

RELAZIONE TECNICA

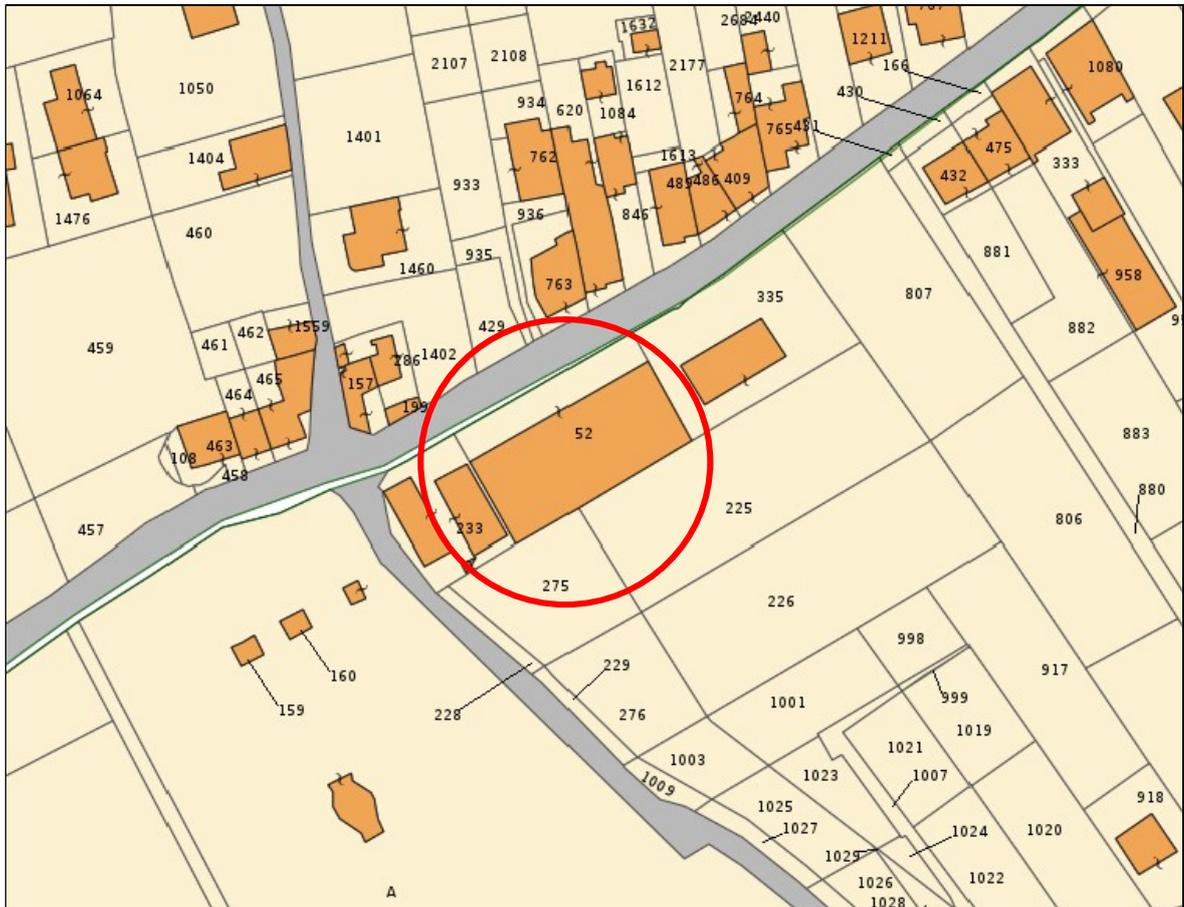
In seguito ad incarico ricevuto dal sig. Rosanova Luigi, nato a Gragnano il 6 luglio 1964 e residente in Scafati alla via D. Catalano 81/c, nella qualità di amministratore unico della società IN.C.E.B. SUD SAN LUIGI S.r.l., con sede legale in Scafati (SA), alla Via F. Cozzolino 16, lo scrivente Dott. Geol. Abagnale Giuseppe, iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Campania al n° n. 1859, con studio in Sant'Antonio Abate (NA) alla Piazza Don Mosè Mascolo n. 13, ha redatto la presente relazione tecnica relativa alla descrizione dei titoli edilizi e del quadro vincolistico inerenti all'opificio industriale della società IN.C.E.B. SUD SAN LUIGI S.r.l., sito in Sant'Antonio Abate (NA), alla Via Stabia 561.

