



FONDERIE PISANO & C. SpA

Progetto di ammodernamento dell'opificio industriale delle Fonderie Pisano ubicato in località Fratte del Comune di Salerno (SA)

OGGETTO DELL'ELABORATO

ALLEGATO 2 - 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
1		EMISSIONE

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

SOSTITUISCE IL N.

INTEGRA IL N.

IL COMMITTENTE

IL TECNICO

arch. Donato Cerone

DONATO CERONE ARCHITECTS

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.

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. 407 del 17/10/1972
- Foglio n. 4 particella n. 317 realizzato con Concessione Edilizia n. 40 del 28/01/1971
- 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. 186 del 16/03/1982
- 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

Arch. Donato Cerone

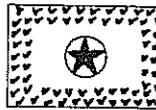


CLASSE
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO
AREA TOTALE (A ₁) MINIMA DEL LOTTO
AREA COPERTA (A ₂) MASSIMA DEGLI EDIFICI
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO
NUMERO MASSIMO DEI PIANI
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI FABBRICA DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO O NELL'ISOLENTO
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA
PROFONDITA' MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ALDE SORIE
(A ₂)
Caricella in rosso ed sensi di quanto contenuto nel voto del Consiglio superiore del 22. PP. N. 1856 del 27-7-1961 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
Redatto dagli Arch. Prof. G. Perrone; Arch. Prof. A. Scarpelli; Ing. A. Marano Allegato alla delibera del 1963 dell'Ufficio Tecnico Comunale Il Ing. Capo
IL SINDACO

17

ZONA MILITARE

ATTUALE



FUTURA

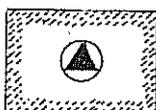


- Comprende tutte le aree di pertinenza dell'Autorità Militare, aeropor-
ti, impianti di interesse militare quali Caserme, piazze d'armi, de-
positi, arsenali, tiro a segno e simili

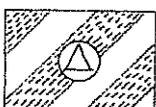
18

ZONA ANNONARIA

ATTUALE



FUTURA



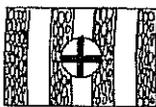
Rigati in rosso gli impianti
di depurazione

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 diritto di costruire edifici di abitazione se non per
il personale di custodia

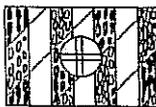
19

ZONA OSPEDALIERA

ATTUALE



FUTURA

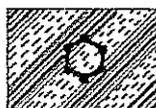


Impianti ospedalieri e assistenziali di vario genere - Divieto di costru-
re edifici di abitazione se non per personale addetto

20

ZONA INDUSTRIALE

ATTUALE



FUTURA



- 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 dalle costruzioni non superiori al 50% 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; e cubazioni che consente l'allineamento al confine di uno dei fabbricati
che può essere anche adossato ad altro nell'appezzamento limitrofo

21

ZONA

Sistema
vincolati e
Ogni la
vita anch
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
non ricor-
eventualm
espropriat
dell'edific.
- Sono in
quantità
alti ad osp

