



**Piano di Assetto delle aree e dei nuclei  
industriali di Salerno**  
Agglomerato di Fisciano - Mercato San Severino

# **Piano di Assetto delle aree e dei nuclei industriali Consorzio ASI di Salerno**

Agglomerato Fisciano-Mercato S. Severino

Documento di Orientamento Strategico

Il gruppo di co-pianificazione

In provincia di Salerno sono localizzati quattro agglomerati industriali attrezzati per lo svolgimento di attività produttive nei settori dell'industria e dei servizi (rispettivamente nei comuni di Salerno, Battipaglia, Cava de' Tirreni, Fisciano/Mercato S. Severino), la cui gestione è affidata al Consorzio ASI di Salerno, istituito ai sensi della legge regionale n.16 del 13 agosto 1998.

L'area in esame, l'agglomerato di Fisciano/Mercato S. Severino, a tradizionale destinazione artigianale industriale, nel corso degli anni, ha in parte modificato la sua caratterizzazione specifica, per accogliere progressivamente funzioni legate al commercio (soprattutto, ingrosso, vendita di prodotti ingombranti), all'artigianato (con la presenza di officine meccaniche, laboratori) ed alla produzione di servizi.

Con la presenza sul territorio del Campus Universitario e della sua evoluzione nel corso degli anni, è inoltre aumentata la richiesta per l'insediamento di attività di servizi, somministrazione ecc..., dovuta alla presenza quotidiana nel Comune di tutto il notevole bacino di utenza dell'Università.



L'ultima cartografica del Piano ASI agglomerato di Fisciano/Mercato S. Severino è stata approvata con Decreto del Presidente della G.R.C n. 2072 del 14/02/1992, dove è stata fatta una ricognizione del tessuto produttivo esistente e sono state previste nuove zone di espansione.

Successivamente sono state approvate due varianti alle NTA del PRTC ASI, al fine di dare un nuovo impulso al sistema produttivo e commerciale del territorio, consentendo i mutamenti di destinazione d'uso degli opifici esistenti, i frazionamenti degli immobili esistenti e l'ampliamento delle tipologie di attività che potevano insediarsi nelle zone D- industriali del Piano.

Infatti nel 2017 viene approvata una variante normativa al Piano Regolatore Territoriale Consortile, con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 79 del 14/07/2017, pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 88 del 27/07/2017 e sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 62 del 07/08/2017.

Tale variante semplifica le aree previste dal Piano del 1991, ampliando la gamma degli usi previsto all'interno delle stesse, ed in particolare per le zone produttive "D1" e "D4", dove sono consentite attività industriali, - piccola industria- artigianale- commerciale ed attività terziarie

L'articolo 12 disciplina le zone D Industriali, ampliando la gamma degli usi oltre agli insediamenti industriali ed artigianali anche a quelli legati alla logistica di supporto delle stesse, consentendo l'insediamento di incubatori di imprese orientate allo sviluppo di nuove tecnologie. Inoltre vengono introdotti nuovi parametri relativi alla permeabilità dei suoli, recupero delle acque di prima e seconda pioggia, e parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89.

I parametri urbanistici ed edilizi ai fini della nuova edificazione per tali aree sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f \leq 3.5$  mc/mq
- Superficie minima del lotto mq 2500
- Indice di copertura:  $I_c \geq 0.2$  mq/mq  $I_c \leq 0.5$ mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f \leq 2$  mq/mq
- Distanza minima dagli edifici: su lotti adiacenti: min m 10.00 h/2
- Distanza minima dai confini non comuni ai lotti: min m 10.00 h/2

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia come previsto dall'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Sono inoltre ammessi frazionamenti dei soli copri di fabbrica industriali, lasciando in comune le aree esterne, senza pertanto generare dei lotti industriali autonomi, nel rispetto dei seguenti parametri: Parametri da verificare per l'intero opificio oggetto di frazionamento rispetto all'intero lotto originario:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f \leq 3,5$  mc/mq
- Indice di copertura  $I_c \geq 0,2$  mq/mq
- $I_c \leq 0,5$  mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f \leq 2$  mq/mq
- Distanza minima dai confini min m 10,00 h/2

