



COMUNE DI CASTELLO DI CISTERNA

(Provincia di Napoli)



VARIANTE NORMATIVA ALLA VARIANTE DEL PRG VIGENTE

(ai sensi della dell'art.4 del regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n.5 del 04/08/2011)

| | | | |
|---------------------|---------------|-----------------------|--|
| Data | Aggiornamento | ELABORATO DESCRITTIVO | |
| | | N.E09 | |
| Sindaco | | RELAZIONE GENERALE | |
| Dott. Aniello Rega | | | |
| Progettista | | Visti | |
| Ing.Tommaso Zerella | | | |

| | |
|--|----|
| 0.0 PREMESSA | 2 |
| 1.0 IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE | 2 |
| 1.1. – <i>La variante al PRG del 2004</i> | 2 |
| 1.2. – <i>La localizzazione e il dimensionamento delle attività produttive e commerciali</i> | 3 |
| 4.0 DESCRIZIONE DEL CONTESTO | 9 |
| 3.0 LA PROPOSTA DI VARIANTE PER LE ZONE D | 11 |
| 3.1 – <i>Motivazioni</i> | 11 |
| 3.2 – <i>La proposta di variante</i> | 12 |
| 4.0 GLI ELABORATI COSTITUENDI LA VARIANTE NORMATIVA | 13 |

0.0 PREMESSA

Il Comune di Castello di Cisterna (NA) è dotato di un Piano Regolatore Generale e successiva variante adottata con deliberazioni consiliari n.39 del 10/09/1997 e n.47 del 28/10/1998; la stessa, attualmente in vigore, è stata definitivamente approvata dalla Provincia di Napoli con D.P.A.P. n.1457 del 22.09.2004.

L'Amministrazione ha constatato la improcrastinabile necessità di dotarsi, ai sensi dell'art.3 e art.7 del regolamento di attuazione n.5/2011 della legge regionale n.16/2004, della variante alle norme tecniche di attuazione dell'attuale strumentazione vigente nel comune di Castello di Cisterna riguardante la norma delle aree di attività produttiva individuate nello strumento di pianificazione al fine di facilitarne l'attuazione.

Pertanto con proprio atto d'indirizzo delibera di G.M. n.96 del 22/09/2017 veniva affidato l'incarico all'ufficio tecnico comunale la predisposizione di una variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 4 del Regolamento d'Attuazione n.5/2011 della Legge per il governo del territorio n.16/2004 e smi che riguardi la normativa delle Zone D individuate dal piano vigente conformemente a quanto stabilito in materia dalla LR n.7/98.

La presente variante si colloca all'interno del processo, avviato dall'A.C., di formazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), che ha visto dapprima un atto d'indirizzo (del. G. C. 110/2016) e successivamente un affidamento tecnico per assistenza all'ufficio di Piano (determinazione n.125/2016 (reg. UTC) e n.667/2016 (r. Gen).

Nel quadro già delineato degli indirizzi dell'Amministrazione nella formazione del nuovo strumento di governo del territorio, di riconferma delle zone produttive, prende avvio anticipatamente, con la variante, una riformulazione delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente senza alcuna modifica delle destinazioni d'uso.

1.0 IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

1.1. – La variante al PRG del 2004

La variante al PRG è stata approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 38 del 21 maggio 2004 ed è dotata di Controllo di Conformità Regionale.

Su detta Variante furono acquisiti i seguenti pareri:

- dell'ASL NA/4, espresso in data 03.10.2000 n. 3898, ai sensi della L.R. n. 32/94;
- dell'Autorità di Bacino Napoli Nord-Occidentale, reso in data 09.10.2000 n. 217;
- del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli reso dal Commissario Straordinario con deliberazione n.333 dell'8.08.2000 notificato con successiva deliberazione n. 535 del 24.11.2000.

