

CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

(Provincia di Napoli)

P. I. P.

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

-Zona territoriale omogenea “D1”del P.R.G. –

Tipologia dell’elaborato:

RELAZIONE GENERALE, PREVISIONE DI SPESE E N.T.A. DEL P.R.G.

(Testo aggiornato con le modifiche e le integrazioni apportate dal Consiglio Comunale, in sede di adozione e successiva approvazione.)

Tav. n.		
R1	<i>Adottato con Delibera Consiliare n. 91 del 27/12/2001 e definitivamente approvato con Delibera Consiliare n. 3 del 25/02/2002</i>	<i>Visto di conformità con condizioni espresso dalla Provincia con relazione della Direzione Urbanistica n. 984 del 12/04/2002</i>

1 – PREMESSE

Il Comune di Frattamaggiore è dotato di P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n.4/99 e successiva n. 17/00, esecutive, nel quale è individuata una zona territoriale omogenea “**D1**” destinata a zona produttiva-industriale-PIP-verde di rispetto.

Tale P.R.G. è stato approvato, con modifiche ed integrazioni, dal Presidente dell’Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.884 del 07/11/01, pubblicato sul BURC n° 62 del 26/11/01, in conformità ed in esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Provinciale n.12 del 14/02/01 e n.53 del 09/07/01.

L’Amministrazione Comunale, con delibera giunta n°82/01, resa esecutiva nei termini di legge, ha incaricato l’Ufficio Tecnico Comunale di redigere, tra l’altro, il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P) dell’area individuata come zona omogenea “**D1**” del P.R.G. Inoltre l’amministrazione comunale ha incaricato quale consulente esterno per la redazione del P.I.P., con delibera di G.M. n° 269 del 8/8/2001 e relativa convenzione rep. n° 27 del 16/11/2001, il Dott. Ing. Raffaele Carrella iscritto all’albo degli ingegneri di Napoli al n° 10787.

Tale Piano svolgerà una duplice funzione : da un lato, di stimolo della espansione industriale del territorio comunale, attraverso la cessione di aree alle imprese interessate ad insediare attività produttive, dall’altro di strumento rivolto ad assicurare, coerentemente con le più generali previsioni del piano regolatore generale, un ordinato assetto urbanistico di zone nelle quali dovranno inserirsi i nuovi complessi produttivi, ovvero dovranno trovare migliore o più adeguata collocazione gli insediamenti già presenti sul tessuto urbano che possono opportunamente delocalizzarsi.

Infatti, allo stato attuale, la maggior parte delle attività produttive sono ubicate all’interno del centro abitato e chiaramente soffocate dalle conurbazioni urbane che non consentono i necessari adeguamenti alle leggi vigenti in materia.

Pertanto l’Amministrazione Comunale, nel definire e realizzare un programma generale finalizzato alla promozione ed al sostegno delle attività produttive, è fortemente intenzionata ad un rafforzamento ed ampliamento della base industriale, onde incentivare il sistema produttivo esistente e quello di nuovo impianto.

I settori interessati agli insediamenti produttivi saranno:

- il settore tessile;
- il settore calzaturiero;

- il piccolo e medio artigianato di produzione e lavorazione materie prime;
- i settori collegati.

La redazione del progetto P.I.P., è stata condotta in conformità della vigente normativa, in special modo, dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22 Ottobre 1971, della legge Regionale n. 14 del 20 Marzo 1982, nonché in conformità ai criteri e alle norme dettate dal P.R.G., di cui rappresenta uno strumento attuativo delle generali indicazioni programmatiche, ne recepisce e ne sviluppa le previsioni generali e specifiche nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di zona.

Il P.I.P. risulta conforme e coerente con le previsioni del P.R.G. relativamente alla zona "D1", sia per quanto attiene la perimetrazione sia per quanto attiene il rispetto dei dati metrici e normativi dettati dalle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.

L'art. 27 della legge n.865/71 assoggetta i P.I.P. ad un regime giuridico, in gran parte analogo a quello delineato per i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare e le aree comprese nei P.I.P. sono, pertanto, espropriate dai Comuni e utilizzate per la realizzazione degli impianti produttivi in misura non superiore al 50 % mediante cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie.

