

# REGIONE CAMPANIA

## ASI

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

## VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - AGGLOMERATO DI CAIVANO -

- Adozione con delibera del Commissario Straordinario n. 386 del 03/08/2001
- Controdeduzioni con delibera del Commissario Straordinario n° 295 del 22/05/2002
- Adeguamento alle prescrizioni in sede di Conferenza dei Servizi ex art. 10 L.R. 16/98

Procedo alla approvazione della variante di piano per effetto del parere di conformità agli incentivi regionali della programmazione socio-economica e territoriale real della Giunta Regionale della Campania in ordine alla conformità della variante del PRT, con Decreto Presidenziale del Consorzio ASI di Napoli n. 1 del 26 giugno 2015 pubblicato sul B.U.R.C. n. 44 del 13/07/2015 e sul G.U.R.I. n. 184 del 10/08/2015.

ELABORATO

- RELAZIONE
- NORME DI ATTUAZIONE
- PREVISIONE DI SPESA

Il PRESIDENTE  
Avv. Giuseppe Ruffano



P

REV.	DESCRIZIONE	DATA	VERIFICA	APPROVAZIONE
4				
3				
2				
1				
0	ULTIMA EMISSIONE	OCTOBRE 2004		


COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Riccardo MEA



RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

Dott. Ing. Roberto VITIELLO



PROGETTISTA  
Dott. Ing. Michele MAFFUCCI

CONSULENTE  
Dott. Arch. Francesco CARUSO

## RELAZIONE

Il Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli è stato approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 ottobre 1968. Il Piano com'è noto individuava sette agglomerati, ubicati in larga parte in aree all'epoca ancora con caratteristiche agricole, con le finalità che di seguito si sintetizzano:

- di offrire adeguate aree urbanizzate alle imprese industriali che si volevano espandere e/o costituire;
- decongestionare l'area napoletana da ulteriori iniziative;
- decomprimere la fascia costiera già oggetto di insediamenti industriali storici e diffondere occasioni occupazionali nei comuni costituenti la corona dell'area napoletana.

Gli agglomerati individuati quindi si estendono da Pomigliano d'Arco - Marigliano a Nola, ad Acerra, a Caivano a Giugliano, all'area più interna da razionalizzare di Arzano - Casoria - Frattamaggiore. Una piccola area viene individuata alla foce del Sarno nel tenimento di Torre Annunziata e Castellammare di Stabia. Successivamente viene individuato un nuovo agglomerato nel Comune di Afragola in un'area di recente urbanizzazione ed accessibile da una consistente ed efficiente rete stradale, realizzata negli anni 80/90.

Inoltre, è da annoverare anche l'industria F.A.G. nell'area di Somma Vesuviana.

#### **Stato attuale**

Il Piano, a distanza di oltre 30 anni dall'ideazione e progettazione è stato in larga parte attuato e registra per alcuni agglomerati la saturazione della capacità insediativa.

In relazione allo stato di attuazione ed alle nuove esigenze che si manifestano anche in termini di sviluppo, si rende necessaria una variante di assestamento e di definizione del Piano, variante che appare opportuno redigere per singolo agglomerato.

A tal proposito, ferma restante l'esigenza generale di un adeguamento alle norme vigenti (legge Galasso, nuove distanze dalle strade nazionali ed autostradali, ferroviari, ecc) ed allo stato di fatto generato dall'espansione edilizia (residenziale, commerciale, industriale, legittima e abusiva), verificatesi negli ultimi decenni che sembrano imporre, fra l'altro, una revisione delle aree "di rispetto", per alcuni agglomerati è necessario adottare varianti che ripristino almeno in parte le originarie capacità insediative in un quadro di riassetto generale, tenendo conto dell'esigenza di prevedere aree da destinare ad attività diversificate, nonché agli interventi, anche infrastrutturali, esistenti e previsti. Tali agglomerati sono

certamente quelli di Pomigliano D'Arco, Nola - Marigliano, Acerra Giugliano, Caivano e di Casoria-Arzano-Frattamaggiore.

Per gli altri appare necessaria una modesta revisione delle aree di margine e dell'organizzazione interna e delle destinazioni d'uso di alcuni lotti. E' stato invece totalmente riorganizzato e ridisegnato l'agglomerato di Afragola la cui attuazione si rende necessaria nell'ambito delle trasformazioni territoriali in atto e connesse alla realizzazione nelle immediate adiacenze della Stazione Porta della linea Alta Velocità delle FS.

Il Piano dell'agglomerato di Caivano, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14.10.1968, fu oggetto di variante nel 1986. la variante fu adottata con delibera n° 155 nella seduta del 09.09.86 del Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Napoli.

Attualmente la superficie complessiva è di ha 293. Di tale superficie ha 228 furono destinate a lotti industriali occupati da industrie in attività o in costruzione.

Nel duemila l'agglomerato è stato interessato dalla costruzione di uno stabilimento per la produzione di combustibile derivato dai rifiuti (C.D.R.) che occupa gran parte dell'area a Nord dell'agglomerato.

Al mese di giugno del 2001 si registrano numerose domande di assegnazione di lotti industriali da parte di privati e società per circa 15 ettari, con una previsione occupazionale di oltre 300 nuovi posti di lavoro con una media di circa 20 addetti/ettaro.

E' inoltre da evidenziare la necessità di prevedere la disponibilità di alcuni lotti per far fronte a prossime future richieste essendo il P.R.T. dell'A.S.I. proiettato in un arco temporale di almeno 10/15 anni oltre alla considerazione che è a conoscenza di tutti gli operatori la mancanza di disponibilità di suoli nell'agglomerato.

### **Il progetto di variante del Piano dell'agglomerato di Caivano**

Il progetto di variante dell'agglomerato di Caivano impegna una superficie in ampliamento di complessivi ha 20,4 di suoli industriali.

Le zone in ampliamento sono ubicate:

- 1) ad ovest dell'agglomerato per circa ha 3,3;
- 2) a sud-ovest dell'agglomerato per circa ha 3,2;
- 3) a sud-est dell'agglomerato per circa ha 8,4;
- 4) ad est dell'agglomerato per circa ha 5,5.

Le zone di ampliamento ad ovest dell'agglomerato, in considerazione della loro posizione interclusa tra la viabilità di accesso all'agglomerato ed i lotti industriali esistenti, è utilizzabile preferibilmente per ampliamento delle attività industriali esistenti.

Il Piano tra l'altro definisce la "fascia di rispetto" delle infrastrutture esistenti e di progetto, adeguandole alle reali esigenze ed al nuovo codice della strada. Contestualmente è stata unificata per ampiezza della fascia "di verde agricolo a destinazione obbligata" il cui limite, in particolare per la zona di Pascarola è stato notevolmente ristretto.

Le aree più propriamente industriali sono organizzate in "isolati industriali" di varie dimensioni, ciascuno costituito da più lotti di ampiezza di circa 5.000-10.000 mq. Ovviamente più lotti potranno essere "accorpati", laddove dovesse essere richiesto (ed assegnato) un lotto di maggiore ampiezza.

