



# COMUNE DI CRISPANO

Città Metropolitana di Napoli

## PIANO per INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Legge n.865 del 22/10/1971 L.R. n° 16 del 22/12/2004

**relazione generale**

**all  
A**

RESPONSABILE DEL PROGETTAMENTO

**arch Antonio Silvestri**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

**arch Antonio Silvestri**

PROGETTISTA

**arch. Luigi Sirico**

Via G. Tescione 34 81100 Caserta  
tel. 0823 64 14 839 [luigisirico@luigisirico.it](mailto:luigisirico@luigisirico.it)

**DATA luglio 2023**

**rev delibera CM n. 24 del 03.03.23**



## **COMUNE DI CRISPANO**

(Città Metropolitana di Napoli)

### **PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

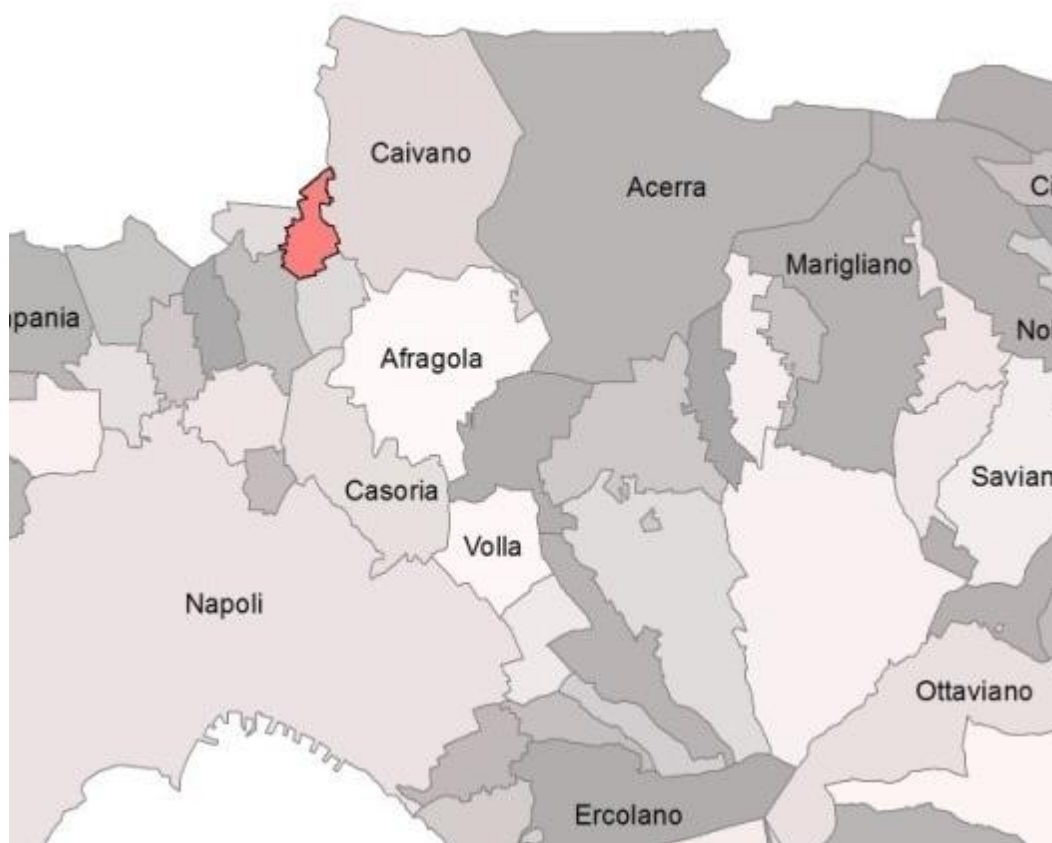
*art. 43 delle NTA del vigente PUC*

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## 1. Premessa

### 1.1 Inquadramento Territoriale

Il comune di Crispano fa parte della conurbazione napoletana e si trova circa 15 km a Nord del capoluogo. Confina a Nord con Orta d'Atella e Caivano, ad Est con Caivano, a Sud con Cardito e ad Ovest con Frattaminore e Frattamaggiore.

