

COMUNE DI STRIANO

(Provincia di Napoli)

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

6

(Art. 27 Legge 22/10/1971 n° 865)
(Legge Regionale 14)



IL DIRIGENTE U.T.C.
Geom. MICHELE GIUGLIANO

Michele Giugliano

COMUNE DI STRIANO (NA)
Ufficio Protocollo

- 2 MAG 2001

PROT. N. 3730

Cat. Cl. Fasc.

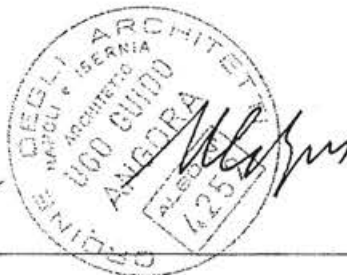


TAVOLA	ELABORATO	RAPPORTO
ALLEGATO A	RELAZIONE	

IL SINDACO

Loavelli

I PROGETTISTI

Arch. Ugo Guido ANGORA
Arch. Federico CORDELLA
Arch. Aristide RENDINA

COLLABORATORE
Arch. Giuseppe DEL DUCA

DATA

- PREMESSA

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Comune di Striano non ha mai avuto nel suo territorio comunale un'area predisposta all'accoglimento delle attività produttive e che, tutte le iniziative di tipo imprenditoriale sono sorte sempre spontaneamente, localizzandosi in modo casuale sul territorio. Questo modo di procedere spesso ha causato anche degli inconvenienti legati al rispetto delle diverse normative succedutesi negli anni, fino al punto di non poter offrire la possibilità di ampliamento ulteriore a quelle attività produttive che erano in grado di crescere o ad altre che volessero iniziare una nuova attività imprenditoriale.

Recentemente è stato approvato il Piano Regolatore Generale, che in qualche modo ha cercato di soddisfare il fabbisogno pregresso di aree per gli insediamenti produttivi, individuando una zona esclusiva per tali attività e soggetta a piano P.I.P.. Tale zona prevede la possibilità di localizzarvi sia le attività industriali sia quelle artigianali e commerciali per la grande distribuzione.

L'Amministrazione Comunale sensibile alle esigenze degli imprenditori locali e consapevole delle potenzialità di sviluppo che tale area offre, ha provveduto immediatamente ad affidare l'incarico ai tecnici per la redazione del piano esecutivo P.I.P., in modo da poter soddisfare nel più breve tempo possibile le esigenze pregresse e programmare, nei tempi lunghi, anche una riorganizzazione ed una ricollocazione, in aree più adeguate, delle attività produttive già esistenti sul territorio.

L'Amministrazione nelle more dell'attuazione del P.I.P. ha provveduto a far presentare agli interessati una scheda sintetica che evidenziasse le caratteristiche, le prospettive imprenditoriali e le richieste di aree che l'azienda intende richiedere. Il risultato di tale indagine è stato il primo elemento fondamentale che l'Amministrazione ha individuato e messo a disposizione dei progettisti. A loro è stato richiesto anche la possibilità di predisporre in modo coordinato le varie attività, quelle commerciali, artigianali ed industriali in modo da costituire, insieme ad alcune attività di supporto, come sportelli bancari, sportelli postali, bar, ristoranti, etc., un vero e proprio quartiere nuovo, che funzionasse in modo autosufficiente senza aggravare, soprattutto per quanto riguarda il traffico, le precarie infrastrutture del centro urbano.

*natura
degli
insediamenti
produttivi*

Un'indicazione fondamentale che l'Amministrazione ha fornito, è quella di privilegiare, fin dove è possibile, la collocazione prima delle attività produttive locali e successivamente di quelle esterne.

