

SETTORE TECNICO - UFFICIO P.I.P. - P.E.E.P.

(programmazione e gestione piani insediamenti produttivi ed edilizia residenziale pubblica)

OGGETTO

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL "FUSARO"

**LEGGE 865/71 ART.27 E LEGGE REGIONALE N°14/82
IN ATTUAZIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ADOTTATO CON DELIBERA N°82 DEL 10/12/01 ED INTEGRATO CON
LE INDICAZIONI DELLA SOPRINTENDENZA AI BBAA DI NAPOLI**

ELABORATI

- A- RELAZIONE**
- B- TABULATO DELLE SUPERFICI
E DEI VOLUMI**
- C- NORMATIVA D'ATTUAZIONE**
- D- PIANO FINANZIARIO**

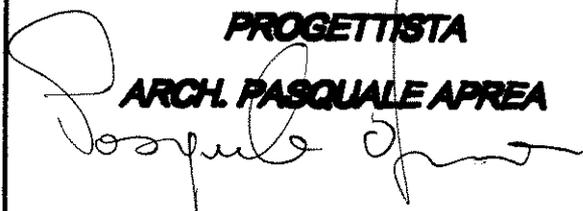
COMMITTENTE

COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'



PROGETTISTA

ARCH. PASQUALE APREA



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. INTRODUZIONE
2. TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO ED UTILIZZAZIONI
PRODUTTIVE
3. ATTIVITÀ INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI CENTRI COMMERCIALI
4. PICCOLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI
5. RECUPERO DELLE AREE INDUSTRIALI A RIDOSSO DEL CENTRO
URBANO
6. IL TERRITORIO DI SANTA MARIA LA CARITA'
7. IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE
8. PREMESSE
9. IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.
- 10.-A- NELL'AMBITO DELLA LEGISLAZIONE NAZIONALE
- 11.-B- NELL'AMBITO DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE
- 12.-C- NELL'AMBITO DEL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE
PUT
- 13.-D- NELL'AMBITO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- 14.-E- NELL'AMBITO DEL DIBATTITO CITTADINO
- 15.-F- GLI INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
- 16.-G- PROBLEMATICHE DI REDAZIONE DEL PIANO
17. IL PROGETTO DI PIANO
18. L'UNITARIETA' DELL'INTERVENTO
19. L'AREA
20. LA RETE STRADALE
21. IL PLANOVOLUMETRICO
22. I LOTTI
23. ELENCO DEI LOTTI E LE LORO DIMENSIONI
24. LE ATTREZZATURE COLLETTIVE
25. IL VERDE
26. I PARCHEGGI

27. LE INFRASTRUTTURE
28. CONDOTTI FOGNARI
29. FOGNATURE ACQUE METEORICHE SOLUZIONE A E B
30. FOGNATURA ACQUE NERE SOLUZIONE A E B
31. FOGNATURE ACQUE INDUSTRIALI
32. RETE IDRICA.
33. RETE ELETTRICA
34. RETE GAS
35. IL VINCOLO AMBIENTALE
36. INTERRELAZIONE AMBIENTALE
37. SISTEMAZIONI ESTERNE PER OGNI LOTTO TIPO
38. LE INFRASTRUTTURE SOVRACOMUNALI DI ACCESSO
39. NORMATIVA DI ATTUAZIONE
40. PROGRAMMA FINANZIARIO
41. ACQUISIZIONE DELLE AREE
42. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
43. RETE FOGNARIA
44. RETE IDRICA
45. RETE IDRICA
46. RETE DI METANO
47. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
48. VERDE PUBBLICO

INTRODUZIONE

TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO ED UTILIZZAZIONI PRODUTTIVE

Alle modificazioni del territorio contribuiscono in maniera determinante le trasformazioni produttive, sia per il loro specifico peso sia per i cambiamenti che inducono.

Le prime trasformazioni produttive in ordine temporale sono state quelle agricole e quelle per il pascolo, spesso in competizione tra loro.

Le aree agricole sono state progressivamente "conquistate" e utilizzate nel corso dei secoli: in forme agricole primitive in un lontano passato e poi sempre più evolute e specializzate, con creazione di nuove colture e impegno di imponenti mezzi e capitali finanziari, istituzione di relazioni con le strutture di commercializzazione dei prodotti e con i mercati.

Negli ultimi due secoli la nascita e lo sviluppo dell'industria moderna hanno agito notevolmente sul territorio.

Si può dire anzi che la caratteristica del territorio contemporaneo è proprio quella di avere una parte di esso dedicata alle attività industriali, che sono state il motore primario e fondamentale dello sviluppo generalizzato.

Gli esiti di tali trasformazioni sono stati globalmente positivi, è difficile pensare all'avvio di radicali processi inversi di deindustrializzazione, tranne che per quegli insediamenti che hanno per loro conto già cessato di essere economicamente vantaggiosi, e per i quali è in atto un fenomeno spontaneo di dismissione.

Nelle aree del Sud Italia alcuni processi industriali devono ancora consolidarsi per cui sulla base delle esperienze passate è opportuno l'insediamento di industrie compatibili con lo sviluppo possibile del territorio e con l'ambiente circostante.

ATTIVITÀ INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Mentre alcune attività, specialmente quelle direzionali e di servizio tendono spontaneamente alla concentrazione e quindi alla formazione di "poli", altre, specialmente quelle definite tradizionalmente produttive, tendono sempre più alla diffusione sul territorio.

In passato erano le periferie i luoghi di localizzazione preferenziale delle attività industriali e artigianali, per la necessità che queste avevano di allacciamenti immediati ai parchi merci ferroviari, ai porti e alla rete stradale principale (per mantenere elevato il livello degli scambi e poter attingere e distribuire con facilità al circostante mercato), e nello stesso tempo non potendosi allontanare troppo dai luoghi di residenza della propria forza-lavoro effettiva o potenziale.

Attualmente, invece, la situazione tende a evolversi rapidamente con il mutare delle caratteristiche stesse delle attività, della rete infrastrutturale, degli appositi servizi, degli orizzonti degli scambi: la motorizzazione individuale ha esteso grandemente i bacini occupazionali delle industrie, così come la maggiore efficienza del trasporto capillare delle merci, sia in approvvigionamento sia in distribuzione.

Tutto ciò ha consentito una "libertà tecnica" di insediamento industriale molto più elastica che in passato.

Detto questo, occorre pur sempre razionalizzare la distribuzione sul territorio delle attività produttive industriali e artigianali onde eliminare sprechi di risorse energetiche e ambientali e arricchire il contesto socio-economico.

Tali attività dovrebbero coagularsi in aree di dimensioni non eccessive, facilmente raggiungibili, dotate di parcheggi, di servizi appropriati e di verde, dove sia perfettamente assicurato lo smaltimento (previa depurazione) dei rifiuti.

Quando possibile è utile, nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti e per un uso equilibrato del territorio, che le aree destinate alle attività produttive abbiano carattere "misto", comprendendo anche quote di servizi socio-culturali.

Particolare attenzione dovrà essere però rivolta a quelle produzioni di per sé nocive o inquinanti, anche sotto il profilo acustico e visuale.

CENTRI COMMERCIALI

La localizzazione delle attività commerciali segue modelli tendenziali connessi alla distribuzione degli abitanti, alla struttura dei loro redditi, alla tipologia delle merci commercializzate, alla presenza di spazi idonei.

A livello locale (di vicinato o poco più) sono generalmente presenti solo negozi di prima necessità e altri esercizi fornitori di beni ad alta frequenza di acquisto.

Nei centri di quartiere aumentano notevolmente la densità e la varietà degli esercizi con frequente presenza di mercati ortofrutticoli e di nuove strutture complesse (supermercati e simili).

Nei centri cittadini si riscontra invece una forte tendenza alla qualificazione degli esercizi: qui sono presenti le merci più pregiate e più rare, oltre quelle correnti.

Altre strutture recenti molto complesse e di grandi dimensioni tendono invece a localizzarsi in aree periferiche fornite di ampi parcheggi e raggiungibili da vie di circonvallazione e tangenziali: è il caso degli ipermercati all'ingrosso e al dettaglio, degli hard-discount alimentari, dei supercentri commerciali che riuniscono un'ampia offerta di negozi, bar, tavole calde, ristoranti e supermercati in un grande complesso architettonico.

Quando queste strutture si posizionano nei pressi di attività artigianali o piccolo industriali, è facile assistere al proliferare di punti vendita di tali prodotti sotto la forma di magazzini "cash&carry" specializzati.

PICCOLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI

Il ventaglio delle piccole attività artigianali è tanto vasto da rendere impossibile l'individuazione di regole localizzative univocamente applicabili.

Ogni situazione ambientale è, sotto questo profilo, un caso da affrontare in modo originale e non predeterminato, tenendo conto del valore anche culturale che queste attività hanno per la conservazione di consapevoli tradizioni popolari e della loro stretta integrazione con l'insediamento storico, al di là della mera convenienza economica.

In sede progettuale (piano regolatore e piani particolareggiati) sarà utile fissare norme appropriate e, in qualche caso, anche stimolanti per una crescita e un rilancio di queste attività. Particolare importanza riveste, per il settore, la presenza di scuole-laboratorio per le varie specialità, essenziali per trasmettere le conoscenze al di là dell'apprendistato di bottega, oggi sempre più in crisi per le difficoltà economiche e fiscali che comporta.

Inoltre è necessario prevedere, naturalmente per un bacino abbastanza ampio, appositi spazi per organismi espositivi e per strutture dedicate a una moderna commercializzazione dei prodotti.

Il mutare delle tendenze localizzative del settore ha prodotto un fenomeno di notevoli dimensioni: quello della presenza, in molte realtà urbane, di aree industriali, da riutilizzare per usi più attuali o per nuove destinazioni.

È questa una realtà che ha cominciato a delinearsi in forma vistosa negli anni Ottanta, in coincidenza con i cambiamenti propri delle attività industriali causati dall'affermarsi dell'elettronica e della telematica e dalla contemporanea crisi delle vecchie tecnologie.

Molte attività produttive, non hanno più avuto la necessità dello stretto e costoso rapporto con il tessuto cittadino, per cui devono essere dislocate e trasferite in altri luoghi.

Il problema della ridestinazione deve, ovviamente, essere affrontato in sede di pianificazione e non lasciato a soluzioni estemporanee in quanto queste aree rappresentano, molte volte, occasioni uniche per intervenire in maniera congruente su parti di tessuto urbano altrimenti sature e difficilmente modificabili.