A distanza di oltre dieci anni dall'approvazione della variante si registra un ritardo consistente nella realizzazione degli interventi relativi alle zone produttive ma soprattutto nella zona D6 *"Area produttiva –commerciale ai confini con il comune di Somma Vesuviana"* così come evidenziato anche nell'elaborato grafico denominato *"E08 – Stato di attuazione delle zone produttive esistenti"*.

Ciò dipende dal rapporto di copertura estremamente basso (pari a 0,20 mq/mq), che rende tutti gli interventi programmati poco significativi, anche per la limitata estensione delle aree di intervento.

La mancata realizzazione degli interventi nelle zone produttive è peraltro particolarmente preoccupante, a fronte delle richieste di aziende locali e non, che avanzano continuamente proposte di insediamento al Comune di Castello di Cisterna, ritenendo il territorio strategico ai fini dell'accessibilità, e per la vicinanza al nucleo produttivo consolidato di Pomigliano d'Arco.

1.2. – La localizzazione e il dimensionamento delle attività produttive e commerciali

Nello strumento urbanistico vigente (Variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 38 del 21 maggio 2004) vi è un attento studio sulla localizzazione e sul dimensionamento delle attività produttive, che di seguito si riporta.

Con l'obiettivo di potenziare la vocazione del territorio comunale di Castello di Cisterna, che anche per la favorevole situazione infrastrutturale, oltre che per una tradizione "consolidata" dell'area, ben si presta alla localizzazione di attività produttive a scala metropolitana.

In questa prospettiva si è lavorato alla definizione di un quadro articolato di insediamenti differenziati, rispondenti a molteplici e caratteristici scopi, nelle diverse aree del territorio:

- *un insediamento industriale - produttivo, che consenta l'insediamento di piccole e medie aziende appartenenti a differenti settori produttivi;*
- *alcuni piccoli insediamenti di natura artigianale e commerciale in cui si localizzano funzioni produttive compatibili, con le funzioni urbane, commerciali e di vendita;*
- *alcuni insediamenti commerciali, di dimensioni differenziate, con possibilità localizzative di esercizi più consistenti, sotto il profilo quantitativo, ma anche di botteghe rispondenti a caratteristiche di serialità.*

Per quanto riguarda gli insediamenti industriali - produttivi, tenendo conto che oggi esistono due aree produttive a nord del territorio comunale, in prossimità dei confini comunali con Pomigliano d'Arco e Brusciano, in attesa che altre aree oggi vincolate dall'ASI possano sbloccarsi, si è individuata un'unica area di progetto di dimensioni di poco inferiori a 5 ettari (D5), sita nella parte meridionale del territorio, a confine con Brusciano e Somma Vesuviana.

Le dimensioni dell'area sono tali da poter accogliere le nuove attività produttive delineate nell'ambito dei programmi imprenditoriali e di investimenti che l'Amministrazione Comunale ha richiesto di predisporre a tutte le aziende interessate ad insediarsi nell'ambito del territorio comunale.

La scelta dell'area è stata dettata dalle seguenti motivazioni:

- la possibilità di avviare nell'area iniziative di carattere sovracomunale;
- le caratteristiche specifiche dell'area, che era stata già oggetto di interventi finalizzati all'insediamento di attività produttive;
- le favorevoli condizioni di accessibilità e la facilità di allacciamento agli impianti a rete comunale.

Per quanto riguarda gli insediamenti artigianali e commerciali, si sono individuati due gruppi di aree di progetto (D3 e D4). Le aree D3 sono collocate a nord delle aree centrali urbane esistenti, in prossimità della nuova stazione della Circumvesuviana. Nel complesso tali aree impegnano una superficie territoriale di circa 2,5 ettari. Anche il posizionamento di queste aree, che si collocano all'interno del sistema edilizio esistente, è particolarmente importante ai fini della razionalizzazione della forma urbana.

Le aree D4, pari a circa 3,5 ettari si localizzano invece nella parte meridionale del territorio comunale intorno al deposito ex-Standa esistente, lungo via Passariello. In entrambi i casi attraverso progetti di area, imperniati su sistemi edilizi discontinui, dovranno essere realizzate le condizioni per una migliore integrazione con i sistemi edilizi esistenti a carattere prevalentemente residenziale.

