COMUNE DI AGROPOLI
(Provincia di Salerno)
Piazza della Repubblica, 3, 84043 Agropoli (SA)
GOVERNO DEL TERRITORIO, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PATRIMONIO E DATORE DI LAVORO

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.

AP_01

Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27

RELAZIONE TECNICA GENERALE



UFFICIO TECNICO COMUNALE – ING. AGOSTINO SICA

AREA 5 Governo del Territorio, Pianificazione Territoriale Patrimonio e Datore di Lavoro
RESPONSABILE
ING. AGOSTINO SICA

1. PREMESSA

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della località Mattine è stato originariamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 24 agosto 2006 e successivamente modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 137 dell'8 luglio 2008. Decorso il termine di efficacia decennale previsto dall'art. 27 della Legge n. 865/1971, l'Amministrazione Comunale ha disciplinato il comparto nell'ambito del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 28 dicembre 2020 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.C. n. 5 dell'11 gennaio 2021.

L'art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. ha confermato la destinazione produttiva del comparto AP_01, rinviando integralmente alla disciplina urbanistica del precedente Piano degli Insediamenti Produttivi. Al fine di eliminare le incongruenze emerse tra le N.T.A. e la scheda di comparto AP_01, con deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 24 agosto 2021 l'Amministrazione ha chiarito definitivamente che la disciplina urbanistica di riferimento resta quella contenuta nel P.I.P. approvato nel 2008, demandando contestualmente agli uffici la predisposizione degli atti necessari al rinnovo del Piano.

Successivamente, a seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse presentate dagli operatori economici, con deliberazione di Giunta Comunale n. 915 del 7 settembre 2021 è stato confermato l'interesse pubblico alla completa attuazione del comparto produttivo. In attuazione di tali indirizzi:

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 4 marzo 2022 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo – P.I.P. AP_01.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 351 del 25 ottobre 2022 il Piano è stato definitivamente approvato ai sensi dell'art. 27, comma 5, della L.R. Campania n. 16/2004 e dell'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5/2011.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 350 del 5 luglio 2023 sono state esaminate e rigettate le osservazioni presentate dai sigg. De Stefano di Ogliastro, confermando integralmente il Piano approvato.

Avverso gli atti di approvazione del Piano veniva successivamente proposto ricorso innanzi al T.A.R. Campania – Sezione di Salerno da parte dei sigg. Francesco, Piero, Isabella e Maria Fiorenza De Stefano. Nel corso del giudizio le parti hanno raggiunto un accordo transattivo, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 442 del 26 settembre 2025 e sottoscritto in data 11 settembre 2025, finalizzato alla definizione bonaria della controversia.

L'accordo prevede la rimodulazione del Piano mediante la delocalizzazione del parcheggio pubblico identificato con la sigla "P6" , originariamente previsto in adiacenza alla S.S. 18 Tirrenia Inferiore, con trasferimento dello stesso all'interno dell'area censita al foglio 3, particella 458 del Catasto Terreni, individuata negli elaborati progettuali con la lettera "X".

A differenza di quanto ipotizzato in una prima fase istruttoria, il recepimento di tale accordo e la ridisegnazione delle aree di sosta e delle infrastrutture connesse hanno comportato un ampliamento complessivo del perimetro e dei parametri geometrici del Piano, determinando un incremento della Superficie Territoriale complessiva e una rimodulazione degli standard, come descritto analiticamente nelle sezioni che seguono.

2. AREA DI PROGETTO

L'area è situata all'estremo confine nord del territorio comunale, sul lembo di terra tra il fiume Solofrone, la variante alla SS n. 18, la vecchia SS n. 18 ed il confine comunale. Si tratta di un territorio originariamente agricolo, oggi parzialmente interessato dalle prime opere di infrastrutturazione eseguite con il precedente P.I.P. nel 2016. È un'area pianeggiante e non presenta aspetti particolari dal punto di vista geologico.

