



Il Settore "Governo del Territorio, Ambiente ed Attività Produttive"
Piazza E. Abbro
84013 -Cava de' Tirreni-

**Verbale Conferenza dei Servizi
11 Ottobre 2022**

Oggetto: Schema di Assetto Preliminare relativo all'Ambito di riqualificazione degli edifici speciali della tradizione produttiva cavese ATp_02 "Tipografia Di Mauro", ai sensi dell'articolo 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dell'articolo 60 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Comunale di Cava de' Tirreni.

Verbale prima seduta 11.10.2021 della Conferenza dei servizi Preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. ii., nei termini e con le modalità di cui agli articoli 14-bis (conferenza semplificata), comma 7, e 14-ter (conferenza simultanea).

Premesso che:

- Il Piano Urbanistico Comunale di Cava de' Tirreni, approvato con delibera di C.C. n. 28 del 11.06.2020, ha individuato, nell'ambito della componente strutturale, l'impianto produttivo dismesso dell'ex tipografia Di Mauro quale insediamento storicizzato, caratterizzato appunto dalla presenza di un edificio produttivo antecedente al 1955, e per il quale è consentito agli aventi titolo, previa predisposizione di un PUA esteso all'intero insediamento, di prevedere interventi di recupero e valorizzazione degli elementi storico testimoniali ancora riconoscibili unitamente a interventi di ristrutturazione, anche radicale, riguardanti impianti e manufatti secondari, incongrui o di scarso valore architettonico e testimoniale, perseguendo un unitario disegno compositivo generale ed attribuendo all'ambito un rinnovato ruolo nel contesto urbano in cui lo stesso è inserito, anche mediante la localizzazione di nuove e compatibili destinazioni funzionali.
- La componente programmatica del PUC prevede per l'ambito in oggetto, individuato quale ATp02 "Tipografia Di Mauro", la possibilità di attuare interventi di iniziativa privata, ovvero di iniziativa mista pubblico privata, per perseguire la riqualificazione dell'insediamento caratterizzato dalla presenza di un "edificio speciale della tradizione cavese" mediante operazioni di conservazione e recupero unitamente ad interventi di ristrutturazione radicale dei manufatti di scarso o nessun valore architettonico e/o testimoniale, per attribuire all'ambito di città nuove funzioni di livello urbano. Per il perseguimento di tale finalità, in coerenza con quanto previsto dall'art.57 delle NTA, è stabilita la redazione di un PUA unitario, nell'ambito del quale è prescritta la individuazione, e successiva cessione, delle aree volte a soddisfare gli standards indotti dalla trasformazione.
- L'art. 102 delle NTA del PUC individua le procedure per la redazione del SAP e del PUA ed in particolare il comma 1 prevede:
 - *Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PUC, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente dagli interventi di particolare rilevanza urbana e ambientale previsti con gli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 84 e inseriti nei Progetti-guida*



II Settore "Governato del Territorio, Ambiente ed Attività Produttive"

Piazza E. Abbro
84013 -Cava de' Tirreni-

di cui al Capo 2 del Titolo 3. In tal senso l'obiettivo del Progetto urbano è quello di definire gli assetti urbani di parti del territorio comunale, interessati da interventi ricompresi in Ambiti di trasformazione e da interventi pubblici e privati anche esterni ad essi di particolare rilevanza, per determinare le necessarie coerenze progettuali, finanziarie e attuative, coordinare le azioni e verificare la sostenibilità fisica, economica e sociale e le relazioni urbanistiche e ambientali di tali interventi, anche al fine di assicurare elevati livelli di qualità e di partecipazione democratica.

