



# COMUNE DI CERASO

(Provincia di Salerno)

---

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

L. R. 16/2004 e ss.mm.ii. e Regolamento  
regionale n. 5/2011

---

## RELAZIONE

---

Progettista incaricato:

Ing. Luigi Rispoli



con la collaborazione dello Studio Fedora Archh. Associati:

Arch. Martino D'Onofrio

Town pl. Zoe Boviatsi

Il Sindaco:

Avv. Aniello Crocamo

Responsabile U.T.C.

Arch. Domenico Conti

---

Approvato con: DCC: n.5 del 30/03/2023

BURC: n.42 del 29/05/2023

---

***INDICE***

- 1. CONTENUTI DEL POC***
- 2. IL PERCORSO PER L'ATTIVAZIONE DEL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL POC E I CRITERI GENERALI E VALUTATIVI ADOTTATI***
- 3. I CONTENUTI DELLE PROPOSTE D'INSERIMENTO E VALUTAZIONI DI PRIORITA'***
- 4. IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE***
- 5. POC E QUALITA' URBANA***
- 6. DIMENSIONAMENTO DEL POC E DOTAZIONI TERRITORIALI***

## 1 *CONTENUTI DEL POC*

La componente programmatico-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, in conformità con le disposizioni della componente strutturale ed in coerenza con il quadro strategico, gli ambiti e le aree che saranno oggetto di interventi di trasformazione mediante PUA nel quinquennio successivo all'approvazione del PUC.

Il "Piano operativo comunale" (POC) individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione.

Le disposizioni combinate del "Piano Operativo" e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che il "Piano Operativo" seleziona e disciplina.

Il primo "Piano Operativo" del Comune di Ceraso è conforme al quadro normativo vigente in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare gli aspetti qualificanti.

Le disposizioni del POC riguardano:

- a) la delimitazione degli ambiti oggetto di trasformazione e la loro articolazione in funzione delle principali trasformazioni;
- b) la suddivisione indicativa dei comparti interni agli ambiti;
- c) l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- d) la determinazione prescrittiva dei parametri urbanistici ed edilizi;
- e) la definizione della quota di attrezzature pubbliche di cui al D.I. 1444/68 da realizzare nell'ambito;
- f) le modalità di attuazione degli interventi;
- g) i criteri e gli indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ecologica degli interventi;

La realizzazione degli interventi può comportare forme ulteriori di programmazione o pianificazione urbanistica esecutiva.

In particolare, per attuare le scelte generali della "componente strutturale" del PUC, il POC:

- seleziona gli ambiti o le porzioni di ambito nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione;
- definisce i comparti di attuazione, comprensivi di aree da riqualificare per nuovi insediamenti di attività, e di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi;
- definisce i diritti edificatori delle aree comprese nei comparti di attuazione, in conformità con le disposizioni strutturali del PUC in concorso con il RUEC;

Il "piano operativo" del PUC vale altresì quale atto di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 16/2004.

Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per i piani comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

Il POC, nell'individuare e disciplinare gli interventi da realizzare nell'arco temporale di validità, riconosce la qualità e la complessità delle aree urbane e del territorio esistenti, individuando le regole e le azioni affinché gli interventi proposti possano contribuire all'ulteriore miglioramento

della qualità complessiva dando attuazione agli obiettivi del PUC.

A tal fine, il POC disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio selezionate fra quelle specificatamente individuate dalla componente strutturale del PUC, uniformandosi ai seguenti obiettivi generali in coerenza con il RUEC:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza, la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, ecologico, paesaggistico e storico culturale;
- promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e aperto, anche mediante la realizzazione di attività di servizio alle persone ed attività ricreative e per il tempo libero;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

## **2 IL PERCORSO PER L'ATTIVAZIONE DEL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL POC E I CRITERI GENERALI E VALUTATIVI ADOTTATI**

Al fine di garantire la più alta partecipazione della collettività e dei soggetti interessati al processo decisionale, l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta del 07/06/2021, ha avviato la procedura di evidenza pubblica per l'elaborazione ed approvazione del POC, attraverso un Bando per la raccolta e la selezione di Manifestazioni di Interesse e proposte in merito agli interventi da programmare nel primo Piano Operativo Comunale, allo scopo di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire fattivamente e di valutare la coerenza delle proposte avanzate idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PUC.