IL TERRITORIO DI SANTA MARIA LA CARITA'

Uno dei principali impedimenti allo sviluppo del territorio di Santa Maria la Carità è la contraddittorietà dei suoi usi, che finisce per costituire un fattore di degrado e di scarsa utilizzazione persino dalle straordinarie risorse di cui dispone.

Gli interventi privati, ed i rari interventi pubblici, in corso o programmati, rischiano, per una mancata integrazione con le risorse

territoriali ed in assenza di gerarchizzazione degli obiettivi da perseguire, di non raggiungere i loro scopi e di finire isolati in contesti urbanistici quasi sempre incoerenti e degradati.

Nel Comune di Santa Maria la Carità da tempo sono in corso di realizzazione degli insediamenti abitativi, commerciali e terziari, anche di notevole dimensione. L'ex "Frazione" di Gragnano fa parte ormai dell'agglomerato di costruzioni senza soluzione di continuità che è parte integrante della conurbazione dei comuni della Piana della foce del Sarno.

Tutti i suindicati interventi privati, si sono calati sul territorio sottraendo spazio, alla vecchia frazione senza concedere spazi di interesse pubblico e/o in relazione agli standard pubblici, previsti del resto, dalla normativa Urbanistica.

Per cui vi è attualmente uno squilibrio notevole tra gli insediamenti a carattere privato ed i servizi pubblici, nonché una mancanza totale di aree attrezzate allo sviluppo produttivo.

Le carenze anzidette, producono ed incentivano l'emarginazione di intere aree del comune rispetto ad altre zone più organizzate, ed in particolare dei giovani, che non trovano strutture ricettive organizzate per il loro lavoro e per il loro tempo libero.

IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

L'approvazione del Nuovo Piano Regolatore da parte degli Enti Provincia e Regione in luglio 2000, si inserisce nel contesto e nell'obiettivo del recupero di attrezzature esistenti sul territorio nonché promuove nuove iniziative di tipo produttivo, per sollecitare ed in parte risolvere la creazione di nuovi posti di lavoro.

Le parole "*chiave*" del Piano sono: integrazione ed intesa. Integrazione tra i settori ed intesa tra gli attori delle trasformazioni. In questo senso, quello che viene richiesto all'attività di sperimentazione e progettazione del PIANO, è la lettura dei singoli interventi e delle singole proposte alla luce delle loro relazioni con gli obiettivi principali del progetto e, quindi, della loro sostenibilità e compatibilità; s'intende anche

sperimentare intorno al PROGETTO l'attivazione di forme di concertazione tra operatori pubblici e privati, non limitata all'apertura di uno sportello d'iniziativa da parte degli enti pubblici, ma all'orientamento degli interventi su una strategia di sviluppo e d'assetto territoriale.

Le proposte d'intervento, non vanno lette, per quanto organizzate settorialmente, come elenchi, appunto, d'opere, ma come elementi di *linee d'intervento integrate*.

Il sistema della mobilità rappresenta la griglia che si lega a questa più generale azione di sviluppo e riqualificazione; i suoi assi portanti sono finalizzati a migliorare l'accessibilità, alle risorse del sistema territoriale.

Contemporaneamente tale miglioramento costituisce anche strumento di riqualificazione ambientale del sistema insediativo.

In questo senso si inserisce l'intervento in oggetto: dare al comune di Santa Maria la Carità, una struttura, che possa sopperire alla cronica mancanza di aree destinate ad industrie ed artigianato.

Una struttura da inserire nell'attuale tessuto urbano, molto eterogeneo, nella speranza di accogliere le aspettative degli imprenditori locali.

Nel nuovo agglomerato industriale si potrà attuare (vi sono molte richieste di localizzazione) il potenziamento di tutti i settori artigianali ed industriali presenti e dispersi sul territorio.

PREMESSE

(Normativa e regole di settore)

IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.

-A-

Nell'Ambito della Legislazione Nazionale il PIP è considerato come uno speciale strumento esecutivo previsto dalla L. n.865 del 1971 (art.27) allo scopo di organizzare nel dettaglio aree produttive di varia natura (industriali, artigianali e direzionali-turistiche). L'art. 27 così dispone in materia:

I comuni dotati di piano regolatore generale.... possono formare,, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, nell'ambito delle zone destinate.. ..dai piani regolatori generali Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni ...

Le aree comprese nel piano ...sono espropriate dai comuni o loro consorzi,per la realizzazione di impianti produttivi di carattere:

- industriale,
- artigianale,
- commerciale
- e turistico

mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime.

... Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione viene stipulata una convenzione.

Il D.P.R. 20.10.98 n° 441, come modificato dal D.P.R. 7.12.2000 n° 440 "Regolamento recante norme di semplificazione dei provvedimenti a norma dell'art. 20, comma 8 della legge 15.3.97 n° 59", ha esteso le "attività produttive" che possono essere insediate nelle aree individuate dai comuni in sede di PIP (art. 1 bis): esse sono:

tutte le attività di:

- produzione beni e servizi;
- agricole;
- artigianali;
- turistiche;
- alberghiere;
- servizi resi dalle banche;
- servizi resi dagli intermediari finanziari;
- servizi di telecomunicazioni;

Il Piano prevede in linea di massima:

- inquadramento delle aree nel P.R.G. vigente;
- progetto completo di zonizzazione, planovolumetria, profili regolatori, elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare, sezioni stradali, parcheggi pubblici, reti dei servizi;
- norme tecniche di attuazione;
- previsioni di spesa.

Il P.I.P. ha validità per 10 anni dalla data del decreto di approvazione.

-B-

Nell'Ambito della Legislazione Regionale legge n° 14/82
(legge urbanistica regionale);

1.6. Impianti produttivi.

..... L'indice di copertura, ..., deve essere contenuto entro il rapporto 1:2 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo.

In ogni caso, l'estensione e l'ubicazione di tali aree deve poter garantire:

- a) l'agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, alla efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- b) idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- c) fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione;
- d) le fasce di protezione antinquinamento;

e per quanto riguarda le aree in aderenza alla fascia di rispetto cimiteriale, previsto dal Piano Regolatore Generale sul lato Ovest dell'area industriale, la legge prescrive:

..... - nelle aree ricadenti nella fascia di metri 100 dal perimetro dei Cimiteri non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni. Sono tuttavia da consentirsila realizzazione di **strade** e di **parcheggi**;

-C-

Nell'Ambito del Piano Urbanistico Territoriale PUT

della Penisola Sorrentino – Amalfitana approvato con legge regionale n° 35/87 ove il Comune di Santa Maria la Carità ricade interamente;

Art. 12 -I Piani Regolatori Generali si attuano mediante i Piani esecutivi previsti dalla legislazione vigente ai sensi delle Leggi 865/71.....

L'intera area Comunale ai sensi dell'art. 17 della stessa legge, ricade nella zona territoriale 7 "Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole" con le seguenti norme di attuazioni:

L'edificazione nelle zone agricole è disciplinata, giusta la carta dell'uso agricolo del suolo, dalle disposizioni di cui al punto 1.8 del titolo II dell'allegato alla legge regionale 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni.

Il TITOLO IV individua i requisiti dei piani particolareggiati tra cui il P.I.P., in particolare :

alla lettera d) cita i Piani produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71di iniziativa pubblica;

....Nella redazione dei piani esecutivi di cui alla lettera d) i Comuni osserveranno i seguenti parametri:

- numero di addetti per ettaro: minimo = 40; massimo = 60;
- rapporto di copertura: minimo = 0,20; massimo = 0,40;
- parcheggi pubblici: quantità minima = 0,04 mq/mq.

I successivi artt. 23 → 25 individuano i criteri di progettazione della rete viaria e relative attrezzature le quali, devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. In particolare i progetti devono essere redatti con particolare riguardo all'aspetto paesaggistico, peculiare delle aree interessate dal PUT;

-D-

Nell'Ambito del Piano Regolatore Generale

INDIRIZZI PROGRAMMATICI DEL P.R.G. (SCELTE DI PIANO)

..... *Dalla analisi della situazione preesistente e del processo di evoluzione territoriale della realtà di S. Maria La Carità emerge la necessità di alcune linee direttrici cui uniformare il processo di pianificazione urbanistica, al fine di correggere le più vistose disarmonie e colmare le rilevanti carenze.*

Da un punto di vista urbanistico l'obiettivo fondamentale del P.R.G. è quello di conferire una forma urbana più ben definita all'agglomerato informe registrato finora.

..... *Inoltre la scelta di Piano mira anche a conferire una forma di nucleo agli insediamenti periferici che hanno una certa consistenza, con la necessaria dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di attrezzature di interesse comune.*

..... *In coerenza con la scelta urbanistica indicata, sono previsti allargamenti di strade o nuovi brevi tratti, idonei a creare un circuito di traffico intorno al centro, onde deviare le principali correnti di trasporto, e nello stesso tempo creare delle direttrici Est-Ovest che attualmente sono estremamente carenti.*

L'AREA INDUSTRIALE DEL "FUSARO"

..... *Allo scopo di porre un correttivo alla disseminazione caotica delle aziende industriali ed artigianali, e provocarne anche lo spostamento dal centro, è stata prevista un'area da destinare a tali attività, al confine settentrionale del Comune, suddivisa in comparti.*

Normativa d'attuazione del p.r.g. dell'area industriale

ART.9 - ZONA D2

Comprende le aree destinate ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie aventi un numero massimo di 50 addetti, per le quali è obbligatoria l'approvazione di un preventivo Piano di insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971, n.865 per i singoli comparti.

Nell'apprestamento di tali piani dovranno essere rispettati i seguenti parametri :

- numero massimo di addetti per ettaro: 60;
- rapporto di copertura: minimo 0,20, massimo 0,40 mq./mq.;
- aree destinate a spazi pubblici: 10% dell'intera superficie compresa nel piano, di cui il 40% destinata a parcheggi pubblici;
- distanza dai fabbricati: ml. 10,00;
- distacco dai confini: ml. 5,00.

La normativa del Piano e il planovolumetrico possono consentire la costruzione sul confine, purché in aderenza ad altro fabbricato sul lotto finitimo.

DIMENSIONAMENTO da P.R.G.

