



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

Ente Pubblico Economico - Art. 36,4 Legge n° 317/91

*PIANO REGOLATORE TERRITORIALE PER
L'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI AIROLA*

*Variante di aggiornamento cartografico
e planimetrica interna*

Coordinatore: Dott. Giuseppe RILLO

Redattori:
Ufficio Tecnico del Consorzio ASI
Ing. Luigi TRAVAGLIONE
Arch. Sandra GAMBUTI
Arch.i. Agostino DE SISTO



Consorzio per l'Area di Sviluppo
Industriale di Benevento
Sede: C.da Ponte Valentino
Benevento



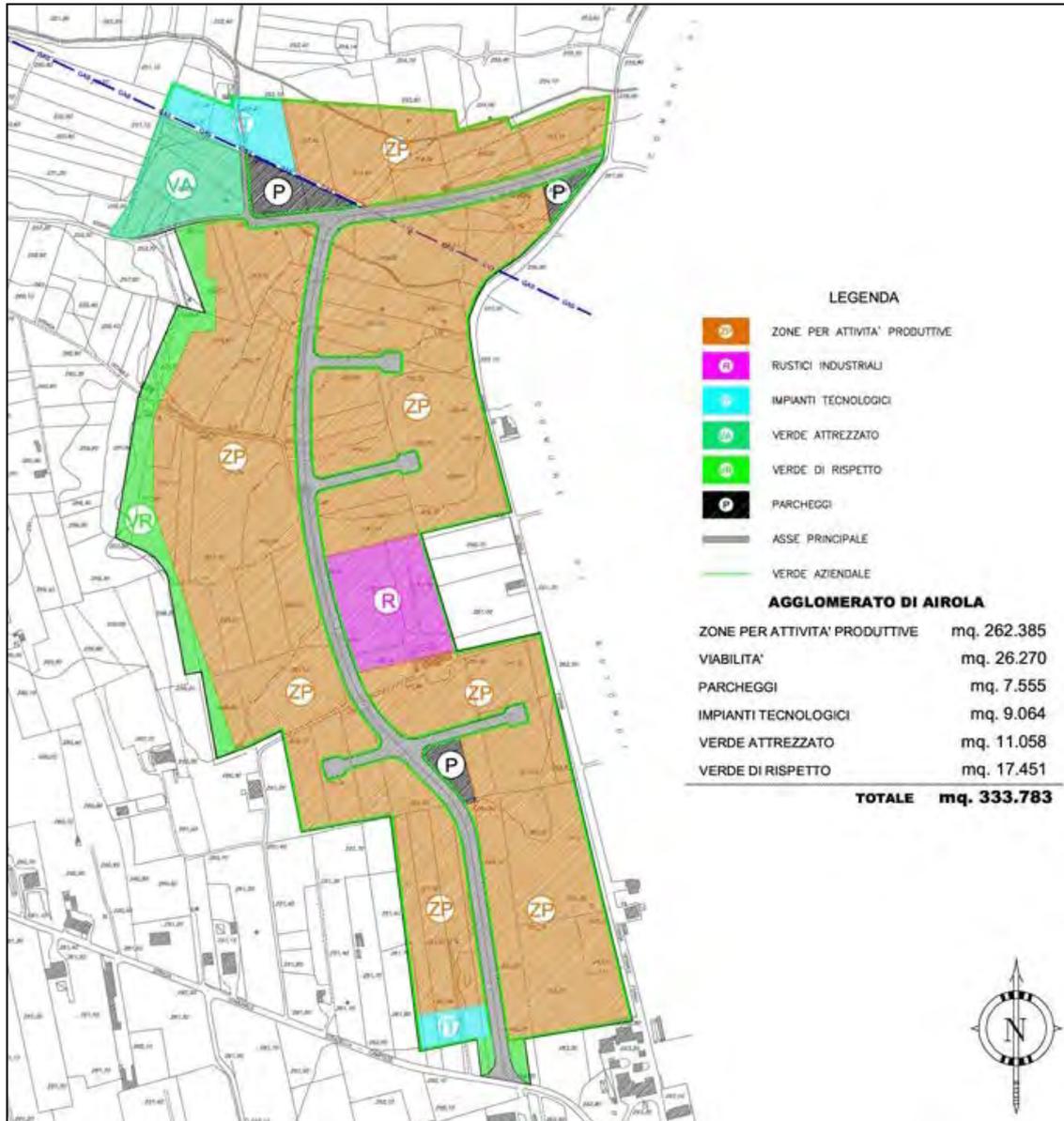
Il Presidente:
Avv. Luigi Diego PERIFANO
Firmato