In data 29/06/2021 sono stati riaperti i termini.

Il Bando per la Manifestazione di Interesse è stato pubblicato nei modi di legge con scadenza il 12/07/2021.

L'avviso pubblico specificava che gli interessati avrebbero dovuto comunicare: la tipologia delle nuove attività, l'ambito territoriale trasformabile di riferimento desunto dalla cartografia allegata al bando, l'ordine di grandezza del lotto ritenuto ottimale, le eventuali informazioni indispensabili sull'attività economica già in esercizio.

Nei termini previsti dall'avviso pubblico sono state prodotte al Comune di Ceraso n. 8 manifestazioni di interesse da parte di altrettanti imprenditori (11 domande in quanto tre imprenditori hanno riproposto la domanda alla riapertura dei termini).

Come risulta dagli atti del Comune e dall'elenco di seguito riportato, entro i termini previsti dal Bando, sono pervenute le seguenti candidature/proposte di inserimento nel I° POC:

N:	Data	Protocollo	Ambito Interessato/Proposto	Proposta di intervento
1	08/06/2021	2568	F 7 part. 593 11.000mq Loc. Isca	Realizzazione per attività artigianale/turistiche.
2	22/06/2021	2833	Località Massicelle 35.000 mq	Realizzazione per attività artigianale/azienda agricola.
3	23/06/2021	2850	Indicazione generica	Realizzazione per attività alberghiera. (azienda agricola allevamenti bovini)
4	23/06/2021	2851	Indicazione generica	Realizzazione per attività commerciale.
5	23/06/2021	2852	Indicazione generica	Realizzazione per attività artigianale
6	23/06/2021	2853	Indicazione generica	Realizzazione per attività commerciale
7	23/06/2021	2854	Indicazione generica	Realizzazione per attività commerciale.
8	09/07/2021	3127	Località Spineto area 5.000mq	Realizzazione per attività commerciale.
9	09/07/2021	3128	Località Spineto area 5.000mq	Realizzazione per attività commerciale.
10	09/07/2021	3129	Località Spineto area 10.000mq	Realizzazione per attività commerciale.
11	12/07/2021	3157	F 20 part. 1072 AA 7.000mq	Realizzazione per attività artigianale/industriale

### 3 I CONTENUTI DELLE PROPOSTE D'INSERIMENTO E VALUTAZIONI DI PRIORITA'

A conclusione della procedura, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 22/07/2021, relativa alle manifestazioni di interesse prodotte da imprenditori e/o aspiranti imprenditori per la localizzazione di piccole e medie imprese industriali e artigianali, commerciali e turistiche all'interno del territorio comunale di Ceraso, risultano accolte le seguenti Manifestazioni d'Interesse:

<b>Manifestazione n. 1</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza
<i>Manifestazione n. 2</i>	<i>La proposta non rispetta tutte le condizioni del bando e pertanto non può essere accolta</i>
<i>Manifestazione n. 3</i>	<i>La proposta non rispetta tutte le condizioni del bando e pertanto non può essere accolta</i>
<b>Manifestazione n. 4</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza indicando la località Spineto come area da attivare nel primo POC
<b>Manifestazione n. 5</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza indicando la località Spineto come area da attivare nel primo POC
<b>Manifestazione n. 6</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza indicando la località Spineto come area da attivare nel primo POC
<b>Manifestazione n. 7</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza indicando la località Spineto come area da attivare nel primo POC
<b>Manifestazione n. 8</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza indicando la località Spineto come area da attivare nel primo POC
<b>Manifestazione n. 9</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza indicando la località Spineto come area da attivare nel primo POC
<b>Manifestazione n. 10</b>	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza indicando la località Spineto come area da attivare nel primo POC
<i>Manifestazione n. 11</i>	<i>La proposta non rispetta tutte le condizioni del bando e pertanto non può essere accolta</i>

#### **4 IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

A norma dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 5/2011, la componente operativa del PUC include anche l'atto di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale 16/2004 e ss.mm.ii., il quale, in particolare, raccorda le disposizioni programmatiche del PUC con il programma triennale delle opere pubbliche.

