

Relazione 13.02.2004 conclusiva
.
.
Norme Attuazione Variante Nola-Marigliano

RELAZIONE

Premessa

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 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 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 la quasi saturazione di alcuni agglomerati i quali hanno esaurito la propria capacità insediativa. Tra questi è l'agglomerato di Nola Marigliano nel quale si è verificata la realizzazione di attività produttive non strettamente industriali le quali, all'epoca della redazione del piano, non erano previste e sono state successivamente introdotte con una variante approvata negli anni '70. Si fa riferimento in particolare agli interventi del CIS e dell'Interporto nell'agglomerato di Nola. Tali interventi, in parte, anticipavano una acquisizione della più recente cultura urbanistica, ovvero quella di perseguire, sempre, la massima integrazione possibile fra tutte le attività compatibili (secondarie, terziarie e

della residenza oltre che dei servizi) su ogni parte del territorio edificato. La Legge Regionale n. 16 del 13/08/1998 sancisce, peraltro, questa esigenza, laddove consente la realizzazione di attività terziarie nelle aree degli agglomerati industriali.

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 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 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 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' invece totalmente da organizzare 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 Nola ha una superficie totale di 470 ettari di cui 183 per lotti industriali, 45 ettari per infrastrutture viarie e di trasporto e la restante parte per attività produttive terziarie. La superficie industriale, come emerge da un semplice raffronto con l'originaria "lottizzazione" è stata nel corso degli anni fortemente diminuita a seguito di specifiche varianti, per ubicazione e realizzazione:

del nuovo scalo merci delle Ferrovie dello Stato, in sostituzione e potenziamento di quello già esistente nella città di Nola, nonché del parco di presa e consegna e del raccordo ferroviario base dell'agglomerato (1975);

di un'area da destinarsi ad insediamenti di industrie di servizio prevista di circa 28 ettari (attualmente di ampiezza pari a 255.000 mq) (1975);

adeguamento alle nuove strutture di cui sopra della rete cinematica interne ed esterna all'agglomerato. (1975);

dell'Interporto Campano che ha impegnato una superficie di mq. 1.462.000 (approvazione progetto esecutivo urbanistico e architettonico del 6 dicembre 1991) di cui ettari 24 per la realizzazione del centro servizi (in corso di realizzazione);

del CIS, che complessivamente occupa un'area di 894.000 metri quadrati suddivisi nel nucleo originario (mq. 582.000) e nell'ampliamento (mq. 312.000).

Attualmente la superficie destinata ai lotti industriali è pari a 183 ettari, di cui 135 ettari circa già impegnati da industrie in attività e 48,70 ettari impegnati da industrie in corso di realizzazione. Contestualmente, anche in conseguenza delle nuove attività impiantate, le aree per la viabilità, le infrastrutture ed i servizi sono sensibilmente aumentate.

Al mese di febbraio del 2002 si registrano numerose domande di assegnazione di lotti industriali da parte di privati e società per circa 90 ettari, con una previsione occupazionale di oltre 1800 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.

Il progetto di variante del Piano dell'agglomerato Nola-Marigliano

Il progetto di variante dell'agglomerato di Nola-Marigliano pertanto impegna una superficie in ampliamento di complessivi 127 ettari circa, di cui 108 ettari da destinare a lotti industriali e la restante parte per attrezzature, servizi ed infrastrutture. L'integrazione delle aree è pertanto di gran lunga inferiore rispetto alle aree che, pur essendo industriali nel piano

originario, hanno nel corso del tempo cambiato destinazione d'uso. Per il dimensionamento, inoltre, si è assunto per le attività industriali un'incidenza di 20 addetti/ettaro .

