

ING. PAOLO CATALDO

via Cav. Vincenzo D'Auria, 40

CASTEL SAN GIORGIO

tel. 081952613 cell. 3803186639

c.f. CTL PLA 81L19 F912V

**COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
PROVINCIA DI SALERNO**

PROGETTO

**Richiesta attivazione procedura ex art.8 D.P.R. 160/2010 ed s.m.i. di
Variante allo strumento urbanistico attraverso la Conferenza di
Servizi, per l'ampliamento di attività produttiva della società MITE
Grafica s.r.l.**

**CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO AD
ARTIGIANALE DI UN MANUFATTO ESISTENTE**

COMMITTENTE

MITE GRAFICA s.r.l.

**ARTI GRAFICHE E TIPOGRAFICHE
VIA F. ALFANO N. 48 – 84083 CASTEL SAN GIORGIO**

**LEGALE RAPPRESENTANTE
DOMENICO DE PRISCO**

ELABORATO N.9

**VERIFICA DI RISPONDENZA AI
REQUISITI DEL PTCP**

VISTO IL COMMITTENTE

IL TECNICO

VERIFICA DI RISPONDENZA DEL PROGETTO AL P.T.C.P.

RELAZIONE TECNICA

1. DESCRIZIONE GENERALE PROGETTO
2. ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI INTERESSE PUBBLICO
3. COERENZA DEL PROGETTO AL P.T.C.P.

1. DESCRIZIONE GENERALE PROGETTO

Il presente progetto per il quale è stata richiesta indizione di Conferenza di servizi - inoltrato al Comune di Castel S. Giorgio in data 23.09.2013 con istanza acquisita al prot. n. 16716, redatto ai sensi del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010 – art. 8 – “ Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici ” - prevede un ampliamento dell’attuale attività ubicata alla Via Francesco Alfano n.48/52, al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni, del Comune di Castel San Giorgio riportato in Catasto al foglio 11 mappale n. 196, attraverso la delocalizzazione del ramo produttivo dell’attività presso il manufatto ad oggi destinato a deposito agricolo, riportato al foglio 11 mappale nn. 1430, di proprietà De Prisco Domenico, per il quale si chiede la modifica di destinazione d’uso ad opificio artigianale.

Il manufatto oggetto di modifica di destinazione d’uso è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n.49 del 29/07/2005 per realizzazione di deposito agricolo, mentre con D.I.A. del 29 ottobre 2012 prot. n. 21229 si provvedeva alla ristrutturazione dell’immobile.

Il su citato immobile attualmente occupa un’area di mq. 1.185,60 (20,80 m x 57,00 m) ed una altezza di circa 8,00 m circa in zona agricola “ E2 ” nel vigente Piano Regolatore del Comune di Castel San Giorgio sul lotto distinto al catasto al foglio 11 mappale 1430.

Allo stato attuale l'azienda dispone di un ulteriore appezzamento di terreno contiguo al manufatto da adibire ad opificio artigianale (*foglio 12 mappale n. 239*) per una superficie catastale complessiva di circa mq. 4.340,00, classificato quale Zona Agricola “ E2 ” nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castel S. Giorgio.

In sostanza l'intervento consiste nell'ampliamento dell'attuale attività, delocalizzando la parte produttiva nel manufatto esistente che ad oggi possiede la destinazione di deposito agricolo, mentre i locali in cui attualmente si svolge l'attività saranno adibiti a reparto commerciale e direzionale, al fine di garantire gli spazi di cui l'azienda ha effettivamente bisogno per essere competitiva nel mercato ed ampliare la propria attività in ulteriori settori strategici nell'ambito dell'attività grafica e tipografica.

A riprova della richiesta di adeguamento della attuale zona agricola in zona a vocazione industriale/artigianale, basta analizzare i lotti contigui all'area oggetto di intervento che risultano tutti industriali ed industrializzati. E' da rimarcare inoltre il fatto che l'epoca di stesura del P.R.G. risale agli anni 1977 – 1978, la sua adozione al 1979 ed approvazione da parte degli organi competenti è datata 1987, pertanto lontano dalle attuali esigenze della comunità.

L'intervento proposto con il presente progetto, risulta adeguato alle vigenti norme in materia sanitaria, di sicurezza del lavoro e di impatto ambientale per cui si richiede Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010 (ex art. 5 D.P.R. n. 447 del 20.10.1998) “ **PROGETTO COMPORTANTE LA VARIAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI** ”.

Il manufatto attualmente destinato a deposito agricolo, per il quale si chiede la modifica di destinazione d'uso ad opificio artigianale, è costituito da un unico livello, realizzato con struttura in elevazione in cemento armato prefabbricato.

Con l'intervento in progetto saranno rispettati tutti gli standards urbanistici in conformità delle norme attualmente in vigore, in particolare, vengono definite:

- Area di parcheggio per una superficie di mq. **273,00** (oltre un'area di viabilità interna al lotto);
- Area a verde per una superficie di mq. **287,00**;
- Cessione al Comune di Castel San Giorgio di un'area pari a mq. **264,00**, nel rispetto dell'art. 5 – comma 1 e comma 2 – del D.M. n. 1444/68.

