



**Città di Acerra**  
Assessorato all'urbanistica



# Piano Insedimenti Produttivi 2016

**TAVOLE DI PIANO**

*Elaborate in conformità alla Lr 16/04 e alla Dgrc 834/2007*

**Rel. 1**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA, RELAZIONE FINANZIARIA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Data: 14 giugno 2016**

**Aggiornamento a seguito delle controdeduzioni: 21 dicembre 2017**

**SINDACO**

Raffaele Lettieri

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Carmine Riemma

**ASSESSORE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Cuono Lombardi

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

**DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA**

Francesco Crispino

**SUPPORTO AL RUP**

Antonello Piscitelli

**PROGETTO**

Leonardo Benevolo, Alessandro Benevolo, Luigi Benevolo

**COLLABORATORI**

Luca Gregorelli, Bruno Tonelli

*il progettista coordinatore*

## Relazione illustrativa

### Premessa

Il presente Piano per Insediamenti produttivi riguarda una parte delle aree che il Piano Regolatore vigente per la città di Acerra, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28.10.1980, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campana n. 8642 del 26.10.1982 e successive modificazioni e integrazioni, tuttora in vigore, individua come “Zona di piccole industrie e artigiane”.

Per tale zona era stato a suo tempo applicato un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865. In forza di tale piano,

“Sono state realizzate diverse opere di urbanizzazione primaria e oggi il comparto produttivo si presenta quasi completamente urbanizzato, con la presenza di un esteso reticolo di opere di urbanizzazione primaria quali strade, marciapiedi, opere di canalizzazione e illuminazione pubblica. Tutto realizzato per intervento pubblico secondo il disegno del Piano Insediamenti Produttivi definitivamente approvato con Delibera consiliare n. 37 del 4/5/1999 e oggi scaduto.

Queste opere, le prime delle quali realizzate ormai oltre 10 anni fa, sono da considerarsi complete in relazione alla tipologia di insediamento che dovrebbero servire e si presentano oggi in discrete condizioni di manutenzione.

Si può notare una certa indeterminazione nel disegno e nella realizzazione degli spazi marginali alle strade, soprattutto nei marciapiedi, stante l'indeterminatezza della posizione degli accessi e passi carrabili ai diversi lotti, ancora imprevedibili.

Si rileva inoltre una certa carenza di spazi destinati ai servizi del comparto, prevalentemente a verde e a parcheggio, dimensionati per servire un'area produttiva pura, dedicata alle attività manifatturiere, senza afflusso di persone.

Sempre in dipendenza di questo piano urbanistico attuativo, l'Amministrazione Comunale ha acquisito, oltre alle aree che costituiscono sedime per le opere di urbanizzazione realizzate, le aree poste all'estremità nord del comparto, che risultano pronte per essere cedute secondo le procedure che la legge e i regolamenti in materia fissano per le aree inserite all'interno dei Piani per Insediamenti Produttivi.

Nell'estremità opposta dell'area, a sud, presso l'innesto del comparto su Corso Italia si registra la presenza di alcune attività produttive e commerciali:

- a) un piccolo centro commerciale in adiacenza all'Ipercoop di Afragola contenente un supermercato (Penny Market), una rivendita di elettrodomestici (Expert) e altri negozi;
- b) un modesto stabilimento produttivo, sempre adiacente all'Ipercoop;
- c) una rivendita di auto (Hyundai), che insiste sull'area oggetto di ricorso amministrativo (T.A.R. Campania n. 01024/2016 Reg. Prov. Coll., ricorso 6031/2015 e successiva proroga giusta ordinanza collegiale n. 1484/2016);
- d) altre officine meccaniche e di riparazione veicoli in occupazione precaria del terreno.”<sup>1</sup>

### Il nuovo Piano per Insediamenti Produttivi

Il presente Piano riguarda due distinte aree, da qui in poi definiti comparti A e B, poste all'estremità nord e sud del comparto produttivo D1 del P.R.G. (Zona di piccole industrie e artigiane). Per tali aree si applica la disciplina ivi prevista, nonché il rispetto del D.M. n. 1444, art 5, comma 1. Il reticolo stradale che disimpegna i diversi lotti è quello realizzato in forza del previgente P.I.P., il suo completamento è ancora quello previsto in passato. L'indice di

---

<sup>1</sup> Dal Master Plan per il nuovo PIP di Acerra, “Proposta di riorganizzazione del comparto produttivo in località Marchesa

fabbricabilità territoriale, non individuato dal vigente P.R.G. è fissato dal presente Piano nella misura di 0,16 mq/mq. per il comparto B e 0,17 mq/mq. per il comparto A. Un valore molto basso. Il rapporto di copertura fissato dal vigente P.R.G. nella misura di 1/3 viene ovviamente mantenuto.

I parametri edificatori per i singoli lotti sono stati fissati nella misura seguente, al fine di garantire il più alto numero di opzioni edificatorie per le diverse utilizzazioni:

- Q = Rapporto di copertura = 33%
- If = Indice utilizzazione fondiaria (di superficie) = 0,45 mq/mq.
- H = altezza = 9,00 m.