Il progetto armonizza le esigenze del Consorzio ASI e del Comune di Nola fermo restante gli ambiti di rispettiva competenza al fine dell'ottimizzare le risorse del territorio. In particolare sono individuate le funzioni ed i siti per le attività di competenza del Comune di Nola:

zona mercatale di livello sovracomunale (a servizio dell'agro nolano) dove trasferire le attività che attualmente si svolgono, congestionandolo, nel centro cittadino;

zona da destinare a centro di formazione aziendale;

zona da destinare a istituto penitenziario ed aula bunker;

zona da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Tali attività potranno inoltre integrarsi con quelle già esistenti, migliorando l'assetto e la qualità dell'ambiente costruito, con modesto aggravio economico-finanziario in quanto le infrastrutture principali sono ivi già esistenti.

Il Piano coglie l'occasione per definire 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 obbligatoria" il cui limite resta incluso in quello originariamente fissato. E' stata inoltre eliminata l'asta ferroviaria sul tratto tra l'Alenia e l'Interporto, in quanto sono venute meno le condizioni che ne avevano generato la previsione. E' altresì non confermata la posizione della fascia di consegna delle Ferrovie dello Stato. È stata recepita la viabilità proposta dalla società Interporto Campano S.p.a. approvata con ordinanza P.G.R.C. n. 818/1998 e n. 951/2001.

L'ampliamento interessa un'area a nord dell'attuale agglomerato. La viabilità prevista si innesta su quella esistente ed è costituita da quattro assi trasversali e due longitudinali. La parte adiacente agli insediamenti in corso di realizzazione è destinata ad attività di servizio che pertanto assume la funzione di "asse attrezzato" caratterizzato da una strada alberata con caratteristiche urbane su cui si prevede la realizzazione di un "centro

civico” costituito da una piazza e da edifici commerciali, per la ristorazione, per attrezzature pubbliche e da un albergo.

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 dimensioni maggiori a quello standard.

Una consistente area industriale, già sede di attività in esercizio, contenuta nella nuova delimitazione dell’agglomerato, quantunque esclusa dal piano espropriativo e quindi non interessata da decreto di pubblica utilità che dovrà essere emesso è da ritenersi disciplinata per ogni ulteriore intervento edilizio dalle norme del piano dell’agglomerato.

Il Piano, inoltre, conferma l’obbligo dell’arretramento di 6 metri per la realizzazione del muro di cinta, ma fissa un’allineamento obbligato sul fronte strada per la realizzazione degli edifici (laddove non realizzati sul primo limite) di 6 metri dal citato muro di cinta. E’ fatto, inoltre obbligo, nella costruzione degli edifici, di realizzare lungo l’asse stradale principale gli uffici se previsti dal progetto. Quanto sopra per una “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**, aggiuntivo a quello attuale pari a circa 90 litri al secondo, è stimato in circa 20 litri al secondo. 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 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.

Normativa

Resta confermata la normativa vigente con modesti adeguamenti, derivati 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 con esclusione degli edifici prospettanti sulla prevista "piazza";

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 attività terziarie;

nei lotti industriali almeno il 20% della superficie scoperta, anche se utilizzata per parcheggio deve essere inerbita e comunque non impermeabilizzata;

le tavole di Piano fissano gli allineamenti obbligati per la realizzazione degli edifici;

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%.

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

Le norme di attuazione sopra citate si applicheranno 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 adozione della presente 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DEL CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI NAPOLI

AGGLOMERATO DI NOLA MARIGLIANO -

Art. 1

Norme generali

1. Il Piano Regolatore dell' Area di Sviluppo Industriale di Napoli ha validità ed efficacia ai sensi delle leggi 17-8-42n.1150e 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.PAULO 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 1967n.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, degli artt. 3 e 36 della legge 6-8-67 n.765 e degli artt. 10 e 11 legge regionale 25.8.98 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.

4. 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.

5. 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.

Art.2

Finalita' delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Territoriale dell'agglomerato industriale di Nola-Marigliano

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale di Napoli nell'agglomerato di Nola – Marigliano.