TIPOLOGIA DI ATTIVITA'

La IN.C.E.B. SUD SAN LUIGI S.r.l. si occupa della *“macellazione di animali vivi di grossa taglia (bovini, suini, equini ed ovicaprini, in primis)”*, come da giusta Autorizzazione igienico-sanitaria n. 600.7/24475/52.117/850 del 30/01/1997 rilasciata dal Ministero della Sanità, il quale decreta l'iscrizione nello speciale registro veterinario previsto dall'articolo 13 del Decreto Legislativo n. 286 del 19 aprile 1994, al n. 1732/M.

INQUADRAMENTO CATASTALE

I riferimenti catastali dell'area sono: Foglio: 10 e Mappali: 52 e 233a.



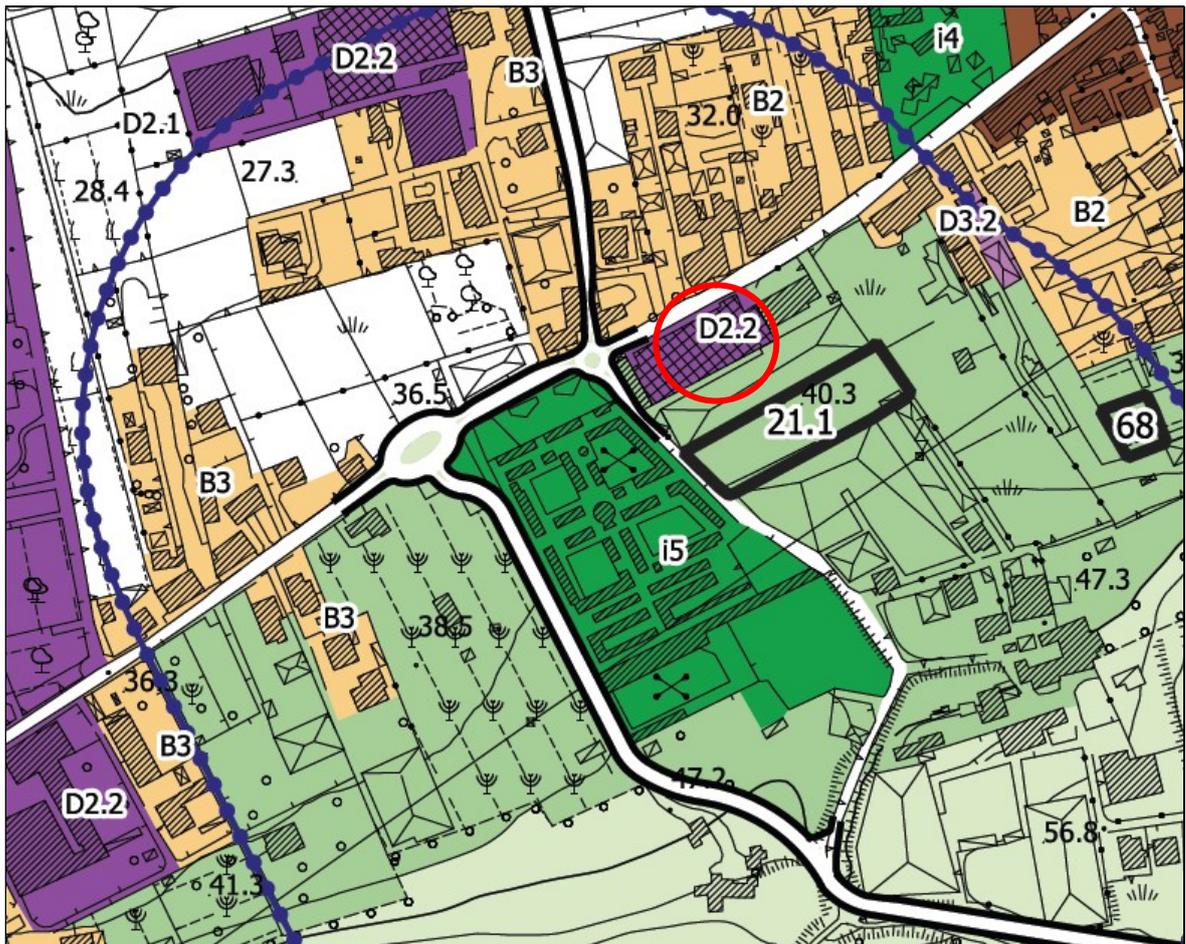
L'opificio dispone di una superficie totale pari a 1.934 m², di cui 1.423 m² sono coperti con capannone per un'altezza media di circa 8,93 mt (capannone), la restante parte (511 m²) è scoperta, pavimentata con pavimentazione industriale impermeabilizzata, e serve come area di carico e scarico merce.