L'area è interessata da alcune fasce di rispetto di inedificabilità assoluta e relativa:

1. Quelle del Codice della Strada per la SS n. 18.
2. Quelle derivanti dall'art. 142 del D.Lgs. n. 42/04 di natura paesaggistica per quanto riguarda la fascia di 150 metri lungo le sponde del fiume Solofrone, che prevede il rilascio di apposita autorizzazione da parte dell'ente competente per i progetti di opere ricadenti al suo interno.
3. Quello urbanistico derivante dalla L.R. n. 14/82 che prevede l'inedificabilità della fascia di 50 metri lungo le sponde del fiume Solofrone e 10 metri dalle sponde del torrente Fosso della Cisterna.

Il progetto tiene conto di queste fasce di rispetto già previste nello strumento urbanistico generale e le opere in progetto non interferiscono in alcun modo con tali vincoli.

L'area è inoltre servita dalla viabilità ordinaria esistente: in senso nord-sud dal vecchio tracciato della SS n. 18, oggi di competenza della Provincia di Salerno, mentre in senso est-ovest dai tracciati viari realizzati con il precedente P.I.P. nel 2016. Anche l'urbanizzazione primaria risulta in parte realizzata e precisamente: viabilità di penetrazione destinata a garantire l'accesso ai lotti per gli insediamenti produttivi; parcheggi; reti di illuminazione pubblica, rete elettrica, rete di adduzione idrica, rete di smaltimento acque reflue, predisposizione impianti telecomunicazione e del gas.

3. IL PROGETTO URBANISTICO IN VARIANTE

Il progetto urbanistico conferma l'organizzazione funzionale di massima, il disegno dei lotti produttivi (pari a 35 lotti complessivi) e le destinazioni d'uso industriali, artigianali, commerciali e terziarie, nonché la possibilità di insediare attività ricettive esclusivamente a servizio delle attività produttive, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. Restano altresì confermate le prescrizioni relative alla qualità architettonica degli edifici, alla mitigazione ambientale mediante fasce verdi alberate lungo gli assi viari e alla sistemazione paesaggistica.

La presente riapprovazione si è resa necessaria per recepire gli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'atto di transazione (deliberazione di Giunta Comunale n. 442 del 26/09/2025), mediante la delocalizzazione del parcheggio pubblico identificato con la sigla "P6", trasferito dall'adiacenza della S.S. 18 all'area individuata al foglio catastale n. 3, particella n. 458 (Area "X").

Al fine di dare corretta esecuzione alla transazione e ridefinire la viabilità di accesso, la variante prevede un'estensione complessiva della maglia del Piano. L'inserimento della nuova configurazione e l'ottimizzazione degli spazi infrastrutturali determinano un incremento complessivo della Superficie Territoriale e una ridefinizione in aumento di quasi tutti gli standard urbanistici rispetto alla pianificazione precedente.

4. DATI DIMENSIONALI E QUADRO COMPARATIVO

A seguito della rimodulazione del Piano, viene riportato di seguito il quadro comparativo ufficiale tra i parametri geometrici e le superfici del vecchio assetto e quelli ridefiniti dal nuovo piano in variante.

4.1 Tabella Comparativa delle Superfici (Verifica Dimensionamenti)

Parametro Urbanistico	**Vecchio Assetto (Post-2022)**	**Nuovo Assetto (Variante 2026)**	**Variazione Assoluta**
Superficie Territoriale Totale	170.752,00 mq	**178.362,00 mq**	**+7.610,00 mq**
Superficie Fondiaria	103.041,00 mq	**104.606,00 mq**	**+1.565,00 mq**
Viabilità Pubblica (Totale)	42.194,00 mq	**48.945,00 mq**	**+6.751,00 mq**
— di cui Superficie a Parcheggi (su viabilità)	3.100,00 mq	**4.611,00 mq**	**+1.511,00 mq**
Superficie a Servizi	2.602,00 mq	**3.021,00 mq**	**+419,00 mq**
Superficie a Parcheggi (Standard)	4.322,00 mq	**6.351,00 mq**	**+2.029,00 mq**
Superficie a Verde Pubblico	18.593,00 mq	**17.272,00 mq**	**-1.321,00 mq**