Sono stati archiviati e superati i parametri edificatori del precedente P.I.P: del 1999 che stabilivano parametri edificatori inadeguati e particolarmente penalizzanti per i singoli lotti (soprattutto il rapporto di copertura, al 20% e l'altezza massima fissata a 4,5 m.).<sup>2</sup>

La dotazione di standard (a verde e a parcheggio) raggiunge la misura del 36% per il comparto A e il 39% per il comparto B; entrambi largamente al di sopra della dotazione minima stabilita per legge (10%).<sup>3</sup>

Il comparto A, posto all'estremità sud della zona D1, ha il suo ingresso dalla S.S. 162, laddove si innesta lo svincolo con l'Asse Mediano. Nel progetto originario di P.I.P. del 1999 sono stati previsti e realizzati due innesti stradali su questo tratto della S.S. n.162 (Corso Italia):

1. un primo innesto costituito dall'asse mediano di tutta l'area produttiva, che disimpegna due parcheggi di forma triangolare a servizio delle diverse utilizzazioni;
2. un secondo innesto formato da una strada che delimita l'area produttiva verso l'area protetta dei Regi Lagni.

A regime di funzionamento dell'intera area produttiva questi due innesti sono sovrabbondanti e possibile fonte di congestione del traffico; ne andrà mantenuto uno solo e quello che meglio si presta a disimpegnare longitudinalmente l'intera area e a costituire domani un primo segmento di quella nuova infrastruttura stradale di arrocco per la città prevista nel redigendo P.U.C. è l'asse al margine dei Regi Lagni. A tale scopo questa infrastruttura stradale viene portata a 4 corsie. (Sarà così anche nel comparto B e nel successivo completamento dell'area produttiva).

L'asse mediano viene per il momento mantenuto col suo innesto sulla S.S., con l'impegno a rimuovere tale intersezione una volta che l'altra strada longitudinale sarà stata interamente realizzata. In questo modo l'asse mediano terminerà disimpegnando le due aree triangolari a parcheggio.

Il P.I.P. completa il disegno stradale mediante la realizzazione di due nuovi brevi segmenti stradali verso l'area già urbanizzata a fini commerciali a confine con l'iperCoop e il Comune di Afragola.

Il reticolo dei lotti, di piccola dimensione, come nel disegno originario di P.I.P. del 1999, è separato dalla S.S. da una fascia verde di protezione.

Le destinazioni d'uso individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione saranno in questo comparto prevalentemente orientate a soddisfare la domanda di spazi per attività di laboratorio per la riparazione per di veicoli e non; attività di tipo logistico, spedizionieri, attrezzature commerciali all'ingrosso.

Il comparto B è raggiunto dall'asse stradale marginale dell'area, le sue urbanizzazioni sono da intendersi quasi completamente realizzate: manca un semplice adeguamento del tratto stradale che dà accesso al parcheggio, riportandolo al medesimo calibro che la strada ha per tutto il suo

---

<sup>2</sup> In forza del precedente Piano attuativo era possibile edificare sulle medesime aree circa 19.000 mq. di superficie utile, con il nuovo piano quasi 26.000 mq. In termini di cubatura il divario aumenta ancora: a fronte dei precedenti 85.000 mc. con il presente piano attuativo sarà possibile edificarne circa 211.000.

<sup>3</sup> Vedi anche successivo paragrafo relativo al vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

tragitto in adiacenza ai Regi Lagni, in ragione della sua possibile prosecuzione come strada di circonvallazione della città (cfr. indicazioni relative al precedente comparto A e redigendo P.U.C.). Nel reticolo dei lotti, di media dimensione, potranno essere individuate destinazioni d'uso volte a soddisfare la domanda di spazi per utilizzazioni industriali o artigianali manifatturiere e attività di deposito e magazzinaggio.

Gli elaborati che costituiscono il presente Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) sono i seguenti:

- Tav. 1 – Corografia dell'area d'intervento. Inserimento nel contesto territoriale, in scala 1:5.000;
- Tav. 2 – Estratto del Piano Regolatore Generale, estratto del P.I.P. del 1999;
- Tav. 3 – Planimetria dell'area su base catastale, in scala 1: 2.000;
- Tav. 4 – Planimetria generale su base aerofotogrammetrica, in scala 1:2.000;
- Tav. 5 – Planimetria del comparto A, in scala 1:1.000;
- Tav. 6 – Planimetria del comparto B, in scala 1:1.000;
- Tav. 7 - Verifica dotazione standard, in scala 1:2.000;
- Tav. 8 – Dotazione delle infrastrutture a rete, in scala 1:2.000;
- Tav. 9 – Estratto catastale, aree da espropriare, in scala 1:2.000;
- Tav. 10 – Profili e sezioni, in scala 1:1.000
- Rel. 1 – Relazione illustrativa, norme tecniche di attuazione e relazione finanziaria

I comparti sono stati suddivisi in zone omogenee: zona edificabile, zona per verde, per parcheggi e per la viabilità. Con un'apposita linea è stata individuato il limite di arretramento dell'edificazione dai Regi Lagni. La zona edificabile è stata suddivisa in lotti numerati, secondo le tabelle riportate nelle tavole 5 e 6. Le zone destinate a servizi, a verde e a parcheggi, sono anch'esse identificate e riportate nella tavola 7, al fine di verificare la dotazione minima prescritta per legge.