Il SAP del Progetto urbano è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano le necessarie indicazioni progettuali, formulate a livello preliminare, con una particolare attenzione:

- a. agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata, di cui al Sistema insediativo all'art. 49 e alla loro relazione con gli obiettivi generali del PUC così come specificati nel Piano operativo e Atti di programmazione;*
 - b. all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;*
 - c. alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;*
 - d. alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;*
 - e. alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;*
 - f. alla corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore.*
- L'art. 60 del RUEC individua le modalità ed i contenuti del SAP. In particolare i commi 5 e 6 del citato articolo 60 del RUEC prevedono:
- "5. Il SAP deve contenere le necessarie indicazioni progettuali, formulate a livello preliminare, con una particolare attenzione:*
- a. agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e alla loro relazione con gli obiettivi generali del PUC così come specificati nel Piano operativo e Atti di programmazione;*
 - b. all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;*
 - c. alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;*
 - d. alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;*
 - e. alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;*
 - f. alla corrispondenza con la disciplina urbanistica in vigore, nonché ai piani sovraordinati e ad altre leggi e regolamenti pertinenti.*
- 6. Lo Schema di assetto preliminare deve definire:*
- i parametri urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento sugli edifici e sulle aree non edificate, necessari per valutare la riqualificazione ambientale e/o la conformazione urbana proposta;*
 - le aree di concentrazione dell'edificato;*



II Settore "Governato del Territorio, Ambiente ed Attività Produttive"

Piazza E. Abbro
84013 -Cava de' Tirreni-

- le aree da cedere all'Amministrazione pubblica a titolo gratuito per le attrezzature a standard e le dotazioni territoriali, nelle quantità previste dal PUC e dal presente RUEC;
 - le opere di urbanizzazione primarie esistenti e indotte;
 - la perimetrazione di eventuali sub comparti che si intende proporre, intesi come unità di intervento, rispettosi della configurazione dell'insieme;
 - il cronoprogramma dell'attuazione complessiva del comparto oggetto dello Schema."
- L'ATp02 Tipografia Di Mauro, come si è detto, rientra negli edifici speciali della tradizione produttiva cavese. Ricadente nella **zona 6 -Urbanizzazione sature- del PUT**, per il quale il PUC prevede la conservazione ed il recupero dell'edificio storico e la riqualificazione di tutti i manufatti privi di valenza tipologica ed architettonica, mediante l'attribuzione di nuove funzioni compatibili.
- Le destinazioni d'uso ammesse, giusta art. 57 NTA comma 3, sono :
 - Turistico Ricettive;
 - Produzione, Terziario Direzionale e servizi
 - Commercio

mentre le categorie d'intervento previste, giusta art. 57 NTA comma 2, sono manutenzione ordinaria, straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia conservativa, Ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

- Il RUEC definisce, altresì, tutti i parametri l'indice di copertura vegetale da rispettare quali la Superficie territoriale, la SUL, l'altezza massima degli edifici, l'indice di permeabilità, l'indice di copertura vegetale, le superfici pubbliche da cedere etc.

Anche se l'intervento non è stato incluso nella programmazione operativa comunale per il triennio 2020/2022, la Società proprietaria del compendio immobiliare ha deciso comunque di promuovere l'attuazione delle previsioni strutturali e operative del PUC e di attuare, pertanto, un programma volto alla complessiva riqualificazione e valorizzazione dell'ambito, consapevole del ruolo e del significato di assoluta rilevanza rivestito dallo stesso per una estensione significativa della città consolidata in cui lo stesso ricade.

- Coerentemente con quanto stabilito dall'articolo 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 60 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Comunale di Cava de' Tirreni, è stata predisposta una proposta di progetto urbanistico preliminare, avente valore e portata di "Schema di Assetto Preliminare" del progetto urbano previsto dalla richiamata previsione del PUC, con lo scopo "*... di definire gli assetti urbani di parti del territorio comunale, ..., per determinare le necessarie coerenze progettuali, finanziarie e attuative, coordinare le azioni e verificare la sostenibilità fisica, economica e sociale e le relazioni urbanistiche e ambientali di tali interventi, anche al fine di assicurare elevati livelli di qualità e di partecipazione democratica*".
- **la Società MD S.p.A.**, proprietaria dell'intera area dell'ex tipografia Di Mauro, giusto atto di compravendita del 21/12/2021 per notar Giuseppina Cassese rep. N° 1458 raccolta n° 1532, con nota prot. 37285 del 20.06.2022, ha presentato, ai sensi dell'art. 102 delle NTA del PUC e