Si evidenzia infine che l'intervento in oggetto risulta compatibile con quanto imposto dai vincoli di cui alla normativa vigente del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Sarno a riguardo del Rischio Frane (*Allegato " A "*), Pericolosità da Frane (*Allegato " B "*), Rischio Idraulico (*Allegato " C "*), Fasce Fluviali (*Allegato " D "*) e del Rischio Uso Suolo Versanti (*Allegato " E "*), così come da Delibera Giunta Regionale Campania n. 4 del 28.07.2011 pubblicata sul B.U.R.C. n. 49 del 01.08.2011.

2. ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI INTERESSE PUBBLICO

In riferimento alla sussistenza dei requisiti di “ INTERESSE PUBBLICO ” relativamente all'intervento di cui trattasi, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 6 – comma 4 – del REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO pubblicato sul B.U.R.C. n. 53 del 08.08.2011, si evidenzia che la necessità di sviluppo delle attività aziendali che si andranno a svolgere dalla ditta MITE GRAFICA s.r.l., da ampliare con il presente intervento, riveste carattere di eccezionalità e straordinarietà e che l'interesse dell'azienda coincide con l'INTERESSE PUBBLICO volto ad un ordinato uso del territorio, che si manifesta attraverso l'incremento dell'attuale attività aziendale giunta, per un trend crescente di operosità, alla saturazione degli spazi disponibili, nonché attraverso la reale possibilità di **incrementare**, in maniera consistente, il **livello occupazionale, + 100%**.

La sussistenza dei summenzionati requisiti è stata riconosciuta dall'Amministrazione Comunale di Castel San Giorgio mediante Deliberazione di Giunta Municipale n. 2 del 03.01.2014.

3. COERENZA DEL PROGETTO AL P.T.C.P.

Obiettivo cardine del PTCP è la connessione delle popolazioni con il territorio da esse conformato e la necessità della sua salvaguardia, per pervenire ad un utilizzo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente, puntando su di una serie di fattori, tra cui la tutela e lo sviluppo delle attività industriali, quali modalità dello sviluppo economico.

Pertanto il Piano messo in campo dalla Provincia di Salerno tende ad una organizzazione organica del territorio Provinciale connesso con le necessità di crescita sociale ed economica della popolazione residente, perseguito tramite un modello pianificatorio dinamico attuato per fasi successive di copianificazione, in attuazione dei principi di operazione istituzionale dei processi di pianificazione, di sussidiarietà e di flessibilità della pianificazione sovraordinata, stabiliti dalla L.R. 16/2004 e dalla L.R. 13/2008 (artt.4/8/11).

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Art. 57 del D. Lgs. 31 marzo 1998 n.112;
- Art.20 del Testo Unico delle Leggi sugli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;
- L.R. della Campania 22 dicembre 2004 n.16, recante "Norme del Governo del Territorio";
- Il Piano Territoriale Regionale con particolare riferimento ai Sistemi Territoriali di Sviluppo con annesse Linee Guida per il Paesaggio in Campania, approvato con L.R. n.13 del 13 ottobre 2008.

Il Piano Territoriale Regionale rappresenta lo strumento pianificatore di più alto livello in Campania e rappresenta il riferimento per la pianificazione provinciale e la pianificazione urbanistica comunale, nonché dei piani di settore di cui all'art.14 della L.R: n.16/04.

Per quanto concerne il sito oggetto di intervento si constata che l'area non ricade in alcun corridoio ecologico previsto nella “*Rete Ecologica*” allegata al PTR.

Il sistema territoriale di sviluppo dominante è di tipo rurale manifatturiero.

Il territorio di Castel San Giorgio ricade a cavallo tra gli ambiti di paesaggio dominati “Valle dell’Irno” e “Picentini occidentali”.

Il PTR fornisce una serie di indirizzi e strategie da perseguire in funzione delle diverse aree individuate. Le linee guida per il paesaggio non individuano per gli ambiti paesaggistici in cui ricade Castel San Giorgio alcuna struttura storico archeologica di pregio.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) risponde alle previsioni del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”, del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e della “Convenzione Europea del Paesaggio”.

Così come precisato nelle NTA, il PTCP assolve alle seguenti funzioni previste dalla legge regionale 16/04:

- a) *Individua gli elementi costitutivi del patrimonio provinciale, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico-ambientali, geologiche, rurali, antropiche e storiche dello stesso;*
- b) *Fissa i carichi insediativi ammissibili nel territorio, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della Provincia in coerenza con le previsioni del PTR;*
- c) *Definisce le misure da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali;*
- d) *Dette disposizioni volte ad assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e culturali presenti sul territorio, nel rispetto di quanto previsto dall’art.3 lettera d) della legge regionale n.13/2008;*

- e) *Indica le caratteristiche generali delle infrastrutture e delle attrezzature di interesse intercomunale e sovracomunale;*
- f) *Incentiva la conservazione, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti.*

L'azione del PTCP è quindi volta ad armonizzare le trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali in una prospettiva di sviluppo sostenibile secondo valori paesaggistici integrati.