Un'ulteriore indicazione è stata data relativamente alla predisposizione ed all'individuazione di un lotto minimo per gli insediamenti più piccoli. La possibilità di predisporre la lottizzazione delle aree creando una maglia insediativa regolare, utilizzando delle tipologie standardizzate che siano aggregabili per multipli successivi. A questo fine anche i lotti dovrebbero essere divisi, fin dove è possibile, in multipli del lotto minimo corrispondente a circa 1500 mq.; sulla base della predisposizione del lotto minimo determinare dei lotti che siano suoi multipli e che siano in grado di soddisfare le varie richieste di aree (predisporre cioè lotti da 3000, da 4500, da 6000, da 7500, da 90000 mq. e così via). Sempre relativamente ai lotti minimi e prevalentemente alle attività commerciali, compatibilmente con la loro organizzazione di vendita, è stata indicata la possibilità di utilizzare la doppia altezza (cioè dare la possibilità a chi ne avesse necessità, di creare uno o più solai intermedi, fissi o mobili a seconda delle esigenze).

E' quindi fondamentale predisporre una normativa adeguata, che dia risalto soprattutto alla gestione delle aree pubbliche e di quelle semipubbliche, in modo da evitare la creazione di "Terre di nessuno" che si trasformino in discariche abusive, individuando, dove possibile, anche dei responsabili della manutenzione e della gestione di tali aree.

Di approfondire tutti gli sforzi per predisporre un progetto altamente qualitativo e di facile gestione per la parte attuativa in modo da ridurre al minimo i tempi di realizzazione.

1 - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico generale è il P.R.G. approvato con Decreto n.142 del 24.02.2000 del Presidente della Provincia di Napoli. In esso è individuata la zona D a destinazione produttiva e comprende le aree prevalentemente inedificate da destinare alla realizzazione di un insieme di sedi produttive per attività non nocive né inquinanti, nonché a spazi per la circolazione ed il parcheggio ed a spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

La edificazione in detta zona si attua mediante la preventiva formazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), con l'assegnazione preferenziale di lotti alle attività che si delocalizzano dalle zone abitate del centro urbano.

Il P.I.P., in particolare, dovrà definire la rete viaria interna, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nel rispetto degli standards e delle prescrizioni di cui alla legge Regionale n. 14/82.

Nelle more di approvazione del P.I.P., è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree.

Sui manufatti ed edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2 - STATO DEI LUOGHI

L'area di insediamento del P.I.P. è ubicata nel settore nord del territorio comunale di Striano, oltre la sede dell'autostrada A30 Caserta-Salerno. Comprende un'area che si estende per circa mq. 200000 (duecentomila) interamente pianeggiante con pendenze irrilevanti che vanno dai diciotto ai diciannove metri sul livello del mare.

L'area è attualmente destinata esclusivamente ad attività agricole con scarsi manufatti edilizi e prevalentemente di piccolissima entità, ricoveri d'urgenza e piccoli depositi per attrezzi agricoli. Altri manufatti sono rappresentati dalle scarse recinzioni realizzate prevalentemente con muri bassi in cemento armato. Le colture prevalenti sono gli ortaggi con qualche appezzamento destinato a frutteto e qualche serra utilizzata principalmente per produzioni di fiori.

Il territorio oggetto dell'insediamento P.I.P. è privo di qualsiasi opera di infrastrutturazione ed è servito esclusivamente da una strada asfaltata che corre adiacente il tracciato autostradale sulla quale si immettono le uniche due strade sterrate di pertinenza dei fondi.

L'area è attraversata da due acquedotti esistenti, quello Civico di Torre Annunziata, verso est, che ha posato una condotta dal diametro di Ø 300 e quello della Regione Campania che ha posato due condotte parallele una di Ø 800 ed un'altra di Ø 1300 che insistono su una fascia di terreno di proprietà della Regione.

3 – CONSISTENZA CATASTALE E PARTICELLARE D'ESPROPRIO

L'area di insediamento del P.I.P. ricade nei fogli catastali 2 e 3 con una consistenza delle proprietà organizzata su lotti di piccole e piccolissime dimensioni che variano dai 2000 ai 4000 mq. circa, fatta eccezione per la zona ovest dove si estendono la particella 90 del foglio 2 e la particella 5 del foglio 3 che hanno una consistente estensione compresa nel perimetro del piano.

Gli appezzamenti di terreno sono, nella maggior parte, condotti direttamente dai proprietari, ad esclusione dei due appezzamenti maggiori sopra richiamati che sono condotti prevalentemente da affittuari.

4 - ZONIZZAZIONE E COMPUTO DEGLI STANDARDS

La zonizzazione, in sintonia con le linee guida che l'Amministrazione Comunale ha fornito e tenendo conto delle caratteristiche morfologiche dell'area, della perimetrazione della zona che determina un'isola agricola intorno alle sole preesistenze abitative, ha individuato nella zona centrale le aree più significative destinate prevalentemente ad attività pubbliche e parcheggi con delle zone di verde con funzione di filtro verso gli insediamenti produttivi. Nell'organizzazione dell'intera area si è dovuto tenere conto dei tracciati degli acquedotti preesistenti che determinano delle servitù e delle fasce di rispetto; esse sono state integrate nel disegno complessivo dell'area centrale direzionale, organizzandole come dei percorsi pedonali con filari di alberi da entrambi i lati, in modo da costituire parte del percorso connettivo tra le due aree destinate a funzione pubblica e gli ampi parcheggi ad esse adiacenti. Tale disposizione da consente, qualora ve ne fosse la necessità, di poter eseguire lavori di manutenzione senza stravolgere la sistemazione urbana e senza dover provvedere a lavori impegnativi di ripristino. In tale ottica il soprassuolo dell'acquedotto Ex Cassa per il Mezzogiorno è stato destinato a viale pedonale in terra battuta contornato da filari di alberi disposti ad adeguata distanza nella fascia di rispetto.

La viabilità è stata strutturata in modo che partendo dai tre assi viari individuati dal P.R.G. si immettesse nell'area del P.I.P. seguendo fin dove possibile le preesistenze stradali, per poi creare una rete di distribuzione interna, con direzione est-ovest, che si articola principalmente su due assi stradali pressoché paralleli che attraversano tutta l'area degli insediamenti. L'organizzazione stradale si articola su due livelli gerarchici di strade che si differenziano non per la sezione della carreggiata ma per la larghezza dei marciapiedi.

La viabilità principale è costituita da assi viari con una sezione di m. 8.00 con marciapiedi alberati su entrambi i lati, della larghezza di m. 3.00, che permettono un'alberatura di alto fusto avente la funzione di un discreto filtro visivo verso gli insediamenti produttivi. La viabilità secondaria è costituita da un asse stradale della larghezza di m. 8.00 con adiacenti marciapiedi di m. 1.50, privi di alberatura, che permettono prevalentemente l'accesso alle aree artigianali e commerciali.

Nell'organizzazione dell'area P.I.P. è stato previsto anche un autoparco di oltre 1000 mq. che permette la sosta degli automezzi pesanti che per motivi diversi potrebbero essere costretti a stazionare nell'area in attesa di carico e scarico. Tale area è stata localizzata nei pressi della zona centrale dove sono ubicate le funzioni pubbliche e di ristoro in modo che sia facilmente raggiungibile, anche a piedi, da qualsiasi punto dell'area P.I.P..

A seguito di una specifica richiesta fatta dall'Amministrazione Comunale è stata quella di localizzata all'interno del perimetro del P.I.P. un'area che avesse destinazione speciale da adibire alla funzione di "Isola Ecologica" così come previsto dalla legge. Tale area dovrà assolvere alla funzione di centro di raccolta di materiale dismesso da avviare al riciclaggio e funzionale anche alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. L'estensione di tale area è in grado di assolvere alle funzioni ed al fabbisogno legato alla consistenza abitativa dell'intero comune. Per renderla facilmente accessibile e lontana da qualsiasi manufatto sia residenziale che produttivo è stata ubicata nell'angolo sud-ovest dell'area del P.I.P., adiacente uno degli assi stradali di penetrazione verso l'interno.

Una particolare attenzione è stata posta nella ubicazione di fasce di verde di barriera che si sviluppino lungo quasi tutto il perimetro dell'area P.I.P. in modo da costituire un buon filtro tra le aree produttive e quelle abitative. Massima attenzione è stata posta lungo il perimetro dove sono ubicate le presenze abitative intorno alla quale il filtro di verde si collega ad aree a destinazione pubblica, costituendo una vera e propria quinta urbana caratterizzata anche dalla possibilità di creare una serie di percorsi pedonali attrezzati e delle piste ciclabili che possano avere anche la funzione ludica e svago per il tempo libero.

Le due aree centrali destinate a pubblica utilità potranno ospitare edifici multipiani con funzioni prevalentemente pubbliche e di rappresentanza, con attività di ristoro e servizi legati all'impresa, con sportelli postali e bancari, con sedi di associazioni di categorie e spazi per conferenze. Tale ubicazione baricentrica rende le strutture facilmente accessibili anche pedonalmente da ogni parte dell'area P.I.P. e la tipologia architettonica conferisce soprattutto all'edificio centrale la caratteristica di punto di riferimento e di elemento caratterizzante dell'intero insediamento.

5 – MOBILITA' – PARCHEGGI – SEZIONI STRADALI

L'area degli insediamenti produttivi è servita attualmente da una sola strada asfaltata, che costeggia il rilevato dell'autostrada A-30 Caserta-Salerno, dalla quale si diramano alcune strade sterrate vicinali a servizio dei fondi e delle rare abitazioni che insistono nell'area.

Nel Piano Regolatore Generale è prevista una strada di collegamento che in parte ricalca quella esistente ed in parte assume un tracciato parallelo con una sezione adeguata al traffico previsto per l'insediamento industriale. Da questa strada principale si dipartono tre penetrazioni, di cui solo quella centrale sfrutta la preesistente strada sterrata. Questi assi rappresentano i punti di aggancio per la viabilità di progetto interna all'area industriale.

Il P.I.P., prendendo avvio dalle previsioni del P.R.G., prevede un assetto viario organizzato su due livelli. Un primo livello in cui la sede stradale ha una sezione di 14 metri, 8 per le carreggiate e 3 a destra e 3 a sinistra per i marciapiedi alberati. La viabilità principale è costituita da un asse di penetrazione intermedio in senso nord-sud e da un asse di collegamento est-ovest prevalentemente a servizio delle aree industriali localizzate lungo il confine nord del comparto.

La viabilità di secondo livello è costituita da una sede stradale della larghezza di 11 metri di cui 8 per le carreggiate e 1,50 a destra e 1,50 a sinistra per i marciapiedi. La viabilità secondaria è costituita da un asse di collegamento est-ovest sul quale affacciano prevalentemente le attività commerciali ed artigianali, e da assi di penetrazione e collegamento nord-sud che creano il tessuto connettivo dell'area e danno accesso ai vari lotti.

Il sistema stradale è stato progettato anche in funzione di un probabile ampliamento dell'area verso ovest.

In rapporto alla mobilità dell'area ed alla sua conformazione fisica, sono state previste diverse aree di parcheggio pubblico in posizione abbastanza accentrata ed in adiacenza alle aree destinate ad attività pubbliche. I parcheggi sono posizionati in modo che, lasciando l'auto in sosta, si possa facilmente raggiungere con breve percorrenza qualsiasi punto dell'area industriale. Oltre ai parcheggi pubblici distinti prevalentemente ad autovetture è stata individuata nel progetto anche un'area da destinare ad Autoparco per la sosta di lunga durata destinata prevalentemente ai automezzi in attesa delle operazioni di carico e scarico. Anche l'area destinata all'Autoparco è abbastanza centrale in modo da essere facilmente raggiungibile ed avere il vantaggio di essere vicina alle zone di ristoro collocate all'interno delle aree da destinare alla pubblica utilità.

Nel quadro della mobilità interna all'area del P.I.P. sono ancora da segnalare i percorsi pedonali e ciclabili prevalentemente alberati che si sviluppano lungo i marciapiedi più ampi e lungo le fasce di verde di rispetto in modo da creare un tessuto connettivo pedonale alternativo a quello veicolare ed in grado di raggiungere tutti i lotti. La viabilità pedonale si caratterizza anche architettonicamente nella parte centrale dove termina con percorsi coperti e porticati a servizio delle attività pubbliche e di rappresentanza. Tali percorsi possono essere utilizzati come dei veri percorsi attrezzati anche durante le ore serali essendo provvisti di un'adeguata illuminazione pubblica.

6 - RETE IDRICA

L'area del P.I.P. è completamente sprovvista di rete idrica, la preesistenza più vicina è rappresentata dal tratto di rete di distribuzione lungo Via Foce esterna al perimetro e con una sezione della condotta assolutamente inadeguata per ipotizzare un allacciamento finalizzato al fabbisogno idrico dell'area industriale. Nonostante la carenza assoluta di rete di distribuzione l'area è attraversata da tre tracciati di pubblici acquedotti che convogliano le acque nei paesi limitrofi; essi pur rappresentando un vincolo per il libero sviluppo urbano dell'area, rappresentano un vantaggio per la possibilità di avere una derivazione diretta atta a soddisfare il fabbisogno idrico della zona industriale. A tal proposito l'Amministrazione Comunale ha già provveduto, attraverso una Conferenza di Servizi, a pianificare le esigenze del fabbisogno idrico richiedendo una derivazione direttamente sull'adduttore dell'acquedotto della Regione Campania in grado di soddisfare l'intero fabbisogno futuro dell'area industriale. Nella stessa conferenza di servizio è stata concordata la possibilità di utilizzare a fini pubblici l'area del tracciato dell'acquedotto purché non vi vengano eseguite opere edilizie.

Il P.I.P. prevede per la rete idrica di distribuzione interna un tracciato principale, di sezione adeguata, a doppio anello alimentato direttamente dalla presa sopra descritta. Il tracciato si sviluppa sotto le strade di progetto, dal quale partono le derivazioni a servizio dei singoli lotti e delle aree pubbliche.

Nella rete idrica sono comprese anche un adeguato numero di bocche antincendio in grado di conferire all'area un'adeguata sicurezza.

7 - RETE FOGNARIA

L'area destinata agli insediamenti produttivi è completamente sprovvista di qualsiasi infrastruttura per lo smaltimento delle acque reflue, fatta eccezione per i fossi di bonifica o di scolo delle acque piovane che defluiscono a cielo aperto e per pendenza naturale.

Il P.I.P. prevede una rete fognaria di smaltimento che si sviluppa sostanzialmente sotto le strade di progetto e confluisce attraverso tre adduttori ad una condotta principale in corso di progettazione esecutiva da parte dello staff tecnico della Prefettura di Napoli (ex O.P.C.M. 14.04.95) che convoglierà tutti gli scarichi dell'area al recapito finale dell'impianto di depurazione.

8 - RETE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'area destinata agli insediamenti produttivi, in riferimento alla rete elettrica, presenta alcune importanti presenze come la cabina di trasformazione che ricade proprio all'interno dell'area industriale che già alimenta alcuni tratti della pubblica illuminazione, su Via Monte e Via Foce.

Nel P.I.P. è prevista la delocalizzazione della cabina esistente a breve distanza dalla sede attuale in posizione più favorevole alla disposizione dei lotti industriali. Tale delocalizzazione consentirà anche la possibilità di un adeguamento al fabbisogno energetico previsto per l'intera zona.

Il P.I.P. prevede una rete di pubblica illuminazione che si sviluppa principalmente lungo gli assi viari e negli spazi destinati a pubblica utilità con una presenza di corpi illuminanti distribuiti in modo da soddisfare le esigenze e rispettosi delle normative vigenti. La previsione è quella di contemplare tutte le esigenze relative al risparmio energetico da dettagliare in termini più specifici nel progetto esecutivo.

9 - RETE TELEFONICA

L'area destinata agli insediamenti produttivi per quanto riguarda la rete telefonica presenta delle importanti esistenze. Infatti, lungo la strada attuale di accesso all'area, parallela all'autostrada, esiste una linea aerea su pali in legno che serve le poche utenze poste prevalentemente al limite dell'area industriale. Tale preesistenza potrebbe facilmente essere potenziata e resa immediatamente disponibile per le esigenze future legate allo sviluppo delle presenze di attività produttive nell'area industriale.

