



REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE
SITO NEL COMUNE DI OLIVETO CITRA (SA)

PROponente	soc. BENINCASA SRL CORSO VITTORIO EMANUELE - 84012 ANGRI (SA)
Progettista	 - Salerno - Direttore Tecnico ing. Teodoro Bottiglieri 

OGGETTO	PROGETTO RELAZIONE GENERALE	data	Marzo 2024
		scala	
		format	A4
		elaborato	A_1

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. STATO DI FATTO	3
3. FINALITÀ DEL PROGETTO	5
4. TIPOLOGIA DI INTERVENTO	5
4.1 Strutture	5
4.2 Finiture	6
4.3 Sistemazioni esterne	7
5. IMPIANTI	7
5.1 Impianto elettrico	7
5.2 Impianto idrico e fognario	8
5.3 Impianto termico	8
6. IMPATTI CON LA COMPONENTE ATMOSFERICA.....	9
6.1 Impatto acustico.....	9
6.2 Inquinamento atmosferico	9

1. PREMESSA

La società Benincasa S.r.l., con sede legale in Angri (Sa) al corso Vittorio Emanuele, 1^a traversa Ferrovia n° 3, P. IVA 00243990652, REA SA-120735, esercita attività di industria conserviera con stabilimento ubicato nell'Area Industriale del Comune di Contursi Terme (SA).

La Società ha una attività consolidata da anni ed è presente sia sul mercato nazionale sia su mercati europei ed extraeuropei con lavorazioni in conto proprio o per conto terzi.

L'attività ha avuto un progressivo incremento tanto da dover provvedere ad individuare nuovi spazi tali da soddisfare le lavorazioni previste tenendo conto del fatto che per tali attività sono necessarie ampie superfici coperte per le operazioni di confezionamento, etichettamento e deposito prodotti finiti, nonché spazi aperti per la movimentazione di grossi automezzi per il trasporto e lo stoccaggio temporaneo della produzione.

A tale scopo si è individuato un lotto di terreno di proprietà della società Investimenti e Partecipazioni S.r.l., ubicato in località Staglioni di Oliveto Citra (SA), in adiacenza all'area industriale ASI, attualmente con destinazione urbanistica agricola silvo-pastorale "E3" ma con una confermata vocazione industriale.

Il lotto è pervenuto alla società Investimenti e Partecipazioni S.r.l. a seguito di Decreto di Trasferimento del 07.02.2024 del Tribunale di Nocera Inferiore - Sezione Fallimentare - conseguente al fallimento della società proprietaria Silaro Conserve S.r.l. con sede in Nocera Superiore (SA) alla via Indipendenza 15/b, P. IVA 03498900657.

Il lotto risulta censito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del territorio di Salerno, in Catasto Terreni del comune di Oliveto Citra nel foglio 3 con i mappali n. 237-248-255-305-309-567-570-577-585-588-825-827-828-830-832-834-842-844-573-826-829-831-833-835-836-843-845, per una consistenza complessiva di Ha 04.23.22.

Con propria deliberazione n. 94 del 28/03/2024 il Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Salerno ha deliberato la vendita, con permuta, alla stessa società Investimenti e Partecipazioni S.r.l. di particelle limitrofe di sua proprietà censite in Catasto Terreni nel foglio 3 ai mappali n. 360-368-390-399-409-568-575-589-937-838-839-840-841-846-847-848-849 per una consistenza complessiva di Ha 00.67.04 e trasferimento dalla società Investimenti e Partecipazione S.r.l. al Consorzio ASI di Salerno delle particelle n. 573-826-829-831-833-835-836-843-845 per complessivi Ha 00.37.25.

Risulta quindi che la società Investimenti e Partecipazioni S.r.l. ha una disponibilità di un lotto pari ad Ha 04.53.01.