L'art.42 "Insedimenti produttivi di interesse sovracomunale e insediamenti produttivi di interesse comunale" asserisce che:

"Il PTCP promuove politiche integrate per lo sviluppo e la qualificazione degli insediamenti produttivi, al fine di perseguire gli obiettivi di crescita e di innovazione delle attività economiche presenti sul territorio provinciale".

Il PTCP detta i seguenti indirizzi per la definizione delle politiche di sviluppo degli insediamenti produttivi di interesse comunale e sovracomunale:

- a) **Favorire il concentramento degli insediamenti produttivi in aree di rilievo sovracomunale**, al fine di garantire una maggiore dotazione di servizi, un **minor consumo di suolo** e un minor carico logistico a livello locale;
- b) **Favorire il completamento degli insediamenti produttivi esistenti utilizzando le aree residue**, quelle sottoutilizzate e quelle derivanti da dismissioni, garantendo anche un miglioramento delle dotazioni infrastrutturali;
- c) **Favorire eventuali ampliamenti in contiguità agli insediamenti produttivi, garantendo il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali.**

Etc...

Proprio i punti a), b) e c) riguardano l'intervento di cui in oggetto, in quanto si prevede la conversione di un manufatto esistente da agricolo ad artigianale (il consumo di suolo è pressochè nullo) e l'ampliamento di della azienda, rispettando appieno i dettami del PTCP.

L'art.115 "Localizzazione di nuovi insediamenti" recita:

I Comuni dovranno provvedere al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc. dimensionati secondo le indicazioni definite nelle presenti norme, nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità di seguito indicati:

1° livello) Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per:

- *Il riuso degli edifici e delle aree dismesse;*
- *La massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.*

2° livello) al fine di contenere il consumo di suolo delle aree extraurbane, anche parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno delle zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica carente che i Comuni individuano nell'ambito degli "Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato".

L'area oggetto di intervento ricade in zona a bassa densità abitativa, nei pressi dello svincolo autostradale di Castel San Giorgio, con dotazione di servizi ed infrastrutture idonee all'attività effettuata.

Da un attenta analisi delle carte del PTCP, si constata che il sito oggetto di interesse ricade in:

- Grado di Biodiversità: aree urbanizzate;
- Caratteristiche Naturali: Classe 3 – Ambito con tessuto misto agricolo ed urbano infrastrutturale a basso livello di naturalità;
- Beni archeologici: NESSUNO;
- Parchi: NESSUNO;
- Caratterizzazione morfologica e patrimonio geologico: PIANURA
- Assetto idrogeologico Pericolo da Frana: R1;
- Assetto idrogeologico Rischio da Frana: P1;

- Assetto idrogeologico Fasce Fluviali: NESSUNO;
- Assetto idrogeologico Rischio Idraulico: NESSUNO;
- Caratteristiche rurali: Ambiente urbanizzato e superfici artificiali;
- Carta delle Risorse Naturalistiche ed Agroforestali: Urbanizzato ed ambiti di diretta influenza dei sistemi urbani (fonte: PTR Campania);
- Periodizzazione espansioni insediative: Insediamenti recentissimi (aree edificate dopo il 1987);
- Classificazione degli insediamenti per tipologia: Impianti e parti di insediamento di recente formazione con impianto parzialmente strutturato.

4. CONCLUSIONI

Dalle indagini effettuate e della valutazione di tutta la documentazione a corredo del PTCP, si rileva che l'intervento di cui in oggetto risulta rispondente alle prescrizioni di cui allo strumento urbanistico a scala provinciale, in quanto prevede la riconversione di un manufatto esistente da deposito agricolo ad opificio artigianale, richiedendo pertanto un consumo di suolo nullo con impatti nulli sulle matrici di interesse.

Castel San Giorgio, lì 28 febbraio 2014

Il Tecnico

Ing. Paolo Cataldo



provinciaisalerno

Presidente della Provincia
on. Edonardo Orrell

Assessore al P.T.C.P.
Marcello Feola

Ptcp

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
DELLA PROVINCIA DI SALERNO**

Le caratteristiche naturali

La biodiversità

**DISPOSIZIONI
STRUTTURALI**

Elaborati di analisi

*Gli elementi costitutivi
del territorio provinciale*

Settore Urbanistica, Governo del Territorio e Gare
arch. Catello Donada, dirigente e responsabile del procedimento

Ufficio Pianificazione territoriale, PTCP
Catasto e servizio cartografico
arch. Ivonne de Nobile, responsabile dell'ufficio

Hanno curato la redazione della proposta e del definitivo:
dott. agr. Michelangelo De Dominicis
dott.ssa geol. Ornella Gambardella
arch. Giovanni Giannattasio
dott.ssa Sara Santmartino

Hanno curato la redazione del definitivo:
arch. Mariacristina Iannucci
arch. Francesca Severino
arch. Valentina Talerio

Hanno curato la redazione della proposta:
arch. Emilio Boico
arch. J. Franz Lombardo
arch. Giusepe C. Saburo
Ing. Gianluca Dell'Acqua (infrastrutture e trasporti)

Assistenza tecnico-scientifica
prof. Alberto Cuomo
ing. Consuelo Del Duco
Ing. Massimo Adinolfi

