

INDICE

Gli obiettivi della variante	2
L'inadeguatezza dello strumento urbanistico vigente alle nuove dinamiche produttive - Il ricorso alla procedura di variante urbanistica ex art. 5 D.P.R. n. 447/1998	3
Le principali caratteristiche del bacino occupazionale	4
Analisi della domanda dei lotti in zona P.I.P.	7
Il PIP in progetto	9
I vincoli	15

Gli obiettivi della variante

Con questo progetto di variante ha inizio un processo di revisione del PRGC la cui esecutività è giunta alla soglia del compimento del ventennio. Sono i primi passi che si compiono nella direzione prevista dal documento sugli "Indirizzi di pianificazione urbanistica" del territorio comunale approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 160 del 30 novembre 2002, per rinnovare ed adeguare lo strumento di piano vigente. La variante traduce in strumentazione urbanistica le proposte contenute in tale documento che prevede:

- a breve termine, una variante parziale al PRGC che interessi l'ampliamento della zona artigianale-industriale;
- a medio termine, un'ulteriore variante parziale al PRGC che interessi l'ampliamento della zona commerciale, nonché una variante generale allo strumento urbanistico generale.

L'obiettivo principale, quindi è quello di rivedere l'intera previsione urbanistica il cui livello di pianificazione riguarda in modo particolare l'urbano, ovvero l'intero territorio comunale in corrispondenza ed in coerenza con le rinnovate esigenze socio – economiche.

Risulta utile evidenziare come lo strumento urbanistico generale, attualmente vigente ed approvato nel 1984, progettato per un orizzonte di piano decennale che va dal 1978 al 1988, risulti anacronistico ed inadeguato a quelle che sono gli attuali processi di sviluppo. Facendo riferimento unicamente al settore "attività produttive ed attività economiche", l'andamento congiunturale delle imprese rispetto ai decenni '80 e '90 risulta decisamente in crescita e non appare interrotto il flusso espansivo che aveva caratterizzato quegli anni. Nel settore produttivo, una divergenza tra evoluzione spontanea ed evoluzione di piano, che denota già da più un decennio l'inadeguatezza degli strumenti urbanistici vigenti, trova la sua chiave di lettura nei dati ricavati da uno studio riguardante "l'analisi della domanda sull'edilizia abusiva oggetto di condono edilizio", sanata ai sensi della L.47/85 e della successiva L. 724/94, realizzato dal Settore Urbanistica del comune di Sala Consilina nel biennio 1999 – 2000. Da questo studio è emerso che per le destinazioni di tipo commerciale, si è avuta una domanda complessiva di mq. 35.679 di superficie utile e di un quantitativo volumetrico pari a mc 149.648; per gli insediamenti di tipo artigianale, invece, la domanda si è mantenuta leggermente inferiore alla destinazione commerciale, infatti la richiesta di superficie utile è stata di mq 18.718, riferita ad un volume totale di circa 74.006 mc. Significativo è dunque il dato sullo stock edilizio abusivo denunciato in riferimento alle attività produttive che, nella sua interezza, rappresenta il 23,06 % delle domande presentate il quale, confrontato con il 57,12% dei *sistemi residenziali*, rappresenta un dato abbastanza considerevole.

Negli ultimi due decenni si è assistito ad una generale crescita *dell'imprenditoria e delle professioni* e ad un consistente aumento delle attività produttive sia in valore assoluto che in termini di budget di forza lavoro per quelle già esistenti. In altre parole, l'andamento congiunturale delle attività produttive, riferito anche all'intero comprensorio del Vallo di Diano rispetto ai dati relativi al trascorso decennio, risulta in netta crescita ed attualmente tale flusso espansivo non presenta segni di flessione.

L'iniziativa, quindi, affronta organicamente le nuove esigenze scaturite dall'evoluzione avutasi in materia di attività produttive ed in particolare di quelle artigiano-industriali, che l'attuale area P.I.P. non è più in grado di soddisfare, non essendo più rispondente alle finalità per assicurare un assetto ordinato dei processi di sviluppo in atto.

L'inadeguatezza dello strumento urbanistico vigente alle nuove dinamiche produttive - Il ricorso alla procedura di variante urbanistica ex art. 5 D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i.

Un segnale evidente dell'inadeguatezza del P.R.G. vigente alle nuove dinamiche produttive ed alle nuove esigenze delle imprese è costituito dal ricorso sempre più pressante e crescente in maniera esponenziale da parte degli imprenditori al meccanismo stabilito dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 (modificato dal punto *j*) del primo comma dell'art. 1 del D.P.R. n. 440/2000) il quale prevede che qualora un progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero, queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una Conferenza di servizi, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. In questo caso, il legislatore nazionale, riconoscendo che le aree destinate ad insediamenti produttivi possono non essere individuate dal P.R.G., o essere inadeguate rispetto al progetto presentato, ha ideato un meccanismo di semplificazione procedurale per superare il contrasto urbanistico mediante l'utilizzo dell'istituto della Conferenza di servizi ex art. 14 bis L. 241/1990.