COMPARTO N° 1

- | | |
|---------------------------|-----------|
| - superficie territoriale | 14.040 |
| - Densità territoriale | 60 add/ha |

- Rapporto di copertura		0,40 mq/mq
- Viabilità	10%	1.404 mq.
Parcheggi	0,04mq/mq	561 mq
- Altezza max		17,30 ml

COMPARTO N° 2

- superficie territoriale		31.500 mq.
- Densità territoriale		60 add/ha
- Rapporto di copertura		0,40 mq/mq
- Viabilità	10%	3.150 mq.
Parcheggi	0,04mq/mq	1.260 mq
- Altezza max		17,30 ml

COMPARTO N° 3

- superficie territoriale		28.600 mq
- Densità territoriale		60 add/ha
- Rapporto di copertura		0,40 mq/mq
- Viabilità	10%	2.860 mq.
Parcheggi	0,04mq/mq	1.144 mq
- Altezza max		17,30 ml

COMPARTO N° 4

- superficie territoriale		15.500 mq.
- Densità territoriale		60 add/ha
- Rapporto di copertura		0,40 mq/mq
- Viabilità	10%	1.550 mq.
Parcheggi	0,04mq/mq	620 mq
- Altezza max		17,30 ml

COMPARTO N° 5

- superficie territoriale		19.560 mq.
- Densità territoriale		60 add/ha
- Rapporto di copertura		0,40 mq/mq
- Viabilità	10%	1.956 mq.
Parcheggi	0,04mq/mq	782 mq
- Altezza max		17,30 ml

COMPARTO N° 6

- superficie territoriale		20.600
- Densità territoriale		60 add/ha
- Rapporto di copertura		0,40 mq/mq
- Viabilità	10%	2.600 mq.
Parcheggi	0,04mq/mq	824 mq
- Altezza max		17,30 ml

SINTESI PARAMETRI DAL P.R.G.

<i>Comp arto</i>	<i>Superfici totale</i>	<i>Superfici per viabilità</i>	<i>Superfici per parcheggi</i>	<i>Superfici coperte</i>	<i>Altezza max</i>	<i>Volume max</i>
<i>1</i>	<i>14040</i>	<i>1404</i>	<i>561</i>	<i>5616</i>	<i>17.30</i>	<i>97.157</i>
<i>2</i>	<i>31500</i>	<i>3150</i>	<i>1260</i>	<i>12600</i>	<i>17.30</i>	<i>217.980</i>
<i>3</i>	<i>28600</i>	<i>2860</i>	<i>1144</i>	<i>11440</i>	<i>17.30</i>	<i>197.912</i>
<i>4</i>	<i>15500</i>	<i>1550</i>	<i>620</i>	<i>6200</i>	<i>17.30</i>	<i>107.260</i>
<i>5</i>	<i>19560</i>	<i>1956</i>	<i>782</i>	<i>7824</i>	<i>17.30</i>	<i>135.355</i>
<i>6</i>	<i>20600</i>	<i>2600</i>	<i>824</i>	<i>8240</i>	<i>17.30</i>	<i>142.552</i>
<i>totale</i>	<i>Mq. 129.800</i>	<i>Mq. 13.520</i>	<i>Mq. 5.191</i>	<i>Mq. 51.920</i>		<i>Mc 898.216</i>

-E-

Nell'Ambito del Dibattito Cittadino

Si sono svolti, in appositi incontri con la popolazione, forze politiche e sociali nonché con imprenditori locali ed industriali, presso l'aula consiliare del Comune, incontri – dibattiti sul tema dell'insediamento industriale del FUSARO; Gli incontri, sono stati promossi dal Sindaco, sia precedentemente che successivamente all'approvazione della "bozza di Piano" adottata dal Consiglio Comunale il 27.7.01 con delibera n°32. Dal dibattito sono emerse le seguenti problematiche con proposte di soluzioni, formulate dai vari gruppi partecipanti, sono spesso in contrasto tra loro:

- 1) *"Il Piano deve tener conto dell'esigenza delle aziende Sammaritane sia in relazione alle proprie piccole dimensioni che all'esigenza dei servizi collaterali efficienti e snelli; a tal proposito gli artigiani propongono l'opportunità di prevedere piccoli lotti accorpabili tra loro e con la possibilità di realizzare zone espositive e commerciali collaterali";*
- 2) *"Il PIP deve recepire le istanze di dislocazione di alcune aziende situate nel centro abitato e nelle zone densamente abitate. La presenza di dette aziende, in un ambiente non proprio, con grosse problematiche di traffico di mezzi pesanti ed inquinamento acustico – ambientale, procurano grave disagio alla popolazione, per cui occorre incoraggiare lo spostamento nella nuova zona del Fusaro, con opportune riconversioni industriali del precedente sito";*
- 3) *"Il Piano deve dare impulso all'insediamento di aziende del settore attualmente trainante in modo da realizzare un <<polo tecnologico>>";*

- 4) *“Il Piano non può prevedere la frammentizzazione dei lotti in piccolissime particelle in quanto ciò costituirà ostacolo per l’assegnazione di aree a grosse aziende con grossi investimenti finanziari quindi con un consistente ritorno in termini di occupazione. E quindi si propone di posticipare al “bando” la decisione sulle dimensioni dei lotti”;*

- 5) *“L’esclusione della residenza, sotto qualsiasi forma, così come proposto nella “bozza di Piano” , potrebbe essere motivo di disagio per quelle attività che necessitano della “casa del Guardiano” oppure della casa del titolare dell’attività artigianale in aderenza al proprio laboratorio”;*

- 6) *“La realizzazione di piccoli alloggi può essere consentita stabilendo un massimo volumetrico in relazione ed in proporzione alle aziende di riferimento”;*

- 7) *“L’Amministrazione deve impegnarsi con seri programmi di investimenti alla realizzazione integrale di tutte le attrezzature di interesse pubblico nonché obbligare i lottizzanti a realizzare quanto programmato poiché l’abbandono di una parte dell’area a se stessa costituirebbe degrado per tutta l’area”;*

- 8) *“Gli insediamenti commerciali devono essere contenuti nell’ambito dell’esposizione dei prodotti delle varie aziende perché l’espansione delle attività commerciali in tali zone costituirebbe la chiusura degli esercizi urbani con gravi conseguenze sia in termini occupazionali che degrado ambientale; in particolare l’Amministrazione non dovrebbe mai permettere l’insediamento della grande distribuzione al dettaglio.*

-F-

Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale ha rivolto particolari attenzioni sia al progetto già approvato e finanziato dalla Regione Campania che alle esigenze degli industriali, degli artigiani, commercianti ed operatori economici della zona;

Il progetto inviato alla Regione Campania consiste essenzialmente in un intervento unitario di insediamenti industriali integrati con strutture a rete, con attrezzature pubbliche e con servizi pubblici; L'area indicata nel progetto comprende 6 comparti industriali, aventi come fulcro centrale un intervento di attrezzatura pubblica avente la funzione di centro polivalente per l'esposizione dei prodotti, per i corsi di formazione, per uffici e servizi alle imprese; il tutto collegato con un edificio adiacente avente la funzione di ristorante – bar ed infine altri edifici di interesse pubblico quali: asilo nido ed uffici per la gestione consorziata dell'intera area; Sul lato Ovest, nella zona di rispetto cimiteriale, interclusa tra strade e comparti è prevista una vasta zona di verde attrezzato con due parcheggi laterali a servizio sia del futuro cimitero che della stessa zona industriale; compatibilità assicurata dal diverso utilizzo temporale: uno prevalentemente nei giorni festivi l'altro nei giorni feriali.

Dette opere, riportate nel programma finanziario allegato al progetto, costituiscono l'oggetto del finanziamento per cui, sebbene con modifiche migliorative e funzionali alla suddivisione dei successivi lotti industriali, devono essere recepite nel PIP e, al più presto devono essere anche realizzate;

L'Amministrazione intende proporre un PIP che possa soddisfare:

- le esigenze degli industriali, e degli operatori economici del territorio;
- le esigenze finanziarie dell'Ente Comune, che oltre ai finanziamenti regionali dovrà reperire altri fondi per far fronte a

tutte le varie spese necessarie a concludere in breve tempo, l'intero intervento;

- le esigenze del rispetto delle norme urbanistiche ed in special modo quelle del Piano Regolatore Generale;
- le esigenze ambientali e la compatibilità delle opere in un quadro armonico di sviluppo compatibile;

Sintetizzando quanto è emerso dagli incontri e dibattiti nonché dai suggerimenti, “spesso contraddittori” dei vari operatori del settore, e cercando di cogliere quanto sia effettivamente necessario prevedere nel PIP, si osserva quanto segue::

- Le dimensioni dei lotti, prospettati nella bozza di piano, sono troppo piccole, inadeguate per aziende di medie dimensioni che potrebbero fungere da volano per tutta l'area, sia in termini di investimenti finanziari, che occupazionali;
- Occorre prevedere la possibilità di accorpate o frazionare i lotti “ridisegnati” per poter aderire alle effettive esigenze che si presenteranno in risposta al successivo bando di assegnazione dei lotti.
- La normativa d'attuazione che dovrà essere chiara e semplice da interpretare, e deve possedere, oltre i normali parametri tecnici, anche requisiti minimi di flessibilità perché l'ammissibilità dei singoli interventi avvenga su una base di valutazione complessiva di tipo urbanistico, ambientale, sociale ed economico.
- Occorre escludere l'indicazione della forma degli edifici all'interno dei lotti da parte del progettista del piano al fine di lasciare sufficiente libertà architettonica ai progettisti dei singoli interventi; soprattutto per l'attuale mancanza di certezza sulle dimensioni e sulle destinazioni d'uso che il singolo lotto potrà assumere.
- Occorre individuare una fascia di verde e parcheggi lungo le strade interne da allestire con l'arredo urbano coordinato, in modo da dare un life motiv architettonico a tutto l'intervento;

- Occorre prevedere, nell'area interclusa tra la nuova arteria che collegherà Via Fusaro e via Pontone con i comparti industriali, le attrezzature a parcheggi così come previsto nel progetto inviato alla regione per il finanziamento;

Occorre non predeterminare una specifica destinazione d'uso dei comparti, dal momento che manca ancora la conoscenza del futuro assegnatario del lotto. In ogni caso però andrebbero escluse le destinazioni "agricole", "turistiche" ed "alberghiere" perché previste dal Piano Regolatore Generale in altri siti comunali, nel senso di rinviare al bando l'eventuale esclusione; quindi occorre subordinare la scelta della destinazione d'uso del comparto o del singolo lotto alla successiva regolamentazione in sede di approvazione del bando di assegnazione. Favorire infine l'eventuale spostamento nella nuova zona del Fusaro, di aziende attualmente situate nella poligonale individuata dal PRG ed in prossimità di siti inadatti alla funzione industriale/artigianale, fermo restando i requisiti per l'assegnazione dei lotti che saranno stabiliti nel bando.