- Superficie utile minima  $\geq 500$  mq di cui almeno 300 mq complanari con al massimo due ditte insedianti ogni 1000 mq. di lotto, sempre approssimato con difetto

L'articolo 13 invece disciplina le zona D4 destinate a Piccola industria – Artigianato – Commercio – Attività terziarie nel rispetto degli artt. 15 e 16 della L.R. 19/2013, in cui sono ammessi per l'edificato esistente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mentre per le nuove edificazioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f \leq 3,5$  mc/mq
- superficie minima del lotto mq.1000
- Indice di copertura  $I_c \leq 0,4$ mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f \leq 2$  mq/mq
- Distanza minima dagli edifici min m 10,00 h/2
- Distanza minima dai confini min m 5,00 h/2
- parcheggio minimo del lotto mq 40 per ogni 100 mq di s.u. con esclusione vano scala e vano ascensori.

Anche in questa zona sono ammessi frazionamenti dei soli copri di fabbrica industriali, lasciando in comune le aree esterne, senza pertanto generare dei lotti industriali autonomi, nel rispetto dei seguenti parametri:

Parametri da verificare per l'intero opificio oggetto di frazionamento rispetto all'intero lotto originario:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f \leq 3,5$  mc/mq
- Indice di copertura  $I_c \leq 0,4$ mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f \leq 2$  mq/mq
- Distanza minima dai confini min m 5,00 h/2
- parcheggio minimo del lotto sia in superficie che nel sottosuolo mq 40 per ogni 100 mq Su

Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare

- Superficie utile minima  $\geq 400$  mq di cui almeno 200 mq complanari, con un numero massimo di aziende insediate pari a due ditte ogni 1000 mq. di lotto, sempre approssimato con difetto.

Nella zona D4 sia per gli interventi di nuova edificazione sia per quelli sugli edifici esistenti, per le sole attività artigianali, di piccola industria e di servizi alle imprese è consentita la realizzazione di insediamenti plurimi caratterizzati dall'aggregazione di più imprese che realizzano o usano in comune un edificio.

**ATTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON LA QUALE NEL CORSO DEGLI ANNI E' STATA  
RICHIESTA LA VARIANTE AL P.R.T.C. ASI**

Il Comune di Fisciano nel corso degli anni ha adottato vari atti aventi ad oggetto l'ipotesi di variante al PRTC ASI sia in considerazione dello sviluppo del territorio e sia per la vocazione urbanistica di determinate aree poco distanti dal Campus universitario. Le suddette proposte e i relativi atti sono riassunti come di seguito:

- DELIBERA DI G.M. N . 170 DEL 14/10/2010
- DELIBERA DI GM N. 67 DEL 11/04/2011
- DELIBERA DI GM N. 5 DEL 14/01/2013
- NOTA PROT. 18288 DEL 08/10/2015 DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO
- NOTA A FIRMA DEL SINDACO PROT. 6476 DEL 20/03/2017
- ULTERIORE NOTA A FRIMA DEL SINDACO PROT. 11913 DEL 12/06/2019

Con i suddetti atti l'Amministrazione propone un ipotesi di variante per la modifica della destinazione urbanistica in zona "D4 COMMERCIALE-ARTIGIANALE " di tutta l'area confinante con la S.P. 24 via G.Paolo ii e via S.S.88, oggi ricadenti in zona "D-industriali" ed in parte in "Agricola speciale".

Inoltre con la redazione della variante al PRTC ASI, si chiede la verifica delle viabilità- di progetto previste dall'attuale Piano, con redazioni di studi specifici delle viabilità effettivamente utili per un migliore sviluppo dell'area ASI, tenendo conto anche dei costi di gestione delle stesse.

