

ANTONIO FRANCO CONTE
ARCHITETTO

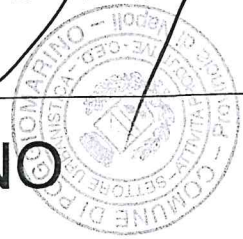
SEDE: VIA A. MANZONI 167 - 80040 POGGIOMARINO - NA
E mail: bycont2@libero.it - tel. 081 3301085 - tel. mob. 339 25 01 644

COMUNE DI POGGIOMARINO (NA)

VISTO: SI APPROVA

1 SET. 2014

IL CAPO SETTORE
Urbanistica, Attività Prod. e Informatizzazione
Ing. Alessandro Nappo.



COMUNE DI POGGIOMARINO

Provincia di Napoli

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO
PRODUTTIVO "RICAMI AURORA S.r.l.", SITO IN
POGGIOMARINO ALLA VIA F.TURATI, CONTRADA
TERMINE BIANCO, AI SENSI DELL' ART. 8 DEL D.P.R.
N. 160/2010

Immobile: via Filippo Turati - Poggiomarino - Foglio 3 , p.lla 434
Realizzato in virtù di : Concessione Edilizia n. 53/90
Variante n. 102/91
Concessione Edilizia in sanatoria n. 247/2006

Committente: Ricami Aurora Srl

Progettista: Dottor Architetto Antonio Franco Conte

Progetto:

- Preliminare
- Definitivo
- Esecutivo

Data:

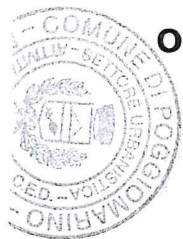
luglio 2013



Timbro e firma

Titolo: relazione tecnica illustrativa (variante)
integrazione

Committente: " Ricami Aurora Srl.", sito in Poggiomarino alla via
F.Turati, 558 , contrada Termine Bianco.



Oggetto: variante urbanistica al Piano Regolatore Generale per
l'ampliamento dell'impianto produttivo "**Ricami
Aurora Srl.** ", sito in Poggiomarino alla via F.Turati, 558 ,
contrada Termine Bianco, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.
160/2010



Relazione tecnica illustrativa

Il sottoscritto **Architetto Antonio Franco Conte**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n° 5179, con studio in Poggiomarino alla Via Manzoni n° 116, a seguito dell'incarico ricevuto dalla società "**Ricami Aurora Srl**" già "**Ricami Aurora S.a.s di Ascolese Francesco & C.**", proprietaria di un opificio, costituente la propria sede operativa, sito nel Comune di Poggiomarino alla via F. Turati, 558, contrada Termine Bianco, redige la presente relazione con allegati grafici progettuali inerenti la variante urbanistica per l'ampliamento dell'opificio di proprietà della ditta "**Ricami Aurora S.a.s di Ascolese Francesco & C.**".

L'opificio esistente, sede operativa della "**Ricami Aurora Srl.**", di proprietà della stessa ditta richiedente è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia n. 53/1990;**
- **Variante n. 102 de3I 1991;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 247/2006.**

Il corpo di fabbrica originario nasce dall'asservimento del lotto costituito dalle contigue **particelle n. 434, n. 433, 168 e 165 del foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Poggiomarino**, per un totale di **7264,00 mq.**, ricadenti all'interno della **ZTO "E"** dell'allora **vigente Programma di Fabbricazione**.

L'opificio esistente, con la relativa area di pertinenza antistante e retrostante, in realtà insiste solo ed esclusivamente su una parte

dell'originario lotto asservito, ovvero sulla parte individuata al **Catasto Urbano** con i seguenti estremi catastali : **foglio 3 particella 434**.

Il fabbricato ha una consistenza volumetrica derivante dalla superficie lorda d'uso pari a **8476,20 mc** di cui 6898,00 interrati e 1578,20 fuori terra ed è sempre stato destinato ad impianto produttivo per la produzione artigianale di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento, nonché per attività di import ed export, in conformità con le attuali destinazioni di zona previste nella **ZTO B2 :artigianato non inquinante**.