La legge n. 662/96 (Finanziaria 1997), art. 3, comma 62, ha esteso anche ai P.I.P. la facoltà del Comune di cedere in proprietà le superfici già concesse in diritto di superficie, così come previsto per le aree E.E.P. dall'art.33. comma 45, della legge n.448/98. Tale facoltà di dismettere le aree concesse in diritto di superficie può essere riconosciuta non solo con riguardo a P.I.P. già approvati ed attuati, ma anche ai P.I.P. di futura formazione, da un'interpretazione sistematica della legge n.662/96.

A tal riguardo, in sede di attuazione del P.I.P., potrà essere acquisita la volontà del civico consesso sull'assegnazione dei lotti esclusivamente con diritto di proprietà.

2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA

L'area interessata è situata in una parte periferica della Città al confine ovest con il Comune di Grumo Nevano , ad est con la Ferrovia dello Stato, a sud con l' Agglomerato A.S.I. di Frattamaggiore-Casoria-Arzano ed a nord con altra parte della Città.

La scelta progettuale tiene conto della morfologia del terreno, prettamente pianeggiante con lieve pendenza in direzione da nord a sud.

L'area di piano ha accesso dalla S.P. al confine con il Comune di Grumo Nevano e dalla S.C. dell'agglomerato ASI, a cui si perviene dall'Asse Mediano, attraverso strade comunali ed una erigenda bretella stradale a ridosso della linea ferrata della FF.SS. così come previsto dal P.R.G. vigente.

2.a- VIABILITA'

Il piano prevede appunto alcuni innesti della viabilità interna con le due strade parallele l'una all'altra a formare un doppio anello circolatorio, tale viabilità si snoda secondo due distinti rami nel senso perpendicolare alle due basi del rettangolo.

Più precisamente: dall'innesto con la S.P., che è tangente all'area PIP sul lato ovest, la strada si biforca a perimetrare due grosse aree interne e centrali.

Un ramo scorre perpendicolarmente alle due basi ed un altro prosegue diagonalmente per raccordarsi con ampia curva al precedente e perpendicolarmente a quello in corrispondenza dell'area delle attrezzature di interesse generale delle industrie insediate.

Da queste viabilità si accede direttamente a tutti i lotti che sono ubicati lungo le strade esterne e nelle aree interne centrali.

In effetti l'impianto viario è stato progettato in modo da ricondurre la circolazione ed i collegamenti su ruota sulla strada dell'agglomerato ASI che a breve distanza immette a sua volta sull'Asse Mediano, a scorrimento veloce, che collega tutti i comuni dell'area a nord di Napoli con l'area nolana e con lo snodo viario di interesse nazionale di Casoria e di Pomigliano d'Arco e con la sua area industriale, oltre al collegamento con l'area Aversana-Casertana.

Tenuto conto dell'orografia dei luoghi, con pendenza quasi nulla, e della dimensione e conformazione dell'area, con la presenza di manufatti posti al centro della stessa, la soluzione della viabilità sopra descritta è stata reputata la soluzione ottimale, considerato anche vicinanza dell'innesto con l'Asse Mediano.

La scelta progettuale tiene conto della morfologia del terreno, prettamente pianeggiante con lieve pendenza in direzione da nord a sud.

2.b-CONDOTTI FOGNARI

Al fine di consentire la massima flessibilità nella scelta di gestione della fase di depurazione, lungo la rete viaria sarà realizzato un sistema di fognature costituito da tre reti separate di seguito elencate e descritte:

1) Fognatura acque meteoriche

2) Fognatura acque nere

3) Fognatura acque industriali

1) Fognatura acque meteoriche.

La fognatura acque meteoriche raccoglierà le acque provenienti dagli allacciamenti alle reti pluviali interne dei singoli stabilimenti industriali e quelle delle caditoie e griglie stradali.

Il suo funzionamento sarà a gravità fino al recapito finale. L'Ente preposto alla gestione della fognatura stabilirà nell' apposito regolamento i criteri atti a limitare le portate pluviali minimizzando le superfici impermeabili drenate.

2) Fognatura acque nere.

