



FONDERIE PISANO & C. SpA

**Opificio industriale delle Fonderie
Pisano ubicato in località Fratte
del Comune di Salerno (SA).**

OGGETTO DELL'ELABORATO

Allegato 1 - Relazione tecnico-urbanistica sull'area su cui insiste lo stabilimento delle Fonderie Pisano & C. SpA e sulla regolarità urbanistica dei manufatti esistenti.

ELABORATO **UNICO**

| REV. | DATA | MODIFICHE |
|------|------|-----------|
| | | |
| | | |

| CODICE | DISEGNATO | DATA |
|--------|-----------|------|
| | | |

SOSTITUISCE IL N.

INTEGRA IL N.

**RELAZIONE TECNICA URBANISTICA SULL'AREA SU CUI INSISTE LO
STABILIMENTO DELLE FONDERIE PISANO & C. SpA e SULLA REGOLARITA'
URBANISTICA DEI MANUFATTI ESISTENTI**

1- PARTE URBANISTICA

Descrizione sommaria dell'opificio

La Società FONDERIE PISANO & C. SpA è una fonderia di seconda fusione specializzata nella produzione per conto terzi di manufatti in ghisa sferoidale destinati principalmente all'industria meccanica e dei mezzi di trasporto.

- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le Fonderie Pisano & C. SpA sono insediate dal 1960 nell'area a Nord di Salerno, confinanti a nord con il comune di Pellezzano, a ovest con il fiume Irno, a est con il raccordo autostradale SA/AV e sud con l'ex industria manifatturiera delle Cotoniere Meridionali. I riferimenti catastali NCEU dell'insediamento sono i seguenti: foglio n.4, particellenn.648,651,647,649,16,534,444,845,4,824,296,229,307,272,316,317,554,321, 621.

In quest'area lungo il fiume Irno insistevano molte industrie di manifattura cotoniere oltre le Fonderie Pisano & C. SpA.

**- DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DELLE FONDERIE NEL PIANO DEL
1963**

Nel PRG del 1963 elaborato dagli architetti Plinio Marconi e Alfredo Scalpelli l'area delle Fonderie risulta già essere ben delimitata e destinata come futura zona di Sviluppo Industriale del comune di Salerno situata lungo la direttrice SA/AV quasi ai confini con il comune di Pellezzano lungo la Statale dei Due Principati, oggi via dei Greci.

Nella tavola di piano si rileva (vedi allegato 1):

"Piano Regolatore del Comune di Salerno - Quadro delle principali Norme Urbanistico edilizie" la tipologia di area indicata con il numero 20 "Zona industriale indica:

“Sistemazione stabile del suolo ad uso industriale. E’ fatto in essa divieto di costruire edifici di abitazione se non per il personale di custodia delle industrie”.

Nella tavola stessa sono indicati parametri urbanistici: *“Superficie coperta delle costruzioni non superiori al 60% di quella del lotto. Distanza minima dell’asse stradale m. 6. Altezza massima dei capannoni a filo strada = alla larghezza stradale. Distanza minima delle costruzioni dai limiti di proprietà m.3 e fra loro m. 6,condizioni che consente l’allineamento al confine di uno dei fabbricati che può essere anche addossato ad altro nell’appezzamento limitrofo”.*

- DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA DELLE FONDERIE NELLA VARIANTE AL PRG DEL 1989 – MANOVRA URBANISTICA

Nella variante al PRG del 1989 l’area su cui insiste attualmente lo stabilimento delle Fonderie Pisano è indicata con la sigla 7D – Zona D.

L’area delimitata ricalca perfettamente quella del vecchio PRG del 1963.

Essa costituisce uno delle due zone industriali di Salerno quella lungo la Valle dell’Irno l’altra è quella situata a Fuorni. L’area industriale indicata nella tavola 7/B occupa una superficie complessiva di 30,71 ettari. Quella delle Fonderie Pisano occupa circa 11 ettari. Come si evince dalla stessa tav. 7/B (vedi allegato n.2) andando in direzione Avellino, subito dopo lo stabilimento delle Fonderie insistono già altri stabilimenti industriali insediatisi tra il 1963 e il 1989.

Così pure nella scheda di riepilogo per la zona “D” della Relazione Generale della Variante al PRG del 1989 – Manovra Urbanistica risulta che **“il numero degli abitanti da insediare è uguale a zero, vale a dire che nel piano viene escluso totalmente l’utilizzo residenziale dell’area.”**

- DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA DELLE FONDERIE NEL NUOVO PUC (PIANO URBANISTICO COMUNALE) DI SALERNO DEL 2007

IL PUC di SALERNO

Il Piano Urbanistico Comunale 2005 – PUC, formato ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R.C. 16/2004 ed adottato con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, è stato approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, ed è diventato vigente dal **24/01/2007** e successive varianti.

Con il nuovo PUC approvato nel 2007 l'area delle Fonderie Pisano & C. SpA viene totalmente inserita nel Comparto Residenziale denominato CR1.