Il manufatto presenta una sagoma pressoché regolare con affaccio sulla strada Via Stabia (lato nord), ad est ed ovest confina con altri fabbricati, sia residenziali che commerciali, a sud con impianti serricoli.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata è sita nel Comune di Sant'Antonio Abate alla via Stabia n.561, e ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente nella zona D2.2 - *Insedimenti produttivi di interesse locale esistente in aggregati edilizi in zona agricola* (art. 77 Ptc).

La quota altimetrica media, è di circa 38÷40 m s.l.m.



 D2.2 - Insediamenti produttivi di interesse locale esistente in aggregati edilizi in zona agricola (art. 77 Ptc)

Il locale contesto morfologico è condizionato dalla intensa urbanizzazione che ha obliterato e modificato l'originario profilo morfologico, oggi costituito dal solo tessuto urbano di tipo residenziale e industriale.

Nel raggio di 200 metri vi è un altro opificio industriale dedicato alla trasformazione di pomodori freschi in pelati, denominato "La Casareccia".

TITOLI EDILIZI

Per la regolarizzazione amministrativa dell'opificio in questione, adibito a macello, sono state presentate le seguenti due istanze di concessione in sanatoria:

1. istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, pratica ufficio n. 742, prot. 4108 in data 01.04.1986, inerente alla sanatoria edilizia di un opificio industriale per una superficie di complessivi 1.423 m²;
2. istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94, pratica ufficio n. 726, prot. 3624 in data 28.02.1995, inerente alla sanatoria edilizia dell'ampliamento del suddetto opificio, per una superficie di complessivi 873,81 m².

Si fa presente che la sanatoria relativa al punto 2. riguarda incrementi di superficie ed altri interventi edilizi eseguiti all'interno del volume preesistente, oggetto della prima sanatoria.

In proposito si riporta una correlazione fra l'ortofoto degli anni 80' e quella attuale, a dimostrazione che gli interventi edilizi oggetto della seconda sanatoria non hanno comportato l'ampliamento dell'area di sedime dell'opificio identificata con la prima sanatoria, e pertanto corrispondente altresì all'attuale sedime.



Confronto tra l'ortofoto degli anni 80' e l'attuale



ortofoto degli anni 80' con indicazione dell'opificio Inceb Sud San Luigi



ortofoto anno 2006 con indicazione dell'opificio Inceb Sud San Luigi

QUADRO VINCOLISTICO

Il territorio comunale Sant'Antonio Abate è sottoposto ai vincoli, regole, prescrizioni, direttive e indicazioni a tutele paesaggistiche e ambientali imposte dal Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) dell'area Sorrentino-Amalfitana approvato con legge Regionale n°35/87 e dal Piano di assetto Idrogeologico della competente Autorità di Bacino.

Il P.U.T. (L.R. n.35/87), approvato ai sensi dell'art. 1/bis della legge n. 431/85, avente valore e portata di Piano Territoriale, iscrive il territorio del comune di Sant'Antonio Abate nella Sub-area 4, caratterizzandolo nelle zone territoriali di seguito indicate:

- zona territoriale 1B - "Tutela dell'ambiente naturale 2° grado";
- zona territoriale 4 - "Riqualficazione insediativa e ambientale di 1°grado";

-zona territoriale 7- “Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole”.

L’opificio in questione ricade nella zona territoriale 7 del P.U.T.

Il Comune di Sant’Antonio Abate è stato inserito nella zona sismica 3, bassa sismicità, con Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 17.11.2002.

Il Comune di Sant’Antonio Abate è dichiarato di notevole di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con Decreto Ministro Beni Ambientali 28.03.1985, e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e L.R. n. 35/87.