La fognatura acque nere raccoglierà le acque reflue dei servizi igienici e delle eventuali mense presenti nelle future industrie nonché delle eventuali abitazioni del custode. Il funzionamento della fognatura, previo trattamento a monte, per singola utenza, in vasche biologiche, sarà a gravità fino al recapito finale.

Le caratteristiche dei liquami immessi nella fognatura saranno conformi a quanto stabilito nell' art. 12 della legge 319 del 10.05.1976 integrato dall' art. 15 della legge 650 del 24.12.1979, salvo diverse disposizioni più restrittive stabilite dalle autorità competenti.

3) Fognatura acque industriali

La fognatura industriale raccoglierà le acque reflue dei processi produttivi. I trattamenti atti a renderle conformi a quanto prescritto nel D.L. n. 133 del 27.01.1992, nella legge 319 del 10.05.1976 nonché a tutte le altre norme sovra ordinate inerenti le immissioni di reflui industriali in rete e alle norme di emissione stabilite dalle autorità competenti al rilascio di autorizzazioni allo scarico, saranno individuati dalla singola industria ed effettuati all' interno della stessa.

Le acque così raccolte saranno convogliate con funzionamento a gravità al corpo idrico ricettore. Tutte le reti hanno il percorso sulle strade principali in modo da raccogliere con la massima razionalizzazione di percorso tutti gli scarichi dei singoli lotti.

2.c- RETE IDRICA

Essa attraversa gli assi stradali a doppia carreggiata e si dirama a pettine per fornire l'acqua ai singoli lotti.

E' stata inoltre prevista una captazione in loco allo scopo di fornire acque non potabili per uso industriale nonché per irrigazione e riserva per i VV.F.

2.d- RETE ELETTRICA

L'energia elettrica sarà erogata dall'ENEL ed a tale scopo è stato previsto un innesto alla rete elettrica sulla SP.

Nel caso che l'ENEL ritenesse più opportuno altro innesto, è possibile ubicarlo diversamente da quello previsto, tenuto conto delle caratteristiche della rete.

Essa attraversa gli assi stradali a doppia carreggiata e si dirama a pettine per fornire la corrente ai singoli lotti.

L'impianto di pubblica illuminazione è stato previsto con pali posti a distanza media di ml. 30 l'uno dall'altro.

E' stata inoltre prevista una cabina di trasformazione ubicata in prossimità dell'innesto tra la viabilità interna e la SP sull'area V2. Tale cabina dovrà essere rigorosamente interrata.

2.e- RETE METANO

Il gas sarà erogato dall'Ente gestore ed a tale scopo è stato previsto un innesto alla rete di adduzione principale secondo la direttrice che sarà realizzata. Essa attraversa gli assi stradali a doppia carreggiata e si dirama a pettine per fornire il metano ai singoli lotti.

2.f- RETE TELEFONICA

I collegamenti telefonici saranno assicurati dalle società che gestiscono la telefonia fissa ed a tale scopo è stato previsto un innesto alla rete esistente sulla SP. Nel caso le suddette società ritenessero più opportuno altro innesto, è possibile ubicarlo diversamente da quello previsto, tenuto conto delle caratteristiche della rete.

Essa attraversa gli assi stradali a doppia carreggiata e si dirama a pettine per fornire la corrente ai singoli lotti.

3- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.a) Sistema viario

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 massicciata 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 di 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 18 mm 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.

Le precedenti opere si riferiscono anche alle aree destinate a soste e parcheggi.

3.b) 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 norme UNì 7447, di diametro esterno da 250 a 630 mm e spessore 9,8 mm;
- c) Fornitura e posa in opera di pozzetti di derivazione in calcestruzzo prefabbricati, di dimensioni m 1,50 x 1,50 x 3,00 diaframmati e non, completi di chiusini e griglie in ghisa;
- d) Movimenti di terra e fornitura di misto granulometrico per riempimento.

3.c) 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 di PVC rigido per condotte in pressione di acqua potabile, in conformità alle norme UM 7447, di diametro fino a 160 mm, compresi raccordi, manicotti, curve, saracinesche e pozzetti di ispezione in calcestruzzo completi 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.