2. Il Piano territoriale dell'agglomerato e' costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- Allegato 1 - Elenco descrittivo delle aziende insediate;
- Allegato 2 - Planimetria Standard Urbanistici;
- TAV. P1 - Relazione – Norme di Attuazione- Previsione di spesa;

- TAV. P2.1 - Zonizzazione - catastale – scala 1:5000;
- TAV. P2.2a - Zonizzazione - catastale – scala 1:2000;
- TAV. P2.2b - 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. P10.1 - Planimetria vincoli – scala 1:5000;
- TAV. P10.2 - Documentazione fotografica;
- TAV. P10.3 - Planimetria vincoli – scala 1:5000
- TAV. P11.1 - Particellare d'esproprio foglio 2 – grafico – scala 1:2000;
- TAV. P11.2 - Particellare d'esproprio foglio 3 – grafico – scala 1:2000;
- TAV. P11.3 - Particellare d'esproprio foglio 4– grafico – scala 1:2000;
- TAV. P11.4 - Particellare d'esproprio foglio 5 – 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;

Studio geologico:

Relazione geologico – tecnica e geognostica:

- Stratigrafie di sondaggio;
- Prove di laboratorio;
- Prospezioni sismiche.

- 1) Carta geolitologica;
- 2) Sezioni geologiche;
- 3) Carta idrogeologica;
- 4) Carta della stabilità;
- 5) Carta della zonazione sismica;
- 6) Carta ubicazione punti di indagine.

3. La disciplina del suolo e degli edifici alla scala 1:5000 e' prescrittiva.

La disciplina del suolo e degli edifici alla scala 1:2000, integrativa di quella alla scala 1:5000, e' prescrittiva per le aree di ampliamento ed in particolare per i seguenti contenuti:

- disciplina delle zone industriali e terziarie;
- superficie delle aree destinate a pubblici servizi;
- allineamenti obbligatori;
- viabilità;
- impianti a rete.

In caso di contrasto le prescrizioni delle planimetrie 1/2000 prevalgono su quelle delle planimetrie 1/5000.

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 e' 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 delimitata sulle planimetrie di P.R.T. e comprende le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, le aree produttive industriali e terziarie e le aree per la tutela ambientale e delle infrastrutture.

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.

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.

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 e delle pensiline fino a 4,00 metri,

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

Rc - 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 e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna 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 muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici e strettamente connessi alla produzione.

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

Vt - Volume del fabbricato - E' pari somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso ad intradosso del solaio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso.

- **Volume tecnico** - E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, di parafulmine, 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.

- **Piano di campagna** - Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale o il piano di spiccato dell'edificio quanto tale piano sia più basso del profilo naturale. In relazione alle quote della strada e all'andamento delle reti fognarie e' consentito, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa ed esplicito parere favorevole del Comitato Direttivo del Consorzio ASI, ovvero può essere imposto per ragioni di migliore assetto dell'area, che il profilo naturale del terreno venga a coincidere con il profilo del terreno urbanizzato.

- **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, gronde o simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a metri 4,00. La distanza fra le fronti di edifici e il confine del lotto di proprietà diverse non può essere inferiore a metri 12,00. 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.T.; ove non sia specificatamente prevista valgono le prescrizioni di cui alla legislazione vigente con un minimo di metri 12,00.

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.

- **Allineamenti** - Gli allineamenti sono quelli indicati dalla cartografia del PRT o, in assenza di tale indicazione, quelli esistenti sui fronti strada ovvero a metri 6 dal muro di confine che deve essere arretrato di m. 6,00 dal ciglio della carreggiata.

- **Porticati e percorsi pedonali coperti** - I porticati ed i percorsi pedonali coperti devono avere una larghezza minima di metri 3.00.

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;
- 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 sostegni esistenti;
2. La realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e' subordinata a comunicazione al sindaco.