Sebbene tale norma non intendeva snaturare la disciplina e la normativa a base di una corretta gestione del territorio, per evitare il rischio di una pianificazione urbanistica elaborata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive, la Corte Costituzionale ha corso ai ripari intervenendo con la sentenza n. 206 del 26 giugno 2001, secondo la quale è inammissibile che una Conferenza di servizi in cui la Regione potrebbe essere messa in minoranza abbia titolo a disporre una variante allo strumento urbanistico generale. Questa sentenza ha

aperto il percorso interpretativo secondo il quale non possono essere ammesse decisioni a maggioranza della Conferenza di servizi che disattendano le determinazioni della Regione. Comunque, rimane indiscusso il principio ispiratore della norma che è quello della eccezionalità della procedura di variante urbanistica in parola, non potendo in nessun caso essere inteso come un meccanismo alternativo di pianificazione urbanistica del territorio.

Delineato tale scenario, lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Sala Consilina, nel cercare di esercitare appieno il senso di responsabilità, ha inteso come presupposto fondamentale di legittimità della procedura stabilita dall'art. 5 D.P.R. n. 447/1998, la convergenza tra l'interesse privato all'insediamento di un impianto produttivo e l'interesse pubblico ad un ordinato uso del territorio. Da un'analisi delle richieste di insediamenti produttivi pervenute allo Sportello Unico in questo quinquennio di piena operatività del servizio, è scaturita la indifferibile necessità di ampliare l'attuale area P.I.P. di Mezzaniello. Una delle problematiche più lamentate da parte del mondo imprenditoriale locale riguarda la mancanza di spazi di dimensioni più consoni alle mutate esigenze delle diverse attività produttive le quali non possono essere soddisfatte dall'attuale area, poiché le dimensioni degli appezzamenti proposti si dimostrano esigue in ordine alle molteplici attività esistenti sul territorio comunale. Un'altra problematica è sorta dall'esistenza di parametri, limitazioni, vincoli e indici che si sono tradotti in un effetto impeditivo per un insediamento omogeneo ed organico della summenzionata area P.I.P.

Un ampliamento dell'area P.I.P. rappresenterebbe, quindi, la proposta più vantaggiosa, l'offerta ideale, in un contesto in cui da quasi due decenni si assiste ad un continuo incremento del livello della domanda insediativa, promossa dalle imprese appartenenti al comprensorio; in tal modo verrebbe assicurato un corretto sviluppo insediativo ed un razionale consumo del suolo. Verrebbero in tal modo creati tutti i presupposti per un coerente ed immediato sviluppo delle attività produttive, in relazione a quelle che sono le nuove esigenze del mondo imprenditoriale.

Le principali caratteristiche del bacino occupazionale

I bacini comprensoriali sono definiti come aggregazioni territoriali individuati dai comuni dai quali è possibile accedere all'agglomerato con tempi di percorrenza non superiori all'ora. Essi vengono utilizzati come riferimento per l'elaborazione dei rapporti annuali sulla situazione e le caratteristiche del mercato del lavoro.

Nel caso dell'area P.I.P. Mezzaniello di Sala Consilina, trattandosi di un agglomerato destinato ad accogliere un'elevata percentuale di imprese

locali di piccola e media entità, si è pertanto deciso di considerare come bacino occupazionale tutti i comuni situati nel comprensorio del Vallo di Diano, costituendo in tal modo, l'ambito di maggior pertinenza riferibile all'agglomerato in esame.

Il bacino occupazionale dell'area di Sala Consilina comprende 14 comuni, tutti appartenenti alla provincia di Salerno; esso si presenta con una conformazione allungata lungo le principali arterie di comunicazione le quali favoriscono tutti i comuni in maniera scorrevole, all'infuori di Sanza che è situato in una posizione più decentrata. Il comune di Sala Consilina, rispetto agli altri comuni del comprensorio, gode di una posizione geometricamente baricentrica ed è quello più direttamente collegato alle principali vie di comunicazione.

a) La situazione demografica

Considerando i dati generali dell'intero comprensorio, si può osservare come la popolazione residente, stando ai dati dei Censimenti degli anni 1961, 1971, 1981 e 1991, risultava rispettivamente di 64.773, 61.753, 60.609 e 64.202 abitanti. Queste cifre evidenziano come solamente nel decennio tra il 1981 e il 1991 ci sia uno scarto positivo di 3.593 abitanti. Nel decennio 1961-71 si assiste ad un calo demografico di 3.020 abitanti, ottenuto da un elevato saldo negativo del movimento migratorio che evidenzia un forte esodo in quel periodo. Per gli stessi fattori si assiste anche nel decennio successivo ad un decremento, in modo meno consistente, della popolazione; tra il 1971 e il 1981 si ha un calo pari a 1.144 abitanti che evidenzia una leggera ripresa della popolazione.