3.d) Rete elettrica

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 altezza m 8,80 fuori terra comprensivo di installazione e bloccaggio del 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 a vapori di mercurio da 125 w.

Il tutto con dispersore a terra infisso nel terreno secondo la normativa vigente.

3.e) 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 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 d' accumulo completo di gruppo di valvole e saracinesche per regolazione di portata.

3.f) Rete telefonica

Comprende l' esecuzione dei seguenti lavori:

- a) Scavo a sezione obbligata nei terreni di qualsiasi natura e consistenza per posa in opera dei cavidotti;
- b) fornitura e posa in opera di tubazioni rigide o flessibili comprensive di cavo telefonico;
- c) fornitura e posa in opera di pozzetti di ispezione o derivazione;
- d) rinterro con materiale di cantiere e con misto granolometrico fornito.

4- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree da destinare a spazi e attrezzature di interesse collettivo o generale risultano essere:

- Sottozona “ H ” (mq. 33.185) dove saranno localizzate attrezzature di interesse pubblico e parcheggi, come specificate nell’elaborato delle attrezzature (TAV. 7)
- Sottozona “ V ” (mq. 17.550) dove saranno localizzati i giardini pubblici, con i relativi arredi fissi, per una completa fruizione da parte dei cittadini; attrezzature sportive pubbliche sia di base che polivalenti, mentre le aree libere saranno sistemate a verde e adeguatamente piantumate.

5 - DINAMICA DELLE ATTIVITA PRODUTTIVE

Nel Comune di Frattamaggiore da tempo si avverte la necessità di dotare il territorio di un vero e proprio polo produttivo, affinché lo sviluppo delle attività e la delocalizzazione delle aree dismesse avvenga in aree opportunamente predisposte e dimensionate.

Per le attività da insediare si stima che saranno impiegati circa n. 1 addetto per ogni 200 mq. di superficie fondiaria all’uopo destinata.

Poiché, la zona produttiva in progetto presenta una superficie fondiaria pari a mq. 98.580 si stimano un numero di addetti pari a: $98.580/200 = 493$

6 – PREVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La zona territoriale omogenea “D1” è regolamentata dall’art. 9 delle N.T.A. del P.R.G., come successivamente modificate, che prescrive:

“Omissis.....”

Gli interventi sono consentiti solo previa lottizzazione convenzionata o Piani di Insediamenti Produttivi per una superficie minima , in entrambi i casi, di mq.12.000. In ogni caso il 30% della superficie deve essere destinata ad attrezzature di interesse comune.

Si stabiliscono i seguenti indici metrici:

- Rapporto di copertura 0,5 mq/mq;
- Distanza di fabbricati dal confine stradale ml. 12,00;
- Distanza dai confini ml. 10,00;
- Distanze delle recinzioni dal filo stradale ml. 5,00;
- La fascia perimetrale libera esterna alla recinzione deve essere destinata a parcheggio e impianto a servizio dell’azienda;L’altezza massima degli edifici ml. 20,00;
- La superficie scoperta del lotto deve essere opportunamente sistemata a verde almeno pari al 50% della superficie libera.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde, parcheggi), escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell’intera superficie; nei nuovi insediamenti di carattere direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio pubblico, escluso sedi viarie, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli di cui all’art.18 della legge 765/67, ovvero art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono consentiti locali di abitazione strettamente necessari per alloggio custode per un volume massimo di mc. 500 per impianto.

Sono consentite tutte le attività produttive e impianti industriali.

Omissis.....”

Tali norme sono integrate, per tutto quanto in esse non previsto, dalle norme tecniche (Tav. R2) del presente Piano.

7 - DIMENSIONAMENTO

L’area di zona “D1” individuata nel P.R.G. si estende per una superficie totale di mq. 149.315 circa, escluse le sedi viarie.

Il progetto prevede per essa una superficie fondiaria delle attività produttive di circa mq. 98.580 suddivisa in lotti non inferiori ai 2000 mq.

Non viene preclusa la possibilità di suddivisione dei lotti in più unità o il loro accorpamento, in modo da permettere insediamenti di differenti dimensioni, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche del presente Piano.