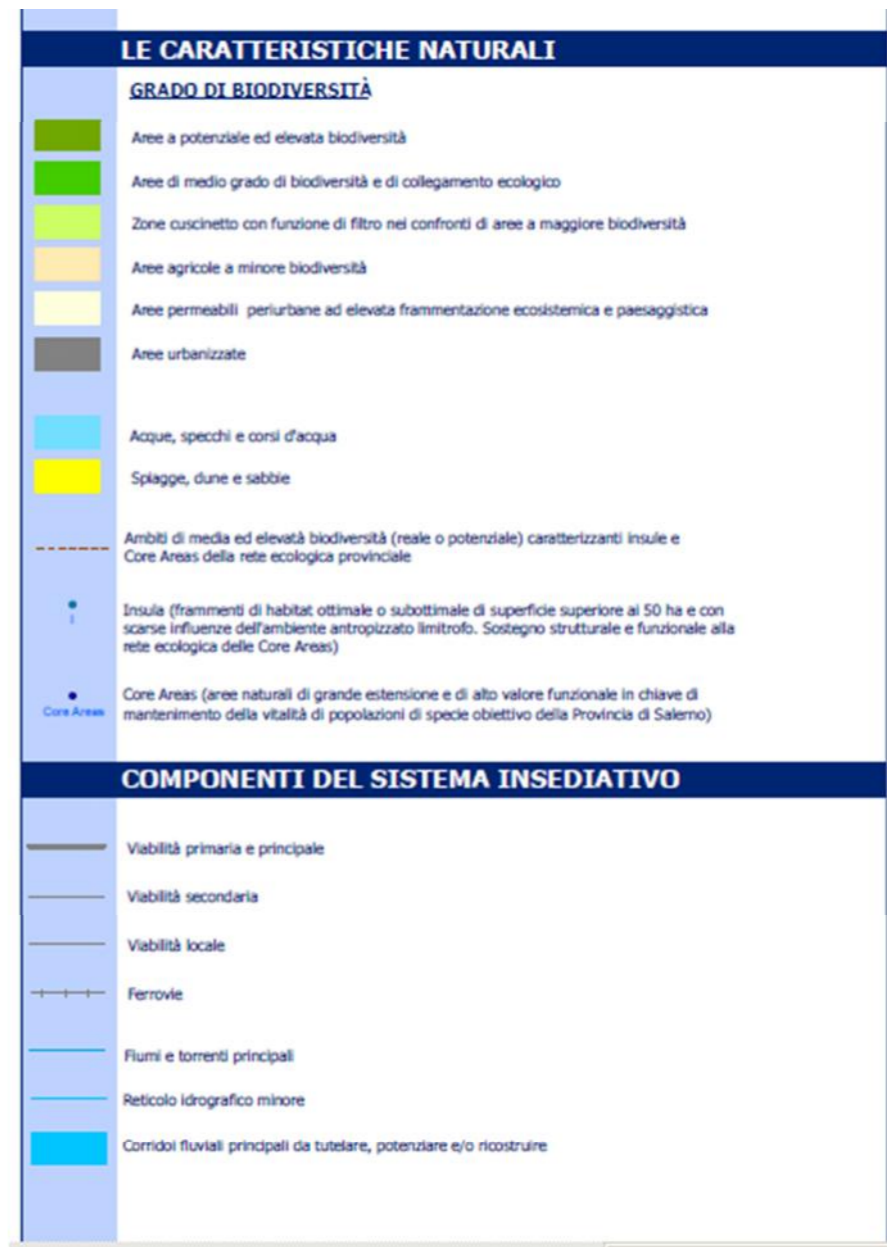
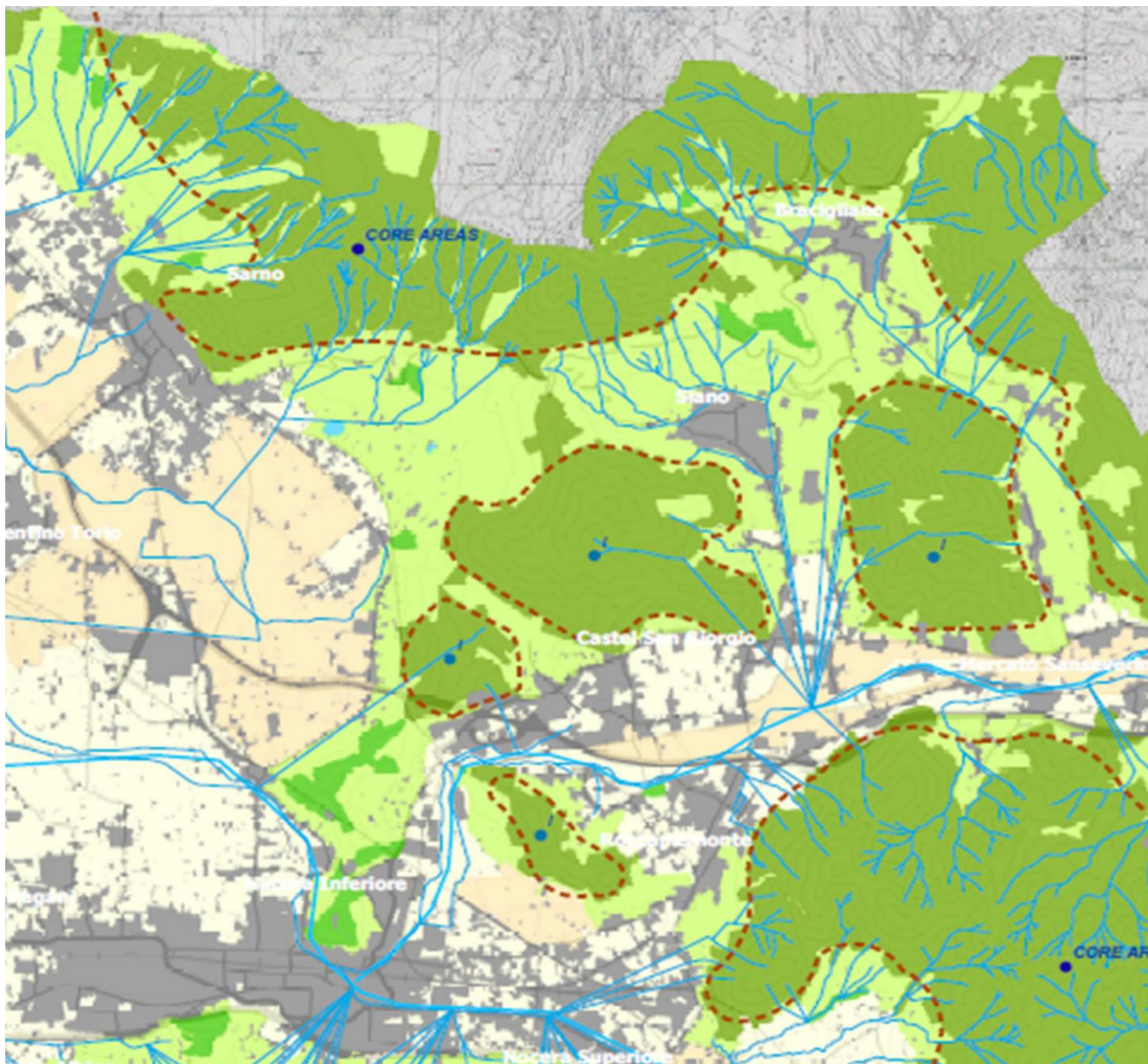