Un'inversione di tendenza si ha, invece, nei decenni tra il 1981 e il 1991 e tra il 1991 ed il 2001 in cui si assiste ad uno scarto positivo di 3.878 unità, pari al 6% rispetto al numero di abitanti censiti nel 1981. I comuni che in questo ultimo decennio hanno riportato una consistente ripresa demografica sono: Sala Consilina (4,6%), Polla (5,4%), Sanza (7,3%), Montesano sulla Marcellana (4,6%), Buonabitacolo (11,3%) e Atena Lucana (15,9%). Bisogna però considerare con attenzione l'incremento demografico di 290 unità registrato dal comune di Polla in quest'ultimo decennio causato evidentemente dall'ampliamento dell'organico degli Ospedali Riuniti di Polla e Sant'Arsenio e dall'avvio della relativa area industriale.

Le motivazioni che in quest'ultimo decennio hanno determinato questo graduale aumento della popolazione vanno ricercate principalmente nel processo di riflusso migratorio determinato dalla congiuntura economica, nelle limitazioni imposte dall'offerta occupazionale all'estero e solo in parte nelle maggiori possibilità occupazionali che la zona offre.

b) Composizione e caratteristiche del mercato di lavoro

Dai dati ufficiali ISTAT degli occupati per settore di attività economica, censiti nel maggio del 1991, si registra:

- la popolazione occupata in **agricoltura** è di 6.214 unità, pari al 32,8% della popolazione comprensoriale occupata;
- la popolazione occupata nell'**industria** è di 5.457 unità, pari al 28% della popolazione comprensoriale occupata;
- la popolazione occupata nel **terziario** è di 9.275 unità, pari al 49% della popolazione comprensoriale occupata;

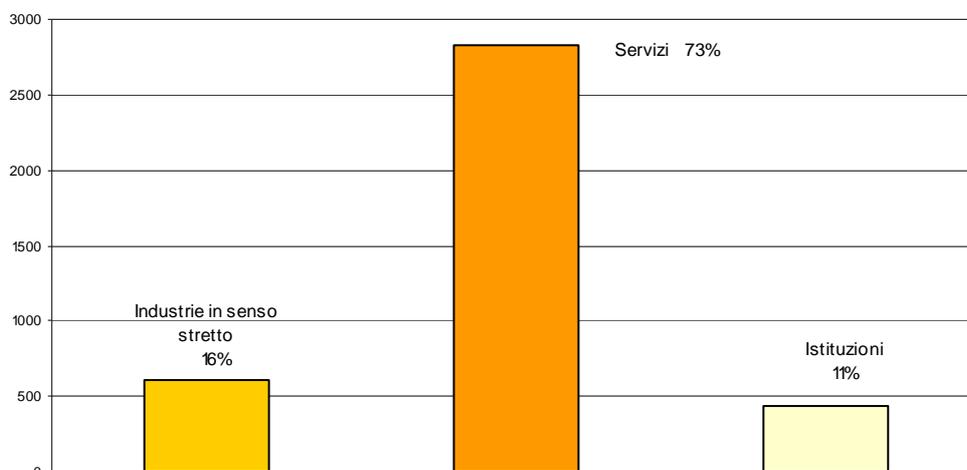
Lo stato attuale della *popolazione attiva* * nel comprensorio denuncia un totale di 25.537 unità di cui 18.917 *occupati*, 2.100 *disoccupati* e 4.924 unità in *cerca di una prima occupazione*. Delle 23.661 unità appartenenti alla *popolazione non attiva*, 4.849 sono *studenti*, 11.290 unità appartengono alla categoria delle *casalinghe*.

* (dati APR)

c) Composizione e caratteristiche delle imprese e delle industrie

I dati analizzati si riferiscono a imprese ed unità locali presenti nei comuni del Vallo di Diano ricavati da dati ufficiali ISTAT rilevati nell'anno 2001. Su un totale di 3.863 imprese rilevate ed aventi un numero di addetti complessivo di 23.289 unità (pari al 7,1% del valore provinciale), 603 sono **industrie in senso stretto**, 2.823 appartengono alla categoria dei **servizi**, mentre le **istituzioni** contano con un totale di 437 imprese.

Gli addetti all'industria contano 6.676 unità, circa il 28,7% del totale degli addetti alle imprese, ai servizi appartengono 14.795 unità (63,5%), mentre 4.839 unità appartengono alle varie istituzioni.



Il numero delle **unità locali** rilevato è poco più alto rispetto a quello delle imprese. Delle 4.245 unità locali presenti sul territorio del Vallo di Diano, 555 sono a carattere strettamente industriale, 3.175 appartengono alla categoria dei servizi mentre i rimanenti 515 enti fanno parte delle varie istituzioni.

Il settore di attività che conta il maggior numero di imprese e di addetti è la *sezione G* relativo al **commercio all'ingrosso e al dettaglio**. Tale settore conta 1.176 imprese e 1.824 unità locali e un numero di circa 6.309 unità lavorative, vale a dire il 27,1% della quantità totale di addetti.