Il frazionamento eventuale di un lotto potrà essere concesso purchè sia eseguito in maniera che le parti ottenute abbiano accesso diretto ed indipendente dalle strade previste nel presente piano ed a condizione che le superfici ottenute non risultino inferiori a mq. 2000 e consentano insediamenti tali da rispettare gli indici di piano.

L'accorpamento di più lotti contigui potrà essere consentito, a condizione che la superficie complessiva non superi i 12.000 mq.

() E' consentito il frazionamento dei capannoni al fine di ospitare più attività produttive tra loro compatibili ed è consentito, altresì, costruire edifici anche in aderenza all'interno dei lotti individuati, per rispondere alle richieste della piccola impresa.*

Il P.I.P. comprende vari comparti dotati di adeguati assi stradali che determinano un reticolo viario al servizio dei singoli lotti più che sufficiente.

In sede di redazione del P.I.P. sono state previste tutte le opere di urbanizzazione necessarie per dotare la zona di tutte le infrastrutture occorrenti.

E' prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- aree per parcheggi pubblici ;
- rete dei servizi canalizzati (rete fognaria, rete idrica, rete di pubblica illuminazione e telefonica, rete elettrica, rete del metano);
- spazi verde pubblico ;
- aree d' interesse pubblico e collettivo;
- allacciamenti ai servizi urbani canalizzati;
- viabilità principale e secondaria.

Il criterio base seguito nel dimensionamento delle opere di urbanizzazione previste, scaturisce dal rispetto degli standard urbanistici fissati nel D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e dagli indici prescritti dallo strumento urbanistico generale.

In particolare la superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluso le sedi viarie, è complessivamente pari a 50.735 mq., maggiore del 30 % della superficie territoriale definita dal P.R.G. e del 10% prescritto dall'art. 5 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

() integrazione aggiunta dal Consiglio Comunale con la Delibera n.91 del 27/12/2001*

8– ATTUAZIONE DEL PIANO

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consisteranno nella realizzazione della rete viaria, idrica, telefonica, acque bianche e nere, gas metano, elettrica e di pubblica illuminazione, verde pubblico attrezzato, parcheggi e attrezzature di uso pubblico.

Le strade saranno di diversi tipi, come dettagliati nelle norme tecniche del presente piano (Tav. R2).

Nelle loro sedi vengono ubicate le reti dei servizi necessari quali: impianto elettrico e illuminazione, rete idrica, rete fognaria, rete telefonica ed impianto di distribuzione del gas metano.

Sarà cura delle singole aziende depurare le acque reflue prima della loro immissione in fogna, in modo da rispettare le norme dettate dal D.Leg.vo n. 152/99 e successive modifiche e integrazioni.

Tutti i marciapiedi saranno interrotti in corrispondenza degli accessi e dovranno prevedere scivoli e tutti gli accorgimenti di carattere obbligatorio previsti dalla legge 09/01/89, n.13, relativa alle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

9- ZONIZZAZIONE ACUSTICA E ALTRE DELIMITAZIONI

Dal Piano di Zonizzazione acustica approvato dal Comune con deliberazione consiliare n. 18 del 15/03/2000,esecutiva, si rileva che le zone del comparto “**D1**” appartengono alla classe IV (Intensa attività urbana) con i limiti massimi (DPCM 1-5-91) periodo diurno in 65 decibel e notturno in 55 decibel.

Inoltre, la zona “**D1**” non rientra nell'ambito della Delimitazione del Centro abitato approvato con Delibera di Giunta Comunale n.440 del 22/06/1993, adottata ai sensi del Nuovo Codice della strada.

Lungo la linea ferroviaria è prevista una fascia di rispetto, della profondità pari a ml. 30 dalla più vicina rotaia, nella quale resta vietata ogni tipo d'edificazione.

Inoltre, ai confini con le aree edificate esistenti è prevista la realizzazione di una barriera di alberature di alto fusto, che fungerà da zona di cuscinetto tra le aree edificate e quelle produttive.