Particolare valutazione da tener conto nella redazione della variante e delle relative NTA, è sicuramente l'area ex IDAFF – EBI, sita alla via G.Paolo II e via Cervito, di circa 100.000, composta da vari opifici e di notevoli dimensioni, oggetto di procedura fallimentare alla fine degli anni novanta. Gli opifici, oggetto di procedura fallimentare, per le notevoli dimensioni, sono stati oggetto di frazionamenti e vendite all'asta, pertanto, oggi, con la saturazione dell'area ASI per nuovi insediamenti, i suddetti immobili, potrebbero rappresentare, anche mediante la loro riconversione, un notevole fattore per lo sviluppo economico e del territorio, senza avere la necessità di ulteriore consumo del suolo inedificato o ampliamento del perimetro dell'area ASI.



Città di Fisciano



**Protocollo di intenti tra il Comune di Fisciano e il Consorzio A.S.I. Salerno per  
la programmazione unitaria e le attività di copianificazione per le varianti al  
PTRC dell'Agglomerato ASI di Mercato San Severino-Fisciano**

**PREMESSO CHE:**

- il Consorzio Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Salerno, ai sensi della Legge Regionale n.19/2013, ha titolarità in materia pianificazione urbanistica e infrastrutturazione dell'Agglomerato Industriale di Fisciano-Mercato S. Severino, che ha estensione di circa ha 24.2.;
- le predette aree risultano connesse infrastrutturalmente, logisticamente e funzionalmente, con caratteristiche analoghe sia dal punto di vista territoriale che degli insediamenti industriali e pertanto risultano mutuamente funzionali allo sviluppo e all'ampliamento delle attività presenti;
- le differenti aree industriali risultano essenziali per sviluppo delle attività legate all'ambito identitario, di cui al vigente P.T.C.P., caratterizzato in particolare da attività di logistica, meccanica e produzione alimentare di qualità;
- l'accesso più immediato all'Agglomerato ASI di Fisciano-Mercato S. Severino dalla A30, è rappresentato dallo svincolo presente nel territorio di Fisciano;
- anche nella realizzazione di nuove infrastrutture a rete, quale il progetto di

\

“Videosorveglianza e monitoraggio ambientale negli agglomerati industriali del Consorzio ASI Salerno”, finanziato a valere sul Programma Operativo Nazionale (P.O.N.) “Legalità” 2014-2020 Asse II – Azione 2.1.1, il Consorzio ASI, al fine di garantire piena funzionalità e raggiungimento degli obiettivi prefissati dalle nuove opere, deve necessariamente contemplare nelle scelte anche le aree P.I.P. di Mercato S. Severino, attesi i legami funzionali sopra richiamati;

□ il Consorzio ASI è impegnato in un’intensa attività di riprogrammazione dell’Agglomerato di Fisciano-Mercato S. Severino, in particolare delle aree ricomprese nella ZES Campania, come attualmente perimetrata in virtù della Delibera della Giunta Regionale n. 175 del 28/03/2018 e del D.P.C.M. 11/05/2018 di Istituzione della Zona Economica Speciale denominata “ZES Campania”;

□ nell’ambito della predetta riprogrammazione, finalizzata in particolare allo sviluppo delle attività di logistica, risulta essenziale garantire la più efficace programmazione anche degli interventi di realizzazione, potenziamento e miglioramento delle infrastrutture di rete, in particolare quelle condivise con il Comune di Fisciano che, per loro caratteristiche, assumono rilevanza fondamentale per le attività di logistica e connessi servizi;

**TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO**

L’anno 2020, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_

**TRA**

**COMUNE DI FISCIANO**, con sede in Fisciano (SA) alla Piazza Gaetano Sessa,

Tel. 089.9501511, PEC: protocollo@comunefisciano.legalmailpa.it, Codice Fiscale:

00267790657, rappresentato dal **Sindaco dr. Vincenzo Sessa**, nato a Salerno (Na) il

\

13/06/1985, domiciliato per la carica ad Fisciano (SA) presso la Casa Comunale,

autorizzato con delibera di giunta comunale n..... del.....