scala 1:75.000

Adottata con D.G.R. n. 21 del 06/02/2012

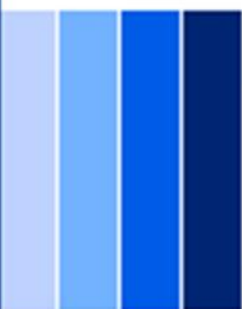
Approvata con D.C.R. n. 15 del 30/03/2012

1.1.1.a





provincia di salerno



Ptcp

Presidente della Provincia
on. Edmondo Cirielli
Assessore al P.T.C.P.
Marcello Feola

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SALERNO

**Le caratteristiche
paesaggistico-ambientali
Le aree naturali protette**



scala 1:75.000

DISPOSIZIONI STRUTTURALI Elaborati di analisi

*Gli elementi costitutivi
del territorio provinciale*

Settore Urbanistica, Governo del Territorio e Gare
arch. Ciriello Bonafide, dirigente e responsabile del procedimento

Ufficio Pianificazione territoriale, P.T.C.P.
Catasto e servizio cartografico
arch. Tromba de Nobela, responsabile dell'ufficio

hanno curato la redazione della proposta e del definitivo:
dott. agr. Michelangelo De Dominicis
dott.ssa gel. Emilia Gambardella
arch. Giovanni Giannattasio
dott.ssa Sara Semmarino