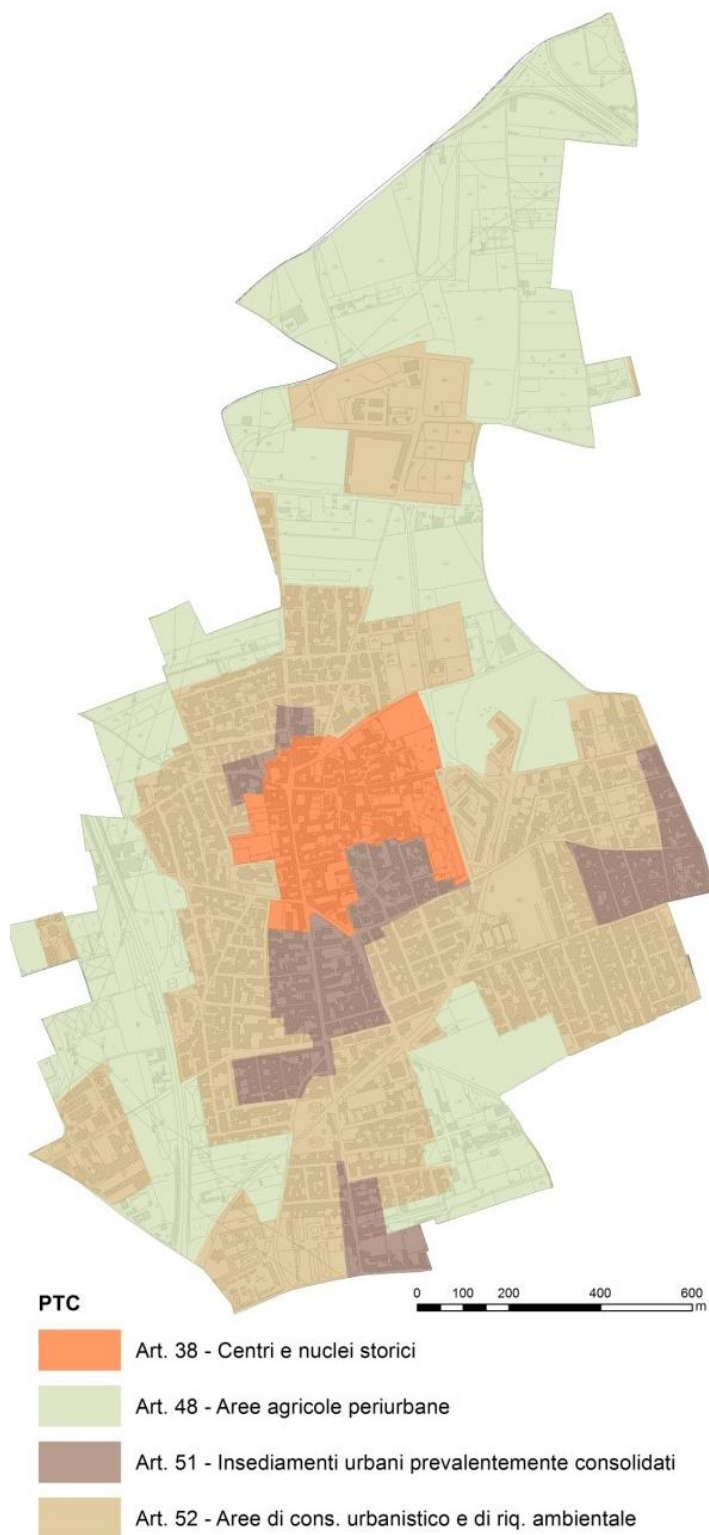


#### ***Il Comune di Crispano nell'ambito della Città Metropolitana di Napoli***

Dal punto di vista sistemico funzionale si ritiene che il Comune di Crispano appartenga alla conurbazione napoletana di tipo policentrico che vede in Afragola il principale attrattore dimensionale ed in Frattamaggiore il nucleo di concentrazione dei servizi privati e di piccolo commercio, fermo restando, in ogni caso, il carattere egemone del capoluogo regionale rispetto ai servizi di area vasta.

Dal punto di vista dell'ambiente antropico, l'area si può definire come un ambito periurbano, cresciuto vertiginosamente, dal punto di vista demografico ed urbano, a causa della relativa vicinanza di un centro di forte attrazione come Napoli. Tuttavia, proprio questa crescita così rapida e poco o per nulla pianificata, ha generato un paesaggio urbano informe, una sorta di periferia sconfinata senza qualità urbana. I tessuti urbani di più recente espansione, generalmente a bassa densità, vedono la prevalenza della tipologia edilizia della casa monofamiliare, dove risiedono i ceti sociali espulsi dal capoluogo, ma che a Napoli conservano il luogo di lavoro, fenomeno che genera consistenti flussi pendolari.

Nell'ambito del PTR il Comune di Crispano ricade nell'Ambiente insediativo n°1 – Piana Campana che comprende una porzione di territorio che va dal Massico al Nolano fino al Vesuvio. Rispetto al Terzo Quadro Territoriale di Riferimento, il comune di Crispano ricade nel Sistema Territoriale di Sviluppo E1 – Napoli Nord-Est a dominante urbano-industriale.



Nell'ambito del PTCP il comune di Crispano ricade nel Sistema Frattese (Napoli Nord - Est) per il quale la Provincia individua come prioritari l'incremento dei servizi pubblici e privati di livello sovralocale in una logica di complementarità, con il rafforzamento del polo di Frattamaggiore e la riqualificazione delle aree della produzione manifatturiera.

La Disciplina del territorio proposta dal PTC classifica il territorio comunale in aree agricole periurbane (art. 48); centri e nuclei storici (art. 38); insediamenti urbani prevalentemente consolidati (art. 51); aree di consolidamento urbano e di riqualificazione ambientale (art. 52); inoltre individua le principali reti infrastrutturali per la mobilità (art. 63 lett. c), d) e g)); alcuni interventi legati al sistema della mobilità sono espressamente regolati dall'articolo 13.

Il comune di Crispano è attraversato, ad ovest, dalla strada statale ex 87 NC, e nella parte settentrionale da un suo svincolo. Questa strada, a carreggiate separate e che corre quasi totalmente in viadotto, risulta però notevolmente depotenziata, in quanto la carreggiata nord è chiusa al traffico a causa dell'interruzione che interessa l'arteria dallo svincolo di Frattamaggiore a quello situato in territorio di Crispano. Il completamento di questa infrastruttura faciliterebbe notevolmente l'accesso proprio al comune di Crispano per chi proviene da sud e utilizza la ex SS 87 NC.

La più vicina stazione ferroviaria è quella di Frattamaggiore – Grumo Nevano distante circa tre chilometri dal centro di Crispano, in territorio di Frattamaggiore, a cui si è aggiunta nel 2018 la stazione AV di Afragola

### ***Il Comune di Crispano nell'ambito del PTCP di Napoli***

La rete infrastrutturale si completa con la presenza di una cospicua presenza di elettrodotti, che convergono in una grande stazione elettrica posta nel comune di Frattamaggiore, pochi metri oltre il confine comunale in direzione ovest. Gli elettrodotti corrono da nord a sud lungo il confine occidentale del comune, con decine di tralicci concentrati in uno spazio ridotto, ed i cavi che in alcuni punti si incrociano ad altezze diverse. In particolare uno degli elettrodotti attraversa il margine ovest dell'area PIP.

## **1.2 Il PUC vigente**

Il Comune di Crispano era già dotato di un PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2458 del 24.02.1983.