**E**

**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO**, con

sede legale in Salerno al Viale Giuseppe Verdi 23/D, Tel. 089.336371, Fax

089.335450, email: [casi@asisalerno.it](mailto:casi@asisalerno.it), PEC: [casi@pec.asisalerno.it](mailto:casi@pec.asisalerno.it), Codice Fiscale:

80018510653, rappresentato dal **Presidente dr. Antonio Visconti**, nato a Battipaglia

(SA) il 09 gennaio 1980, domiciliato per la carica a Salerno (SA) presso la sede del

Consorzio, autorizzato ai sensi di Statuto ad impegnare legalmente e formalmente il

Consorzio ASI Salerno per il presente atto

**SI DEFINISCONO I SEGUENTI INTENTI COMUNI DA PERSEGUIRE:**

1) La programmazione unitaria del territorio, da conseguire attraverso le seguenti

azioni:

a. La consultazione in fase di redazione di piani di assetto e urbanistici

che possono presentare ricadute sulle aree produttive richiamate in

premessa, ai fini di una armonizzazione e conformazione delle aree che

tenga in particolare conto la vocazione logistica, industriale e

agroalimentare del territorio;

b. La condivisione di proposte e iniziative tese a garantire lo sviluppo

complessivo delle due aree produttive;

c. Lo scambio di informazioni riguardanti gli insediamenti industriali di

interesse comune.

2) Lo sviluppo condiviso del territorio, attraverso le seguenti azioni:

a. L'ottimizzazione delle risorse disponibili, con l'utilizzo delle

infrastrutture già presenti;

\

b. La programmazione condivisa di nuove infrastrutture o del potenziamento/miglioramento di quelle esistenti che già sono a servizio di entrambe le aree industriali o che possono essere agevolmente condivise;

c. Lo scambio di informazioni tra gli uffici tecnici dei due enti finalizzato ad ottimizzare la progettazione e la gestione delle infrastrutture e renderle, per quanto possibile, utili ad entrambe le aree produttive.

3) La Condivisione degli strumenti normativi di programmazione strategica, tra i quali, in primis, quelli relativi alla Zona Economica Speciale (ZES), attualmente perimetrata nel solo agglomerato ASI di Fisciano-Mercato S. Severino .

4) Il perseguimento condiviso dei seguenti obiettivi, così come sottoscritto nel verbale del 19/05/2020 presso la sede del Consorzio Asi Salerno:

a. rigenerazione urbana dei tessuti edilizi di scarsa qualità dell'espansione degli ultimi decenni;

b. riconversione del patrimonio industriale dismesso e superamento della specializzazione morfologica e funzionale delle aree industriali;

c. realizzazione di nuovi interventi e servizi a sostegno delle attività produttive.

d. Salvaguardia delle realtà imprenditoriali esistenti;

e. Programmazione e realizzazione di nuovi interventi di OO.PP.

f. integrare e migliorare la rete esistente al fine di assicurare le migliori condizioni di fruibilità ed accesso agli insediamenti esistenti e di progetto;

g. Tutela delle aree destinate a standard e delle fasce di rispetto

ambientale;

h. Eventuale inserimento di nuove aree all'interno dell'agglomerato  
e/o riconversione delle aree agricole speciali già presenti.

I due enti stabiliscono di dare mandato ai rispettivi uffici per la definizione delle  
modalità operative con cui perseguire gli indirizzi contenuti nel presente protocollo.

Letto confermato e sottoscritto

**CITTÀ DI FISCIANO**

**CONSORZIO ASI SALERNO**

IL SINDACO

IL PRESIDENTE

*Dott. Vincenzo Sessa*

*Dott. Antonio VISCONTI*