**Approvato con Delibera
di Consiglio Generale
n. 11 del 25/06/2012**

			6					
			5					
			4					
			3					
Settembre 2002	Adeguamento alle osservazioni e prescrizioni		2					
Aprile 2001	Schema di piano		1					
<i>Data</i>	<i>Descrizione modifica</i>		<i>Num.</i>					
VARIANTE PLANIMETRICA			Giugno 2012					
RELAZIONE TECNICA								
ELABORATO num.	P	R	T	-	V	A	R	Scala
	A	I	R	A	-	0	1	

1) PREMESSA e fattispecie

Nel territorio comunale insiste Piano di *Agglomerato A.S.I.* infra il più ampio disegno del *Piano Regolatore Territoriale delle Aree di Sviluppo Industriale* della Provincia di Benevento (c.d. *Piano ASI*) approvato con Decreto Presidente Provincia di Benevento n. 23 del 29.07.04 (sulla G.U. n. 191 del 16.08.04 e sul B.U.R.C. n. 40 del 23.08.04). La configurazione, intesa quale *schema di piano*, è riportata nell'immagine che segue



Con la delibera consiliare n.19 del 2 luglio 2005, il Comune di Airola prese atto:

- del riferito Decreto provinciale di approvazione e della sua sopravvenuta pubblicazione sulla G.U. n.191 del 16.08.04 e sul B.U.R.C. n. 40 del 23.08.04, costituente data di efficacia di quello strumento urbanistico;
- di quanto stabilito da ripetuto Piano A.S.I. ed, in particolare, delle modifiche

immediatamente efficaci che dallo stesso conseguivano al P.R.G. comunale, comportandone - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 4, della L.R. 13.08.1998 n.16 - l'automatica variazione grafica e normativa relativamente alle destinazioni di zona omogenea del comprensorio interessato sicchè le relative diverse previsioni del PRG medesimo cessavano di avere portata prescrittiva ed erano sostituite dalla normativa e dalla "conformazione" urbanistica derivante dal riferito Piano Regolatore Territoriale e di Agglomerato;

- c** - della cartografia e della normativa di PRG approvato con Decreto Provinciale 15/05, per gli effetti, adeguata e sostituita in conformità in aderenza sia agli schemi planimetrici (studio urbanistico scala 1:4.000 e schema di riparto scala 1:5.000), sia alle Norme tecniche sia al piano grafico e descrittivo di esproprio sia, infine, alle tavole ed elaborati tutti che costituivano quel progetto di piano per l'Agglomerato di Airola;
- d** - del disegno della conformazione urbanistica definitivamente assunta dal comprensorio Campizze/Fonna interessato e perimetrato dal piano di Agglomerato di Airola come riportato nella planimetria stralcio dalla tav. 3.a del PRG (nella versione *variante di adeguamento*) definitivamente approvato con il ripetuto Decreto Provinciale 15/05 quale elaborazione sistematica prodotta dal competente Servizio Assetto del territorio, ai fini conoscitivi anche delle automatiche variazioni conseguenti dalla presente presa d'atto delle modifiche derivanti sia dalla approvazione del ripetuto Piano ASI e di Agglomerato che della variante al PRG medesimo.

2) RAPPORTI con il sopravvenuto PTCP

La Provincia di Benevento con delibera n° 117 del 29.05.2012 ha adottato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (c.d. *PTCP*): a mente dell'articolo 4 delle relative Norme di attuazione" *Ai sensi dell'articolo 18, comma 5 della L.R. n.16/04 il PTCP ha valore e portata di piano regolatore delle aree e dei consorzi industriali di cui alla legge regionale 13 agosto 1998, n. 16.Ai fini della definizione delle relative disposizioni del PTCP, la provincia promuove, secondo le modalità stabilite dall'articolo 20, comma 1, le intese con il Consorzio per le aree di sviluppo industriale - A.S.I.- e con gli altri soggetti previsti dalla legge regionale n.16/98.... Nelle more dell'approvazione dell'intesa con il Consorzio per le aree di sviluppo industriale - A.S.I.- resta operante la Variante al Piano Regolatore dell'ASI approvata nel 2004.."*