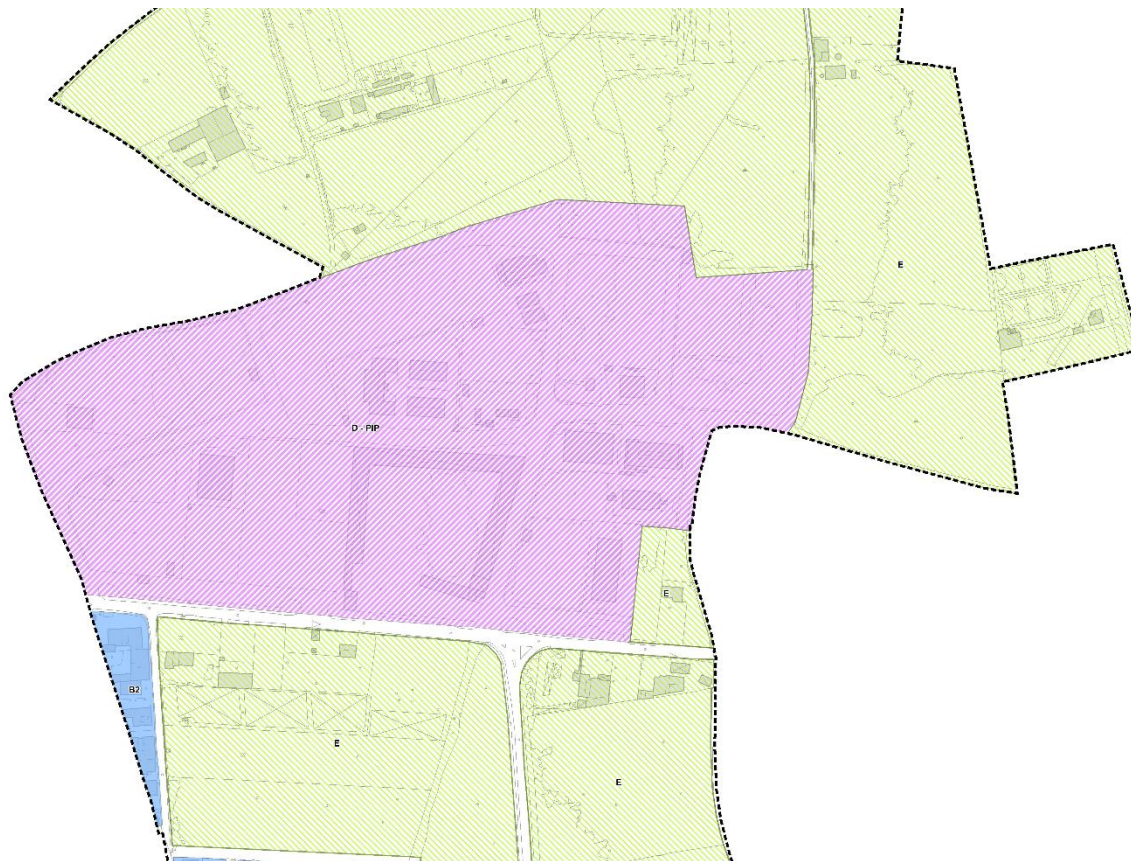
Successivamente con delibera n. 66 del 18.02.2019 della Commissione Straordinaria è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale ai sensi della LR 16 del 22.12.2004, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, per la quale l'Autorità competente in materia aveva espresso parere favorevole di cui al prot. n. 4953 del 16.05.2019.

Per l'approvazione il Comune ha provveduto a trasmettere il PUC adottato, completo di VAS, alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta e autorizzazioni.

In particolare sono stati acquisiti i pareri:

- della Regione Campania – Direzione LLPP e protezione Civile – Genio Civile di Napoli di cui alla nota n. 3090 del 27.03.2019
- dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale di Napoli di cui alla nota n. 2680 del 15.03.2019
- della Città Metropolitana che con determina dirigenziale n. 2957 del 19.04.2019 (come rettificata dalla determina n. 2961 del 19.04.2019) ha dichiarato il PUC coerente con le strategie a scala sovracomunale ai sensi dell'art. 3 comma 4 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11 a condizione che siano rispettate le prescrizioni contenute nella relazione istruttoria 48975/2019 allegata.

Il PUC suddivide il territorio comunale in ZTO. Tra queste individua l'area D – PIP D - PIP (assimilabili ai fini normativi alle zone D di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttivo, che coincide con la zona D2 del PRG previgente, da attuare mediante l'approvazione di un PIP ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971.



### **Stralcio del PUC con la ZTO D – PIP**

*(dalla Tavola Generale della zonizzazione del PUC)*

All'art. 19 delle NTA il PUC prescrive che, in alcune ZTO, la trasformazione del territorio può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un PUA nel rispetto dei contenuti e del procedimento stabiliti dalle norme legislative e regolamentari in materia. Le norme specifiche della ZTO definiscono le caratteristiche del PUA e se lo stesso debba essere necessariamente di iniziativa pubblica o ne e consentita la formazione su iniziativa privata.

Tra gli strumenti attuativi sono compresi i PIP da destinare a Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L n. 865 del 22.10.1971.

Per quanto riguarda le aree produttive, il Piano Urbanistico Comunale, approvato nel 2019, ha confermato le previsioni del PRG previgente: l'area disciplinata dall'art. 43 delle vigenti NTA è individuata come zona omogenea D – PIP nelle tavole di piano (Carta del Piano Strutturale, Carta del Piano Operativo e nella Tavola generale della zonizzazione), con la stessa superficie e la stessa perimetrazione del PIP approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 27/05/2011 e prevista nel PRG previgente.