Le aree interessate dalle opere pubbliche di cui sopra vengono di seguito elencate recependo i contenuti descrittivi e le indicazioni operative predisposte dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

#### **PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE**

Comune di Ceraso

- Risanamento idrogeologico e sistemazione viabilità comunale del tratto via Piano - Bonopra - Costa delle Monache
- Risanamento idrogeologico del torrente Palistro tratto "le Fosse - via Sciambali
- Risanamento idrogeologico del vallone Bruca alla frazione Santa Barbara
- Riqualficazione ed ammodernamento acquedotto esistente nel territorio comunale di ceraso
- Realizzazione di una nuova palestra annessa alla scuola elementare di Ceraso capoluogo
- Sistemazione della strada Montagna di San Biase
- Ampliamento acquedotto rurale
- Sistemazione strada S. Antonio
- Realizzazione opere di urbanizzazione della zona artigianale
- Adeguamento infrastrutturale strada comunale via Serre
- Recupero sentiero delle castagne
- Recupero sentiero delle sorgenti
- Messa in sicurezza dei dissesti di maggior impatto relativi alla strada della Montagna S. Biase
- Messa in sicurezza dell'area a valle della zona industriale di Ceraso in località Isca
- Sistemazione strada rurale S. Salvatore – Fedonne
- Miglioramento della vivibilità dei centri urbani attraverso la ristrutturazione dell'impianto di pubblica illuminazione nonché della realizzazione di spazi pubblici da destinare ad attività sociali
- Sistemazione idrogeologica del torrente Palistro in località Le Fosse
- Riqualficazione di alcune strade del Comune di Ceraso –Tratto A-D-E-F-G-H-I-L-SP 269b
- Ristrutturazione di strade e piazze del centro storico di Massascusa
- Riqualficazione piazza Municipio
- Completamento efficientamento energetico della Casa Comunale

L'insieme degli interventi pubblici programmati nel bilancio triennale e delle dotazioni territoriali richieste nell'attuazione degli ambiti di nuovo insediamento, prefigurano un quadro di miglioramento della qualità urbana e di messa in sicurezza del territorio che sembra rispondere pienamente agli obiettivi di riassetto sottesi dal Piano Strutturale e dal POC.

## 5 POC E QUALITÀ URBANA

La definizione del Piano Operativo Comunale porta in sé l'esigenza di mettere a sistema necessità ed opportunità delle comunità insediate.

L'attuazione delle previsioni strategiche contenute nel Piano Strutturale Comunale salda la propensione ad intervenire, negli ambiti previsti, manifestata dagli attori privati attraverso le richieste di inserimento nel 1° POC, con l'esigenza dell'Amministrazione di realizzare opere pubbliche a sostegno dei bisogni pregressi e recenti dei cittadini secondo uno sviluppo ecosostenibile e coerente del tessuto urbano.

Ovviamente la natura stessa degli strumenti urbanistici e la validità protratta nel tempo degli stessi, determinano spesso una discrasia tra previsioni e fasi attuative.

L'avvio non programmato degli interventi determina differenti situazioni di qualità sul territorio, per cui è indispensabile governare il processo di crescita e trasformazione della città attraverso una forte azione pubblica di indirizzo, incentivazione e controllo delle iniziative dei privati.

Senza l'intervento dell'Amministrazione, che ha il compito di promuovere elementi di continuità e di costruire legami forti all'interno del territorio tra previsione, attuazione e gestione, diventerebbe elevato il rischio di uno sviluppo discontinuo e disordinato, sotto il profilo urbanistico, con evidenti criticità ambientali in uno scenario squilibrato fra punti di eccellenza ed aree di degrado urbano e/o di scarsa qualità funzionale e architettonica.

Alla completa e ordinata realizzazione degli interventi pubblici e privati inseriti nel primo POC, secondo le quantità e le specifiche attuative, è affidato il compito determinante della riqualificazione della Città trasformabile, del rafforzamento dell'identità delle frazioni e del miglioramento della qualità della vita, degli spazi pubblici, delle relazioni sociali e delle condizioni ambientali dei quartieri e delle aree caratterizzate da discontinuità formale che presentano connotati propri di periferia urbana.