Nota di verifica: L'ampliamento complessivo del comparto di 7.610,00 mq ha consentito un incremento diffuso delle dotazioni di viabilità pubblica e delle aree destinate a parcheggio e servizi, a fronte di una parziale rimodulazione e ottimizzazione delle aree destinate a verde pubblico. Le verifiche effettuate ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 risultano ampiamente soddisfatte e registrano un incremento qualitativo degli standard di sosta complessivi.

4.2 Analisi e Computo dei Posti Auto Pubblici

La delocalizzazione del parcheggio P6 nella particella 458 ha permesso non solo il mantenimento, ma anche l'ampliamento della capacità di sosta dedicata. Il vecchio assetto prevedeva per l'area P6 una dotazione di 48 posti auto, mentre il nuovo layout stradale espande la capacità a **51 posti auto**. Di riflesso, il numero complessivo di posti auto pubblici dell'intero comprensorio P.I.P. sale da 310 a **313 posti**.

Di seguito si riporta la ripartizione analitica dei posti auto per singolo parcheggio:

- **P1:** 42 posti
- **P2:** 28 posti
- **P3:** 18 posti
- **P4:** 28 posti
- **P5:** 18 posti
- **P6 (Oggetto di variante): 51 posti** *(In precedenza 48 posti)*

- **P7:** 10 posti
- **P8:** 9 posti
- **P9:** 21 posti
- **P10:** 88 posti
- **TOTALE POSTI AUTO PUBBLICI COMPRENSORIO: 313** *(In precedenza 310)*

5. IL PROGETTO INFRASTRUTTURALE

Il progetto infrastrutturale generale viene integrato e confermato in funzione del nuovo assetto planimetrico. Sono mantenuti e adeguati alla nuova superficie territoriale:

- Il completamento e l'estensione della viabilità interna;
- La rete idrica di adduzione;
- La rete fognaria per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- La rete elettrica e l'impianto di pubblica illuminazione energeticamente efficiente;
- La predisposizione della rete di telecomunicazioni e la rete di distribuzione del gas;
- Le sistemazioni a verde e di arredo urbano lungo le nuove fasce di rispetto stradale.

La rimodulazione del Piano comporta l'adeguamento stradale e impiantistico delle opere direttamente asservite al nuovo parcheggio pubblico P6 e alle relative aree di svolta, garantendo la perfetta continuità e funzionalità tecnologica di tutte le reti sottostrutturali.

6. STIMA DEGLI ONERI PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE E L'URBANIZZAZIONE

L'incremento della superficie territoriale complessiva (pari a +7.610,00 mq) e l'aumento della sede stradale e dei parcheggi pubblici comportano un necessario adeguamento computistico delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ex novo.

Tuttavia, poiché la delocalizzazione del parcheggio P6 e il conseguente ampliamento perimetrale interessano aree ricadenti nella medesima proprietà oggetto dell'accordo transattivo , l'acquisizione delle aree avviene in conformità e nel rispetto degli adempimenti e delle compensazioni già stabiliti e sottoscritti nell'atto di transazione. Le stime economiche generali e i costi parametrici d'intervento risultano ridefiniti e aggiornati negli elaborati economico-finanziari allegati alla presente variante, garantendo la sostenibilità finanziaria complessiva dell'intervento senza oneri imprevisti a carico del bilancio comunale.

Il Progettista
Ing Agostino SICA

AREA 5 Governo del Territorio, Pianificazione Territoriale Patrimonio e Datore di Lavoro
RESPONSABILE
ING. AGOSTINO SICA