Le aree a destinazione produttiva sono disciplinate dall'art. 43 delle NTA allegato al PUC, che recita:

*“ Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro abitato, destinate a attività produttive e/o artigianali, corrispondente all'area individuata dal PRG vigente come zona D2, normata dal Piano per Insediamenti Produttivi approvato in prima istanza con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 6 aprile 1998. Alla scadenza del suddetto Piano, il Consiglio Comunale ha reiterato le previsioni urbanistiche con deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 27/05/2011... le aree ricadenti nelle zone a destinazione industriale/artigianale sono destinate esclusivamente all'insediamento di impianti che attuino esclusivamente processi di produzione, trasformazione nonché servizi alla produzione e trasformazione. Sono privilegiati la piccola industria (da “5” a “50” addetti) e l'artigianato di produzione.*

*Destinazioni d'uso vietate salvo per le unità immobiliari preesistenti che avevano legittimamente tale destinazione alla data di adozione del presente PUC. E' ammessa la costruzione di abitazione del custode fino ad un massimo di 300 mc (trecento) per ogni insediamento industriale”.*

Lo stesso art. 43 detta i parametri da rispettare nell'ambito della ZTO, in particolare, per i parametri edilizi vengono riproposti, senza alcuna modifica, quelli contenuti nelle NTA del PIP approvato con delibera n.66 del 27/05/2011:

- Rapporto massimo di copertura 0,50 mq/mq
- Dimensione media dei lotti 2.400 mq per piccola industria e 1.500 mq per artigianato
- Indice fondiario 4,778 mc/mq
- Consentito accorpamento di lotti contigui per l'artigianato
- Parcheggio pertinenziale 15 mq per ogni 2 addetti
- Area a verde pertinenziale min 20% dell'area libera da edifici e parcheggio
- Somma aree a parcheggio e a verde min 10% del lotto
- Ammesso piano interrato e seminterrato
- Ammessa abitazione custode max 300 mq per ogni insediamento
- Distanze dai confini min 6,00 mt
- Dal ciglio stradale min 6,00 mt
- Dalla SP Aversa – Caivano artt. 26 e 27 del DPR 495/91 e ss.mm.ii.
- Obbligatorio separazione acque nere e meteoriche
- Trattamento acque di prima pioggia come da normativa

In materia energetica: per tutti gli immobili da realizzare devono comunque essere pienamente rispettate le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia e le disposizioni di cui al D.Lgs.3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, ovvero le disposizioni modificative, integrative o sostitutive successivamente approvate ove più restrittive. A tal fine è obbligatorio che il progetto presentato al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo, nonché ogni variante allo stesso, sia comunque accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto di tali disposizioni nonché di quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione.

L'art. 19 bis delle NTA prescrive particolari misure di tutela per il contenimento del consumo idrico, per quanto riguarda la realizzazione dei sistemi a rete (rete fognaria e la rete idrica) che nel caso specifico sono state già realizzate.

Tuttavia sebbene le reti siano già presenti, il PUA contiene particolari norme relativa alla fase di realizzazione dei manufatti edilizi per incentivare:

- Il risparmio della risorsa idrica con particolare riferimento agli usi (potabili, irrigui, industriali), applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti quali: dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile; recupero delle meteoriche sia dalle superfici impermeabili sia dalle coperture e aree scoperte di pertinenza del piazzale e dei parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, invece che nei recapiti fognari, in serbatoi o cisterne o accumuli naturali, da utilizzare per irrigazione del verde di pertinenza, pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, antincendio;

Prescrivendo:

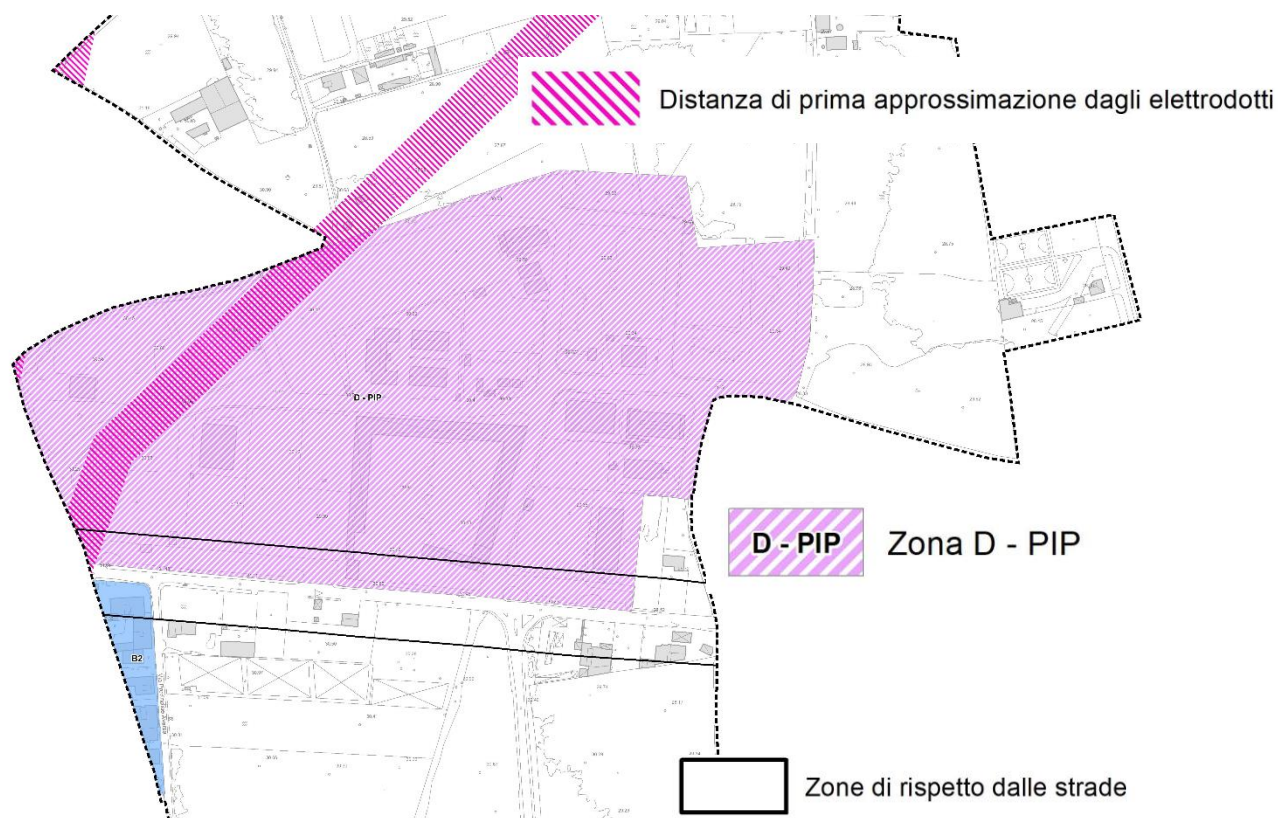
- L'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
- L'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo, per le aree destinate agli insediamenti produttivi, al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera c dell'art.146 del D.Lgs. 152/2006);