L’opificio della società Inceb Sud San Luigi è situato ad est del civico cimitero, a poche decine di metri di distanza, e rientra pertanto interamente sia nella fascia di rispetto cimiteriale dei 200 metri ai sensi della Legge 166/2002, sia nella fascia di rispetto cimiteriale dei 100 metri ai sensi della Legge Regionale n. 14 del 1982.



Fascia di rispetto cimiteriale di 200 m Legge 166/2002

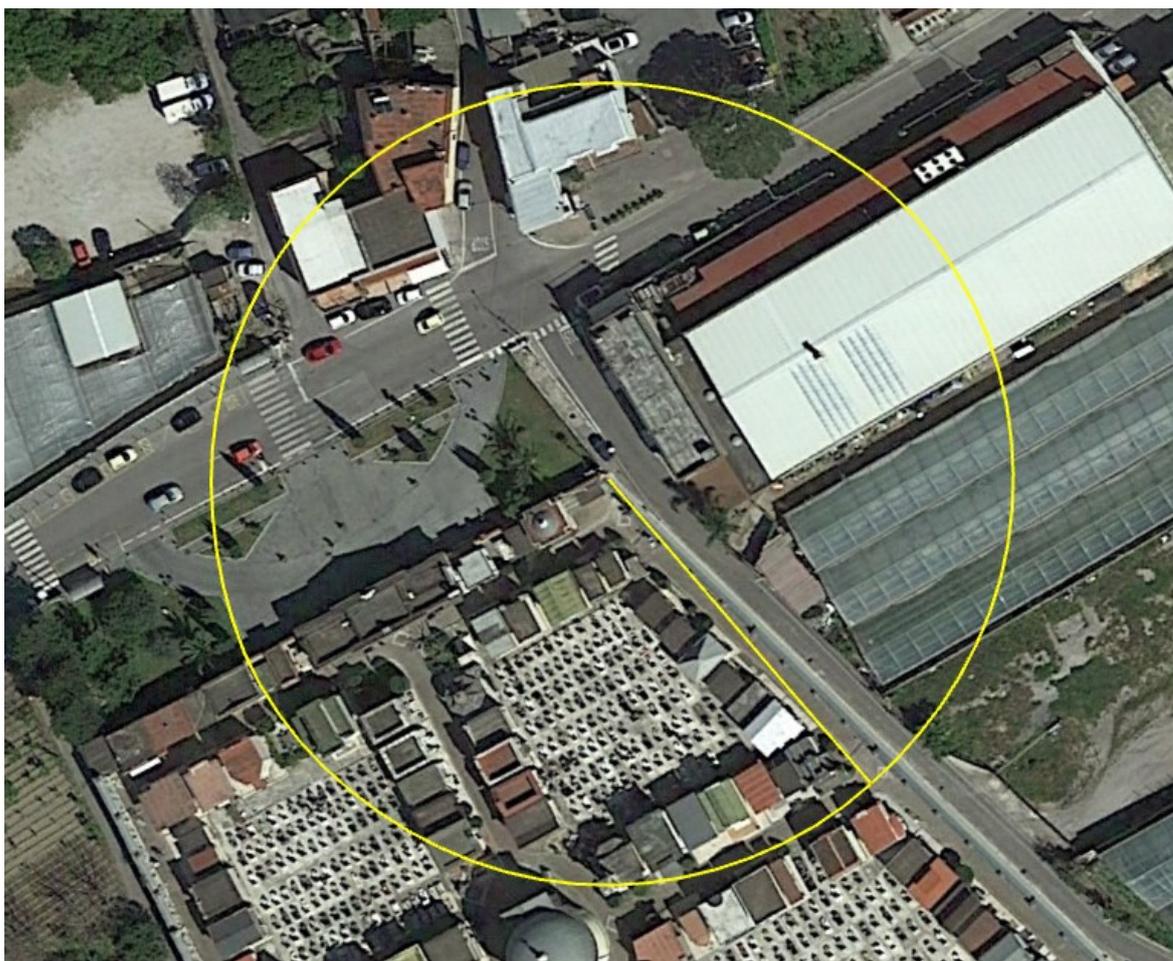


Fascia di rispetto cimiteriale di 100 m Legge Regionale 14/1982

Con Delibera n. 19 del 11 aprile 2019, il Consiglio comunale di Sant'Antonio Abate ha approvato all'unanimità il Piano urbanistico comunale (P.U.C.), il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica della Valutazione ambientale strategica (Vas) e tutti gli elaborati integrativi costituenti gli studi specialistici, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento 5/2011 di attuazione della L.R 16/2004, e il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec), ai sensi dell'art. 11 del medesimo Regolamento 5/2011, recependo tutte le raccomandazioni, osservazioni e prescrizioni contenute nelle note trasmesse dagli Enti ed Autorità competenti ad esprimere pareri, nullaosta e autorizzazioni.