Premesso che:

- la società " **Ricami Aurora Srl.** ", nel corso degli anni, è cresciuta dal punto di vista aziendale e produttivo, pertanto, ha esigenze di spazi più ampi per meglio condurre e organizzare la propria attività produttiva, tendente, ormai, più alle dimensioni industriali che artigianali. Infatti, le mutate esigenze organizzative, logistiche e produttive richiedono spazi più ampi di quelli in cui attualmente opera, quindi l'attuale sede operativa sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo è diventata insufficiente.
- la **particella n. 434** interessata dall'opificio non ricade all'interno della perimetrazione **del Parco Regionale del "Fiume Sarno"**, ha una consistenza di **3600,00 mq** e ricade nel **vigente Piano Regolatore** in parte :
 - In **Z.T.O. "B2" (residenziale e di completamento)** - mq **2172,31** ;
 - In **Z.T.O. "G" (verde privato di tutela e ...)** - mq **350,93**;
 - In **Z.T.O. "E" (agricola normale)**- mq **917,96** . *mc*



- le attuali **Norme di Attuazione** che regolano le **zone territoriali omogenee: "B2" (residenziale e di completamento) , "G" (verde privato di tutela e salvaguardia) e "E" (agricola normale)**, prevedono indici, parametri e destinazioni d'uso che non consentono un ampliamento dell'opificio per meglio rispondere alle mutate esigenze aziendali e produttive.
- al momento della redazione del vigente **PRG** l'area di sedime dell'opificio con le relative pertinenze non sono state indicate come **Zona Territoriale Omogenea D2 (Produttiva Esistente ad intervento diretto)**.
- in fase di approvazione del vigente **PRG (Delibera Provinciale n. 146 del 20.10.1998)** l'asse viario con la relativa fascia di rispetto **"G" (verde privato di tutela e salvaguardia)** che interessa la **particella n. 434** è stato stralciato e le aree interessate sono state classificate come **Z.T.O. "E" (agricola normale)**.
- pur volendo rilocalizzare l'azienda altrove, ovvero in zone con destinazione produttiva, in modo da dimensionare il nuovo opificio in funzione delle mutate esigenze aziendali e produttive, ciò non è possibile. Infatti, la **Zona Territoriale Omogenea D2 (Produttiva Esistente ad intervento diretto)** individuata sul territorio del Comune di Poggiomarino è ormai quasi satura, con la presenza di piccoli lotti sparsi, dimensionalmente insufficienti per una eventuale rilocalizzazione. Inoltre, la **Zona Territoriale Omogenea D4 (Produttiva di espansione)** individuata sul territorio del Comune di Poggiomarino è

costituita da un unico comparto e si attua **mediante piano particolareggiato di esecuzione redatto dalla Amministrazione comunale**, ai sensi dell'art. 13 della L. 17/8/42 n.1150 e della L.R. 14/82 nei tempi previsti dal P. P. A. del presente PRG redatto dall'Amministrazione ai sensi della L.R. 39/78.

L' **Amministrazione comunale** non ha mai provveduto in tal senso né tantomeno i proprietari del 51% dei suoli di tale comparto hanno provveduto in subordine a redigere un **piano attuativo di intervento privato ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii** , pertanto non vi è un **Piano di Insedimento Produttivo vigente**, ovvero adottato, approvato ed esecutivo, quale **strumento di politica economica** tale da rendere possibile una rilocalizzazione dell'opificio in tale area.