Resta confermata la normativa vigente con modesti adeguamenti derivanti dall'esperienza maturata e dalla necessità di una maggiore riconoscibilità e continuità dei "prospetti". In particolare:

- il rapporto di copertura resta pari a 0.5 mq/mq; non rientrano nel computo della superficie coperta eventuali pensiline sporgenti non oltre 4,0 metri dall'edificio;
- la distanza degli edifici dai confini resta pari a metri 12,00;
- la recinzione dei lotti dovrà arretrarsi di almeno 6 metri dal ciglio stradale;
- l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) cioè il rapporto tra superficie fondiaria e superficie utile è assunto pari a 1,00 mq/mq per i lotti industriali e pari a 2.00 mq/mq per le iniziative terziarie;
- nei lotti industriali almeno il 20% della superficie scoperta, anche se utilizzata per parcheggio deve essere inerbita e comunque non impermeabilizzata
  
- l'altezza massima degli edifici adibiti ad attività commerciali e/o a servizi è di mt 16.00.

E' possibile la realizzazione di "rustici industriali" nei lotti destinati ad attività industriali. Essi saranno progettati ed attuati a cura diretta del Consorzio A.S.I., oppure mediante eventuale società mista pubblico-privata con la partecipazione azionaria dell'A.S.I. non inferiore al 51%.

Possono, altresì, realizzare i "rustici industriali" consorzi di aziende della stessa filiera con l'obbligo di indicare, all'atto della richiesta, le aziende partecipanti all'iniziativa, con la relativa ubicazione ed il divieto di alienare la singola iniziativa entro 3 anni dall'atto notarile di occupazione del suolo.

I suddetti rustici costituiscono un'unica attività produttiva in relazione al lotto impegnato alla sua realizzazione e potranno essere frazionabili a seconda delle esigenze degli operatori insediandi.

Le norme di attuazione si applicano al lotto come determinato nel suo insieme prima dell'assegnazione e dell'eventuale frazionamento.

Non potranno, in alcun caso, realizzarsi locali di abitazione, se non per il custode e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la permanenza continua nello stabilimento.

Per gli edifici esistenti, gli interventi in corso di realizzazione e per i progetti già approvati alla data di approvazione della stessa Variante, restano valide le norme vigenti all'epoca dell'assegnazione.

Per i lotti assegnati il cui progetto non è stato ancora approvato valgono le norme più restrittive tra le norme vigenti e quelle contenute nella presente variante, dopo che la stessa sarà stata adottata.

E' fatto inoltre obbligo nella costruzione degli edifici, di realizzare lungo l'asse stradale principale gli uffici se previsti nel progetto. Quanto sopra per la "caratterizzazione" unitaria delle infrastrutture viarie necessaria dopo le realizzazioni alquanto casuali e senza "regola" degli interventi passati. In sostanza è indispensabile coniugare le prioritarie esigenze delle imprese con le ugualmente irrinunciabili esigenze di un ambiente costruito di buona "qualità".

I nuovi tratti stradali hanno una carreggiata di sezione pari a metri 10,50 (costituita da due corsie di 3,75 metri e due banchine di metri 1,50).

I marciapiedi, di larghezza pari a mt 1,50 ed una parte dei parcheggi, adeguatamente alberati, saranno realizzati utilizzando parte delle aree di larghezza pari a metri 6,00 che dovranno essere a tale scopo rese disponibili dalle aziende assegnatarie dei lotti.

**Il fabbisogno idrico:** L'approvvigionamento idrico avverrà dalla condotta esistente e sarà distribuita alle aziende con una rete secondaria così come rilevabile dagli elaborati allegati.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avverrà utilizzando gli esistenti collettori fognari a cui saranno collegate le reti secondarie di progetto riportate negli elaborati di progetto.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



# IL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DEL CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI NAPOLI - AGGLOMERATO DI CAIVANO.

## Art. 1 - Norme generali

1. Il Piano Regolatore dell' Area di Sviluppo Industriale di Napoli ha validità ed efficacia ai sensi delle leggi 17-8-42 n.1150, 6-8-67 n. 765, nel complesso dei territori dei Comuni:

1)AFRAGOLA, 2)ARZANO, 3)ACERRA, 4)BACOLI, 5)BOSCOREALE, 6)BOSCOTRECASE, 7)BRUSCIANO, 8)CAIVANO, 9)CALVIZZANO, 10)CAMPOSANO, 11)CARDITO, 12)CASALNUOVO, 13)CASAMARCIANO, 14)CASANDRINO, 15)CASAVATORE, 16)CASORIA, 17)CASTELLAMARE DI STABIA, 18)CASTELLO DI CISTERNA, 19)CERCOLA, 20)CICCIANO, 21)CIMITILE, 22)COMIZIANO, 23)CRISPANO, 24)FRATTAMAGGIORE, 25)FRATTAMINORE, 26)GIUGLIANO, 27)GRAGNANO, 28)GRUMO NEVANO, 29)LIVERI, 30)MARANO, 31)MARIGLIANELLA, 32)MARIGLIANO, 33)MELITO, 34)MONTE DI PROCIDA, 35)MUGNANO DI NAPOLI, 36)NAPOLI, 37)NOLA, 38)OTTAVIANO, 39)PALMA CAMPANIA, 40)POLLENA TROCCHIA, 41)POMIGLIANO D'ARCO, 42)POMPEI, 43)PORTICI, 44)POZZUOLI, 45)QUALIANO, 46) QUARTO FLEGREO, 47)ERCOLANO, 48)S. GENNARO VESUVIANO, 49)S. GIORGIO A CREMANO, 50)S. GIUSEPPE VESUVIANO, 51)S. PAOLO BELSITO, 52)S. SEBASTIANO AL VESUVIO, 53)S. ANASTASIA, 54)S. MARIA LA CARITA', 55)S. ANTIMO, 56)S. ANTONIO ABATE, 57)S. VITALIANO, 58)SAVIANO, 59)SCISCIANO, 60)SOMMA VESUVIANA, 61)TERZIGNO, 62)TORRE ANNUNZIATA, 63)TORRE DEL GRECO, 64)TRECASE, 65)VICO EQUENZE, 66)VILLARICCA, 67)VOLLA.

Esso ha efficacia di Piano territoriale di Coordinamento ai sensi dell'art.5 della legge 17-8-1942 n. 1150, in virtù dell'art. 21 del testo coordinato delle leggi 29-7-1957 n. 634 e 18 luglio 1959 n. 555, e per gli effetti dell' art. 3 della legge del 6 Agosto 1967 n. 765.

2. I Piani Regolatori Intercomunali ed i Piani Regolatori Generali Comunali devono essere uniformati al presente Piano ai sensi dell' art. 5 della legge 17.8.42 n° 1150 e degli artt. 3 e 36 della legge 6-8-67 n.765, nonché dell'art. 10 comma 8 della L.R. 13 -08-98 n° 16.

3. Al Comitato direttivo del Consorzio sono demandati l'esame e l'approvazione preliminare di tutti i progetti di impianti industriali, di loro ampliamenti, adeguamenti e sistemazioni e delle costruzioni annesse.

I progetti devono essere presentati completi di tutti i particolari e accompagnati da una relazione illustrativa del ciclo della lavorazione, dei sistemi di smaltimento di depurazioni di materiali solidi, liquidi e gassosi.

Per gli impianti e gli edifici da realizzarsi nell'ambito degli agglomerati, i relativi progetti con caratteristiche esecutive, comprensivi delle sistemazioni esterne e delle opere di recinzione del lotto, il rilascio della concessione edilizia da parte del Comune, è subordinato all'approvazione dei suddetti progetti da parte Comitato Direttivo del Consorzio.