Dalla relativa scheda (vedi allegato n.3) sui parametri urbanistici e di perequazione si evince che:

- Le aree della perequazione delle Fonderie Pisano sommano una superficie complessiva di 96'681 mq di cui 81'508 mq rientranti in AT (Area di Trasformazione) e 15'173 mq rientranti in AV (Aree destinate alla Viabilità) e AS (Aree Standard da cedere gratuitamente esterne all'AT);
- **L'approvazione del PUA è condizionata alla delocalizzazione dell'attività produttiva ed al mantenimento dei posti di lavoro.**

In conclusione l'area su cui insiste lo stabilimento delle Fonderie Pisano & C. SpA è individuata nel nuovo PUC come area di Trasformazione inserita nel Comparto prevalentemente residenziale denominato CR1.

Il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) che è equivalente ad un piano di lottizzazione privata è subordinato alla delocalizzazione dello stabilimento.

IL PUC, CHE HA LA DURATA DI 10 ANNI DALL'ULTIMA VARIANTE APPROVATA, NON PREVEDE UN TERMINE ULTIMO PER LA DELOCALIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI INDUSTRIALI ATTIVI CHE, NATI IN AREE INDUSTRIALI, COME IL CASO DELLE FONDERIE PISANO, SONO STATI, COL TEMPO, INGLOBATI NEL TESSUTO URBANO.

Con lo scopo, infatti, di incentivare la delocalizzazione di industrie come quella delle Fonderie Pisano e di tante altre, che nate in aree prettamente industriali, sono state inglobate nel tessuto urbano, è stato emanato l'**art. 162.04 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione)** che così recita: **"Per la trasformazione delle aree nelle quali ricadono industrie altamente inquinanti, al fine di incentivarne la delocalizzazione e conseguire la riqualificazione ambientale del sito, laddove i diritti edificatori degli immobili interessati risultano inferiori all'indice urbanistico (IU), sarà riconosciuto quest'ultimo"**, che nel caso dell'area delle Fonderie equivale ad un incremento della SLS (Superficie Lorda di Solaio) da costruire pari al doppio di quella ammissibile per altri comparti edificatori.

Immediatamente a ridosso delle Fonderie Pisano, andando verso nord, sono ubicati altri capannoni, all'interno dei quali si svolgono attualmente attività industriali e artigianali.

Essi ricadono in zona B1 "agglomerato urbano esistente destinato a produttivo e servizi" dove, anche per questa zona è possibile l'abbattimento delle volumetrie esistenti e la ricostruzione delle stesse con volumi edilizi residenziali e terziari.

Anche per gli interventi in zona B1 non vi è limite di tempo alla trasformazione.

Vincoli:

Come si evince dalla scheda IT 8050056 rilevata dalla sezione **Schede e cartografie** dei SIC, ZSC e ZPS (vedi allegato 4) alla presente perizia di cui all'elenco di Habitat e Specie e dai siti aggiornati all'anno 2014 Natura 2000, di importanza comunitaria, (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS), **NELL'AREA SU CUI INSISTONO LE FONDERIE PISANO SI RILEVA LA TOTALE ASSENZA TANTO DI AREE SIC QUANTO DI AREE ZPS DI CUI AL DPR 357/97, MA ANCHE L'ASSENZA DI AREE NATURALI PROTETTE DI CUI ALLA LEGGE 394/91.**

1. Gli altri vincoli esistenti sono in linea di massima equivalenti a quelli degli altri comparti edificatori che si trovano nelle stesse condizioni:

- limiti di distanza dall'autostrada SA/AV;
- vincolo di distanza dagli elettrodotti;
- vincolo archeologico;
- vincolo paesaggistico e di distanza dal fiume Irno; (Dopo il concorso di idee bandito dalla Provincia di Salerno nel 1997 per la " Sistemazione idrogeologica del fiume Irno", ai fini di assicurare la riqualificazione ambientale del bacino del fiume Irno, per il comparto CR1, quelle delle Fonderie Pisano, in fase di PUC, è stata prescritta la destinazione dell'area a verde per una fascia di larghezza di 50 mt dal fiume).
- vincolo di natura idrogeologico.

Per ciascuno di questi vincoli occorre acquisire, in fase di approvazione del PUA, il relativo Parere Favorevole presso l'Ente competente.

2- PARTE EDILIZIA

I manufatti principali che costituiscono l'opificio industriale delle Fonderie Pisano, i capannoni veri e propri dedicati alla fusione alla lavorazione, alla modelliera, i reparti di finitura, di deposito e stoccaggio nonché le palazzine adibite ad uffici e

servizi (spogliatoio e refettorio) sono stati tutti realizzati tra il 1961 e il 1982 e, quindi, prima del vincolo paesaggistico (42/2004), con le seguenti concessioni edilizie:

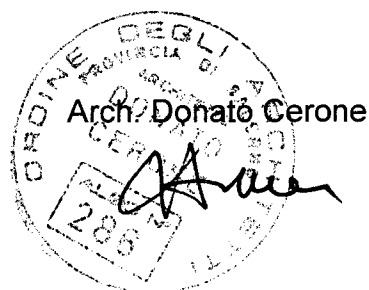
- Foglio n. 4 particella n. 272 realizzato con Concessione Edilizia n. 89 del 24/2/1961
- Foglio n. 4 particella n. 316 realizzato con Concessione Edilizia n. 466 del 21/11/1968
- Foglio n. 4 particella n. 272 realizzato con Concessione Edilizia n. 217 del 26/05/1970
- Foglio n. 4 particella n. 296 realizzato con Concessione Edilizia n. 217 del 26/05/1970
- Foglio n. 4 particella n. 275 realizzato con Concessione Edilizia n. 470 del 17/10/1970
- Foglio n. 4 particella n. 317 realizzato con Concessione Edilizia n. 40 del 18/01/1971
- Foglio n. 4 particella n. 275 realizzato con Concessione Edilizia n. 11 del 15/2/1973
- Foglio n. 4 particella n. 275 realizzato con Concessione Edilizia n. 55 del 25/02/1974
- Foglio n. 4 particella n. 317 realizzato con Concessione Edilizia n. 168 del 16/08/1982
- Foglio n. 4 particella n. 621 realizzato con Concessione Edilizia n. 468 del 13/07/1982

Successivamente dalla Società Fonderie Pisano sono state presentate al Comune di Salerno alcune DIA e CIL riguardanti piccole opere di servizio:

- Foglio n. 4 particella n. 275-621 prot. 55056 del 10/06/2004 (lavori costruzione barriera antipolvere confine sud)
- Foglio n.4 particella n. 275 realizzato con DIA prot. 105848 del 06/12/2004 (lavori atti a regolamentare la diffusione delle polveri e lo stoccaggio dei rifiuti provenienti dalla produzione)
- Foglio n.4 particella n. 621 realizzato con Autorizzazione prot. 1208 del 06/02/2006 (lavori tettoia grande capannone nuovo)
- Foglio n.4 particella n. 621 realizzato con CIL prot. 39848 del 01/03/2011 (sistemazione area in prossimità capannone nuovo)
- Foglio n.4 particella n. 621 realizzato con CIL prot. 39025 del 02/03/2012 (lavori tettoia piccola capannone vecchio)

Per la parte edilizia pertanto i manufatti sono conformi ai titoli abilitativi di cui sopra.

Salerno, lì 11 dicembre 2015



ZONA TIPO EDILIZIO RELATIVO

AREA TOTALE (A₁) MINIMA DEL LOTTO

AREA COPERTA (A₂) MASSIMA DEGLI EDIFICI

PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI
SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO

NUMERO MASSIMO DEI PIANI

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE

DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE

DISTANZE MINIME TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI FABBRICA
DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO O NELL'ISOLENTO

ALTEZZA MASSIMA DELLE FRONTI

PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA

ALTEZZA MASSIMA DELLE FRONTI E DELLE POSIZIONI ACCESSORIE

(A₂)

Controlla in rosso al sensi di quanto contenuto
nel testo del Consiglio superiore del LL. PP.
N. 1656 del 27-7-1963

Il presente quadro è conforme all'originale
pubblicato dal 6-8-1963 al 5-9-1963

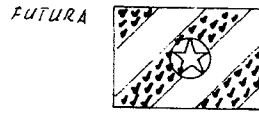
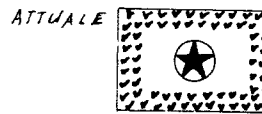
**— PIANO REGOLATORE
GENERALE DEL COMUNE
DI SALERNO QUADRO
DELLE PRINCIPALI NORME
URBANISTICO — EDILIZIE**

Redatta dagli Arch. Prof. P. ...; Arch. Prof. A. Scarpelli;
Ing. A. Marano
allegato al ... del 1963 dell'Ufficio

IL SINDACO

17

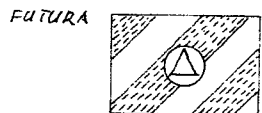
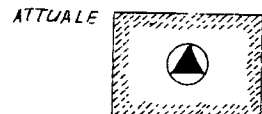
ZONA MILITARE



- Comprende tutti le aree di pertinenza dell'Autorità Militare, aeropor-
ti, impianti di interesse militare quali Caserme, piazze d'armi, de-
positi, arsenali, tiro a segno e simili

18

ZONA ANNONARIA

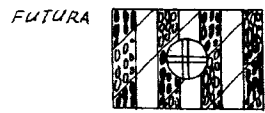
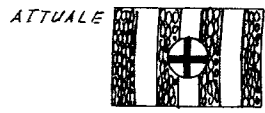


Risati in rosso gli impianti
di depurazione

Sistemazione stabile del suolo ad impianti per la distribuzione di
prodotti (mercati all'ingrosso, campi della fiera, foro buario, ecc
ed altri impianti tecnici)
- E' fatto in essa divieto di costruire edifici di abitazione se non per
il personale di custodia

19

ZONA OSPEDALIERA



Impianti ospedalieri e assistenziali di vario genere - Divieto di costru-
re edifici di abitazione se non per personale addeito

20

ZONA INDUSTRIALE



- Sistemazione stabile del suolo ad uso industriale e fatto in es-
sa divieto di costruire edifici di abitazione se non per il per-
sonale di custodia delle installazioni
- Superficie coperta delle costruzioni non superiori al 60% di quelle del lotto
Distanza minima dall'asse stradale m. 6. Altezza massima degli edifici a filo
di strada = larghezza stradale
- Distanza minima delle costruzioni dai limiti di proprietà m. 3 e fra di loro
m. 6; condizione che consente l'allineamento al confine di uno dei fabbricati
che può essere anche adossato ad altro nell'appezzamento limitrofo

21

ZONA

Sistema
vecolenti e
Ogni la
vita anet
parenti
Superfici
al 60% d
piani al
Distanza
di m. 4.