Ogni area della zonizzazione destinata alla lottizzazione per l'insediamento degli opifici industriali e/o artigianale, è stata suddivisa in lotti di superficie variabile mediamente da circa 2.000 mq. a lotti di circa 7.000 mq. compatibilmente con le esigenze di razionalizzazione della suddivisione stessa e con l'obiettivo di offrire la più ampia diversificazione possibile in base alle richieste della futura utenza. Come detto, i lotti di dimensione più piccola sono ubicati nel comparto A, quelli di dimensione maggiore nel comparto B. La lottizzazione così ottenuta consta quindi di 15 lotti (9 nel comparto A e 6 nel comparto B); tuttavia la delimitazione dei lotti è da intendersi come indicativa in quanto si potranno determinare in base alle richieste di assegnazione futura lotti più grandi o più piccoli di quelli individuati, fermo restando l'impianto generale e il limite di 1.000 mq come lotto minimo assegnabile.

Ogni aggregazione di lotti, delimitata da strade o da superfici a standard, è delimitata nel suo perimetro da una fascia alberata di 4,50 m. di ampiezza.

Il presente P.I.P. non individua aree per urbanizzazione secondaria, ovvero per attrezzature collettive rinviando tale tipologia di servizio alla futura urbanizzazione dell'area in dipendenza del nuovo P.U.C.<sup>4</sup>

La sistemazione a verde delle aree dovrà essere particolarmente curata. Le aree a verde individuate dal comparto A a protezione dalla Starda Statale saranno piantumate con piante d'alto fusto come le conifere (cedri, pini, cipressi, nelle varie qualità) e le sempreverdi (magnolie,

---

<sup>4</sup> Cfr. Master Plan per il nuovo PIP di Acerra, "Proposta di riorganizzazione del comparto produttivo in località Marchesa.

mimosa, quercia, ecc.). Per le fasce perimetrali intorno ai lotti si privilegerà una piantumazione di tipo stradale a distanza regolare usando specie arboree quali tigli, carpini, frassini, ecc. Nelle aree semplicemente destinate a prato e nelle airole stradali il prato sarà seminato essenze idonee.

Le aree destinate a parcheggio sono state localizzate lungo le principali direttrici di traffico, concentrate in modo da semplificare la loro gestione e manutenzione e distribuite in posizione tale da determinare le minori percorrenze in relazione ai lotti.

In relazione alle infrastrutture primarie si stabilisce quanto segue:

Per i condotti fognari, in conformità a quanto già effettivamente realizzato in forza del previgente P.I.P., lungo la rete viaria sarà realizzato un sistema di fognatura misto in cui saranno convogliate le acque meteoriche, le acque nere e le acque industriali

#### Fognatura

La fognatura raccoglierà:

- a) le acque provenienti dagli allacciamenti alle reti pluviali interne dei singoli stabilimenti industriali e quelle delle caditoie e griglie stradali;
- b) le acque reflue dei servizi igienici e delle eventuali mense presenti nelle future industrie. Il funzionamento della fognatura, previo trattamento a monte, per singola utenza, in vasche biologiche. Le caratteristiche dei liquami immessi nella fognatura saranno conformi a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia, salvo diverse disposizioni più restrittive stabilite dalle autorità competenti.
- c) le acque reflue dei processi produttivi; i trattamenti atti a renderle conformi a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia e alle norme di emissione stabilite dalle autorità competenti al rilascio di autorizzazioni allo scarico, saranno individuati dalla singola attività produttiva ed effettuati all'interno della stessa.

Il suo funzionamento sarà a gravità fino al corpo idrico Regi Lagni, individuato come recapito finale.

Prima dell'immissione all'interno del corpo idrico superficiale le acque subiranno una riduzione di portata per mezzo di uno scaricatore di piena. Tale manufatto da realizzarsi in corrispondenza di ogni immissione nel collettore principale, convoglia all'interno del collettore stesso le acque miste in regime di secco e scarica nei Regi Lagni le acque in eccesso opportunamente diluite in regime di piena. Per il comparto B sono previste due scaricatori, mentre il comparto A non ha convogliamenti verso il collettore. Altri manufatti di questo tipo potranno essere previsti per il resto dell'area produttiva una volta che questa avrà attuazione.

Per la rete idrica, l'acqua sarà erogata dall'azienda preposta ed a tale scopo è stato previsto un innesto della rete idrica sulla S.S. n.162.

Essa attraversa le strade principali a sviluppo longitudinale e si dirama lungo le strade minori ed a pettine per fornire l'acqua ai singoli lotti.

Per la rete elettrica, l'energia sarà erogata dall'azienda preposta ed a tale scopo è stato previsto un innesto sulla S.S. n.162.

Essa attraversa le strade principali a sviluppo longitudinale e si dirama lungo le strade minori ed a pettine per fornire la corrente elettrica ai singoli lotti.