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 (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti;*
 - 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;
 - la realizzazione di garitte a ricovero degli operatori di macchinari e per il personale posto a controllo degli ingressi;
 - 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.
3. *Gli interventi del presente articolo contraddistinti con l'asterisco possono essere eseguiti anche senza il preventivo rilascio del 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;
 - la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
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

Demolizioni

L'intervento di demolizione e' soggetto ad autorizzazione, previo rilascio nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.

Art. 11

Costruzioni precarie

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, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed inoltre dei muri di altezza superiore a metri 3,00 salvo quelli individuati come opere di manutenzione straordinaria.

2. L'intervento di nuova edificazione e' soggetto alla concessione edilizia, previo rilascio nulla osta del Comitato Direttivo del Consorzio ASI.

1. *Le pavimentazioni delle aree di servizio dovranno essere organizzate e realizzate con materiali e tecnologie che limitino al massimo grado possibile l'impermeabilizzazione dei terreni interessati
Le acque di prima pioggia dovranno essere trattate prima dello scarico.*
2. *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.*

Art. 13

Variazione della destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone.

La variazione della destinazione d'uso resta subordinata al nulla osta preventivo del Consorzio.

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:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- fiere e mercati
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- le attrezzature culturali e sanitarie.
- le attrezzature sportive e ricreative.

Art. 16

Dotazione di parcheggi

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 utile netta: 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. 6 posti macchina;
- negli edifici a destinazione alberghiera: 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 e in corso di realizzazione

zone industriali di nuovo impianto
zone artigianali di nuovo impianto
zona commerciale esistente
zone destinata ad interporto
zone per attrezzature pubbliche di uso pubblico di interesse territoriale
zone destinate ad impianti tecnologici
zone agricole di rispetto industriale a destinazione obbligata disciplinate dal P.R.G. comunale
zona a fasce di rispetto infrastrutturale e zone di rispetto industriale
zone destinate alla viabilità

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 comunque 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 insediata, 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 limiti delle norme vigenti all'epoca dell'assegnazione del suolo.

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.

Resta fissato il R.C. pari a 0.50 mq/mq e le disposizioni come dal precedente art. 3.

Per i lotti industriali per i quali è stata 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.

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.

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.).

4. L'area industriale esistente ed individuata con la lettera A all'interno del “comparto 3” non inclusa nelle aree da acquisire anche mediante esproprio, è disciplinata per ogni futuro intervento in analogia a quanto previsto al presente articolo. Sono comunque ammessi tutti gli interventi.

Art. 21

Zone artigianali di nuovo impianto

1. Tali zone, individuate e delimitate con apposita simbologia sulla cartografia di Piano, sono destinate ad attività artigianali, di terziario avanzato e di servizio, nonché uffici, banche, centri di ricerca e per attività ricettive. Esse possono

essere ulteriormente suddivise in lotti anche mediante la realizzazione di una rete stradale di servizio. I relativi progetti di dettaglio saranno predisposti dal Consorzio ASI.

Per le attività terziarie possono essere utilizzate al massimo il 20 % della volumetria di zona.

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

a) Rapporto di copertura = 0,50 mq/mq;

b) $U_f = 1,50$ mq/mq;

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

d) Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà ml. 6,00;

e) il 30% della volumetria realizzabile può essere destinata al commercio dei prodotti dell'azienda insediata.

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.).

4. Il presente articolo è eliminato in quanto le aree destinate ad insediamenti artigianali di nuovo impianto restano opzionate dall'Amministrazione comunale del Comune di Nola e riportati sui grafici ai soli fini della verifica di compatibilità territoriale.

Art. 22

Zona commerciale esistente

1. In tale zona l'edificazione e la trasformazione del territorio è ammessa nel rispetto dei progetti approvati. Eventuali varianti, integrazioni e/o demolizione con ricostruzione saranno ammesse nel rispetto della normativa vigente all'epoca dell'assegnazione dell'area

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi.

