



# COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

(CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI)

**OGGETTO: ATTUAZIONE COMPARTI N 1 E 3 DEL PIP LOC. FUSARO**



TAV. 1	RELAZIONE
TAV. 2	DISCIPLINA TECNICA DELLE COSTRUZIONI
TAV. 3	URBANIZZAZIONI REALIZZATE SU MAPPA CATASTALE
TAV. 4	INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI 1 E 3 NEL PIP
TAV. 5	COMPARTI 1 E 3 SU MAPPA CATASTALE
TAV. 6	COMPARTI 1 E 3 SU MAPPA FOTOGRAMMETRICA
TAV. 7	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

IL PROGETTISTA  
Ing. Vincenzo Ferraioli

IL SINDACO  
Avv. Giosuè Carlo Maria Antonio D'Amora

Approvato con delibera di Giunta Comunale  
n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

data FEBBRAIO 2022 \_\_\_\_\_

## DISCIPLINA TECNICA DELLE COSTRUZIONI

### **Art. 1- Finalità.**

La disciplina di cui al presente capo fornisce indicazioni e prescrizioni per le opere da realizzare a cura degli assegnatari dei lotti, con lo scopo di uniformare gli interventi e di perseguire la qualità del costruito, inteso come insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

### **Art. 2 - Sostenibilità ambientale e caratteristiche degli insediamenti. Indirizzi generali**

Le tecniche costruttive adottate e gli impianti produttivi installati dovranno essere basati sulle tecnologie più avanzate, con l'obiettivo di ridurre al minimo l'impatto ambientale.

I cicli di processo introdotti, dovranno, nei limiti imposti dalle attuali conoscenze tecniche, limitare gli sprechi delle risorse naturali e favorire l'utilizzo di risorse meno pregiate per gli usi compatibili.

Ogni intervento, edificatorio e non, dovrà essere realizzato in modo da mitigare l'impatto dell'intervento stesso, rispetto al tessuto urbano esistente e al contesto paesaggistico preesistente. Si dovrà rendere l'intervento ampiamente contestualizzato col paesaggio circostante.

In tutti i lotti dovranno essere previste ampie aree polmone sistemate a verde con essenze arboree locali, in modo da realizzare una vera e propria fascia di protezione. Nei lotti perimetrali è obbligatoria la sistemazione a verde lungo il confine del P.I.P. per una profondità adeguata.

L'impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere contenuta in relazione alle reali necessità aziendali, ed in ogni caso dovranno essere rispettati i limiti fissati dalle presenti norme.

L'impermeabilizzazione delle superfici esterne, dovrà essere esclusa ogniqualvolta sia possibile adottare, nel rispetto delle leggi, anche soluzioni che garantiscano la permeabilità delle stesse.

Particolare attenzione dovrà essere prestata nella progettazione e realizzazione dei sistemi di adduzione ed utilizzo delle risorse idriche pregiate e dei relativi sistemi di scarico e trattamento.

Si dovrà puntare, ove possibile, all'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili, e quindi all'utilizzo plurimo delle stesse.

L'intero sistema rifiuti dovrà essere basato su un ciclo nel quale risultino prevalenti la differenziazione ed il riciclaggio rispetto all'avviamento alla discarica o alla termodistruzione.

La progettazione edilizia ed impiantistica dovrà essere particolarmente curata ai fini di un contenimento generalizzato dei consumi energetici sia nel ciclo produttivo sia per gli usi civili.

Resta salvo, ovviamente, il rispetto della legge 10/91 e s.m.i e delle relative norme regolamentari.

### **Art. 3 - Modalità di attuazione della disciplina.**

L'attuazione del Piano è di competenza del Comune .

Per le modalità, i tempi di attuazione degli interventi e quant'altro non specificato nel dettaglio dalla disciplina in esame si rimanda al bando ed alla convenzione per la cessione dei lotti.