3) MUTATE esigenze territoriali e di sviluppo

L'agglomerato ASI di Airola, non ha avuto, dalla data di efficacia e sin poco tempo addietro, alcun sviluppo insediativo sia per la mancanza di proposte di investimento produttivo sia per la notoria crisi che investe il settore: all'attualità, tuttavia si è avviato un processo di insediamenti con programmi costruttivi rivolti alla realizzazione di 4 compendi industriali; in tal senso è lo Schema di accordo

disciplinante gli aspetti generali connesso al Programma di Insedimenti proposto da Gruppo Cambareri nell'agglomerato industriale di Airola approvato con determina Commissariale n° 50 del 21.04.2011 e le successive determine, in pari data, nn. 60,61,62 e 63, dia assegnazione lotti industriali in quell'Agglomerato.

Di recente, poi, il Comune di Airola nell'ambito di un più vasto programma di riqualificazione industriale sotto la sigla *Piano Operativo di Sviluppo incentrato sul territorio di Airola*, ha evidenziato interesse ad avviare un progetto per l'acquisizione di un lotto in Agglomerato allo scopo di insediare rustici industriali, una sorta di "incubatori", costituiti da spazi modulari attrezzati che vengono destinati ad imprese per l'incubazione di attività produttive, con spazi offerti, in uno con un pacchetto di servizi, a prezzi competitivi al fine di favorire la fase di start-up aziendale; di tanto intende affidare incarico per una progettazione preliminare.

Nello stesso tempo, infine, è stata rilevata l'esigenza di un'azienda agricola, fuori dal perimetro del Piano ma con proprietà entro il perimetro stesso, che intende usufruire, per le connesse attività di indotto, dei lotti che trattasi allo scopo anche di implementare l'esercizio in uso.

Tutto quanto così considerato, la necessità di un aggiornamento catastale e cartografico del disegno urbanistico, in ragione dei tempi trascorsi dalla redazione (anni 2001/2002) e dall'approvazione (anni 2004/2005) e delle mutate condizioni sia

2002



2011



socio economiche che di sviluppo industriale, consente di rivedere l'originario studio urbanistico di Agglomerato, nel rispetto del dimensionamento vigente sia per quanto agli standard obbligatori ex D.M. 1444/68 , sia per quanto alla zonizzazione per macro categorie di aree .

4) LA VARIANTE cartografica e planimetrica interna

D'intesa con il Comune di Airola, pertanto, è stato elaborato un progetto di variante "interna" al comprensorio che trattasi che intende ridisegnare alcuni spazi distributivi e del sistema viario principale (con particolare riferimento all'innesto della strada di spina sulla provinciale Caudina) e riconfigurare alcuni lotti nella

misura più adeguata alle esigenze espresse da nuovi progetti di insediamento.

Tanto è conforme a quanto prescritto dall'articolo 4 delle Norme di attuazione allegato al Piano vigente e per il quale " *con riferimento alle destinazioni urbanistiche rappresentate negli elaborati grafici relativi a ciascun agglomerato la viabilità principale e le destinazioni di zona possono subire modifiche previa approvazione congiunta dei competenti organi del Consorzio e del Comune interessato, purchè rimangano rispettati i parametri fissati dal D.M. 2 aprile 1968 . Per cui la tavola studio urbanistico non ha valore di dettaglio ma solo esemplificativo* "

La variante, ridisegnata sulle più recenti visure ed estratti di mappa catastali, che hanno evidenziato oltre a riferimenti particellari e proprietari mutati rispetto a quelli posti a base del disegno progettuale avviato nel 2002 ed a misurazioni territoriali reali e non nominali, anche realtà produttive ed insediative sopravvenute, **non rappresenta alcuna variazione del perimetro di Piano**, ma solo un diverso parziale disegno distributivo interno per quanto alla viabilità principale, alla diversa dislocazione delle destinazioni di zona, ed alla riconfigurazione delle aree per standards obbligatori di urbanizzazione primaria a verde e parcheggi e servizi, riproposti, comunque, nella misura superiore ai minimi inderogabili richiesti dall'articolo 5 del D.M. 1444/1968 (*nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - escluse le sedi viarie - non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti*)