L'area produttiva-commerciale D6 (di dimensioni pari a 5 ettari circa) è localizzata nella parte meridionale del territorio comunale a confine con Somma Vesuviana e Pomigliano d'Arco. La scelta della localizzazione dell'area si origina da considerazioni e valutazioni di carattere sovracomunale, legate alle notevoli potenzialità rilevabili nell'area anche sulla base delle molteplici richieste di insediamento ricevute dal comune di Castello di Cisterna. In particolare, proprio per le favorevoli condizioni di accessibilità prima evidenziate, sono pervenute all'Amministrazione Comunale di Castello di Cisterna, richieste per la formazione di aree attrezzate per l'ampliamento di strutture produttive esistenti, non solo già esistenti nell'ambito del comune ma provenienti da comuni limitrofi. Tali richieste impegnerebbero superfici pari a circa 10 ettari.

I caratteri dell'insediamento D6, che insieme all'area inviata a PIP, dovrebbe far fronte alle richieste in atto, creando un articolato nuovo polo di sviluppo nel territorio metropolitano, saranno definiti attraverso un piano esecutivo, i cui principi di realizzazione sono fissati dalle norme di attuazione della presente Variante al PRG.

Sulla base di queste considerazioni si sono sviluppati le localizzazioni e i dimensionamenti delle aree, così come esplicitate nelle Norme di Attuazione delle Variante al PRG, attualmente vigenti, che di seguito si riportano.

Art.46 - Aree produttive (D)

La variante al PRG individua un complesso di aree produttive esistenti e di progetto, per ognuna delle quali fornisce specifiche indicazioni progettuali e normative:

- D₁ aree produttive esistenti;
- D₂ distributori di carburante esistenti;
- D₃ aree artigianali e commerciali di progetto nei pressi della nuova stazione della Circumvesuviana;
- D₄ aree artigianali e commerciali di nuovo impianto a Sud del nucleo del Passariello;
- D₅ area industriale produttiva rinviata a PIP a confine con il comune di Brusciano;
- D₆ area produttiva commerciale ai confini di Somma Vesuviana.

Art.47 - Aree produttive esistenti (D₁)

Il PRG individua le seguenti aree produttive esistenti:

- D_{1.1} area industriale a nord del centro urbano, lungo la variante alla S.S. 7/bis, a confine con Brusciano;*
- D_{1.2} aree industriali nella parte nord-occidentale del territorio comunale a confine con Pomigliano d'Arco;*
- D_{1.3} area industriale produttiva nella parte meridionale del comune, tra l'asse autostradale Napoli-Bari e il confine con Pomigliano d'Arco;*
- D_{1.4} area commerciale (deposito), al sud del nucleo del Passariello;*
- D_{1.5} area industriale nella parte intermedia del territorio comunale;*
- D_{1.6} area commerciale nella parte intermedia del territorio comunale.*

In queste aree sono consentiti, nei pochissimi lotti residui, interventi di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, già fissati dal PRG vigente:

| | |
|---|--------------------------------------|
| <i>indice di fabbricabilità fondiario</i> | <i>2,0 mc/mq</i> |
| <i>rapporto di copertura minimo</i> | <i>0,45 mq/mq</i> |
| <i>superficie minima del lotto</i> | <i>1.500 mq</i> |
| <i>distanza dai fabbricati</i> | <i>10.00 mt</i> |
| <i>distanza dai confini</i> | <i>5,00 mt</i> |
| <i>parcheggi e spazi verdi interni</i> | <i>≥ 30% del lotto di intervento</i> |

In caso di ristrutturazione aziendale globale, i fabbricati ricostruiti dovranno rispettare le indicazioni prime riportate. Sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione parziale dei fabbricati esistenti. L'Amministrazione Comunale, ai fini della razionalizzazione e del ridisegno di queste aree, potrà in qualsiasi momento procedere alla formazione di un piano di riqualificazione delle aree nel rispetto delle indicazioni prima fornite. Nel caso di adozione del piano di riqualificazione si esclude la possibilità di procedere attraverso interventi diretti, a meno degli ordinari interventi di ristrutturazione. L'Amministrazione Comunale potrà altresì imporre meccanismi per la realizzazione delle infrastrutture, da parte dei privati attraverso concessioni convenzionate.