Città di
Cava de' Tirreni

Piazza E. Abbro, 1
84013 Cava de' Tirreni (SA)

tel. 089/682001 www.comune.cavadetirreni.sa.it
fax 089/443629 amministrazione@pec.comune.cavadetirreni.sa.it

Il Settore "Governato del Territorio, Ambiente ed Attività Produttive"

Piazza E. Abbro
84013 -Cava de' Tirreni-

dell'art. 60 del RUEEC, Progetto Urbanistico Preliminare (Schema di Assetto Preliminare –SAP-) propedeutico alla presentazione del PUA relativo all'ambito ATP02 Tipografia Di Mauro;

- con nota prot. 39022 del 28.06.2022 il II Settore "Urbanistica, Ambiente e Personale" ha comunicato ai proponenti il nominativo del responsabile del procedimento e l'avvio dell'istruttoria ai sensi dell'art. 7 e seguenti della l. 241/90;
- con nota prot.55987 del 15.09.2022 il Dirigente II Settore ed il Responsabile del Procedimento hanno comunicato alla G.C. l'esito dell'istruttoria preliminare effettuata;
- con delibera di G.C. ad oggetto << SAP ATP02 ex Tipografia Di Mauro - parere ai sensi dell'art. 60 comma 7° del RUEEC >> l'A.C. ha preso atto dei contenuti del SAP ATP02 ex Tipografia Di Mauro ed ha impartito le seguenti indicazioni/prescrizioni per la redazione della proposta definitiva di PUA:
 1. che venga posta una particolare attenzione della progettazione delle aree verdi e che:
 - a. siano previsti spazi appositamente attrezzati per il gioco dei bambini assicurando attrezzature e percorsi inclusivi che tengano conto delle diverse abilità degli utenti;
 - b. sia prevista una area fitness appositamente attrezzata;
 - c. siano previsti spazi per gli anziani.
 2. che sia assicurata la presenza di parcheggi a raso lungo via V. Veneto e via Di Mauro;
 3. che sia assicurato il corretto attecchimento degli impianti vegetazionali delle aree pubbliche con una manutenzione del verde almeno biennale dalla data di consegna delle opere;
 4. che le scelte progettuali degli spazi pubblici siano improntate alla massima sostenibilità ambientale con materiali a basso impatto e soluzioni che limitino l'utilizzo delle risorse energetiche ed idriche.
- con nota prot. 59278 del 29.09.2022 è stata convocata Conferenza dei Servizi Preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. ii., nei termini e con le modalità di cui agli articoli 14-bis (conferenza semplificata), comma 7, e 14-ter (conferenza simultanea).

L'ANNO 2022, IL GIORNO 11 DEL MESE DI OTTOBRE ALLE ORE 10.00 SONO PRESENTI PRESSO LA SEDE DEL COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI SEGRETERIA II SETTORE:

- **Ing. Gianluigi Accarino**, Dirigente del 2° Settore f.f. e Responsabile del Procedimento del;
- **Arch. Katia Mascolini** in rappresentanza del IV Settore LL.PP. e Manutenzioni
- **Ten. Col. Giuseppe Ferrara**, vice comandante della P.L., in rappresentanza del VI Settore Polizia Locale
- **Avv. Maurizio Avagliano e Arch. Vincenzo Pepe** in rappresentanza della Metellia Servizi srl
- **Ing. Giuseppe Agatiello ed Per. Ind. Claudio Pisapia** in rappresentanza dell'Ausino spa
- **Dr.ssa Anna Langella** in rappresentanza del VI Settore Ufficio SUAP



II Settore "Governato del Territorio, Ambiente ed Attività Produttive"

Piazza E. Abbro
84013 -Cava de' Tirreni-

Sono inoltre presenti, con il compito di illustrare i contenuti del progetto, nonché fornire supporto conoscitivo ed informativo della proposta progettuale, i seguenti rappresentanti del soggetto proponente:

- Dr. Giuseppe Di Agostino della Di Agostino Costruzioni srl mandatario della M.D. Spa
- Arch. Giovanni Infante
- Arch. Giada Petrella
- Ing. Nicola Manzo

Ciò premesso

Prende la parola l'ing. Gianluigi Accarino, Dirigente del 2° Settore f.f. e Responsabile del Procedimento oggetto della Conferenza dei Servizi Preliminare, il quale introduce i lavori e delinea brevemente il procedimento amministrativo avviatosi.