5) RIPARTO e nuovo disegno urbanistico

E' necessario, preliminarmente, evidenziare che le misure delle superfici ottenute con calcoli mediante strumentazione informatica non corrispondono alle superfici catastali in larga parte nominali e non reali. In tale ragione viene evidenziata la relativa diversità tra la superficie territoriale complessiva originaria di mq 333.783 e quella di variante pari a mq 325.818, fermo il perimetro di Agglomerato.-

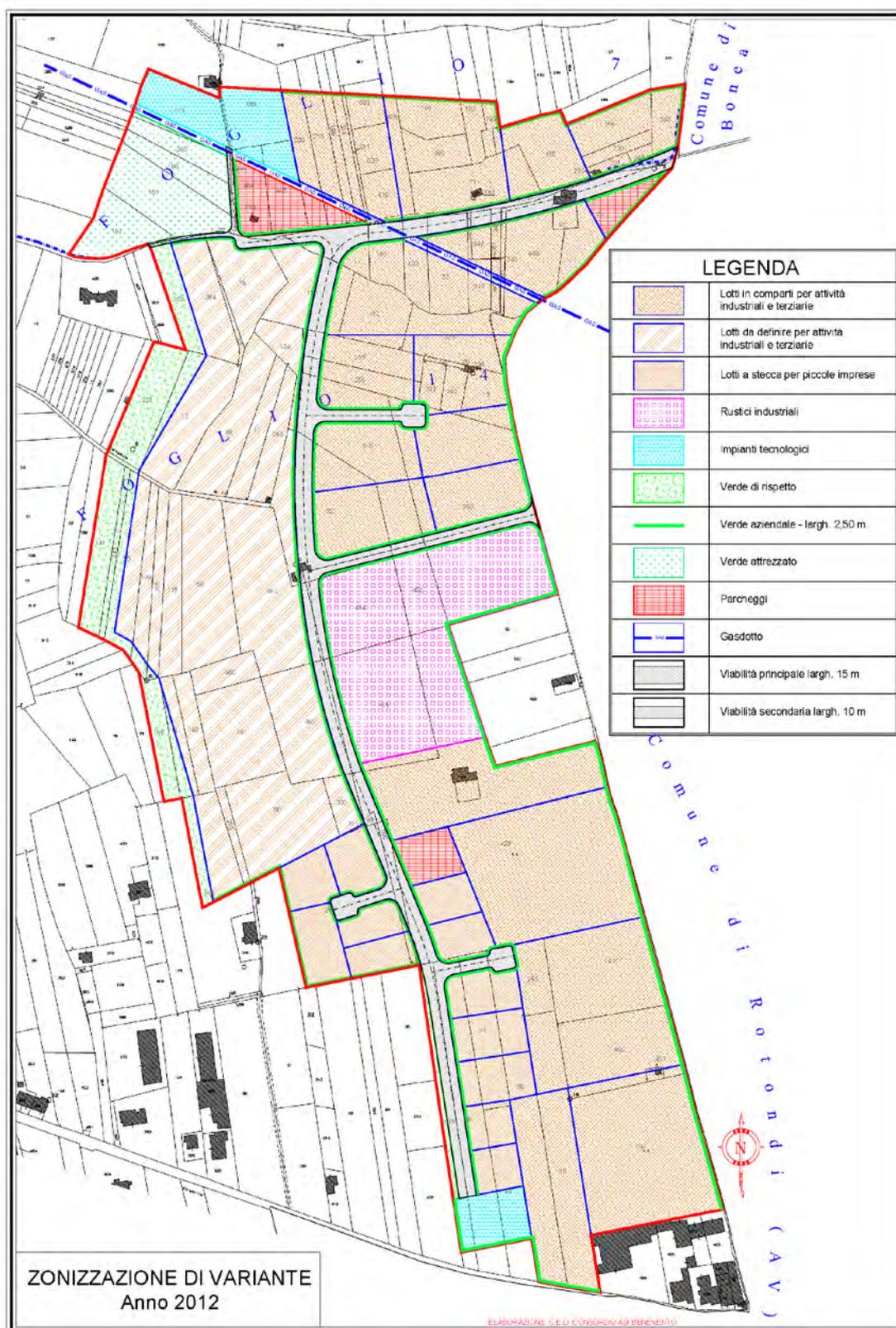
I criteri principali assunti per l'elaborazione del nuovo studio urbanistico dell'Agglomerato sono stati gli stessi che hanno ispirato la progettazione della fase "Adeguamento alle osservazioni e prescrizioni", e cioè:

- ✓ tutela dell'ambiente naturale
- ✓ flessibilità nell'offerta di suoli per attività produttive al fine di rispondere a una domanda che tende sempre più a modificarsi nel tempo
- ✓ definizione di uno schema infrastrutturale che possa essere attuato in modo articolato nel tempo, per essere sempre in grado di rispondere alla domanda di localizzazione senza ingiustificate anticipazioni della spesa pubblica.