Per quanto concerne gli impianti industriali non ricadenti nell'ambito degli agglomerati, l'approvazione preliminare riguarderà l'idoneità e l'opportunità delle iniziative, la loro localizzazione ed armonizzazione con le previsioni del presente Piano.

Qualora nel termine di sessanta giorni dalla data di presentazione non sia intervenuta alcuna decisione, il progetto si considererà respinto.

4. Gli impianti industriali a carattere manifatturiero con un numero di addetti superiore alle 20 unità potranno essere insediati solo nelle unità di localizzazione previste nel presente progetto e nelle zone industriali nel P.R.G. del Comune di Napoli.

5. Tutte le attività produttive installate dovranno attenersi alle vigenti disposizioni e normative statali, regionali e comunali per la tutela da ogni tipo di inquinamento; esse non potranno in alcun caso smaltire sostanze gassose, liquide e solide senza i trattamenti prescritti dalle suddette disposizioni e normative od altre prescrizioni aggiuntive formulate dal Comitato Direttivo del Consorzio in sede di Approvazione del progetto.

6. Il Consorzio si riserva di stabilire per congrui periodi di tempo le quote condominiali che le industrie localizzate nell'agglomerato dovranno versare annualmente per la gestione e manutenzione degli impianti e delle attrezzature generali. Tali quote saranno determinate in base alla superficie lorda occupata ed in base all'intensità di uso delle infrastrutture.

**Art. 2 - Finalita' delle norme ed elaborati del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale dell'agglomerato industriale di Caivano.**

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore di Sviluppo Industriale per l'area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli nell'agglomerato di Caivano.

2. Il presente Piano relativo all'agglomerato industriale di Caivano e' costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato 1 - Elenco descrittivo delle aziende insediate;
  - Allegato 2 - Planimetria Standard Urbanistici;
  - Allegato 2.1 - Planimetria Standard Urbanistici;
  - Allegato 2.2 - Tabella Standard Urbanistici;
  - TAV. P1 - Relazione - Norme di Attuazione- Previsione di spesa;
  - TAV. P2 - Zonizzazione - catastale - scala 1:5000;
  - TAV. P2.1 - Zonizzazione - catastale - scala 1:2000;
  - TAV. P2.2 - Zonizzazione - catastale - scala 1:2000;
  - TAV. P3 - Zonizzazione - aerofotogrammetria - scala 1:5000;
  - TAV. P4 - Particolare tipo di lottizzazione - scala 1: 1000;
  - TAV. P5 - Planimetria rete idrica di progetto - scala 1:5000;
  - TAV. P6 - Planimetria rete fognaria bianca di progetto - scala 1:5000;
  - TAV. P7 - Planimetria rete fognaria nera di progetto - scala 1:5000;
  - TAV. P8 - Planimetria strade di progetto - scala 1:5000;
  - TAV. P9 - Particolari di progetto - scala varie;
  - TAV. P10 - Planimetria vincoli - scala 1:5000;
  - TAV. P11.1 - Particellare d'esproprio - grafico - scala 1:2000;
  - TAV. P11.2 - Particellare d'esproprio - grafico - scala 1:2000;
  - TAV. P12 - Particellare d'esproprio - descrittivo;
  - TAV. A1 - Corografia - scala 1:25.000;
  - TAV. A2 - Planimetria dello stato di fatto - scala 1:5000;
  - TAV. A3 - Planimetria catastale - scala 1:5000;
  - TAV. A4 - Censimento aziende - scala 1:5000;
- 
- Relazione Geologico - Tecnica;
  - Stratigrafie - Indagini penetrometriche- Indagini sismiche - Microzonazione sismica;
  - Prove di Laboratorio Geotecnico;
  - Carte tematiche
  - Ubicazione indagini Geognostica - Geotecnica - Geofisica;
  - Carta Geolitologica;
  - Carta Idrogeologica;
  - Carta Geomorfologia e della Stabilita';
  - Carta Zonazione in Prospettiva Sismica;
  - Carta Sezioni Geologiche.

3. La disciplina dei suoli e degli edifici alla scala 1:5000 è prescrittiva. In caso di contrasto le prescrizioni della planimetria 1:2000 prevalgono su quelle delle planimetrie in scala 1:5000.

4. E' facoltà del Consorzio, ai fini dell'assegnazione delle aree, di operare le lottizzazioni funzionali alle esigenze degli operatori che ne abbiano fatto richiesta. A tal proposito si precisa che le tipologie indicate nelle tavole assumono valore indicativo e, pertanto, non vincolante ai fini della identificazione dimensionale dei lotti.

### **Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio disciplinato dal PRT dell'ASI partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al nulla osta del Consorzio ed alla concessione edilizia o autorizzazione del Sindaco del comune nel cui territorio ricade l'intervento.

2. Al Comitato Direttivo del Consorzio sono demandati l'esame e l'approvazione preliminare di tutti i progetti di impianti industriali, di loro ampliamenti, adeguamenti e sistemazioni e delle costruzioni annesse. I progetti devono essere presentati completi di tutti i particolari e accompagnati da una relazione illustrativa del ciclo della lavorazione, dei sistemi di smaltimento di depurazioni di materiali solidi, liquidi e gassosi.

3. Per gli impianti e gli edifici da realizzarsi nell'ambito dell'agglomerato, i relativi progetti con caratteristiche esecutive, comprensivi delle sistemazioni esterne e delle opere di recinzione del lotto, il rilascio della concessione edilizia da parte del Comune, è subordinato all'ottenimento del nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio.

4. Qualora nel termine di sessanta giorni dalla data di presentazione non sia intervenuta alcuna decisione, il progetto si considererà respinto.

### **Art. 4 - Indici urbanistico- edilizi. Misurazione dell'altezza, delle distanze, del volume delle costruzioni e della superficie del lotto**

**St - Superficie territoriale** - E' la superficie perimetrata sulle planimetrie di P.R.T. e comprende le aree pubbliche e di uso pubblico, le aree produttive industriali, commerciali e terziarie.

**Sf - Superficie fondiaria** - E' la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto

delle strade e in generale con la superficie assegnata dal consiglio direttivo dell'ASI.

**Su - Superficie utile** - E' la superficie utile lorda relativa ad ogni livello dell'edificio.

**Sc - Superficie coperta** - E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze. Le pensiline sporgenti fino alla misura di 4.00 m. e quelle fino alla misura massima di 6.00 m. (in caso di documentata esigenza), non sono computabili ai fini della superficie coperta.

**Uf - Indice di utilizzazione fondiaria** - E' il rapporto  $Su/Sf$  fra la massima superficie utile (Su) costruibile, e la superficie fondiaria (Sf) entrambe espresse in metri quadrati.

