



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

(Provincia di Salerno)

*VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER
LA INDIVIDUAZIONE DI NUOVE AREE A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA*

D25 – D26

RELAZIONE

Agg. il

Tav. R/B

PROGETTISTA e R.d.P.

il Responsabile del Settore
arch. Giovanni Landi

Estremi provvedimento di Adozione e Approvazione _____

Variante al Piano Regolatore Generale per la individuazione di nuove aree a destinazione produttiva.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Pontecagnano Faiano risulta dotato di Piano Regolatore generale (PRG) approvato con DPGR n. 18 del 07.01.1988.

Tale strumento urbanistico generale ha individuato sul territorio comunale una serie di aree destinate ad attività industriali, denominate da “D0” a “D12”, ed una serie di aree destinate ad attività artigianali e commerciali, classificate da “D13” a “D24”.

In particolare, la relazione illustrativa del PRG quantifica in circa 113,5 Ha le superfici a destinazione industriale, mentre quelle classificate artigianali e commerciali impegnano circa 54,7 Ha.

Le aree a destinazione produttiva previste dal PRG vigente risultano sostanzialmente sature con ulteriori limitate potenzialità per gli insediamenti di tipo artigianale e commerciale nella zona collinare di Faiano e nell’area litoranea di Magazzeno, entrambe caratterizzate da un’infrastrutturazione, con particolare riferimento alla viabilità, non ottimale per la tipologia degli insediamenti.

Inoltre, le zone industriali esistenti nell’agglomerato urbano, denominate D5, D6, D7, D9, D10, D11 e D12, disciplinate dall’art. 19 delle NTA del PRG, consentono il trasferimento delle attività produttive ivi presenti che impegnano notevoli superfici.

Già solo questa condizione, comporta la previsione di consistenti aree a destinazione produttiva per consentire la loro delocalizzazione in maniera tale da salvaguardare i livelli occupazionali esistenti.

Tali zone industriali esistenti abbisognano, poi, di uno studio particolareggiato ed approfondito in considerazione della loro localizzazione strategica che le individua come attuali “vuoti urbani” da rifunzionalizzare in maniera diversificata, integrata e complementare al tessuto urbano esistente.

Le altre zone classificate industriali, con particolare riferimento alla zona “D1” che ha assorbito quasi per intero le richieste di insediamento di nuove attività produttive degli ultimi anni, risultano, considerando le ulteriori richieste giacenti presso gli uffici, anch’esse pressoché sature.

A tal proposito, si evidenzia che risultano presentate n. 3 richieste di attivazione di procedure ex art. 5 del DPR n. 447/98 impegnanti aree per complessivi 11 ettari circa variamente localizzate in variante al PRG vigente, in quanto non risultano disponibili aree per tali tipologie di insediamenti.

Una delle procedure di variante sopra citata è stata positivamente conclusa di recente, mentre le altre sono in fase di istruttoria.

Appare chiaro che l’attivazione delle procedure sopra citate, necessarie per salvaguardare ed incrementare l’occupazione, può comportare il rischio, se non governata adeguatamente, di una irrazionale distribuzione sul territorio delle attività produttive con necessità di interventi postumi per garantire la necessaria infrastrutturazione.

Per tale motivo, visto che la creazione di nuovi posti di lavoro, la salvaguardia di quelli esistenti e, più in generale, lo sviluppo economico “sostenibile” della città, rappresentano un elemento di priorità dell’Amministrazione Comunale, la stessa, con una serie di atti di seguito sintetizzati, ha inteso “accompagnare e governare” tale processo di sviluppo sostenibile.