Anche la variante proposta, in ogni caso, propone la massima utilizzazione possibile dello schema viario e delle reti tecnologiche già esistenti.

L'ipotesi di utilizzazione dell'agglomerato, sviluppata su base catastale aggiornata

al giugno 2012 (in scala 1:2.000) e riportata fuori scala nel grafico seguente, è fondata



su un asse viario principale che, partendo a sud da un'area adibita ad impianti tecnologici e sviluppandosi similmente ad una "L", si innesta, utilizzando ove

possibile percorsi viari già esistenti, sulla strada comunale Fonna, a NE dell'agglomerato stesso, che costituisce l'accesso principale all'agglomerato.

Le zone per attività produttive sono situate su entrambi i lati dell'asse principale, interrotte soltanto da tre distinte sub-aree adibite a parcheggi. E' stato previsto inoltre un secondo accesso secondario su via Fonna, in modo tale che la maggior parte dei lotti sia disponibile per nuovi insediamenti produttivi, senza attendere la realizzazione dell'asse principale.

La seconda area destinata ad accogliere gli impianti tecnologici, e specificatamente l'impianto di depurazione a servizio dell'intero agglomerato, è prevista all'estremo NO dell'agglomerato, nelle immediate vicinanze del torrente Tesa.

Gran parte del confine ovest dell'agglomerato è impegnato da una fascia a verde di rispetto che, in direzione nord, culmina in una ampia sub-area di verde attrezzato.

Nello schema di riparto è stata tenuta in debito conto l'interferenza costituita dalla condotta di metano che, sul lato nord, attraversa da est ad ovest l'intero agglomerato.

Il limite a N dell'agglomerato è stato stabilito tenendo conto della presenza del torrente Tesa, sottoposto a tutela paesistica ai sensi del D.lgs. 29.10.1999 n. 490.

Partendo dallo schema di riparto così ottenuto, e riprodotto nell'omonimo elaborato cartografico, si sono affrontate le successive qualificazioni dell'agglomerato onde pervenire allo studio urbanistico. Studio urbanistico, di cui si ricorda il valore meramente esemplificativo, effettuato anche per ragioni di operatività in sede attuativa su base cartografica data dalle mappe catastali aggiornate al giugno 2012, in scala 1:2.000.

A tal fine, preliminarmente è stato definito l'ingombro dell'asse viario principale, che è stato fissato in 15 metri.

Successivamente, le aree già individuate in zone per attività produttive, sono state ulteriormente suddivise in funzione della loro possibile destinazione:

- ◆ lotti in comparti per attività industriali e terziarie;
- ◆ lotti da definire per attività industriali e terziarie;
- ◆ lotti a stecca per piccola impresa;
- ◆ rustici industriali, questi ultimi in posizione pressoché epicentrica dell'agglomerato.

A titolo meramente esemplificativo, la tavola "Zonizzazione su catastale" riporta la suddivisione innanzi descritta, che ottimizza e razionalizza il sistema infrastrutturale, tant'è che sono previste soltanto tre strade secondarie di accesso ai lotti e di ingombro di 10 metri, culminanti ognuno con una piazzola di m. 20 x 20.

