

INDICE

**Criteria progettuali - Modifica parziale organizzazione
infrastrutturale dell'area**

2

RELAZIONE INTEGRATIVA AMPLIAMENTO AREA PIP MEZZANIELLO

Criteria progettuali - Modifica parziale organizzazione infrastrutturale dell'area.

La presente relazione integrativa recepisce le prescrizioni impartite in fase di conferenza dei servizi "Accordo di Programma", che ha consequenzialmente portato all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione in ampliamento al PIP in località Mezzaniello per la realizzazione, nonché, altresì, la necessità di procedere alla riorganizzazione dell'intero sistema viario nel comparto "C" ed in parte del comparto "B", ed, altresì, dal rispetto del vincolo derivante dalla condotta rete SNAM, condotta di tipo Game A con fascia di rispetto di 60,00 m.

Si ribadisce quanto già riportato nella relazione di progetto redatta dai progettisti incaricati, archh. Fabio TONTI e Linda SPIEZIA, per la redazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi in ampliamento alla zona industriale-artigianale PIP già esistente, sita in località Mezzaniello, l'organizzazione dei tracciati viari dell'area individuata segue i tracciati viari esistenti.

Vengono riconfermati in *toto* i criteri progettuali, che hanno generato l'impostazione generale del progetto di che trattasi, tra i quali l'unica organizzazione gerarchica del sistema viario che si terrà sempre costante per tutto il suo sviluppo con una larghezza complessiva di ml 14,00.

Si evidenzia che a seguito delle modifiche di cui sopra si evidenzia che il carico urbanistico e conseguentemente l'indice fondiario, se pur di poco è diminuito, passando da 124.000 mq a 122.090 mq, passando da un indice territoriale dell'intera area (comparto "A", "B" e "C") di 0,28 a 0,27.

Le modifiche apportate al Piano degli Insediamenti Produttivi in ampliamento al PIP esistente in località Mezzaniello riguardano principalmente:

- Diminuzione della superficie destinata a parcheggi pubblici nel comparto "B";
- Incremento della superficie destinata a strade nel comparto "B";
- Ridisegno dell'intero sistema viario nel comparto "C" a seguito dell'inserimento di un canale a cielo aperto, alveo del vallone Fontana Antica ed eliminazione di un asse viario a ridosso delle FF.SS., e conseguente arretramento di n. 4 lotto per effetto del vincolo della rete SNAM che presenta una condotta di tipo GAME A con una fascia di rispetto pari a 60 m;
- Diminuzione nel comparto "C" dell'area destinata ad attività collettive;
- Inserimento di un'area dedicata all'impianto di depurazione dell'intera area in ampliamento al PIP esistente.

A seguito delle modifiche sopra rappresentate ed illustrate apportate al sistema infrastrutturale all'ampliamento al Piano per gli Insediamenti

Produttivi in località Mezzaniello gli standard urbanistici di progetto hanno subito un lieve incremento, mentre il carico urbanistico è diminuito.

Il sistema viario ha comunque conservato l'originaria articolazione a pettine, che garantisce al sistema una grande flessibilità senza in alcun modo pregiudicare la possibilità di poter accorpere più lotti, così come rilevasi dall'elaborato grafico allegato alla presente.

Vengono di seguito riportati i dati riepilogativi dimensionali dei tre comparti:

- Tab. 1 – Dati progettuali di sintesi del PIP.

	SUB COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	SUPERFICIE COPERTA Sc (mq)	INDICE FONDIARIO (Sc/Sf)	INDICE TERRITORIALE (Sc/St)	STANDARD
COMPARTO A (ST = 9.926 mq)	A1	6.000	3.000	0,50	0,30	
	TOT. PARZIALE	6.000	3.000	0,50	0,30	±10 %
COMPARTO B (ST =66.313 mq)	B1	9.115	4.557,50	0,50	0,07	
	B2	12.000	6.000	0,50	0,09	
	B3	12.000	6.000	0,50	0,09	
	TOT. PARZIALE	33.115	16.557,5	0,50	0,25	±10 %
COMPARTO C (ST =147.985 mq)	C1	21.000	10.500	0,50	0,07	
	C2	40.000	20.000	0,50	0,14	
	C3	21.975	10.987,50	0,50	0,07	
	TOT. PARZIALE	82.975	41.487,50	0,50	0,28	±10 %
ST = 224.224 mq	TOT. GENERALE	122.090	61.045	0,50	0,27	±10 %

A seguito del ridisegno del sistema infrastrutturale dei comparti "B" e "C" le restanti aree hanno le seguenti estensioni:

Descrizione area	Superficie complessiva soluzione originaria (mq.)	Superficie complessiva in variante (mq.)
Verde attrezzato ed attrezzature sportive all'aperto	9.460,00	11.095,00
Verde pubblico ed aree pedologiche	16.181,00	16.846,00
Attività collettive	2.425,00	1.820,00
Area impianto di depurazione	0,00	700,00

- Tab. 2 – Dati progettuali di sintesi del PIP suddivisi per comparti.

COMPARTO A		Strade* (mq)	Parcheeggi (mq)	VP (mq)	VA (mq)	AC (mq)	STANDARD
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)						
9.926	6.000	700	2.790	1.136	0	0	3.926 ±10 %

* Ricadente in ambito D esistente

COMPARTO B		Strade (mq)	Parcheeggi (mq)	VP (mq)	VA (mq)	AC (mq)	STANDARD
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)						

66.313	33.115	19.083	5.820	8.295	0	0	14.115 ±10 %
--------	--------	--------	-------	-------	---	---	--------------

COMPARTO C							
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	Strade (mq)	Parcheeggi (mq)	V P (mq)	V A (mq)	A C (mq)	STANDARD
147.985	82.975	20.615	23.365	7.415	11.095	1.820	44.395 ±10 %

* La superficie destinata per l'impianto di depurazione è pari ad 700 mq computati all'interno degli standard totali del comparto "C".

Si riconferma l'ubicazione delle aree a verde attrezzato ubicate solo ed esclusivamente nel comparto "C" in prossimità della fascia di rispetto del metanodotto Snam posta all'estremo ovest dell'area produttiva.

Resta inteso che la presente relazione integra e sostituisce nella sola parte riguardante la lettera b) del paragrafo "Il PIP in progetto" e le tabelle 3.1 e 3.2 che sono sostituite dalle tabelle nn. 1 e 2 sopra illustrate.

Si riconferma il modello insediativo proposto dai progettisti arch. Fabio TONTI e Linda SPIEZA.

In conclusione si rappresenta che le sopraccitate modifiche al Piano per gli Insempiamenti Produttivi in ampliamento al PIP esistente in località Mezzaniello non sono da ritenersi variante, così come disposto dall'art. 26 co. 3 lett. e) della L.R. n. 16 del 22.12.2004, in quanto all'interno del perimetro del piano stesso è consentita una diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico purchè non vi siano incrementi delle quantità e dei pesi insediativi.

Sala Consilina, li _____

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Ing. Attilio DE NIGRIS