La società Benincasa S.r.l., con promessa di vendita condizionata del 08/04/2024, ha avuto la disponibilità di acquisizione del predetto lotto dalla società proprietaria Investimenti e Partecipazioni S.r.l. e, pertanto, è legittimata alla presentazione del progetto di realizzazione

di un immobile industriale con relativo cambio di destinazione d'uso urbanistico dei terreni ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e sue mod. ed int.

2. STATO DI FATTO

Come precedentemente accennato il lotto di terreno è ubicato in località Staglioni del Comune di Oliveto Citra (SA), confinante a sud-ovest con muro di recinzione e contenimento dell'area ASI, a nord-est e sud-est con terreni agricoli e privati e terreni demaniali in cui sono ubicate sostanzialmente infrastrutture pubbliche nonché area golenale del fiume Sele.

Il lotto è attualmente recintato da un muro perimetrale in cemento armato che fu realizzato dalla società Silaro Conserve S.r.l. a seguito di Autorizzazione Edilizia n. 10764 del 04/11/2009 finalizzata essenzialmente alla mitigazione del rischio idraulico così come richiesto dall'Autorità Interregionale del Fiume Sele. Tale richiesta era sostanzialmente finalizzata all'emissione del proprio parere nell'ambito della Conferenza dei servizi indetta dal Comune di Oliveto Citra per la trasformazione urbanistica del lotto e per la realizzazione su detti terreni di un insediamento industriale.

La costruzione del muro era, altresì, finalizzata all'elevazione dell'area di sedime degli immobili da realizzare, per cui la quota del sito doveva essere portata ad una quota tale da permettere l'accesso al sito dalla limitrofa strada consortile.

Negli anni si sono susseguiti interventi di riempimento per svariati metri cubi e, pertanto, allo stato attuale la quota è stata pressoché raggiunta, come si evince dalle sezioni progettuali; una eventuale realizzazione di volumi, pertanto, può essere tranquillamente effettuata tenendo naturalmente conto delle caratteristiche geotecniche del sito trattandosi di terreni di riporto.

Si sottolinea che la società Silaro Conserve S.r.l. aveva ottenuto il cambio di destinazione d'uso dei suoli e, conseguentemente, il permesso a costruire per la realizzazione di due capannoni industriali e alcune palazzine uffici e servizi; tale autorizzazione è decaduta sia per il mancato inizio delle attività sia per il fallimento della stessa società; il Comune di Oliveto Citra, pertanto, con proprio atto di Consiglio Comunale, ha retrocesso, come per legge, urbanisticamente il terreno alla sua destinazione originaria ovvero terreno agricolo.

Lo stato di fatto attuale è di un sito che ha perso la propria caratteristica agro-pastorale perché oggetto di riempimento con terreno di riporto e con presenza di un muro che, di fatto, lo disarticola dai terreni limitrofi mentre assume caratteristiche industriali e rappresentando una propaggine della limitrofa area industriale e su cui vari Enti intervenuti alla pregressa Conferenza dei Servizi hanno dato parere favorevole a tale trasformazione.

Dal punto di vista orografico il lotto è completamente pianeggiante con un declivio nella zona terminale a sud-est ove, nel progetto, è prevista un'area a verde pubblico e parcheggi, quale

urbanizzazione primaria.

Si riepilogano le particelle e le relative consistenze del lotto

foglio	particella	Consistenza (Ha)
3	273	00.72.90
	248	00.06.00
	255	00.34.90
	305	00.09.20
	309	00.05.20
	567	01.37.27
	570	00.00.07
	577	00.02.40
	585	00.28.16
	588	00.00.03
	825	00.00.20
	827	00.00.49
	828	00.00.38
	830	00.06.89
	832	00.24.04
	834	00.04.25
	842	00.07.10
	844	0.42.89
	360	00.02.14
	368	00.01.30
	390	00.05.41
	399	00.05.58
	409	00.04.06
	568	00.27.74
	575	00.00.60
	589	00.01.56
	837	00.01.57
	838	00.03.88
	846	00.01.77
	847	00.00.33
	848	00.04.51
	849	00.00.84
Totale superficie Ha		04.36.56

3. FINALITÀ DEL PROGETTO

Il presente progetto è finalizzato alla realizzazione di nuovi spazi aziendali della società Benincasa S.r.l. con richiesta al SUAP del Comune di Oliveto Citra di attivare le procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 relativo alla trasformazione urbanistica di terreni agricoli in terreni atti ad ospitare infrastrutture industriali.