Art.48 - Distributori di carburante esistenti (D₂)

In queste aree si prevede di riconfermare l'attuale destinazione d'uso, a condizione che siano verificate le condizioni imposte dal D.P.R. n° 495/1992 (nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni, in relazione ai vari tipi di strada su cui gli impianti si localizzano.

Sono consentiti interventi di adeguamento tecnologico, nonché di manutenzione e ristrutturazione dei locali attualmente esistenti. Sono altresì consentiti interventi di ampliamento. In ogni caso le superfici coperte non potranno superare i 150 mq.

Art.49 - Aree artigianali e commerciali di progetto nei pressi della nuova stazione della Circumvesuviana (D₃)

Il PRG individua le seguenti aree commerciali - produttive di progetto nei pressi della nuova stazione della Circumvesuviana:

D_{3.1} area lungo via Padula;

D_{3.2} aree a ridosso del nuovo tracciato della Circumvesuviana.

Si tratta di aree inedificate destinate alla realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività commerciali e artigianali. In tali aree è obbligatoria la redazione preventiva di piani particolareggiati esecutivi (progetti unitari) di iniziativa privata, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| <i>rapporto di copertura max</i> | <i>0,20 mq/mq</i> |
| <i>altezza massima</i> | <i>10,50 mt</i> |
| <i>distanza minima tra edifici</i> | <i>10,00 mt</i> |

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <i>distanza dai confini</i> | <i>5,00 mt</i> |
| <i>parcheeggi e verde attrezzato</i> | <i>≥50% dell'area</i> |

Alcuni riferimenti per la progettazione esecutiva di carattere indicativo e non prescrittivo sono contenuti nella tavola n.° 17.

Art.50 - Aree artigianali e commerciali di nuovo impianto a sud del nucleo del Passariello (D₄)

Il PRG individua le seguenti aree commerciali e artigianali, ai margini del nucleo del Passariello:

- D_{4.1} area lungo via Passariello;*
- D_{4.2} area all'incrocio tra via Passariello e via Cassante;*
- D_{4.3} area lungo via Cassante*

Si tratta di aree inedificate destinate alla realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività commerciali e artigianali. In tali aree è obbligatoria la redazione preventiva di piani particolareggiati esecutivi (progetti unitari) di iniziativa privata, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <i>rapporto di copertura max</i> | <i>0,20 mq/mq;</i> |
| <i>altezza massima</i> | <i>7,50 mt</i> |
| <i>distanza minima tra edifici</i> | <i>10,00 mt</i> |
| <i>distanza dai confini</i> | <i>5,00 mt</i> |
| <i>parcheeggi e verde attrezzato</i> | <i>≥50% dell'area</i> |

Eventuali volumetrie esistenti dovranno essere inglobate nel progetto unitario.

Alcuni riferimenti per la progettazione esecutiva di carattere indicativo e non prescrittivo sono contenuti nella tavola n.° 17.

Art.51 - Area industriale produttiva rinviata a PIP a confine con il comune di Brusciano (D₅)

Il PRG individua un'area produttiva industriale di progetto nell'area nord-orientale del territorio comunale, a confine con i comuni di Brusciano e Somma Vesuviana.

Si tratta di un'area per lo più inedificata destinata alla realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività produttive non nocive e non inquinanti, nonché di depositi commerciali.