#### **Art. 4 - Elaborati Progettuali.**

Ferme restando tutte le normative legislative e tecniche in vigore, comunitarie, nazionali e regionali, e la possibilità di richiedere integrazioni, il contenuto minimo della proposta progettuale da presentare da parte degli assegnatari dovrà essere costituito dagli elaborati di cui all'elenco seguente:

- a. Relazione generale illustrativa con indicazione dei dati tecnici di progetto, dei materiali impiegati, dei calcoli di verifica delle superfici coperte e dei rapporti conseguenti, con riferimento ai parametri urbanistici, edilizi e costruttivi di cui alle presenti norme di attuazione
- b. Planimetria d'insieme aggiornata in scala 1:500
- c. Piante quotate di tutti i piani, con destinazioni d'uso di tutti i locali, in scala 1:100
- d. Lay-out in scala 1:100
- e. Tutti i prospetti esterni con riproduzione dei colori dei materiali ed indicazione degli stessi
- f. Almeno due sezioni quotate in scala adeguata, lungo le linee più significative, riportanti i profili longitudinali e trasversali del piano di sistemazione con le relative quote "al finito", rispetto al piano stradale.
- g. Planimetria della sistemazione esterna, in scala 1:200, con chiara indicazione delle diverse destinazioni con particolare riferimento ai parcheggi, alle sistemazioni a verde e alle alberature, alle recinzioni, e quant'altro possa occorre al fine di chiarire esaurientemente il rapporto tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico o privato.
- h. Particolari costruttivi degli elementi salienti in scala adeguata, di cui uno relativo alle recinzioni.
- i. Assonometria e/o prospettiva generale dell'intero lotto in scala adeguata
- j. Planimetria della rete fognaria
- k. Relazione tecnica dettagliata con particolare riferimento:
  - al ciclo produttivo;
  - agli aspetti ambientali;
  - ai sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera;
  - all'impatto acustico;
  - al trattamento e al ciclo delle acque;
  - agli scarichi di acque reflue urbane e meteoriche;
  - alle modalità di recupero e riutilizzo delle acque;
  - al ciclo dei rifiuti, al loro smaltimento, riutilizzo, riciclo e recupero

Per ciascuno degli aspetti evidenziati dovranno essere indicati i principali parametri numerici, adeguatamente descritti, con l'indicazione dei dimensionamenti eseguiti.

#### **Art. 5 - Accesso ai lotti**

Ogni lotto avrà accessi dalla strada pubblica .

#### **Art. 6 - Coperture**

Le coperture di tutte le strutture dovranno essere contenute entro i pannelli o le murature di tamponamento, dovranno avere forma piana o a shed. Non sono ammesse coperture a volta, semicircolari o similari salvo che non siano mascherate dai pannelli perimetrali.

Le coperture dovranno essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete fognaria interna delle acque bianche. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, potranno essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi neri, non colorati o argentati.

Nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame o di alluminio o di acciaio pre-verniciati, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

#### **Art. 7- Volumi tecnici ed impianti tecnologici**

Eventuali volumi tecnici resi necessari da attrezzature tecnologiche pertinenti al processo produttivo (silos, ciminiera, bocche di aerazione, scambiatori di calore, ecc.) e situati, totalmente o in parte, al di fuori della sagoma del volume edilizio, devono essere progettati in maniera da ricercare la massima integrazione con lo stesso volume.

A tal fine è vietato far sporgere o posizionare i volumi tecnici esternamente alla sagoma dell'edificio lungo il fronte stradale principale; è consentita l'installazione di volumi tecnici sporgenti oltre la sagoma dell'edificio solo sul retro o in copertura. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 m e dell'altezza minima indispensabili per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m.

Gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori, impianti di ricezione segnali audiovisivi, etc., dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni.

Dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone, grillages, o siepi e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto visivo del manufatto.

### **Art. 8 - Pensiline per ricovero automezzi, motocicli e cicli**

Non è ammessa la realizzazione di pensiline lungo il fronte/i stradale/i dell'edificio e lungo le aree pubbliche (strade, verde pubblico, attrezzature secondarie).