Art. 23

Zone destinate ad Interporto

1. Comprendono l'Interporto e il Centro Servizi (lotto G). In tali zone l'edificazione e la trasformazione del territorio è ammessa nel rispetto dei progetti approvati. Eventuali varianti, integrazioni e/o demolizione con ricostruzione saranno ammesse nel rispetto della normativa vigente all'epoca dell'assegnazione dell'area

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi.

Art. 24

Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale

1. Comprendono le aree destinate alla realizzazione attrezzature di servizio destinate al territorio siano esse sociali, religiose, culturali, amministrative, attrezzature ricreative turistico-ricettive, medico-sportive, commerciali e/o mercati rionali, servizi pubblici in genere, attrezzature per il ristoro, comunque strutture pubbliche o di uso pubblico.

Nelle zone di cui al primo comma il Piano si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione di un progetto unitario esteso all'intera zona nel rispetto della legislazione vigente e dei seguenti indici:

Rapporto di copertura = 0.50 mq/mq

- $U_f = 1,2$ mq/mq;

Distanza dai confini = mt 12,00

2. La dotazione di aree per la sosta degli autoveicoli va dimensionata in relazione all'attrezzatura progettata sulla base di uno specifico studio da

allegare al progetto; in ogni caso la dotazione minima e' di due posti macchina ogni 100 mq di superficie utile netta.

Art.25

Zone destinate agli impianti tecnologici

1.Nelle aree destinate agli impianti tecnologici sono ammessi tutti gli interventi strettamente attinenti alle esigenze specifiche di servizio.

Art. 26

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 dell'ambiente naturale, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.
In tali zone e' ammessa l'attività agricola, e l'edificazione nei limiti delle norme regionali e di quanto stabilito dal PRG.

Art. 27

Fasce di rispetto delle infrastrutture e zone di rispetto industriale

1. Le fasce di rispetto delle infrastrutture comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, dei corsi d'acqua, delle ferrovie.
Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
- delle recinzioni e degli accessi ai fondi;
- delle opere di infrastrutturazione del territorio;

2. 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

nelle fasce di rispetto degli alvei che comprendono le aree agricole che, pur conservando la loro funzione produttiva, svolgono una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico di protezione dell'ambiente naturale, e' imposto il mantenimento delle piantumazioni esistenti e/o la ricostruzione dei viali alberati, siepi e recinzioni. In tale aree è ammessa la coltivazione agricola specializzata.

c) nelle fasce di rispetto dell'acquedotto consortile e' consentita la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e carrabili: la piantumazione di filari di alberi nonché le opere di razionalizzazione connesse al servizio, previa approvazione dell'Ente gestore.

3. Nelle fasce di rispetto della ferrovia consortile sono ammesse le opere strettamente connesse al servizio ferroviario e la realizzazione di strade pubbliche con esclusione di edifici.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria sugli edifici esistenti.

4. Nel caso di una porzione di territorio ricade in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

5. Il Consorzio si riserva di definire specifico Piano per la ubicazione di distributori di carburante.

6. Nelle zone di rispetto industriale è consentita l'attività agricola e non è ammessa nuova edificazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché l'ampliamento nella misura non superiore al 10% delle volumetrie esistenti

Art. 28

Zone destinate alla viabilità

1. Le zone destinate alla viabilità esistente, in corso di realizzazione e di progetto sono inedificabili. Ai loro margini è consentita la piantumazione di alberi di alto fusto.

2. La viabilità veicolare e' individuata con apposito simbolo sulla cartografia di piano; la misura della sezione trasversale della nuova viabilità e' pari a m.10,50.

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.

4. Lungo i rilevati stradali e' consentita la piantumazione di arbusti ed essenze sempreverdi. Laddove necessario sono consentiti tutti gli interventi atti alla tutela degli attraversamenti degli impianti (acquedotti, ecc.)