*(**) Tale zona di cuscinetto ha una profondità pari a ml. 40, compresa la larghezza della sede stradale, misurata tra i limiti di proprietà dei fabbricati frontistanti sulla via D.*

Alighieri. Tale fascia dovrà essere piantumata e mantenuta costantemente a verde a cura degli assegnatari dei singoli lotti che confinano con il Comune limitrofo.

10 – ASSEGNAZIONE DELLE AREE E GESTIONE DEL P.I.P.

Le aree comprese nella zona “D1” del presente Piano verranno espropriate dall’Amministrazione Comunale e cedute in proprietà ai privati che ne faranno richiesta.

L’istanza deve essere presentata nei modi e nei termini stabiliti dal bando di concorso.

All’atto di cessione dell’area sarà stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico dell’acquirente.

I criteri generali per l’assegnazione delle aree saranno determinati a mezzo di apposito Regolamento.

Qualora l’imprenditore risulti proprietario del suolo ricadente nell’area PIP avrà diritto ad una preferenza, da far valere entro sessanta giorni dall’entrata in vigore del piano, richiedendo l’assegnazione di aree in funzione della propria attività. L’assegnazione non necessariamente avrà ad oggetto il lotto catastale originario di proprietà.

*(**) Il diritto di prelazione sui suoli da assegnare verrà riconosciuto tanto agli imprenditori proprietari dei suoli ricadenti in zone a destinazione produttiva, tanto a quelli di aree aventi destinazione ad attrezzature ai sensi dell’art.3 delle N.T.A.*

Alla gestione del P.I.P. provvederà l’Amministrazione Comunale direttamente o tramite società o consorzi convenzionati, conservando comunque una vigilanza sull’operato di tali enti.

*(**) integrazione aggiunta dal Consiglio Comunale con la Delibera n.3 del 25/02/2001*

11– DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI

Lotto N.ro	Superficie Fondiarìa mq.	Indice di Utilizzazione Mq/mq	Superficie coperta max M/q
-----------------------	---	--	---

1	2200	0,361	795
2	2150	0,340	750
3	2000	0,330	660
4	2000	0,330	660
5	2000	0,330	660
6	2060	0,332	685
7	2060	0,332	685
8	2060	0,332	685
9	2750	0,378	1040
10	3200	0,434	1390
11	3800	0,455	1780
12	3500	0,457	1600
13	3060	0,413	1265
14	2450	0,379	930
15	2400	0,364	875
16	2450	0,379	930
17	2560	0,378	970
18	2500	0,380	950
19	2500	0,380	950
20	2320	0,353	820
21	2140	0,329	705
22	2810	0,373	1050
23	2950	0,400	1180
24	2550	0,366	934
25	2820	0,422	1190
26	4850	0,500	2425

27	3780	0,407	1540
28	3770	0,408	1540
29	3770	0,408	1540
30	4100	0,403	1655
31	4900	0,500	2450
32	3460	0,394	1365
33	3460	0,394	1365
34	3500	0,368	1370

I lotti proposti sono intesi come lotti minimi essendo possibile l'accorpamento di più lotti per giustificate esigenze, nei modi previsti dalle norme tecniche di attuazione, mentre non è consentito la creazione di sublotti.

L'indice di utilizzazione, scaturito dal rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, dalle distanze dalle sedi stradali, determina la superficie massima coperta per ciascun insediamento produttivo.

12 – VALUTAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE

L'estensione dell'area e delle infrastrutture primarie e secondarie da acquisire e da espropriare è pari a circa 181.478 mq.

Il valore del terreno è stato determinato come valore di mercato considerando che il suolo è destinato a zona "D1".

Dopo accurate ricerche si è pervenuti ad un prezzo al mq. pari a lire 100.000, da cui si è ricavato il seguente valore dell'intera area da acquisire:

$$\text{mq. } 181.478 \times \text{€}/\text{mq. } 100.000 = \text{€. } 18.147.800.000$$

13 - QUADRO ECONOMICO DELLA SPESA SOMMARIA PER LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

In questa fase preliminare si è determinato un costo presunto dell'intero intervento previsto nel P.I.P. avvalendosi di parametri e valori unitari desunti da esperienze ed analogie rispetto ad altri piani, ovvero in base a costi unitari desunti da analisi di stima.