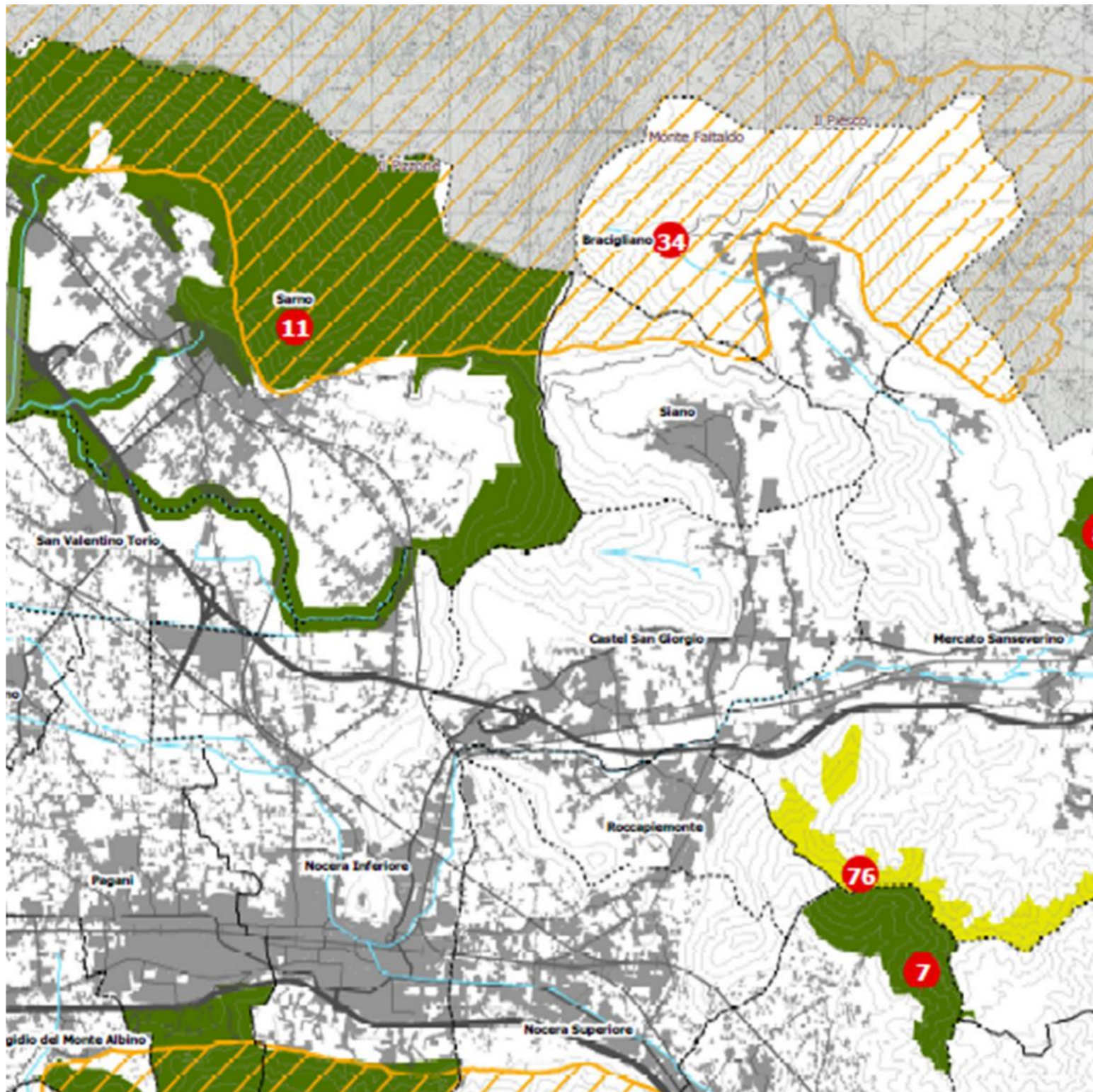
hanno curato la redazione del definitivo:
arch. Mariacristina Tannucci
arch. Francesca Severino
arch. Valentinia Talarico

hanno curato la redazione della proposta:
arch. Emilio Bosco
arch. J. Franco Lombardo
arch. Giosuè G. Seturno
Ing. Gianluca Dell'Acqua (Infrastrutture e Servizi)

Assistenza tecnica-scientifica
prof. Alberto Cuomo
evr. Concilio Del Sisto
Ing. Massimo Adinolfi

Adottata con D.G.R. n. 31 del 06/02/2012
Approvata con D.C.R. n. 15 del 30/03/2012

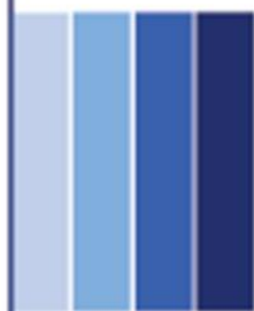
1.3.1.a



- PARCHI NAZIONALI:**
1) Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano
- AREE CONTIGUE DI PARCHI NAZIONALI:**
2) Aree contigue del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano
- RISERVE NATURALI STATALI:**
3) Riserva Naturale Statale Valle delle Fiemme
- AREE NATURALI MARINE PROTETTE:**
4) Area Naturale Marina Protetta Punta Campanella
5) Area Naturale Marina Protetta Santa Maria di Castellabate
6) Area Naturale Marina Protetta Costa degli Infreschi e della Masseta
- PARCHI NATURALI REGIONALI:**
7) Parco Naturale Decimare
8) Parco Naturale Archeologico Regionale del Castello dei Sanseverino
9) Parco Regionale dei Monti Picentini
10) Parco Regionale dei Monti Lattari
11) Parco Regionale del Fiume Sarno
- RISERVE NATURALI REGIONALI:**
12) Riserva Naturale Foce Sele Tanagro
13) Riserva Naturale Monti Eremita Marzano
- ZONE UMIDE DI IMPORTANZA INTERNAZIONALE:**
14) Medio corso del Fiume Sele - Serre Persano



provincia di salerno



Ptcp

Presidente della Provincia
on. Edmondo Orioli

Assessore al P.T.C.P.
Marcello Fedia

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SALERNO

Le caratteristiche naturali

La naturalità



scala 1:75.000

DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Elaborati di analisi

*Gli elementi costitutivi
del territorio provinciale*

Settore Urbanistica, Governo del Territorio e Gare
arch. Gabello Donada, dirigente e responsabile del procedimento