PROGET



**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)

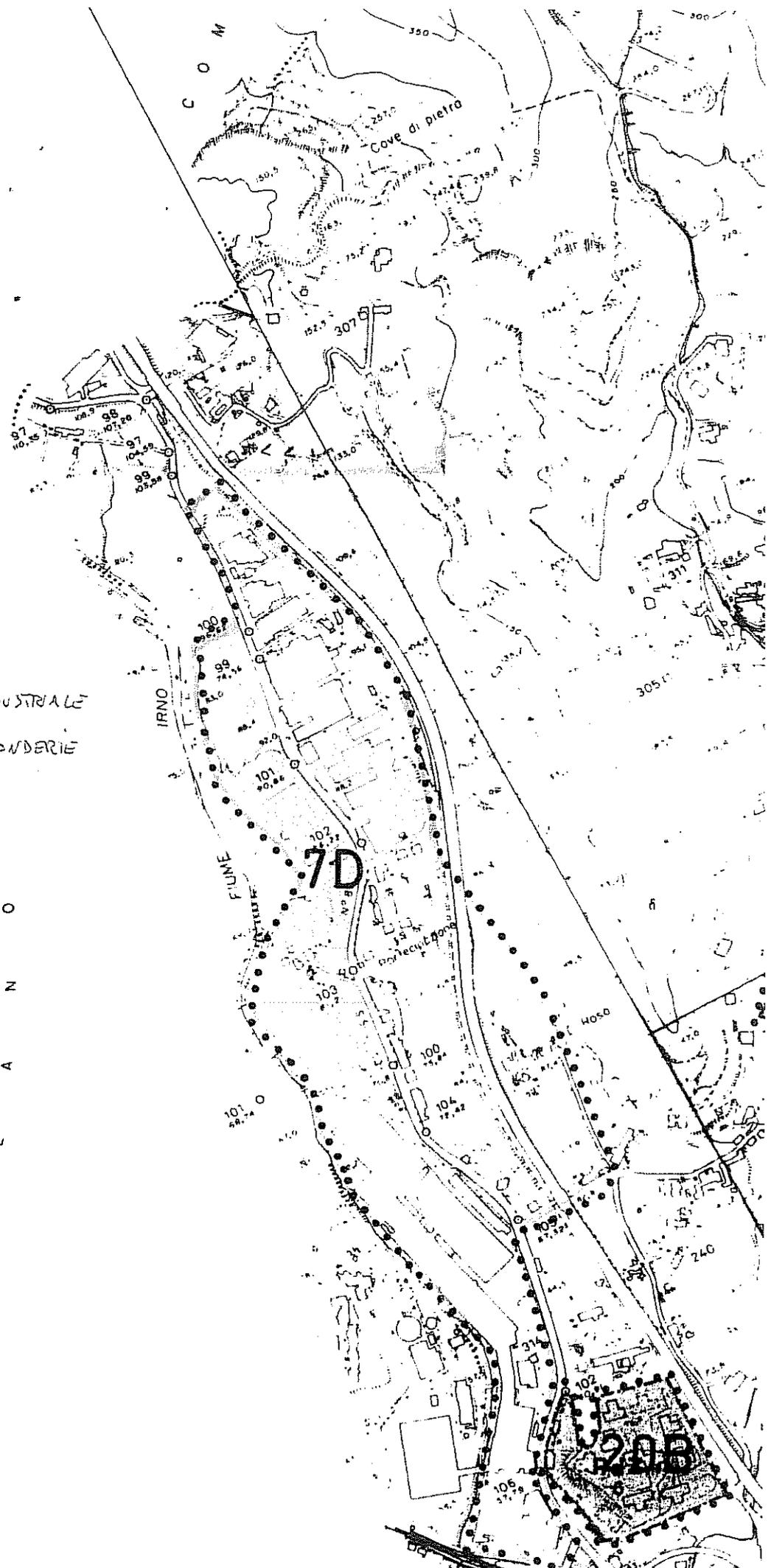
Variante del P.R.G.
Adeguamento
agli standards urbanistici

(D.M. 1414/68, L.R. 14/82, L.R. 17/82)

Comitato tecnico di coordinamento

Franco Amantei
Angelo Amendola
Bruno Centola
Giovanni Gianattasio
Vincenzo Iannizzano
Domenico Immediata
Giorgio Lucchese
Carmine Spirito

AREA INDUSTRIALE
TERRENO FONDERIE



Z
A
N
O

P
E

HIPOCRATI CA CIVITAS



COMUNE DI SALERNO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA



NUOVA COSCIENZA DI IDENTITA'
NUOVA ESIGENZA DI URBANITA'

PIANO URBANISTICO COMUNALE 2005

ORIOI BOHIGAS - ALBERT PUIGDOMENECH

MBM ARQUITECTES S.A.

JOSEP MARTOREL
ORIOI BOHIGAS
DAVID MACKAY
ORIOI CAPDEVILA
FRANCESC 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

NORMATIVA

N3

SCHEDE DEI COMPARTI

Comparto edificatorio prevalentemente residenziale CR.1



Comparto continuo
 Legenda
 scala: 1:2.000

Comparto

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

P.U.A.

P.U. ex L.R. n. 3/06
 iniziativa privata

Parametri urbanistici e di perequazione

Indicatore	Valore	Località	Indicatore	Valore	Indicatore	Valore
area della parcellazione	ST mq		Indicatore		Indicatore	
AT_R_1	81.5016	Parco della Via Cacciotti (limite nord)	Indicatore		Indicatore	
AV_01	4.053	Via GB Greco	Indicatore		Indicatore	
AS_375	6.637	Via GB Greco	Indicatore		Indicatore	
AS_332	1.403	Via GB Greco - nord	Indicatore		Indicatore	
	96.681		Indicatore		Indicatore	

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente

Area standard da cedere nell'AT	URB1	URB2
Area standard da cedere nell'AT	URB1	URB2
Area standard esterne all'AT	AS	AV

Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura e spese dei privati sono:

- servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti.
- Le altre opere di urbanizzazione primaria che cadono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato
- scuole elementari
- interesse comune, almeno 2 locali al piano terra dei fabbricati residenziali

Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq 11.120 circa.