— Le varie **Amministrazioni Comunali** succedutesi nel tempo, dalla data di approvazione del **PRG** (D.P.P. n.877 del 7.12-1999), non sono mai giunte all'approvazione e quindi rendere cantierabile un **Piano d'Insedimento Produttivo** all'interno della la **Zona Territoriale Omogenea D4 (Produttiva di espansione)**, rimanendo così disattesa la pressante richiesta da parte degli operatori economici di potersi meglio insediare sul territorio comunale in un'area a ciò deputata, infatti, non bisogna dimenticare che l'attuazione di un P.I.P. è uno strumento di politica economica che è chiamato ad assolvere, in ragione della sua idoneità all'incremento di ricchezza per l'intero sistema produttivo locale. Pressante richiesta che si è affievolita nel tempo a causa della mancata risposta concreta da parte delle **Amministrazioni Comunali** e che ha

portato alcune aziende locali , aventi bisogno di nuovi ed idonee strutture operative in cui insediarsi, a localizzarsi altrove (PIP Sarno, PIP San Valentino, PIP Avellino, CIS ecc.), oppure a fare richiesta di lotti nei realizzandi PIP nei comuni limitrofi a Poggiomarino

Tutto ciò premesso, unitamente al fatto che l'area su cui sorge l'attuale fabbricato (opificio artigianale) **è insufficiente qualitativamente in relazione al progetto di ampliamento dell'opificio presentato** la società **" Ricami Aurora S.a.s di Ascolese Francesco & C. "**, per poter realizzare l'ampliamento dell'opificio costituente la propria sede operativa, è giunta alla determinazione di potersi avvalere della **procedura in deroga agli strumenti urbanistici prevista dall'articolo 8 del D.P.R. 160/2010**, ovvero di una **procedura semplificata di variante agli strumenti urbanistici per l'ampliamento di strutture produttive che è contemplata dalla normativa vigente in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive.**

L'area interessata dall'opificio, con le sue pertinenze, oggetto dell'ampliamento, come già detto in precedenza, è localizzata in parte in **zona territoriale omogenea di tipo "B2" (residenziale e di completamento)** , in parte in **zona territoriale omogenea di tipo "G" (verde privato di tutela e salvaguardia)** e in parte in **zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola normale)**, e si colloca lungo l'asse stradale che collega il comune di Poggiomarino con quello di San Giuseppe Vesuviano e che porta all'accesso della SS 268 (variante del Vesuvio). Tale zona ha una densità abitativa molto bassa e la particella n. 434 su cui insiste l'opificio

oggetto dell'ampliamento rappresenta l'ultimo lotto di **zona territoriale omogenea di tipo "B2" (residenziale e di completamento) del Comune di Poggiomarino lungo l'asse stradale di cui sopra in direzione San Giuseppe Vesuviano.**

L'area di sedime del fabbricato ricade tutta in **zona territoriale omogenea di tipo "B2".**

Il progetto di ampliamento per meglio condurre e organizzare la propria attività produttiva prevede una trasformazione del piano interrato - seminterrato, l'ampliamento dell'attuale piano rialzato e la sopraelevazione di un parziale primo piano ; visto lo stato dei luoghi in cui ad ovest l'opificio confina con suolo alieno, ad est con proprietà aliena parzialmente edificata, a nord con suolo della stessa ditta ricadente in Z.T.O. "E" -agricolo semplice - del vigente P.R.G. e a sud con area antistante prospiciente via F. Turati, da destinare a parcheggio, tale ampliamento in sopraelevazione sembra essere quello più naturale e allo stesso momento permette di non consumare del suolo agricolo per nuova edificazione.

Il fabbricato successivamente all'intervento di ampliamento avrà una consistenza volumetrica complessiva pari a **13659,61 mc** , mentre la consistenza volumetrica derivante dalla superficie lorda d'uso sarà pari a **9337,43 mc** di cui 3102,52 interrati e 6234,91 fuori terra, e sarà destinato ad impianto produttivo per la produzione industriale di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento nonché ad attività di import ed export.

Il lotto asservito al fabbricato ampliato e lo stesso fabbricato saranno caratterizzato dai seguenti parametri , indici e dati urbanistici:

- **Lotto : Sup catastale mq 3600,00;**
- **Superficie fondiaria mq 3182,44;**
- **Area destinata a verde e parcheggio pubblico mq 417,56;**
- **Indice di fabbricazione fondiario 2,93;**
- **Volume di progetto (derivante da superficie lorda d'uso) 9337,43 mc;**
- **H max 8,10 mt;**
- **Numero massimo di piani fuori terra 2;**
- **Distanza dai confini liberi > o = 5,00 mt**
- **Distanza dai confini edificati : in adiacenza;**
- **Rapporto di copertura pari a 0,48;**
- **Destinazione d'uso ammessa: attività produttiva come definite dall'art. 1 del D.P.R. 160/2010 ;**
- **Intervento diretto.**



Alla luce di quanto sopra esposto, la richiesta di ampliamento dell'opificio di proprietà della ditta " **Ricami Aurora Srl** " necessita la **variazione del PRGC** con il cambio di destinazione d'uso dell'intera particella n. 434 (su cui insiste l'attuale opificio con le relative aree di pertinenza) da **"B2"** (residenziale e di completamento) , **"G"** (verde privato di tutela e salvaguardia) e **"E"** (agricola normale) ad **Area Produttiva** ovvero ad area destinata ad **attività produttive come definite dal dall'art. 1 del D.P.R. 160/2010** caratterizzata da proprie norme di attuazione.



Tale trasformazione di fatto non sottrae suolo agricolo per la nuova edificazione, infatti, la porzione della particella n. 434 ricadente in Z.T.O. **"E"**

(agricola normale) attualmente è già pavimentata con destinazione "area di parcheggio , carico e scarico merci" ; la stessa cosa vale per la porzione della particella n. 434 ricadente in Z.T.O. **"G" (verde privato di tutela e salvaguardia).**

La neo formata zona omogenea territoriale, all'interno della ZTO B2, viene così denominata : **ZTO D2 – sottozona 2- Ampliamento opificio esistente in via F. Turati**, i cui principali **parametri e indici delle Norme Tecniche di Attuazione** sono i seguenti :

- **Area destinata a verde e parcheggio pubblico come da Dm 1444/68 art. 5 comma 1 e comma 2;**
- **Indice di fabbricazione fondiario 2,93;**
- **H max 8,10 mt;**
- **Numero massimo di piani fuori terra 2;**
- **Distanza dai confini liberi > 5,00 mt con $D > H_f/2$;**
- **Distanza dai confini edificati : in adiacenza;**
- **Rapporto di copertura pari a 0,48;**
- **Destinazione d'uso ammessa: attività produttiva come definite dal D.P.R. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni;**
- **Intervento diretto.**

Le **Norme Tecniche di Attuazione** della neo formata zona omogenea territoriale, denominata : **ZTO D2 – sottozona 2- Ampliamento opificio esistente in via F. Turati**, sono meglio esplicitate nella **tavola progettuale n. 4- variante** - intitolata **Norme di attuazione variate** ;

Tenuto conto che:

— l'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 prevede che "Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza dei servizi di cui agli articoli da 14 a 14 -quinqies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del consiglio in prima seduta utile.";

— la circolare pubblicata sul B.U.R.C. speciale del 22.06.2004 precisa che "l'espressione aree insufficienti rispetto al progetto presentato" contenuta nel comma 2 dell' art. 5 del D.P.R. 447/98possa interpretarsi in senso urbanistico e non quantitativo, sicché essa è da intendersi riferita alla situazione in cui non sia possibile per un impresa insediarsi per la presenza di parametri, limitazioni, indici che producono un effetto impeditivi di carattere equivalente;"

— l'art. 2 del D.P.R. 160/2010 prevede che "... è individuato il SUAPper tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazioni di servizio, e quelli relativi alle azioni di

localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione... ”;

e trattandosi di un ampliamento di un impianto produttivo esistente, in contrasto con lo strumento urbanistico generale vigente, ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e del punto 14.2 della delibera della Giunta Regionale della Campania n. 676 del 07.05.2004, come meglio esplicitato nella Circolare pubblicata sul B.U.R.C. numero speciale del 22.06.2004, va avviata la **procedura di formazione della variante urbanistica al P.R.G.** per la formazione della zona omogenea territoriale **ZTO D2 – sottozona 2- Ampliamento opificio esistente in via F. Turati** con le relative **Norme Tecniche di attuazione**, grazie allo svolgersi del procedimento unico della conferenza di servizi.

La presente variante urbanistica:

- interessa un aumento di volumetria che non eccede le esigenze produttive prospettate nel progetto imprenditoriale;
- garantisce il rispetto degli standards urbanistici indicati dalla Legge Regionale 20 Marzo 1982 n. 14 e dal Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444 e specificatamente garantisce che almeno il 10 % dell’area complessiva disponibile sia destinata a parcheggio pubblico e verde;
- non interessa aree destinate a servizi che incidano sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale vigente sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico;
- non interessa aree soggette a vincoli o prescrizioni di atti sovracomunali ; il lotto è fuori dalla perimetrazione del **Parco Regionale del “Fiume**

Sarno" e non ricade all'interno dell'area ad elevato rischio geologico, ovvero sottoposta alle misure di salvaguardia dell'**Autorità di Bacino del Fiume Sarno** ;


- è relativa alla realizzazione dell'ampliamento di un singolo impianto produttivo, di proprietà di un'unica ditta, mediante sopraelevazione, senza comportare la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento, essendo l'area già urbanizzata, infrastrutturata ed edificata, pertanto tale intervento di ampliamento non costituisce lottizzazione ;
- è relativa alla realizzazione dell'ampliamento dell'impianto produttivo mediante sopraelevazione senza sottrarre del suolo agricolo per nuova edificazione, il tutto in **conformità con la Deliberazione di Giunta Provinciale di Napoli n. 173 del 23 marzo del 2006**;
- comporta un **indice di fabbricazione fondiario post ampliamento pari a 2,93**, che è relativo ad **un singolo fabbricato di tipo produttivo di entità modesta**, insistente su di un lotto già edificato intercluso dalla preesistente edificazione; tale ampliamento consiste essenzialmente nella sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente senza comportare l'ampliamento dell'attuale area di sedime del fabbricato, senza comportare l'infrastrutturazione e la lottizzazione della zona e senza comportare implicazioni di carattere urbanistico, specialmente per quanto concerne il traffico; pertanto **tale intervento di ampliamento** essendo relativo ad **un singolo lotto di modeste dimensioni** e non ad **"una zona"** è fattibile come **intervento diretto**

mediante la richiesta del Permesso di Costruire senza l'obbligo di redigere preliminarmente un **piano attuativo (Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 14 aprile 1969 n. 1501)**; in sintesi, si può prescindere dalla lottizzazione convenzionata - quindi dal piano attuativo in genere - prescritta dalle norme tecniche di **p.r.g.** ove nel comprensorio interessato sussista una situazione di fatto corrispondente a quella derivante dall'attuazione della lottizzazione stessa, ovvero la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti; con la precisazione che il comune è tenuto ad accertare la compatibilità effettiva del nuovo insediamento edilizio rispetto allo stato di urbanizzazione della zona.

- comporta un rapporto di copertura pari a **0,48**, pertanto risulta essere inferiore allo **0,5** indicato negli **standards urbanistici regionali (L. R. 20 marzo 1982 n. 14 , L.R. 27 aprile 1998 n. 7, Delibera di Consiglio Comunale di Poggiomarino n. 105 del 13.12.2004)**;
- è relativa alla realizzazione dell'ampliamento dell'impianto produttivo mediante sopraelevazione, tale impianto produttivo sarà rispettoso dei requisiti richiesti dalle specifiche leggi di settore vigenti, ovvero il progetto sarà conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- è relativa alla realizzazione di un impianto produttivo, le cui caratteristiche non influenzeranno altri piani o programmi; inoltre, non comporterà nessun problema ambientale, non interferirà negativamente per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente,

ovvero gestione dei rifiuti e della protezione delle acque. La natura di tale variante non prevede impatti sull'area di appartenenza, limitrofe e lontane, non prevede rischi per la salute umana e per l'ambiente e non incide negativamente sul patrimonio naturale e culturale. Si ritiene pertanto, vista l'esiguità dell'opera a farsi, che tale **"variante puntiforme"** non possa involgere ricadute significative sull'ambiente, sul territorio e sul patrimonio storico- culturale e quindi essere suscettiva di una **verifica di assoggettabilità (screening o scoping) alla valutazione strategica ambientale (Vas)**. La variante urbanistica al P.R.G. per la realizzazione dell'ampliamento dell'impianto produttivo di cui sopra ai sensi dell'art. 8 del Dpr 160/2010 , rientra nella **tipologia di varianti minori ai piani, escludibili dall'ambito di applicazione della direttiva CE 42/01 ed all'art. 47 della L.R. 16/04 e ss. mm. e ii.-** , pertanto visto l'**articolo 2, comma 6 , del DPGR n. 17/2009 "attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania (Parte seconda del Dlgs 152/2006)"**, non si rende necessario subordinarla al preventivo parere del **servizio V.I.A. della Regione Campania**, e visto le attività contenute nell'**allegato II e IV alla Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006**, ai sensi dell'**art. 20 del D. Lgs 152/2006** non è soggetto a **"Verifica di assoggettabilità"**;

— è relativa ad una attività produttiva e pertanto portatrice di **pubblico interesse (Circolare n. 3210 del 28.10.1967 Ministero dei Lavori Pubblici e Istruzione)**; l'interesse pubblico conseguenza del progetto



imprenditoriale di ampliamento dell'attività esistente è duplice : quello diretto costituito dal sicuro incremento del numero di addetti , o quantomeno che un'altra azienda locale non sia costretta ad emigrare altrove per poter meglio pianificare la propria attività come già è successo per altre ditte ; quello indiretto costituito dall'indotto dell'azienda che ricadrà direttamente sul territorio comunale e dall'aumento delle sinergie di detta azienda con quelle omogenee e complementari già presenti sul territorio Comunale per buona parte insediate nella non lontana area industriale esistente e che possono costituire la forza trainante per l'insediamento sul territorio comunale di analoghe iniziative con evidenti ricadute positive per l'economia e l'occupazione; un altro beneficio diretto, per le casse comunali, sono da ritenersi le maggiori entrate dovute al pagamento delle varie imposte comunali , ICI, TARSU ecc. , da parte della azienda ampliata (per analogia tipologica possiamo considerare che tali entrate non saranno inferiore ai 25.000,00 € annui) ;

pertanto, tutte queste caratteristiche urbanistiche e i motivi di opportunità economici e sociali inducono il sottoscritto a ritenere corretto l'avvio della procedura speciale di variante prevista dell'articolo 8 del D.P.R. n. 160/2010, mirante ad ottenere il provvedimento unico, previo la convocazione della conferenza dei servizi tramite il SUAP, per L'ampliamento dell'opificio di proprietà della ditta " **Ricami Aurora Srl** ".

In allegato:



1. elaborati grafici : Inquadramento urbanistico catastale - Stralcio di mappa catastale, Stralcio planimetrico del P.R.G. vigente, Stralcio planimetrico del Piano di Zonizzazione Acustica, Stralcio planimetrico della perimetrazione del Parco del fiume Sarno- (tav. 1 variante);
2. Stralcio planimetrico della variante (tav. 2 variante – integrazione-);
3. copie norme di attuazione attuali (tav. 3 variante);
4. copie norme di attuazione variate (tav. 4 variante-integrazione-).



Il Tecnico

Dottor Architetto Antonio Franco Conte