E' obbligatoria la redazione preventiva di un piano di insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/71, nel rispetto del rapporto di copertura massimo di 0,20 mq/mq, di un'altezza massima di 9,00 mt, nel caso di capannone con soprastante esposizione e di 7,50 mt negli altri casi (ad esclusione di eventuali volumi tecnici), nonché delle distanza minima tra edifici di mt 10,00 e dal confine mt 5,00.

Il 10% dell'intera superficie di ciascuna zona va riservata a spazi pubblici di uso pubblico di cui il 40% a parcheggi e il resto a verde alberato e attrezzato. Un'ulteriore aliquota pari ad almeno il 10% dovrà essere riservata a spazi per la circolazione e la sosta.

Il PIP definirà in dettaglio i materiali utilizzabili, i tipi di alberature, i sistemi di recinzione e tutti gli altri elementi necessari a garantire una perfetta integrazione dell'intervento nel territorio. E' fatto obbligo di impianti consortili di trattamento e di depurazione delle acque reflue.

Sulla base di uno studio analitico della struttura produttiva locale e dei comuni limitrofi, il PIP definirà la ripartizione e le dimensioni dei singoli lotti produttivi e l'eventuale inserimento di un centro di servizi alle imprese.

Art.52 - Aree produttive ai confini di Somma Vesuviana (D₆)

Il PRG individua un'area di pmgetto di circa 5 ettari, disposta nella parte meridionale del territorio comunale, lungo il confine con Somma Vesuviana e Pomigliano d'Arco.

Per tale area è obbligatoria la redazione preventiva di un piano particolareggiato esecutivo (progetto unitario) di iniziativa pubblica e/o privata, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <i>rapporto di copertura max</i> | <i>0,20 mq/mq;</i> |
| <i>altezza massima</i> | <i>7.50 mt</i> |
| <i>distanza minima tra edifici</i> | <i>10.00 mt</i> |
| <i>distanza dai confini</i> | <i>5,00 mt</i> |
| <i>parcheggi e verde attrezzato</i> | <i>≥50% dell'area</i> |

4.0 DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Per quanto riguarda la situazione territoriale di Castello di Cisterna in primo luogo è da sottolineare che per quanto riguarda i collegamenti infrastrutturali, Castello di Cisterna rappresenta uno dei centri minori in posizione più favorevole dal punto di vista dell'accessibilità dell'intera area metropolitana di Napoli.

I collegamenti su ferro sono costituiti dall'asse della Circumvesuviana, che si sviluppa in direzione est-ovest, di recente spostato nella parte settentrionale dell'abitato.

In direzione est-ovest si collocano anche la s.s 7 bis, che rappresenta la spina dorsale storica dell'insediamento, a nord della quale è stata posizionata la variante alla s.s 7 bis che, procedendo verso est, si allontana progressivamente dal centro edificato. Tale strada favorisce anche un agevole collegamento con il sistema autostradale e quindi con tutta la rete dei centri principali regionali ed extraregionali. Una notevole parte del territorio comunale è occupata dal raccordo autostradale che mette in comunicazione l'autostrada Napoli-Bari con il collegamento all'asse di supporto Villa Literno-Nola.

La parte a sud del territorio comunale, in cui la Variante al PRG localizza le aree produttive/industriali e commerciali, risulta in posizione favorevole rispetto al sistema infrastrutturale principale. Sul territorio di Pomigliano d'Arco, a poche centinaia di metri dalle aree di Castello di Cisterna, in cui si prevedono nuovi insediamenti produttivi, si colloca infatti uno svincolo autostradale di primaria importanza, in cui confluiscono l'autostrada Napoli-Bari, la superstrada Pomigliano-Centro Direzionale-Tangenziale e il tronco di collegamento con l'asse di supporto Villa Literno-Nola. A questi svincoli si accede mediante la strada provinciale proveniente da Somma Vesuviana, che si sviluppa proprio lungo una delle due aree di nuovo insediamento produttivo di Castello di Cisterna, per poi proseguire nel territorio comunale di Pomigliano d'Arco. Tutte le aree produttive, individuate dallo strumento urbanistico vigente, godono di un buon collegamento con lo svincolo autostradale, che potrà essere ulteriormente migliorato mediante l'adeguamento della strada provinciale Passariello (intervento previsto nella Variante al PRG).

La parte meridionale del territorio comunale è inoltre collegata alla s.s 7 bis e alla Variante mediante un anello di connessione urbana di recente realizzazione, che consente di evitare il passaggio attraverso le anguste strade dell'area centrale storica, realizzando un agevole collegamento con la viabilità territoriale principale.

La buona dotazione infrastrutturale rappresenta un fattore importante nell'ambito di un più generale ragionamento sulla struttura economica dell'area.

La posizione strategica dell'area pomiglianese - nolana, di cui Castello di Cisterna rappresenta un nucleo centrale ha da sempre determinato un notevole coinvolgimento nei processi di trasformazione che interessano la provincia di Napoli, subendone anche conseguenze ed effetti. Difatti, l'area è stata interessata negli ultimi anni da interventi ed iniziative di grande rilievo territoriale (residenziali, produttivi e infrastrutturali), quali l'agglomerato Asi Nola-Marigliano, il CIS e l'interporto di Nola, che hanno sviluppato e ampliato il tradizionale settore industriale di Pomigliano d'Arco.

In questo contesto, l'attuale consistenza e la distribuzione settoriale dell'apparato produttivo non sembrano presentare elementi di particolare caratterizzazione, se si eccettua una presenza discreta ed abbastanza stabile nei prodotti alimentari e nel tessile abbigliamento. Pur essendo Castello di Cisterna ai margini di grandi aree ASI, gli spazi produttivi disponibili e attrezzati rappresentano il deficit infrastrutturale di maggior ricaduta negativa nell'economia locale, insieme all'assenza di servizi reali alle imprese.

Le aree industriali di Castello di Cisterna costituiscono pertanto un elemento importante in un'ipotesi di riconfigurazione territoriale, basata sull'idea forza della realizzazione di nuovi poli integrati di attività produttive e di servizi.

Per quanto attiene alla rete idrica, si specifica che il Comune è dotato di un progetto di potenziamento della rete approvato il 2 febbraio 1996 dalla Sezione Provinciale di Napoli del CTR e dimensionato sulla base di una proiezione demografica perfettamente coerente con la previsione della Variante, recentemente approvata.

Tale progetto generale fu elaborato per tronchi e per tratti, allo scopo di realizzare una efficiente distribuzione delle portate idriche su tutto il territorio comunale, con la previsione di lotti anche successivi, distinti e funzionali.

D'altra parte, l'efficienza della rete era stata notevolmente potenziata con l'insediamento 219, nelle cui aree di servizio erano state realizzati una vasca di accumulo interrata, un serbatoio e un impianto di sollevamento.

Con alcune semplici diramazioni, da realizzarsi con tubazioni di polietilene ad alta densità, potranno essere servite le aree di nuovo insediamento previste nella Variante al PRG.

Per quanto riguarda la rete fognante, il Comune è dotato di un progetto generale approvato dal CTR nel 1982, di cui sono stati realizzati 11 lotti funzionali. Di recente è stato elaborato un progetto di completamento, in cui si opera un'integrazione della rete, al fine di consentire

l'allacciamento della fognatura comunale a carattere misto nell'emissario comprensoriale, disposto lungo la Variante alla s.s 7 bis, che scarica nel depuratore consortile, eliminando l'annosa questione dello scarico nei Regi Lagni. Con tale progetto si consegue l'obiettivo del completamento funzionale, sia per le acque bianche che per le nere, conformemente al progetto generale approvato dal CTR in data 17/12/1982.

Si è prevista in particolare la realizzazione dei collettori Selva e Stella, che raccolgono le acque bianche e nere, anche relative alle zone di completamento edilizio e dei nuovi insediamenti produttivi individuati dalla Variante, essendo il dimensionamento coerente con le previsioni di sviluppo demografiche indicate nel nuovo strumento urbanistico. Il recapito finale delle acque bianche e nere è il collettore comprensoriale, che garantisce la salvaguardia degli acquiferi disposti a nord del territorio comunale.