L'impianto di pubblica illuminazione è stato previsto con pali posti a distanza di m. 24 l'uno dall'altro.

Per la rete gas, il metano e per la rete telefonica sarà erogato dall'azienda preposta ed a tale scopo sono stati previsti adeguati innesti sulla rete esistente.

### *Gli Acquedotti Campano e del Serino*

Il PIP è attraversato dall'Acquedotto Campano e dall'Acquedotto del Serino con diverse condotte localizzate in due strisce di terreno, parallele tra loro di proprietà dell'azienda idrica napoletana che attraversano trasversalmente l'area d'intervento ad ovest, nella sua parte più stretta, in prossimità del vertice opposto alla Strada Statale di accesso all'area.

Al fine di garantire la massima protezione agli acquedotti ed il minimo di interferenze con esso il Piano prevede incroci tra acquedotti e strade con relativi sottoservizi, solo in corrispondenza dell'anello viario perimetrale esterno. Inoltre le reti fognanti sono state previste in tronchi distinti ed indipendenti, in modo da evitare gli attraversamenti degli acquedotti.

Le due strisce di terreno in cui passano le tubazioni dell'acqua e che attraversano le aree investite dai lotti edificabili sono protette da fasce inedificabili attrezzate a verde della larghezza minima di m. 10,00 su ambo i lati.

### *Il vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42*

L'area produttiva D1 e i due comparti P.I.P. confinano a nord est coi Regi Lagni.

L'art. 142, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.- recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002 n. 137, nell'elencare i beni ambientali sottoposti a vincolo paesaggistico, ha confermato all'ivi comma 1, lett. c), la sottoposizione a vincolo de "i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna.

Pertanto tutti gli interventi ricadenti in detta fascia riportata nelle diverse planimetrie del piano attuativo, dovranno essere sottoposti a preventivo parere Ministeriale ad opera della competente Soprintendenza.<sup>5</sup>

Il presente piano attuativo, tuttavia, è stato comunque impostato in modo sensibile a detto vincolo prevedendo una dotazione di verde pubblico largamente al di sopra degli standard minimi regionali. Ogni pacchetto di lotti è inoltre "inquadrato" in una fascia verde di m. 4,50 opportunamente piantumata con alberature di alto fusto.

Altre prescrizioni circa la modularità dei fabbricati, particolari indicazioni cromatiche o di impiego di materiali potranno essere fornite dalla competente Soprintendenza al momento del rilascio del parere preventivo richiesto per legge prima del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune.

### **Norme di attuazione**

#### **Art. 1**

Le presenti norme di attuazione sono conformi a quanto prescritto dal vigente P.R.G. relativamente alla "Zone di piccole industrie e artigiane", di cui alle modificazioni apportate con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28.10.1980, così come approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campana n. 8642 del 26.10.1982 e successive modificazioni e integrazioni.

---

<sup>5</sup> Fermo restando eventuali ipotesi di riduzione o cancellazione di detta fascia per iniziativa comunale, ai sensi di legge

## **Art. 2**

Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso a carattere industriale e artigianale, per piccole e medie industrie e artigiane, con esclusione di quelle inquinanti ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni e integrazioni, con un limite massimo di 50 addetti per ogni attività localizzata. In particolare, sono ammesse:

- a) utilizzazioni per artigianato manifatturiero;
- b) utilizzazioni industriali;
- c) attività di deposito e magazzinaggio;
- d) laboratori di riparazione per veicoli e non;
- e) attività di tipo logistico;
- f) spedizionieri;
- g) attrezzature commerciali all'ingrosso;
- h) artigianato di servizio, ivi incluse le attività di servizio alla persona.

Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona, ovvero con un insediamento a carattere industriale e/o artigianale. È ammessa la costruzione di edifici per utilizzazioni connesse, ovvero per quelle funzioni che accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, appunto, dette destinazioni sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così, ad esempio l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento. Tali destinazioni connesse sono consentite ove non ricorrano le seguenti condizioni:

1. la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della capacità edificatoria complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
2. la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
3. lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
4. la relativa funzione sia -anche parzialmente- svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

## **Art. 3**

L'edificazione dei singoli lotti dovrà rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria, ovvero rapporto tra superfici edificate e superficie del lotto: = 0,45 mq/mq.;

Rapporto di copertura, ovvero rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto: per i lotti = 33%;

Altezza massima = 9,00 m., con un massimo di due livelli fuori terra sovrapposti, salvo maggiori altezze per documentate esigenze di natura tecnologica legate all'esercizio dell'attività.

Il distacco minimo degli edifici nei singoli lotti non potrà essere inferiore a:

- m. 6,00 dai confini interni
- m. 10,00 dal limite della strada principale
- m. 8,00 dal limite delle strade secondarie

- m. 4,00 dalle aree con destinazione a verde pubblico;
- m. 12,00 tra due fabbricati;

Rispetto agli esistenti acquedotti, le costruzioni sui lotti confinanti devono discostarsi di almeno m. 20,00. La fascia di rispetto è di m. 10,00, inedificabile, deve essere opportunamente alberata.