A tale scopo nel P.I.P. è stata prevista una rete di distribuzione possibilmente interrata, che si sviluppa soprattutto lungo gli assi stradali e dalla quale si dipartono gli allacciamenti delle singole utenze sia pubbliche che private.

Tale nuova rete dovrebbe prevedere anche tutti gli accorgimenti e le tecnologie adeguate al grosso traffico di informazioni legati alla telematica ed all'utilizzazione delle moderne tecniche della comunicazione.

10 - METANIZZAZIONE

L'area destinata agli insediamenti produttivi per quanto riguarda la rete di metanizzazione è completamente sprovvista di impianti, fatta eccezione per un tratto di rete a media pressione presente lungo Via Foce. Tale preesistenza risulta del tutto inadeguata ad un eventuale allacciamento finalizzato al fabbisogno futuro dell'area industriale.

Il P.I.P. prevede la realizzazione di una rete di distribuzione che si sviluppa principalmente lungo gli assi viari con condotte di sezione adeguate dalle quali alimentare le singole utenze sia pubbliche che private.

11 - CONCLUSIONI

L'area per gli insediamenti produttivi, pur presentandosi sostanzialmente come un'area pressoché priva di infrastrutture, sia di tipo primario che secondario, tuttavia presenta delle caratteristiche sia di natura fisica che strategica, adeguate alla localizzazione di insediamenti produttivi. Infatti negli ultimi anni si sono avviate varie iniziative di carattere pubblico, finalizzate proprio allo sviluppo produttivo dell'area. Il Piano P.I.P., in linea con lo strumento urbanistico generale, assecondando le tendenze in atto e sfruttando le potenzialità che l'area offre, riducendo al minimo gli ostacoli ed i vincoli (Acquedotti), prevede uno sviluppo produttivo dell'area che sia fortemente rispettoso dell'ambiente recependo o imponendo tutta una serie di prescrizioni che non alterino l'equilibrio naturale della zona, sia rispettosa delle risorse naturali, soprattutto quelle idriche legate alla falda sotterranea ed incentiva attraverso la sistemazione a verde di ampi viali e di diverse aree pubbliche ed anche private, all'interno dei singoli lotti produttivi, anche ad una migliore qualità dell'area e del paesaggio, compatibilmente con quella che è la destinazione d'uso della zona.

Notevole attenzione nella redazione del Piano si è posta alla distribuzione degli edifici per le diverse attività produttive al fine di avere una corretta distribuzione dei pesi insediativi in rapporto alle singole attività ed alla possibilità di interscambio tra le attività e le funzioni pubbliche poste in posizione baricentriche nell'area ed in grado di costituire un vero e proprio nucleo direzionale nel quale allocare tutte quelle funzioni pubbliche e di rappresentanza, funzionali e qualificanti per le attività presenti (sportello postale, sportelli bancari, agenzie assicurative, uffici di rappresentanza, associazioni di categoria, attività di ristoro, attività ricreative, etc.). Nell'organizzazione del Piano si è dato molto risalto anche alla possibilità, attraverso percorsi alberati e verde di filtro, che circonda per buona parte il perimetro della zona industriale, di creare una barriera naturale, in modo da tenere separate le aree residenziali attuali e future dalle aree produttive. Nello stesso tempo l'organizzazione del verde, insieme alla distribuzione delle aree pubbliche, dei percorsi pedonali e piste ciclabili, possono contribuire non solo a soddisfare gli standards obbligatori imposti dalla legge ma contribuiscono sicuramente all'innalzamento del grado di vivibilità e della qualità architettonica ed ambientale della zona. Tale obiettivo potrà essere ulteriormente incentivato e perseguito attraverso un regolamento attuativo o la possibilità di convenzioni atte a garantire

*utilità
e caratteristiche
transitorie
della zona*

una corretta gestione delle aree pubbliche, semipubbliche e la manutenzione di aree e manufatti privati, in modo che l'area del P.I.P. non diventi solo luogo di attività industriali, ma divenga un vero e proprio quartiere moderno, dove poter vivere con tranquillità e piacere per l'intero arco della giornata.