Si ribadisce che la procedura era già stata attivata con la società Silaro Conserve S.r.l. che aveva ottenuto il Permesso a Costruire n. 848/2010 rilasciato ai sensi dell'art. 20, comma 7, del D.P.R. 380/2001 e art. 1, comma 4, L.R. 19/2001 con:

- Il verbale della Conferenza dei Servizi in data 23/04/2010
- La delibera di G.M. n. 96 del 21/07/2010
- La delibera di C.C. n. 13 del 28/07/2010.

Il parere era stato emesso con le prescrizioni dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele che prevedevano la messa in sicurezza dell'area, prima di effettuare i lavori di costruzione dell'opificio, consistente essenzialmente nell'elevazione dell'area del lotto individuato e costruzione di un muro perimetrale di contenimento che, quindi, prevedesse la stabilità e la difesa dell'area di sedime e delle relative opere infrastrutturali. Tale permesso è stato acquisito in data 04/11/2009 n. 10764.

Il Comune di Oliveto Citra, visto il mancato avvio delle opere, ha determinato la decadenza del succitato Permesso a Costruire n. 848/2010 con delibera di Consiglio Comunale e, pertanto, il terreno è stato retrocesso nella sua destinazione originaria.

La società Benincasa S.r.l., al fine di poter attuare i propri programmi aziendali, conformemente alla vigente normativa, chiede, col presente progetto, una nuova attuazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per un nuovo insediamento industriale, in linea con le finalità di sviluppo adottate dall'Amministrazione Comunale e cioè sviluppo di attività prevalentemente nel comparto agricolo e di trasformazione di prodotti agricoli nel rispetto dei vincoli esistenti sul territorio.

A tal fine, in allegato al progetto, è presentato un piano economico da cui si evince la qualità dell'intervento, il rispetto delle prerogative pubbliche e l'incremento occupazionale.

4. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

4.1 STRUTTURE

Come si evince dai grafici allegati, l'insediamento è costituito da n° 2 capannoni aventi una superficie di mq 5.600 cadauno, strutturalmente separati mq 12.600.

La struttura dei capannoni sarà composta da travi e pilastri in cemento armato preconfezionato, opportunamente incernierati ai nodi ed incastrati in una fondazione composta

da plinti a bicchiere collegati con travi rettangolari, in aderenza alla normativa antisismica vigente per zona a rischio sismico 2 (medio).

I bicchieri saranno opportunamente collegati a fondazioni profonde composte da pali trivellati in cemento armato in opera.

La struttura della copertura è costituita da travi in c.a.p. ad Y e lastre in fibrocemento curve adeguatamente coibentate.

Le tompagnature esterne sono costituite da pannelli in c.a.v. modulari con finitura esterna in graniglia di marmo a tinte tenui in modo da armonizzarsi con l'ambiente esterno.

Internamente al capannone, lato nord-ovest, è prevista una palazzina uffici su due livelli anch'essa con struttura in c.a.p. su idonee fondazioni a plinti. Le tompagnature saranno del tipo laterizio forato di spessore cm. 30 per le pareti interne, mentre per le pareti esterne è prevista una intercapedine con riempimento in fiocchi di lana di vetro ai fini di coibentazione con l'ambiente esterno.

Il solaio di interpiano è composto da tavelle in c.a.p. affiancate con soprastante getto di cls lievemente armato.