#### **Art. 4**

Il Piano di lottizzazione del PIP è suddiviso in due comparti denominati A e B ed ogni comparto in lotti di varie dimensioni per tener conto di differenti esigenze.

Il comparto A è suddiviso prevalentemente in lotti di dimensione medio-piccola. Tali lotti, da utilizzarsi prioritariamente per funzioni di cui alle lettere d), e), f) e g) di cui al precedente art. 2, in sede di cessione o concessione in diritto di superficie per un'estensione diversa da quella ipotizzata dal piano, potranno essere modificati in multipli o sottomultipli, con un minimo di mq. 1.000 e a condizione che non risultino residui inferiori ai mq. 1.000.

Il comparto B è suddiviso in lotti di dimensione medio-grande. Tali lotti, da utilizzarsi prioritariamente per funzioni di cui alle lettere a), b) e c) di cui al precedente art. 2, in sede di cessione o concessione in diritto di superficie per un'estensione diversa da quella ipotizzata dal piano, potranno essere modificati in multipli o sottomultipli, con un minimo di mq. 1.000 e a condizione che non risultino residui inferiori ai mq. 1.000.

#### **Art. 5**

Nei lotti individuati a verde pubblico, potranno essere collocate esclusivamente quelle opere di piantumazione vegetale di specie arboree e/o arbustive individuate dalle tavole e/o dal presente elaborato testuale.

Nelle aree poste a separazione dalla S.S. n.162 (nel comparto A) e a protezione dei due acquedotti sovralocali saranno piantumati esemplari d'alto fusto come le conifere (cedri, pini, cipressi, nelle varie qualità) e le sempreverdi (magnolie, mimosa, quercia, ecc.). Nelle aree perimetrali intorno ai lotti si privilegerà una piantumazione di tipo stradale a distanza regolare usando specie arboree quali tigli, carpini, frassini, ecc.

Nelle altre aree semplicemente destinate a prato e nelle airole stradali il prato sarà seminato con un miscuglio di *lolium facci*, *lolium perenne*, *poa*, *festuca* e *agrestis* in varietà.

È ammessa la possibilità di ricavare specifiche aree attrezzate, per lo svago, il tempo libero e lo sport, per una superficie non superiore al 20% dell'intera area destinata a verde pubblico e con possibilità di realizzare volumi edificabili per strutture a supporto di tali attività nei seguenti limiti: Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,2 mq/mq. e H = 3,5 m.

#### **Art. 6**

Le opere di recinzione saranno realizzate in rete metallica, di altezza non inferiore a m. 1,50 e non superiore a m. 2,50, applicata su un muretto di altezza non inferiore a m. 0,50 e non superiore a m. 1,00 e abbinata ad una siepe vegetale di altezza idonea da piantumarsi all'interno della proprietà, la cui manutenzione è affidata all'assegnatario/utilizzatore del lotto. Ulteriori superfici interne al lotto non coperte da fabbricati, impianti, piazzali di manovra o parcheggi, saranno convenientemente sistemate a verde.



Le fasce perimetrali libere esterne alle recinzioni e contenute tra queste e i fili stradali, dovranno essere destinate esclusivamente a verde.

LOTTO	Sup. fond. mq	Indice mq/m q	Rapp. cop.	Sup. utile mq	D	D strP	D strS	D ver	D fab
			%		conf. m	m	m	m	m
A1	4.623	0,45	0,33	2.080	6,00	10,00	8,00	-	12,00
A2	5.145	0,45	0,33	2.315	6,00	-	8,00	-	12,00
A3	5.022	0,45	0,33	2.260	6,00	-	8,00	4,00	12,00
A4	2.541	0,45	0,33	1.143	6,00	-	8,00	-	12,00
A5	2.666	0,45	0,33	1.200	6,00	10,00	8,00	-	12,00
A6	2.371	0,45	0,33	1.067	6,00	-	8,00	-	12,00
A7	2.580	0,45	0,33	1.161	6,00	10,00	-	-	12,00
A8	3.192	0,45	0,33	1.436	6,00	10,00	-	4,00	12,00
A9	2.250	0,45	0,33	1.012	6,00	10,00	-	4,00	12,00
				<b>13.674</b>					
	Sup. territoriale			<b>74.967</b>					
	Indice territoriale			<b>0,18</b>					
B1	3.831	0,45	0,33	1.724	6,00	10,00	8,00	-	12,00
B2	3.238	0,45	0,33	1.457	6,00	10,00	8,00	-	12,00
B3	3.816	0,45	0,33	1.717	6,00	10,00	-	4,00	12,00
B4	3.979	0,45	0,33	1.791	6,00	10,00	-	4,00	12,00
B5	6.942	0,45	0,33	3.124	6,00	10,00	8,00	4,00	12,00
B6	6.981	0,45	0,33	3.141	6,00	10,00	8,00	4,00	12,00
				<b>12.954</b>					
	Sup. territoriale			<b>76.516</b>					
	Indice territoriale			<b>0,17</b>					

### Piano finanziario

Il presente piano finanziario è articolato in comparto A e comparto B. I valori di seguito riportati fanno riferimento alle sole nuove acquisizioni di aree e alle nuove opere di urbanizzazione necessarie.