-G-

Problematiche di redazione del Piano

1. Prima di affrontare la redazione del piano è stato restituito un dettagliato rilievo topografico per evidenziare eventuali imprecisioni della planimetria aerofotogrammetria in dotazione agli uffici comunali; errori che puntualmente sono emersi soprattutto sul lato Sud dell'area evidenziando addirittura un edificio già preesistente non riportato dalle mappe. A tal proposito la presente proposta di piano è leggermente diversa dalla bozza poiché il fabbricato in questione risulta ubicato proprio sui margini di un asse stradale opportunamente modificato;
2. E' stata poi eseguita l'indagine geologica che ha dato dei buoni risultati sotto il profilo della consistenza del terreno nonostante la presenza della falda freatica a circa - 2.00 dal livello di campagna; Al riguardo è da dire che già il geologo che ha redatto lo studio geologico inviato all'Amministrazione Provinciale per l'approvazione di cui all'art. 15 della legge regionale ° 9/83, consiglia l'innalzamento della quota delle sedi stradali di progetto per vari motivi tra cui, l'ipotesi (remota) di inondazione d'acqua piovana proveniente dalla collina di Depugliano (mai verificatosi). L'innalzamento della quota di circa mt. 2,00 costituisce la "messa in sicurezza" della zona in quanto il salto di quota di via Fusaro si distribuisce su una più vasta area, fino a Via Pontone, "mitigando" il rischio ipotizzato.
3. Si è proceduto all'acquisizione di tutti i dati in possesso presso gli uffici comunali in relazione alla strumentazione urbanistica, elenco delle imprese che hanno fatto richiesta di lotti industriali ed il progetto preliminare dell'area industriale inoltrato alla

Regione in dicembre 2000, per un puntuale riscontro di fattibilità. Le richieste degli industriali sono molto varie tra loro e soprattutto nell'indicazione della dimensione del lotto necessario alle loro esigenze sono molto vaghe. In genere la richiesta è leggermente maggiorata nella convinzione di dover chiedere molto per avere poco. Da una successiva lettura si è potuto constatare che la previsione di lotti abbastanza grandi comporterebbe l'esclusione di quegli imprenditori che confidano lo sviluppo della loro piccola azienda proprio nell'inserimento della loro attività produttiva in un contesto attrezzato e funzionale; Sebbene in questa fase non è possibile decidere né il numero esatto dei lotti né le loro dimensioni, in quanto il piano non si redige per un gruppo specifico di industriali ma si può solo ipotizzare il tipo di azienda che risulterà idoneo e risulterà tra i primi in una graduatoria di merito, è possibile però definire un tipo di lotto che possa tener presente le esigenze dei "tipi di aziende prevedibili". Per queste motivazioni il Piano deve essere quanto più possibile flessibile e la previsione dell'accorpabilità dei lotti nonché il loro eventuale frazionamento è una delle soluzioni che sicuramente aiuta a predisporre una lottizzazione quanto più vicina alle esigenze.

4. Preliminarmente è stata disegnata l'area effettiva rientrante nel PIP, in conformità al PRG ma leggermente diversa in relazione ai fabbricati ed al loro contorno. Il rilievo topografico ha fatto emergere delle strutture edilizie di pertinenza non riportate nella planimetria aerofotogrammetrica e non per questo sottraibili alla loro funzione pertinenziale indispensabile all'edificio principale: garages, stalle, piccoli depositi etc..; del resto il limite dell'area industriale indicata nel Piano Regolatore è troppo a ridosso dei fabbricati, spesso al di sotto del minimo delle normali distanze tra edifici o dai confini;

5. Successivamente si è proceduto al disegno dei comparti con gli assi stradali al contorno, perfettamente ortogonali tra loro; Si sono poi individuate le tipologie dei lotti adattando la relativa dimensione alle forme dei comparti e controllando continuamente che l'accesso avvenisse nella maniera più agevole possibile;

6. Nella zona del rispetto cimiteriale sono stati individuati 2 parcheggi.

IL PROGETTO DI PIANO

L'UNITARIETA' DELL'INTERVENTO

L'intera area individuata dal Piano Regolatore Generale come Area Industriale "D2 *Produttiva ed Artigianale di espansione*" è inserita nel presente Piano Insediamenti Produttivi; essa è circoscritta ad Est con Via Nocerelle a Sud con Viale Privato, a Ovest con nuova strada ed a Nord con Via Fusaro, Internamente è suddivisa, da una rete stradale ortogonale in 6 comparti, all'interno dei quali sono previsti i diversi lotti di varie dimensioni e caratteristiche morfologiche, a seconda delle esigenze dei futuri assegnatari dei lotti.

In parallelo all'intervento ed in coerenza con quello proposto alla Regione Campania già finanziato, non si può escludere di pianificare l'area di rispetto cimiteriale interclusa tra la nuova arteria ed i comparti industriali; sebbene non rientrante nella zona "D2" "nuova area industriale" essa rimane comunque individuata dal PRG come zona " E2" "rispetto cimiteriale" ai sensi della legge regionale n° 14/82 (legge urbanistica) punto 1.7, e della normativa d'attuazione del PRG art. 11 3° paragrafo, nelle suddette aree di rispetto cimiteriale possono essere realizzate comunque, senza alcuna variante allo strumento urbanistico, opere di viabilità e parcheggi. In dette zona sono quindi previsti n° 2 parcheggi ed una strada di collegamento trasversale.

Del resto proprio in aderenza alle zone suindicate è previsto un ampio intervento di interesse pubblico da adibire alla formazione professionale, esposizione di prodotti artigianali ed industriali, servizi alle imprese, mensa e sala convegni, per cui le due aree di parcheggi possono fungere da supporto al polo di attrezzature e servizi che all'occorrenza potrà essere da supporto agli standards di piano per la zona industriale nonché in alcuni periodi dell'anno per le attività legate al cimitero.

Altro intervento pubblico è previsto nell'angolo Nord – Est dell'Area industriale all'incrocio tra Via Nocerelle e Via Fusaro; L'edificio potrà essere adibito a scuola materna o asilo nido, uffici per la gestione

dell'area, depositi per le attrezzature per la manutenzione delle opere comuni etc.. ed alle attività di interesse pubblico in genere.

L'AREA

La zona interessata all'intervento industriale è situata nell'angolo Sud-Est del territorio Comunale; essa è perfettamente pianeggiante, ed è posta ad una quota sul livello del mare pari a mt. 7.50;

L'area è racchiusa nell'angolo formato da Via Fusaro e Via Nocerelle che entrambe sono situate in rilevato rispetto al piano di campagna dell'area di circa 2.mt.; Le strade in rilevato sono caratteristiche della zona, per i continui riporti di materiali sulle sedi stradali, al fine di sollevare la carreggiata dall'acqua piovana che fino a circa 50 anni fa stagnava nella zona nei mesi invernali;

Sul Confine Nord ed Est dell'area vi sono gli edifici esclusi dalla zona industriale, utilizzati in genere dagli stessi contadini che attualmente conducono l'attività agricola in zona. Questi edifici hanno il piano deposito sotto strada con accesso da una ripida rampa ed il piano abitativo posto allo stesso livello della strada;

La necessità dunque di avere la quota del solaio di calpestio, ove si svolge l'attività di abitazione o negozio, al di sopra del livello stradale, è già stata trattata anche nello studio geologico allegato al presente Piano e prescritto dal CTR. Pertanto si prevede l'innalzamento (+ 2.30 mt) di tutte le sedi stradali di progetto alla stessa quota di quelle di Via Fusaro e Via Nocerelle per permettere lo scarico delle acque e per evitare le ripide rampe di raccordo non adatte al traffico di automezzi pesanti;

L'area, sotto il profilo formale, ha una forma molto regolare assimilabile a quella rettangolare, con il lato maggiore in parallelo alla nuova strada che collegherà Via Fusaro con Via Pontone; quest'ultima è destinata ad essere la strada di maggiore accesso all'area industriale poiché da essa si diramano le strade interne in direzione Est Ovest;

LA RETE STRADALE

Il sistema stradale comunale è essenzialmente derivato dall'intersezione della rete stradale provinciale che attraversa il territorio comunale senza interferenze; il centro del paese è tutt'ora costituito da un incrocio stradale.

Il Piano Regolatore Generale ha previsto invece una rete stradale alternativa che possa permettere in futuro la realizzazione di agglomerati indipendenti dalle strade principali, con i relativi servizi pubblici e standards urbanistici.

In tal senso è prevista la realizzazione di una nuova strada che collegherà Via Pontone con Via Fusaro in modo da raccogliere il traffico di tipo industriale proveniente anche dal Comune di Gragnano (zona pastifici del Pantano) fino al raggiungimento, attraverso il territorio del Comune di S. Antonio Abate, al nuovo svincolo presso l'A3 tra Scafati ed Angri, previsto dal Piano Regolatore di S. Antonio Abate.

Detta strada e Via Fusaro (opportunamente ampliata), costituiranno gli accessi principali all'area industriale alla quale si potrà accedere anche da Via Nocerelle intercomunale con S. Antonio Abate.

Dalla strada principale si diparte la rete stradale interna dei vari comparti avente una griglia ortogonale nelle direzioni Est-Ovest e Nord-Sud così come già previsto dal progetto del Piano Regolatore

Mentre la nuova arteria sarà ampia circa 15 mt. Le strade interne ai comparti saranno di circa 8.00 mt. .

La quota delle sedi stradali è prevista come già detto alla stessa quota delle strade preesistenti (+2.30) per i problemi di raccordo stradali e per gli scarichi fognari; mentre l'attuale piano di campagna è posto a quota 0,00 mt.

Conseguentemente il piano di calpestio delle attività produttive sarà a quota +2,30 mt. al di sopra di detto livello di campagna 0.00, mentre i piani depositi o garages saranno realizzati al di sotto di detta quota: da - 1.20 a + 2.30;

IL PLANOVOLUMETRICO

L'area è stata suddivisa in zone omogenee corrispondenti alle

- sedi stradali;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- infrastrutture;
- n° 29 lotti edificabili per attrezzature industriali;
- n° 2 lotti di attrezzature di interesse pubbliche: "A" e "B";
- aree per parcheggi;
- rete stradale interna;
- nuova strada "arteria" di collegamento Via Fusaro Via Pontone;
- ampliamento sede stradale Via Fusaro;

Il disegno generale dell'intervento riflette essenzialmente l'impianto dei comparti individuati già dal P.R.G.

All'interno di ogni comparto sono previste, così come prescrive il PRG, le aree a parcheggio corrispondenti ad un minimo del 40% delle aree per attrezzature pubbliche, ed il restante a verde pubblico.

Anche per i due lotti di attrezzature di interesse pubblico si applicheranno le stesse normative degli altri lotti, infatti l'area coperta per questi lotti è comunque pari al 40% della superficie del lotto, e l'altezza massima è pari a 17.30.

I LOTTI

Le superfici dei lotti all'interno dei singoli comparti variano da mq. 1369 a mq. 5421 circa. La distribuzione dei volumi dell'area è omogenea, ed è intercalata da lotti per attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Anche se sono presenti lotti di diversa dimensione si è potuto constatare che le dimensioni degli stessi corrisponde più o meno alle dimensioni dei lotti richiesti nel tempo dai vari industriali e soprattutto dimensionati per le loro possibilità di investimento;

Non siamo in presenza di grosse industrie che occupano vaste aree, ma di industrie con un massimo di 20 addetti, e con una densità massima territoriale per ettaro pari a 60 addetti; Del resto la stessa parcellizzazione dei terreni intorno dimostra la quantità enorme di piccole aziende che concentrano la propria attività in poco spazio.

Ne deriva che l'area industriale del Fusaro non è del tipo estensiva, essa è concepita come un quartiere, una cittadella della piccola industria dell'artigianato, con laboratori e negozi espositivi dei prodotti realizzati.

I lotti sono suddivisibili o accorpabili nel senso che possono essere ricavati al massimo 58 lotti nell'ipotesi estrema di assegnazione a piccole aziende mentre possono diminuire fino ad un minimo di 14 in caso di accorpamento. Quest'ultima norma si rende necessaria per evitare che un'unica azienda o pochissime aziende possano rilevare la maggioranza dell'area escludendo i più piccoli; e viceversa.

Di seguito sono riportate le superfici per ogni rispettiva funzione;

L'escursione da n° 14 a n° 58 è del tutto teorica; molto probabilmente il numero delle aziende sarà all'incirca 30 → 60;

TABELLE DELLE SUPERFICI

TABELLE DELLE SUPERFICI						
ZONIZZAZIONE						
A	B	C	D	E	F	G
Comparti	Estensione	n° max addetti/ha 60/ha	Spazi Pubblici MIN 10%	Spazi Pubblici di progetto	Parcheggi pubblici > 40% di E	Aree a verde
COMPARTO 1	15.922,87	96	1.592,29	1.823,68	1.047,93	775,75
COMPARTO 2	26.081,28	156	2.608,13	3878,54	2.135,65	1742,89
COMPARTO 3	27.781,52	167	2.778,15	2.796,49	1184,49	1.612,00
COMPARTO 4	13.493,10	81	1.349,31	1.700,33	1.585,26	115,07
COMPARTO 5	14.618,42	88	1.461,84	1.505,07	1.191,36	313,71
COMPARTO 6	19.504,55	117	1.950,46	1.972,68	1.563,14	409,54
TOTALE	117.401,74	704	11.740	13.677	8.708	4.969
RETE STRADALE	12.559,15					
TOTALE GENERALE PIP	129.960,89					
<u>INTERVENTI CORRELATI ESTERNI AL P.I.P.</u>						
INTERVENTI				SUP in mq.		
ARTERIA VIA FUSARO - VIA PONTONE				8.486,63		
STRADE ALL'INTERNO DELL'AREA DI RISPETTO CIMITERIALE				4.543,19		
PARCHEGGI ALL'INTERNO DELL'AREA DI RISPETTO CIMITERIALE				13.729,89		
TOTALE INTERVENTI CORRELATI AL PIP				26.759,71		
TOTALE GENERALI DI TUTTA L'AREA INTERESSATA RELATIVA AL PIP ED AREE CORRELATE				156.720,60		
TOTALE DELL'ARE ESPRESSA IN ETTARI				15,67		

TABELLE PER SINGOLI COMPARTI

COMPARTO 1					
Descrizione	n°	Superficie	Area coperta max	h. max	Vol. max
LOTTO	1	5465,49	2186,196	17,30	37.821
LOTTO	2	3268,95	1307,58	17,30	22.621
LOTTO	3	5364,68	2145,872	17,30	37.124
SUP.TOTALE LOTTI		14099,12	5639,648		97.566
PARCH. PUBBLICO	1	769,31			
PARCH. PUBBLICO	2	278,62			
AREA A VERDE	1	775,75			
TOTALE		15.922,80			
COMPARTO 2					
Descrizione	n°	Superficie	Area coperta max	h. max	Vol. max
LOTTO	1	1932,92	773,168	17,30	13.376
LOTTO	2	4883,81	1953,524	17,30	33.796
LOTTO	3	2412,24	964,896	17,30	16.693
LOTTO	4	3824,15	1529,66	17,30	26.463
LOTTO	5	2972,3	1188,92	17,30	20.568

LOTTO	6	3319,24	1327,696	17,30	22.969
LOTTO SERVIZI	B	2857,09	1142,836	17,30	19.771
SUP.TOTALE LOTTI		22201,75	8880,7		153.636
PARCH. PUBBLICO	1	1857,02			
PARCH. PUBBLICO	2	278,63			
AREA A VERDE	1	1742,89			
TOTALE		26.080,29			
COMPARTO 3					
Descrizione	n°	Superficie	Area coperta max	h. max	Vol. max
LOTTO	1	2867,74	1147,096	17,30	19.845
LOTTO	2	3130,39	1252,156	17,30	21.662
LOTTO	3	3007,79	1203,116	17,30	20.814
LOTTO	4	3043,04	1217,216	17,30	21.058
LOTTO	5	3310,07	1324,028	17,30	22.906
LOTTO	6	3914,63	1565,852	17,30	27.089
LOTTO SERVIZI	A	5710,4	2284,16	17,30	39.516
SUP.TOTALE LOTTI		24984,06	9993,624		172.890
PARCH. PUBBLICO	1	205,69			

PARCH. PUBBLICO	2	209,63			
PARCH. PUBBLICO	3	209,63			
PARCH. PUBBLICO	4	279,77			
PARCH. PUBBLICO	5	279,77			
AREA A VERDE	1	1612			
TOTALE		27780,55			
COMPARTO 4					
Descrizione	n°	Superficie	Area coperta max	h. max	Vol. max
LOTTO	1	1519,49	607,796	17,30	10.515
LOTTO	2	3494,18	1397,672	17,30	24.180
LOTTO	3	2112,46	844,984	17,30	14.618
LOTTO	4	2112,46	844,984	17,30	14.618
LOTTO	5	2554,15	1021,66	17,30	17.675
SUP.TOTALE LOTTI		11792,74	4717,096		81.606
PARCH. PUBBLICO	1	1585,26			
AREA A VERDE	1	115,07			
TOTALE		13493,07			
COMPARTO 5					
Descrizione	n°	Superficie	Area coperta max	h. max	Vol. max

LOTTO	1	2412,56	965,024	17,30	16.695
LOTTO	2	4279,54	1711,816	17,30	29.614
LOTTO	3	6421,21	2568,484	17,30	44.435
SUP.TOTALE LOTTI		13113,31	5245,32		90.744
PARCH. PUBBLICO	1	1191,36			
AREA A VERDE	1	313,71			
TOTALE		14618,38			
COMPARTO 6					
Descrizione	n°	Superficie	Area coperta max	h. max	Vol. max
LOTTO	1	2129,12	851,648	17,30	14.734
LOTTO	2	1369,89	547,956	17,30	9.480
LOTTO	3	3049,83	1219,932	17,30	21.105
LOTTO	4	4470,85	1788,34	17,30	30.938
LOTTO	5	4026,19	1610,476	17,30	27.861
LOTTO	6	2485,94	994,376	17,30	17.203
SUP.TOTALE LOTTI		17.531,82	7012,73		121.320
PARCH. PUBBLICO	1	844,74			
PARCH. PUBBLICO	2	718,4			
AREA A VERDE	1	409,54			
TOTALE		19.504,50			

SOMMARIO					
TOTALE SUPERFICI DI TUTTI I LOTTI: N° 6 COMPARTI		103.722,80	41.489,12		717.762
totale superfici a partcheggi		8.708,00			
totale superfici a verde pubblico		4.969,00			
totale area comparti		117.399,80			
rete stradale tra i comparti		12599,15			
totale area intervento PIP		129.998,95			

LE ATTREZZATURE COLLETTIVE

Le due aree per le attrezzature collettive o meglio per gli interventi di interesse pubblico, sono localizzate in modo strategico in relazione agli altri lotti per la valenza pregnante della loro funzione;

- La prima attrezzatura è prevista nel comparto 3 lotto "A" consiste in un edificio da adibire a centro di formazione professionale, sala convegni o espositiva, corsi di formazione per le aziende, servizi alle imprese, ristorante o mensa, bar, etc..;

- La seconda attrezzatura è prevista nell'angolo tra Via Fusaro e Via Nocerelle e consiste in un edificio da adibire a scuola materna o asilo nido, uffici per la società di gestione di tutta l'area, uffici inerenti attività correlate alle imprese, depositi attrezzature per la manutenzione dell'area, etc..

IL VERDE

Il verde sarà particolarmente curato con piante d'alto fusto tigli, quali querce, sequoie nelle varie qualità nonché magnolie, mimose etc.. Si provvederà ad alberare la maggioranza delle strade interne in special modo nei pressi delle aree parcheggi.

I PARCHEGGI

Per le aree di parcheggi si sono individuati dei siti nelle vicinanze delle strade e soprattutto nelle principali direttrici di traffico ed in posizioni tali da determinare le minori percorrenze in relazione ai lotti ed alle attrezzature. Ulteriori n° 2 parcheggi sono localizzati nell'area esterna al PIP e precisamente nell'area di rispetto cimiteriale. Sono due lotti interclusi da strade di nuova realizzazione. Detti parcheggi sono di grande dimensione e quindi possono ospitare grossi mezzi.

LE INFRASTRUTTURE

A) condotti fognari

Al fine di consentire la massima flessibilità nella scelta di gestione della fase di depurazione, lungo la rete viaria, potrà essere realizzato un sistema di fognature costituito da tre reti separate di seguito elencate e descritte:

- 1) fognature acque meteoriche soluzione A e B
- 2) fognatura acque nere soluzione A e B
- 3) fognature acque industriali

1) - A - Fognatura acque meteoriche.

La fognatura acque meteoriche raccoglierà le acque provenienti dagli allacciamenti alle reti pluviali interne dei singoli stabilimenti industriali e quelle delle caditoie e griglie stradali.

Il suo funzionamento sarà a gravità fino al corpo idrico di Via Fusaro, individuato come recapito finale.

L'Ente preposto alla gestione della fognatura stabilirà nell'apposito regolamento i criteri atti a limitare le portate pluviali minimizzando le superfici impermeabili drenate ed a consentire lo scarico di eventuali acque di raffreddamento dei processi industriali.

1) - B - L'Ente preposto alla gestione della fognatura stabilirà nell'apposito regolamento di escludere o ridurre al minimo la fognatura pluviale per imporre ai singoli lottizzanti di incanalare tutte le acque piovane ricadenti nel singolo lotto, in un apposito pozzetto di depurazione e successivamente in un pozzo disperdente fino allo strato delle pomice; In tal modo l'impatto ambientale in relazione alla sottostratificazione del suolo e soprattutto per la presenza della falda d'acqua che si alimenta proprio con l'acqua piovana, sarà attutito ed eventuali sottrazioni di acqua dalle falde, per la lavorazione, sarà in questo modo restituita. Non possono però essere reintrodotti nella falda freatica le acque provenienti dai piazzali o da superfici ove sostano automezzi; Le acque residue quindi vanno addotte nella fognatura per le acque nere, unica in tal caso.

2) Fognatura acque nere

La fognatura acque nere raccoglierà le acque reflue dei servizi igienici e delle eventuali mense presenti nelle future industrie.

Circa l'individuazione del recapito finale si sono fatte due ipotesi alternative a seconda della possibilità offerta dalla futura situazione ambientale.

Ipotesi A:

2A) Le acque reflue saranno depurate in ogni singola industria prima dell'immissione nella fognatura comunale in modo da presentare caratteristiche conformi alla tabella A della legge n° 319 del 10.05.1976 e successive modificazioni.

Recapito finale sarà sempre la condotta fognaria di Via Fusaro, le acque saranno addotte a gravità.

2 B) Ipotesi B:

Il funzionamento della fognatura, previo trattamento a monte per singola utenza, in vasche biologiche, sarà a gravità fino al recapito finale individuato nel depuratore consorziale con recapito finale nella condotta fognaria di Via Fusaro.

Le caratteristiche dei liquami immessi nella fognatura saranno in ambedue le ipotesi conformi a quanto stabilito nell'art. 12 della legge 319 del 10.05.1976 integrato dall'art. 15 della legge 650 del 24.12.1979, salvo diverse disposizioni più restrittive stabilito dalle autorità competenti.

3) Fognatura Acque industriali

La fognatura industriale sarà realizzata solo all'occorrenza in caso di assegnazione ad aziende che producono acque di scarico industriali. Essa raccoglierà le acque reflue dei processi produttivi; i trattamenti dovranno essere atti a renderle conformi a quanto prescritto nel D.L. n° 133 del 27.01.1992, nella legge 319 del 10...05 1976, ed alle norme di emissione stabilite dalle autorità competenti al rilascio di autorizzazioni allo scarico, e saranno individuati dalla singola industria ed effettuati

all'interno della stessa. Le acque così raccolte saranno convogliate con funzionamento a gravità al corpo idrico individuato in Via Fusaro.

Tutte le reti hanno il percorso sull'asse principale e sulle strade secondarie in modo da raccogliere tutti gli scarichi dei singoli lotti.

B) Rete Idrica.

L'acqua potabile sarà erogata dall'Acquedotto Comunale ed a tale scopo è stato previsto un innesto della rete idrica sulla Strada Vai Fusaro. Nel caso si ritenesse più opportuno altro innesto, questo è possibile ubicarlo diversamente da quello previsto, tenuto conto delle caratteristiche distributive della rete.

Essa attraversa il sistema della rete stradale interna si dirama lungo le stradi minori ed a pettine per fornire l'acqua ai singoli lotti.

E' possibile inoltre installare un serbatoio di accumulo ubicato al vertice nell'angolo tra Via Fusaro e Vai Nocerelle

C) Rete elettrica

L'energia elettrica sarà erogata dal fornitore, con innesto dalla rete elettrica di Via Fusaro. Nel caso si ritenesse più opportuno altro innesto questo è possibile ubicarlo diversamente, tenuto conto delle caratteristiche della rete.

Essa attraversa l'asse principale della rete stradale si dirama lungo le strade minori a pettine, per fornire l'energia elettrica ai singoli lotti .

L'impianto di pubblica illuminazione è stato previsto con pali posti a distanza di ml. 20 l'uno dall'altro.

E' stato inoltre prevista una cabina di trasformazione ubicata al vertice dell'area all'angolo tra Via Nocerelle e Via Fusaro.

D) Rete GAS

Essendo S. Maria la Carità metanizzata, il gas sarà erogato con innesto della rete del gas su Via Fusaro.

Nel caso si ritenesse più opportuno altro innesto, questo è possibile ubicarlo diversamente da quello previsto, tenuto conto delle caratteristiche della rete.

Essa attraversa l'asse principale della rete stradale e si dirama lungo le strade minori a pettine, per fornire il metano ai singoli lotti.

Sebbene il programma finanziario prevede la realizzazione delle attrezzature a rete in modo tradizionale, è qui suggerito (e già rappresentato nei grafici allegati alla presente relazione), la realizzazione di una "condotta intelligente" lungo tutto il percorso delle rete stradale, molto conveniente sotto il profilo economico e ancor di più per la futura manutenzione dei cavi e condotte che vi si potranno alloggiare, sul fondo e lungo le pareti laterali;

La realizzazione della condotta intelligente è abbastanza semplice in quanto le strade sono tutte in rilevato di circa 2.00 mt. (proprio l'altezza media della condotta), per cui non occorre eseguire alcun scavo anzi in questo modo si risparmierà il riporto di terreno;

IL VINCOLO AMBIENTALE

L'area di intervento ai sensi dell'art.1 della legge 431 del 8.08.1985, è al momento sottoposto a vincolo paesaggistico così come tutto il territorio comunale.

Pertanto tutti gli interventi dovranno essere sottoposti al preventivo nulla osta sindacale ai sensi dell'art.7 della citata legge 1497/39 e sue successive modificazioni. → relativo testo unico.

Il progetto di piano è stato nella sua impostazione, molto sensibile al vincolo ambientale. La distribuzione dei lotti è riportata in modo da consentire interventi volumetrici organici e coerenti nell'ambito dell'intera area industriale; in effetti, tutta la progettazione è stata tesa, attraverso una opportuna distribuzione della zonizzazione e della viabilità, ed attraverso l'introduzione di idonei indici e parametri atti a definire una volumetria contenuta di tutte le masse architettoniche, ad una organizzazione spaziale tale da conferire qualità all'insediamento.

La tipologia dei singoli interventi, pur non potendosi prevedere con più dettagliata ipotesi progettuale, per le caratteristiche estremamente variabili e non prevedibili degli interventi insediativi, è stata ipotizzata modulare, in elementi prefabbricati, con caratteristiche analoghe per tutti gli opifici in modo da uniformare la planovolumetria e dare al complesso un assetto unitario. Possono fare eccezione alla tipologia modulare ed essere eseguiti con tipologia corrente, gli interventi nei lotti minimi in relazione alle dimensioni dei singoli interventi, ovvero quando l'utilizzo di elementi modulari non è idoneo (per dimensioni) alla realizzazione dell'edificio. Ancora di tipo tradizionale (non modulare) possono essere gli edifici aventi destinazione ad ufficio o funzioni analoghe, nonché quelli di interesse pubblico.

Si adotteranno tecnologie costruttive uniche per le strutture portanti (ferro o c.a. precompresso), mentre per le opere di completamento, si escluderà l'utilizzo di strutture modulari e prefabbricate sia in metallo che in c.a., favorendo l'utilizzo di materiali tradizionali quali (pareti in tufo,

mattoni, intonaco con tinta tenue, etc.) adeguati alla caratteristica qualitativa dell'intervento nonché alle esigenze paesaggistiche.

Saranno adottate tinte pastello con colore tenue, escludendo rivestimenti con prodotti sintetici ed acrilici, preferendo quindi pietre naturali così come nella tradizione locale. Può essere previsto cemento a faccia vista realizzata con casseri lignei; sono da escludere i pannelli in cemento prefabbricato;

Tutto l'impianto è stato pensato in modo da garantire un corretto rapporto con la città al di là del vincolo ambientale, infatti oltre all'adeguato rapporto di edificabilità in funzione della superficie dei lotti, che di per sé è garanzia di un'equilibrata distribuzione delle volumetrie, è prevista, una consistente distribuzione di verde pubblico che contribuisce a rendere la visione ambientale estremamente piacevole e distensiva. Al fine di visualizzare le caratteristiche spaziali del Piano è stata prodotta una visione prospettica a volo d'uccello nella quale è rappresentato l'intervento con l'insediamento volumetrico schematico degli ingombri ipotizzati in base alla Lottizzazione prevista ed agli indici e parametri prescritti. Tale planovolumetrico ha però valore indicativo e non prescrittivo in quanto sono possibili variazioni planovolumetriche in relazione alle effettive esigenze dei singoli interventi, allo stato non concretamente ipotizzabili, non conoscendosi le singole utenze insediabili.

La prospettiva contribuisce a visualizzare anche il P.I.P. in rapporto all'ambiente circostante.

INTERRELAZIONE AMBIENTALE

L'ambiente circostante l'area di intervento già presentava fino a poco tempo fa, caratteri urbanistici eterogenei, per la presenza nella zona di insediamenti a carattere rurale, artigianale, piccole industrie ed attività commerciali.

Il progetto prevede la realizzazione di un centro artigianale – industriale, nell'ambito degli standard pubblici, del P.R.G., per sopperire ad una grave e cronica mancanza di attrezzature;

La forma e la dislocazione dei lotti concorrono nella formazione di edifici che si inseriranno nell'ambiente in modo omogeneo. Gli edifici ipotizzati formano, nella parte centrale dei lotti, una piazza, fulcro di tutto l'intervento e di tutte le attività in comune che si svilupperanno.

Le passeggiate pedonali sui bordi delle strade, permetteranno alla gente di visitare ed acquistare sul posto di produzione gli oggetti di loro interesse, e nel contempo gli artigiani faranno conoscere al meglio i loro prodotti.

Tutte le opere di finimenti e dei particolari architettonici, saranno in conformità alle leggi vigenti ed in particolare al Piano Urbanistico Territoriale Penisola Sorrentina legge regionale 38/87.

SISTEMAZIONI ESTERNE PER OGNI LOTTO TIPO

Le sistemazioni esterne comprenderanno le seguenti opere da realizzarsi contestualmente alla realizzazione degli edifici:

- recinzione esterna;
- sistemazione del terreno circostante l'edificio rispetto alle quote di progetto
- realizzazione dei percorsi pedonali
- parcheggi esterni e posti auto
- percorsi pedonali
- formazione di aiuole prati e fiori
- piantumazione alberi anche d'alto fusto
- prati e fiori
- realizzazione rete fognaria esterna, pozzetti di ispezioni
- rete illuminazione esterna
- rete idrica, adduzione acquedotto
- vasche e depuratori
- allacciamento alla rete elettrica
- arredi esterni per verde attrezzato
- cartellonistica, indicazioni
- segnaletica antinfortunistica.

LE INFRASTRUTTURE SOVRACOMUNALI DI ACCESSO

Le sovrastrutture comunali di interesse regionale e nazionali in qualche modo interessanti il territorio di Santa Maria la Carità, non sono presenti nell'immediatezza dell'area industriale, ma nell'ambito di circa 2 Km.

Esse sono individuate:

- 1) Rete autostradale Nazionale – A3 – Casello di Scafati (Sa);
- 2) Rete autostradale Nazionale – A3 – Casello di S. Antonio Abate (di progetto);
- 3) Rete Nazionale delle Ferrovie dello Stato – Stazione di Pompei e di Scafati;

In ordine alle interferenze di eventuali sovrastrutture territoriali si può affermare che non vi sono "correlazioni" che possano impedire la realizzabilità dell'intervento; non vi sono cioè attrezzature di interesse nazionale – regionale, presenti nella zona che possano essere in qualche modo danneggiate dalla realizzazione dell'intervento (linee ferroviarie, canali, autostrade, elettrodotti, metanodotti, acquedotti etc.. di interesse nazionale).

Non vi sono cioè vincoli correlati alle attrezzature intercomunali regionali e nazionali che possono condizionare la realizzazione dell'area industriale.

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

IN CONFORMITA' AL P.R.G.

ART. 1 DEFINIZIONE DEL PIANO

Il presente Piano degli Insediamenti Produttivi è redatto in conformità del Piano Regolatore Generale vigente, relativamente alla zona D2 ambito "Fusaro";

ART. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si attua mediante costituzione di società di trasformazione urbana ai sensi del comma 59 dell'art. 17 della legge 127/97 e successive modificazioni; ai fini dell'attuazione, il valore delle aree comprese nel presente piano è definito in riferimento al rapporto di copertura massimo della superficie fondiaria, pari a 0.4 mq./mq.

ART. 3 ELABORATI COSTITUTIVI

Il presente piano degli insediamenti produttivi è costituito dai seguenti elaborati integrati dopo la fase di acquisizione dei pareri con suggerimenti e prescrizioni:

TAV. N° 1

- relazione tecnica
- tabella delle superfici e zonizzazioni
- programma economico finanziario
- normativa d'attuazione

TAV. N° 2

- planimetrie di inquadramento territoriale

TAV. N°3

- stato dei luoghi e sovrapposizione comparti
- planimetria catastale e sovrapposizione comparti
- stralcio PRG
- individuazione comparti
- individuazione comparti e lotti

TAV. N° 4

- planovolumetrico

TAV. N° 5

- planimetria con l'indicazione del sistema fognario

TAV. N° 6

- planimetria delle attrezzature a rete

TAV. N° 7

- planimetria con la sola indicazione di un ipotesi di dislocazione dei volumi

TAV. N° 8

- profili prospettici

TAV. N° 9

- particellare d'esproprio

TAV N° 10

- Quote e profilo dello stato dei luoghi

TAV N° 11

- Quote e profili di progetto

TAV N° 12

- Fascia di rispetto e distanze

- RELAZIONE GEOLOGICA E SUCCESSIVO ALLEGATO

- PARERE C.T.R.

ART. 4 DESTINAZIONE DEI LOTTI

- Le destinazioni d'uso dei lotti per le attività produttive, devono essere compatibili con quelle individuate dall'articolo 27 della legge 865/71:

- *industriale,*
- *artigianale,*
- *commerciale*
- *e turistico,*

nonché con le attività specificate dal D.P.R. 20.10.98 n° 441, come modificato dal D.P.R. 7.12.2000 n° 440 "Regolamento recante norme di semplificazione dei provvedimenti a norma dell'art. 20, comma 8 della legge 15.3.97 n° 59":

- *produzione beni e servizi;*
- *agricole;*
- *artigianali;*
- *turistiche;*
- *alberghiere;*
- *servizi resi dalle banche;*
- *servizi resi dagli intermediari finanziari;*

- *servizi di telecomunicazioni;*

ART. 5 INDICI

Gli indici da rispettare nei singoli lotti sono i seguenti:

1. rapporto di copertura: da un minimo di 0.20 ad un massimo di 0.4 mq/mq della superficie dell'intero lotto assegnato; per ottemperare ad una prescrizione della Soprintendenza ai Monumenti di Napoli, nella fascia perimetrale esterna del PIP avente una larghezza di mt. 35 da Via Fusaro, dalla nuova arteria Fusaro – Pontone, e di mt. 20 da Via Nocerelle, al fine di consentire una maggiore visuale libera, non è consentito realizzare opere al di sopra della linea di sistemazione del piazzale esterno agli edifici;
2. Altezza degli edifici massimo 17.30 mt. (Lg. Rg. N° 35/87); per ottemperare ad una prescrizione della Soprintendenza ai Monumenti di Napoli, nella fascia perimetrale esterna del PIP avente una larghezza di mt. 45 da Via Fusaro, dalla nuova arteria Fusaro – Pontone e di mt. 30 da Via Nocerelle, al fine di consentire una maggiore visuale libera, l'altezza massima degli edifici o parte di essi sarà di mt. 10,50;
3. a) la superficie pertinenziale destinata a parcheggio sarà per tutte le attività pari ad 1mq/10mc di realizzato.
b) Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionali, oltre ad 1mq./10mc. di parcheggio, sarà prevista una ulteriore superficie, pari all'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici, da destinare con un minimo del 40% a parcheggio, ed a verde la residuale parte;
c) I parcheggi devono essere di facile accesso dalla viabilità pubblica, e possono essere realizzati anche interrati, nell'area di sedime degli edifici, la quale potrà essere allo scopo incrementata fino ad un massimo del 25%;
4. a) distanza dai fabbricati: minimo assoluto 10,00 mt.; per le parti di edificio aventi altezze superiori a 10,00 mt. la distanza dai fabbricati sarà minimo pari alla propria altezza misurata al solaio di copertura (o alla gronda) di ogni piano.

b) distacco dai confini minimo 5,00 mt.. Per le parti di edificio aventi altezze superiori a 10,00 mt. la distanza dai confini sarà minimo pari al 50% della propria altezza misurata al solaio di copertura (o alla gronda) di ogni piano;

c) E' consentita l'edificazione sul confine purché in aderenza ad altra costruzione; la parete da "aderire" deve essere coperta dall'altro edificio per almeno il 70%; nel caso sul confine non vi sia altra costruzione, il richiedente la concessione deve allegare alla istanza, atto di assenso e d'obbligo del confinante che a sua volta costruirà in aderenza;

5. nel manufatto è esclusa la destinazione residenziale in ogni sua forma;

ART. 6 LOTTI

1. I lotti possono essere accorpati fino ad un massimo di due nell'ambito di un progetto unitario;
2. la dimensione del lotto minimo è pari a 800,00 mq.;
3. Il lotto è frazionabile massimo in due parti purché dal frazionamento non derivino lotti inferiori a quello minimo di cui al comma precedente;
4. I lotti "A" e "B" sono destinati esclusivamente alle attività di "interesse pubblico", a titolo esemplificativo: attrezzature per la didattica la formazione professionale, mostre ed esposizioni, ristorante, mensa e bar, uffici, depositi etc. ; gli interventi possono essere realizzati da pubbliche amministrazioni o da privati sulla base di convenzioni; I lotti "A" e "B" sono ceduti in diritto di superficie, diversamente da tutti gli altri lotti (cosiddetti "produttivi") che sono ceduti in diritto di proprietà.

ART. 7 RECINZIONI

5. I muri di cinta devono essere particolarmente curati, così come previsto dalla legge regionale n° 35/87 e successive modificazioni,

non possono superare l'altezza di mt. 0.70 eventualmente sormontati da ringhiere in metallo fino all'altezza di 2.20; le ringhiere saranno a maglie larghe in modo da non ostruire la visuale libera; sono da escludere lamiere chiuse e pannelli in cemento;

ART. 8 ATTREZZATURE

6. Nei lotti per le attività produttive sono consentite attrezzature per la vendita di carburante fermo restante tutti i vincoli e gli indici della presente normativa nonché quella di settore;
7. le aree di destinate a verde attrezzato e parcheggi sono aree inedificabili, sono consentiti interventi solo per le specifiche funzioni, a raso; dette aree possono essere assegnate anche a privati in diritto di superficie che realizzeranno le opere e le gestiranno, il tutto sulla base di una convenzione da stipularsi con il comune.
Per le aree a verde possono essere autorizzati chioschi con servizio igienico (ben armonizzati all'ambiente) per la vendita di giornali e o snak-bar; Per le aree a parcheggio possono essere consentiti chioschi per la biglietteria con servizio igienico (ben armonizzati all'ambiente);

ART 9

(PRESCRIZIONI DEL C.T.R. VERBALE DEL 30.10.01)

Per ogni intervento unitario, sebbene *"non obbligatorio l'acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino del Sarno in ossequio alla comunicazione n° 3282 del 14.09.2000 inviata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino, concernente l'esclusione dell'intero territorio comunale dal vincolo idrico"*, è necessario ottemperare comunque alle seguenti prescrizioni e produrre i seguenti elaborati da allegare alla relazione geologica e quindi al progetto del calcolo strutturale, prima dell'inizio dei lavori:

1. *deve essere redatta apposita perizia geologica concernente una puntuale e dettagliata indagine geognostica e geosismica;*
2. *deve essere redatto uno studio di tutta l'area compresa nel bacino sotteso al sito in esame, e dovrà essere corredato da calcoli e verifiche idrauliche;*

è obbligatorio inoltre uniformare il progetto alla seguente ulteriore prescrizione:

3. *nelle previsioni progettuali si adotterà la soluzione prospettata nella relazione tecnica inviata al CTR dal geologo (incaricato della relazione geologica di tutta l'area industriale) a proposito dell'innalzamento della quota delle nuove strade, e dei lotti contigui, alla stessa quota delle preesistenti sedi stradali di Via Nocerelle e Via Fusaro per il normale deflusso delle acque;*

ART 10

- La progettazione degli interventi edilizi deve essere di elevato impegno culturale in relazione al vincolo ambientale, ed al Piano Paesaggistico della Penisola Sorrentina (P.U.T. lg. Reg. n° 35/87), e deve essere coerente con la filosofia dell'insediamento.
 - Al fine di restituire un'ordinata dislocazione degli edifici nell'ambito del progetto generale, è necessario rispettare gli allineamenti stradali indicati nell'allegata planimetria, con accordo tra i frontisti per ogni comparto.
-

PROGRAMMA FINANZIARIO

1) AQUISIZIONE DELLE AREE

Il terreno necessario all'intervento, risulta frazionato da numerose particelle, riportate catastalmente come seminativo irriguo; in realtà si trovano numerose aziende con colture sotto serre e floricoltura. Ai sensi della legge 22.10.71 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni, l'acquisizione potrà concretizzarsi, a mezzo d'esproprio per Pubblica Utilità e quindi il prezzo medio d'acquisto, tenuto conto della destinazione dell'area a insediamento industriale, è riportato nella tabella a tergo così come gli altri costi di seguito specificati:

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'intera area destinata agli insediamenti produttivi è servita da un sistema stradale principale e da un sistema secondario di penetrazione e distribuzione del traffico tra i vari comparti;

Il primo sistema è composto da:

- nuova strada – arteria di larghezza di mt. 15 a doppia corsia di marcia con marciapiedi laterali da 1.20 oltre al muretto laterale di delimitazione;
- nuovo sistema di strade interne di larghezza pari a mt. 10 a doppia corsia di marcia con marciapiedi laterali da 1.20 oltre al muretto laterale di delimitazione;
- ampliamento di Via Fusaro dall'incrocio con Via Scafati con Via Nocerelle;

La realizzazione delle opere consiste in:

- movimenti di materiali eventuali scavi di sbancamento e riporti per sezioni stradali in rilevato e costruzione di eventuali muretti di contenimento in calcestruzzo;
- sistemazione, compattazione e preparazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo)

- configurazione di banchine e scarpate cabalette e fossi di guardia in elementi prefabbricati;
- sottofondazione e fondazione composta da massicciata in misto calcareo granulometrico stabilizzato con legante naturale mediante compattazione, di spessore minimo di cm. 35;
- strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso di spessore cm. 8 e successivo strato di usura tappetino in conglomerato bituminoso di spessore cm. 3;
- marciapiedi pavimentati in piastrelle di asfalto naturale di spessore 18.mm su massetto di sottofondo di conglomerato cementizio e delimitati bordure in cls del tipo prefabbricato.
- Fornitura e posa in opera di caditoie e griglie in ghisa per l'intercettazione di acque piovane.
- Le stesse caratteristiche sono da prevedere anche per tutte le aree destinate a parcheggi.

3) RETE FOGNARIA

La rete fognaria per lo smaltimento distinto di scarichi fecali, pluviali ed industriali, comprende l'esecuzione dei singoli seguenti lavori:

- a) scavo a sezione obbligata in terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa delle condotte;
- b) fornitura e posa in opera di tubazioni in pvc rigido con giunto e anello elastico, in conformità alle norme UNI 7447, di diametro esterno da 250 a 360 mm e spessore 9,8 mm,
- c) fornitura e posa in opera di pozzetti di derivazione in calcestruzzo prefabbricati, di dimensioni m. 1.5 x 1.5 x 3,00 diaframmati e non, completi di chiusini e griglie in ghisa;
- d) Movimenti di terra e fornitura di misto granulometrico per riempimento.

4) RETE IDRICA

Comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) Scavo a sezione obbligata nei terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa delle condotte.

- b) Fornitura e posa in opera , di tubi di PVC rigido per condotte in pressione di acqua potabile, in conformità alle norme UNI 7447, di diametro fino a 160 mm, compresi raccordi, manicotti, curve, saracinesche e pozzetti di ispezione in calcestruzzo completi di chiusini.
- c) Reinterro e fornitura di misto granulometrico per riempimento,
- d) Fornitura e posa in opera di serbatoio d'accumulo completo di gruppo di valvole e saracinesche per regolazione di portata.

5) RETE ELETTRICA

Comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) scavo a sezione obbligata in terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa delle guaine e dei cavi;
- b) fornitura e posa in opera di tubazioni in PVC rigido di diametro esterno da 75 a 125 mm;
- c) Reinterro e fornitura di misto granulometrico per riempimento;
- d) Posa in opera di pali in acciaio conico per l'illuminazione pubblica altezza 9,00 fuori terra comprensivo di installazione e bloccaggio del palo nel basamento in clz, previo opportuno scavo, e corredato di reattore, protezione di guaina, cassetta di derivazione stagna di linea BT, e lampada a bulbo a vapori di mercurio da 125 w

Il Tutto con dispersione a terra infisso nel terreno secondo la normativa vigente.

6) RETE DI METANO

Comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) Scavo a sezione obbligata nei termini di qualsiasi natura e consistenza per posa delle condotte.
- b) Fornitura e posa in opera di tubazioni in acciaio di diametro 100 mm compreso raccordi, manicotti, curve, saracinesche e pozzetti di ispezione.
- c) Reinterro e fornitura di misto granulometrico per riempimento
- d) Fornitura e posa in opera serbatoio d'accumulo completo di gruppo di valvole e saracinesche per regolazione di portata.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

7) **L'edificio polifunzionale "A"** comprende uno stabile da adibire a centro di formazione professionale, sala convegni o espositiva, corsi di formazione per le aziende, servizi alle imprese, ristorante o mensa, bar, etc..;

8) - **Edificio polifunzionale "B"** consiste in un intervento da adibire a scuola materna o asilo nido, uffici per la società di gestione di tutta l'area, uffici inerenti attività correlate alle imprese, depositi attrezzature per la manutenzione dell'area, etc..

9) VERDE PUBBLICO

Sistemazione a verde con viali prati ed aiuole; messa a dimora di alberi di alto fusto ed arbusti; recinzione e pavimentazione degli spazi ove occorrenti; sistemazione del deflusso delle acque meteoriche.

PROGRAMMA FINANZIARIO (riepilogo)

DESCRIZIONE SPESE ED INVESTIMENTI PREVISTI A CARICO DEL COMUNE

OGGETTO	QUANTITA' MQ/ML	COSTO/VAL. UNITARIO	TOTALE	RIEPILOGO COSTI
---------	--------------------	------------------------	--------	--------------------

AREE DA ESPROPRIARE

A1	STRADE SECONDARIE	12.559,15	90.000	1.130.323.500	
A2	PARCHEGGI PIP	8.708,00	90.000	783.720.000	
A3	VERDE PIP	4.969,00	90.000	447.210.000	
A4	LOTTE A E B "DI INTERESSE PUBBL."	8.567,16	90.000	771.044.400	
A5	LOTTE "PRIVATI"	95.155,31	90.000	8.563.977.900	
A6	NUOVA ARTERIA DI ACCESSO	8.356,94	90.000	752.124.600	
A7	PARCHEGGIO ZONA RISPETTO CIMIT.	13.729,89	90.000	1.235.690.100	
A8	STRADE IN ZONA RISPETT. CIMIT.	4.542,19	90.000	408.797.100	
			90.000	-	
A	TOTALE AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO	156.587,64	90.000	14.092.887.600	
A9	AMPLIAMENTO VIA FUSARO	6.000,00	90.000	540.000.000	
TOTALE ESPROPRI					L. 14.632.887.600

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

B1	STRADE (mq.)	25.458,28	170.000	4.327.907.600	
B2	AMPLIAMENTO VIA FUSARO (mq.)	6.000,00	170.000	1.020.000.000	
B3	PARCHEGGI	22.437,89	170.000	3.814.441.300	
B4	VERDE PUBBLICO	4.969,00	170.000	844.730.000	
B5	RETE FOGNARIA (ml.)	1.920,00	170.000	326.400.000	
B6	DEPURATORE	A CORPO	300.000.000	300.000.000	
B7	IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA (ml.)	2.300,00	100.000	230.000.000	
B8	RETE GAS (ml.)	1.920,00	170.000	326.400.000	
B9	RETE IDRICA (ml.)	1.920,00	170.000	326.400.000	
B10	RETE TELEFONICA (ml.)	1.920,00	100.000	192.000.000	
B	TOTALE URB. PRIMARIA			11.708.278.900	11.708.278.900

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

C1	CENTRO POLIFUNZIONALE "LOTTO "A"	25.571,92	400.000	10.228.768.000	
C2	CENTRO POLIFUNZIONALE "LOTTO "B"	12.647,80	400.000	5.059.120.000	
C	TOTALE URB. SECONDARIA			15.287.888.000	

E	SPESE GENERALI E TECNICHE (10%)			2.699.616.690	2.699.616.690
---	---------------------------------	--	--	---------------	---------------

TOTALE GENERALE INTERVENTO PUBBLICO

L. 44.328.671.190

€ 22.893.848.06