22

ZONA

zona v.
balneari
posito pia

23

ZONA

24

ZONA

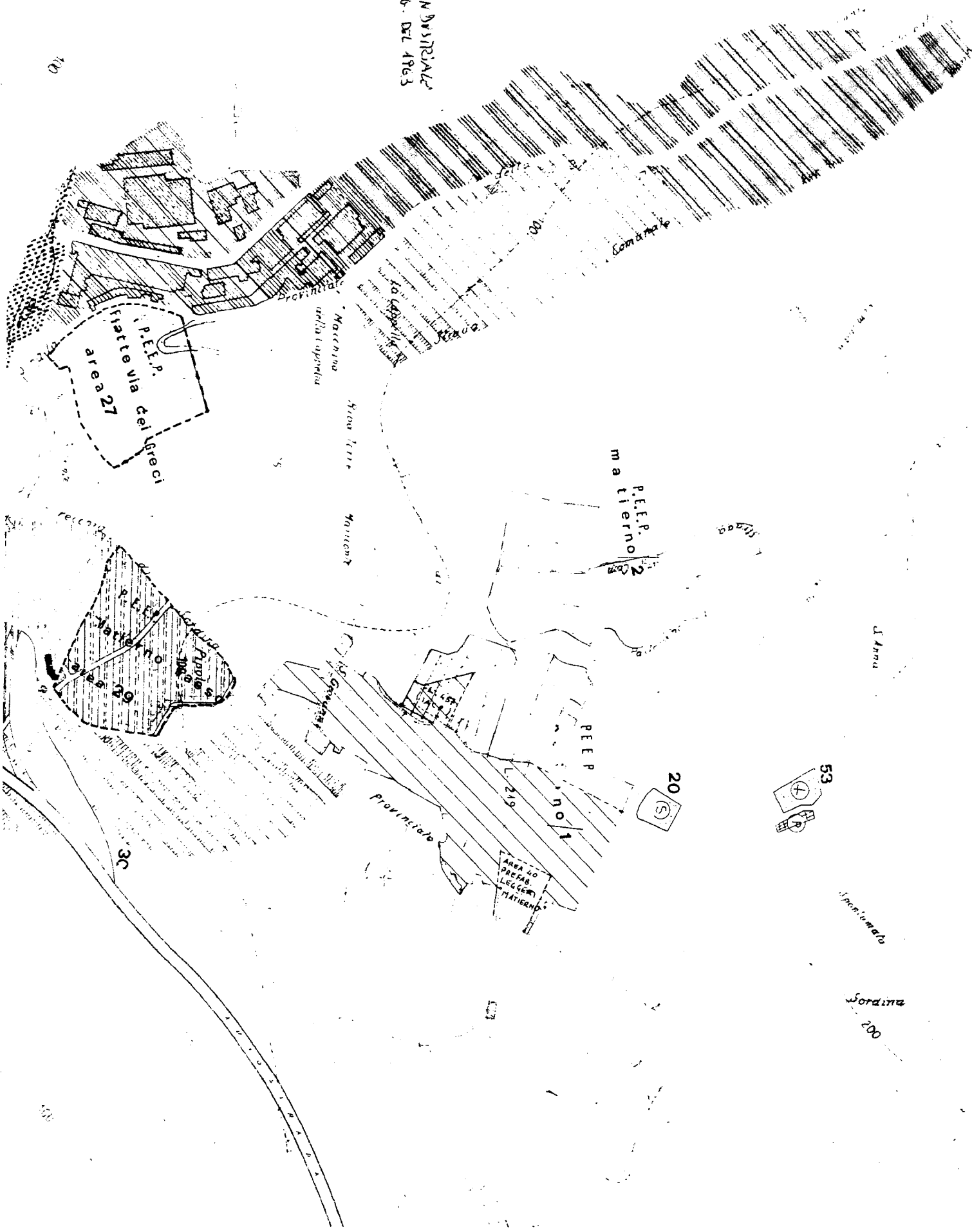
DI L

Tali edifici
Mercati,
Le aree
l'installazi
vincolate e
non ricor-
eventualm
espropriat
dell'edific
- Sono an
quantità
altidosp

PROGET



AREA IN DISORDINE
NEL 1965 DEL 1963



10

Zona area dei Greci

Municipio della Cappella

P.L.E.P. ma tierno

30

20 (S)