I convenuti concordano di concludere la presente Conferenza di Servizi entro il **25 ottobre 2022** e, pertanto, entro tale data i partecipanti dovranno esprimere il proprio parere motivato.

Successivamente, prende la parola l'arch. Giovanni Infante che illustra i contenuti progettuali dell'intervento.

Dopo l'illustrazione del progetto interviene il D.G. di **Metellia Servizi srl** Avv. Maurizio Avagliano il quale rappresenta la necessità, così come evidenziata dalla Giunta Comunale, di salvaguardare gli stalli di sosta attualmente esistenti su Via V. Veneto e trav. Di Mauro. Inoltre, sempre nell'ottica prioritaria di assicurare il servizio di parcheggio all'utenza in termini di standard e la funzionalità dei parcheggi stessi, evidenzia la necessità che, sempre in conformità a quanto stabilito dalla G.C., sia evitata la contrazione della superficie destinata a parcheggio pubblico da realizzarsi nell'interrato e sia evitata, anche per ragioni di sicurezza e di fruibilità dell'impianto pubblico, l'interferenza tra i parcheggi privati e quelli pubblici. Si riserva di esprimere il parere definitivo entro i termini di conclusione della Conferenza di Servizi.

Successivamente intervengono nell'ordine:

- il **Ten. Col. Giuseppe Ferrara**, vice comandante della P.L., il quale si riserva di esprimere il parere di competenza della **Polizia Locale** entro i termini di conclusione della Conferenza di Servizi.
- l'**Ing. Giuseppe Agatiello**, il quale si riserva di esprimere il parere di competenza dell'**AUSINO Spa** entro i termini di conclusione della Conferenza di Servizi.
- l'**Arch. Katia Mascolini** la quale si riserva di esprimere il parere di competenza del IV Settore LL.PP. e manutenzioni entro i termini di conclusione della Conferenza di Servizi.
- la **Dr.ssa Anna Langella** la quale si riserva di esprimere il parere di competenza del VI Settore Ufficio SUAP entro i termini di conclusione della Conferenza di Servizi.

L'arch. Infante in conclusione dell'incontro evidenzia l'importanza dei pareri richiesti al fine di orientare tutte le successive fasi di approfondimento progettuale tenuto conto del fatto che le stesse devono contemplare dei margini di apertura e suscettibilità in relazione ai successivi approfondimenti.

I convenuti, alla luce delle determinazioni assunte all'odierno incontro, dichiarano conclusi i lavori e si aggiornano all'incontro **del 25 ottobre 2022 ore 10,00** per la seconda e conclusiva riunione delle



Città di
Cava de' Tirreni

Piazza E. Abbro, 1
84013 Cava de' Tirreni (SA)

tel. 089/682001 www.comune.cavadetirreni.sa.it
fax 089/443629 amministrazione@pec.comune.cavadetirreni.sa.it

II Settore "Governato del Territorio, Ambiente ed Attività Produttive"
Piazza E. Abbro
84013 -Cava de' Tirreni-

Conferenza dei Servizi.

Letto, confermato e sottoscritto, il **presente verbale viene chiuso alle ore 11.40.**

**Il Dirigente II Settore f.f.
E Responsabile del Procedimento**

Ing. Gianluigi Accarino

Per il soggetto Proponente

Di Agostino Costruzioni srl
(mandatario della M.D. Spa)

Arch. Giovanni Infante

Arch. Giada Petrella

Ing. Nicola Manzo

I Convenuti

Metellia Servizi srl

Ausino SPA

IV Settore LL.PP. e Manutenzioni

VI Settore Polizia Locale

VII Settore Ufficio SUAP