Per quel che riguarda la *sezione D* che corrisponde all'**attività manifatturiera**, sono state rilevate un totale di 1.019 imprese a cui corrispondono 1.124 unità locali aventi complessivamente 6.676 addetti, pari a circa il 28,7% del suo valore complessivo. Di tale attività, il settore che conta il maggior numero di addetti è la *sottosezione Da* relativa all'**industria alimentare**: con le sue 116 imprese e le 123 unità locali, tale industria conta con un totale di 705 addetti per un valore pari al 10,6% del totale degli addetti alla manifattura.

Il secondo settore per consistenza di addetti è quello relativo all'**industria del legno**, cioè la *sottosezione Dd*. Alla citata industria appartengono un totale di 108 imprese e 123 unità locali, aventi un numero complessivo di addetti pari a 478 unità.

Il terzo settore è quello relativo alla *sottosezione Dj* che raggruppa le imprese che si occupano della **fabbricazione di prodotti siderurgici**, settore in cui operano 95 imprese e altrettante unità locali con un numero complessivo di 415 unità. In quest'ordine segue la *sottosezione Di* la quale si riferisce alle imprese che svolgono la loro attività nell'ambito **dei prodotti derivati dalla lavorazione di minerali non metalliferi** con 63 imprese e 76 unità locali a cui appartengono una quantità di addetti pari a 324.

La struttura produttiva del comprensorio risulta, pertanto, molto articolata sia sotto il profilo dei settori di attività (sezioni e rispettive sottosezioni) e sia come dimensione delle imprese con una prevalenza di piccole e medie imprese nei settori alimentare, siderurgico e dell'industria del legname.

Complessivamente, l'andamento congiunturale delle imprese industriali dell'intero comprensorio rispetto ai dati relativi al trascorso decennio, risulta in crescita; non appare interrotto il flusso espansivo che aveva caratterizzato gli anni precedenti.

Analisi della domanda dei lotti in zona P.I.P.

A supporto di quanto detto in precedenza sulla necessità di ampliamento dell'area P.I.P. di località Mezzaniello, di seguito si

riporta in ordine cronologico di presentazione, l'elenco integrale delle richieste di assegnazione di lotti in tale area, pervenute allo Sportello Unico per le Attività Produttive:

- Tab. n. 1 -

DATA	RICHIEDENTE	SUP. RICHIESTA (mq)
05.10.2001	Menafra Oreste Legnami	3.000-5.000
22.10.2001	Granata Nicola Impianti Elettrici	4.000
24.10.2001	Granata Luigi	Non specificato
25.10.2001	Casale Antonio Posatore di ceramiche	1.000
22.11.2001	Del Negro Antonio	10.000
28.11.2001	Marrone Nicola	2.000-3.000
04.12.2001	Effetti s.r.l.	> 2.000
05.12.2001	Puglia Nicola Autoveicoli	5.000
07.12.2001	Farina Felice Autoveicoli	2.000
12.12.2001	Aurora s.r.l.	10.000
27.12.2001	LA.DE.S Costruzioni s.r.l.	10.000
22.01.2002	Forte Tommaso	10.000
05.02.2002	Idrosud s.n.c.	3.000
05.02.2002	Di Miele Cono	Non specificato
12.02.2002	TIM Engineering s.r.l.	3.000
13.02.2002	Bochicchio Enrico	1.000
18.02.2002	Sabbatella Antonio	3.500
26.02.2002	Marotta Roberto	3.000
18.03.2002	Silverio Amerigo	1.000
30.03.2002	Vetromarket	Non specificato
08.05.2002	D'Alvano Nunziante	1.000 – 2.000
27.05.2002	Pinto Francesco	Non specificato
30.10.2002	Di Gruccio Cono	2.000 – 4.000
07.11.2002	COS.MET. s.n.c.	1.300 – 1.800
28.01.2003	Tubiplast	8.000
06.02.2003	Marcellana srl	Non specificato
20.05.2003	Autocarrozzeria Casale Antonio	Non specificato
29.05.2003	Navarra Agostino	> 1.000
04.06.2003	D'Onza Michele	> 1.000
11.06.2003	Art Color	1.000
13.06.2003	Dimar Cart s.r.l.	6.000
23.06.2003	Vital s.r.l.	4.000 – 5.000
03.07.2003	Addesso Serv. Igiene Ambientale	2.000
10.09.2003	Rollplast s.r.l.	6.000
10.09.2003	Pracal s.r.l.	6.000
15.09.2003	Melillo s.a.s.	2.000
15.09.2003	Romagnoli Paolo - Marmi	10.000
15.09.2003	Melillo Antonio	2.000
24.09.2003	Autosala s.r.l.	Non specificato
26.09.2003	Mastandrea Francesco	Non specificato
03.10.2003	Eurocars s.a.s.	Non specificato
03.10.2003	Diesel Tecnica Spolzino s.n.c.	Non specificato
07.10.2003	Caporale Antonio	2.000
03.11.2003	Manzolino Cono Giuseppe	10.000