Favorendo la salvaguardia dai fenomeni di allagamento attraverso:

- la riduzione, nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo
- permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;

Queste norme si applicano per i nuovi insediamenti e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti



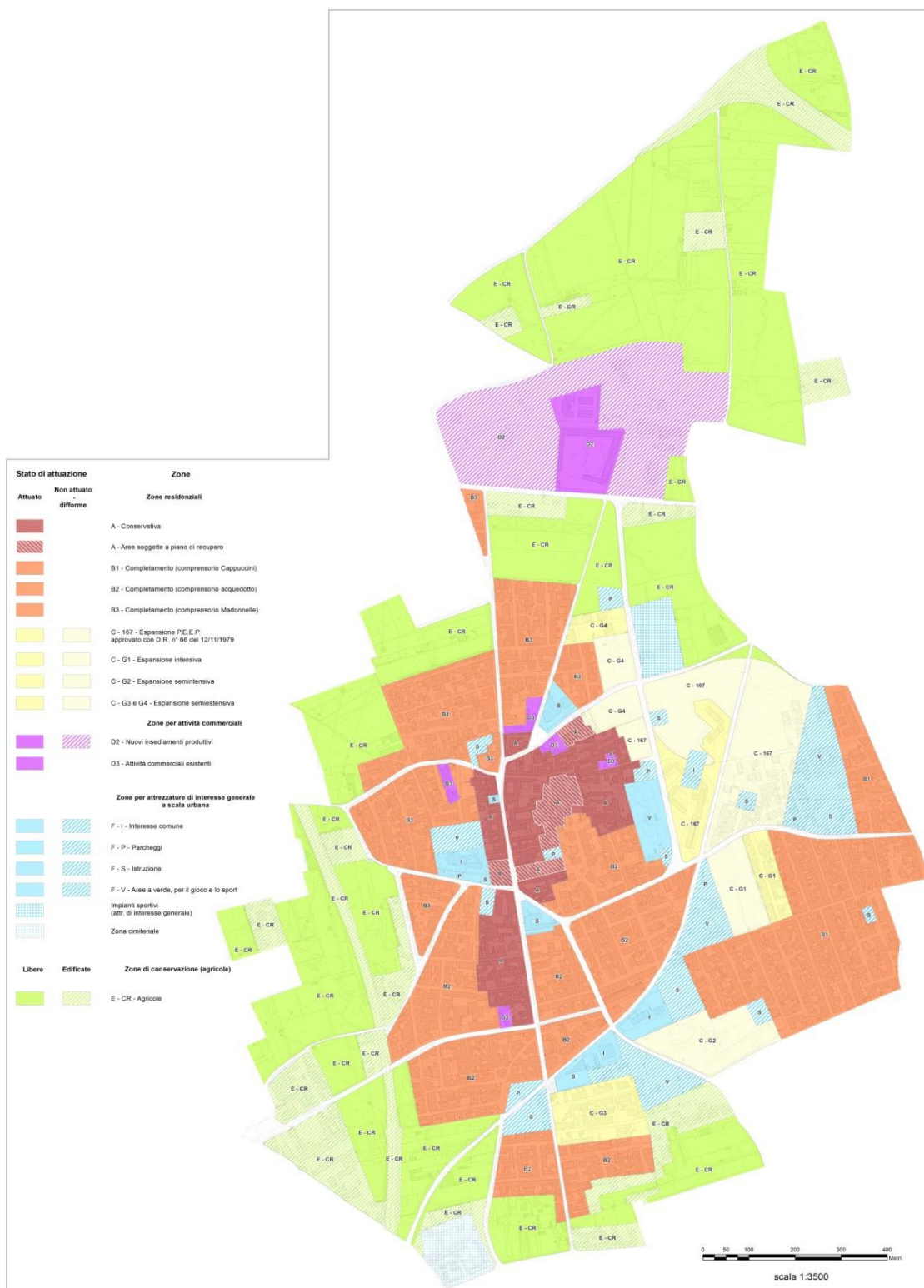


***Stralcio del PUC con la ZTO D – PIP e con la fascia di rispetto degli elettrodotti e della SP Caivano Aversa***

*(dalla Carta del Piano Strutturale Comunale)*

Dalla Carta del Piano Strutturale Comunale emergono alcuni vincoli gravanti sull'area: una zona di rispetto stradale lungo la SP Caivano – Aversa, ai sensi degli artt. 26 e 27 DPR 495/1992 e s.m.i; distanza di rispetto dagli elettrodotti che attraversano l'area nella sua propaggine ovest. In particolare la linea Muconi – Fratta e la linea Maddaloni – Fratta con una fascia di rispetto di prima approssimazione di 18.00 mt su ciascun lato facendo asse sul traliccio.

## 2. Il PIP - Stato di fatto



***Il PRG prevedeva un'area destinata a Insediamenti Produttivi che verrà riconfermata nel nuovo PUC***

Il PRG, previgente al PUC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2458 del 24 febbraio 1983, suddivideva il territorio in zone omogenee, individuando tra queste quelle destinate a nuovi insediamenti produttivi (D2) da attuare mediante un Piano di Insediamento Produttivo ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

Il Piano di Insediamento Produttivo, approvato in prima istanza con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 1998, interessa la parte nord del territorio comunale, esterno al centro urbano e da questo separato dalla SP Caivano - Aversa. Esso comprende parti edificate e parzialmente edificate, destinate a attività produttive e/o artigianali.

Alla scadenza del suddetto Piano, il Consiglio Comunale ha reiterato le previsioni urbanistiche con deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 27/05/2011.