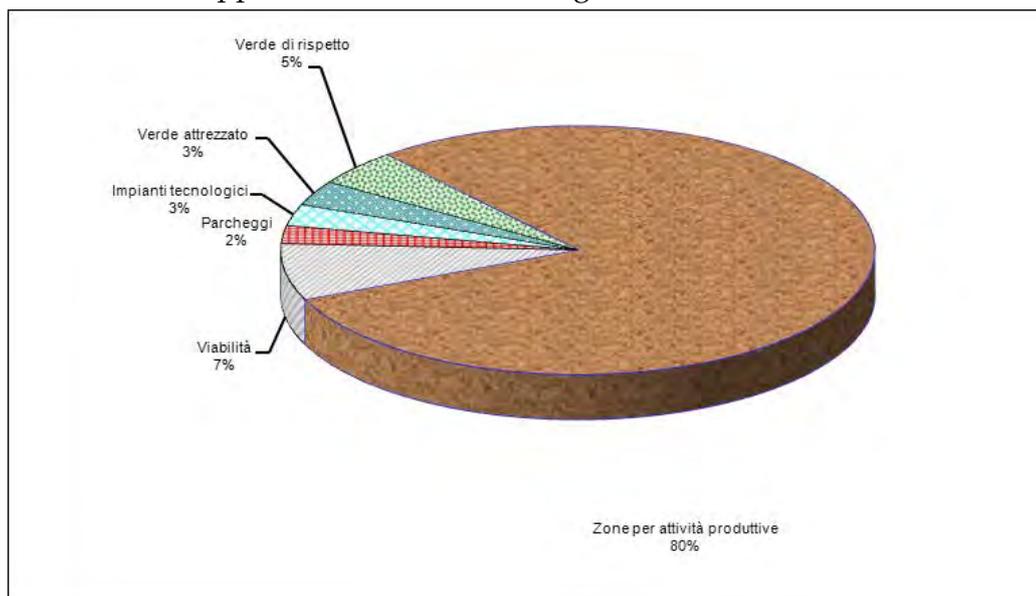
Quantunque trattasi di materia disciplinata dalla Norme Tecniche di Attuazione, giova ricordare che la viabilità secondaria potrà essere modificata o addirittura soppressa, in tutto o in parte, in funzione delle necessità che si determineranno in sede di assegnazione dei lotti. Così come i lotti previsti potranno essere accorpati o suddivisi e comunque definiti in funzione delle singole necessità aziendali.

Utilizzando misurazioni di natura informatica, l'agglomerato misura una estensione

complessiva lorda di mq. 325.818¹, e l'uso del suolo ha la seguente ripartizione:

✓ Zone per attività produttive	mq	257.320
✓ Viabilità	"	23.754
✓ Parcheggi	"	7.557
✓ Impianti tecnologici	"	9.053
✓ Verde attrezzato	"	10.530
✓ Verde di rispetto (compreso fascia SNAM)	"	17.604
Tornano	mq	325.818

percentualmente rappresentata dal Grafico seguente:



Precisato che nella classificazione "Zone per attività produttive" sono considerate sia tutte le tipologie di lotti individuati sia la superficie per Rustici industriali, si da atto che sono rispettati gli standards urbanistici stabiliti dalla normativa in vigore, in quanto:

✓ Parcheggi	mq	7.557
✓ Impianti tecnologici	"	9.053
✓ Verde attrezzato	"	10.530
✓ Verde di rispetto (compreso fascia snam)	"	17.604
Tornano	mq	44.744

E quindi superiore al 10% delle superfici destinate ad attività produttiva.

6) LO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

Preliminarmente va precisato che in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture andranno approfonditi, in conformità alle norme vigenti, le indagini e gli studi archeologici, geologici, geomorfologici, idrogeologici e di caratterizzazione geologico-tecnico dell'area interessata dall'agglomerato.

¹ Il Piano Particolare di Esproprio, che tuttavia non computa le superfici già destinate a viabilità, somma mq. 324.185.

Così pure nella stessa sede saranno individuate soluzioni innovative, rispettose delle necessità di salvaguardia delle risorse naturali ed in sintonia con i dettami delle normative comunitarie e nazionali in materia, per quanto concerne soprattutto i prelievi, gli scarichi, la depurazione ed il riciclo delle acque nonché l'inserimento di ampie aree a verde.

Per quanto concerne, invece, gli indirizzi di natura architettonica relativi agli opifici, al fine di assicurare qualità alla paesaggistica industriale in formazione, si rinvia ad un puntuale studio preliminare dove saranno tenute in debito conto le seguenti linee di intervento:

1. La sottolineatura delle peculiarità ambientali e paesaggistiche attinenti alla dimensione territoriale e degli insediamenti attuali e futuri individuati;
2. L'individuazione ed il controllo di fattori di qualità nell'ambito dell'architettura industriale riguardo anche all'evoluzione della standardizzazione del ciclo produttivo edilizio e degli impianti tecnologici;
3. La precisazione di fattori qualitativi aggiuntivi inerenti lo studio delle piantumazioni, delle aree a verde, dell'arredo infrastrutturale degli insediamenti;
4. La connotazione degli elementi cromatici dei complessi edilizi improntati ad un criterio di sostenibilità rispetto al paesaggio naturale e costruito, eventuale prologo di un vero e proprio Piano del Colore;
5. La realizzazione di reti infrastrutturali impostate sul recupero e sul riciclo.