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 29

Edifici esistenti in contrasto con il P.R.T

1. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare per gli immobili sedi di attivita' 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 DI SERVIZI E
RECEPITE NEL PRESENTE PIANO***

1. *Pag.20 art. 12 Adeguamento al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Nord Occidentale della Campania adottato con delibera del Comitato Istituzionale del 10.05.2002 Parere del Comitato Istituzionale n°221 del 12.12.2002.*
2. *Pag.20 art. 12 Parere Soprintendenza per i Beni Archeologici delle provincie di Napoli e Caserta n°28582/02 del 10.01.2003.*
3. *Pag.18 art. 7 comma 2 Parere del Comune di Nola n°32351 del 31.03.2003 punto 5.*
4. *Pag.26 art. 21 Parere del Comune di Nola n°32351 del 31.03.2003 punto 6.*

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 Nola 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 invase, 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’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 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 1/4 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.

Dal censimento effettuato dal Consorzio alla fine del mese di novembre 2002, 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 (vedi elab. A4.2.1) 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 1.474 ettari pari ad oltre il 91%.

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 7,5 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 sature 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 Nola ha una superficie totale di 470 ettari di cui 173 per lotti industriali, 35 ettari per infrastrutture viarie e di trasporto e la restante parte per attività produttive terziarie. La superficie industriale, come

emerge da un semplice raffronto con l'originaria "lottizzazione" è stata nel corso degli anni fortemente ridotta a seguito di specifiche varianti, per l'ubicazione e la realizzazione:

del nuovo scalo merci delle Ferrovie dello Stato, in sostituzione e potenziamento di quello già esistente nella città di Nola, nonché del parco di presa e consegna e del raccordo ferroviario base dell'agglomerato (1975);

di un'area da destinarsi ad insediamenti di industrie di servizio prevista di circa 28 ettari (attualmente di ampiezza pari a 255.000 mq) (1975);

adeguamento alle nuove strutture di cui sopra della rete cinematica interne ed esterna all'agglomerato. (1975);

dell'Interporto Campano che ha impegnato una superficie di mq. 1.462.000 (approvazione progetto esecutivo urbanistico e architettonico del 6 dicembre 1991) di cui ettari 24 per la realizzazione del centro servizi (in corso di realizzazione);

del CIS, che complessivamente occupa un'area di 894.000 metri quadrati suddivisi nel nucleo originario (mq. 582.000) e nell'ampliamento (mq. 312.000).

Al mese di novembre del 2002, come già detto, si registrano numerose domande di assegnazione di lotti industriali da parte di privati e società non ancora evase, per circa 100 ettari, con una previsione occupazionale di oltre 2000 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 15/20 anni.

L'area nolana e il progetto di variante del Piano dell'agglomerato Nola-Marigliano

L'agglomerato di Nola-Marigliano per le sue caratteristiche ubicazionali e per alcune delle attività insediate (CIS, Interporto) fa riferimento ad un bacino di utenza e a interessi di carattere nazionale.

Per quanto attiene alle attività industriali esso trova riferimento territoriale nella cosiddetta "area nolana", così come opportunamente delimitata dal PTCP di Napoli, e data la propria natura di area di "frangia" con le province di Avellino e Salerno, con il baianese, il Vallo di Lauro e parte dell'agro nocerino sarnese. In sostanza un'area con oltre 300.000 abitanti di cui 175.000 nella sola provincia di Napoli distribuita in 19 comuni (tab. 1). Nel rimandare alle ottime analisi contenute nel progetto preliminare del PTCP in questa sede si evidenzia per "l'area nolana" la positiva dinamica demografica che fa registrare un'incremento di popolazione di oltre 10.000 abitanti pari al 6,17% nel periodo 1991/1997, la relativa modesta densità demografica, pari a 896 ab/kmq, rispetto all'affollatissima provincia di Napoli che risulta pari a 2.592 ab/kmq. (tab. 2).