59

AREA DO PRCAF LEGGERE MATIGNO

Provinciale

San Tomaso

Soriana 200

10

**Comune
di Salerno**

**Assessorato
all'Urbanistica**

**Manovra
Urbanistica**

(Delibera Consiglio Comunale n. 189/86)

**Variante del P.R.G.
Adeguamento
agli standards urbanistici**

(D.M. 1444/68, L.R. 14/82, L.R. 17/82)

Comitato tecnico di coordinamento

Franco Amatucci
Aniello Amendola
Bruno Centola
Giovanni Giannattasio
Vincenzo Iannizzaro
Domenico Immediata
Giorgio Lucchese
Carmine Spirito

"novembre 1989"

RELAZIONE GENERALE

RIEPILOGO ZONA D

| zona omogenea | sup. territoriale ha | stanze=abitanti n° | densità di popol. territoriale ab/ha | STANDARDS | | |
|---------------|-------------------------|-----------------------|--|---------------|-------------------|----------------|
| | | | | sup.reale mq. | sup. virtuale mq. | dot. st. mq/ab |
| 7 D | 30,71 | 0 | 0,00 | 30.710 | 30.710 | |
| 8 D | 6,73 | 0 | 0,00 | 6.730 | 6.730 | |
| TOTALE | 37,44 | 0 | 0 | 37.440 | 37.440 | |

**Comune
di Salerno**

**Assessorato
all'Urbanistica**

**Manovra
Urbanistica**

(Delibera Consiglio Comunale n. 189/86)

**Variante del P.R.G.
Adeguamento
agli standards urbanistici**

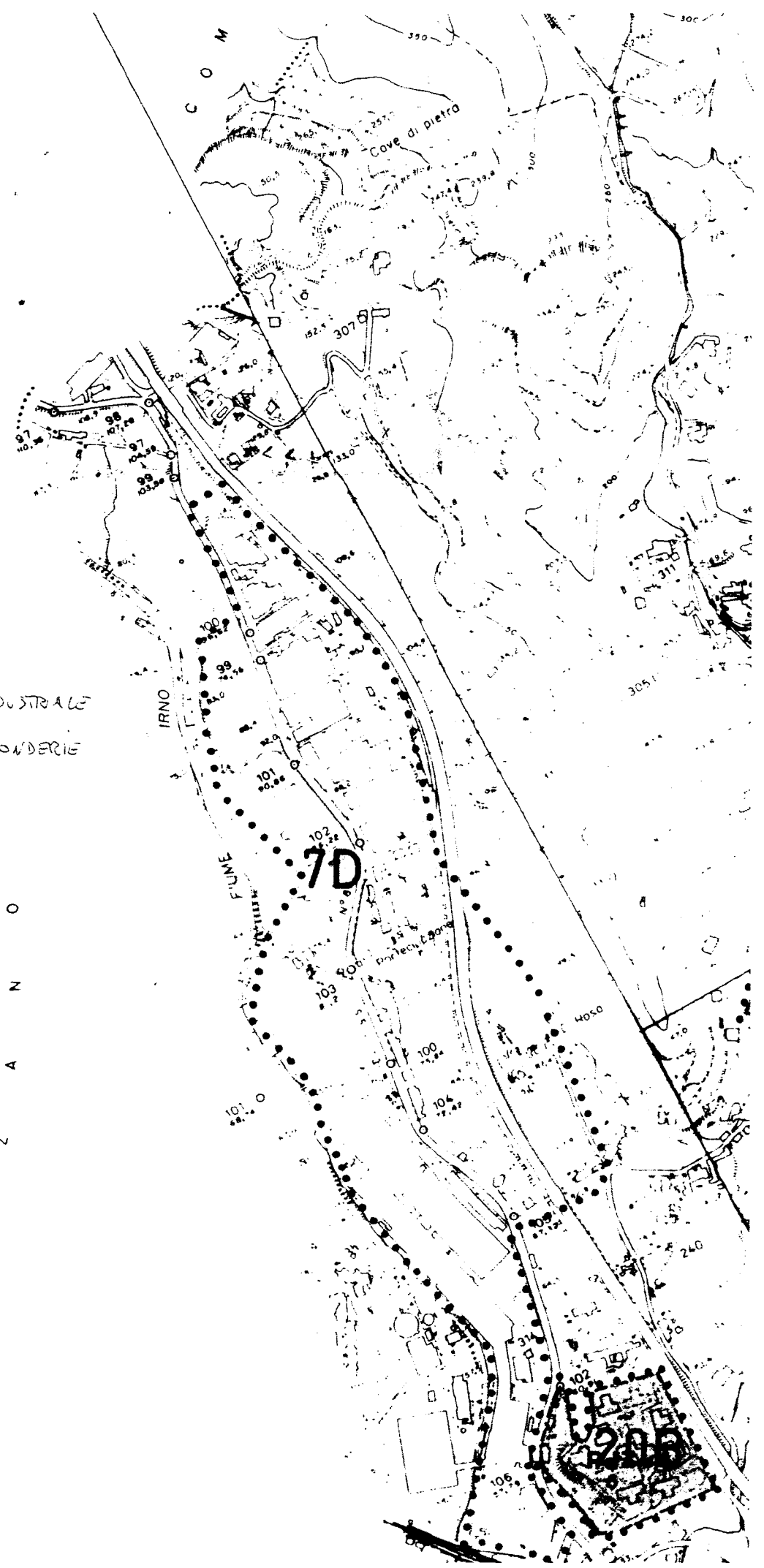
(D.M. 144/68, L.R. 14/82, L.R. 17/82)

Comitato tecnico di coordinamento

Franco Amabile
Anello Amendola
Bruno Centola
Giovanni Giannattasio
Vincenzo Iannizzino
Domenico Immediata
Giorgio Lucchese
Carmine Spirito

AREA INDUSTRIALE
TERRENO Fonderie

E
Z
A
N
O



HIEROCRAI CA CASTAS



COMUNE DI SALERNO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA



NUOVA COSCIENZA DI IDENTITA'
NUOVA ESIGENZA DI URBANITA'

PIANO URBANISTICO COMUNALE 2005

ORIOLO BOHIGAS - ALBERT PUIGDOMENECH

MBM ARQUITECTES S.A.

JOSEP MARTOREL
ORIOLO BOHIGAS
DAVID MACKAY
ORIOLO CAPDEVILA
FRANCESCO GUAL

STRUTTURA SPECIALE - UFFICIO DI PIANO

BIANCA DE ROBERTO
Dirigente

FILOMENA DARAIO
Responsabile Pianificazione Urbanistica

GIOVANNI CIOTTA
Responsabile Progettazione Urbanistica

FRANCESCO SAVINO
Responsabile Procedure Tecnico-amministrative

SIMONETTA ADINOLFI
Responsabile Procedure Informatiche

Staff tecnico

CARLA GATTO
ROBERTO NOBILE
GIOVANNI AVELLINO
CORRADO MARINO
GAETANA PINTO
MARCELLO SANSONE

INFORMATIVA

N3

SCHEDE DEI COMPARTI

IL DIRETTORE DI SETTORE
Bianca De Roberto

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Domenico De Maio

IL SINDACO



Ortofoto

Comparto continuo
 scala: 1:4.000

- Legenda
- Comparto
 - AT - area di trasformazione
 - AS - area standard
 - AV - viabilità
 - Verde attrezzato nella AT
 - Viabilità

P.U.A.
 P.U. ex L.R. n. 3/96
 iniziativa privata

Parametri urbanistici e di perequazione

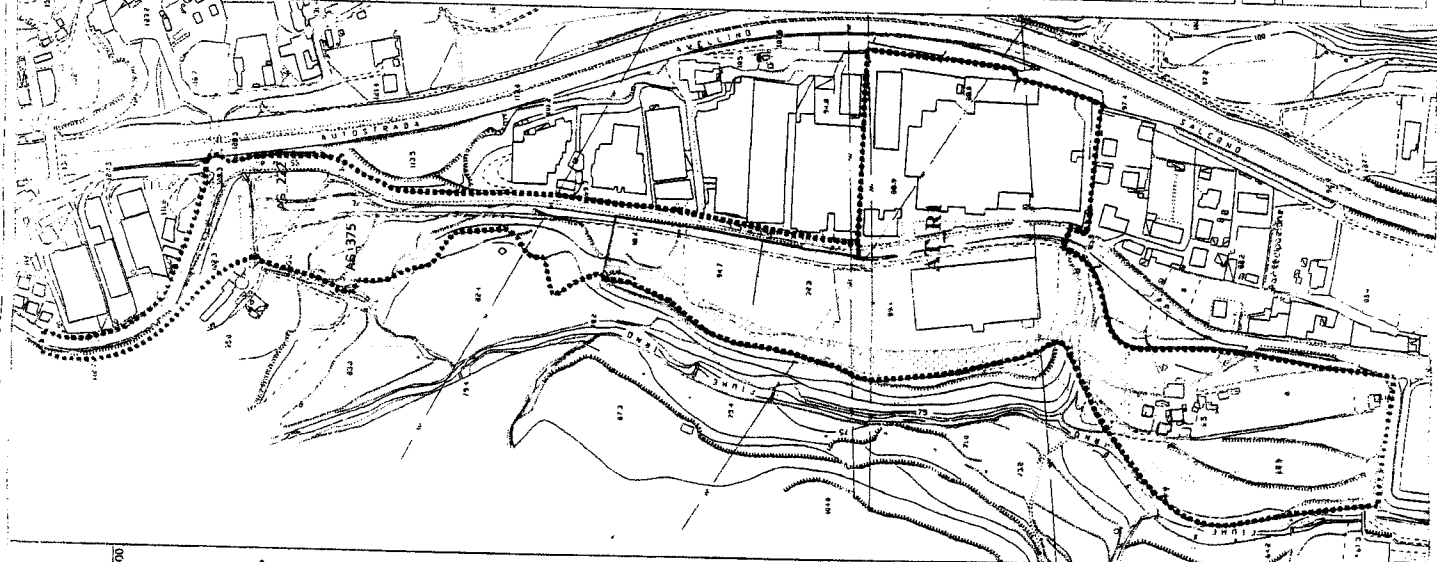
| Località | ST mq | M mq/mq | OSP mq | OSP mq | OSP mq | OSP mq | OSP mq | OSP mq | OSP mq |
|----------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| AT.R.1 | 81.508 | 0,6 | 48.905 | 14.071 | 34.233 | 4 | 0,3 | | |
| AS.375 | 9.537 | 0,0 | | | | | | | |
| AS.222 | 1.483 | 0,0 | | | | | | | |
| | 96.681 | 0,0 | | | | | | | |

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente

| Area standard da cedere nell'AT | Descrizione | Importo (mq) |
|---------------------------------|---|--------------|
| AT.R.1 | in abitanti x 20mq = standard residenziale 80% della SLS PS = standard produzione e servizi | |
| AS | Area standard esterne all'AT | |
| AV | Area per viabilità esterne all'AT | |

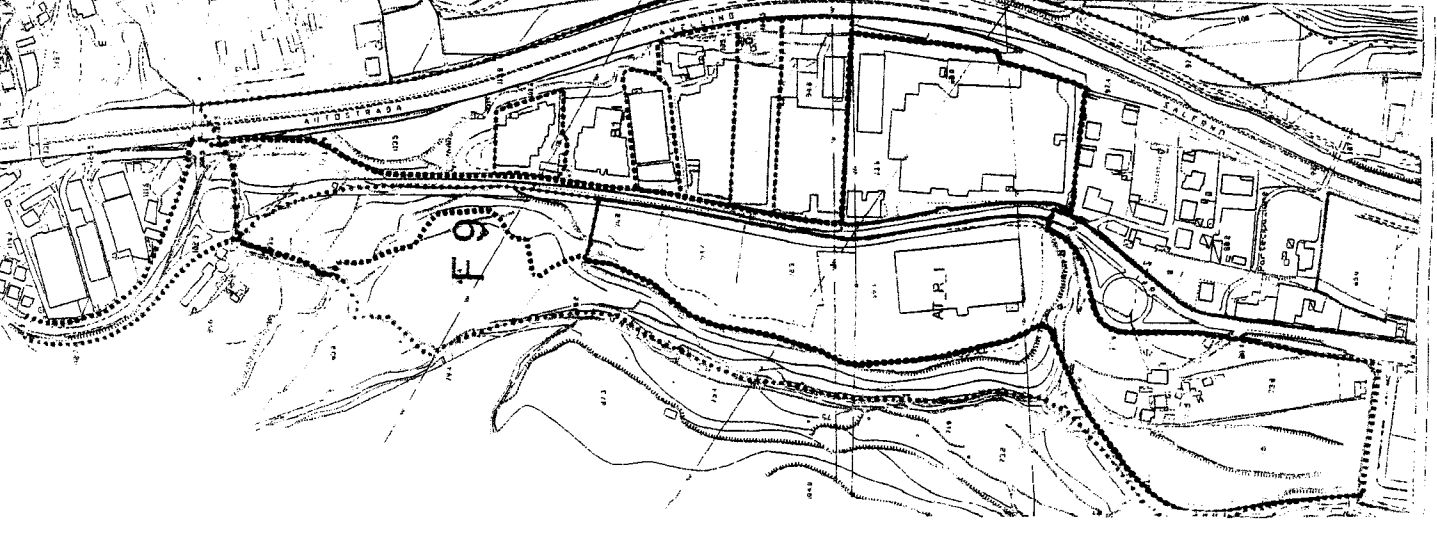
Prescrizioni

- per l'AT
 - I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondato ed il soprassuolo, libero da edificazione, è destinato ad uso pubblico.
 - Lo standard di verde attrezzato va previsto in corrispondenza del percorso del fiume Irno, per completare il parco attrezzato in fase di realizzazione da parte della Provincia.
- per il comparto
 - Va realizzato l'ampliamento di via dei Greci, compresa la rotonda finale per la quale occorre attivare procedura di accordo di programma con il Comune di Pellegrano. L'approvazione del PUA è condizionata alla delocalizzazione dell'attività produttiva ed al mantenimento dei posti di lavoro.



Zonizzazione
 scala: 1:1.000

- Legenda
- Comparto
 - Cantieri autorizzati
 - LIMITI DI ZONA OMOCENNA
 - ZONA OMOCENNA A
 - A.P. - Annesso di recupero zone omocenne
 - ZONA OMOCENNA B
 - A.P. - Annesso urbano esistente e prorogato - P.U. autorizzato
 - ZONA OMOCENNA C
 - A.P. - Annesso urbano esistente e prorogato - P.U. autorizzato
 - M. - Ristrutturazione urbana con permesso di costruire
 - Limite perimetrale autorizzato e Piano particolareggiato - P.U. autorizzato
 - INTERVENUTI
 - ZONA OMOCENNA D
 - ZONA ALI
 - ZONA OMOCENNA E
 - E1 - Zona agricola protetta
 - E2 - Zona agricola produttiva
 - E3 - Zona turistica, incuba e patrimoniale
 - ZONA OMOCENNA F
 - ZONA OMOCENNA G
 - ZONA OMOCENNA H
 - ZONA OMOCENNA I
 - ZONA OMOCENNA J
 - ZONA OMOCENNA K
 - ZONA OMOCENNA L
 - ZONA OMOCENNA M
 - ZONA OMOCENNA N
 - ZONA OMOCENNA O
 - ZONA OMOCENNA P
 - ZONA OMOCENNA Q
 - ZONA OMOCENNA R
 - ZONA OMOCENNA S
 - ZONA OMOCENNA T
 - ZONA OMOCENNA U
 - ZONA OMOCENNA V
 - ZONA OMOCENNA W
 - ZONA OMOCENNA X
 - ZONA OMOCENNA Y
 - ZONA OMOCENNA Z



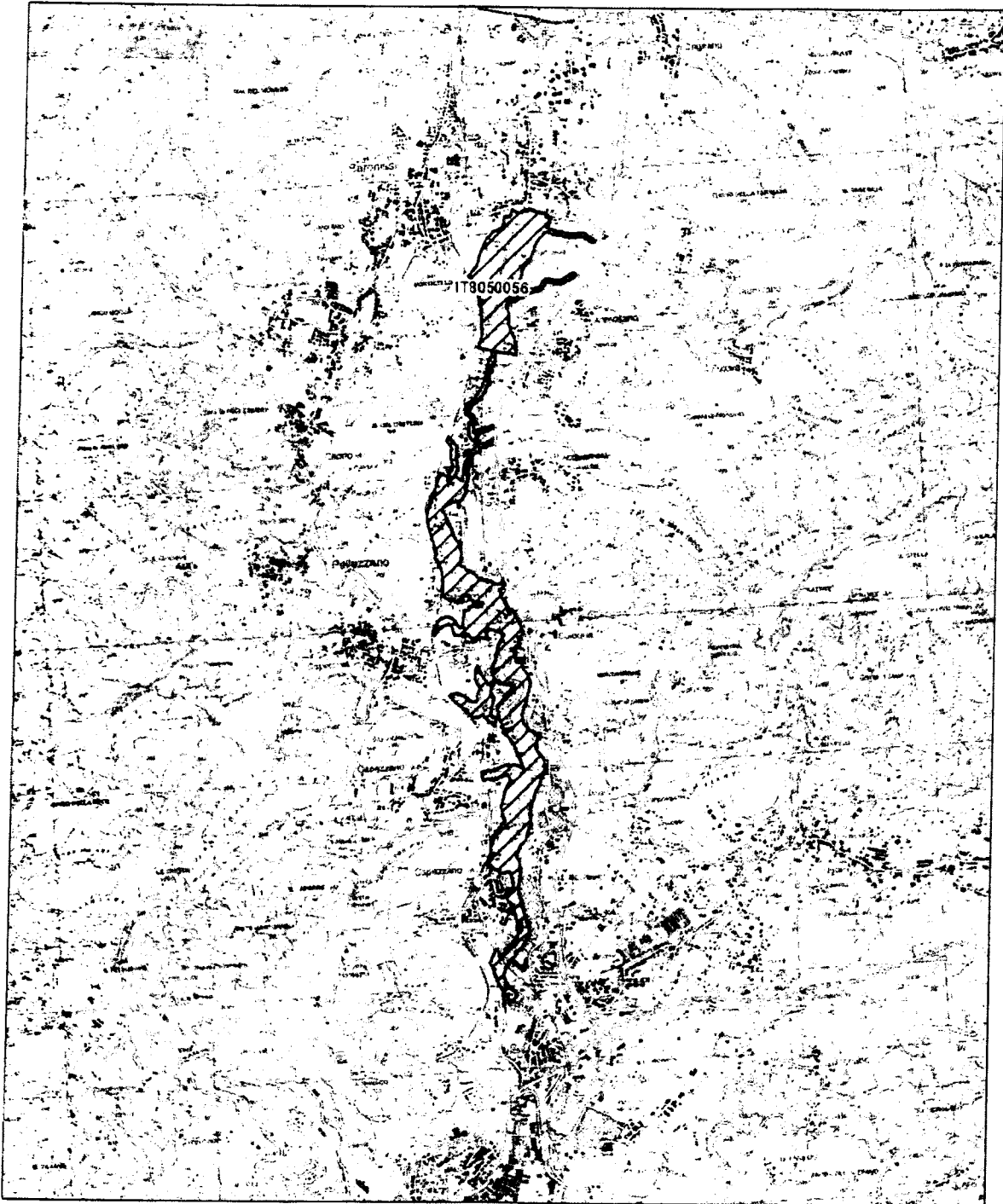


Regione: Campania

Codice sito: IT8050056

Superficie (ha): 100

Denominazione: Fiume Irno



Data di stampa: 19/10/2012

1:25.000

Scala 1:25.000



Legenda

 sito IT8050056

 altri siti

Base cartografica: IGM 1.25'000