### COMPARTO A

#### Acquisizione delle aree

Il terreno, oggetto dell'intervento risulta in parte già acquisito alla Pubblica Amministrazione in forza del previgente P.I.P: per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La parte non ancora acquisita ammonta a complessivi 44.617 mq. risulta molto frazionata e classificata catastalmente come seminativo irriguo. Ai sensi della Legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni e

integrazioni, il completamento del programma di acquisizione pubblica potrà concretizzarsi a mezzo di esproprio per pubblica utilità (o acquisizione bonaria).

Tenuto conto della destinazione dell'area ad insediamento industriale, del fatto che il vincolo di espropriazione pubblica viene riapposto per la seconda volta, il valore di esproprio/acquisizione bonaria è stato fissato in €. 25,00 al metro quadrato.<sup>6</sup>

€/mq. 25,00 x mq. 44.617 = €. 1.115.425,00

### *Opere di urbanizzazione primaria*

#### *Strade*

Il comparto è attraversato da una strada principale di attraversamento longitudinale lungo il margine dell'area verso i Regi Lagni (che poi percorre tutta l'area produttiva D1) e da un sistema viario secondario di penetrazione che disimpegna i parcheggi e i lotti.

La strada principale misura 16,50 m. a doppia carreggiata di m. 7,00 e a doppia corsia di marcia ciascuna, separate da uno spartitraffico centrale di m. 1,00 e servite da un marciapiede sul lato interno di m. 1,50.

Il sistema di strade secondarie è composto da strade di larghezza pari a m. 10,00 ad unica carreggiata di m. 7,00 a doppia corsia di marcia servite su ambo i lati da marciapiede di m. 1,50.

Le opere stradali sono prevalentemente realizzate. Mancano due segmenti di strade secondarie e l'adeguamento della strada principale al margine.

La realizzazione delle opere stradali consiste in:

- a) movimenti di materie (eventuali scavi di sbancamento e riporti per sezioni stradali in trincea o in rilevato) e costruzione di eventuali muretti di contenimento in cls;
- b) sistemazione, compattazione e preparazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo);
- c) configurazione di banchine e scarpate, canalette e fossi di guardia in elementi prefabbricati;
- d) sottofondazione e fondazione composta da massiciata in misto calcareo granulometrico stabilizzato con legante naturale mediante compattazione, di spessore minimo di cm. 35;
- e) strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso di spessore di cm. 8 e successivo strato di usura (tappetino) in conglomerato bituminoso di spessore pari a cm. 3;
- f) barriere di sicurezza spartitraffico, rette o curve, in elementi prefabbricati, provviste di fori per lo smaltimento delle acque e per il collegamento tra i pezzi;
- g) marciapiedi pavimentati in piastrelle di asfalto naturale di spessore pari a mm. 18 su massetto di sottofondo di conglomerato cementizio e delimitati da bordure in cls del tipo prefabbricato;
- h) fornitura e posa in opera di caditoie e griglie in ghisa per la intercettazione di acque piovane;
- i) eventuali altre aiuole spartitraffico da sistemarsi a verde con cordoli di contenimento in cls;

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/mq, pari a €. 65,00 e €. 100,00

(strada principale e secondaria, da adeguare, ivi incluso l'adeguamento dello svincolo dell'asse mediano sulla S.S.) €/mq. 65,00 x mq. 6.470 = €. 420.550,00

(strade secondarie da realizzare) €/mq. 100,00 x mq. 6.384 = €. 638.400,00

#### *Parcheggi e spazi di sosta*

Il comparto precede la realizzazione di due infrastrutture di parcheggio, sia per automobili che per mezzi pesanti. La realizzazione dell'opera segue la descrizione di cui al paragrafo precedente relativo alle strade.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/mq, pari a €. 70,00

€/mq. 70,00 x mq. 7.492 = €. 524.440,00

<sup>6</sup> Per tale valore si è preso come riferimento il valore di espropriazione recentemente fissato dal Comune in relazione ad aree dalle caratteristiche e dall'ubicazione simile a quelle oggetto del presente Piano

### *Verde pubblico, verde attrezzato e di rispetto*

Il comparto prevede la realizzazione di una fascia verde di protezione in fregio alla strada principale verso i Regi Lagni, non alberata, una fascia verde di spessore importante a separazione dell'area produttiva dalla S.S. e la realizzazione di una fascia verde di contenimento lungo il perimetro dei lotti. La realizzazione delle opere, consiste in:

- a) sistemazione a verde con viali, prati ed aiuole;
- b) messa a dimora di alberi di alto fusto ed arbusti;
- c) recinzione e pavimentazione degli spazi, ove occorrenti;
- d) sistemazione, drenaggio e deflusso delle acque meteoriche
- e) impianto di irrigazione automatico.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/mq, pari a €. 15,00, €. 28,00 e €. 23,00