Eventuali pensiline per il ricovero di automezzi, motocicli e cicli, costituite da un unico elemento di sostegno centrale o laterale, con copertura avente il lato minore non superiore a m. 5,00 saranno ammesse nel limite massimo del 5 % della superficie coperta effettiva che si andrà a realizzare nel lotto, oltre al limite del rapporto massimo di copertura, e dovranno essere realizzate lungo i confini di proprietà con l'esclusione di aree pubbliche.

### **Art. 9 - Recinzioni**

Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a mt 1,00, tutti gli altri elementi costituiti da siepi, cancellate, ringhiere ecc. non potranno avere altezza superiore a mt 1,80. Di talché le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di mt 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a mt 2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia disicurezza.

### **Art. 10 - Edificazione sui confini e sui fronti stradali**

Sui confini dei lotti sono ammessi unicamente i manufatti necessari al controllo degli accessi (portineria), quelli che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ente erogatore dell'energia elettrica.

### **Art. 11 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici industriali**

Gli edifici dovranno presentare linee semplici e gradevoli, tali da inserirsi armonicamente nel contesto urbano. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza dovranno avere caratteristiche improntate al rispetto ambientale, alla sicurezza, all'estetica, al decoro, ed all'igiene, e tali da poter garantire il mantenimento di tali requisiti anche nel tempo. Le strutture portanti potranno essere in c.a. o in acciaio, le chiusure perimetrali saranno in pannelli di c.a.p. , in muratura o in metallo. Non sono ammesse chiusure con pannelli in materiale plastico.

Tutte le opere dovranno essere completamente rifinite e non sono ammessi ferri d'attesa o opere prive di tinteggiatura e verniciatura. I pannelli in c.a.p. e le strutture in calcestruzzo a faccia-vista dovranno essere trattati, comunque, non essendo consentito di lasciare a vista il calcestruzzo allo stato rustico. Le chiusure in muratura dovranno, invece, essere regolarmente intonacate e tinteggiate, se richiesto dal tipo di intonaco.

Sulle pareti esterne dei corpi di fabbrica, è vietato sistemare a vista tubazioni o canalizzazioni in genere (tubi di scarico dei servizi igienici, canne di ventilazione, tubazioni dell'acqua e del gas, cavi telefonici ed elettrici, etc.), se non in appositi incassi o cavedi opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

I contatori per l'erogazione di gas, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico dovranno essere dislocati in nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato o dall'esterno della proprietà, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti da parte degli enti interessati. Dette nicchie, indicate nei progetti allegati alle domande di concessione, dovranno essere opportunamente occultate (sportelli del colore della facciata o per accogliere un intonachino identico a quello di facciata; su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata).

#### **Art. 12 - Tinteggiature e Verniciature**

Per le tinteggiature si farà prevalentemente riferimento ai colori ricorrenti nell'ambiente ed in particolare nelle diverse intensità ai colori del bianco, del grigio, del sabbia, del nocciola, del giallo paglierino, del rosa antico, del salmone e del terra di Siena chiaro, del rosso mattone, con esclusione dei colori blu e verde.

Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno, oltre agli stessi colori delle facciate, anche il nero, i grigi scuri ed il marrone.

#### **Art. 13- Pavimentazioni**

In generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno e nei colori.

Solo per le zone carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti. Le pavimentazioni di tipo industriale devono essere limitate alle zone effettivamente adibite ad attività produttiva.

#### **Art. 14 - Parcheggi**

L'area da destinare a parcheggi dovrà essere non inferiore al 10% della superficie del lotto.

Almeno 1/3 dei posti auto complessivi, deve essere a disposizione degli utenti esterni e posizionato in zona facilmente accessibile dalla strada.