Con consiliare n. 25 del 27.03.2003 avente ad oggetto “Spineta Spa” Provvedimenti”, si è deliberato, tra l’altro:

- che “il lavoro” e tutte le problematiche di sviluppo ad esso connesse rappresentano un obiettivo prioritario per l’Amministrazione ed il Consiglio Comunale;
- di dare seguito a tutte le procedure per l’adozione di un Piano degli Insediamenti Produttivi, strumento di pianificazione esecutiva fondamentale e promotore ed attrattore di iniziative imprenditoriali;
- di dare mandato alla Giunta di affidare incarico all’Ufficio di Piano ed all’VIII Settore (Urbanistica, Attività Produttive e SUAP) per la redazione di un Piano degli Insediamenti Produttivi al fine di effettuare proposte di nuove aree a destinazione produttiva in variante al PRG congrue per le previsioni decennali come previsto dalla legge urbanistica regionale n. 14/82 in uno con l’indicazione dei tempi di realizzazione;
- di dare indirizzo per la localizzazione delle aree per insediamenti produttivi in accordo con quanto prescritto dalla legge urbanistica regionale vigente n. 14/82 che prevede, al titolo II “Direttive parametri di pianificazione”, punto 1.6 “impianti produttivi”, che l’estensione e l’ubicazione delle aree produttive va localizzata su terreni agricoli improduttivi o scarsamente produttivi sulla base di documentata potenzialità e delle tendenze pregresse, dovendo garantire:
 - a) agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune ... ;
 - 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.
- di attuare tale previsione di nuove aree produttive attraverso la predisposizione di Piani degli Insediamenti Produttivi, la definizione di un bando pubblico per richiesta di assegnazione suoli gestita dal Comune e la costituzione di un Consorzio con la partecipazione del Comune stesso e/o qualsiasi altra procedura tecnico amministrativa (vedi accordo di programma con Enti sovracomunali) in grado di assicurare tempi certi e rapidi per dotare finalmente il Comune di Pontecagnano Faiano di aree che diano certezza occupazionale sia per il presente che per il futuro;
- di impegnare l’Amministrazione Comunale, in tutte le sue componenti, ad aprire un dibattito con tutte le parti sociali esistenti circa l’eventuale riconversione dei contenitori industriali esistenti sul territorio comunale;
- dare mandato alla Conferenza dei Capigruppo, allargata ai gruppi non riconosciuti, per esaminare ulteriori procedure amministrative nell’ambito di criteri ed indirizzi generali da concordare”.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 23.05.2003 avente ad oggetto: “Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) – art. 27 L. 865/71 e s.m.i. – Indirizzi per la individuazione di nuove aree a destinazione produttiva per la redazione dei P.I.P. – Provvedimenti.” si sono definiti primi indirizzi per la localizzazione, il dimensionamento e la tipologia dei nuovi insediamenti produttivi come di seguito indicato:

-ubicazione: l'individuazione delle nuove aree, anche in considerazione dell'attuale regime vincolistico paesaggistico, va prevista prioritariamente a monte della linea ferroviaria, non escludendo la possibilità di localizzare nuove aree a destinazione produttiva a valle della strada ferrata previa acquisizione di parere della BAAPSAD in sede di Conferenza dei Servizi. In particolare, dovranno essere favoriti, nel rispetto della normativa di cui alla LR n. 14/82, gli ampliamenti di aree già classificate produttive dal PRG ed insediate, quali quella che si sviluppa a ridosso dei comuni di Salerno e Giffoni Valle Piana con previsione, altresì, di specifico collegamento viario con l'area ASI in territorio di Salerno e verificare il completamento ed eventuale ampliamento della zona industriale classificata “D1” dal PRG vigente con possibilità di collegarla con la via Pompei.

- dimensionare i lotti al fine di:

- 1) favorire la delocalizzazione, rispettivamente, delle piccole attività produttive caratterizzate da elementi di incompatibilità con l'area urbana e delle attività industriali di maggiori dimensioni;*
- 2) le previsioni decennali di futuri insediamenti;*

- tipologia delle attività: industrie ed, in genere, attività produttive non inquinanti, artigianato specializzato di cui bisogna favorire l'aggregazione in poli specializzati, attività agroalimentari , terziario avanzato, innovazione tecnologica, servizi. Nella redazione, si dovrà altresì tener conto, di dare priorità, nell'individuazione delle tipologie, alle indicazioni contenute nei bandi per la concessione di finanziamenti regionali, statali, comunitari.”.