L'art. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione a corredo del suddetto PUC, fissa per la zona di rispetto cimiteriale un raggio di 50 metri dal perimetro cimiteriale, in luogo dei 200 metri come prescritto dalla normativa Regio Decreto 1265/1934, modificata dall'Art. 28 della legge 166/2002 e s.m.i., nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla L.R. 14/1982 e dal D.P.R. n. 285/1990.

Al riguardo nell'ortofoto successiva è riportata una fascia di rispetto di 50 metri dal perimetro cimiteriale, a partire dal punto più vicino all'opificio della Inceb Sud San Luigi, al fine di individuare la superficie della particella interessata dall'opificio esterna a tale limite, nonché la superficie del relativo edificato.



Fascia di 50 metri dal perimetro cimiteriale

A fronte dei 1.934 m² di superficie totale delle particelle 52 e 233a del foglio 10, circa 848 m² sono esterni alla fascia di rispetto dei 50 metri dal perimetro cimiteriale.

Per quanto riguarda all'edificato, pari a 1.423 m², circa 578 m² sono esterni alla fascia di rispetto dei 50 metri dal perimetro cimiteriale.

Nella porzione dell'opificio ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, è situato anche l'impianto di depurazione di pertinenza con i relativi locali tecnici, per una superficie complessiva di circa 250 m², ma a riguardo giova far presente che gli stessi furono realizzati con giusta concessione edilizia n.24/81.



Porzione della particella 52 esterna alla fascia di rispetto cimiteriale dei 50 metri



Porzione dell'edificato esterna alla fascia di rispetto cimiteriale dei 50 metri

CONCLUSIONI

Nella presente relazione tecnica sono descritti i titoli edilizi e il quadro vincolistico relativi all'opificio industriale della società IN.C.E.B. SUD SAN LUIGI S.r.l., sito in Sant'Antonio Abate (NA), alla Via Stabia 561, dedito alla macellazione di animali vivi di grossa taglia.

L'opificio individuato al foglio 10 particelle 52 e 233a, è costituito da una superficie totale pari a 1.934 m², di cui 1.423 m² edificati, e 511 m² adibiti a piazzale e parcheggio.

Per la regolarizzazione amministrativa dell'opificio sono state presentate due istanze di concessione in sanatoria, la prima ai sensi della Legge 47/85, relativa all'intero opificio; la seconda ai sensi della Legge 724/94, relativa ad ampliamenti ed altri interventi edilizi realizzati internamente alla volumetria oggetto della prima sanatoria.

L'opificio della società Inceb Sud San Luigi è situato ad est del civico cimitero, a poche decine di metri di distanza, e rientra pertanto interamente sia nella fascia di rispetto cimiteriale dei 200 metri ai sensi della Legge 166/2002, sia nella fascia di rispetto cimiteriale dei 100 metri ai sensi della Legge Regionale n. 14 del 1982.

All'art. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione a corredo del PUC vigente del comune di Sant'Antonio Abate, è previsto per la zona di rispetto cimiteriale un raggio di 50 metri dal perimetro cimiteriale, in luogo dei 200 metri come prescritto dalla normativa Regio Decreto 1265/1934, modificata dall'Art. 28 della legge 166/2002 e s.m.i., nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla L.R. 14/1982 e dal D.P.R. n. 285/1990.

Considerando tale limite circa 848 m² dell'intera area sono esterni alla fascia di rispetto cimiteriale, ovvero circa 578 m² del relativo edificato.

Si segnala, infine, che nell'area dell'opificio ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, è situato anche l'impianto di depurazione di pertinenza con i

relativi locali tecnici, per una superficie complessiva di circa 250 m²,
realizzato con giusta concessione edilizia n.24/81.

Sant'Antonio Abate, marzo 2023

Geol. Dott. Giuseppe Abagnale