Ufficio Pianificazione territoriale, P.T.C.P.
Catasto e servizio cartografico

arch. Tiziana de Notaris, responsabile ufficio

hanno curato la redazione della proposta e del definitivo:
dot. ssa Michela De Domenico
dot. ssa prof. Emilia Gariboldi
arch. Giovanni Giannattasio
dot. ssa Sara Sembrone

hanno curato la redazione del definitivo:

arch. Mariacristina Tarascio

arch. Francesca Severino

arch. Valeria Talasco

hanno curato la redazione della proposta:

arch. Emilio Basso

arch. J. Franz Lombardi

arch. Giosè G. Solano

ing. Gianluca Dell'Acqua (progettazione e redazione)

Assistenza tecnico-scientifica

prof. Alberto Cuomo

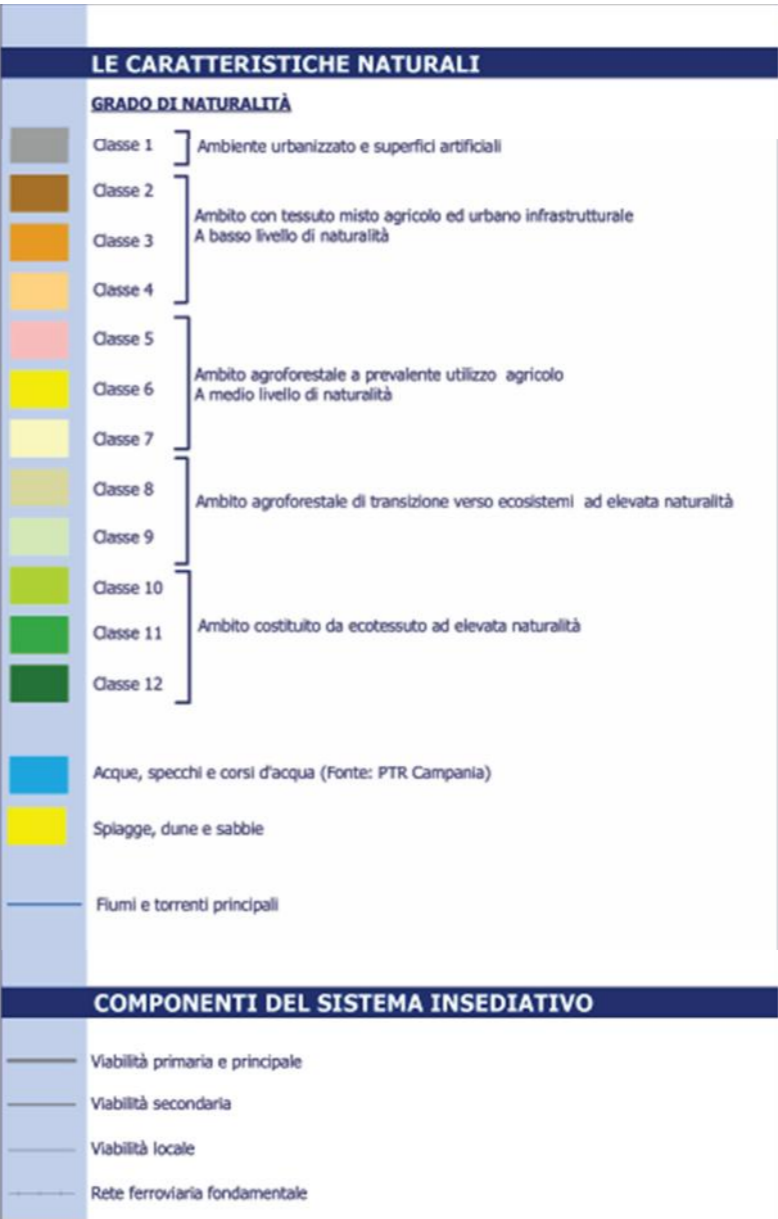
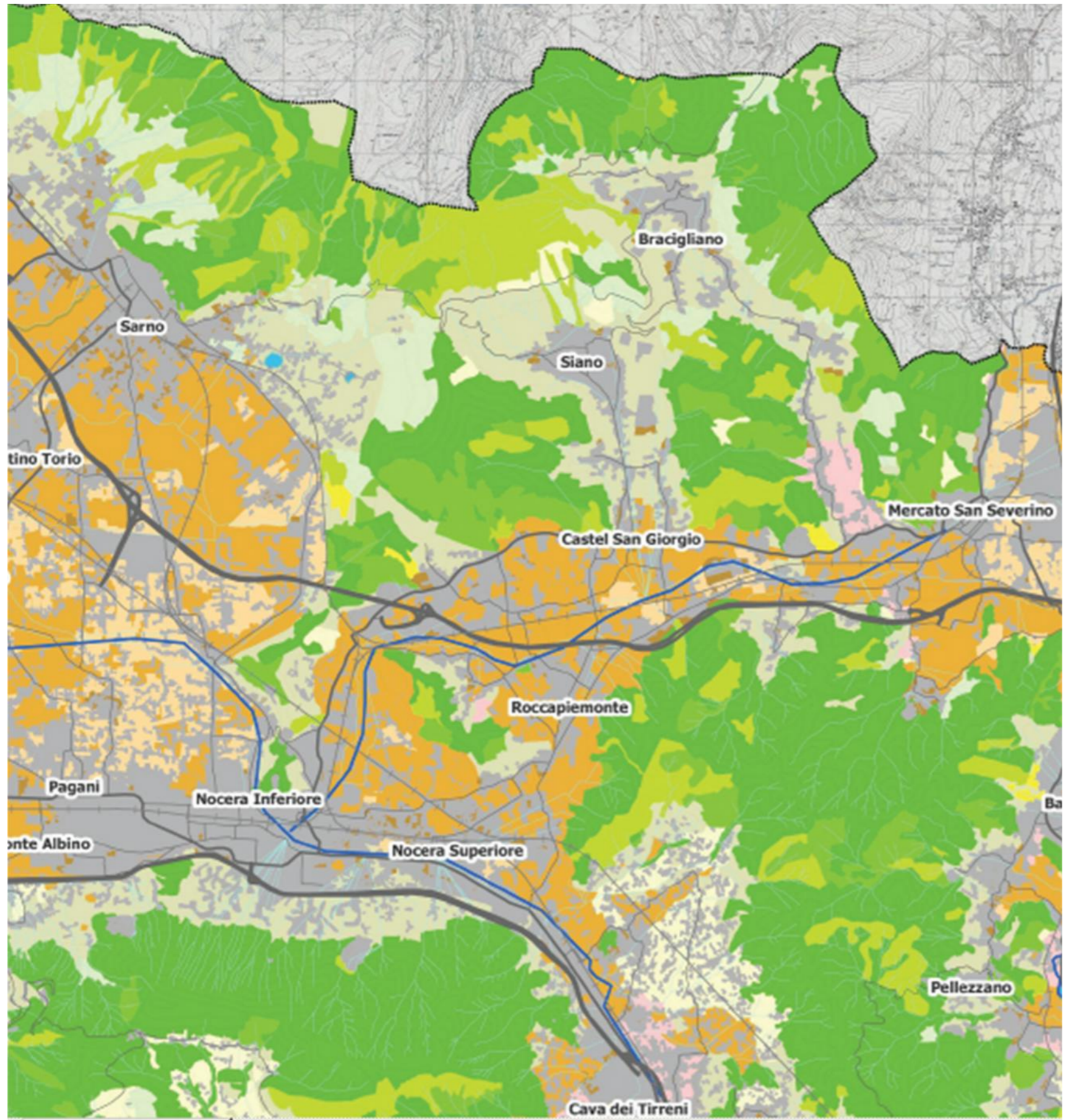
avv. Consuelo Del Balzo

ing. Massimo Adinolfi

1.1.2.a



Adottato con D.G.P. n. 31 del 06/02/2012
Approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012





provincia di salerno

Presidente della Provincia
on. Edmondo Grieco

Assessore al P.T.C.P.
Marcello Fecola



**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
DELLA PROVINCIA DI SALERNO**

**Le caratteristiche rurali
La carta dell'uso agricolo**

**DISPOSIZIONI
STRUTTURALI**
Elaborati di analisi

*Gli elementi costitutivi
del territorio provinciale*

Settore Urbanistica, Governo del Territorio e Gare
arch. Cebello Bonafè, dirigente e responsabile del procedimento

Ufficio Pianificazione territoriale, PTCP
Cebasto e servizio cartografico

arch. Ivonne de Nobile, Responsabile dell'ufficio

hanno curato la redazione della proposta e del definitivo:

dott. agr. Michelangelo De Dominicis
dott.ssa geol. Emilia Gambardella
arch. Giovanni Giannibello
dott.ssa Sera Semerthino

hanno curato la redazione del definitivo:

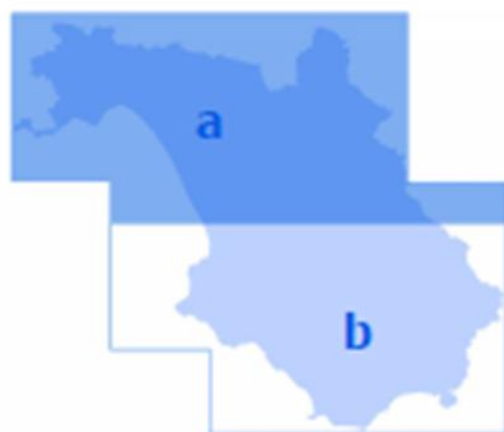
arch. Mariateresa Jannucci
arch. Franca Severino
arch. Valentina Taberco

hanno curato la redazione della proposta:

arch. Emilio Bosco
arch. S. Franz Lombardo
arch. Giuseppe G. Sabino
ing. Gianluca De'Alacqua (servizi urbanistici e tecnici)

Assistenza tecnica-scientifica

prof. Alberto Cuomo
vni. Consuelo Del Balso
ing. Massimo Adinolfi



scala 1:75.000



Adottata con D.G.R. n. 21 del 06/02/2012

Approvata con D.C.R. n. 15 del 30/03/2012

1.5.1.a