Al fine di costruire un quadro conoscitivo di supporto al dimensionamento delle nuove aree a destinazione produttiva in variante al PRG vigente, è stata attivata una specifica manifestazione di interesse rivolta agli imprenditori ed una serie di incontri con rappresentanze delle Associazioni di categoria interessate, quali l'Unione Industriali.

In particolare, la manifestazione di interesse intesa a valutare la domanda potenziale di nuovo insediamento o ampliamento di strutture produttive esistenti ha evidenziato che in termini di insediamenti sono pervenute n. 217 note di manifestazione di interesse, delle quali n. 45 per la realizzazione di nuovi impianti da parte di imprenditori interni al territorio comunale, n.103 per l'ampliamento di strutture produttive esistenti e n. 69 per realizzazione di nuovi impianti da parte di imprenditori provenienti da altri comuni.

Nello specifico, le richieste sono così analiticamente distribuite: n. 61 (28 %) per attività industriali, n.92 (42 %) per attività artigianale, n. 28 (13 %) per attività commerciali, n. 21 (10 %) per attività terziarie e di servizi e n. 15 (7 %) per attività legate all'innovazione tecnologica.

Infine, con consiliare n. 38 del 28.09.2004, recante “Localizzazione e perimetrazione nuove aree produttive di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 23.05.2003.

3Provvedimenti”, si è deliberato, tra l’altro, di localizzare ed individuare la “massima perimetrazione” di due nuove aree a destinazione produttiva, in ampliamento di preesistenti già così classificate dal PRG vigente, che risultano oggetto della presente variante.

Con la stessa deliberazione consiliare n. 38/04 si è altresì demandato al Settore Urbanistica la predisposizione degli elaborati grafici e delle Norme di Attuazione relative alle aree individuate per consentire all’organo comunale preposto, l’adozione dei conseguenti provvedimenti. La variante in questione prevede di classificare come zone destinate ad attività produttive due aree attualmente destinate dal PRG a zona “Agricola E2”.

Tali aree vengono denominate, nel progetto di variante, con le sigle “D25” e “D26” e rappresentano entrambe un ampliamento di zone a destinazione produttiva già previste dal PRG vigente; tale scelta localizzativa è stata effettuata, oltre che in considerazione delle risultanze dello studio agro – economico, anche per evitare la dispersione di tali aree sul territorio, così favorendone l’attrezzaggio e l’infrastrutturazione.

In particolare, la zona “D25”, destinata ad attività artigianale e fieristica, comprensiva di eventuali delocalizzazioni di attività presenti all’interno dei centri abitati, risulta ubicata a ridosso della strada provinciale denominata, nel tratto in questione, via Irno che si connette, a sua volta, alla SS18 in prossimità del ponte sul fiume Picentino; oltre che da tale asse stradale localizzato a sud della zona oggetto di variante, l’accessibilità all’area sarà assicurata, da nord, dalla viabilità, già programmata ed in corso di attuazione da parte della Provincia di Salerno, che prevede la realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Picentino e la connessione con la viabilità già esistente nel comune di Salerno.

Oltre che per l’accessibilità, anche le altre urbanizzazioni, quali rete idrica, fognaria, elettrica, gas metano sono adeguatamente presenti a supporto dell’area, come meglio evidenziato nello specifico elaborato SF4.1.

La zona “D25” risulta estesa circa mq 121.855, di cui mq 25.228 per viabilità, mq 21.403 per standard e mq 75.164 destinata a superficie fondiaria.

La zona “D26”, destinata ad attività artigianali, commerciali ed industriali, risulta localizzata tra l’autostrada A3, la via Pompei e la via Scontrafata, quasi a ridosso del comune di Montecorvino Pugliano; l’accessibilità all’area è assicurata, da ovest, da ben 3 assi viari di servizio alla zona omogenea D1 Industriale, di cui la D26 rappresenta l’ampliamento, che penetrano nell’area attraverso altrettanti cavalcavia già realizzati nell’ambito dei lavori di adeguamento dell’autostrada A3. Sulla stessa autostrada A3 è già programmata la realizzazione di un nuovo svincolo, in località Pagliarone, che potrà servire anche l’area in questione. Da nord l’accessibilità all’area è assicurata dalla via Pompei che si connette alla SS 18 in prossimità della località S. Antonio.

Anche nel caso della zona omogenea denominata “D26”, il complesso delle urbanizzazioni esistenti appare adeguato a rendere funzionalmente collegabili le nuove infrastrutture a rete.

La zona “D26” risulta estesa circa mq 735.218, di cui mq 6.508 per viabilità, mq 86.646 per standard, mq 582.064 per superficie fondiaria.

Inoltre, come già sopra evidenziato, la scelta localizzativa inerente le due nuove zone produttive denominate “D25” e “D26” è stata effettuata, prioritariamente, in considerazione delle risultanze della relazione agro – economica redatta dal dott. Vincenzo Mattei i cui elementi sono riportati negli specifici allegati.

Infine, anche in considerazione della riclassificazione sismica del territorio comunale, a seguito delle deliberazioni di giunta regionale n. 5447 del 07.11.2002 e n. 248 del

24.01.2003, sulle aree oggetto di variante sono state effettuate una serie di indagini le cui risultanze sono contenute negli specifici allegati alla proposta di variante.

Per tutto quanto non descritto nella presente e, comunque, per ulteriori approfondimenti, si rimanda agli elaborati costituenti la proposta di variante, di seguito specificati:

R /B	Relazione
N	Norme Tecniche di Attuazione
SF1	Corografia
SF2.1 /B	Stralcio di PRG – D25
SF2.2	Stralcio di PRG – D26
SF3.1 /B	Stralcio aerofotogrammetrico – D25
SF3.2	Stralcio aerofotogrammetrico – D26
SF4.1 /B	Stato delle urbanizzazioni esistenti – D25
SF4.2	Stato delle urbanizzazioni esistenti – D26
G	Indagini e studio geognostico
A	Analisi e studio agro economico
A1.1	Carta delle attività colturali in atto – D25
A1.2	Carta delle attività colturali in atto – D26
A2.1	Carta dell'uso agricolo del suolo – D25
A2.2	Carta dell'uso agricolo del suolo – D26
A3.1	Carta del riparto della superficie agricola per classi di produttività – D25
A3.2	Carta del riparto della superficie agricola per classi di produttività – D26
A4.1	Carta delle potenzialità agricole del territorio – D25
A4.2	Carta delle potenzialità agricole del territorio – D26
A5.1	Carta con l'individuazione dei terreni agricoli improduttivi e di quelli scarsamente produttivi – D25
A5.2	Carta con l'individuazione dei terreni agricoli improduttivi e di quelli scarsamente produttivi – D26
A6.1	Carta con l'individuazione delle alberature storiche e di valore paesaggistico – D25
A6.2	Carta con l'individuazione delle alberature storiche e di valore paesaggistico – D26
A7.1	Carta delle componenti ecologico – ambientali – D25
A7.2	Carta delle componenti ecologico – ambientali – D26
A8	Documentazione fotografica relativa alle alberature storiche e di valore paesaggistico.
V1 /B	Analisi della viabilità esistente e di progetto
P1 /B	Progetto di variante con indicazione della rete viaria e delle aree a standards – D25
P2	Progetto di variante con indicazione della rete viaria e delle aree a standards – D26