Una ulteriore conferma della dinamicità e importanza strategica dell'area nolana (anche rispetto alle altre 8 aree sovracomunale individuate dal PTCP) si ha nella forte percentuale di popolazione attiva nei diversi settori di attività. L'area nolana con l'area a nord di Napoli risulta essere quella con la maggiore percentuale di attivi (38,54%) nel settore industriale. Consistenti sono anche gli attivi in agricoltura e nel terziario.

L'agglomerato di Nola è ubicato all'incrocio di un consistente sistema infrastrutturale costituito dall'Autostrada Caserta – Salerno di collegamento con l'Autostrada del Sole e con la A3 Salerno – Reggio Calabria, dall'Autostrada Napoli – Bari nonché delle linee ferroviarie delle SFM Napoli – Nola – Baiano e della linea delle FS Caserta – Cannello - Salerno di cui si prevede il potenziamento. Sono inoltre in programma la realizzazione dello scalo smistamento merci di Maddaloni - Marcianise, il raddoppio del binario Cannello – Sarno e del tratto Sarno Tavernelle. Infine va ricordata la linea a monte del Vesuvio (figg. 1 e 2)

In questa realtà territoriale, suscettibile di forte sviluppo e servita da un consistente sistema infrastrutturale, **il progetto di variante**

dell'agglomerato industriale di Nola-Marigliano impegna una superficie in ampliamento di complessivi 127 ettari circa, di cui 108 ettari da destinare a lotti industriali, e la restante parte per attrezzature, pargheggi ed infrastrutture. Le aree artigianali, originariamente previste per circa 18 ettari, sono state stralciate dai programmi del Consorzio ASI e saranno attuate dal Comune di Nola, giusta osservazione dell'Amministrazione comunale accolta dal C.S.

L'ampliamento delle aree è pertanto di gran lunga inferiore rispetto alle aree che, pur essendo industriali nel piano originario, hanno nel corso del tempo cambiato destinazione d'uso.

In sostanza dei 108 ettari previsti nella variante dell'agglomerato circa 100 ettari sono destinati a soddisfare il fabbisogno pregresso e, cautelativamente, solo 8 ettari sono destinati alle future esigenze ovvero per i prossimi 15-20 anni. Tale previsione tiene conto, ovviamente, della possibile rinuncia di alcune imprese affidatarie di lotti. 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.

Il progetto, inoltre, armonizza le esigenze del Consorzio ASI e del Comune di Nola fermo restante gli ambiti di rispettiva competenza al fine dell'ottimizzare le risorse del territorio. In particolare sono individuate le funzioni ed i siti per le attività di competenza del Comune di Nola:

zona mercatale di livello sovracomunale (a servizio dell'agro nolano) dove trasferire le attività che attualmente si svolgono, congestionandolo, nel centro cittadino;

zona da destinare a centro di formazione aziendale;

zona da destinare a istituto penitenziario ed aula bunker;

zona da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Tali attività potranno inoltre integrarsi con quelle già esistenti, migliorando l'assetto e la qualità dell'ambiente costruito, con modesto aggravio economico-finanziario in quanto le infrastrutture principali sono esistenti.

Il miglioramento "dell'immagine" delle aree ASI resta un problema che sarà affrontato nel corso dell'attuazione del Piano come giustamente sottolineato dal PTCP.

Il Piano coglie l'occasione per definire la "fascia di rispetto" delle infrastrutture esistenti e di progetto, adeguandole alle reali esigenze ed al nuovo codice della strada. E' stata modificata e ridotta all'essenziale – su specifica richiesta avanzata nel corso della conferenza di servizio - la fascia "di verde agricolo a destinazione obbligata". E' stata inoltre eliminata l'asta ferroviaria sul tratto tra l'Alenia e l'Interporto, in quanto sono venute meno le condizioni che ne avevano generato la previsione. E' altresì non confermata la posizione della fascia di consegna delle Ferrovie dello Stato. Il progetto di variante recepisce infine la viabilità proposta dalla società Interporto Campano S.p.a. approvata con ordinanza P.G.R.C. n. 818/1998 e n. 951/2001.