(fascia protezione Regi Lagni) €/mq. 15,00 x mq. 544 = €. 8.160,00

(fascia verde di protezione S.S.) €/mq. 28,00 x mq. 14.515 = €. 505.540,00

(fascia protezione lotti) €/mq. 23,00 x mq. 3.830 = €. 88.090,00

### *Rete fognaria*

La rete fognaria, per lo smaltimento distinto di scarichi fecali, pluviali ed industriali, comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) scavo a sezione obbligata in terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa delle condotte;
- b) fornitura e posa in opera di tubazioni in PVC rigido con giunto e anello elastico, in conformità alle vigenti norme UNI, di diametro esterno da 600 a 1.400 mm.
- c) fornitura e posa in opera di pozzetti di derivazione in calcestruzzo prefabbricati, di dimensioni pari a 1,50 x 1,50 x 3,00 m. diaframmati e non, completi di chiusini e griglie in ghisa;
- d) movimenti di terra e fornitura di misto granulometrico per riempimento.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 170,00

€/ml. 300,00 x ml. 615 = €. 184.500,00.

### *Rete idrica*

Comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) scavo a sezione obbligata nei terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa delle condotte;
- b) fornitura e posa in opera di tubi in PVC rigido per condotte in pressione di acqua potabile, in conformità alle vigenti norme UNI, di diametro fino a 160 mm., compresi raccordi, manicotti, curve, saracinesche e pozzetti di ispezione in calcestruzzo compresi di chiusini;
- c) rinterro e fornitura di misto granulometrico per riempimento;
- d) fornitura e posa in opera di serbatoio d'accumulo completo di gruppo di valvole e saracinesche per regolazione di portata.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 100,00

€/ml. 100,00 x ml. 606 = €. 60.600,00

### *Rete elettrica*

Si intende sia la rete di illuminazione pubblica che la rete elettrica portante forza motrice MT.

Comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) scavo a sezione obbligata in terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa dei cavidotti;
- b) fornitura e posa in opera di tubazioni in PVC rigido di diametro esterno da 75 a 125 mm.;
- c) rinterro e fornitura di misto granulometrico per riempimento;
- d) posa in opera di pali in acciaio conico per illuminazione pubblica di altezza pari a 8,80 m. fuori terra comprensivo di installazione e bloccaggio de palo nel basamento in cls, previo opportuno scavo e corredato di reattore, completo di condensatore, accenditore, conduttore con

protezione di guaina, cassetta di derivazione stagna di linea BT, proiettore e lampada a bulbo di vapori di mercurio da 125W. Il tutto con dispersore a terra infisso nel terreno secondo la normativa vigente.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 80,00

€/ml. 80,00 x ml. 606 = € 48.480,00 (rete elettrica)

€/ml. 120,00 x ml. 997 = € 119.640,00 (rete illuminazione pubblica)

#### *Rete metano*

Comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) scavo a sezione obbligata nei terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa delle condotte
- b) fornitura e posa in opera di tubazione in acciaio di diametro pari a 100 mm. Compreso raccordi, manicotti, curve, saracinesche e pozzetti di ispezione
- c) rinterro e fornitura di misto granulometrico per riempimento
- d) fornitura e posa in opera di serbatoio di accumulo completo di gruppo di valvole e saracinesche per regolazione di portata

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 80,00

€/ml. 110,00 x ml. 606 = €. 66.660,00

#### *Rete telefonica*

Comprende l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) scavo a sezione obbligata nei terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa delle condotte
- b) fornitura e posa in opera di tubazione in PVC compreso raccordi, manicotti, curve, saracinesche e pozzetti di ispezione
- c) rinterro e fornitura di misto granulometrico per riempimento

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 80,00

€/ml. 70,00 x ml. 606 = €. 42.420,00

### **Riepilogo piano finanziario COMPARTO A**

1) Acquisizione delle aree	€ 1.115.425,00
2) Opere di urbanizzazione primaria	
a) Rete stradale	€ 638.400,00
b) Parcheggi	€ 524.440,00
c) Verde	€ 502.670,00
d) Rete fognaria	€ 184.500,00
e) Rete idrica	€ 60.600,00
f) Rete elettrica	€ 48.480,00
g) Rete illuminazione pubblica	€ 119.640,00
h) Rete metano	€ 66.660,00
i) Rete telefonica	€ 42.420,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.303.235,00</b>

## **COMPARTO B**

### *Acquisizione delle aree*

I terreni risultano già integralmente acquisiti alla Pubblica Amministrazione

### *Opere di urbanizzazione primaria*

#### *Strade*

Il comparto è attraversato da una strada principale di attraversamento longitudinale lungo il margine dell'area verso i Regi Lagni e da un sistema viario secondario di penetrazione che disimpegna i parcheggi e i lotti.

La strada principale misura 16,50 m. a doppia carreggiata di m. 7,00 e a doppia corsia di marcia ciascuna, separate da uno spartitraffico centrale di m. 1,00 e servite da un marciapiede sul lato interno di m. 1,50.

Il sistema di strade secondarie è composto da strade di larghezza pari a m. 10,00 ad unica carreggiata di m. 7,00 a doppia corsia di marcia servite su ambo i lati da marciapiede di m. 1,50.

Le opere stradali sono prevalentemente realizzate. Manca l'adeguamento della strada principale al margine e la sua correzione di quota rispetto alle altre realizzate al di fuori del comparto.

La realizzazione delle opere stradali consiste nei medesimi interventi di cui alla descrizione del comparto A.

Per detto lavoro si prevede un'incidenza di €/mq, pari a € 65,00

(strada principale, da adeguare) €/mq. 65,00 x mq. 1.400 = € 91.000,00

#### *Parcheggi e spazi di sosta*

Il comparto precede la realizzazione di due infrastrutture di parcheggio. Le infrastrutture risultano completamente realizzate a meno di lievi ripristini e per l'adeguamento di una parte dell'infrastruttura per consentire la sosta dei mezzi pesanti. La realizzazione dell'opera segue la descrizione di cui al paragrafo precedente relativo alle strade.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/mq, pari a € 5,00

€/mq. 5,00 x mq. 10.680 = € 53.400,00

#### *Verde pubblico, verde attrezzato e di rispetto*

Il comparto prevede la realizzazione di una fascia verde di protezione in fregio alla strada principale verso i Regi Lagni, non alberata, due fasce verdi di spessore importante a protezione dei due acquedotti sovralocali (Campano e del Serino) e la realizzazione di una fascia verde di contenimento lungo il perimetro dei lotti. La realizzazione delle opere, consiste nei medesimi interventi di cui alla descrizione del comparto A.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/mq, pari a € 15,00, € 28,00 e € 23,00

(fascia protezione Regi Lagni) €/mq. 15,00 x mq. 4.672 = € 70.080,00

(fascia verde di protezione acquedotti) €/mq. 28,00 x mq. 22.798 = € 638.344,00

(fascia protezione lotti) €/mq. 23,00 x mq. 2.896 = € 66.608,00

#### *Rete fognaria*

La rete fognaria, per lo smaltimento distinto di scarichi fecali, pluviali ed industriali, comprende l'esecuzione dei medesimi interventi di cui alla descrizione del comparto A.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a € 300,00

€/ml. 300,00 x ml. 0 = € 0,00

Pur in assenza di nuovi tratti fognari, come accennato in precedenza, per tale area si prevede la realizzazione di due scaricatori di piena con by pass verso i Regi Lagni. Tali manufatti aventi in pianta una misura di 4,00 x 3,00 m. e altezza variabile in ragione della profondità delle

canalizzazioni, comprensive di scavi, impermeabilizzazioni, nuove condutture di adduzione, da apporsi immediatamente all'esterno del comparto nelle aree di pertinenza dei Regi Lagni su proprietà demaniale, prima del previsto conferimento delle acque nei canali esistenti. Per detti lavori si prevede un valore a corpo individualmente di €. 50.000,00

€. 50.000 x 2 = €. 100.000,00

#### *Rete idrica*

Comprende l'esecuzione dei medesimi interventi di cui alla descrizione del comparto A.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 100,00

€/ml. 100,00 x ml. 0 = €. 0,00

#### *Rete elettrica*

Si intende sia la rete di illuminazione pubblica che la rete elettrica portante forza motrice MT.

Comprende l'esecuzione dei medesimi interventi di cui alla descrizione del comparto A.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 80,00

€/ml. 80,00 x ml. 0 = €. 0,00 (rete elettrica)

€/ml. 120,00 x ml. 770 = € 92.400,00 (rete illuminazione pubblica)

#### *Rete metano*

Comprende l'esecuzione dei medesimi interventi di cui alla descrizione del comparto A.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 80,00

€/mq. 110,00 x ml. 0 = €. 0,00

#### *Rete telefonica*

Comprende l'esecuzione dei medesimi interventi di cui alla descrizione del comparto A.

Per detti lavori si prevede un'incidenza di €/ml., pari a €. 80,00

€/ml. 70,00 x ml. 0 = €. 0,00

### **Riepilogo piano finanziario COMPARTO B**

1) Acquisizione delle aree	-
2) Opere di urbanizzazione primaria	
a) Rete stradale	€. 91.000,00
b) Parcheggi	€. 53.400,00
c) Verde	€. 775.032,00
d) Rete fognaria (vasca volano)	€. 100.000,00
e) Rete idrica	€. 0,00
f) Rete elettrica	€. 0,00
g) Rete illuminazione pubblica	€ 92.400,00
h) Rete metano	€. 0,00
i) Rete telefonica	€. 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€. 1.111.832,00</b>

### **Riepilogo TOTALE**

1) Acquisizione delle aree	1.115.425,00
2) Opere di urbanizzazione primaria	

a) Rete stradale	€. 729.400,00
b) Parcheggi	€. 577.840,00
c) Verde	€. 1.277.702,00
d) Rete fognaria	€. 284.500,00
e) Rete idrica	€. 60.600,00
f) Rete elettrica	€. 48.480,00
g) Rete illuminazione pubblica	€ 212.040,00
h) Rete metano	€. 67.660,00
i) Rete telefonica	€. 42.420,00
TOTALE	€. 4.416.067,00