Tutte le coperture degli immobili saranno idoneamente impermeabilizzate e coibentate secondo le migliori tecniche costruttive attuali.

4.2 FINITURE

La pavimentazione dei capannoni sarà realizzata con una base in getto di cemento con interposta rete elettrosaldata ed una finitura superficiale in cemento liscio autolivellante.

Nella palazzina la pavimentazione sarà costituita da piastrelle in cotto su massetto di sabbia e cemento mentre negli interrati e seminterrati la pavimentazione sarà in klinker.

Gli intonaci saranno del tipo civile multistrato con pitturazioni traspiranti in tinte tenui.

Tutti i corpi di fabbrica saranno dotati di servizi igienici in numero adeguato al personale in servizio ed anche ad un prevedibile sviluppo dell'attività produttiva.

Il piano terra della palazzina uffici sarà occupato dai servizi igienici per le maestranze nonché da locali per deposito attrezzatura, per analisi e per officina.

Gli uffici saranno tutti ubicati al primo piano a cui si perviene tramite due ampie scale in vano proprio.

I servizi igienici saranno realizzati in piena aderenza alla normativa sanitaria vigente.

Gli infissi saranno in alluminio preverniciato con taglio termico e vetro camera, in aderenza alle direttive della Legge 10/91 e sue modifiche ed integrazioni.

I portali di ingresso ai capannoni saranno in pannelli metallici, tipo scorrevole su binari e saranno previste idonee aperture di emergenza con maniglioni antipanico.

4.3 SISTEMAZIONI ESTERNE

Come si evince dai grafici progettuali l'area esterna sarà completamente rifinita e composta essenzialmente dalla viabilità e movimentazione, dai parcheggi interni ed esterni, dal verde attrezzato.

Per quanto riguarda la viabilità il progetto prevede ampi spazi di movimentazione degli autotreni che procederanno al carico e scarico dei prodotti.

Per la migliore efficienza della circolazione veicolare interna sono previsti due accessi dalla strada consortile dell'agglomerato industriale di cui uno per gli ingressi ed uno per l'uscita dei mezzi.

Tenuto conto del dislivello di circa 1,50 metri le rampe avranno una facile percorribilità con larghezza di metri 8,00. E' previsto, infine, un terzo accesso per l'area da destinare a pubblici servizi nell'ambito delle urbanizzazioni primarie.

La struttura stradale sarà elevata di circa metri 0,80 rispetto all'attuale piano di campagna con utilizzo di materiale arido di media pezzature ed un ultimo strato dello spessore di cm. 50 in misto granulometrico stabilizzato. La pavimentazione stradale sarà realizzata in conglomerato bituminoso di spessore cm. 5 e tappetino di usura di cm. 3.

Le aiuole saranno perimetrate con cordoli in cemento vibrato e sarà realizzata la nuova piantumazione con piante autoctone di medio ed alto fusto per rendere minimo l'impatto ambientale.

Sono previste aree di parcheggio interno per autoveicoli privati e per autotrasporti.

L'intera area sarà recintata con inferriata metallica a griglia prefabbricata, tipo orsogrill, di altezza metri 1,50 posta su un cordolo di calcestruzzo armato di altezza cm. 60.

Saranno mantenute percorribili le strisce di terreno di rispetto dell'area industriale e di ubicazione della condotta fognaria consortile.

5. IMPIANTI

Tutti i servizi saranno derivati o allacciati alle reti pubbliche, in particolare

5.1 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà derivato da una propria cabina di trasformazione MT/BT in cui sarà posto un primo quadro di linea con protezioni magnetotermiche e differenziali.

La potenza impegnata non supera i 150 kW in quanto gli utilizzatori sono costituiti essenzialmente da macchine confezionatrici ed etichettatrici e da illuminazione interna e servizi.

La linea esterna sarà costituita da cavidotti interrati con cavi in rame elettrolitico protetto in neoprene posti in tubazioni in pvc tipo pesante.