E' infine opportuno specificare che il collettore Selva con le diramazioni relative, raggiunge le aree di nuovo insediamento, per cui con oneri estremamente limitati, risulterà possibile l'allacciamento alla rete fognaria comunale.

3.0 LA PROPOSTA DI VARIANTE PER LE ZONE D

3.1 – Motivazioni

L'Amministrazione Comunale di Castello di Cisterna, tra le proprie priorità, ha l'obiettivo di dare un impulso allo sviluppo delle attività produttive sul territorio comunale, premessa indispensabile per migliorare le condizioni socio-economiche della intera comunità locale.

In relazione alle attività produttive, da cui buona parte della popolazione trae il sostegno economico, allo stato si registra una situazione di crisi che desta notevoli preoccupazioni per il futuro. L'esame della situazione locale, sia con riferimento all'aspetto economico-produttivo che occupazionale, evidenzia una condizione di stagnazione che si protrae da un lungo periodo. Tale circostanza e' tanto più negativa se posta in rapporto alle notevoli potenzialità di sviluppo presenti nel sistema territoriale in cui Castello di Cisterna è inserito.

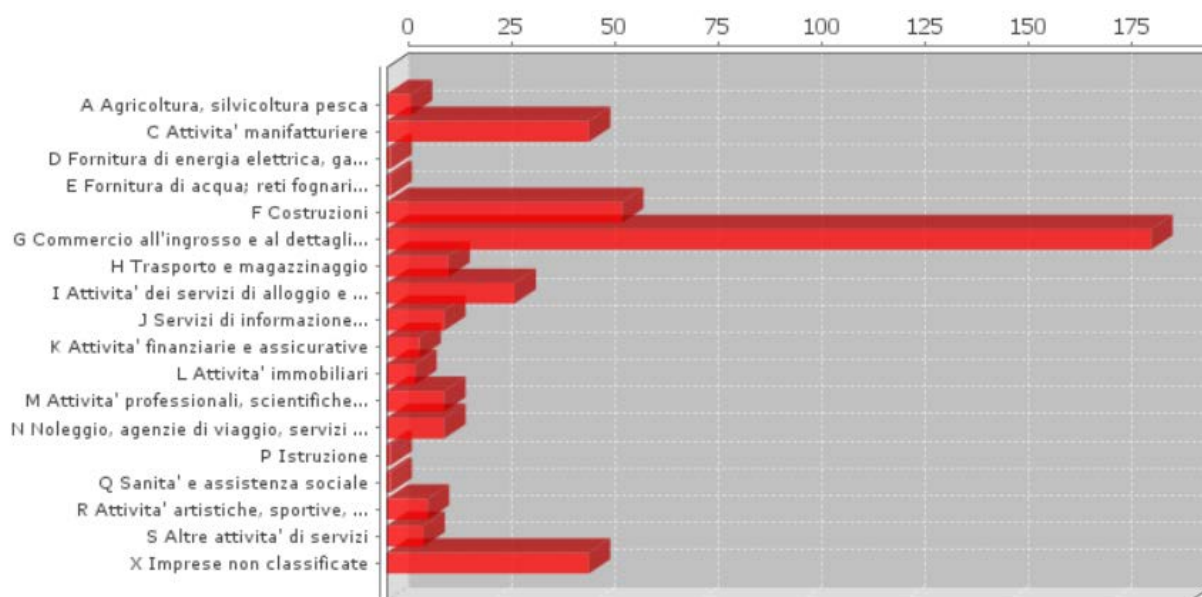
Da queste considerazioni nasce la volontà della Amministrazione Comunale di assumere iniziative concrete per favorire non solo la ripresa e lo sviluppo delle aziende locali ma anche per attrarre ulteriori operatori esterni (opportunamente selezionati) interessati alla realizzazione di nuove iniziative imprenditoriali.