In definitiva il costo presuntivo dell'intervento ed il relativo quadro economico della spesa risulta essere il seguente:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- sistema viario		
L./ml. 800.000 x ml.2.700	L.	2.160.000.000
- impianto fognario		
L./ml. 700.000 x ml.2.700	L.	1.890.000.000
-impianto idrico		
L./ml. 250.000 x ml.2.700	L.	675.000.000
-rete Enel		
L./ml. 100.000 x ml.2.700	L.	270.000.000
-rete Telefonica		
L./ml. 100.000 x ml.2.700	L.	270.000.000
-rete Gas metano		
L./ml. 350.000 x ml.2.700	L.	945.000.000
- impianto di pubblica illuminazione		
L./ml. 150.000x ml.2.700	L.	405.000.000
- sistemazione a verde sistema viario		
L./ml. 20.000x ml.2.700	L.	54.000.000
Totale	L.	6.669.000.000

URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- Aree per parcheggi		
L./mq. 250.000x mq.8.965	L.	2.241.250.000
- Verde attrezzato		
L./mq. 100.000x mq. 17.550	L.	1.755.000.000
- Attrezzature collettive		
L./mq. 1.000.000x mq. 24.220	L.	24.220.000.000
Totale	L.	28.216.250.000
Totale generale lavori	L.	34.885.250.000

QUADRO ECONOMICO GENERALE

A) per lavori	L.	34.885.250.000
B) per somme a disposizione dell'Amministrazione:		
a)- per IVA sui lavori (10%)	L.	3.488.525.000
b)- per esproprio	L.	18.147.800.000
c)- per spese tecniche (circa il 10%)	L.	3.488.525.000
d)- oneri relativi alla sicurezza	L.	1.700.000.000
e)- per IVA su spese tecniche	L.	697.705.000
f)- per imprevisti	L.	592.195.000
Totale	L.	23.917.250.000
TOTALE GENERALE (A+B)	L.	63.000.000.000

4 – COMPOSIZIONE DEL PIANO

Il presente Piano per gli Insediamenti Produttivi è composto dai seguenti elaborati:

N.	Denominazione	Scala
----	---------------	-------

1	Corografia	1:15000
2	Inquadramento Territoriale	1:5000
3	Stralcio P.R.G. vigente	1:1000
4	Stato di fatto	1:1000
5/a	Planimetria catastale	1:1000
5/b	Planimetria catastale con la suddivisione dei lotti	1:1000
6	Zonizzazione, Viabilità e parcheggi	1:1000
7	Attrezzature Collettive	1:1000
8	Planovolumetrico	1:1000
9/a	Zonizzazione acustica	1:1000
9/b	Fascia di protezione antinquinamento	1:1000
10	Impianti Tecnologici: rete idrica	1:1000
11	Impianti Tecnologici: rete fognaria e raccolta acque superficiali	1:1000
12	Impianti Tecnologici: pubblica illuminazione	1:1000
13	Impianti Tecnologici: rete gas	1:1000
14	Impianti Tecnologici: rete enel, telefonica e clabaggio	1:1000
15	Particolari costruttivi	
16	Studio geologico, Tecnico – Relazione Generale con allegate: carta geolitologica carta delle indagini eseguite carta della stabilità carta idrogeologica delle isofreatiche carta della zonazione sismica	
R1	Relazione Generale, previsione di spese e N.T.A. del P.R.G.	

R2	Norme Tecniche di Attuazione	
R3	Piano Particellare descrittivo di Esproprio	

INDICE DEI CAPITOLI

- 1- PREMESSE
- 2- INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL' AREA
- 3- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 4- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- 5- DINAMICA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
- 6- PREVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- 7- DIMENSIONAMENTO
- 8- ATTUAZIONE DEL PIANO
- 9- ZONIZZAZIONE ACUSTICA
- 10- ASSEGNAZIONE DELLE AREE E GESTIONE DEL P.I.P
- 11- DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI
- 12- VALUTAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE
- 13- QUADRO ECONOMICO DELLA SPESA SOMMARIA PER LAVORI DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- 14- COMPOSIZIONE DEL PIANO