La linea interna sarà composta da blindosbarre o canaline, poste a muro lungo il perimetro dei fabbricati, da cui si dirameranno le alimentazioni dei quadri distributori.

La linea, come previsto dalle vigenti norme CEI, sarà divisa in linea FM e linea luce; quest'ultima alimenterà i fari interni agli ioduri metallici da 400 W.

La linea di illuminazione esterna sarà composta da armature metalliche tipo stradali poste su pali di 8 metri di altezza con lampade a led al fine del contenimento dei consumi.

Sarà installata una rete equipotenziale di terra con treccia di rame nudo da 35 mmq e 50 mmq collegate a dispersori lineari a croce in acciaio zincati posizionati in pozzetti ispezionabili.

5.2 IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO

L'acqua potabile, come già accennato, sarà addotta dall'acquedotto consortile, con tubazione in pead di sezione 200 mm, interrata, derivata da apposito pozzetto di intercettazione.

Per quanto riguarda la linea fognaria, come descritto negli elaborati di progetto, si procederà alla posa di una tubazione di collegamento con la rete consortile e, specificamente, una tubazione di sezione 400 mm per gli scarichi biologici e una tubazione 400 mm per le acque bianche.

Non è prevista alcuna tubazione per acque industriali in quanto non è previsto l'uso di acqua nel ciclo di produzione.

Sarà effettuata una divisione degli impianti di acque bianche ed acque scure, in particolare le acque pluviali saranno convogliate, con opportune pendenze della pavimentazione esterna, in griglie sifonate, a loro volta convergenti in tubazioni che convoglieranno le acque in una vasca di prima pioggia prima di essere immesse nella condotta consortile tramite impianto con pompa di sollevamento a corpo piatto.

Analogamente le acque nere saranno convogliate in un pozzo nero sigillato e poi sollevate ed immesse nella condotta consortile.

5.3 IMPIANTO TERMICO

Non sono previsti impianti termici per le lavorazioni e quindi non sono previste emissioni di fumi in atmosfera.

Per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti, specialmente per quanto riguarda gli uffici, sono previsti impianti a termoconvettori elettrici per ogni singolo ambiente. Si prevede la posa in opera di un impianto fotovoltaico di 70 kW, da realizzare sul solaio di copertura e, specificamente, sulla verticale degli uffici. Tale impianto alimenterà esclusivamente gli uffici ed i servizi annessi.

Si installerà, inoltre, un impianto solare termico esclusivamente per le docce dei servizi e per l'acqua calda. I collettori saranno posti sulla copertura del capannone.

6. IMPATTI CON LA COMPONENTE ATMOSFERICA

Per ogni dettaglio ambientale si rimanda alla relazione specifica allegata al presente progetto.

Si prende brevemente in considerazione la sola componente atmosfera.

6.1 IMPATTO ACUSTICO

L'impatto acustico nei confronti dell'ambiente esterno è contenuto nei valori massimi previsti dalla legge e dalle norme del Piano acustico comunale. La presenza dell'impianto non peggiora l'ambiente acustico zonale sia per motivazioni intrinseche legate essenzialmente ad una attività poco o per niente rumorosa in merito alla sovrapposibilità con impianti esterni la cui distanza minima è circa 50 m.

A tal proposito si specifica che:

- le macchine che saranno utilizzate sono tutte aderenti alle vigenti normative europee per quanto riguarda l'emissione dei rumori;
- l'area è limitrofa ad una zona industriale e, quindi, il proprio inquinamento acustico è minimo nell'ambito dello stesso agglomerato industriale;
- l'area è esterna al centro abitato e, comunque, ha una densità abitativa bassissima;
- nell'area non sono presenti strutture di carattere pubblico.

6.2 INQUINAMENTO ATMOSFERICO

L'attività rientra nel punto 2 dell'allegato 1 del D.P.R. 25/07/1991 e, cioè, attività con inquinamento atmosferico "poco significativo".