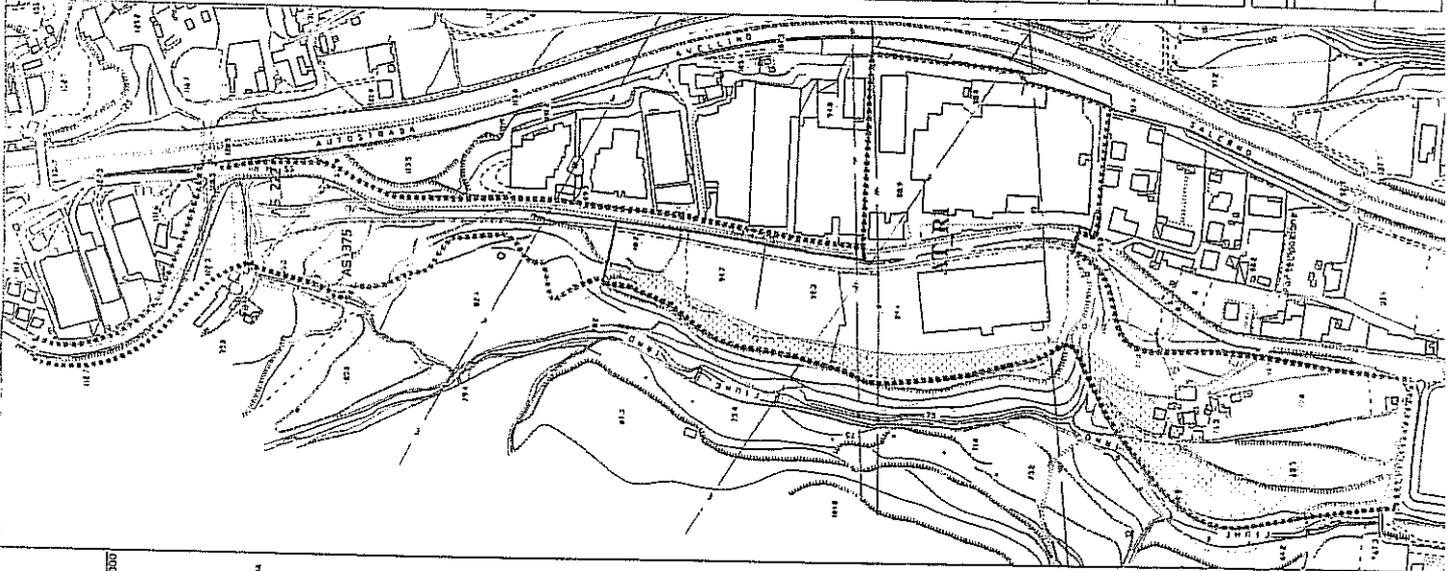
Prescrizioni

per l'AT

- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondario ed il soprassuolo, libero da edificazioni, è destinato ad uso pubblico.
- Lo standard di verde attrezzato va previsto in corrispondenza del percorso del fiume Imo, per completare il parco attrezzato in fase di realizzazione da parte della Provincia