Si evidenzia come il processo di riqualificazione dei tessuti urbani e del sistema delle infrastrutture e dei servizi non possa che prendere avvio dalle seguenti azioni strategiche:

- a) potenziamento del sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici e della rete dei percorsi pedonali e ciclopedonali per meglio connettere ed integrare i quartieri residenziali e produttivi con le sedi di erogazione dei servizi pubblici e privati ai cittadini;
- b) aumento delle dotazioni di aree a verde pubblico e a parcheggio e costruzione di corridoi ecologici secondo un sistema di assi di fruizione della città e di una rete di percorsi nel verde in grado di aumentare, con percorsi sicuri, le relazioni tra capoluogo e frazioni e tra aree urbane e territorio rurale;
- c) incremento della disponibilità di aree produttive artigianali ed industriali per nuovi insediamenti e per le delocalizzazioni eventuali, in grado di assicurare il consolidamento e la qualificazione delle attività produttive;
- d) implementazione delle aree a destinazione terziaria e per servizi privati con l'obiettivo di aumentare l'offerta di posti-lavoro qualificati presenti in loco.

## 6 DIMENSIONAMENTO DEL POC E DOTAZIONI TERRITORIALI

Gli Ambiti di trasformazione localizzati all'interno del territorio comunale, prevalentemente costituiti da aree libere al margine degli insediamenti già esistenti sono caratterizzati in prevalenza da un elevato grado di frammentazione, dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile, da bassa densità abitativa, dalla presenza di aree agricole anche estese e da una forte carenza di fattori di centralità e di attrezzature e servizi di base da cui deriva l'assenza di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia, spaziale e funzionale.

Sono ammissibili interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione/ricucitura urbana e relativi ad insediamenti artigianali, commerciali, terziari e ricettivi integrati con spazi ed attrezzature pubbliche.

A seguito della Manifestazione d'interesse sono stati individuati due Ambiti di Trasformazione inseriti nel primo POC del comune di Ceraso, nelle aree trasformabili individuati dal Piano Strutturale. Entrambi ricadono in località Spineto.

In entrambi gli Ambiti di trasformazione sono ammissibili interventi a carattere produttivo integrato (artigianale, commerciale, ricettivo) per attività non nocive né inquinanti nonché spazi per la circolazione ed il parcheggio e spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico ed aree a verde pubblico. La tipologia delle attrezzature pubbliche previste saranno definite dal Piano Attuativo in base al tipo di attività previsto ed in accordo con le esigenze comunali.

L'Ambito AT-1 interessa un area prevalentemente non edificata con una superficie territoriale di circa 10.885 mq, in località Spineto, di cui 8.060 mq effettivamente trasformabili.

Gli spazi pubblici e di uso pubblico (attrezzature pubbliche di interesse comune verde e parcheggi) sono pari a circa 1.600 mq, oltre la viabilità, e saranno realizzati secondo quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruc.

L'Ambito AT-2 interessa un area prevalentemente non edificata, con una superficie territoriale di circa 71.006 mq in località Spineto, e si caratterizza come prevalentemente agricola.

Gli spazi pubblici e di uso pubblico (attrezzature pubbliche e di uso pubblico, verde pubblico e parcheggi), pari a circa 14.200 mq, saranno realizzati secondo quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruc.

Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

AMBITO	St-Ambito (mq)	St-Trasformabile (mq)	SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO PREVISTI (mq)
AT-1	10.885	8.060	1.600
AT-2	71.006	71.006	14.200
<b>TOTALE</b>	<b>81.891</b>	<b>79.066</b>	<b>15.800</b>

Considerando che dette aree sono individuate a seguito di una manifestazione d'interesse pubblico, risulta soddisfacente e significativo il coinvolgimento fattivo della comunità alla realizzazione di nuove attività con ricadute positive ed importanti sia per l'economia locale sia per la dotazione di spazi pubblici ed attrezzature pubbliche con il conseguente miglioramento della qualità urbana.

POC - DISPOSIZIONI OPERATIVE