**Re - Rapporto di copertura** - E' il rapporto  $Sc/Sf$  tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**Hf - Altezza delle fronti** - E' la differenza di quota, misurata in metri, fra il piano di sistemazione esterna del terreno e l'estradosso dell'ultimo solaio. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati: eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili non possono superare la altezza di metri 1,50;

i volumi tecnici e strettamente connessi alla produzione;

**Hm - Altezza massima del fabbricato** - E' quella della fronte più alta.

**Volume tecnico** - E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico termico, scale, ascensori, parafulmini, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie, il vano scala al di sopra delle linee di gronda) e a consentirne l'accesso;

**Sistemazione esterna del terreno** - Con tale termine si intende, in generale, il piano di spiccato dell'edificio. In relazione alle quote della strada e all'andamento delle reti fognarie la sistemazione ha quota diversa dall'originario piano di campagna: tale quota è definita dal progetto esecutivo delle opere di indirizzo dell'area;

**Distanza** - La distanza si misura in orizzontale e deve essere rispettata per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, ronde o simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a metri 4,00. le pensiline, in caso di documentata esigenza, potranno sporgere fino alla misura massima di 6.00 m, e comunque dovranno attestarsi ad una distanza non inferiore a 8.00 m.

misurata, in orizzontale, tra massima sporgenza delle stesse ed il confine del lotto; la distanza fra le fronti di edifici e il confine del lotto di proprietà diverse non può essere inferiore a metri 12,00 per le zone industriali e 6.00 per le zone artigianali. All'interno dello stesso lotto gli edifici possono essere realizzati senza alcun obbligo di distanza;

La distanza degli edifici dalle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie di P.R., e ove non sia specificatamente prevista valgono le prescrizioni di arretramento minimo di metri 12,00 con esclusione delle zone direzionali che possono essere ubicate a mt 5 dalla strada e senza l'obbligo della recinzione;

La distanza degli edifici dalle strade non consortili, sono quelle prescritte dal codice della strada.

E' ammesso in deroga a quanto sopra detto la costruzione lungo la recinzione del lotto e comunque all'interno dello stesso, dei manufatti destinati a cabina di trasformazione dell'energia elettrica, di approvvigionamento del gas metano e/o G.P.L., di ricovero per il personale posto a controllo degli ingressi. Inoltre è possibile la costruzione di strutture portanti per carroponete ad una distanza non inferiore a 6.00 m dai confini.

**Recinzione** - La recinzione dei lotti sarà posta a m 6.00 dal ciglio stradale e sarà del tipo "aperto" sui fronti ad esso prospicienti e costituito da un muretto di altezza pari a m. 1.00 con sovrastante recinzione metallica di altezza non superiore h. 1,50 per un totale di altezza massima di 2,50 m; Le altre recinzioni saranno del tipo aperto, ovvero chiuso, nel qual caso l'altezza massima non dovrà superare i m. 3.00.

**Porticati e percorsi pedonali coperti** - I porticati ed i percorsi pedonali coperti devono avere una larghezza minima di metri 3.00. Essi sono computabili come superficie coperta.

## DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

### **Art. 5 - Categorie d'intervento**

1. In applicazione delle vigenti leggi, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:  
manutenzione ordinaria;  
manutenzione straordinaria;

opere equiparate alla manutenzione straordinaria;  
ristrutturazione edilizia;  
demolizione – demolizione e ricostruzione;  
costruzioni precarie  
nuova edificazione;  
variazione della destinazione d'uso;  
attrezzatura ed uso del territorio.

#### **Art. 6 - Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:  
le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);  
la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;  
le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.

2. La realizzazione di opere di manutenzione ordinaria è subordinata a comunicazione al Sindaco ed al Consorzio ASI.

#### **Art. 7 - Manutenzione straordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unita' immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:  
rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;  
la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture;  
la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonché opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;

la modifica integrale e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;  
le modifiche dell'assetto distributivo interno;  
lavori di controsoffittatura dei locali;  
la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio degli edifici esistenti;  
la modificazione della pavimentazione di piazzali;  
la realizzazione di intercapedini, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso delle acque bianche e nere, purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;  
la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o di sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore o materiale;  
la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno;  
la realizzazione di cabine e trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio dei sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;  
la realizzazione dei serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e dei sistemi di pesatura;  
le passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;  
le vasche di trattamento e di decantazione;

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti alla D.I.A. previo rilascio nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.

#### **Art. 8 - Opere equiparate a manutenzione straordinaria**

1. Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

la realizzazione di cancelli e recinzioni;  
la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 3,00 ad eccezione del lato prospiciente la sede stradale in cui è ammessa la costruzione di un muro alto non oltre mt 1,00 e sovrastante ringhiera di altezza non superiore a mt. 1,50;  
l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici.

2. Gli interventi equiparabili alle opere di manutenzione straordinaria sono soggetti alla D.I.A. previo rilascio nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.



### **Art. 9 - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi anche mediante la demolizione e la ricostruzione del fabbricato.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia previo rilascio nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.

### **Art. 10 – Demolizione – demolizione e ricostruzione**

1. L'intervento di sola demolizione e' soggetto ad autorizzazione previo rilascio nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.  
L'intervento di demolizione e ricostruzione è soggetto a Concessione edilizia.

### **Art. 11 - Costruzioni precarie**

1. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di costruzioni precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite, senza necessita' di specifica autorizzazione.

### **Art. 12 - Nuova edificazione**

1. L'intervento consistente nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo.
2. L'intervento di nuova edificazione e' soggetto alla concessione edilizia previo rilascio nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.  
*1) Preliminarmente al rilascio della concessione edilizia relativamente alle aree sottoposte a vincolo è fatto obbligo di presentare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Provincia di Napoli e Caserta il progetto delle opere a farsi per il parere di competenza.*

- 2) *Per il calcolo del fabbisogno idrico si farà riferimento, in fase di progettazione esecutiva delle infrastrutture, al "Piano d'Ambito" dell'ATO di competenza che razionalizza il consumo di idrico fonte acquedottistica, in ottemperanza all'art. 5 della Legge n° 36 del 05.01.1994, basata sul principio di perseguire una politica tesa a limitare le forniture idriche, per le utenze industriali, alla sola aliquota necessaria per il consumo umano e per le lavorazioni. Si fa presente che il "Piano d'Ambito" stabilisce una dotazione idrica, pari al reale fabbisogno di risorsa idropotabile, di c.a. 500 l/add./g. Per compensare, eventualmente, tali limitazioni si renderà necessario, per l'area d'interesse, prevedere un sistema di approvvigionamento idrico ad uso industriale alternativo mediante la realizzazione di una rete di servizio alimentato da acque depurate e/o proveniente da pozzi.*

*Preventivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ampliamento dell'agglomerato, il Consorzio ASI si farà carico di essere autorizzato dalla Regione Campania, ente proprietario dell'ampliamento di depurazione.*

- 3) *Per le industrie insalubri di 1° classe, dovrà essere prevista una fascia di rispetto di almeno 200 metri tra l'area industriale e l'area delle civili abitazioni o di altri insediamenti in cui, a qualsiasi titolo, si svolga l'attività di vita o di lavoro.*

*Detto limite potrà essere ridotto a 50 metri, su espressa autorizzazione sindacale e solamente per quelle attività che non diano luogo ad emissioni anche solamente ritenute pericolose per l'uomo e per l'ambiente ovvero semplicemente fastidiose.*

*L'approvvigionamento idrico e lo scarico in fognatura dovrà essere conforme alle disposizioni dell'Ente gestore dell'impianto così come previsto dalla vigente normativa.*

*Lo smaltimento delle acque bianche e nere avverrà utilizzando gli esistenti collettori fognari a cui saranno collegate le reti secondarie di progetto riportate negli elaboratori di progetto in scala 1:2000.*

### **Art. 13 - Variazione della destinazione d'uso**

1. Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone. La variazione della destinazione d'uso resta subordinata al rilascio del nulla osta preventivo del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.

