



PEPE SALVATORE
AUTOREMOLITIONAUTO
Aut. della Regione Campania D.C. 342
Via P. Togliatti, 29
TRIVIO di CASTEL SAN GIORGIO (SA)
Cod. Fisc.: PPE SVT 59E03 C361X
Cod. P.R.A. D01123

COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
PROVINCIA DI SALERNO

AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA
DITTA SALVATORE PEPE

LOCALITA'
VIA TOGLIATTI_CASTEL SAN GIORGIO

COMMITTENTE
SALVATORE PEPE

PROGETTAZIONE
FIORAVANTEALFANOARCHITETTO

arch. fioravante alfano
arch. maria veronica izzo
arch. mario verace
arch. silvia trezza

PROGETTO
CONFERENZA DI SERVIZI art.8 D.P.R. n.160/2010
(ex art. 5 D.P.R. n.447/98 e s.m.i.art.14 e segg. della L. n.241/90)

R1
TAVOLA
RELAZIONE TECNICA

data
01.2014

revisione
05.2016

name file
pepe_relazione_tecnica_05.2016.vmx

formato stampa:
A4

AMPLIAMENTO AZIENDA "SALVATORE PEPE"
VIA TOGLIATTI_CASTEL SAN GIORGIO (SA)

ALLEGATI

INDICE

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI 20.01.2015	ALL.1
VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI 14.04.2016	pag. 1
INTEGRAZIONE_MODIFICHE RISPETTO AGLI ELABORATI PRESENTATI	pag. 3
DESCRIZIONE AZIENDA_STATO DI FATTO	pag. 8
DESCRIZIONE ZOAN INTERVENTO	pag. 8
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMNETO	pag. 9
SINTESI DEGLI SPAZI DELL'INTERVENTO	pag. 13
MATERIALI	pag. 13
NORME IGIENICO SANITARIE	pag. 14
COERENZA DELL'INTERVENTO CON PTCP	pag. 14
CONCLUSIONI	pag. 16

AMPLIAMENTO AZIENDA "SALVATORE PEPE"
VIA TOGLIATTI_CASTEL SAN GIORGIO (SA)

RELAZIONE TECNICA_integrazione

PREMESSA

Il sottoscritto, Architetto Fioravante Alfano, con studio in Castel San Giorgio (SA) alla Via Europa n°1, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n°1783, C.F. LFN FVN 67R05C 259D, in qualità di progettista e direttore dei lavori delle opere da realizzare in Castel San Giorgio (SA) alla strada Palmiro Togliatti (ex 266 S.S. Nocerina), incaricato dal Sig. Salvatore Pepe, titolare della omonima ditta omonima, nato a Cava dè Tirreni (SA) il 03.05.1959 - C.F. PPESVT59E03C361X, proprietario degli immobili siti alla Via Palmiro Togliatti in Castel San Giorgio, riportati al N.C.E.U. al foglio 11 part. 453-305-515-514-1014-460-138-139, per una superficie complessiva di mq. 3977,5 in terreno sul quale insistono mq. 106 ca. di fabbricati, redige la presente relazione tecnica per la richiesta di variante allo strumento urbanistico attraverso la Conferenza di Servizi, art.8 d.p.r. 160/2010, inerente l'ampliamento dell'attività di Centro raccolta e impianto di trattamento di autoveicoli fuori uso, con la realizzazione di un edificio per le varie fasi di lavorazione, la demolizione degli immobili esistenti e la riorganizzazione degli spazi esterni.

STATO DELLA CONFERENZA

Si riporta sinteticamente l'iter procedurale ad oggi della Conferenza di Servizi:

- con delibera di Giunta Municipale n.37 del 16.03.2012 il Comune di Castel San Giorgio ha espresso parere favorevole alla variante puntuale allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 4 del 447/98 da conseguire tramite Conferenza di servizi, al fine di consentire la realizzazione dell'edificio industriale richiesto dalla società "Salvatore Pepe";
- in data 03.01.2014 l'Autorità competente in materia di VAS nella persona dell'arch. Antonella Mellini, ha attestato che la variante puntuale relativa all'Ampliamento non è assoggettabile alla procedura V.A.S. a condizione che siano concluse le attività connessi al piano di Caratterizzazione relativamente al sito potenzialmente contaminato;

- in data 09.06.2014 il Decreto Dirigenziale n.796 - dipartimento 52 – Dir. Gen. 5 avente oggetto “Piano Regionale di Bonifica DM Ambiente n.7/2013 – Approvazione linee guida per esecuzione indagini preliminari” ha decretato al punto 3: *di stabilire che l'esecuzione delle indagini preliminari, disciplinate dall'art.242 del D. Lgs. N.152/06, è obbligatoria per i siti subperimetrali nell'ambito degli ex SIN e non sottoposti ancora ad indagini o caratterizzazione, rinviando, per i siti di cui all'allegato 5 al PRB, ai Comuni interessati le valutazioni in ordine alla necessità o meno di procedere all'esecuzione delle suddette indagini;*
- in data 03.12.2014, prot. 21677, la ditta Pepe Salvatore per mezzo dell'incaricato arch. Fioravante Alfano presenta la richiesta di Conferenza di Servizi, con deposito degli elaborati progettuali;
- si dispone di indire Conferenza di servizio per il giorno 20.01.2015 presso l'Aula Consiliare del comune di Castel san Giorgio;
- la Conferenza di servizi del giorno 20.01.2015 (*si allega copia verbale con richieste di integrazione*) determina:
 - a. di aggiornarsi appena pervenuta la documentazione integrativa richiesta da vari enti (Provincia di Salerno, Autostrade spa, ARPAC);
 - b. acquisisce parere favorevole Asl;
- in sede di conferenza di servizi, il giorno 20.01.2015 prot. 1051 si consegnano le indagini preliminari ambientali (D. Lgs. 152/06 art. 242) redatte dal dott. Giulio Serio;
- in data 17/11/2015 prot. 2015.0786460, la ditta Pepe Salvatore chiedeva ai sensi dell'art.208 del D, Lgs. 152/20006 e s.m.i., alla Regione Campania – U.O.D. Autorizzazioni ambientali e Rifiuti – settore provinciale di Salerno, variante sostanziale di un impianto di gestione di rifiuti pericolosi e/o non pericolosi, autorizzato con D.D. n342/2010, con inclusione dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera (nuova autorizzazione) e agli scarichi in fogna;
- in data 14.04.2016 si svolge in seconda seduta (la prima del 09.03.2015 subì un rinvio in quanto per un mero disguido amministrativo non fu trasmessa la documentazione tecnica agli enti coinvolti nel procedimento) la Conferenza di Servizi (*si allega verbale*) per l'autorizzazione alla variante sostanziale del centro di raccolta e trattamento veicoli fuori uso ai sensi dell'art.208 D.Lgs. 152/2006, la quale verbalizza:

- a. che per la procedibilità dell'istanza di modifica sostanziale presentata, si attende l'esito del cambio di destinazione urbanistica avviato presso il Comune di Castel San Giorgio;
- b. richiede alcune integrazioni tecniche per quanto riguarda le emissioni in atmosfera;
- c. esprime parere favorevole per lo scarico in fogna;
- d. richiede chiarimenti per quanto riguarda il DPR n151/2011 relativo alla normativa antincendio;
- e. parere favorevole dell'ARPAC – Dipartimento Provinciale di Salerno del 14.04.2016 prot. 24128, in merito alla documentazione prodotta in riferimento all'art. 208 del d.lgs.152/2006.

INTEGRAZIONE_MODIFICHE RISPETTO AGLI ELABORATI PRESENTATI

In seguito alla conferenza di servizi tenuta il 20.01.2015 e alle richieste di integrazione da parte dei vari Enti si è provveduto alla redazione di nuovi elaborati integrativi e/o sostitutivi della quale codesta relazione è parte integrante.

In riferimento alle indicazioni della Provincia di Salerno da parte del settore "Pianificazione, Governo del Territorio e Programmazione economico-territoriale" – Servizio SUAP con data 19.01.2015 prot. n.936, con la suddetta integrazione si comunica che:

1. il giorno 03.01.2014 prot.138, a firma dell'arch. Antonella Mellini, autorità competente in materia di VAS, è stata trasmessa al responsabile del III Settore del Comune di Castel San Giorgio, attestazione di non assoggettabilità a VAS per l'ampliamento dell'attività produttiva della ditta Salvatore Pepe; la su citata comunicazione "attesta che la variante urbanistica puntuale in oggetto, relativa all'Ampliamento attività produttiva della ditta Salvatore Pepe - Via Togliatti –Castel San Giorgio (foglio 8 particelle nn. 138, 139, 305, 453, 460,514,515, 1014) non è assoggettabile alla procedura V.A.S. a condizione che siano concluse le attività connesse al Piano di caratterizzazione al Sito potenzialmente contaminato"; tale attestazione è allegata al verbale della conferenza di servizio del 20.01.2015;
2. il Comune di Castel San Giorgio ha consegnato le risultanze delle indagini preliminari sul sito di interesse con pec indirizzata a archiviogenerale@pec.provincia.salerno.it del 31.05.2016 – identificativo

messaggio opec281.20160503115241.23083.07.1.65@aruba.it e se ne riporta copia;

3. il progetto in oggetto non rientra nelle attività soggette a VIA in quanto l'estensione del lotto dell'intervento è inferiore ad 1 ettaro ai sensi del d. lgs 152/2006 (si allega alla presente dichiarazione da parte del tecnico incaricato);
4. i manufatti edilizi rappresentati sugli stralci aerofotogrammetrici sono stati autorizzati con regolare concessione edilizia in sanatoria n.446 del 15.01.1988 di cui si allega copia; si precisa che tali manufatti nel progetto di ampliamento sono da demolire interamente;
5. le particelle catastali corrispondono a quelle territoriali (vedi tav.A06);
6. tutte le particelle descritte, comprese la 138,139,514 e 515, fanno parte dell'intervento e tutte sono state tenute in considerazione per i calcoli degli standard urbanistici come si riporta nella tav.A07;
7. il calcolo dell'area standard fa riferimento all'intero lotto di mq. 3997,5 ivi compresa l'area ricadente nella fascia di rispetto (vedi tav. A07) e su questa superficie sono stati calcolati le aree standard cercando di non parcellizzare tali aree ma di concentrarle il più possibile in un'unica zona;
8. nella tav. A03 allegata è riportato solo lo stralcio del PRG in quanto il PUC adottato con D.C.G. 08.08.2014 e la relativa osservazione al PUC n.133 del 31.10.2014 prodotta dal sig. Pepe Salvatore accolta favorevolmente dalla Giunta comunale con DGC n.313 del 28.11.2014 che trasformava l'area oggetto dell'intervento " in RM1 (Riconversione multifunzionale ad intervento diretto) compatibile con l'intervento in oggetto", durante lo svolgimento della Conferenza in atto, il Comune di Castel San Giorgio con delibera n.207 del 07.08.2015 ha revocato le D.C.G. : n.19 del 31.01.2014; n.53 del 28.03.2014; n.199 del 08.08.2014; n.313 del 28.11.2014; in sostanza, vi è stata la revoca del PUC adottato e ad oggi lo strumento urbanistico vigente è il PRG recepito con D.C.C. n.58 del 26.03.85 dal quale si evidenzia che l'area di intervento è classificata come "D2 – industriale di progetto" (vedi tav.3);
9. nella relazione si dedica un paragrafo allo studio di coerenza dell'intervento con il PTCP vigente;
10. il lotto di intervento è un lotto isolato; i fabbricati "vicini" sono a distanze che superano i 40 metri; ciò è evidente nella tav.A05 dove sono state riportate: le

distanze dai confini stradali e autostradali; delimitazione del lotto; i fabbricati esistenti;

11. nella tav. A07 è stato riportato il calcolo dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89: l'area è di mq.445,6 > 444,7 richiesta dalla norma.
12. si allega ricevuta di versamento di € 100,00 per i diritti di istruttoria.

In riferimento alle indicazioni dell'ARPAC – Dipartimento Provinciale di Salerno – trasmesse con nota del 20.01.2015 prot. 3400 e acquisite al comune di Castel San Giorgio il 20.01.2015 prot.1052, la ditta Pepe Salvatore ha chiesto preventivamente in data 17/11/2015 prot. 2015.0786460, ai sensi dell'art.208 del D, Lgs. 152/20006 e s.m.i., alla Regione Campania – U.O.D. Autorizzazioni ambientali e Rifiuti – settore provinciale di Salerno, variante sostanziale di un impianto di gestione di rifiuti pericolosi e/o non pericolosi, autorizzato con D.D. n342/2010, con inclusione dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera (nuova autorizzazione) e agli scarichi in fogna; in data 14.04.2016 si svolge la Conferenza di Servizi per l'autorizzazione alla variante sostanziale del centro di raccolta e trattamento veicoli fuori uso ai sensi dell'art.208 D.Lgs. 152/2006, la quale verbalizza:

- a. che per la procedibilità dell'istanza di modifica sostanziale presentata, si attende l'esito del cambio di destinazione urbanistica avviato presso il Comune di Castel San Giorgio;
- b. richiede alcune integrazioni tecniche per quanto riguarda le emissioni in atmosfera;
- c. esprime parere favorevole per lo scarico in fogna;
- d. richiede chiarimenti per quanto riguarda il DPR n151/2011 relativo alla normativa antincendio;

inoltre, allega al verbale della Conferenza il parere favorevole dell'ARPAC – Dipartimento Provinciale di Salerno del 14.04.2016 prot. 24128, in merito all'esattezza della documentazione prodotta in riferimento all'art. 208 del d.lgs.152/2006.

Per un migliore riferimento si allegano verbali con relativi allegati delle:

- all. 1 – Conferenza di Servizi art.8 DPR n.160/2010 tenuta il 20.01.2015 presso la sede del Comune di Castel San Giorgio;

all.2 – Conferenza di Servizi del 14.04.2016 per variante sostanziale del centro di raccolta e trattamento veicoli fuori uso ai sensi dell'art.208 D. Lgs. 152/2006 tenuta presso la Regione Campania - Dipartimento della Salute per l'Ambiente e L'ecosistema – U.O.D. Autorizzazioni ambientali e Rifiuti Salerno.

In ottemperanza alle indicazioni degli enti su esposte si sono integrati e/o modificati alcuni elaborati presentati il 03.12.2014 con prot. 21677 dal sottoscritto tecnico incaricato arch. Fioravante Alfano; in particolare si presentano:

tav. A01	Stralcio aerofotogrammetrico
tav. A02	Stralcio catastale
tav. A03	Stralcio PRG
tav. A04	Rilievo fotografico
tav. A05	Planimetria stato di fatto
tav. A06	Planimetria Verifica Compatibilità Urbanistica
tav. A07	Planimetria Standard
tav. A08	Planimetria Intervento
tav. A09	Piante
tav. A10	Prospetti + Sezioni
tav. A11	Planimetria rete fognaria

che sostituiscono e integrano dalla tav01 alla tav13 compreso la tav.l01 impianto fognario; restano validi i seguenti elaborati:

- relazione geologica illustrativa;
- relazione geofisica; certificati analisi e prove di laboratorio geotecnico;
- certificati prove in sito;
- tav. S01 Relazione geotecnica generale e modellazione sismica del sito.

Inoltre, si fa presente che in sede di conferenza di Servizi del 20.01.2015 si sono resi disponibili con prot. n.1051 le "Indagini Preliminari ambientali" ai sensi del D. Lgs. 152/2006 art.242 a firma del geologo dott. Giulio Serio; tali indagini sono state inoltrate a:

1. Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali – Direzione generale per l'Ambiente e l'Ecosistema –U.O.D. Autorizzazioni Ambienti e Rifiuti - Salerno il giorno 07.08.2015;

2. Provincia di Salerno – Settore Ambiente a mezzo pec indirizzata a
archiviogenerale@pec.provincia.salerno.it - il 31.05.2016 – identificativo
messaggio opec281.20160503115241.23083.07.1.65@aruba.it ;
3. ARPAC Dipartimento Provinciale di Salerno a mezzo pec indirizzata a:
arpac.dipartimentosalerno@pec.arpacampania.it - il 31.05.2016 – identificativo
messaggio: opec281.20160503115241.23083.07.1.65@pec.aruba.it.

Le modifiche che si sono apportate con questa integrazione sono di carattere urbanistico e architettonico.

Dal punto di vista urbanistico:

- si è verificata la compatibilità del progetto e della variante alle NTA del solo PRG, in quanto al momento unico strumento vigente (tav.A06) e all'art.1 della L.R. 7/1998.
- sono variate qualitativamente e quantitativamente le aree da cedere a standard ai sensi del D.M. 144/68; quantitativamente esse sono state calcolate rispetto all'intero lotto; qualitativamente si è cercato di accorparle il più possibile per un funzionale utilizzo (tav.A07).

Dal punto di vista architettonico:

- si è deciso di demolire i due corpi esistenti assentiti con concessione edilizia in sanatoria n.446 del 15.01.1988;
- la forma dell'opificio industriale da quadrato (20x20 metri) ha assunto una forma rettangolare (15X30) e in parte su due livelli; inoltre vi è stata progettata una nuova distribuzione della palazzina dedicata ad uffici (tav. A08-09-10).

Il tutto rientra nella verifica alla zona D1 delle NTA del PRG vigente (tav.A06) e dell'art. 1 della L.R. 7/1998.

Sono stati modificati anche gli spazi esterni e la circolazione all'interno del lotto; di fatti il fabbricato si è progettato centrale rispetto alla viabilità e sono stati dedicati alcuni spazi allo stoccaggio delle auto ante e post demolizione e a materiali da rifiuto.

Le modifiche apportate si sono rese indispensabili a seguito delle considerazioni prodotte dai vari enti durante la Conferenza di Servizi e per meglio aderire alle normative vigenti che regolano i centri di raccolta e gli impianti di trattamento di veicoli fuori uso.

DESCRIZIONE AZIENDA_STATO DI FATTO

Il sig. Salvatore Pepe è titolare dell'azienda omonima adibita a centro di raccolta e impianto di trattamento di veicoli fuori uso.

L'azienda è presente sul territorio di Castel San Giorgio dal 1977 con iscrizione presso la Camera di Commercio di Salerno all'Albo Artigiani n. 40079. Ad oggi, l'impresa svolge la sua attività solamente in una parte del terreno oggetto dell'intervento contraddistinto dalle particelle n.138-139-514-515 del foglio 11.

La ditta Pepe è una delle poche società operanti sul territorio nel settore delle demolizioni d'automobili; l'attività svolta s'inserisce in un ciclo virtuoso di smaltimento di rifiuti quale quello della demolizione di automobili con un bacino di utenza sovracomunale. Inoltre, la ditta Pepe è in regola con tutte le autorizzazioni per l'esercizio del Centro di raccolta e impianto di trattamento di autoveicoli fuori uso in riferimento al D.Lgs 152/06 ss.mm.ii., D.Lgs 209/03, D.G.R. 1411/2007 e ha anche avviato preventivamente domanda di variante sostanziale alla Regione Campania.

L'azienda ha registrato negli anni una crescita continua e di conseguenza gli spazi dedicati all'attuale attività sono ormai saturi e impediscono una crescita ulteriore dell'azienda; così, anche gli immobili ad oggi edificati sono ormai obsoleti per le attività sia tecniche che amministrative da svolgere. Di fatti l'impresa è dotata solo di due piccoli fabbricati che raggiungono una superficie di mq.106 ca. nei quali si possono svolgere le attività di demolizione e relativi uffici; tali fabbricati sono stati autorizzati con regolare concessione edilizia in sanatoria n.446 del 15.01.1988.

Da questa descrizione, si evince che, ormai, la sopravvivenza dell'attività ha necessità di un adeguato ampliamento, che si individua facilmente nei terreni attigui a quelli attualmente impegnati per l'azienda in quanto sono di proprietà Pepe (terreni individuati al foglio 11 particelle n.305-453-1014-460); tale ampliamento consentirebbe una espansione dell'azienda con la creazione di nuovi posti di lavoro e il mantenimento sul territorio di una attività che ha un impatto positivo nella affannosa situazione dello smaltimento dei rifiuti.

DESCRIZIONE ZONA INTERVENTO

La zona in cui insiste la proposta progettuale da esaminare territorialmente corrisponde ad un lotto di terreno ubicato nella parte meridionale del comune di

Castel San Giorgio, nelle vicinanze del casello dell'autostrada A-30 ai confini del comune di Nocera Inferiore (SA).

Il lotto oggetto dell'intervento si estende complessivamente per una superficie di mq. 3977,5; a tale estensione si è pervenuti a causa della cessione volontaria al comune di Castel San Giorgio di mq. 57 di terreno relativamente alla particella n. 453 del foglio 11 per la realizzazione della rotatoria incrocio Via Togliatti / Via Carducci.

Il lotto in corrispondenza delle particelle n. 139-138-515-514 presenta l'esistenza di due piccoli fabbricati di mq. 106 ca. a servizio dell'attività di rottamazione; tale porzione di lotto è delimitato da muri di cinta e da un ingresso su Via Togliatti.

Il lotto ha forma a "C", con un restringimento centrale; il lato lungo, sul prospetto est, misura m. 86,34; l'appezzamento ha due ingressi su Via Togliatti in corrispondenza delle due parti più lunghe.

Il fondo si sviluppa con andamento pianeggiante, leggermente sottoposto rispetto alla strada. Il lato ovest prospetta su Via Togliatti (ex-S.S. 226), gli altri tre lati confinano con fondi agricoli d'altra proprietà. L'area entra per una porzione sud-est nei limiti di rispetto dell'autostrada A-30 (art.4 D.M. n.1404 del 01/04/1968)

Il lotto, individuato al N.C.E.U. al foglio 11 dalle particelle catastali n. 138-139-514-515-305-453-1014-460, ricade in zona "D2 industriale di progetto" del Piano Regolatore Generale del comune di Castel San Giorgio. A tal proposito si precisa che durante lo sviluppo dell'iter della Conferenza il Comune di Castel San Giorgio ha adottato con D.C.G. 08.08.2014 il P.U.C. che cambiava la destinazione del lotto, ma successivamente con delibera n.207 del 07.08.2015 sono state revocate le D.C.G. : n.19 del 31.01.2014; n.53 del 28.03.2014; n.199 del 08.08.2014; n.313 del 28.11.2014; in sostanza, vi è stata la revoca del PUC adottato e ad oggi lo strumento urbanistico vigente è il PRG recepito con D.C.C. n.58 del 26.03.85 dal quale si evidenzia che l'area di intervento è classificata come "D2 – industriale di progetto" (vedi tav.A03);

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

L'intervento proposto incide sull'intero lotto. La zona che prospetta direttamente su Via Togliatti sarà interessata dall'ingresso all'opificio; questa delimitazione sarà spostata verso l'interno rispetto alla strada al fine di cedere standard urbanistici (d.m. 1444/68). Il lotto avrà un solo ingresso su Via Togliatti che genera una viabilità all'interno del lotto funzionale alle lavorazioni dell'attività. (vedi tav.08)

L'intervento che s'intende realizzare mira, in sintesi, all'ampliamento dell'azienda Pepe Salvatore attraverso la realizzazione dei seguenti lavori:

- 1) Realizzazione edificio ex-novo per il trattamento di autoveicoli fuori uso;
- 2) Realizzazione palazzina uffici/alloggio custode;
- 3) Demolizione degli edifici esistenti;
- 4) Sistemazioni esterne per centro raccolta.

1. Realizzazione Edificio ex-Novo

Il sig. Salvatore Pepe, come già detto in precedenza, è titolare di un'azienda adibita a centro di raccolta e impianto di trattamento di autoveicoli fuori uso, ubicata in porzione di terreno per il quale si chiede l'ampliamento in locali adeguati allo svolgimento dell'attività. L'azienda, dal 1977, anno di fondazione, è cresciuta sia in termini quantitativi che qualitativi, riuscendo ad affermarsi in ambito provinciale. Ad oggi, l'impresa ha necessità di ingrandirsi ed espandersi; di avere dei luoghi di lavoro progettati esclusivamente per tale attività e posizionarsi sul mercato in modo moderno e concorrenziale. A tal proposito si rende necessario costruire, un edificio ex-novo per il trattamento degli autoveicoli.

La costruzione che s'intende realizzare è costituita da due piani fuori terra, di forma rettangolare con lati 38,60x15 metri per un'altezza massima esterna di mt. 9,00, posizionato al centro del lotto nella parte più stretta rispettando le distanze minime dai confini e dal vincolo autostradale di mt. 60,00. *(vedi tav.A08)*

L'edificio si divide in due parti: una dedicata alla lavorazione e un'altra agli uffici amministrativi dell'azienda, alla vendita dei pezzi di ricambio e all'espletamento delle pratiche automobilistiche. Le due parti sono visibili prospetticamente in quanto separate da un giunto strutturale e dalla diversa altezza; inoltre mentre per la zona dedicata alla lavorazione si userà un sistema strutturale prefabbricato, per la zona uffici si userà un sistema in opera.

La parte verso ovest, in prossimità dell'ingresso è ubicato la palazzina uffici che con i vari ingressi smista la clientela verso le varie funzioni: pratiche amministrative, automobilistiche e vendita pezzi di ricambio; tale fabbricato ha una forma rettangolare che misura m. 15x8,5 e si sviluppa su due livelli per un'altezza totale di m. 8,00. Al piano terra si sono progettati l'ufficio per le pratiche automobilistiche e per la vendita

dei pezzi di ricambio, mentre al piano primo gli uffici dell'azienda e un piccolo alloggio per il custode.

Alle spalle della palazzina uffici si è previsto l'opificio dedicato alle lavorazioni.

Il capannone avrà un'estensione planimetrica di 450 mq, forma rettangolare, con lati lunghi di 30 m e lati corti di 15 m; sarà realizzato in c.a. prefabbricato sia nelle strutture che nelle compagnature con tre accessi pedonali e due carrabili. Parte del capannone sarà destinato alle lavorazioni e parte al deposito delle parti di ricambio. In prossimità con il confine ovest, adiacente al corpo uffici, saranno posizionati dei servizi quali, wc con antibagno, spogliatoio e docce. Parte del capannone si svilupperà a tutta altezza (8,00 metri) e parte sarà divisa da un piano intermedio. L'altezza utile del piano terra della parte del capannone con struttura intermedia sarà pari a 3,80 metri. Il primo piano del capannone sarà servito da scala e da montacarichi. Tutto il primo piano del capannone e parte del piano terra sarà occupato da scaffalatura per il deposito delle parti di ricambio (*tav.09*)

La volumetria del capannone sarà pari a mc. 3600.

Internamente al capannone, sul lato est, sarà presente una zona a tutta altezza per una superficie interna di mq164. In tale area saranno effettuate le operazioni di bonifica e smontaggio di veicoli a mezzo due ponti dotati di sistema automatico d'aspirazione dei liquidi (centralina di bonifica), nonché lo smontaggio dei pneumatici ed il deposito dei rifiuti prodotti. La parte residuale del capannone (superficie in pianta di mq 260) sarà occupata da servizi per gli operai e da scaffalature per il deposito delle parti di ricambio. Tali scaffalature saranno posizionate anche al primo piano del capannone.

2. Realizzazione palazzina uffici/alloggio custode

Adiacente all'edificio per la lavorazione, sul fronte sud, sarà predisposta la palazzina uffici con alloggio per il custode. Si sviluppa su due livelli di altezza con interpiano di m.3,00 e superficie totale di mq. 121,0.

Funzionalmente saranno ubicati al piano terra: vendita pezzi di ricambio e ufficio per le pratiche automobilistiche; al piano primo, uffici amministrativi dell'azienda e alloggio per il custode. I due uffici al piano terra hanno accessi diversi e al piano primo si accede per mezzo di una scala a un'unica rampa. Dalla zona vendita pezzi di ricambio, solo il personale, può accedere alla zona di lavorazione.

3. Demolizione degli edifici esistenti

Per una migliore fruizione degli spazi esterni il progetto prevede la demolizione dei due edifici esistenti sulle particelle n.138 e 139. Essi ormai sono obsoleti e non confacenti all'esigenze dell'azienda; inoltre si trovano in una posizione di ingombro rispetto alla circolazione all'interno del lotto.

4. Sistemazioni esterne per centro raccolta

Tutti i rimanenti spazi esterni sono progettati per razionalizzare le lavorazioni all'interno dell'azienda e seguire le disposizioni di legge, ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., per lo stoccaggio e deposito dei pezzi di ricambio e dei componenti delle auto. Di fatti la ditta svolge la funzione di centro raccolta e demolizione di veicoli fuori uso, pertanto esiste al suo interno tutto un ciclo di approvvigionamento, demolizione e settorializzazione dei vari componenti.

L'area esterna di circa mq. 2882,5, di supporto alla lavorazione dell'impresa, sarà prima di tutto divisa in area di accesso carrabile e in aree di raccolta.

La parte esterna è divisa, quindi, in zone con diverse funzioni:

- deposito dei veicoli fuori uso prima del trattamento;
- deposito dei veicoli trattati;
- stoccaggio dei rifiuti recuperabili in cassoni;
- viabilità interna;
- area a verde e recinzione.

Escluso le aree a verde, tutto l'impianto è dotato di un'opportuna pavimentazione impermeabile in c.l.s., munito di dovute pendenze per lo smaltimento delle acque di dilavamento.

Il progetto realizza una circolazione carrabile all'interno dell'azienda e una zona di sosta delle merci ben calibrata e funzionale.

All'interno del lotto è prevista una zona parcheggio, di circa mq. 445,6 in rispetto della normativa del D.M. 1444/68 art.5 comma 1-2.

Sulla superficie a verde di circa mq. 280 saranno seminate opportune piantumazioni di specie autoctone per ridurre al minimo l'impatto dell'intervento.

L'intero fondo verrà recintato con una recinzione mista in c.a. e ferro; la parte in muratura avrà altezza di cm 150, mentre al di sopra la parte ferrata è di cm 80 per

un'altezza totale di cm 230; la larghezza del muro sarà di cm 30 previa idonea fondazione. La struttura di tale muro è prevista in cemento.

Il muro di cinta avrà in prossimità dell'ingresso un cancello in ferro.

SINTESI DEGLI SPAZI DELL'INTERVENTO

Tutto l'impianto occuperà una superficie di mq. 3397,5 con esclusione delle aree cedute per standard (D.M. 1444/68 art.5 comma 1-2) di mq. 579,6.

destinazione delle superfici	estensione mq
superfici coperte	
opificio	450
uffici+casa custode	121
totale aree coperte	571
superfici scoperte	
parcheggi	445,6
area deposito veicoli ante bonifica	311
area deposito veicoli post bonifica	586
area deposito temporaneo rifiuti non pericolosi	129
area esterna per lavorazioni	86
area deposito rifiuti in contenitori omologati sotto pensilina	6
area a verde	280
viabilità interna	1038,9
totale superfici esterne	2882,5
totale superficie impianto	3453,5

MATERIALI

I materiali usati per il progetto sono conformi al tipo di fabbricato produttivo.

Il fabbricato avrà una struttura portante in travi e pilastri; questi saranno in cemento armato prefabbricato. Le murature esterne saranno anch'esse previste in pannelli di cemento prefabbricate.

Le partizioni interne sono progettate con manufatti in calcestruzzo di argilla espansa Leca tipo "Lecablocco" Tagliafuoco da cm15, anch'esse intonacate.

I pavimenti per la zona deposito e le zone di lavorazione, sono previsti in cemento opportunamente levigato; per la zona uffici si prevede l'uso di pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni saranno in alluminio.

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia e sarà eseguito nel rispetto della normativa di legge.

L'impianto termico sarà dimensionato secondo la cubatura progettata, tale da assicurare all'interno dei locali riscaldati una temperatura media di °C 20; esso sarà del tipo autonomo, costituito da caldaia a gas di tipo pensile, tubazioni in rame coibentate, radiatori in alluminio.

NORME IGIENICO EDILIZIE

L'intero edificio è destinato al trattamento e centro di raccolta di autoveicoli fuori uso, pertanto, i locali adibiti alle varie fasi di lavorazione avranno un'altezza totale interna di cm. 750; l'altezza utile del piano terra della parte del capannone con struttura intermedia sarà pari a 3,80 metri; il fabbricato adibito ad uffici avrà altezza di cm.300.

Tutti i locali saranno opportunamente aerati e illuminati.

La costruzione dell'edificio avverrà nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Si precisa che per le sostanze da smaltire ad oggi l'impresa Pepe Salvatore è in possesso dell'autorizzazione regionale ai sensi del D.Lgs 152/06 ss.mm.ii., D.Lgs 209/03, D.G.R. 1411/2007 con scadenza del 22/12/2020, inoltre tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

Si precisa che la ditta ha già in possesso de parere igienico-sanitario rilasciato in sede di conferenza di servizi del 20.01.2014 dall'ASL Salerno Dipartimento di Prevenzione area Nord – Distretto n.60 il giorno 19.01.2015 prot. 1062. Inoltre, la ditta Pepe Salvatore ha richiesto l'autorizzazione alla variante sostanziale del centro di raccolta e trattamento veicoli fuori uso ai sensi dell'art.208 D.Lgs. 152/206 presso la Regione Campania – U.O.D. Autorizzazioni Ambientali e Rifiuti che con conferenza di Servizio del giorno 09.03.2016 ha rilasciato parere favorevole allo scarico in fogna.

COERENZA DELL'INTERVENTO CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La variante urbanistica richiesta con l'art. 8 del dpr 160/2010 per la ditta Pepe Salvatore è coerente con le linee guida poste alla base dello sviluppo del territorio provinciale così come segnalato dal vigente PTCP della provincia di Salerno.

Lo strumento sovracomunale reinterpreta il territorio provinciale secondo la matrice delle identità (art.1); di fatti, in relazione ai sistemi di città con tradizioni e storie proprie contraddistinti da una chiara identità culturale, sociale ed economica e da definite

caratteristiche geografiche, urbane, ambientali e paesaggistiche, nonché considerando la potenziale complementarietà dei territori ed in funzione della loro contiguità, il PTCP, delimita sette Ambiti Territoriali Identitari, individuati quali livelli per la copianificazione dinamica, nonché quale contesti territoriali di riferimento per la definizione e l'attuazione della programmazione (*art.2*).

Uno degli Ambiti Identitari è quello dell'Agro Sarnese Nocerino individuato a dominante rurale-industriale. In questo Ambito si inserisce coerentemente l'ampliamento dell'attività di Centro raccolta e impianto di trattamento di autoveicoli fuori uso della ditta Pepe Salvatore.

Si osserva che il sito d'interesse è prossimo allo svincolo autostradale della A-30 Caserta-Salerno e tale posizione rispetta in pieno le considerazioni sulla Riarticolazione del sistema urbano (*art.38*) che richiede di individuare le aree di intervento in ordine alla accessibilità consentita alle infrastrutture per la mobilità esistenti.

Inoltre, l'azienda non si allontana dagli indirizzi strategici che il PTCP persegue nel governo del territorio al fine di configurare l'organizzazione policentrica territoriale; in quanto essi prevedono, tra l'altro, la valorizzazione dell'Agro Nocerino Sarnese, quale sistema policentrico e reticolare, mediante il potenziamento dell'asse insediativo nord orientale della Valle del Sarno – Valle di Codola (*art.38*).

Al fine di promuovere politiche integrate per lo sviluppo e la qualificazione degli insediamenti produttivi, la variante urbanistica puntuale che si richiede è coerente con le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale rispetto agli insediamenti produttivi (*art.42*), in quanto mira a:

- perseguire obiettivi di crescita e di innovazione delle attività economiche presenti sul territorio provinciale (la ditta è presente dal 1977);
- favorire il concentramento degli insediamenti produttivi (la zona è individuata già a vocazione industriale e prossima ad aree industriali di altri Comuni quali Nocera Inferiore e Roccapiemonte);
- favorire il completamento degli insediamenti produttivi esistenti utilizzando le aree residue, garantendo un miglioramento delle dotazioni infrastrutturali.

CONCLUSIONI

In riferimento alla richiesta di variante puntuale attraverso l'istituzione della Conferenza di Servizi, si ricorda che la Giunta Comunale di Castel San Giorgio ha espresso, con D.G.M. n. 37 del 16.03.2012, parere favorevole.

Inoltre considerando che:

- il sig. Pepe Salvatore è titolare dal 1977 di un'attività di autocarrozzeria e scasso per la demolizione di auto usate con iscrizione al n.40079 dell'albo Artigiani presso La Camera di Commercio di Salerno;
- che l'attività, attualmente, viene svolta su alcuni degli immobili su citati (foglio 11-part.138-139), ormai spazi piccoli e non più funzionali;
- che l'attività ha registrato negli anni una crescita continua ed a oggi gli spazi non sono più proporzionalmente confacenti all'impresa artigianale;
- che l'attività svolta si inserisce in un ciclo virtuoso di smaltimento di rifiuti e il bacino di utenza dell'azienda è sovracomunale;
- che la mancata realizzazione dell'opificio industriale per il quale si chiede la conferenza di servizio pregiudicherebbe del tutto l'attività aziendale.
- che l'area oggetto della richiesta pervenuta dalla società "Salvatore pepe" ha una spiccata vocazione industriale testimoniata dalla destinazione per essa individuata dal P.R.G. vigente che la destina a zona D2-industriale di progetto;
- che il Comune è sprovvisto di Piano Attuativo (P.I.P.) nella suddetta area e, pertanto, non è possibile autorizzare la variante attraverso il rilascio di permesso a costruire diretto;
- che l'ampliamento è coerente con le indicazioni generali e particolari del PTCP della Provincia di Salerno;

si rende necessario il procedimento per la variante puntuale urbanistica attraverso Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 8 del dpr 160/2010 e si auspica un pronto esito favorevole.

In conclusione, l'intervento genera l'ampliamento, il miglioramento e la razionalizzazione dell'azienda "Pepe Salvatore" ubicata dal 1977 sul nostro territorio.

L'ampliamento che si propone, costruito ad hoc per il tipo di attività, mira a:

- salvaguardare un'azienda di smaltimento rifiuti;
- incrementare la produzione;
- aumentare il numero degli addetti;
- posizionarsi sul mercato in modo moderno e concorrenziale.

La variante urbanistica richiesta, al fine di accelerare l'iter per l'espansione dell'azienda, dà la possibilità reale alla ditta Pepe di usufruire di spazi funzionali alla sua attività, aumentare lo sviluppo sul territorio sia in termini produttivi che occupazionali, creando le condizioni di crescita dell'azienda stessa.

Castel San Giorgio, maggio 2016

Fioravante Alfano
Architetto