L'area che si sviluppa lungo la SP Caivano – Aversa, su cui si aprono i due accessi alla viabilità interna all'area, che resta così suddivisa, secondo le previsioni del PIP approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 27/05/2011 (dalla relazione allegata al PIP):

- Superficie complessiva	141.750 mq <sup>1</sup>
- Superficie destinate alla edificazione	89.000 mq
- Superficie destinata a spazi pubblici	28.719 mq > 10% * 141.750 mq di cui
o Per attività collettive	9.350
o Per parcheggi e verde	19.369
- Viabilità	mq 24.031

Nell'ambito dell'area di insediamento produttivi è già stata realizzata l'intera rete viaria, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un centro servizi alle imprese e un'isola ecologica del comune.

In data 28.11.2005 acquisito agli atti del Comune di Crispano con prot. 10231 viene trasmesso dai tecnici incaricati il certificato di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie eseguite dall'impresa appaltatrice in base al contratto n.59 del 25.11.2001 per un importo di € 2.650.904,93.

Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione è stato approvato con delibera di GC n. 40 del 04.05.2010.

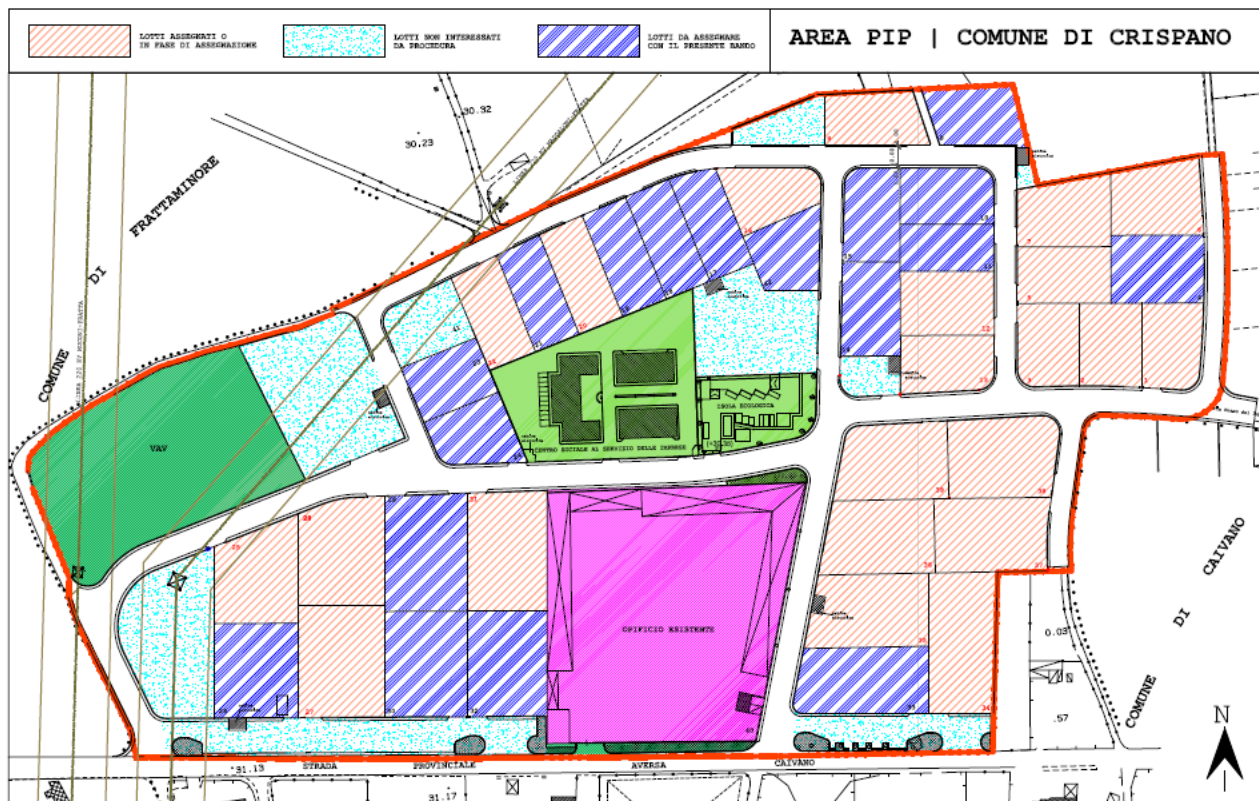
Attualmente sono state, quindi, realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondarie e tuttavia i lotti destinati agli insediamenti produttivi sono solo in parte occupati, poiché è necessario concludere le procedure di esproprio delle aree ancora inutilizzate, per consentire l'implementazione di nuovi insediamenti produttivi e dunque la completa utilizzazione dell'area, con l'assegnazione degli stessi agli aventi diritto che ne hanno fatto richiesta.

Pertanto per poter procedere all'esproprio delle aree residuali e al completamento del piano è stato necessario reiterare l'approvazione di un nuovo Piano di Insediamento Produttivo ai sensi del citato articolo 27.

---

<sup>1</sup> Ad esclusione dell'area VAV (verde agricolo vincolato)

Per tale motivo, anche al fine di verificarne la reale esigenza espressa dal mondo produttivo, il Comune di Crispano in esecuzione della delibera di GC n. 95 del 17.10.22 ha provveduto alla pubblicazione del Bando per assegnazione in zona PIP di n. 18 lotti di cui n. 13 di superficie di circa mq 1.500 e n. 5 di superficie di circa mq 2.500.



**Planimetria allegata al bando per l'assegnazione dei lotti residui (con il tratteggio doppio di colore azzurro)**

### 3. Il nuovo PIP

Come anticipato al fine di poter procedere all'esproprio delle aree residuali e al completamento del piano è necessario reiterare il Piano di Insediamento Produttivo ai sensi del citato articolo 27, già approvato con delibera di G.C.n.66 del 27/05/2011 e Decreto Sindacale prot. n. 8481 del 8/07/2011, nonché D.G.C. n. 84 del 25/10/2012 e Decreto Sindacale prot. n. 11209 del 31/10/2012.

Sicché con Delibera di Giunta n. 58 del 17/10/2022 è stato deliberato di rinnovare il Piano Insediamenti Produttivi senza apportare modifiche sostanziali rispetto a quello precedente.

Di conseguenza con determinazione del V Settore n. 16 del 05/10/2022 veniva affidato la redazione del PUA inerente al Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Crispano sulla scorta del PUC e del precedente PIP vigenti.