#### **Art. 14 - Attrezzatura ed uso del territorio**

1. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

2. Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alla escavazione di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo, delle risorse idriche, arboree e faunistiche.

3. Gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione, a seconda della natura delle relative opere, nel solo rispetto delle norme del codice civile.

#### **Art. 15 - Opere di urbanizzazione**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione vapore;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica e telematica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- le scuole;
- fiere e mercati;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- le attrezzature culturali e sanitarie;
- le attrezzature sportive e ricreative;
- centro servizi;

## **Art. 16 - Dotazione di parcheggi privati**

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurata ai seguenti standard:

- negli edifici a destinazione produttiva del settore secondario ogni 100 metri quadrati di superficie coperta: 1 posto macchina;
- negli ambiti a destinazione commerciale e direzionale in quelli per laboratori di ricerca e per attività produttive ad alto contenuto di ricerca scientifica, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta n. 2 posti macchina;
- negli edifici a destinazione ricettiva: n. 1 posto macchina per ogni 2 posti letto convenzionali dichiarati.

2. Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione.

## **DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE**

### **Art. 17 - Elenco delle zone**

1. Il territorio dell'agglomerato e' suddiviso in aree omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

- zone Industriali esistenti ed in corso di realizzazione;
- zone industriali di nuovo impianto;
- zone agricole di rispetto industriale a destinazione obbligata disciplinate dal PRG comunale;
- aree per attrezzature pubbliche;
- zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale;
- zone destinate alla viabilità;
- fasce di rispetto infrastrutturale;

2. Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici territoriali e fondiari di fabbricabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione territoriale e fondiaria).

## **Art. 18 - Definizione e norme generali**

1. Le aree destinate prevalentemente alle attività economiche, individuate con apposita simbologia sulle planimetrie di P.R.T., sono riservate alla produzione industriale dei beni, alla lavorazione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti purché non inquinanti e nocivi, nonché ad attività terziarie amministrative e commerciali.

2. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività produttiva quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti ed accessori, servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.) nonché l'edificazione di n. 1 alloggio per ogni azienda insediativa, di superficie non superiore a mq 160 di Su, destinata al proprietario e/o al personale addetto alla sorveglianza.

## **Art. 19 - Zone industriali esistenti ed in corso di realizzazione**

1. In tali zone l'edificazione è ammessa nei seguenti limiti:

Rapporto di copertura = 0,50 mq/mq;

Uf = 1.00 mq/mq;

Distanza degli edifici dalla strada come stabilito dal precedente art. 4;

2. Nell'ambito delle zone industriali esistenti di fatto e qualora esse siano debitamente delimitate in sede di P.R.T. è consentita la modifica, e la utilizzazione, da parte di nuove industrie dei suoli lasciati liberi da precedenti impianti industriali.

3. Sugli edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione.

4. E' ammessa la realizzazione di rustici industriali a cura del Consorzio ASI di Napoli o di società mista pubblico - privata. I manufatti potranno essere realizzati come edifici isolati ovvero "a schiera".

Possono, altresì, realizzare i "rustici industriali" consorzi di aziende della stessa filiera con l'obbligo di indicare, all'atto della richiesta, le aziende partecipanti all'iniziativa, con la relativa ubicazione ed il divieto di alienare la singola iniziativa entro 3 anni dall'atto notarile di occupazione del suolo.

Successivamente alla realizzazione dei rustici il lotto originario potrà essere suddiviso in più lotti derivati. Solo il lotto originario dovrà rispettare i parametri del precedente comma 2, mentre i lotti derivati non hanno tali vincoli.

Il frazionamento dei rustici industriali dovrà assicurare, per ogni lotto derivato, l'autonomia funzionale sia per i collegamenti viari sia per gli altri collegamenti a rete (acquedotto, fognature, elettrodotto, gasdotto, ecc.).

5. Per i lotti industriali per i quali è stato raggiunta la saturazione dell'indice di copertura è ammesso, per una sola volta, l'ampliamento del 5% della superficie del lotto edificatorio per particolari esigenze produttive e/o per l'adeguamento tecnologico.

6. E' possibile il frazionamento in due o più unità; le norme di attuazione si applicheranno con riferimento all'unità originaria.

Per tali unità frazionate sono consentiti interventi di ristrutturazione, adeguamento funzionale – ivi compresi gli impianti tecnologici e manufatti strettamente correlati alla fornitura di energia elettrica, di vapore e di metano ed eventuali ampliamenti in conformità alle succitate norme generali.

7. Tutte le attività produttive installate dovranno attenersi alle vigenti disposizioni e normative statali, regionali e comunali per la tutela da ogni tipo di inquinamento; esse non potranno in alcun caso smaltire sostanze gassose liquide, e solide senza i trattamenti prescritti dalle suddette disposizioni e normative od altre prescrizioni aggiuntive formulate dal Comitato Direttivo del Consorzio in sede di rilascio del nulla osta.

#### **Art. 20 - Zone industriali di nuovo impianto**

1. Tali zone sono individuate e delimitate con apposita simbologia sulla cartografia di Piano. Esse possono essere ulteriormente suddivise in lotti anche mediante la realizzazione di una rete stradale di servizio. I relativi progetti saranno predisposti dal Consorzio ASI.

2. L'edificazione dei lotti è ammessa nel rispetto dei seguenti indici e/o parametri:

Rapporto di copertura = 0,50 mq/mq;

Uf = 1.00 mq/mq;

Distanza degli edifici dalla strada come stabilito dal precedente art. 4;

Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà ml. 12.00;

3. E' ammessa la realizzazione di rustici industriali a cura del Consorzio ASI di Napoli o di società mista pubblico – privata. I manufatti potranno essere realizzati come edifici isolati ovvero “a schiera”.

Possono, altresì, realizzare i “rustici industriali” consorzi di aziende della stessa filiera con l'obbligo di indicare, all'atto della richiesta, le aziende partecipanti all'iniziativa, con la relativa ubicazione ed il divieto di alienare la singola iniziativa entro 3 anni dall'atto notarile di occupazione del suolo.

Successivamente alla realizzazione dei rustici il lotto originario potrà essere suddiviso in più lotti derivati. Solo il lotto originario dovrà rispettare i parametri del precedente comma 2, mentre i lotti derivati non hanno tali vincoli.

Il frazionamento dei rustici industriali dovrà assicurare, per ogni lotto derivato, l'autonomia funzionale sia per i collegamenti viari sia per gli altri collegamenti a rete (acquedotto, fognature, elettrodotto, gasdotto, ecc.).

#### **Art. 20 bis- Zone artigianali di nuovo impianto**

1. Tali zone non sono individuate nell'agglomerato di Caivano perché inesistenti.

#### **Art. 21 – zone terziarie esistenti**

1. Tali zone non sono individuate nell'agglomerato di Caivano perché inesistenti.

#### **Art. 22 - Zone commerciali di nuovo impianto**

Tali zone non sono individuate nell'Agglomerato di Caivano.

#### **Art. 23 – Zone agricole di rispetto industriale a destinazione obbligata disciplinate dal PRG comunale.**

1. Comprendono le aree agricole che, pur conservando la loro funzione produttiva, svolgono una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico di protezione dell'ambiente naturale, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico, nonché di tutela dei corsi d'acqua e delle attività produttive.

2. Tali zone, individuate nelle planimetrie di Piano, saranno disciplinate dai P.R.G. Comunali come verde agricolo nei limiti di cui alla Legge Regionale 14/82.

#### **Art. 24 - Aree per attrezzature pubbliche**

1. Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano, ai sistemi di trasporti ferroviario ed automobilistico, nonché al verde di protezione e di arredo ed ai servizi di quartiere e territoriale.

Esse si distinguono nelle seguenti zone:

zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale;

zone destinate alla viabilità;

zone destinate alle ferrovie e agli impianti tecnologici.

#### **Art. 25 - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale**

1. Nell'agglomerato di Caivano tali zone comprendono:

aree destinate a Centro servizi collocato all'interno della zona industriale in corso di realizzazione;

aree destinate a verde, alle attrezzature sportive e ricettive;

2. L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici e/o parametri:

Rapporto di copertura = 0,50 mq/mq;

Uf = 2.5 mq/mq;

Distanza degli edifici dalla strada come stabilito dal precedente art. 4;

Altezza massima ml. 20,00.

#### **Art. 26 - Zone destinate alla viabilità'**

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili. Di norma lungo tali strade saranno arredate con alberi di alto fusto a distanza media di ml. 10.

2. La viabilità veicolare e' individuata con apposito simbolo sulla cartografia di piano; le sezioni trasversali avranno una carreggiata con caratteristiche geometriche non inferiori alle strade di tipo IV di cui alle norme 198 del C.N.R..

I parcheggi, adeguatamente alberati, saranno realizzati utilizzando le aree di larghezza pari a metri 6,00, rese disponibili dalle aziende assegnatarie dei lotti mediante arretramento dal ciglio stradale.



3. E' facolta' del Consorzio predisporre elaborati grafici, riportanti l'indicazione delle sistemazioni del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei marciapiedi, delle corsie di sosta dei parcheggi, ecc-) compresa l'eventuale presenza di elementi di arredo.

Lungo i rilevati stradali è consentita la piantumazione di arbusti ed essenze sempreverdi.

#### **Art. 27 - Zone destinate alle ferrovie ed agli impianti tecnologici**

Le aree destinate alle linee ferroviarie ed agli impianti e servizi ferroviari sono soggette al vincolo di assoluta in edificabilità, salvo per le costrizioni strettamente attinenti alle esigenze specifiche di servizio.

#### **Art. 28 – Centro civico**

1. Nell'agglomerato di Caivano non è individuata l'area per la realizzazione di un centro civico.

#### **Art. 29 - Fasce di rispetto infrastrutturale**

Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, del depuratore, dei corsi d'acqua, delle ferrovie nei limiti fissati dalle normative vigenti.

Tali aree sono inedificabili ad eccezione dei seguenti interventi:

- recinzioni da realizzare con paletti e reti metalliche per un'altezza non superiore a m. 2.50 con cordolo completamente interrato;
- opere di infrastrutturazione consortile del territorio;
- opere di manutenzione ordinarie e straordinarie dei fabbricati esistenti;
- raccordi ferroviari ivi compresi eventuali fasci di presa e consegna delle merci e relativi edifici di servizio.

Nell'agglomerato di Caivano, oltre alle opere anzidette, possono essere realizzati, in particolare nelle fasce di rispetto stradali interne all'agglomerato A.S.I., che risulta essere di mt. 6, i parcheggi scoperti purché convenientemente alberati senza alcuna volumetria;

Nelle fasce di rispetto delle linee ferroviarie sono ammesse le opere strettamente connesse al servizio ferroviario e la realizzazione di strade pubbliche con esclusione di edifici.

Nel caso di una porzione di territorio ricade in più fasce di rispetto, anche se non riportate sulle planimetrie di Piano, prevale la norma più restrittiva.

## NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 30 - Edifici esistenti in contrasto con il P.R.**

I. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti entro i limiti fissati dalla vigente normativa ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.

**PRESCRIZIONI IN SEDE DI CONFERENZA DEI SERVIZI  
RECEPITE NELLE NORME DI ATTUAZIONI DEL PRESENTE  
PIANO**

**Modifiche apportate alle Norme di Attuazione a seguito dei pareri  
rilasciati dalle Amministrazioni interessate in Conferenza dei Servizi.**

Art. 12 comma 3 – A seguito di parere della Soprintendenza per i Beni  
Archeologici delle province di Napoli e Caserta del 7.01.2003 n° 36485;

Art. 12 comma 4 - A seguito di parere dell'ATO 2 Napoli Volturmo del  
18.01.2003 n° 30;

Art. 12 comma 5 - A seguito di parere dell'ASL NA3 del 12.02.2003 n°  
1647.

**Modifiche apportate alle Norme di Attuazione in Conferenza dei  
Servizi conclusiva tenutasi in data 07.04.2005.**

Art. 12 comma 3 - Integrazioni concordate in sede di Conferenza dei  
Servizi;

Art. 2 comma 5 - Prescrizione del Comune di Caivano.

## **Relazione di sintesi degli aspetti socio – economici e della sostenibilità territoriale della variante del PTR dell'ASI di Napoli.**

### **Premessa**

La presente relazione, la cui esigenza è emersa nel corso della Conferenza di Servizio per l'approvazione della variante dell'agglomerato di Caivano Marigliano del Consorzio ASI di Napoli, tiene conto della relazione generale allegata al Piano adottato e la integra con dati relativi allo stato di attuazione degli agglomerati e alle ulteriori richieste di aree, in larga parte inevase, che costituiscono una delle principali motivazioni della variante del PRT.

Il Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli è stato approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 ottobre 1968. Il Piano com'è noto individuava sette agglomerati, ubicati in larga parte in aree all'epoca ancora con caratteristiche prevalentemente agricole, con le finalità che di seguito si sintetizzano:

- di offrire adeguate aree urbanizzate all'impresе industriali che si volevano espandere e/o costituire;
- decongestionare l'area napoletana da ulteriori iniziative;
- decomprimere la fascia costiera già oggetto di insediamenti industriali storici e diffondere occasioni occupazionali nei comuni costituenti la corona dell'area napoletana.

Gli agglomerati individuati quindi si estendono lungo un previsto asse stradale di scorrimento – denominato Asse di supporto all'ASI - da Pomigliano d'Arco - Marigliano a Nola, ad Acerra, a Caivano a Giugliano, all'area più interna da razionalizzare di Arzano – Casoria – Frattamaggiore. Una piccola area viene individuata alla foce del Sarno nel tenimento di Torre Annunziata e Castellammare di Stabia. Successivamente viene individuato un nuovo agglomerato nel Comune di Afragola in un'area di recente urbanizzazione ed accessibile da una consistente ed efficiente rete stradale, realizzata negli anni 80/90.

Inoltre, è da annoverare anche l'industria F.A.G. nell'area di Somma Vesuviana.

Tali aree, come pure evidenziato dal progetto preliminare del PTCP di Napoli, rivestono ancora carattere di importanza strategica per lo sviluppo della provincia e costituiscono la struttura portante della direttiva di sviluppo n° 4 individuata dalla Regione Campania con delibera di Giunta n. 4673 del 22 giugno 1997.

Il progetto preliminare del PTCP inoltre sottolinea come nella realtà dell'area napoletana, articolata e disomogenea per quanto attiene alle caratteristiche delle imprese industriali ed all'occupazione, *"il ruolo svolto dal Consorzio ASI per l'insediamento di attività produttive nel comprensorio napoletano appare indubbiamente significativo considerato che gli stabilimenti in attività che vi sono insediati danno lavoro ad almeno ¼ degli occupati nel settore manifatturiero provinciale"*. Pertanto ad un primo bilancio si può *"ritenere che il processo di localizzazione che ha visto protagonista dell'insediamento manifatturiero le aree ASI abbia risposto abbastanza bene alle aspettative considerato che, pur nella generale crisi delle attività industriali nell'area napoletana, appare certamente modesto il numero degli impianti inattivi alla data odierna, mentre la saturazione delle superfici incluse nei relativi Piani regolatori risulta quasi completa"*. (PTCP - Progetto preliminare, Febbraio 1999, pag.84).

A tal proposito il PTCP (pag. 253) registra come disponibili per nuovi interventi circa 550 ettari, di cui 50 ettari effettivamente impegnati da 14 stabilimenti in costruzione e circa 229 ettari interessati da nuove iniziative in programma. In sostanza al 1997 si registra una effettiva disponibilità di aree per circa 270 ettari.

In sostanza il Piano territoriale dell'ASI, a distanza di oltre 30 anni dall'ideazione e progettazione, è stato in larga parte attuato con risultati soddisfacenti e confortanti per il futuro e, come già detto, registra la quasi saturazione di alcuni agglomerati.

Dai dati del Consorzio alla fine del mese di gennaio 2005, si rileva inoltre un sostanziale superamento della situazione riportata nel PTCP, che peraltro si riferiva a dati regionali del 1997. La situazione dei vari agglomerati conferma il sostanziale esaurimento delle aree produttive previste. Su una superficie totale destinata a lotti industriali (e terziari) pari a 1.620 ettari risultano impegnati da aziende in attività, in costruzione e in programma quasi il 100% della superficie.

**Numerose sono le richieste pervenute negli ultimi tre anni e che non sono state accolte anche per la mancanza di aree disponibili. Le principali richieste hanno riguardato l'agglomerato di Nola - Marigliano ( per circa 100 ettari), l'agglomerato di Acerra (circa 125 ettari), l'agglomerato di Giugliano - Qualiano (circa 13 ettari), l'agglomerato di Caivano (circa 20 ettari), l'agglomerato di Arzano-Frattamaggiore ( circa 2,6 ettari). Va infine evidenziato che numerose aziende non richiedono le aree a causa dei lunghi tempi di assegnazione**

dei lotti e che alcuni agglomerati (come Pomigliano d'Arco) sono saturi da almeno 15 anni.

**I dati sopra esposti confermano l'opportunità della scelta del Consorzio ASI di procedere alla redazione di una variante generale del PRT al fine di offrire aree industriali in ambiti territoriali già infrastrutturati e poter avviare una adeguata e necessaria programmazione degli interventi.**

A tal proposito, ferma restando l'esigenza generale di un adeguamento alle norme vigenti (legge Galasso, nuove distanze dalle strade nazionali ed autostradali, ecc) ed allo stato di fatto generato dall'espansione edilizia (residenziale, commerciale, industriale, legittima e abusiva), verificatesi negli ultimi decenni che hanno imposto, fra l'altro, una revisione delle aree "di rispetto", per alcuni agglomerati è necessario adottare varianti che ripristino almeno in parte le originarie capacità insediative in un quadro di riassetto generale, tenendo conto dell'esigenza di prevedere aree da destinare ad attività diversificate, nonché agli interventi, anche infrastrutturali, esistenti e previsti. Tali agglomerati sono certamente quelli di Pomigliano D'Arco, Nola - Marigliano, Acerra, Giugliano e Caivano.

Per gli altri appare necessaria una modesta revisione delle aree di margine e dell'organizzazione interna e delle destinazioni d'uso di alcuni lotti. E' stato invece totalmente riorganizzato l'agglomerato di Afragola la cui attuazione si appalesa necessaria nell'ambito delle trasformazioni territoriali in atto e connesse alla realizzazione nelle immediate adiacenze della Stazione Porta della linea Alta Velocità delle FS.

L'agglomerato di Caivano ha una superficie totale di 321 ettari di cui 247 per lotti industriali, 74 ettari per infrastrutture viarie e di trasporto.

L'agglomerato è interessato dal tracciato ferroviario della linea T.A.V. e recentemente dalla costruzione di uno stabilimento per la produzione di combustibile derivato dai rifiuti (C.D.R.) che occupa la gran parte dell'area a Nord dell'agglomerato.

Al mese 30 gennaio del 2005, da una puntuale verifica effettuata dal Consorzio si registrano numerose domande di assegnazione di lotti industriali da parte di privati e società per circa 20 ettari, con una previsione occupazionale di circa 400 nuovi posti di lavoro con una media di circa 20 addetti/ettaro.

È inoltre da evidenziare la necessità di prevedere la disponibilità di alcuni lotti per far fronte a prossime future richieste essendo il P.R.T. dell'A.S.I. proiettato in un arco temporale di almeno 10/15.

### **Il progetto di variante del Piano dell'agglomerato di Caivano**

L'agglomerato di Caivano è ubicato nella cosiddetta "area acerrana-pomiglianese", così come delimitata dal PTCP di Napoli. Un'area di oltre 126 Km<sup>2</sup>. con una popolazione di circa 270.000 abitanti, caratterizzata da una forte tradizione artigianale e industriale in svariati settori merceologici.

In tal earea sono ubicati tre agglomerati ASI di "antico impianto" (Acerra, Pomigliano D'Arco e Caivano) nei quali la considerevole presenza della grande industria sia privata che a "partecipazione statale" ( in particolare a Poamigliano e Acerra ) fanno dell'area un polo di livello regionale e nazionale che supera l'ambito territoriale. Inoltre la presenza del preoccupante rischio vulcanico nell'area vesuviana – con larga parte dei comuni sprovvisti delle necessarie infrastrutture viarie e fognarie – la necessità di tutelare l'area flegrea e parte dell'area vesuviana ( come evidenziato dal PTCP ) fanno prediligere un'ampliamento degli agglomerati ASI a nord di Napoli già fortemente infrastrutturati e con consistenti richieste di insediamento.

In tale realtà si colloca l'avvio dell'agglomerato di Afragola, i modesti ampliamenti previsti per Pomigliano D'Arco e Caivano e l'ampliamento dell'agglomerato di Acerra.

A tal proposito a pari opportuno, al fine di evitare spreco di territorio e di risorse economiche per le necessarie infrastrutture, che i Piani produttivi di competenza comunale siano dimensionati sulle effettive esigenze dei comuni stessi evitando interventi dell'ordine delle decine e spesso delle centinaia di ettari, generalmente non adeguatamente motivati e comunque dimensionati con riferimento a aree sovracomunali che superano anche gli ambiti de PTCP.

L'agglomerato di Caivano è ubicato in adiacenza ad un consistente sistema infrastrutturale costituito dall'autostrada Napoli-Roma, dall'Asse di Supporto alle ASI, dall'asse Mediano, e attraverso quest'ultimo dalla grande viabilità nazionale ( A 16 Napoli-Bari, SS 7 quater ).

Il progetto di variante dell'agglomerato di Caivano impegna una superficie in ampliamento di complessivi 20.4.

La stessa variante ridefinisce il confine dell'agglomerato con una sostanziale riduzione delle aree originariamente impegnate e rese inutilizzabili dalla realizzazione dell'asse viario da parte del Commissario straordinario di governo ex legge 291/81.

Gli ampliamenti sono ubicati lungo il margine dell'agglomerato anche per una definizione del "limite" dell'area industriale. E per la favorevole condizione di facile attrezzatura per la presenza di un consistente sistema infrastrutturale.

La scelta di ampliare l'agglomerato esistente in luogo della individuazione di una nuova localizzazione comporta un forte risparmio economico per le opere di infrastrutturazione e di accesso all'area con forte vantaggio economico e sociale.

Il piano tra l'altro definisce le "fasce di rispetto" delle infrastrutture esistenti e di progetto, adeguandole alle reali esigenze ed al nuovo codice della strada.

Le aree più propriamente industriali sono organizzate in "isolati industriali" di varie dimensioni, ciascuno costituito da più lotti di ampiezza di circa 5.000-10.000 mq. Ovviamente più lotti potranno essere "accorpati", laddove dovesse essere richiesto (ed assegnato) un lotto di maggiore ampiezza.

È fatto inoltre obbligo nella costruzione degli edifici, di realizzare lungo l'asse stradale principale gli uffici se previsti nel progetto. Quanto sopra per la "caratterizzazione" unitaria delle infrastrutture viarie necessaria dopo le realizzazioni alquanto casuali e senza "regola" degli interventi passati. In sostanza è indispensabile coniugare le prioritarie esigenze delle imprese con le ugualmente irrinunciabili esigenze di un ambiente costruito di buona "qualità".

**Le aree pubbliche e di uso pubblico ai fini dello standard sono evidenziate nelle planimetrie di Piano e sono costituite dalle fasce di rispetto delle infrastrutture opportunamente attrezzate, come stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione, dalle aree destinate a parcheggi lungo la viabilità principale e secondaria, da attrezzature di interesse generale**

**Esse sono complessivamente pari a circa 74 ettari e quindi di ampiezza maggiore a quanto richiesto, pari al 10% dell'intero agglomerato, ovvero a 32 ettari circa.**

I nuovi tratti stradali hanno una carreggiata di sezione pari a metri 10,50 (costituita da due corsie di 3,75 metri e due banchine di metri 1,50). I marciapiedi, di larghezza pari a mt 1,50 ed una parte dei parcheggi, adeguatamente alberati, saranno realizzati utilizzando parte delle aree di larghezza pari a metri 6,00 che dovranno essere a tale scopo rese disponibili dalle aziende assegnatarie dei lotti.



### **Il fabbisogno idrico.**

L'approvvigionamento idrico avverrà dalla condotta esistente e sarà distribuita alle aziende con una rete secondaria così come rilevabile dagli elaborati allegati.

Per il calcolo del fabbisogno idrico si farà riferimento, in fase di progettazione esecutiva delle infrastrutture, al "Piano d'Ambito" dell'ATO di competenza che razionalizza il consumo di idrico fonte acquedottistica, in ottemperanza all'art. 5 della Legge n° 36 del 05.01.1994, basata sul principio di perseguire una politica tesa a limitare le forniture idriche, per le utenze industriali, alla sola aliquota necessaria per il consumo umano e per le lavorazioni. Si fa presente che il "Piano d'Ambito" stabilisce una dotazione idrica, pari al reale fabbisogno di risorsa idropotabile, di c.a. 500l/add./g. Per compensare, eventualmente, tali limitazioni si renderà necessario, per l'area d'interesse, prevedere un sistema di approvvigionamento idrico ad uso industriale alternativo mediante la realizzazione di una rete di servizio alimentato da acque depurate e/o proveniente da pozzi.

Lo smaltimento delle acque bianche avverrà in parte utilizzando l'esistente canale di gronda ed in parte mediante la realizzazione di nuove ed adeguate opere. Le acque nere confluiranno per caduta libera e successivo sollevamento nell'esistente depuratore. Le acque depurate saranno quindi immesse nei Regi Lagni.

Preventivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ampliamento dell'agglomerato, il Consorzio ASI si farà carico di essere autorizzato dalla Regione Campania, ente proprietario dell'impianto di depurazione.

### **Previsione di spesa.**

La previsione di spesa, richiesta in sede di conferenza di servizio e di seguito riportata, analizza i principali costi per la urbanizzazione delle aree e l'acquisizione delle stesse. Questo ultimo sarà in larga parte recuperato con la cessione delle arre alle imprese che si insedieranno nell'agglomerato.

Dalle stime effettuate si prevede una spesa di € 4.620.000,00 per l'acquisizione di suoli e di € 10.121.580,00 per l'infrastrutturazione delle aree.

## **PREVISIONE DI SPESA**

## PREVISIONE DI SPESA

(così come richiesto in sede di conferenza dei servizi)

### A) Acquisizione aree

ha 21 x €/ha 220.000,00 = € 4.620.000,00

(tale importo in larga parte sarà recuperato con la cessione onerosa delle aree alle aziende)

### B) Infrastrutture

#### Rete viaria

Strade interne all'agglomerato, a semplice carreggiata di sezione costante di m. 10,50, marciapiedi di m. 1,50 e banchine di m. 0,35, fondazione in tout-venant stabilizzante H=0,35, tout-venant bituminoso H=0,10, binder H=cm. 4, tappeto cm. 3:

ml. 1200 x 750,00 €/ml = € 900.000,00

#### Acquedotto

Condotta in ghisa per la distribuzione interna all'agglomerato, completa di pezzi speciali per attacchi, bocche antincendio, pozzetti di sezionamento e di attacco, degli attraversamenti stradali:

ml. 500 x 425,00 €/ml = € 212.500,00

#### Fognatura

a) fognatura acque bianche interna all'agglomerato, con spechi in calcestruzzo di cemento, di sezione circolare, completa di pozzetti di ispezione e di immissione:

ml. 800 x 1.550,00 €/ml. = € 1.240.000,00

b) fognatura acque industriali interna all'agglomerato, con spechi in PRFV, di sezione circolare, completa di pozzetti di ispezione e di immissione:

ml. 800 x 810,00 €/ml. = € 648.000,00

### **Rete di illuminazione stradale**

Illuminazione delle strade interne all'agglomerato costituita da linea elettrica interrata, sostegni metallici sagomati e lampade a vapore mercurio:

n° 40 x 2.500,00 €/ml = € 100.000,00

### **Sistemazione a verde**

Impianti di fasce di verde entro le aree dell'agglomerato, compresa l'alberatura ai lati delle strade, l'inerbimento delle scarpate, le piantagioni negli slarghi e sulle piazze:

€ 60.000,00

### **Sistemazione dei suoli**

Sistemazione dei terreni dell'agglomerato, comprensiva delle opere di contenimento, di sbancamento e delle sistemazioni idrauliche:

Ha 21 x 45.000,00 €/ha = € 945.000,00

---

**in uno** € 8.725.500,00

Imprevisti, allacciamenti alle reti, spese generali, progettazione, direzione e collaudo 16% (5% + 11%) € 1.396.080,00

---

**Totale agglomerato di Caivano** € 10.121.580,00