Procedendo ulteriormente nell'analisi della domanda, si rileva la situazione seguente:

- Tab. n. 2 -

RICHIESTE SPECIFICHE	
Superficie del lotto	Numero di richieste
1.000	4
2.000	5
3.000	3
3.500	1
4.000	1
5.000	1
6.000	3
8.000	1
10.000	6
RICHIESTE GENERICHE	
Superficie del lotto	Numero di richieste
> 1.000	2
1.000 – 2.000	1
> 2.000	1
2.000- 3.000	1
2.000 – 4.000	1
3.000 – 5.000	1
4.000 – 5.000	1

Come si osserva dalla precedente tabella n. 2, il maggior numero di richieste specifiche si riferisce ad appezzamenti di terreno di mq 10.000 e mq 2.000, seguono quelle riguardanti appezzamenti di terreno di mq 1.000. Successivamente troviamo richieste riguardanti lotti di mq 6.000 e mq 3.000. Nel caso delle richieste generiche, la domanda si concentra su lotti maggiori di mq 1.000. Il fabbisogno complessivo di aree produttive viene così stimata intorno ai mq 143.000, escludendo dalle indagini le ulteriori istanze in cui non è stata espressamente indicata la quantità di superficie richiesta.

II PIP in progetto

a) La scelta delle aree per l'ampliamento dell'area industriale – artigianale.

L'esigenza di dare continuità all'offerta di aree produttive, soprattutto per risolvere concreti programmi di rilocalizzazione di ditte locali ristrette in sedi oramai insufficienti è alla base della scelta di intraprendere una seconda fase di attuazione dell'area industriale. Per dare continuità alle offerte di aree produttive e per soddisfare una sempre più crescente domanda, l'Amministrazione Comunale si è posta l'obiettivo di ampliare l'attuale zona PIP "Mezzaniello" secondo una linea di massima coerenza con i bisogni dell'utenza (le imprese

interessate alla localizzazione) e con la razionalità ed economicità dell'intervento. Le aree oggi disponibili in base al PRGC a parte i residui cinque lotti in corso di esaurimento, sono praticamente nulle. Emerge, dunque, già a partire dalle sole previsioni di rilocalizzazione degli impianti produttivi esistenti, espresse nel precedente paragrafo, l'insufficienza dell'attuale offerta del PRGC. Le strozzature sul fronte dell'offerta sono ulteriormente aggravate anche dalle esigenze legate ad ulteriori ipotesi di potenziamento delle unità produttive locali o di richieste insediative provenienti dall'esterno.

Tenuto conto del notevole ritardo con cui, in passato, si è potuto dar corso all'attuazione delle previsioni di PRGC, per accelerare i tempi della procedura nasce l'esigenza e l'opportunità di ricorrere alla formazione di una variante contestuale al PIP (i tempi di approvazione, infatti, in questo caso sono sovrapposti). L'area da attrezzare si estende per circa 210 Ha ed è divisa fisicamente dagli assi viari principali quali l'autostrada Salerno – Reggio Calabria, la SS 19 e la tratta ferroviaria Sicignano – Lagonegro, momentaneamente dismessa. La nuova zona industriale, oltre ad essere incardinata in una significativa trama infrastrutturale, rappresenta un "continuo" urbanizzato sia per l'area PIP esistente che per l'agglomerato produttivo del confinante Comune di Atena Lucana. Più logica appare quindi una futura ipotesi di un'unica area attrezzata di interesse intercomunale, pianificata ed organizzata secondo lo schema di un'unica rete infrastrutturale e di servizi alle imprese.

L'intera area è caratterizzata da un andamento pianeggiante con lievissimo declivio verso ovest, con una pendenza media di circa il 2 – 3 %. La quota del punto medio è di circa 465 s.l.m. , ovvero di circa 25 – 30 m più alta di quella del fiume Tanagro (località Ponte Filo) verso il quale il terreno inizia a digradare. Si tratta, in sostanza, di aree pianeggianti, parzialmente coltivate (non irrigue) ed in prevalenza scarsamente produttive. Non si rilevano episodi edilizi al di fuori della presenza di un casolare rurale di piccola entità. Le caratteristiche orografiche, la contiguità agli esistenti agglomerati produttivi, ma soprattutto la presenza delle principali infrastrutture viarie, rendono la zona idonea alla realizzazione delle urbanizzazioni. Un ulteriore fattore positivo, particolarmente apprezzabile per un insediamento industriale, è costituito dalla totale assenza di condizioni di elevata sensibilità/fragilità ambientale, nonché da una discreta ventilazione.

b) I criteri progettuali – Organizzazione infrastrutturale dell'area.