Con Delibera di Giunta n.93 del 11/10/2022 e successiva delibera di giunta n.95 del 17/10/2022 veniva approvato il Bando per l'assegnazione di n.18 lotti in area PIP e con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 10/11/2022 si prendeva atto dell'approvazione del bando per l'area PIP e del valore di indennità di esproprio dei relativi lotti.

In data 03/02/2023 con prot. n.1597 venivano trasmessi tutti gli elaborati necessari per l'approvazione del PUA per il rinnovo del Piano Insediamenti Produttivi, senza apportare modifiche sostanziali rispetto a quello precedente così come previsto dalla Delibera di Giunta n. 58 del 17/10/2022.

Tuttavia, con Deliberazione di Giunta n 24 del 03/03/2023, l'assessore all'Urbanistica, visto le domande di insediamento per attività produttive pervenute in seguito alla pubblicazione del bando di assegnazione, ha ritenuto necessario, esperire la possibilità di incrementare il numero di lotti esistenti ridimensionando nei limiti consentiti, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione e alle altre aree non strettamente necessarie per le attività produttive.

La Giunta con la stessa Deliberazione dava mandato al RUP di:

- Ampliare l'incarico al tecnico incaricato, - di cui alla determinazione del V Settore n.16 del 05/10/2022, al fine di verificare la possibilità di reperire, nell'ambito dell'area PIP individuata dal PUC, ulteriori lotti da destinare ad attività produttive;
- Di procedere, in caso di riscontro positivo, a far predisporre, al tecnico incaricato, la redazione di un nuovo PUA/PIP nel rispetto dei parametri previsti dal PUC, dalla normativa e dei regolamentari in materia.

Pertanto con nota prot. 8056 del 28/06/2023 il Responsabile del V Settore, architetto Antonio Silvestri, trasmetteva al tecnico incaricato la Delibera di Giunta Comunale per il conseguimento di tutti gli atti necessari al completamento dell'incarico conferito in precedenza.

Con nota prot. 8694 del 10/07/2023 il tecnico incaricato dava la propria disponibilità a proseguire nell'incarico per la redazione del PIP fermo restando la necessità di procedere ad un aggiornamento dettagliato del rilievo dell'area per la redazione di un nuovo piano particellare di esproprio, ampliato rispetto al precedente.

A tal fine con Determinazione del V settore n. 18 del 19/07/2023 si provvedeva ad una estensione dell'incarico per un rilievo topografico dell'area e per procedere alla modifica del PIP nei termini previsti dalla Deliberazione di Giunta n. 24 del 03.03.2023.



Il nuovo piano per insediamento produttivo, al fine di ottemperare al mandato espresso dalla GM con propria Deliberazione n. 24 del 03.03.2023, ovvero esperire la possibilità di ampliare le aree da destinare ad impianti produttivi nei limiti espressi dalla normativa vigente, prevede: una riduzione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) nei limiti previsti dall'art. 5 del DM 1444/68 ovvero non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; l'utilizzo dell'area indicata, nel PIP previgente e nel PIP trasmesso dal tecnico incaricato in data in data 03/02/2023 con prot. n.1597, con la sigla VAV ovvero verde agricolo vincolato.

In particolare l'area VAV non presenta alcun riscontro nel PUC vigente né tantomeno risultava adeguatamente normata nel PIP previgente, nelle cui NTA veniva riportata semplicemente come superficie da destinare ad attività agricole, senza alcun'altra specificazione né in merito alla possibilità reale di utilizzo dell'area, né in merito a qualche vincolo o prescrizione che obbligasse a destinare tale superficie ad un'attività del tutto avulsa e decontestualizzata rispetto all'ambito in cui ricade.

Pertanto nel nuovo PIP l'area VAV è stata destinata ad insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale, ritenendo, in una logica di efficiente utilizzazione delle superficie disponibili, che la destinazione di tipo agricola risulta, da un lato, decontestualizzata e incompatibile all'interno di una area vocata alla attività industriale e artigianale e, dall'altro, inadeguata per la esiguità della propria dimensione, tale da non poter produrre un reddito sufficiente per la sopravvivenza di una azienda agricola.

Pertanto alla luce di tali osservazioni è sembrato più opportuno e vantaggioso, anche al fine di un impiego intensivo di un bene prezioso rappresentato dal suolo libero, destinare l'area a insediamenti produttivi di tipo secondario e terziario piuttosto che riproporre un uso del tutto estraneo al contesto e all'attuale vocazione economica locale.

A tal riguardo si ricordi tra l'altro che il PTR individua Crispano nell'ambito di sistemi territoriali locali caratterizzati da una forte presenza di tipo industriale, in cui la presenza di attività agricola produttiva resta ormai del tutto marginale rispetto all'economia locale.

Il comune di Crispano infatti rappresenta il nodo di congiuntura tra due diversi ambiti: Napoli nord – est e Napoli nord. In entrambi i casi si tratta di ambiti che si configurano come “ sistemi a dominante urbano - industriale”

Entrambi gli ambiti, infatti, si caratterizzano per una forte presenza industriale e per l'attivazione di iniziative di programmazione finanziaria per lo sviluppo, legati alla predominante vocazione manifatturiera e negli ultimi anni ad una forte vocazione di tipo commerciale legate alla media e grande distribuzione, tipica degli ambiti urbani ricadenti nella grande conurbazione che si sviluppa senza interruzione da Napoli a Caserta.

I comuni di Caivano Cardito e Crispano presentano una struttura socio economica nella quale prevalgono gli occupati nel settore industriale. Dai dati relativi agli ultimi censimenti gli occupati nel settore industriale presentano dati di gran lunga superiori a quelli nazionali. A ciò corrisponde un settore agricolo che nell'ambito del sistema socio economico assume ormai un peso del tutto marginale, anche rispetto al dato nazionale.

Il nuovo piano attuativo prevede il completamento degli espropri delle aree da assegnare per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi in conformità al PUC vigente e delle aree destinate a standards, e di una piccola superficie di circa 261,99 mq destinata all'ampliamento di una strada esistente.