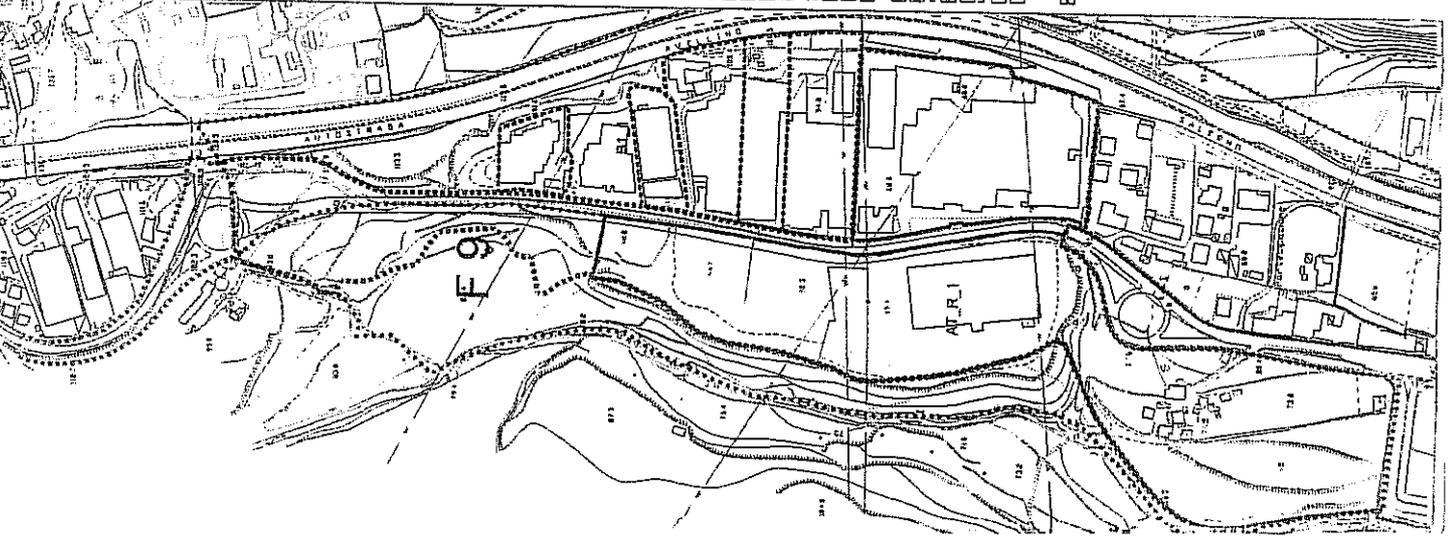
per il comparto

Va realizzato l'ampliamento di via dei Greci, compresa la rotatoria finale per la quale, occorre attivare procedura di accordo di programma con il Comune di Pellezzano. L'approvazione del PUA è condizionata alla delocalizzazione dell'attività produttiva ed al mantenimento dei posti di lavoro.



Zonizzazione

- Legenda
 scala: 1:2.000
- Comparto**
- Confine comunale
 - LINEE DI ZONA QUOCENZIA
 - ZONA QUOCENZIA A
 - A.J - Anello di ripartizione urbana
 - ZONA QUOCENZIA B
 - B.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella privata
 - ZONA QUOCENZIA C
 - C.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA D
 - D.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA E
 - E.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA F
 - F.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA G
 - G.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA H
 - H.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA I
 - I.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA J
 - J.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA K
 - K.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA L
 - L.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA M
 - M.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA N
 - N.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA O
 - O.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA P
 - P.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA Q
 - Q.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA R
 - R.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA S
 - S.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA T
 - T.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA U
 - U.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA V
 - V.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA W
 - W.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA X
 - X.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA Y
 - Y.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica
 - ZONA QUOCENZIA Z
 - Z.I - Agglomerato urbano adiacente a parcella pubblica





Regione: Campania

Codice sito: IT8050056

Superficie (ha): 100

Denominazione: Fiume Irno



Data di stampa: 19/10/2012

Scale 1:25.000

Scala 1:25.000

Legenda

 sito IT8050056

 altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000



AUTOCERTIFICAZIONE

Ai sensi dell'art. 15 della legge 12/11/2011 n.183 e Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i.

Il sottoscritto arch. Donato Cerone,

nato a Muro Lucano (PZ) il 20 luglio 1956,

residente a Salerno in via delle Ginestre 83/f ,

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate

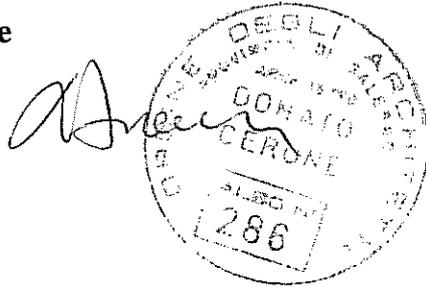
dall'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000

D I C H I A R A

Che quanto descritto nella precedente perizia corrisponde al vero.

Il dichiarante

Arch. Donato Cerone



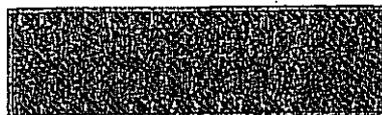
Cognome CERONE
 Nome DONATO
 nato il 20-07-1936
 (atto n. 143 b. SA)
 a MURO LUCANO (PZ)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza SALERNO
 Via VIALE DELLE GINESTRE, 82/K
 Stato civile ---
 Professione ARCHITETTO
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura, 71
 Capelli RIZZOLATI
 Occhi CASTANI
 Segni particolari


 Firma del titolare [Signature]
 SALERNO IL
 Impronta del dito indice sinistro [Stamp]
 27/07/2023
 [Circular Seal: COMUNE DI SALERNO]

SCADE IL 20-07-2023

Dir. C.I. E.5,16
 Dir. Segreteria E.0,26

AS 2056399



REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 SALERNO (SA)
 CARTA D'IDENTITA
 N° AS 2056399
 DI
 CERONE
 DONATO