L'organizzazione della nuova area PIP è stata marcatamente indirizzata dai tracciati viari esistenti, nell'intento di sfruttare al massimo sia le attuali che le future reti infrastrutturali. Il disegno della nuova area produttiva è caratterizzato dalla realizzazione di tre distinti

comparti edificatori, regolati dalla compenetrazione di un sistema a "pettine", costituito dalle infrastrutture stradali. Tale organizzazione permette a tutti i lotti della zona industriale un'agevole diminuzione dei tempi di percorrenza, oltre che una consistente riduzione delle opere di urbanizzazione. Tenuto conto dell'immediata vicinanza all'area produttiva del Comune di Atena Lucana, si è scelto di dotare la rete viaria in progetto di opportune predisposizioni per futuri collegamenti alla rete viaria ateniese, al fine di dotare l'intero agglomerato di un'unica ed organica rete infrastrutturale intercomunale.

La viabilità interna dell'area PIP si sviluppa, come già detto, su una serie di assi principali risultanti dal potenziamento dell'esistente rete viaria e da un ordito di strade di penetrazione dalle quali sarà possibile accedere ai lotti. L'organizzazione stradale avrà un'unica gerarchia, ovvero non vi sarà distinzione delle tipologie di percorso, per cui la dimensione delle carreggiate e dei marciapiedi si terrà sempre costante per tutto il suo sviluppo. Date le caratteristiche e la forma del nuovo PIP, ed in considerazione del genere di traffico veicolare, la larghezza complessiva della rete viaria sarà di m 14,00, di cui 4,50 m di carreggiata, 1,50 m di marciapiede ed 1,00 m di fascia a verde o pista ciclabile che potrà essere utilizzata per futuri allargamenti della sede stradale qualora si rendessero necessari e per il passaggio delle reti tecnologiche interrato. Il sistema viario è completato da una serie di parcheggi per una superficie complessiva di 31.065 mq. Il tracciato stradale avrà uno sviluppo complessivo di circa 2.985 m per una superficie di mq 41.793.

L'articolazione funzionale dell'area è risultata, quindi, strettamente connessa la sistema infrastrutturale. Da un punto di vista operativo, la suddivisione in tre distinte porzioni fisiche viene riconfermata dal fatto che, per la presenza di importati assi viari e per sopperire nel modo più vantaggioso al fabbisogno in precedenza spiegato, si è dovuto ricorrere all'individuazione di tre distinti comparti, relativamente indipendenti l'un l'altro. Sul fronte nord – est, la nuova area confina sia con l'agglomerato produttivo di Atena Lucana che con area PIP Mezzaniello, formandone, quindi, un naturale e consequenziale ampliamento degli stessi, senza squilibri e senza elevati costi urbanizzativi. L'impianto infrastrutturale delineato consente di inquadrare il nuovo PIP in uno schema flessibile e passibile di ulteriori integrazioni come, ad esempio, la prosecuzione della rete viaria sulla confinante area produttiva di Atena Lucana, da cui si potrebbe dipartire un asse secondario tale da permettere un collegamento più diretto all'area PIP Mezzaniello.

La zona destinata agli insediamenti industriali occupa la maggior parte dell'area, per un'estensione di 12,4 Ha. L'articolazione della zona è stata studiata in modo da avere blocchi con dimensione sufficiente per accogliere l'insediamento di un'estesa gamma dimensionale di attività, assicurando quindi, un elevato grado di flessibilità. La caratteristica

principale dei comparti, per la loro conformazione a pettine, è costituita dalla possibilità di aggregare tra loro due o più lotti in modo da ottenere un lotto di diverse dimensioni. Questa possibilità vale per tutti i comparti proposti (a meno di un unico lotto a geometria non regolare) e ciò consente di avere una rilevante elasticità nell'offerta. Di seguito vengono riportati in forma riepilogativa i dati dimensionali dei tre principali comparti che formano l'area:

- Tab. 3.1 – Dati progettuali di sintesi del PIP.

	SUB COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	SUPERFICIE COPERTA Sc (mq)	INDICE FONDIARIO O (Sc/Sf)	INDICE TERRITORIALE E (Sc/St)
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
COMPARTO B (ST =66.313 mq)	B1	9.000	4.500	0,50	0,06
	B2	12.000	6.000	0,50	0,10
	B3	12.000	6.000	0,50	0,10
	TOT. PARZIALE	33.000	16.500	0,50	0,25
COMPARTO C (ST =147.985 mq)	C1	40.000	20.000	0,50	0,13
	C2	45.000	22.500	0,50	0,15
	TOT. PARZIALE	85.000	42.500	0,50	0,29
ST = 224.224 mq	TOT. GENERALE	124.000	62.000	0,50	0,28

A completamento del PIP sono state inoltre previste:

- aree destinate a verde attrezzato ed attrezzature sportive all'aperto per un'estensione complessiva di mq 9.460;
- aree destinate a verde pubblico ed aree pedologiche per un'estensione complessiva di mq 16.181;
- un'area dall'estensione di mq 2.425 nella quale saranno previsti edifici destinati ad attività collettive;

- Tab. 3.2 – Dati progettuali di sintesi del PIP.