Il piano risulta conforme al PUC alle cui NTA fa riferimento per le prescrizioni edilizie e ambientali. In particolar modo, oltre all'art. 43, il regolamento di attuazione del PIP recepisce le prescrizioni di cui all'art. 19 in relazione alla normativa generale in materia di PUA e all'art. 19 bis in materia di tutela delle risorse idriche.

**La superficie territoriale complessiva come risulta dal rilievo essere pari a mq 156.662,00, che resta così suddivisa:**

- |  |                   |                                    |
|--|-------------------|------------------------------------|
| 1. Superficie fondiaria  | mq 85.842,54      |                                    |
| (ad esclusione della sup. occupata dall'attività produttiva preesistente al PIP) |                   |                                    |
| 2. Superficie Spazi pubblici (art. 5 DM 1444/68)                                 | mq 20.526,44 >10% | 156.662,00 di cui                  |
| Sup. Attrezzature d'interesse comune   | mq 10.492,65      | (centro servizi + isola ecologica) |
| Sup. Spazi verdi/Parcheeggi  | mq 10.033,79      |                                    |

La superficie dei lotti, in sede di frazionamento potrà subire variazioni in virtù delle superfici nominali e delle tolleranze cartografiche, senza che ciò determini variazione essenziale al piano. Lo stesso dicasi per le variazioni di superfici emerse dal rilievo eseguito rispetto al piano approvato con delibera di GC n. 66 del 27.05.11.

#### **4. Procedure di approvazione del PIP**

Le modalità di adozione e approvazione del PUA sono stabilite dall'art. 27, comma 2, L.R. 16/2004, e dall'art.10 del Regolamento n. 5/2011.

La competenza ad adottare e approvare il PUA è della Giunta Comunale, atteso il principio della compatibilità dello stesso alla strumentazione urbanistica vigente (PUC e piani di settore), verifica effettuata preliminarmente dall'Amministrazione Comunale.

Successivamente all'adozione, il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione mediante pubblicazione dell'avvenuto adozione del PUA sul BURC, sul sito web comunale e presso l'Albo Pretorio, per trenta giorni, ai fini della presentazione di eventuali osservazioni di cui all'art.10 comma 3 del Regolamento di attuazione n.5/2011.

Il Piano, completo di tutti gli elaborati, è trasmesso alla amministrazione provinciale per l'espressione, entro trenta giorni, di eventuali osservazioni. Nei successivi quarantacinque giorni la Giunta Comunale approva il PUA, valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.

Il PUA, infine è pubblicato immediatamente sul BURC, e sul sito web del Comune ed entra in funzione il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

#### **5. Elaborati che compongono il PIP**

Delibera di Giunta Regionale n. 834 del 11.05.2007, assunta ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 16/2004 individuò gli elaborati da allegare ai PUC. In linea generale sulla base di tale delibera, benché superata, i PUA devono contenere:

- a) La delimitazione del perimetro del territorio interessato
- b) L'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare
- c) La destinazione d'uso delle singole aree con indicazione plano volumetriche
- d) Stima di massima della spesa



Sulla base di tali contenuti gli elaborati allegati al PUA sono:

- tav. 00 inquadramento territoriale
- tav. 01 stralcio PUC : carta strutturale
- tav. 02 stralcio PUC: zonizzazione
- tav. 03 stralcio PUC : piano operativo
- tav. 04 stralcio catastale
- tav. 05 stralcio aerofotogrammetrico
- tav. 06 rilievo dell'area con documentazione fotografica
- tav. 07 piano insediamento produttivo con indicazione delle destinazioni d'uso
- tav. 08 piano insediamento produttivo con indicazione delle aree da espropriare
- tav. 09/1,2,3,4,5,6,7 particellare di esproprio

- all. A relazione generale
- all. B norme tecniche di attuazione

**Per quanto attiene agli elaborati in materia ambientale si fa riferimento all'art. 2 del DPGR n. 17 del 18 12 09 (in materia ambientale) che al comma 5 recita: Fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3, non sono di norma assoggettati a VAS: a) i Piani urbanistici attuativi, di seguito denominati PUA, approvati in conformità al Piano urbanistico comunale, di seguito denominato PUC, già dotato, a sua volta, di tale valutazione.**

## 6. Fabbisogno Finanziario

Per la realizzazione del P.I.P. la spesa occorrente per completare gli espropri delle aree edificabili (per costruzione degli opifici), come si evince dal piano particellare di esproprio risulta:

<u>sup. da espropriare</u>	<u>mq 53.401,79 di cui</u>
Per lotti edificabili	mq 43.548,68
Per aree a verde e parcheggi	mq 9.591,12
Per strade	mq 261,99

Assumendo per le aree edificabili da espropriare una indennità di espropriazione pari a 88<sup>2</sup> €/mq si ottiene:

52.786,18 mq x 88 €/mq      € 4699357,52

<sup>2</sup> Si veda quanto riportato dal particellare di esproprio tav. 09

Assumendo un costo medio di realizzazione delle opere pari a<sup>3</sup>

Per le aree a verde      30 €/mq

Per le aree a parcheggio 44€/mq

Per le strade              100€/mq

Avremo per le opere di urbanizzazione

un costo complessivo pari a circa ( 30€ \* 1.523,92 mq)+ (44€\* 8.509,87) + (261\*100) = € 45.717 + € 340.394 + 26.000,00 = € **412.111,00**

**Il fabbisogno finanziario complessivo, occorrente per espropriare i terreni e per realizzare l'area a verde attrezzato e a parcheggio, ammonta a 5111469 €**

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PIANO RISPETTO AL P.R.G.**

*Il presente Piano per gli Insediamenti Produttivi è conforme a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del vigente PUC (Art. 19,19bis,43 delle NTA allegate al PUC ), e alla Carta del Piano Strutturale Comunale e del piano operativo.*

---

<sup>3</sup> Il costo parametrico delle opere è stato desunto dal manuale DEI anno 2010 aggiornato secondo i parametri ISTAT