Almeno un posto auto, ogni 10 dei posti auto per utenti interni, deve essere riservato ad utenti disabili portatori di handicap, con minimo un posto auto. Lo stesso dicasi per gli utenti esterni.

Per la pavimentazione dei parcheggi, saranno utilizzate soluzioni tecnologiche che diano un elevato grado di permeabilità.

All'interno della recinzione, nello spazio compreso tra la parte edificata dell'edificio industriale e la stessa recinzione, devono essere lasciate aree libere di disimpegno commisurate all'attività e all'estensione dell'azienda. Queste aree dovranno consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti, ed il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico, per le quali non dovrà mai essere previsto l'utilizzo della sede stradale.

#### **Art. 15 - Misure specifiche per il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la sistemazione delle aree esterne.**

1. Le aree esterne ai corpi di fabbrica, industriali e non (portineria, residenza custode, impianti tecnici, etc.), dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano una superficie impermeabile complessiva dell'insediamento non inferiore al 25% della superficie del lotto.

Gli scarichi di acque meteoriche provenienti dalle coperture, dei fabbricati industriali e di quelli civili, convogliate in reti fognarie, ove le suddette coperture non possano dar luogo a contaminazione, dovranno essere immesse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo.

Per gli scarichi di acque provenienti dai piazzali e dalle altre aree esterne impermeabili non edificate, convogliate in reti fognarie separate, sarà consentito lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, secondo le disposizioni delle attuali normative vigenti, fatte salve le successive norme qui indicate sul recupero ed il riutilizzo. In ogni caso dovrà essere assicurato il funzionamento della rete di riutilizzo delle acque realizzata nell'area industriale.

Onde limitare il rischio di dilavamento, dalle superfici impermeabili scoperte, di sostanze pericolose o di sostanze che possano creare pregiudizio per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'attuale normativa vigente, è richiesto che le acque di prima pioggia, quelle di lavaggio delle aree esterne impermeabili e quelle in ogni caso contaminate, siano convogliate ed opportunamente trattate in impianti di depurazione, prima dello scarico, qualunque esso sia.

Sulla base dei commi precedenti, nel caso in cui venga utilizzato il massimo consentito del rapporto di copertura, pari al 40% della superficie del lotto, la quantità di acque bianche conferita alla rete fognaria delle acque bianche, sarà inferiore a quella proveniente dal 35% dell'intera superficie del lotto. Parte di quest'acqua verrà recuperata e riutilizzata all'interno dei singoli lotti secondo le indicazioni del successivo art. 18.

E' vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche, nelle acque sotterranee e nel sottosuolo.

In ogni caso, dovranno essere rispettate le norme del D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni, ai fini del convogliamento e dello smaltimento delle acque di prima pioggia, delle acque di dilavamento e delle acque di lavaggio dei piazzali, sia sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, sia nella rete fognaria separata.

Le superfici non occupate da fabbricati, impianti tecnologici, aree di sosta, manovra e deposito, devono essere sistemate a verde, inerbate e piantumate.

La superficie a verde non potrà essere inferiore all'8 % della superficie del lotto e con almeno un'essenza di alto o medio fusto ogni 40 mq di superficie a verde. Le aree a verde devono essere adeguatamente attrezzate ed arredate utilizzando essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano. L'inserimento di alberature deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza, specie per quanto attiene l'irrigazione naturale dell'apparato radicale.

#### **Art. 16- Utilizzo delle risorse idriche**

L'utilizzo dell'acqua pregiata dalla rete idrica di adduzione deve essere limitato.

E' obbligatoria l'adozione di provvedimenti idonei per l'eliminazione degli sprechi e la riduzione dei consumi.

Occorre favorire il risparmio idrico, con metodi e tecniche appropriate.

Occorre favorire ed incentivare il recupero ed il riutilizzo, anche mediante l'utilizzazione delle migliori tecniche disponibili e delle indicazioni contenute nelle presenti norme tecniche.