COMPARTO A							
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	Strade* (mq)	Parcheggi (mq)	V P (mq)	A C (mq)	V A (mq)	STANDARD (mq)
9.926	6.000	700	2.790	1.136	0	0	3.926 ≥10 %

* Ricadente in ambito D esistente

COMPARTO B							
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	Strade (mq)	Parcheggi (mq)	V P (mq)	A C (mq)	V A (mq)	STANDARD (mq)
66.313	33.000	19.043	5.975	8.295	0	0	14.270 ≥10 %

COMPARTO C							
SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)	Strade (mq)	Parcheggi (mq)	V P (mq)	V A (mq)	A C (mq)	STANDARD (mq)
147.985	85.000	22.050	22.300	6.750	9.460	2.425	40.935 ≥ 10 %

Le aree a verde sono state perlopiù concentrate in prossimità della fascia di rispetto del metanodotto Snam posta all'estremo ovest dell'area produttiva.

c) I modelli insediativi.

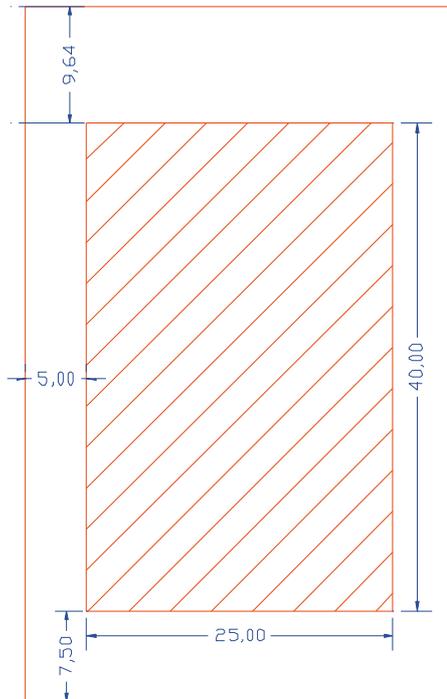
Il dimensionamento dei comparti industriali può essere identificato nella seguente sequenza:

- a) *individuazione dei lotti* in dimensione e forma. Se si considera che non sono noti i settori industriali che andranno ad insediarsi, si è stabilito di identificare un lotto tipo di forma rettangolare, di dimensioni piccole e medie – 2.000 mq (35,00 m x 57,15 m) e 3.000 mq (50,00 m x 60,00 m) le cui caratteristiche dimensionali rispondono alle esigenze di unità locali aventi un numero di addetti compreso fra le 5 e 15 unità ;
- b) *aggregazione dei lotti* in forma semplice e composta è stata ipotizzata per lotti della stessa dimensione (sub comparti);
- c) *layout ottimali*. Per le dimensioni dell'area attrezzata, in ordine all'esigenza di ridurre il consumo di spazio ed il costo delle opere a rete, si è ricercato uno "schema urbanistico" ottimale attraverso la forma più conveniente dei lotti.
- d) *Incidenza dei costi di realizzazione* in funzione della dimensione dell'area della composizione dei lotti, degli indici urbanistici, dello sviluppo delle reti (viaria, idrica, ecc) da cui emerge un limitato peso delle economie di scala per via della preferenza per i lotti di piccole e medie dimensioni. Uno dei principali obiettivi, quindi, è stato quello di individuare la forma del lotto ottimale, intesa come forma che consente di:
 - minimizzare i costi di urbanizzazione;
 - massimizzare la superficie coperta.

Per ciascun a delle due dimensioni del lotto la ricerca dimensionale ottimale è stata effettuata con un procedimento empirico di ottimizzazione. Entro due rapporti limite tra lunghezza e larghezza (h/b) considerati tra 1,2 ed 1,8 e sulla base della superficie coperta, dei distacchi e della presenza delle aree di parcheggio inerenti la costruzione contenute all'interno del lotto. Appare scontato che questi parametri limite sono stati scelti per non avere lotti con enorme scostamento tra base ed altezza, oppure troppo prossimi alla quadratura.

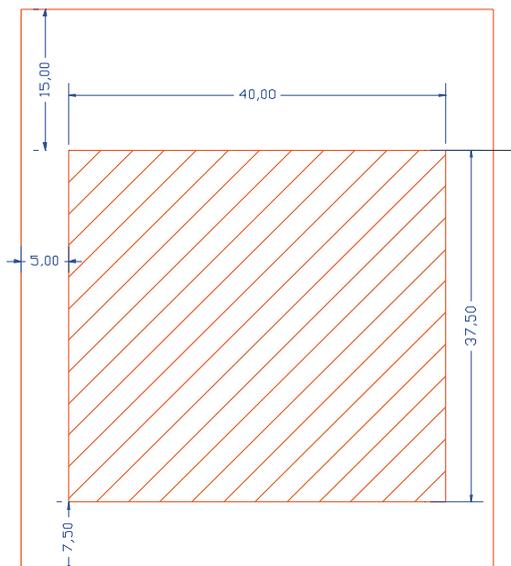
Sono state definite, pertanto, le seguenti dimensioni ottimali del lotto, ipotizzando per i rispettivi casi un'altezza max dell'insediamento di 10 m:

LOTTO di 2.000 mq



Superficie fondiaria = 2.000 mq
 distacco laterale = 5,00 m
 distacco frontale = 7,50 m
 lunghezza lotto = 57,14 m
 larghezza lotto = 35,00 m
 parcheggi interni = 1.000 mq
 lunghezza insediativa = 40,00 m
 larghezza insediativa = 25,00 m
 Superficie coperta = 1.000 mq
 Rapp. caratteristico (h/b) = 1,63 < 1,8 (lim. max)

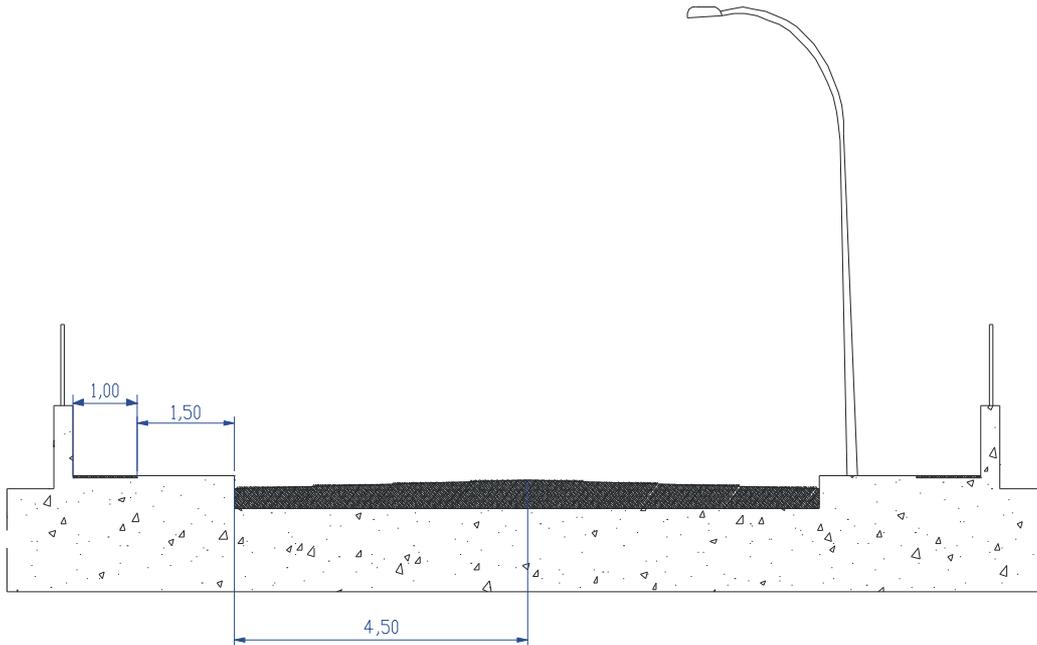
LOTTO di 3.000 mq



Superficie fondiaria = 3.000 mq
 distacco laterale = 5,00 m
 distacco frontale = 7,50 m
 lunghezza lotto = 60,00 m
 larghezza lotto = 50,00 m
 parcheggi interni = 1.500 mq
 lunghezza insediativa = 37,50 m
 larghezza insediativa = 40,00 m
 Superficie coperta = 1.500 mq
 Rapp. caratteristico (h/b) = 1,2 = 1,2 (lim. min)

L'impianto della viabilità per il suo intero sviluppo avrà le seguenti caratteristiche:

- 2 carreggiate da 4,50 m;
- 2 marciapiedi da 1,50 m;
- fascia a verde/ pista ciclabile da 1,00 m



Per ciò che riguarda i costi delle opere di urbanizzazione (facendo riferimento ai costi del prezziario della Regione Campania vigente all'anno 2004) si sono indagate le reti principali: viabilità, fognature, illuminazione pubblica, elettricità, metano, telefono. Per un'analisi più dettagliata si rimanda al piano finanziario allegato al progetto.

I vincoli

All'interno della nuova area sono stati individuati i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto stradale: ai sensi del DM n° 1404/68 le distanze d da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite: minima di 60 m dall'autostrada SA-RC; minima di 30 m dalla SS 19 ;
- Fascia di rispetto dall'elettrodotto 150 Kv : minima di m 11.63 dal cavo più esterno, ai sensi del DPCM del 23.04.1992 ;

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua: ai sensi del R.D. n° 523 del 25.07.1904 – TU delle Opere Idrauliche - e dell'art. 41 del D. Lgs. 152/99 nonché classificato ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004 - Codice dei Beni Culturali.

Per i citati vincoli dovranno essere acquisiti i preventivi nulla osta dagli enti preposti alla loro tutela.

Sala Consilina, li 08.11.2004

I Progettisti