L'ampliamento interessa un'area a nord dell'attuale agglomerato. La viabilità prevista si innesta su quella esistente ed è costituita da quattro assi trasversali e due longitudinali. La parte adiacente agli insediamenti in corso di realizzazione è destinata ad attività di servizio che pertanto assume la funzione di "asse attrezzato" caratterizzato da una strada alberata con caratteristiche urbane.

Le aree 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 dimensioni maggiori a quello standard previsto.

Una consistente area industriale, già sede di attività in esercizio, contenuta nella nuova delimitazione dell'agglomerato, quantunque esclusa dal piano espropriativo e quindi non interessata da decreto di pubblica utilità che dovrà essere emesso è da ritenersi disciplinata per ogni ulteriore intervento edilizio dalle norme del piano dell'agglomerato.

Il Piano, inoltre, conferma l'obbligo dell'arretramento di 6 metri per la realizzazione del muro di cinta, ma fissa un'allineamento obbligato sul fronte strada per la realizzazione degli edifici (laddove non realizzati sul primo limite) di 6 metri dal citato muro di cinta. E' fatto, inoltre obbligo, nella costruzione degli edifici, di realizzare lungo l'asse stradale principale gli uffici se previsti dal progetto. Quanto sopra per una "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 86 ettari e quindi di ampiezza maggiore a quanto richiesto, pari al 10% dell'intero agglomerato, ovvero a 61 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**, aggiuntivo a quello attuale pari a circa 90 litri al secondo, è stimato in circa 20 litri al secondo. 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 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.

Normativa

Resta confermata la normativa vigente con modesti adeguamenti, derivati 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 attività terziarie;

nei lotti industriali almeno il 20% della superficie scoperta, anche se utilizzata per parcheggio deve essere inerbita e comunque non impermeabilizzata;

le tavole di Piano fissano gli allineamenti obbligati per la realizzazione degli edifici;

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%.

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

Le norme di attuazione sopra citate si applicheranno 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 adozione della presente Variante restano valide le norme vigenti all'epoca dell'assegnazione.

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 € 27.940.000,00 per l'acquisizione di suoli e di € 54.007.620,00 per l'infrastrutturazione delle aree.

PREVISIONE DI SPESA

(così come richiesto in sede di conferenza dei servizi)

A) Acquisizione aree

ha 127 x €/ha 220.000,00 = € 27.940.000,00

(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. 7.700 x 750,00 €/ml = € 5.775.000,00

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. 9.300 x 425,00 €/ml = € 3.952.500,00

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. 7.200 x 1.550,00 €/ml. = € 11.160.000,00

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

ml. 7.200 x 810,00 €/ml. = € 5.832.000,00

Rete di illuminazione stradale

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

$$\text{n}^\circ 600 \times 2.500,00 \text{ €/ml} = \text{€ } 1.500.000,00$$

Rete metano

Rete metano costituita da tubazioni in acciaio catramato, compreso di pozzetti, allacci ecc.:

$$\text{ml.}7.200 \times 350,00 \text{ €/ml} = \text{€ } 2.520.000,00$$

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:

$$\text{€ } 2.500.000,00$$

Attrezzature

Centro servizi, organizzazione lavoratori:

$$\text{mq.}2.500 \times 1.500,00 \text{ €/ml} = \text{€ } 3.750.000,00$$

Sistemazione dei suoli

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

$$\text{Ha } 127 \times 45.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 5.715.000,00$$

$$\text{in uno} \quad \text{€ } 70.644.500,00$$

Imprevisti, allacciamenti alle reti, spese generali, progettazione, direzione e collaudo 16% (5% + 11%) € 11.303.120,00

$$\text{Totale agglomerato di Nola} \quad \text{€ } 81.947.620,00$$