Per tanto si rende necessaria una modifica agli articoli di queste aree che la Variante al PRG approvata nel 2004, elaborata alla fine degli anni novanta, disciplinava ai sensi della legge

regionale n.14/82 fissando l'indice 0,20 mq/mq quale rapporto di copertura massimo raggiungibile nelle aree produttive.

Successivamente con l'entrata in vigore della legge regionale n. 7/98 l'indice di copertura è stato elevato a 0,50 mq/mq della superficie fondaria utilizzabile per l'impianto produttivo.

Si tratta quindi di introdurre un adeguamento normativo conseguente ad una modifica legislativa regionale. Tale adeguamento è peraltro motivato dalle situazione socio-economica e territoriale di Castello di Cisterna, come illustrato nel grafico rappresentativo del settore attività presenti nel comune dal quale si desume che proprio il commercio, le costruzioni e le attività manifatturiere sono i settori trainanti dell'economia locale.



FONTE: DATI CAMERA DI COMMERCIO – SETTEMBRE 2017

3.2 – La proposta di variante

La proposta di variante normativa relativa alle zone D, di cui agli articoli 46-47-49-50-51-52 delle vigneti NTA allegate al PRG viene effettuata nell'ambito del recepimento della Legge Regionale n. 7/98 che consente l'aumento dell'indice di copertura fino al 50% della superficie disponibile, con conseguente possibilità di rispondere alle necessità degli imprenditori di ampliare gli impianti produttivi esistenti o, nelle nuove realizzazioni, di applicare un parametro urbanistico maggiormente favorevole alle attività produttive, fermo restando il rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 e quelli stabiliti dalle vigenti norme di attuazione.

La proposta di variante si attua in tutte le zone industriali individuate dal PRG ad eccezione eccezione della sola Zona D2 "Distributori di carburanti esistenti" di cui art.48 delle Nta che resterà invariato fatto salvo il rinvio alla norma di settore ovvero: "Regolamento di attuazione della legge regionale 29 marzo 2006, n.6 - Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del

sistema distributivo dei carburanti”- REGOLAMENTO del 20 gennaio 2012, n. 1 (BURC n. 7 del 30 Gennaio 2012).

Un'altra limitata modifica delle Norme riguarda le modalità di attuazione, ed è determinata dall'impellente necessità di realizzare in tempi brevi gli interventi, programmati nella Variante. Si introduce anche la possibilità del concorso dei privati, che in ogni caso rappresentano i soggetti attuatori degli specifici interventi produttivi.

Nelle Norme di Attuazione variate sono altresì specificate le dotazioni infrastrutturali e di standards da conseguire in ogni area ed infine sono individuate modalità di intervento finalizzate a garantire da un lato una adeguata flessibilità nella realizzazione degli interventi, dall'altro il costante rispetto delle condizioni di accessibilità, di completezza e di coerenza dei comparti produttivi che si andranno progressivamente a realizzare.

4.0 GLI ELABORATI COSTITUENDI LA VARIANTE NORMATIVA

La presente variante normativa è costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATI QUADRO CONOSCITIVO

- E01**– Inquadramento Territoriale
- E02**– Sistema della Mobilità
- E03**– Rete Fognaria
- E04**– Rete Idrica
- E05**– Rete Gas
- E06**– Rete Enel
- E07**– Sistema della pianificazione vigente (variante al PRG)
- E08**– Stato di Attuazione delle zone produttive esistenti

ELABORATI QUADRO STRATEGICO

- E09** –Relazione Generale
- E10** –Norme tecniche di attuazione

ELABORATI QUADRO AMBIENTALE

- E11** –Rapporto Preliminare Ambientale (V.A.S)

Gli elaborati numero E01, E02, E03, E04, E05, E06, E07, E08, E09, e E11 hanno carattere illustrativo o ricognitivo.

L'elaborato n. E10 “Norme tecniche di attuazione” è prescrittivo.