In ogni caso, lo sviluppo infrastrutturale dell'agglomerato industriale di Airola si fonda su due punti fondamentali:

- ◆ l'asse principale
- ◆ le aree per impianti tecnologici.

L'asse principale presenta una sezione di mt. 15,0 corrispondenti a 7,5 mt. di carreggiata (3,75+3,75), oltre a 5,0 mt. di corsia di sosta (2,5+2,5) e 2,5 mt. di marciapiede (1,25+1,25); esso sarà dotato di tutti i sottoservizi necessari e le opportune predisposizioni. Particolare cura sarà data in sede di progettazione esecutiva alla realizzazione degli svincoli di accesso su via Fonna.

Gli assi secondari di accesso ai lotti, ove in sede di attuazione si rendessero necessari, presentano una sezione di 10 mt., di cui mt. 7 per carreggiata (3,5+3,5), 2 mt. di marciapiede (1+1) e 1 mt. di banchina transitabile (0.5+0.5)

Per quanto, invece, concerne le aree per impianti tecnologici si evidenzia che intanto sono state individuate a tal fine n. 2 sub aree; nel punto a NO, che è anche il più depresso, come già detto troverà la sua naturale collocazione l'impianto consortile di depurazione. Per quanto riguarda le centrali, metano ed energia elettrica, nonché il serbatoio idrico, la ubicazione sarà definita, fra le due opzioni, in concerto con gli Enti erogatori in relazione al punto di presa.

Per la piantumazione del verde di rispetto si terrà conto delle essenze arboree

tipiche della zona mentre il verde attrezzato sarà strutturato affinché ci sia una sua effettiva utilizzazione.

Un'attenzione particolare si vuole riservare ai "Rustici Industriali" o, c.d. **Incubatori**. Con questo termine si fa generalmente riferimento a quelle iniziative volte a sostenere e stimolare la creazione di nuova imprenditorialità, che rispetto alle altre tipologie di attività di supporto alle PMI risultano caratterizzate dalla predisposizione di un centro comune da destinare alle imprese di nuova creazione. Vengono infatti attrezzati uno o più stabili con strutture modulari, in modo tale da garantire un elevato livello di flessibilità nella gestione degli spazi da assegnare a ciascuna azienda, considerando che normalmente si prevede un turn-over delle unità presenti al loro interno abbastanza frequente, in media ogni tre-quattro anni.

Questo approccio appare la risultante di una molteplicità di esigenze: in primo luogo, consente di eliminare una delle principali, se non la principale, barriera alla nascita di nuove imprese: un ambiente fisico idoneo a costi adeguati. In secondo luogo si cerca implicitamente, attraverso la continuità fisica delle diverse iniziative imprenditoriali, di attivare un sistema di relazioni intersoggettive che contribuisca a superare il senso di diffidenza (o riservatezza) che caratterizza i comportamenti degli imprenditori, favorendo la creazione di un ambiente nel quale la reciproca collaborazione e lo scambio di idee ed esperienze possa diventare un fattore di crescita culturale.

Si prevede una estensione complessiva di ciascun fabbricato di circa 4.000 mq. e la messa a disposizione di locali di superfici non inferiore ai 350-450 mq., anche se ovviamente tale orientamento tende comunque a considerare quali siano, all'atto pratico, le effettive esigenze insediative che manifestano i potenziali utenti. I canoni di affitto vengono solitamente determinati in maniera piuttosto elastica, senza richiedere impegni a lungo termine e preavvisi particolarmente onerosi.

In ogni caso lo stabile deve essere:

- facilmente accessibile, situato in una zona industriale e dotato di un ampio parcheggio;
- realizzato con le più avanzate tecnologie edili, atte a garantirne il frazionamento e la multi funzionalità dello spazio e senza che le modifiche che eventualmente si rendessero necessarie risultino particolarmente gravose in termini di tempo e di costo.

7) LE NORME di ATTUAZIONE

Resta ferma ed immutata la normativa di attuazione vigente e le specifiche tecniche in essa contenute.