#### **Art. 17 - Scarichi delle acque reflue urbane ed allacciamenti fognari**

Gli scarichi delle acque reflue urbane, civili ed industriali, dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di "Tutela delle acque dall'inquinamento" secondo quanto stabilito dal Testo Unico sulle acque - D. Lgs. 152/99 – e ss.mm.ii. e secondo le indicazioni del soggetto gestore delle reti.

Fermo restando il rispetto delle norme e dei limiti per legge inderogabili, ai sensi dell'art. 33 del D. Lgs. 152/99 e s.m.i. gli scarichi delle acque reflue industriali nelle reti fognarie saranno sottoposti alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari ed ai valori-limite adottati dal gestore del servizio idrico integrato e approvati dall'amministrazione pubblica responsabile in base alle caratteristiche dell'impianto ed in modo che sia assicurato il rispetto della disciplina degli scarichi di acque reflue urbane definita ai sensi dell'art. 28, primo e secondo comma, del già richiamato D. Lgs. 152/99.

Gli allacciamenti saranno separati con due recapiti, uno per le acque bianche ed uno per i reflui urbani, civili ed industriali. I reflui urbani, provenienti dai servizi, dagli uffici, dal ciclo produttivo, etc., dovranno essere preventivamente trattati, in opportuno impianto di depurazione, prima dello scarico nel collettore acque nere.

All'interno dell'insediamento produttivo dovranno essere realizzate due reti di scarico, così distinte:

- Rete acque bianche (per le acque di prima pioggia, per quelle di dilavamento e per le acque di lavaggio dei piazzali) da immettere nel collettore acque bianche dell'area industriale.
- Rete acque reflue urbane, civili ed industriali, e di riutilizzo (provenienti dai servizi, dagli uffici, dal ciclo produttivo, e dal riutilizzo) da immettere nel collettore acque nere dell'area industriale.

Qualora nell'ambito dell'insediamento industriale siano previste superfici che per le loro caratteristiche siano in grado, anche potenzialmente, di provocare lo scolo di liquidi inquinanti dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie per impedire la dispersione nel sottosuolo o il convogliamento diretto nelle reti fognarie. Sono fatte salve le competenze degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni in materia.

#### **Art. 18 - Riciclo e riutilizzo delle acque**

A prescindere dall'attivazione della fornitura di acque di riutilizzo, mediante la rete idrica duale appositamente realizzata nell'area industriale, occorrerà adottare una rete duale interna al singolo lotto industriale: una per le acque potabili pregiate, per gli usi alimentari e civili, l'altra per le acque di riutilizzo, meno pregiate, per gli usi compatibili (scarichi w.c., cicli di processo non alimentari, antincendio, lavaggio aree esterne, etc.).

All'interno di ogni singolo lotto, le acque meteoriche, di prima pioggia e di dilavamento, e quelle di lavaggio dei piazzali, verranno recuperate e riutilizzate nella misura del 100% delle acque di prima pioggia trattate, corrispondenti ai primi 5 mm di pioggia caduti sul totale della superficie impermeabile. Le altre acque dovranno essere immesse nella rete fognaria delle acque bianche.



Dovranno essere adottati, nella realizzazione degli impianti tecnologici, tutti gli accorgimenti e le tecnologie necessarie per una riduzione del consumo delle acque pregiate, favorendo l'utilizzo plurimo delle acque recuperate.

Le modalità di recupero e riutilizzo delle acque dovranno essere adeguatamente descritte e dimensionate nella relazione tecnica dettagliata di cui alla lettera k) del comma 1 dell'art. 4 delle presenti norme.

#### **Art. 19 - Riserva per servitù**

E' riservata al Comune la possibilità di costituire a favore suo o di terzi, in qualsiasi momento, servitù nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, per acquedotti, gasdotti, fognature, elettrodotti, linee telefoniche, di comunicazione in genere, etc..

L'eventuale installazione delle reti ed impianti di cui al precedente comma, non darà diritto, all'assegnatario del lotto industriale, a percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna.