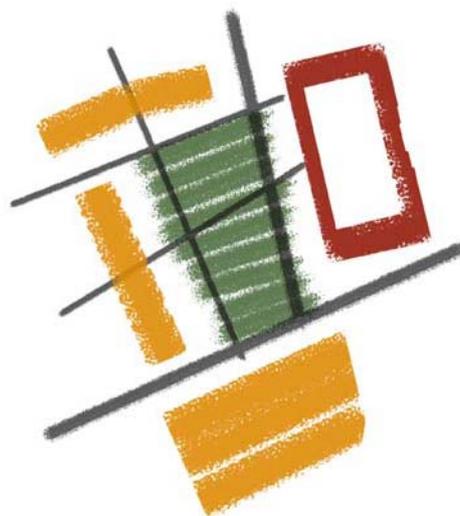


A T p _ 0 2

"Tipografia Di Mauro"

Ambito di Riqualificazione degli edifici speciali della tradizione produttiva cavese



Schema di Assetto Preliminare

ai sensi dell'articolo 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dell'articolo 60 del RUEC

committenza:

MD S.p.A.
proprietà/mandante

Di Agostino Costruzioni
del geom. Di Agostino Giuseppe s.r.l.
mandatario

gruppo di progettazione:

arch. Giovanni Infante *progettista incaricato*

arch. Domenico Mandara *collaboratore*

dott.ssa geol. Rosanna Miglionico
aspetti geologici e ambientali

geom. Giuseppe Baldi
rilievi topografici e architettonici

Elaborato:

Relazione illustrativa

R.1

scala: _____

revisione: _____

data: giugno 2022

Sommario

1. Premessa	1
2. Inquadramento territoriale e urbanistico	3
2.1 Le previsioni del Puc	5
2.2 Le previsioni dei Piani Sovraordinati e il regime vincolistico	9
3. Descrizione dello stato attuale dell'ambito di intervento.....	12
4. La proposta progettuale	19
4.1 Aspetti generali, obiettivi, finalità	19
4.2 Parametri urbanistici	19
4.3 La valutazione delle possibili alternative progettuali	24
4.3.1 I manufatti da conservare e valorizzare	24
4.3.2 Dimensionamento di massima, scelte funzionali e soluzioni architettoniche	32
4.3.3 Le possibili soluzioni urbanistiche	33
4.4 La soluzione prescelta	37
4.5 Obiettivi di sostenibilità ambientali	44
5. Esclusione da procedura VAS e altre tematiche ambientali	47
6. Elenco Elaborati dello <i>Studio di Assetto Preliminare</i>	54

Figura 1: l'ex tipografia Di Mauro nelle previsioni del PUC di Cava de' Tirreni.....	1
Figura 2: ortofoto ambito di intervento maggio 2022.....	4
Figura 3 - Stralcio tavola A 1.3 "Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana" del PUC.	9
Figura 4 - Stralcio tavola A 1.6.8 "Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale Campania Centrale – Carta del Rischio idraulico" del PUC.	10
Figura 5 - Stralcio tavola A 2.2.c "Le fasce di rispetto" del PUC.	11
Figura 6 – Foto aerea aprile 2022	12
Figura 7– Particolare del prospetto su via XXV luglio - Figura 8– Vista cortile fabbricato su via XXV Luglio.....	13
Figura 9– Edificio angolo sud via XXV luglio - Figura 10– Prospetto su via Di Mauro	14
Figura 11– Il capannone principale	15

Figura 12– Aree pertinenziali interne all’isolato - Figura 13– Aree pertinenziali interne all’isolato ..	16
Figura 14 – Il fronte su via Vittorio Veneto.....	17
Figura 15 – Vista su via XXV Luglio	18
Figura 16 – Confronto tra Ortofoto al 1954 e Ortofoto AGEA 2014. Tratto da l’elaborato del PUC R1 “Esame delle osservazioni”, osservazione n.21	25
Figura 17– Sovrapposizione della pianta piano terra dello stato di fatto del complesso produttivo dismesso con Ortofoto al 1954	26
Figura 18– Il prospetto su via XXV luglio e l’angolo del corpo di fabbrica che si sviluppa a sud	27
Figura 19– La corte interna - Figura 20– Gli interni in corrispondenza della vetrata	27
Figura 21 – Il corpo di fabbrica che si sviluppa a sud	28
Figura 22– I successivi ampliamenti realizzati a sud.....	29
Figura 23 – Il capannone originario per le lavorazioni.....	29
Figura 24– progetto di costruzione dello stabilimento Tipo litografico “Emilio Di Mauro” a Cava de Tirreni, febbraio 1948.....	30
Figura 25 – Dinamiche di progetto	34
Figura 26 – vista assonometria del masterplan	37
Figura 27 – vista de la “piazza” interna e della direttrice di prolungamento di via De Gasperi	38
Figura 28 – l’ingresso alla “piazza” da via Vittorio Veneto sul prolungamento della direttrice di via De Gasperi.....	38
Figura 29 – vista su via XXV Luglio.....	39
Figura 30 – vista angolo tra via XXV Luglio e via Di Mauro	39
Figura 31 – vista all’incrocio tra via Di Mauro e via Vittorio Veneto	40
Figura 32 – vista da via Vittorio Veneto	40
Figura 33 – vista assonometrica del masterplan	41
Figura 34 – la nuova “piazza”	42
Figura 35 – vista da via XXV Luglio	42
Figura 36 – la nuova “piazza”	43

1. Premessa

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, al quale si riconosce un valore di carattere architettonico e testimoniale, 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.

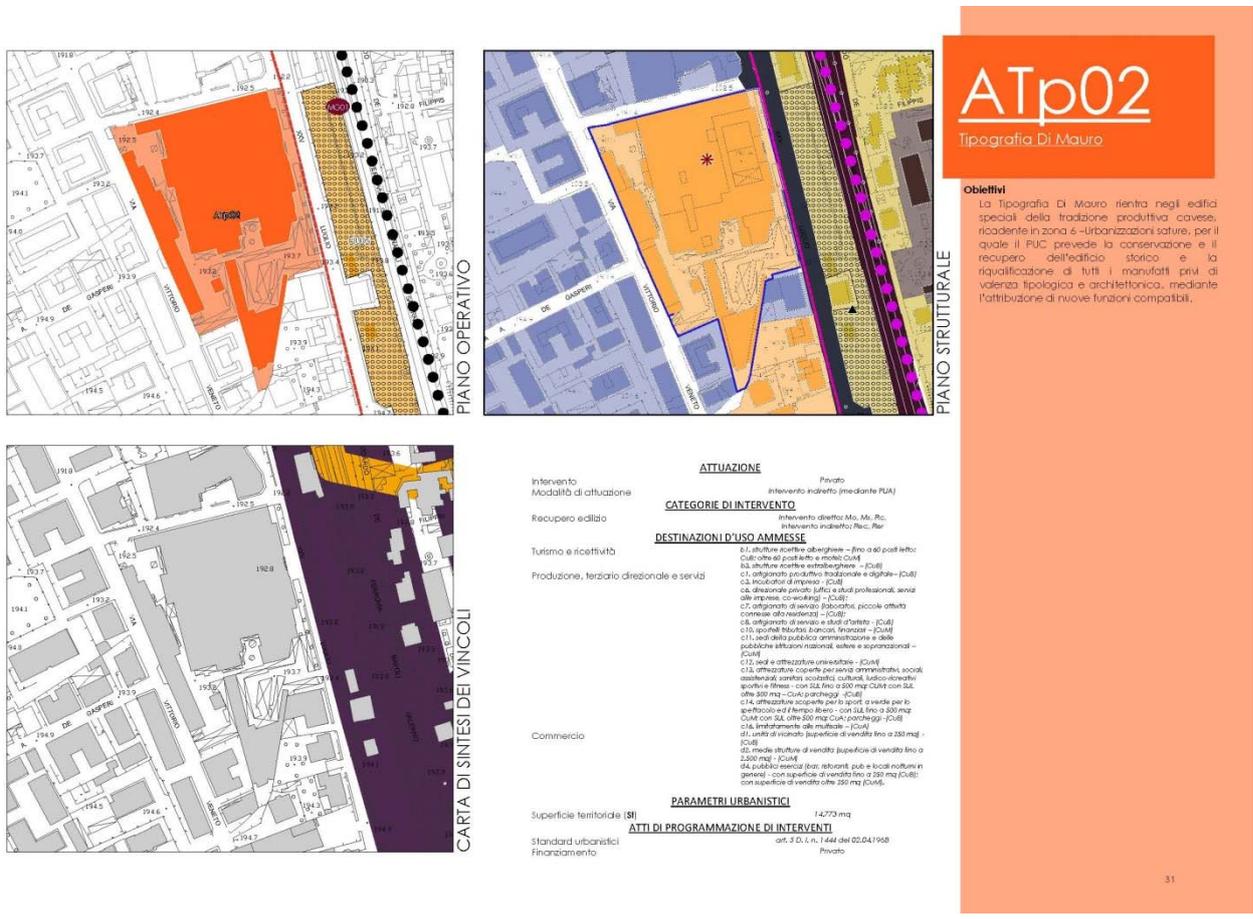


Figura 1: l'ex tipografia Di Mauro nelle previsioni del PUC di Cava de' Tirreni

Coerentemente con la previsione strutturale richiamata la componente programmatica del PUC prevede per l'ambito in trattazione, rubricato 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,¹ nell'ambito del quale è prescritta la individuazione, e successiva cessione, delle aree volte a soddisfare gli *standards* indotti dalla trasformazione.

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, si è predisposta la presente *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*".

2

Il presente SAP è stato predisposto per iniziativa della Società proprietaria dell'intero compendio immobiliare (rappresentante il 100% del relativo valore catastale) e contiene, in relazione al progetto urbano previsto per l'ambito di trasformazione, *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.*

Per il perseguimento delle finalità in precedenza richiamate il presente SAP definisce:

- *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;*

¹PUA che assume valore e portata di Piano particolareggiato di riqualificazione ex artt.13 e succ. legge 1150/42 e s.m.i. ovvero, e più propriamente, di Piano di recupero ex art.28 legge 457/78 e s.m.i.

- le aree di concentrazione dell'edificato;
- 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.

2. Inquadramento territoriale e urbanistico

Il Programma relativa all'ATp02 "Tipografia Di Mauro" interessa una porzione significativa dell'edificato della città di Cava de' Tirreni, un isolato di circa 1,5 ha delimitato a est dal tracciato della S.S. 18 (che in ambito urbano assume la denominazione di via XXV luglio), a nord da via A.R. Di Mauro, e a ovest dalla centralissima via Vittorio Veneto. Si tratta di un ambito caratterizzato dalla presenza di un impianto produttivo insediato (con il nucleo principale) precedentemente al 1955 ed ormai dismesso, che oltre alla presenza di un fabbricato di un significativo valore architettonico, insistente sull'intero versante prospiciente il tracciato della Strada Statale, per la rimanente parte è costituito da manufatti di scarso o nullo valore testimoniale e che, pertanto, si presta elettivamente a svolgere un significativo nuovo ruolo urbano quale elemento cerniera tra la "compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle"² che si sviluppa ad oriente, al di là della su richiamata via XXV luglio, la città consolidata della "espansione pianificata ad isolati regolari"³ che si sviluppa a nord ed ovest, e la città dei "tessuti storici sparsi o interclusi"⁴ presenti a sud e di cui l'insediamento in trattazione costituisce parte integrante e sostanziale.

²"... la fascia longitudinale compresa tra le grandi infrastrutture lineari che attraversano il fondovalle: l'autostrada A3, la strada statale 18 e la linea ferroviaria. A causa della presenza di queste infrastrutture, nel tempo l'urbanizzazione è avvenuta attraverso lo sviluppo di un tessuto interstiziale fortemente eterogeneo da un punto di vista funzionale e morfologico. Proprio la natura interstiziale di tale parte urbana ha consentito la conservazione in parte del suo uso agricolo nonostante questo abbia subito, in tempi recenti, una contaminazione con l'uso residenziale e soprattutto con quello produttivo. Tale zona è caratterizzata, infatti, da una commistione di aree verdi ed edificate dove si mescolano residenze, spazi del commercio ed edifici produttivi ..." tratto da pag. 194 della Relazione generale del PUC

³"... coincide con l'espansione novecentesca del borgo Scacciaventi avvenuta sulla base di un sistema di tracciati di impianto nord-sud, paralleli a quello territoriale storico che struttura il borgo (l'antica via Caba), a costituire isolati regolari. Due grandi assi longitudinali ad est e ad ovest dell'attuale direttrice costituita da Corso Umberto I/Corso Giuseppe Mazzini (viale Guglielmo Marconi e via Vittorio Veneto) ed un sistema di tracciati ortogonali più minuti, definiscono, infatti, una griglia regolare di isolati all'interno dei quali gli edifici si dispongono privilegiando le giaciture degli assi principali e allineando le fronti lungo le strade, con le quali mantengono una forte relazione. L'edificato è costituito prevalentemente da edifici residenziali a blocco isolati su piccoli lotti, disposti a loro volta in maniera regolare e compatta all'interno degli isolati, saturandone in genere quasi l'intera superficie, a meno di alcuni spazi pertinenziali a volte trattati a verde. Nella griglia di isolati regolari, tra le maglie dell'edificato, s'inseriscono alcuni "macro-oggetti" che in molti casi occupano l'intero isolato. Si tratta di grandi edifici funzionalmente specializzati che accolgono attrezzature di interesse collettivo o la media e grande distribuzione commerciale, ..." tratto da pag. 187 della Relazione generale del PUC

⁴"Comprendono quelle parti del territorio comunale che risultano edificate con sostanziale continuità fino al 1954 inserite nelle stratificazioni insediative recenti ed estesi a comprendere gli spazi adiacenti ancora liberi da

L'ambito urbano in precedenza descritto è caratterizzato dalla presenza di una serie di attrezzature di quartiere quali: aree attrezzate per parco, il gioco e lo sport (la villa comunale Shwerte, la Futsal Arena Cava, la Villetta Parco Beethoven); le aree di parcheggio di via Tafuri, di Parco Beethoven e di piazza Amabile; talune attrezzature di interesse comune (sede Poste Italiane, sede ASL) e scolastiche. La rimanente parte del tessuto urbano è contrassegnata dalla presenza di edilizia a prevalente destinazione residenziale, integrata da servizi alla persona (commercio, artigianato, direzionale) prevalentemente ubicati nei locali di piano terra prospicienti le strade.



4

Figura 2: ortofoto ambito di intervento maggio 2022

considerare come spazi di relazione percettiva e di tutela facenti parte integrante dei tessuti stessi.” tratto da art.54, co.1, delle NTA del PUC

Al fine di comprendere a pieno le caratteristiche dell'ambito di intervento ed il ruolo ad esso attribuito dallo strumento urbanistico comunale, nel successivo paragrafo ci si soffermerà oltre che nella descrizione delle previsioni strutturali del Puc anche sulle principali previsioni di tipo strategico riconoscibili nell'ambito della componente programmatico/operativa.

2.1 Le previsioni del Puc

Come già evidenziato in premessa **la componente strutturale** del PUC di Cava de' Tirreni individua il complesso produttivo dismesso della ex tipografia Di Mauro tra gli *Edifici speciali della tradizione produttiva cavese* disciplinati dall'art. 57 delle NTA.

Per tali *"... edifici produttivi storici antecedenti al 1955, ai quali si riconosce un valore di carattere architettonico e testimoniale, anche in relazione alla loro destinazione ad alcune attività manifatturiere tradizionali della città, oggi in buona parte dismesse ... il PUC prevede la conservazione e il recupero, anche con funzioni centrali, attraverso un progetto unitario di valorizzazione degli elementi storico – testimoniali"*.⁵

Le norme ammettono la esecuzione di tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con la sola prescrizione di limitare gli interventi di *"... Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rer) ... esclusivamente su eventuali fabbricati secondari incongrui o di scarso valore storico architettonico e testimoniale, anche con sedime diverso e accorpendo i volumi oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale, nei limiti della volumetria esistente ... attraverso PUA"*.⁶

5

Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo turistico ricettivo (strutture ricettive alberghiere e extralberghiere), commerciale (unità di vicinato fino a 250 mq di sup di vendita, medie strutture di vendita, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) per la produzione, il terziario direzionale e i servizi, quali:

- artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- incubatori di impresa;
- direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);
- artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza);
- artigianato di servizio e studi d'artista;
- sportelli tributari, bancari, finanziari;
- sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;
- sedi e attrezzature universitarie;
- attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness; parcheggi;

⁵tratto da art.57, co.1, delle NTA del PUC

⁶tratto da art.57, co.2, delle NTA del PUC

- attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;
- multisale.⁷

“Gli interventi di Rec e Rer sono a parità di volume esistente e con un’altezza massima di progetto non superiore all’edificio più alto al contorno, e comunque non superiore a 17,30 metri, come previsto dall’art. 19 della L.R. 35/87.

Gli interventi di Rec e Rer devono prevedere un incremento dell’indice di permeabilità negli spazi aperti pertinenziali che garantisca almeno 0,50 mq/mq degli spazi scoperti.

*È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza”.*⁸

Per completezza di esposizione è solo il caso di rammentare nuovamente in questa sede che le previsioni strutturali in trattazione qualificano il tessuto urbanistico di cui il compendio immobiliare in trattazione costituisce parte integrante e sostanziale tra i *Tessuti storici sparsi o interclusi* e cioè con *“... quelle parti del territorio comunale che risultano edificate con sostanziale continuità fino al 1954 inserite nelle stratificazioni insediative recenti ed estesi a comprendere gli spazi adiacenti ancora liberi da considerare come spazi di relazione percettiva e di tutela facenti parte integrante dei tessuti stessi ...”*.⁹

Trattasi, in sostanza, di una articolazione della *Città storica* intesa quale *“... componente del Sistema insediativo (che) comprende il ricco e stratificato complesso di risorse storiche del territorio comunale, corrispondente alla Zona A del D.I. 1444/68 ...”*¹⁰ per la quale il PUC fornisce specifiche direttive ¹¹ tra le quali assumono particolare rilevanza per le finalità in trattazione:

⁷tratto da art.57, co.3, delle NTA del PUC

⁸tratto da art.57, co.4, delle NTA del PUC

⁹tratto da art.55, co.1, delle NTA del PUC

¹⁰tratto da art.50, co.1, delle NTA del PUC

¹¹a. *salvaguardare gli impianti urbani storici e il loro disegno, con riferimento: alla morfogenesi storica e alla successione e stratificazione delle fasi formative, comprese quella moderna e contemporanea ritenute qualitativamente rilevanti, dal punto di vista urbano, architettonico e simbolico per l’identità storica; ai tracciati strutturanti, qualificanti e caratterizzanti e alla loro evoluzione nel tempo; alle regole di suddivisione del suolo e di allineamento; alle gerarchie monumentali, simboliche e funzionali tra edifici, tracciati e spazi aperti anche in rapporto alla morfologia del sito;*

b. salvaguardare l’articolazione e i caratteri tipo-morfologici, formali e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi, ai linguaggi architettonici delle diverse fasi storiche;

c. recuperare la rilevanza urbana ed ambientale degli edifici e complessi speciali di interesse storico, architettonico e monumentale, a partire dal rafforzamento della loro centralità funzionale e dalla valorizzazione dell’inscindibilità architettonica, urbana, ambientale e percettiva rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici, gli spazi di pertinenza e il contesto spaziale ad essi strettamente connesso, urbano o agrario;

d. valorizzare e migliorare la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia, qualificando le relazioni morfologiche e funzionali con i contesti in cui si inseriscono e realizzando condizioni di rete con le risorse della città storica nel suo complesso e con quelle paesistico-ambientali;

e. mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e valorizzare gli elementi complementari legati ai centri e ai

- *mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni;*
- *incrementare la dotazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni ad esse connesse, a partire dal riuso dei contenitori dismessi;*
- *mantenere e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale.*

Per quanto concerne le **previsioni programmatiche**, come già evidenziato in premessa il PUC, nel rubricare l'intervento relativo all'ex tipografia Di Mauro quale ATp02 rientrante tra gli *Interventi relativi agli Ambiti di Riqualificazione degli Edifici speciali della tradizione produttiva cavese (ATp)*, si limita a confermare le su richiamate previsioni strutturali senza introdurre alcun ulteriore elemento di specificazione.

7

Risulta utile invece soffermarsi in questa sede su alcuni previsioni programmatiche previste dal PUC che introducono elementi strategici a scala più vasta o comunque relativi a elementi contigui suscettibili di possibili relazioni o interconnessioni con l'intervento di cui al presente documento.

L'intervento di rigenerazione urbana di cui al presente documento rappresenta, infatti, elemento costitutivo del più ampio progetto guida di riqualificazione delineato dal PUC: **il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle**. *“Il progetto si sviluppa lungo la compressione infrastrutturale di fondovalle determinata dalla compresenza, in poche decine di metri, dell'autostrada A3, della S.S. n. 18 e della linea RFI Napoli-Salerno, nel vallone che raccoglie l'impluvio dei recapiti delle acque provenienti dai due sistemi montuosi dei Lattari e dei Picentini di corona al territorio stesso. E' caratterizzato da un insieme di interventi di trasformazione fisica e funzionale che, a partire dall'interramento di una parte della S.S. n. 18, già realizzato, crea le condizioni per la realizzazione di un parco urbano lineare lungo l'intero fondovalle, attraverso la rammagliatura fra le*

borghi storici da relazioni visive, formali, ecologiche e funzionali (aree libere, muri di cinta e di sostegno, brani di paesaggio agrario, margini boscati, emergenze geomorfologiche, vie d'acqua);

f. riqualificare i tracciati storici secondo programmi e progetti unitari che interessino l'intero sviluppo lineare di ciascuno di essi o di reti omogenee e interconnesse, confermando l'inscindibilità storico-architettonica, urbana e paesaggistica rappresentata dal rapporto tra la strada e il contesto spaziale aperto ad essa strettamente connesso, anche attraverso la ricerca di soluzioni di fruizione pedonale, ciclopedonale e meccanizzata capaci di migliorare le relazioni interne e con le parti urbane limitrofe e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato;

g. incrementare la dotazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni ad esse connesse, a partire dal riuso dei contenitori dismessi;

h. mantenere e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale.

Tratto da art.50, co.2, NTA del PUC

parti urbane oggi separate dalle barriere infrastrutturali, la riconversione fisica e funzionale delle numerose industrie dismesse, la creazione di nuove centralità ed eccellenze funzionali e la riconfigurazione della stessa S.S. n. 18. In particolare il progetto infrastrutturale della copertura del sottovia, sgravando l'area urbana dal pesante traffico di attraversamento, deve consentire alla strada statale di assumere il ruolo ed il carattere di grande viale urbano della città contemporanea, sostenendo la creazione di centralità e ricostruendo un nuovo sistema di relazioni spaziali, funzionali e simboliche in senso lineare e trasversale del parco che, ad esso incardinato, attraversa l'intero territorio comunale. L'interramento della strada permette anche un miglioramento della permeabilità est-ovest tra le due parti della città attualmente separate dalle infrastrutture, ed in particolare con il nucleo storico del Borgo Scacciaventi, mitigandola forte concentrazione del traffico veicolare nei pochi punti di attraversamento oggi esistenti. Il nuovo disegno urbano deve essere completato e arricchito con la riconversione e il ridisegno delle aree industriali, la riconfigurazione delle fronti urbane, la creazione di nuovi spazi aperti pubblici, la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo che, in sinergia con gli interventi infrastrutturali, contribuiranno all'affermazione della nuova immagine e del nuovo ruolo urbano di Cava".¹²

Da quanto sopra emerge chiaramente che la riconversione fisica e funzionale dell'ambito di trasformazione ATp02 relativo all'ex tipografia Di Mauro partecipa fattivamente alla costruzione del disegno strategico in precedenza richiamato e deve fornire il proprio specifico contributo alla ri-ammagliamentatura tra diverse parti della città consolidata (oggi separate dalla cesura infrastrutturale descritta ma anche dalla presenza del sito produttivo dismesso ed in avanzato stato di degrado), alla creazione di una nuova centralità urbana (che propone servizi ai cittadini, alle imprese, ai turisti, in un contesto contrassegnato da una rinnovata qualità urbanistica e architettonica), alla riconfigurazione urbana del tracciato della strada statale 18 (quale grande *boulevard* della contemporaneità).

L'obiettivo che pertanto ci si prefigge è la definizione di un progetto urbano che concorra alla definizione di un nuovo e più ampio ed articolato sistema di spazi e che soprattutto riesca a fornire il proprio specifico e concreto contributo alla definizione di un nuovo sistema di relazioni spaziali e funzionali con il contesto in cui si inserisce e con le traiettorie progettuali in precedenza delineate.

Si ritiene infine utile evidenziare in questa sede che l'allegato al Piano Operativo del PUC recante la verifica di coerenza dell'intervento con la microzonazione sismica, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni riporta, con riferimento alla microzonazione sismica di I livello, la sussistenza di una condizione di criticità, con qualificazione 5 dell'area di amplificazione sismica, con conseguenziale necessità, nell'ambito della predisposizione della Pianificazione Attuativa, di un approfondimento ad un livello 2/3 della MS.

¹²tratto da pag. 115 della Relazione generale del PUC

2.2 Le previsioni dei Piani Sovraordinati e il regime vincolistico

Si evidenzia preliminarmente, solo ai fini di una esaustiva trattazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati incidenti sul territorio e, di conseguenza sull'ambito in trattazione, che:

- **il Piano Territoriale Regionale (Ptr):**
 - attribuisce al territorio di Cava de' Tirreni (e di Vietri sul Mare) il ruolo di "cerniera inclusa" fra i tre ambienti insediativi n° 2, 3 e 4, rispettivamente Penisola sorrentino-amalfitana, Agro sarnese-nocerino e Salernitano-Piana del Sele;
 - ricomprende il territorio comunale nell'STS "D5 – Area urbana di Salerno" a dominante "urbana";
- **il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:**
 - ricomprende il centro urbano di Cava de' Tirreni e, quindi, anche l'ATp02 nella unità di paesaggio 6 "Sella di Cava", coincidente con quelle *Unità urbanizzate, connotate dalla complessità della stratificazione insediativa* nell'ambito delle quali è richiesta la promozione di *azioni di valorizzazione e potenziamento della complessità del sistema urbano, orientate alla promozione, produzione ed offerta di servizi superiori di scala regionale in forme di elevata qualità architettonica e paesaggistica.*

L'ambito di trasformazione di cui alla presente proposta progettuale ricade, nel perimetro del **Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'Area Sorrentino – Amalfitana**, approvato - ai sensi dell'articolo 1/ bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431 – con la Legge Regionale n.35 del 27.06.1987 (BURC n.40 del 20.07.1987), e, in particolare, ricade nella z.t. 6 "Urbanizzazione sature" che *comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali* (art.17 LRC 35/87).

9

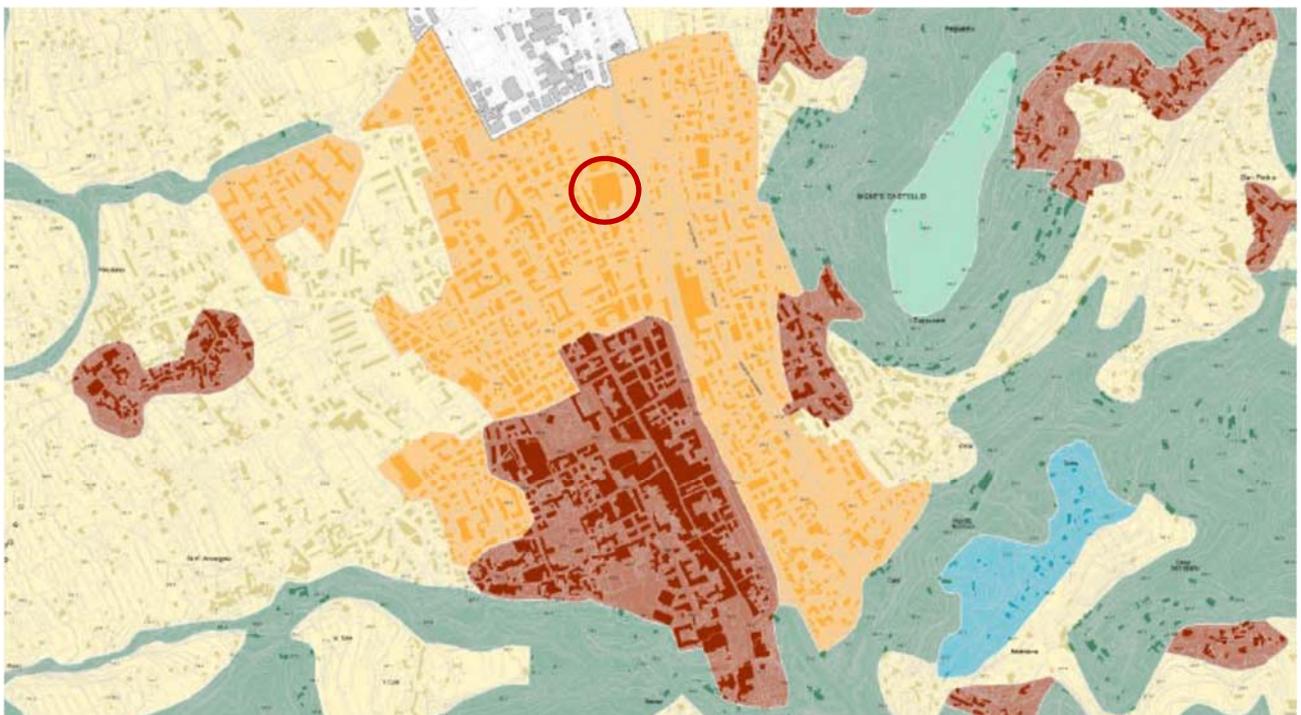
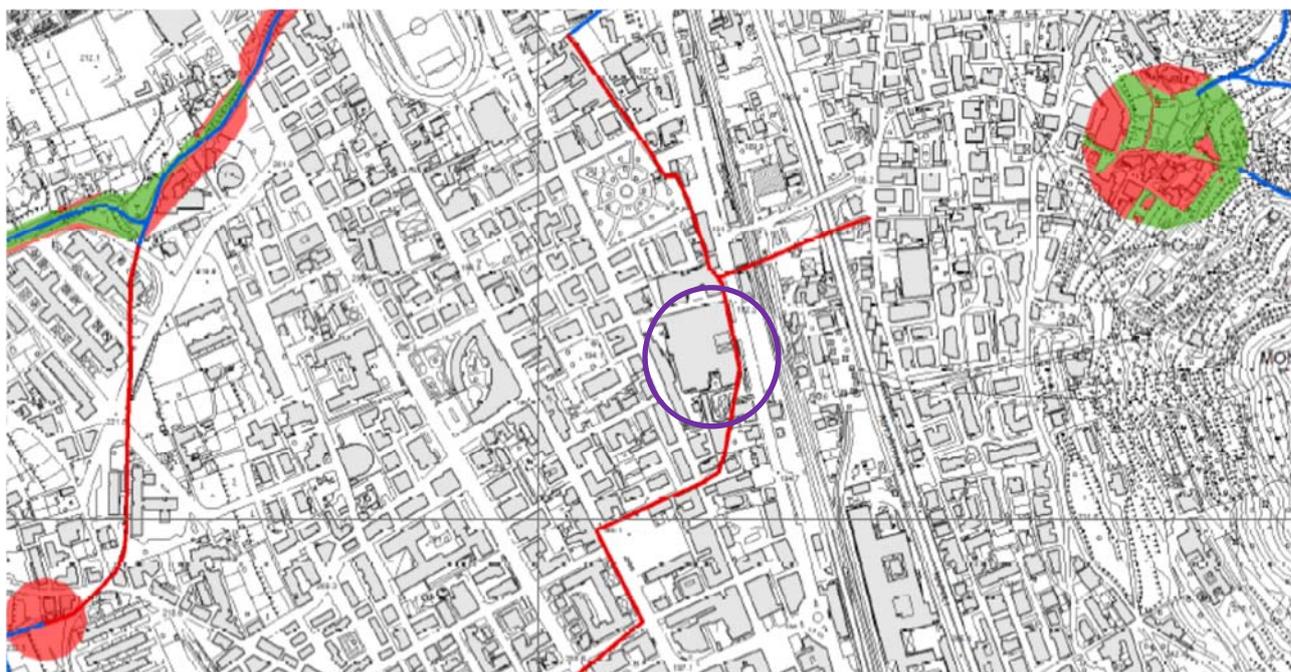


Figura 3 - Stralcio tavola A.1.3 "Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana" del PUC.

L'ambito in considerazione è, invece, esterno alla perimetrazione del **Parco Regionale dei Monti Lattari**, non interessa aree della **Rete Natura 2000**, ricomprende aree non classificate dal vigente **Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico**^{13a} Pericolosità/Rischio da frana; per quanto concerne gli aspetti idraulici, anche in questo caso il vigente PSAI non individua nell'ambito aree caratterizzate dalla presenza di condizioni di pericolo/o rischio ma segnala solo la presenza di un tratto tombato di un corso d'acqua.



10

Figura 4 - Stralcio tavola A 1.6.8 "Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale Campania Centrale – Carta del Rischio idraulico" del PUC.

Per quanto concerne il **regime vincolistico** l'area in considerazione:

- non rientra nel perimetro della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al D.M. 12.06.1967 ai fini e per gli effetti di cui all'art.136 del D.Lgs.42/04;
- non rientra in area tutelata per legge ex art.142 D.Lgs.42/04;
- non è interessata dalla presenza di beni tutelati ai sensi della Parte I del D.Lgs.42/04;
- non ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923;
- è interessato dalla presenza della fascia di rispetto di 10 ml dal limite dell'area demaniale relativa al canale tombato che l'attraversa;
- è interessato dalla presenza di un "pozzo profondo";
- è in parte interessata, lungo il fronte prospiciente sulla SS 18, dalla fascia di rispetto stradale fissata in 20 ml.

¹³Il territorio di Cava dei Tirreni ricade nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino del Distretto dell'Appennino meridionale ed è sottoposto alla disciplina del *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* (PSAI) dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale, aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, B.U.R.C. n.20 del 23/03/2015; Attestato, del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016, di approvazione della D.G.R.C. n.° 466 del 21/10/2015 - BURC n.14 del 29/02/2016.

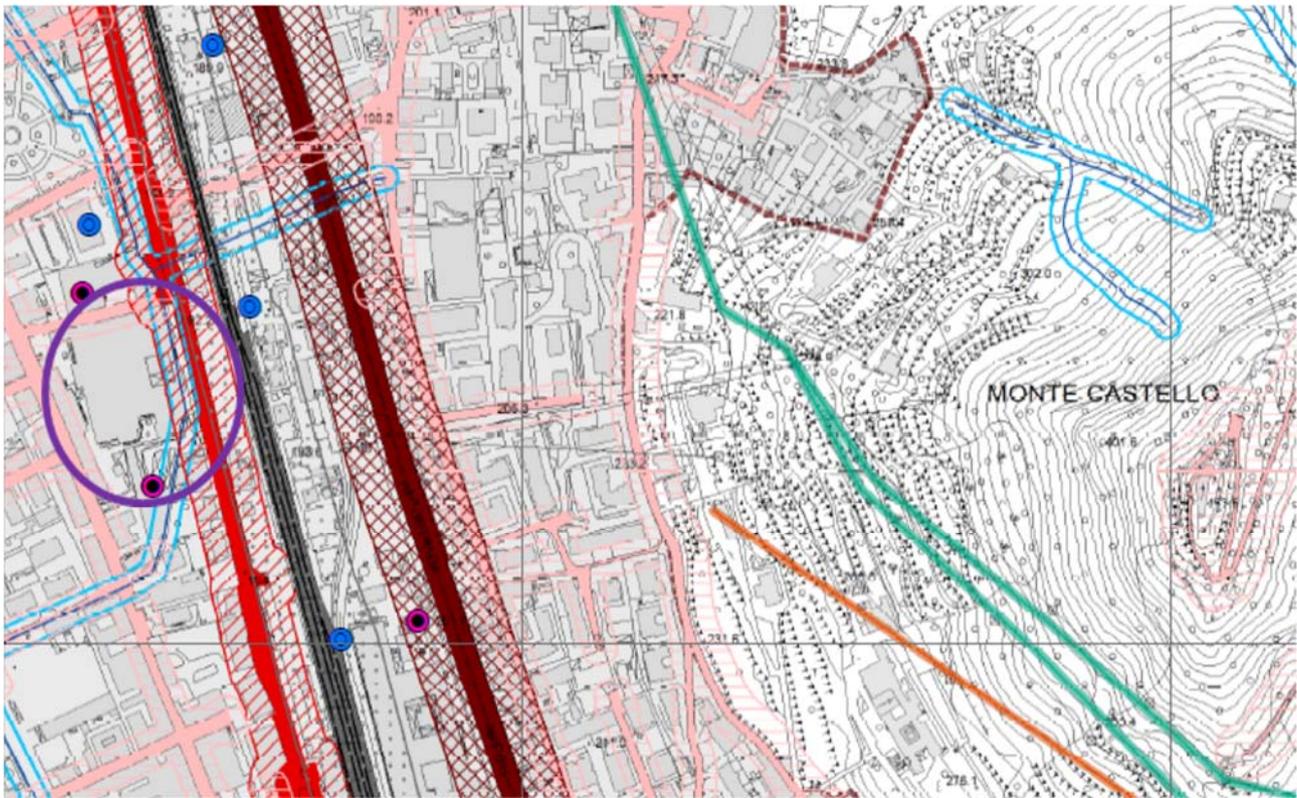


Figura 5 - Stralcio tavola A 2.2.c "Le fasce di rispetto" del PUC.

Si evidenzia, in conclusione, che l'ambito di intervento di cui al presente studio rientra ***nell'Elenco recante il censimento dei siti potenzialmente contaminati nell'ex SIN "Bacino Idrografico del Fiume Sarno"*** di cui all'allegato 4 bis – Tab. 4-bis.3 del **Piano Regionale di Bonifica (PRB)**, come aggiornato con Delibera della Giunta Regionale n. 685 del 30/12/2019. Codice Sito: 5037S531 "in attesa di indagine".

11

L'art.6 delle vigenti NTA del PRB stabilisce, *per i siti che non sono mai stati oggetto di indagini preliminari l'obbligo:*

- a) *per i proprietari o chi detiene la disponibilità dell'area di procedere all'esecuzione delle indagini preliminari. I parametri da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo;*
- b) *per i proprietari o chi detiene la disponibilità dell'area, qualora le indagini preliminari di cui alla precedente lettera a) accertino l'avvenuto superamento delle CSC anche per un solo parametro, di darne immediata notizia, utilizzando il Modello Unificato per le Comunicazioni (Allegato A), al comune, alla provincia/città metropolitana, alla Regione Campania UOD Autorizzazioni Ambientali e all'ARPAC territorialmente competenti con la descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate e di conseguenza attivare tutte le procedure di cui agli artt. 242 e successivi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..*

....

"Resta salva la facoltà per i soggetti interessati e non responsabili della contaminazione di attivare le procedure di cui agli artt. 242 e successivi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., fatti salvi gli obblighi del responsabile della potenziale contaminazione di cui all'articolo 242 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i."

3. Descrizione dello stato attuale dell'ambito di intervento

L'ambito ATp02 ex "Tipografia Di Mauro", così come individuato dal Puc di Cava de' Tirreni, ha una Superficie territoriale di 14.512 mq (1,451 ha), a fronte di una superficie catastale pari a 14.745/14.716 mq, su cui insiste una Superficie coperta pari a 9.075,03 mq che genera una Volumetria complessiva (Volumetria totale fuori terra v.p.p.) pari a 57.313,93 mc.

Per quanto concerne la puntuale **descrizione e ricostruzione dello stato di fatto e di diritto del complesso immobiliare** si rinvia alla **specifica elaborazione allegata al presente studio (elab. R.2)**, nell'ambito della quale si propone il rilievo delle consistenze architettoniche esistenti, il calcolo grafico e descrittivo delle superfici e delle volumetrie, la ricognizione dei titoli edilizi legittimanti lo stato di fatto rilevato, a partire dalla originaria licenza conseguita nell'immediato dopoguerra (inizi anni '50) del secolo scorso, fino ad arrivare alle concessioni in sanatoria da ultimo conseguite negli anni 2004 e 2005, la ricostruzione degli aggiornamenti catastali effettuati nel corso degli anni.

Il complesso produttivo, da tempo dismesso e che versa in un profondo stato di degrado architettonico, strutturale e igienico sanitario, occupa un intero isolato, di significativa estensione, interamente ricompreso nella città consolidata e delimitato dalla SS 18 ad est, dalla importante arteria cittadina di via Vittorio Veneto ad ovest, da via Di Mauro a nord.



Figura 6 – Foto aerea aprile 2022

In particolare, l'originario insediamento produttivo gravita(va) principalmente sulla SS 18, sulla quale si sviluppa l'**edificio a corte principale**, sede della attività direzionali. Trattasi di un fabbricato in

struttura mista in muratura e cemento armato, originariamente costituito da 3 corpi connessi tra di loro e disposti su due livelli, che si sviluppano intorno ad una corte rettangolare e oblunga, successivamente ridefinita dall'inserimento di un quarto corpo di fabbrica sul lato sud. L'edificio presenta una copertura piana (oggi contrassegnata dalla presenza di pergole in ferro) ed è caratterizzato, sulla facciata principale, da un prospetto razionalista, privo di ornamenti, che nella parte centrale assume toni evocativi di tipo monumentale, con superfici intonacate bianche contrassegnate da una rigida simmetria, in cui si inseriscono ampie vetrate a nastro con sviluppo orizzontale e verticale. Nell'area cortilizia si registra la presenza di elementi di superfetazione che impediscono la percezione dell'impianto architettonico.



Figura 7– Particolare del prospetto su via XXV luglio -

Figura 8– Vista cortile fabbricato su via XXV Luglio



Due ulteriori corpi di fabbrica si sviluppano lateralmente, a sud e a nord, all'edificio in precedenza descritto.

Il primo, rettangolare, realizzato anch'esso prima del 1954, come rilevabile dall'ortofoto a tale data, che originariamente andava a chiudere, sul lato sud, la corte in precedenza descritta e che presenta la medesima struttura mista in muratura e cemento armato.

Il secondo, di età successiva al 1955, si sviluppa invece su di un solo livello lungo tutta la via Di Mauro per poi proseguire, ortogonalmente, all'interno dell'isolato, secondo un impianto ad L.

In entrambi i casi la soluzione compositiva dei prospetti visibili è contrassegnata dalla grande semplicità, propria della natura produttiva del manufatto e senza nessuna velleità di tipo rappresentativo: in entrambi i casi ci troviamo di fronte a soluzioni compositive prive di qualsiasi valore di carattere architettonico, storico e/o testimoniale e che rispondono ad una logica meramente funzionale.

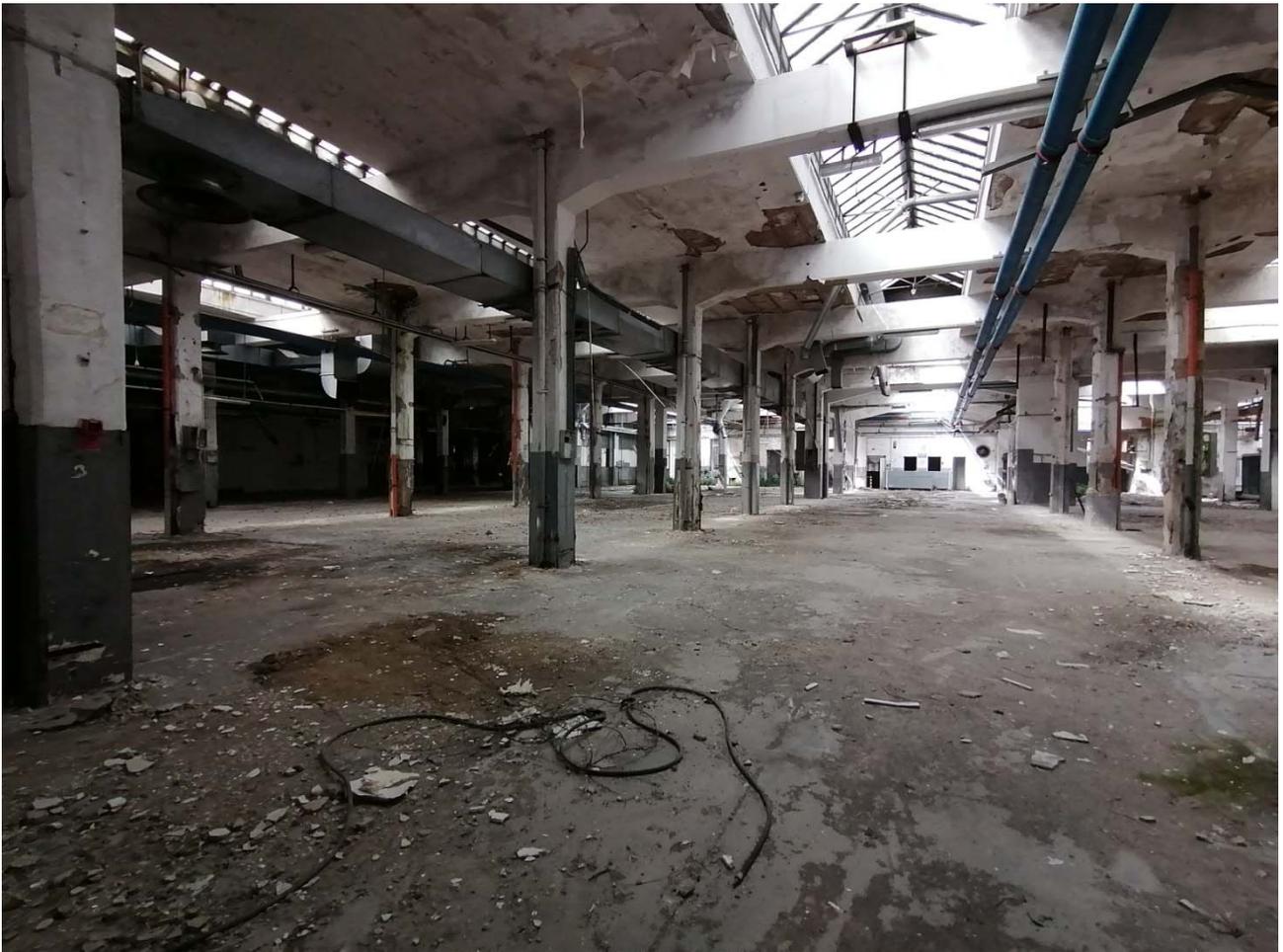


Figura 9— Edificio angolo sud via XXV luglio -

Figura 10— Prospetto su via Di Mauro



Posteriormente al corpo di fabbrica principale (quello di maggior pregio architettonico in precedenza descritto e con facciata principale insistente sulla SS 18) si sviluppa **l'originario manufatto destinato allo svolgimento dell'attività produttiva vera e propria**, verosimilmente coevo al primo e certamente presente prima del 1954. Si tratta di un edificio ad unico livello, con struttura intelaiata in cemento armato contrassegnata da ampie campate sorrette da pilastri che si librano in un ambiente unico, e che vanno a sostenere una copertura piana contrassegnata dalla presenza, all'estradosso, di lucernai emergenti. Anche in questo caso ci troviamo in presenza di un manufatto in cui non è riconoscibile alcun elemento di pregio architettonico e/o ingegneristico e a cui non è possibile attribuire alcun valore di carattere storico e/o testimoniale.



15

Figura 11– Il capannone principale

Per la rimanente parte l'isolato in considerazione è stato contrassegnato da una diffusa e disordinata edificazione, sempre funzionale allo svolgimento dell'attività produttiva, ma priva di qualsiasi valore, spesso caratterizzata dall'impiego di materiali di scarsissimo pregio o successivamente riconosciuti inadeguati e insalubri (ci si riferisce alla copertura di taluni capannoni in cemento amianto, oggi impacchettato da rivestimenti in cemento), che hanno saturato pressoché interamente la superficie edificabile dell'isolato, nell'ambito della quale non è rintracciabile alcuna superficie permeabile, neanche nelle risicate aree pertinenziali e cortilizie rimaste inedificate.



Figura 12– Aree pertinenziali interne all’isolato

Figura 13– Aree pertinenziali interne all’isolato



Per completare la descrizione dell'impianto esistente si segnala che l'intero fronte lungo via Vittorio Veneto è contrassegnato dalla presenza di un muro di recinzione alto e continuo, che costituisce una vera e propria cesura tra l'area interessata dalla presente progettazione e la rimanente parte della città che la circonda, lungo il quale si registra l'assenza anche del marciapiede. Analogamente sulla SS 18, nello spazio antistante il fabbricato principale (in parte destinato ad aiuola ed in parte a parcheggio auto privato) non vi è marciapiede, mentre di dimensioni assolutamente insufficienti (poche decine di centimetri) è quello esistente sulla via Di Mauro.



Figura 14 – Il fronte su via Vittorio Veneto

Per quanto concerne il **contesto urbano che si sviluppa immediatamente a contorno** all'isolato oggetto di intervento, si ritiene utile evidenziare in questa sede, in quanto costituenti ulteriori elementi guida per la definizione della soluzione progettuale, che:

- l'edificazione che si sviluppa lungo la via Vittorio Veneto, che rappresenta, come già detto, una rilevante arteria della città consolidata, costituisce un fronte variegato per soluzioni compositive e tipologiche. Procedendo da sud verso nord si registra la presenza di un edificio in linea di 4 piani fuori terra, di un edificio a torre, all'incrocio con la via De Gasperi di n.6 livelli fuori terra e poi, di seguito, di altri due tipologie a torre, rispettivamente di 4 e 6 livelli fuori terra. I piani terra hanno destinazione commerciale o sono adibiti a garage pertinenziali;
- la via Alcide De Gasperi costituisce l'unico elemento di connessione diretta, fisica e funzionale, con la rimanente parte della città consolidata che si sviluppa ad ovest, essendo asse carrabile e

pedonale di connessione con Corso Mazzini, principale arteria che prosegue verso il centro storico mutando la propria denominazione in Corso Umberto I. Le altre strade interposte tra i fabbricati descritti al punto precedente consentono l'accesso all'interno dell'isolato adiacente, senza proporre alcuna soluzione di continuità con la rimanente parte del tessuto urbano;

- il fronte sulla via Di Mauro è invece contrassegnato dalla presenza di un edificio a torre di 6 livelli fuori terra, con piano terra porticato e a destinazione commerciale (soluzione tipologia e funzionale che si ripropone in prosecuzione su entrambi i lati di via Vittorio Veneto); la rimanente parte del fronte stradale è, invece, definita da un manufatto chiaramente di origine e caratteristiche tipologiche di tipo produttivo, oggi prevalentemente destinato a funzioni commerciali, attività di somministrazione di alimenti e bevande e servizi al cittadino;
- per finire, il fronte insistente sulla SS 18 non presenta alcuna connotazione di tipo urbano. E' caratterizzato dalla presenza della linea ferroviaria che corre parallela al tracciato della SS 18; l'area interstiziale ricompresa tra i due assi infrastrutturali è adibito a parcheggio, prevalentemente di bus del servizio pubblico locale.

L'ambito registra al contorno la **presenza di tutte le urbanizzazioni primarie** e, in particolare, delle reti di tutti i sottoservizi, il cui tracciato è puntualmente rappresentato nella documentazione grafica allegata e attestante lo stato di fatto dell'ambito urbano.



Figura 15 – Vista su via XXV Luglio

4. La proposta progettuale

4.1 Aspetti generali, obiettivi, finalità

La presente proposta progettuale, in ottemperanza a quanto stabilito dal PUC di Cava de' Tirreni, intende perseguire, mediante la definizione di un disegno unitario, la valorizzazione dell'ambito denominato ATp02 e relativo all'ex tipografia Di Mauro, prevedendo *la conservazione e il recupero* degli edifici di valore storico e testimoniale, a parità di Superficie Utile Lorda esistente, e prevedendo, per la rimanente parte dell'insediamento caratterizzata dalla presenza di manufatti secondari e di scarso o nullo valore, interventi di nuova edificazione, nei limiti della volumetria esistente.

Il programma è quindi volto alla **riqualificazione architettonica e funzionale dell'intera area**, attribuendo alla stessa una **rinnovata qualità urbanistica e un rinnovato ruolo**, nell'ambito della città storica e della città consolidata, quale **nuova centralità** volta ad offrire nuove e diversificate funzioni nel settore turistico ricettivo, direzionale, nel settore dei servizi ai cittadini e alle imprese, della cultura e del commercio.

Il presente programma di qualificazione architettonica e urbanistica intende inoltre partecipare concretamente, attraverso un riuso qualitativo del patrimonio storico testimoniale esistente e, contestualmente, attraverso la riconversione fisica e funzionale della rimanente parte dell'ambito di trasformazione, al perseguimento del disegno strategico delineato dal PUC, e alla costruzione de // *parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle.*

19

Per tale finalità **il progetto urbano che si propone fornisce il proprio specifico contributo alla definizione di un nuovo sistema di relazioni spaziali e funzionali con il contesto in cui si inserisce** e, pertanto, a:

- la ri-ammagliatura tra diverse parti della città consolidata;
- la creazione, come già detto, di una nuova centralità urbana (che propone servizi ai cittadini, alle imprese, ai turisti, in un contesto contrassegnato da una rinnovata qualità urbanistica e architettonica);
- la riconfigurazione urbana del tracciato della strada statale 18 – via XXV Luglio (quale grande *boulevard* della contemporaneità);
- l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali;
- il potenziamento della dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo e, in particolar modo, della dotazione di aree attrezzate per lo svago, il tempo libero, l'aggregazione, e di attrezzature per la sosta (parcheggi);
- il sensibile incremento delle superfici permeabili e semi-permeabili e della dotazione di verde.

4.2 Parametri urbanistici

Il presente PUA stabilisce, in conformità alle previsioni del PUC, i seguenti parametri urbanistici:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie territoriale St <p>Ai sensi dell'art.2, co.2, voce 1 del RUEC: <i>Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.</i></p>	<p>St esistente = 14.512 mq</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interventi realizzabili: <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di Mo, Ms e RC a parità di SUL esistente - gli interventi di Rec e Ree a parità di Volume esistente 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ SUL esistente <p>Ai sensi dell'art.2, co.2, voce 13 del RUEC: <i>Superficie Lorda: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</i> <i>Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PUC, tale definizione coincide, specificandola, con la Superficie Utile Lorda (SUL) di cui all'art. 83 delle NTA e al successivo art. 3 co. 1 voce 6.</i> Art.3, co.1, voce 6, del RUEC: <i>Misura in mq le superfici comprese entro il perimetro esterno delle murature. La SUL complessiva di un edificio è costituita dalla somma delle SUL di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, escludendo le Superfici Accessorie (SA).</i></p>	<p>SUL esistente = 11.553,19 mq</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Volume esistente <p>Art.3, co.1, voce 12, e art.2, co.2, voce 19 del RUEC: <i>Volume totale o volumetria complessiva: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</i></p>	<p>Vol. esistente = 57.313,93 mc</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altezza max. di progetto non superiore all'edificio più alto al contorno e comunque non superiore a 17,30 m <p>Ai sensi dell'art.2, co.2, voci 28 e 27, del RUEC: <i>Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti.</i> <i>Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PUC, ove non espressamente specificato, l'altezza massima delle NTA coincide con l'altezza dell'edificio.</i> <i>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</i> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</p>	<p>H max ≤ 17,30 ml</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indice di permeabilità negli spazi aperti pertinenziali che garantisca almeno metà della superficie degli spazi scoperti <p>Ai sensi dell'art.2, co.2, voce 10, del RUEC: <i>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)</i></p>	<p>IP ≥ 0,50 mq/mq</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indice di piantumazione pari almeno a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza <p>Coincide con l'indice di copertura vegetale che, ai sensi dell'art.3, co.1, voce 21 del RUEC, <i>esprime il numero di alberi e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di ST o SF.</i></p>	<p>Icv ≥ 20 arbusti/ha = min.30 arbusti</p> <p>Icv ≥ 10 alberi/ha = min. 15 alberi di alto fusto</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanze <p>Ai sensi dell'art.2, co.2, voce 30, del RUEC:</p> <p><i>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</i></p>	<p>Distanza dai fabbricati esistenti =</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art.9, co.1, puntp 2), DM 1444/68 <p>Distanza da strade esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. 20 ml dal ciglio della SS 18 <p>Distanza da corsi d'acqua:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mi. 10 ml dall'attiguo corso idrico tombato <p>Distanza da confini: art.28 RUEC</p> <ul style="list-style-type: none"> - ... la distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Destinazioni ammesse: <ul style="list-style-type: none"> - Turismo e ricettività <ul style="list-style-type: none"> b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto:CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM) b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB) - Produzione, terziario direzionale e servizi <ul style="list-style-type: none"> c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale– (CuB) c3. Incubatori di impresa - (CuB) c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB); c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB); c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB) 	

- c10. sportelli tributari, bancari, finanziari – (CuM)
- c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali –(CuM)
- c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
- c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
- c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
- c16. limitatamente alle multisale – (CuA)
- Commercio
 - d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) -(CuB)
 - d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)
 - d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

▪ **Dotazioni territoriali**

- Ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68 i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono definiti come appresso:
 - 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
 - 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Alla luce anche di quanto stabilito dall'art.22, co.13, del RUEC la quantità sono assunte pari alla metà ricadendo l'intervento nell'ambito della Città storica e della Città consolidata.

Parcheggi pubblici = min 20 mq /100 mq di SUL

Verde pubblico = min 20 mq /100 mq di SUL

▪ **Ulteriori dotazioni:**

- **Parcheggi pertinenziali**
 Ai sensi dell'art.41 sexies, co.1, della legge 1150/42, come da ultimo modificato dall'art.2 della legge 122/89: *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.*

Parcheggi a servizio degli edifici: 1 mq /10 mc di nuova costruzione

<p>- Dotazioni speciali per destinazioni turistiche: Ai sensi dell'art.11 della L.R.C.35/87, a metri quadri quindici per ogni venti metri quadrati di superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti e previste; tale quantità va di norma ripartita in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,0 mq. per verde, gioco libero e sport; - 3,0 mq. per parcheggi; - 2,0 mq. per attrezzature di interesse comunale. <p>Ai sensi della L.R.14/82</p>	<p>In alternativa alle dotazioni di cui all'art.5 del DM1444/68: Verde pubblico = = 10mq/20 mq di SUL</p> <p>Parch. Pubblici = = 3mq/20mq di SUL</p> <p>Attrezzature Pubbliche = = 2mq/20 mq di SUL</p> <p>8 mq/posto letto, quale dotazione a servizio dell'edificio</p>
<p>- Destinazioni commerciali L.R.C. 21 aprile 2020, n. 7- Testo Unico sul commercio ai sensi dell'art. 3, co. 1 della legge regionale 14 ottobre 2015, n. 11 Occorre assicurare le dotazioni aggiuntive di cui Allegato C (Dotazione delle aree destinate a parcheggio) e Allegato D (Dotazione delle aree ad uso pubblico e delle aree per la movimentazione delle merci) per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MA/M: media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari; ME: media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari. <p><i>Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, per la quota aggiuntiva rispetto alla dotazione di parcheggi pubblici definita con D.M. 144/68, è ammesso l'asservimento all'uso pubblico mediante convenzione approvata con il Piano Attuativo o, successivamente, in caso di variazione d'uso, con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 380/2001.</i></p>	<p>Dotazione aree di parcheggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MA/M = 1,5 * Sup di Vendita - ME = 1,0 * Sup di Vendita <p>Dotazione aree a verde di uso pubblico: 0,03 * Sup di Vendita</p> <p>Dotazione aree per movimentazione di merci: 0,03 * Sup di Vendita</p>
<p>- Posti bici Ai sensi dell'art.22, co.11, del RUEC</p>	<p>1 posto bici ogni 300 mq di SUL</p>

4.3 La valutazione delle possibili alternative progettuali

4.3.1 I manufatti da conservare e valorizzare

Come già più volte evidenziato in precedenza le previsioni strutturali¹⁴ e operative del PUC prescrivono che per gli *Edifici speciali della tradizione produttiva cavese*, individuati tra gli *edifici produttivi storici antecedenti al 1955, ai quali si riconosce un valore di carattere architettonico e testimoniale* (nell'ambito dei quali viene ricompreso e disciplinato anche l'impianto produttivo dismesso dell'ex Tipografia Di Mauro), sia necessario prevedere interventi di *conservazione e recupero, anche con funzioni centrali, attraverso un progetto unitario di valorizzazione degli elementi storico – testimoniali*. La disciplina di Piano ammette, invece, per i fabbricati secondari *incongrui o di scarso valore storico architettonico e testimoniale*, la possibilità di realizzare anche interventi di *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rer) ... anche con sedime diverso e accorpendo i volumi oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale*.

Da quanto sopra emerge che il PUC, in prima approssimazione, individua sulla base di una datazione temporale (ante anno 1955) le parti dei complessi industriali da conservare, rinviando a successive indagini ed approfondimenti, da effettuare in fase attuativa, la valutazione circa la effettiva opportunità di perseguire interventi meramente conservativi, in relazione alla reale sussistenza o perdurante riconoscibilità di valori tipologici, architettonici o testimoniali da preservare e valorizzare.

24

Tale circostanza è stata peraltro confermata dall'Ufficio di Piano comunale in sede di controdeduzioni alle osservazioni presentate, da parte dell'allora curatore della procedura fallimentare relativa all'insediamento produttivo dismesso, con riferimento all'ambito di trasformazione in considerazione. In tale occasione l'Ufficio comunale, dopo aver effettuato un confronto tra l'ortofoto al 1954 e quella al 2014:

- individua tre blocchi dell'insediamento riconducibili a datazione anteriore al 1955;
- formula per essi diversificate valutazioni, prevalentemente fondate sul confronto tra le preesistenti e le attuali caratteristiche d'impianto, circa la perdurante sussistenza di valori storico testimoniale meritevoli di conservazione. In particolare:
 - riconosce un perdurante valore all'edificio con corte insistente su via XXV luglio (prevalentemente riconducibile alle caratteristiche tipologiche e alla configurazione della facciata principale), a meno delle successive superfetazioni che ne hanno alterato parte dei caratteri originari;
 - paventa una perdurante riconoscibilità delle caratteristiche tipologiche del blocco che si sviluppa a sud, pur riconoscendo che lo stesso risulta fortemente alterato da successive superfetazioni;

¹⁴ tratto da art.57, co.1 e 2, delle NTA del PUC

- sancisce il completo stravolgimento delle caratteristiche tipologiche dell’edificio produttivo vero e proprio, al punto da riconoscere la perdita di ogni valore architettonico e testimoniale;
- stabilisce *“Per gli altri edifici rientranti nel lotto e non facenti parte dei tre blocchi sopra descritti, per i quali valgono le considerazioni sopra espresse, sono da considerarsi quali edifici secondari ed incongrui, privi di valore architettonico e, dunque, per essi sono possibili interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rer), con le modalità previste dall’art.57 delle NTA”;*
- conferma che *l’effettiva consistenza dell’edificio storico e dei manufatti incongrui, nei termini precedentemente indicati, sarà necessariamente oggetto di analisi specifiche all’interno del PUA da redigersi.*¹⁵



25

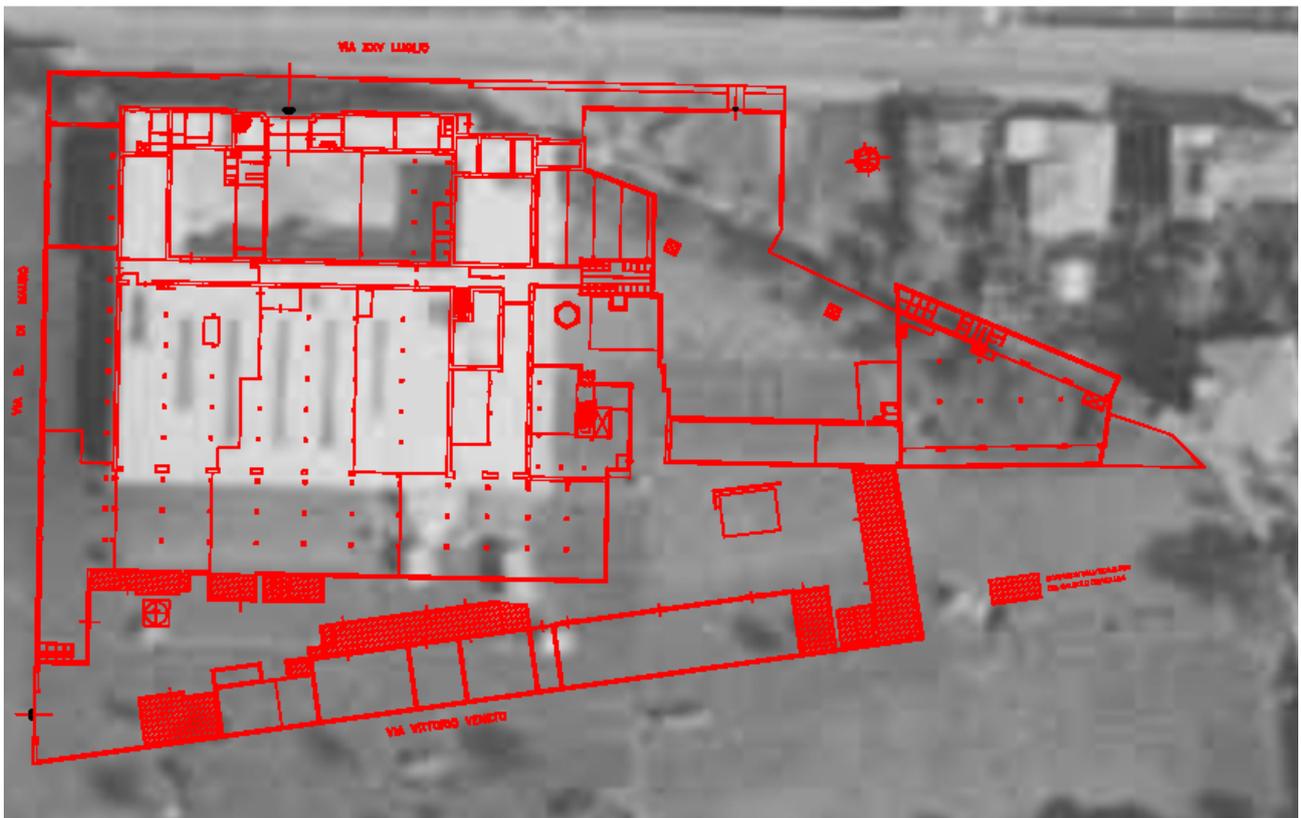
Figura 16 – Confronto tra Ortofoto al 1954 e Ortofoto AGEA 2014. Tratto da l’elaborato del PUC R1 “Esame delle osservazioni”, osservazione n.21

Ebbene, dalla lettura dell’allegata documentazione grafica e fotografica attestante lo stato di fatto e di diritto dell’immobile e dalla descrizione dello stesso effettuata nell’ambito dell’allegato fascicolo (vedi elab. R.2) e, più sinteticamente, nell’ambito del precedente capitolo 3, si può certamente concludere che:

- **l’edificio con corte**, il cui prospetto principale insiste sulla via XXV luglio, conserva un indubbio valore storico e architettonico per effetto delle caratteristiche tipologiche ancora riconoscibili e, in particolare:

¹⁵tratto da l’elaborato del PUC R1 “Esame delle osservazioni”, osservazione n.21

- della facciata principale che costituisce una indiscutibile testimonianza di una architettura produttiva post bellica, meritevole di conservazione;
- della corte interna, ancora in gran parte leggibile, che, seppur caratterizzata da superfetazioni da rimuovere, presenta caratteri architettonici e compositivi nel trattamento delle facciate interne (in particolare le due di maggiore estensione) meritevoli di attenzione e per le quali è necessario prevedere interventi di conservazione e recupero;
- di una scala interna in c.a., di configurazione tutt'altro che ordinaria;
- degli ambienti prospicienti sulla strada statale (specie quelli ubicati al primo livello) e caratterizzati dalla presenza di vetrate continue.



26

Figura 17– Sovrapposizione della pianta piano terra dello stato di fatto del complesso produttivo dismesso con Ortofoto al 1954

I caratteri sopra descritti risultano, peraltro, fortemente pregiudicati da:

- il profondo stato di degrado strutturale, funzionale e igienico sanitario in cui versa il fabbricato. In particolare è necessario evidenziare in questa sede che l’impianto strutturale è contrassegnato da una grave condizione di compromissione che richiede la necessità di significativi interventi volti a garantire le indispensabili condizioni di sicurezza richiesta dalla normativa vigente in materia;
- la sussistenza di molteplici superfetazioni che ne hanno sensibilmente alterato i caratteri originari sino a rendere irricognoscibili i prospetti secondari (sia quelli originariamente prospicienti su spazi esterni, sia quelli di minor estensione insistenti sulla corte interna) a cui occorre associare l’assenza di elementi tipologici ed architettonici degni di nota, ad eccezione di quelli in precedenza richiamati:

- le caratteristiche dimensionali molto ridotte nel loro sviluppo planimetrico e tali da comportare molteplici problematiche per la individuazione di nuove funzioni compatibili esercitabili in tali spazi;



Figura 18– Il prospetto su via XXV luglio e l’angolo del corpo di fabbrica che si sviluppa a sud



Figura 19– La corte interna



Figura 20– Gli interni in corrispondenza della vetrata

- **il corpo di fabbrica che si sviluppa a sud**, in aderenza e ortogonalmente all'edificio principale descritto in precedenza andando a definire il quarto lato della corte (almeno nell'impianto originario), denuncia chiaramente, dal punto di vista tipologico e architettonico, una valenza secondaria in cui non è riconoscibile (né ipotizzabile, qualora fosse mai esistito) alcun valore, neanche di natura testimoniale. Si tratta della manifestazione di un'edilizia produttiva dallo scarsissimo valore architettonico e costruttivo, come peraltro verificabile dalla lettura della parte di prospetto originario, superstite all'angolo sud della facciata su via XXV luglio. E' del tutto evidente che ogni intenzione di tipo rappresentativo era stata riservata all'edificio a corte e al suo prospetto principale; il blocco in considerazione assolveva, unicamente, ad esigenze funzionali, soddisfatte, verosimilmente, ricorrendo a soluzioni edilizie ordinarie e senza alcun elemento meritevole di nota. Peraltro, alla luce dei rimaneggiamenti subiti nel tempo e, soprattutto, alla luce degli ampliamenti successivi realizzati in aderenza, sia verso la corte interna (con una struttura intelaiata su due livelli realizzata negli anni '70), sia verso sud (con un blocco servizi che nulla concede alla sia pur minima qualità edilizia), risulta essere stata cancellata, totalmente, ogni traccia del prospetto originario insistente sulla corte e della gran parte dell'originario prospetto meridionale. Da quanto esposto emerge, con tutta evidenza, che risulta oggi impossibile anche solo ipotizzare il recupero del fabbricato originario e, di conseguenza, validare la necessità o l'opportunità di qualsivoglia forma di conservazione di valori mai esistiti e, comunque, oggi non riconoscibili;



Figura 21 – Il corpo di fabbrica che si sviluppa a sud



Figura 22– I successivi ampliamenti realizzati a sud

- **l'originario manufatto destinato allo svolgimento dell'attività produttiva vera e propria**, che si sviluppa in aderenza ai fabbricati in precedenza descritti, andando ad occupare il versante occidentale dell'originario lotto, così come già evidenziato dall'Ufficio comunale nelle controdeduzioni in precedenza richiamate, non presenta alcun elemento di pregio architettonico e/o ingegneristico, né, tantomeno, alcun valore di carattere storico e/o testimoniale. Tale considerazione trova il proprio fondamento nelle ordinarie soluzioni costruttive e funzionali che certamente caratterizzano il "capannone" sin dalla sua costruzione, ulteriormente compromesse dai successivi, indiscriminati, rimaneggiamenti, trasformazioni ed ampliamenti subiti al fine di soddisfare esigenze funzionali di volta in volta ritenute contingenti, ma non improntate a criteri costruttivi e/o ingegneristici meritevoli di menzione o di salvaguardia.

29



Figura 23 – Il capannone originario per le lavorazioni

Alla luce di quanto sopra la presente proposta conferma quanto già in precedenza sostanzialmente verificato ed accertato dall'Ufficio di Piano comunale circa la necessità di **prevedere interventi meramente conservativi**, volti alla conservazione e alla valorizzazione, dei valori storici, architettonici e testimoniali **del fabbricato a corte ante 1955** insistente sulla via XXV luglio, prevedendo invece un intervento di **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rer)**, anche con sedime diverso e accorpendo i volumi oggetto di demolizione, **per i rimanenti fabbricati** insistenti nell'ambito di trasformazione.

In particolare, per quanto concerne l'edificio insistente sulla via XXV luglio la presente proposta **progettuale prevedere** la conservazione, mediante l'esecuzione di meri interventi di restauro, consolidamento statico e adeguamento sismico, dell'originario corpo di fabbrica ad U, con la valorizzazione di tutti gli elementi meritevoli di salvaguardia e conservazione (prospetto principale, i due prospetti maggiori sulla corte interna, la scala interna in c.a.).

Al fine poi di preservare l'impianto tipologico originario a corte chiusa la presente proposta progettuale prevede altresì la demolizione della tettoia insistente sul versante sud della corte, la demolizione della superfetazione ad un livello realizzata nel versante nord della stessa e la conservazione della struttura intelaiata su due livelli (realizzata come detto a metà degli anni '70) che definisce il lato minore e meridionale del cortile interno, prevedendo, per essa, interventi di ristrutturazione di tipo conservativo, funzionali ad assicurare la riconoscibilità della tipologia architettonica originariamente concepita e, allo stesso tempo, della datazione postuma dell'opera di integrazione.

30

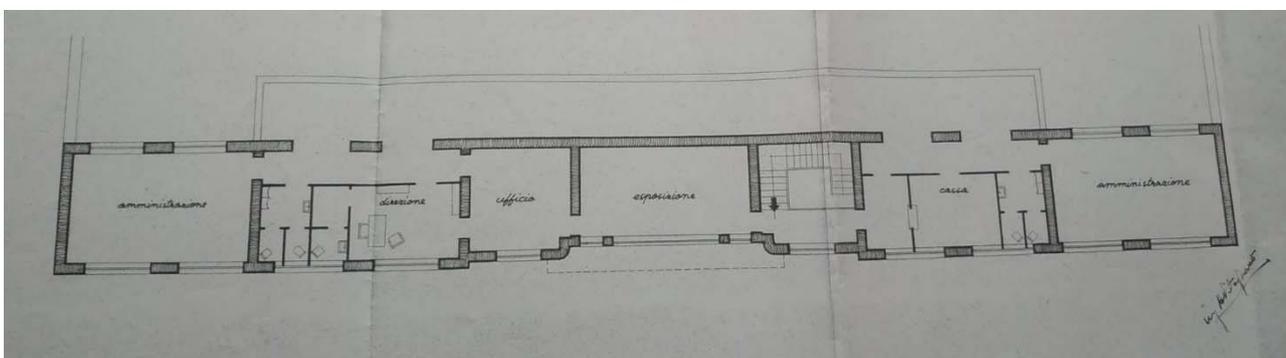
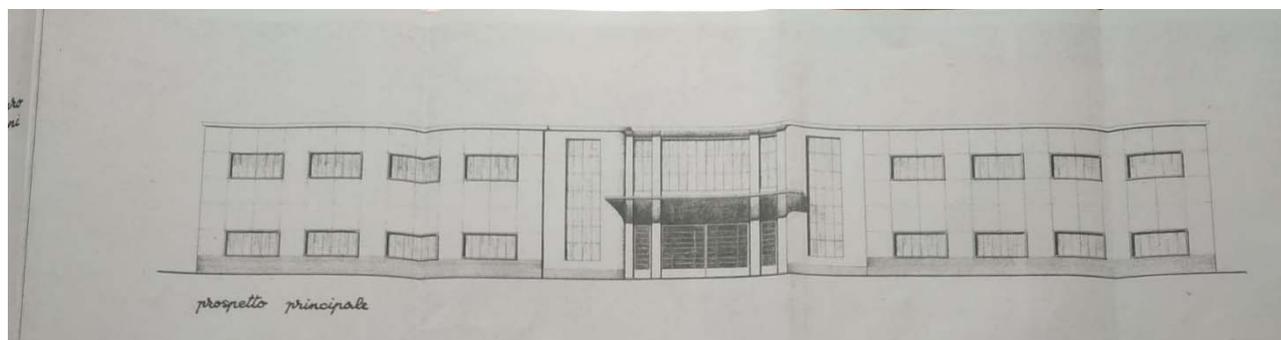


Figura 24– progetto di costruzione dello stabilimento Tipo litografico “Emilio Di Mauro” a Cava de Tirreni, febbraio 1948

La soluzione descritta appare del tutto coerente con l'originario impianto tipologico del fabbricato e, soprattutto, con la relativa intenzione architettonica e compositiva, come rilevabile dal progetto

presentato il 28 febbraio 1948 nel quale si richiedeva la realizzazione di un opificio di mq 1870 costituito da capannoni con copertura del tipo a shed, con antistante palazzina adibita ad uffici e relativi servizi *“con una linea architettonica semplice, del tipo funzionale aderente alla destinazione dell’immobile”*,¹⁶ che non presenta alcun elemento o corpo laterale aggiunto e che risolve semplicità del corpo insistente sulla via XXV luglio ogni esigenza di natura rappresentativa e direzionale.

Infine, al fine di assicurare la funzionalità del manufatto da conservare e consentire di poter attribuire allo stesso una destinazione compatibile e in grado di valorizzarne le qualità storico testimoniali riconosciute, **la presente proposta progettuale prevede di ampliare l’intero braccio occidentale della corte**, in aderenza al fronte risultante dalla demolizione del capannone, con un corpo di fabbrica avente la larghezza di tre metri, che consenta di ampliare la superficie dei vani oggi esistenti (poco più di un corridoio-passetto ampio tre metri) e di configurare un nuovo prospetto per l’edificio de quo, coerente per caratteri tipologici e architettonici.

¹⁶cit. relazione *spiegativa* progetto di costruzione dello stabilimento Tipo litografico “Emilio Di Mauro” a Cava de Tirreni, febbraio 1948

4.3.2 Dimensionamento di massima, scelte funzionali e soluzioni architettoniche

Individuati i manufatti meritevoli di conservazione (Mo, Ms, Rc, Rec) e le consistenze per le quali è invece possibile prevedere la radicale riconfigurazione (Rer) è necessario definire per essi le possibili destinazioni funzionali e le consequenziali necessarie dotazioni al fine di definire gli elementi invariati ovvero i parametri guida per la individuazione delle diverse alternative di progetto urbano. Quest'ultimo intende perseguire, nel disegno compositivo generale, **una soluzione architettonica e urbanistica volta a valorizzare un pezzo di città**, preservandone i superstiti valori testimoniali e, contestualmente, introducendo nuovi valori urbani, tali da configurare una nuova centralità integrata nel più complessivo disegno strategico di sviluppo delineato dal Piano Urbanistico Comunale.

Stante quanto accertato e definito nel precedente paragrafo:

- **le superfici utili lorde oggetto di conservazione**, coincidenti con l'impianto originario del fabbricato a corte insistente sulla via XXV luglio depurato da ogni superfetazione (ad eccezione della struttura intelaiata su due livelli a chiusura della corte interna sul lato sud) **sono pari a 1.678 mq**, per una corrispondente volumetria complessiva di 7.133 mc (essendo l'altezza lorda di ciascun livello pari a 4,25 ml);
- **la volumetria che è possibile ricostruire** per effetto della demolizione dei fabbricati incongrui esistenti è pari a $V\ esistente$ (57.313 mc) – $V\ fabbricato\ a\ corte$ (7.133 mc) = **50.180 mc (Vrer)**.
Di tale volumetria, per la quale è possibile prevedere la demolizione e ricostruzione:
 - 1.393 mc, pari a una S.U.L. di 328 mq, sarà destinata all'ampliamento del fabbricato a corte oggetto di conservazione;
 - 48.787 mc, pari a una S.U.L. di 13.185 mq, sarà utilizzabile per altre tipologie di intervento di nuova costruzione.

32

Assumendo per l'edificio oggetto di recupero (con i relativi ampliamenti) una destinazione di tipo turistico-ricettivo (come da indicazioni fornite dalla Committenza) avremo che:

- **la volumetria complessiva è pari a 8.526 mc** (7.133 di volumetria esistente + 1.393 di ampliamento);
- **la superficie utile lorda è pari a 2.006 mq** (1.678 di superficie esistente + 328 di ampliamento);
- **gli standards da cedere** ex art.11 della L.R.C. 35/87, **devono essere pari a 1.505 mq**, di cui:
 - aree per verde, gioco libero e sport = $2.006/20 \cdot 10$ mq = 1.003mq;
 - aree per parcheggi pubblici = $2.006\text{ mq}/20 \cdot 3$ mq = 301 mq;
 - aree per parcheggi pubblici = $2.006\text{ mq}/20 \cdot 2$ mq = 201 mq.

Assumendo per gli edifici oggetto di ricostruzione destinazioni terziarie, direzionali, per servizi e commerciali, avremo che:

- **la volumetria complessiva realizzabile è pari a 48.787 mc** (50.180 preesistente – 1.393 ampliamento a destinazione turistico ricettiva);
- **le nuove superfici utili lorde realizzabili** sono complessivamente pari a $48.787\text{ mc (Vrer)}/3,70\text{ ml (h media)}$ = 13.185 mq;
- **gli standards da cedere** ex art.5 DM 1444/68 saranno quindi pari a **5.274 mq**, di cui:

- aree destinate ad attività collettive e verde pubblico attrezzato = $13.185 * 0,4/2 = 2.637\text{mq}$;
- aree destinate a parcheggi pubblici = $13.185 \text{ mq} * 0,4/2 = 2.637\text{mq}$.

Complessivamente:

- le aree da cedere e da destinare ad attività collettive e verde pubblico attrezzato = **3.640 mq**;
- le aree da cedere e da destinare a parcheggi pubblici = **2.938mq**.

-

I parcheggi a dotazione delle nuove costruzioni dovranno essere pari a: $50.180 \text{ mc (Vrer)} * 1\text{mq}/10\text{mc}$
= **5.018 mq**

Prevedendo, altresì, la **localizzazione di una struttura di media distribuzione di vendita per prodotti alimentari e non, che costituisce, del tutto evidentemente, l'interesse prioritario della proprietà**, avremmo bisogno della seguente **dotazione aggiuntiva ex LRC 7/2020**:

- aree di parcheggio: $MA/M = 1,5 * \text{Sup di Vendita} = 1,5 * 2.500 \text{ mq} = 3.750 \text{ mq}$
- dotazione aree a verde di uso pubblico: $0,03 * 2.500 \text{ mq} = 75 \text{ mq}$
- dotazione aree per movimentazione di merci: $0,03 * 2.500 \text{ mq} = 75 \text{ mq}$

Elemento significativo sin dalle fasi preliminari di definizione del progetto urbano è la necessità di rispettare per le aree scoperte **un indice di permeabilità pari a 0,5**.

4.3.3 Le possibili soluzioni urbanistiche

33

Definite le diverse tipologie di intervento di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attuabili per il perseguimento degli obiettivi di qualificazione e valorizzazione indicati; fissate le caratteristiche e gli obiettivi fondamentali del progetto urbano in termini dimensionali, sia per quanto concerne la quantificazione delle superfici utili lorde realizzabili (anche in considerazione della sostenibilità economica-finanziario del programma di recupero urbano) che con riferimento alle relative dotazioni territoriali; individuate le possibili destinazioni funzionali localizzabili, al fine di configurare una nuova "centralità urbana" di erogazione di servizi ai cittadini, alle imprese e ai turisti, è stato poi necessario valutare le possibili soluzioni compositive in grado di garantire una elevata qualità urbanistica e architettonica all'ambito di intervento e, allo stesso tempo, l'integrazione dello stesso, tanto nella città consolidata in cui è inserito (e rispetto a cui si propone quale elemento propulsivo di rivitalizzazione e qualificazione), sia in relazione alle strategie di sviluppo della "nuova città" perseguite dal Puc.

La ricerca delle possibili alternative per il presente progetto di rigenerazione urbana si è mossa assumendo, quali elementi invarianti, una serie di paradigmi e di parametri di riferimento, quali:

- la valorizzazione del ruolo testimoniale di parte dell'impianto originario dell'edificio produttivo, nella parte insistente sulla via XXV luglio, che propone elementi tipologici e architettonici meritevoli di conservazione;

- la conferma della preesistente densità territoriale ammessa dal PUC e ritenuta indispensabile per il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario del presente programma di riqualificazione urbana;
- l'esigenza di un rinnovata qualificazione, in chiave urbana, del versante insistente sulla SS 18, tenendo contestualmente in debito conto le previsioni e le possibili interrelazioni con il più ampio progetto guida di riqualificazione delineato dal PUC: *Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle*;
- la costruzione di nuove e significative relazioni con la città consolidata mediante la qualificazione dei fronti su via Vittorio Veneto e via Di Mauro, nonché mediante la valorizzazione del ruolo di via Alcide De Gasperi, quale asse di riconnessione, visiva e funzionale, tra la città consolidata, e uno dei suoi assi principali (Corso Mazzini), e la "nuova città" di fondovalle, e la sua arteria viaria principale (via XXV luglio);
- il perseguimento di obiettivi di qualità architettonica e di ri-qualificazione ambientale per l'intero insediamento antropico e, indirettamente, per il tessuto urbano in cui lo stesso è inserito;
- il rispetto di elementi guida (di natura talvolta vincolante) in materia di distanze e altezze, che assurgono al ruolo di invarianti, appunto, per le possibili soluzioni progettuali.



Figura 25 – Dinamiche di progetto

Le possibili tipologie architettoniche utilizzabili per la ricostruzione degli edifici suscettibili di demolizione, in considerazione del contesto e dei parametri urbanistici per esso definiti, sono, in prima approssimazione, quelle dell'edificio in linea, del fabbricato a corte o a blocco:

- considerando l'insediamento di fabbricati con altezza pari a 17,30 ml (5 piani fuori terra), la superficie coperta da considerare per il mantenimento dell'attuale densità territoriale sarebbe pari a circa 2.800 mq;
- considerando l'insediamento di fabbricati con altezza pari a 14,40 ml (4 piani fuori terra), la dimensione della superficie coperta da considerare per il mantenimento dell'attuale densità territoriale sarebbe pari a circa 3.370 mq;
- per altezze inferiori bisogna ipotizzare la realizzazione di superfici coperte più estese (circa 4.300 mq per altezze pari a 11,10 ml – tre piani fuori terra) che, opportunamente distribuite ed organizzate, potrebbero assicurare un più equilibrato inserimento delle nuove consistenze architettoniche nel contesto urbanistico, un più armonioso rapporto con le preesistenze, garantendo, al tempo stesso, l'individuazione delle necessarie superfici per dotazioni territoriali e pertinenziali connesse ai programmati interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'ambito di intervento.

Alla luce delle considerazioni in precedenza illustrate sono state **ipotizzate diverse soluzioni progettuali di assetto urbano**, che di seguito si illustreranno brevemente, tentando di evidenziarne benefici e difetti e, soprattutto, l'iter logico secondo il quale si è pervenuti alla soluzione prescelta.

Si è immaginato anzitutto di costruire un fronte urbano considerando esclusivamente la via Vittorio Veneto. Su tale arteria si è immaginata la realizzazione di una cortina edilizia, con un solo elemento di discontinuità significativo lungo la direttrice che da via De Gasperi procede verso via XXV luglio. In questo caso le rimanenti parti del lotto sarebbero state caratterizzate dalla presenza di superfici scoperte, potenzialmente permeabili per una estensione significativa, in gran parte destinabili ad attrezzature e servizi pubblici, sia a raso che in interrato; allo stesso tempo tali aree si sarebbero configurate come il "risultato" della lottizzazione dell'area, con una sostanziale indifferenza ai temi propri del progetto urbano, della qualità architettonica degli spazi aperti di fruizione pubblica, del ri-ammagliamentamento e dell'integrazione delle diverse parti della città. In tale quadro anche l'edificio della tradizione produttiva cavese da conservare e valorizzare sarebbe rimasto un elemento isolato, che non avrebbe in alcun modo partecipato al ridisegno di un pezzo di città e che non avrebbe trovato alcuna soluzione per integrarsi con la stessa o per contribuire alla definizione di nuovi e pregnanti valori.

Si è quindi pensato di ricorrere a tipologie architettoniche in grado di definire, allo stesso tempo, i fronti lungo la via Vittorio Veneto e la via Di Mauro e di costruire, unitamente al superstite edificio dell'ex complesso produttivo, un recinto, una camera urbana, completamente pedonale, integrata da ampi spazi permeabili e superfici alberate, in cui costruire una rinnovata qualità urbanistica fatta di attività, servizi, relazioni sociali.

Su tale modello sono state operate successive varianti volte a "sperimentare" l'uso di diverse tipologie, alternando l'edificio a blocco (necessario a garantire la localizzazione di una struttura di

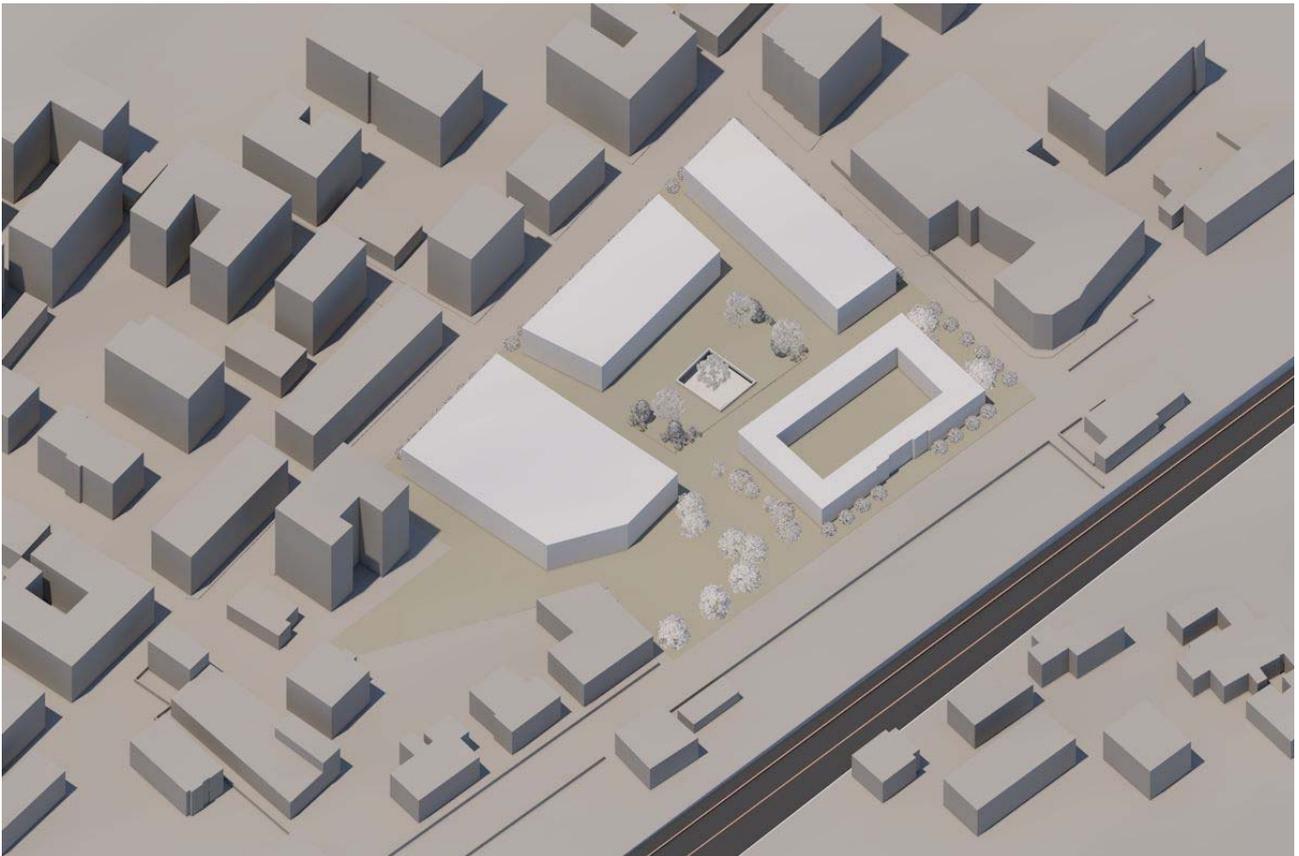
media distribuzione di vendita) all'edificio in linea, con altezze variabili tra i 11,10 e i 14,40. Si sono poi verificate diverse relazioni a contorno, mantenendo fermo l'asse di penetrazione visivo e pedonale tra via De Gasperi e via XXV Luglio attraverso la continuità della nuova "piazza", per poi integrare le relazioni tra "interno" ed "esterno" dei nuovi ambienti urbani.

Le diverse soluzioni sperimentate sono state tutte volte alla ricerca di nuove relazioni tra le diverse parti della città, o, comunque, alla definizione di nuove prospettive e scorci, alla cui precisazione e, soprattutto, al cui pregio deve poi contribuire, in modo significativo, la soluzione architettonica e compositiva prescelta.

In tutti le possibili alternative che si è riusciti ad ipotizzare il rapporto con la via XXV Luglio e con i programmi di valorizzazione dell'adiacente ambito di "fondovalle" è stato demandato all'edificio della tradizione da conservare e valorizzare e, contemporaneamente, alla ricercata "apertura" del nuovo impianto architettonico e urbanistico verso il programmato nuovo *boulevard*, alla cui definizione il presente programma può concretamente contribuire (anche in considerazione dei vincoli di inedificabilità insistenti su tale parte dell'ambito di trasformazione) fornendo nuove e varieghe prospettive di grande qualità e, ancor più concretamente, definendo una nuova direttrice alberata di mobilità pedonale (e ciclabile?) da sviluppare lungo l'esistente tracciato stradale, e che è intercettata da analoghe direttrici provenienti dalle rimanenti parti del nuovo impianto urbanistico.

4.4 La soluzione prescelta

La soluzione compositiva e funzionale prescelta ripropone, anzitutto, il tema del recinto, con lo scopo di definire una camera urbana, animata da funzioni pubbliche e private, luogo di incontro tra la memoria produttiva cavese e la nuova centralità per l'erogazione di servizi al cittadino, alle imprese, ai turisti. Si pensa ad uno spazio completamente pedonale, in gran parte permeabile o semipermeabile, ricco di vegetazione e opportunamente attrezzato in considerazione del ruolo urbano svolto (piazza), definito su di un lato dall'edificio della memoria e sui rimanenti tre lati da edifici di nuova costruzione.



37

Figura 26 – vista assonometria del masterplan

La direttrice proveniente da via De Gasperi attraversa il recinto e riconnette la città consolidata e via Vittorio Veneto con via XXV Luglio e la direttrice di fondovalle. Lungo quest'ultima si prevede la definizione di un fronte alberato (conservando le alberature di alto fusto esistenti e integrandole con delle nuove) con ampio marciapiede, che definisce un primo tratto del rinnovato *boulevard*, dal quale è possibile cogliere l'articolazione della "piazza" interna.



Figura 27 – vista de la “piazza” interna e della direttrice di prolungamento di via De Gasperi



Figura 28 – l’ingresso alla “piazza” da via Vittorio Veneto sul prolungamento della direttrice di via De Gasperi

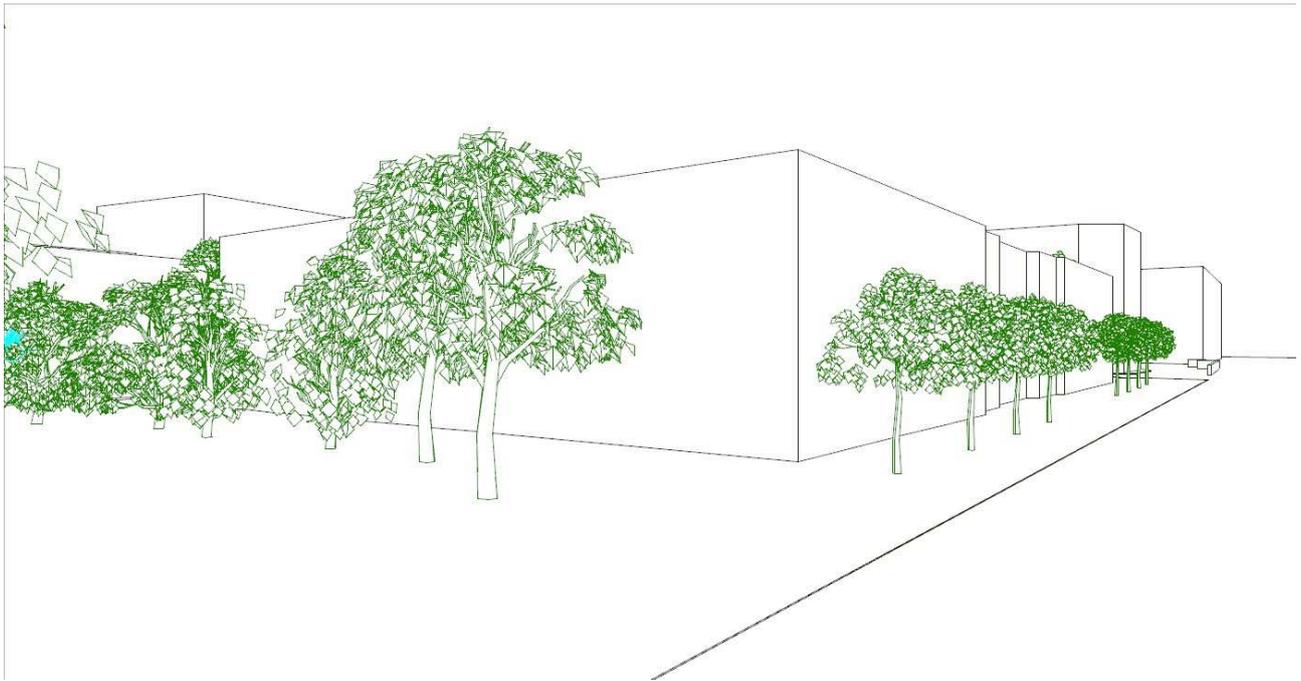


Figura 29 – vista su via XXV Luglio



Figura 30 – vista angolo tra via XXV Luglio e via Di Mauro

Anche la via Vittorio Veneto e la via Di Mauro sono oggetto di profonda riqualificazione mediante la definizione dei fronti lungo i confini del lotto con edifici di grande qualità architettonica e, contestualmente, prevedendo nuovi percorsi pedonali ampi (5 ml di profondità) e alberati.

Una completa rivoluzione per il quartiere e per un pezzo della città che potrà contare su interventi di elevata qualità architettonica volti a fornire servizi pubblici e privati.



Figura 31 – vista all’incrocio tra via Di Mauro e via Vittorio Veneto

40



Figura 32 – vista da via Vittorio Veneto

Per perseguire in modo efficace gli obiettivi posti la soluzione prescelta ha privilegiato tipologie architettoniche a blocco, tali da poter contenere l'altezza degli edifici, assunta pari a 11,10 ml (4,5 ml a p.t. e 3,3 ml per i piani superiori), inferiore all'altezza di tutti gli edifici a contorno.

L'edificio collocato a sud, di superficie più estesa, consentirà di collocare al piano terra una media distribuzione di vendita, così come richiesto dalla Proprietà. Le aree immediatamente contigue allo stesso hanno pertanto conservato una dimensione pertinenziale (con accesso carrabile da via XXV Luglio e da via Vittorio Veneto), in modo da assicurare la indispensabile dotazione di parcheggi ed attrezzature per l'insediamento della media distribuzione commerciale.

Tutti i rimanenti piani terra (ad eccezione dell'edificio oggetto di conservazione, interamente destinato a funzione turistico ricettiva) avranno una prevalente destinazione commerciale, di tipo al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande o saranno comunque destinati alla erogazione di servizi alla persona: l'obiettivo è quello di animare per l'intero corso della giornata tutti gli spazi pubblici ricadenti nell'ambito.



41

Figura 33 – vista assonometrica del masterplan

Oltre alle aree attrezzate per il verde, il gioco e lo sport, a cui si vanno ad aggiungere le ampie aree destinate a percorsi pubblici pedonali, il programma prevede la realizzazione di un'ampia dotazione di parcheggi pubblici e privati, tutti previsti in interrato, in modo da riservare le superficie scoperte alla sola mobilità pedonale.

I parcheggi pertinenziali agli interventi di nuova costruzione sono previsti nell'area di sedime dei fabbricati di nuova costruzione. I parcheggi pubblici sono invece previsti nel sotto piazza e nelle aree di accesso alla stessa. Si è preferito distinguere, nettamente, le aree da cedere (in superficie ed in interrato), per gli usi e le attrezzature pubbliche, dalle aree pertinenziali private, al fine di evitare

future problematiche di gestione e manutenzione. Unici elementi comuni dovranno essere, inevitabilmente, le rampe di accesso e di uscita ai parcheggi interrati.



Figura 34 – la nuova “piazza”

42



Figura 35 – vista da via XXV Luglio

Le scelte di cui sopra hanno comportato l'impossibilità di reperire superfici completamente permeabili nella dimensione originariamente ipotizzata (50% di tutte le superfici scoperte e non solo di quelle pertinenziali ai nuovi fabbricati).

Peraltro gli artt. 100, co.6, e 101, co. 17, delle NTA del Puc di Cava de Tirreni consentono ai fini della verifica dell'indice di permeabilità fissato dalle norme che *nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici coperte se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo*, in particolare modo per le aree pubbliche destinate a standards urbanistici.

Pertanto, al fine di perseguire al meglio gli obiettivi posti dalla pianificazione e garantire un adeguato spessore di terreno vegetale su tutte le aree scoperte della piazza interna, si è ipotizzato di abbassare la quota di calpestio del primo livello del parcheggio interrato in modo da avere sull'intera superficie del solettone di copertura almeno 1 metro di spessore di terreno vegetale.



Figura 36 – la nuova “piazza”

Il dettaglio delle sistemazioni a verde, delle sistemazioni esterne, degli elementi di arredo urbano, delle finiture, delle reti e delle opere di urbanizzazione primaria sarà dettagliatamente definito nell'ambito della elaborazione della proposta definitiva di PUA. La presente proposta definisce, infatti, i soli elementi prestazionali, con particolare riferimento alle attrezzature e agli spazi pubblici.

Analogamente la configurazione plano volumetrica della nuova edificazione definita nell'ambito della presente proposta potrà essere oggetto di ulteriori specificazioni, in sede di elaborazione del PUA o

successivamente del progetto definitivo architettonico, al fine di ricercare la soluzione compositiva ritenuta più idonea, pur nel rispetto dei parametri urbanistici e degli obiettivi qualitativi definiti dalla presente proposta preliminare.

4.5 Obiettivi di sostenibilità ambientali

Come evidenziato in precedenza il presente studio preliminare intende fissare una serie di obiettivi qualitativi per la successiva elaborazione del PUA e, di conseguenza, per la elaborazione delle progettazioni definitive ed esecutive, sia delle opere di urbanizzazione che degli interventi di edilizia privata.

Si assumono, pertanto, quale parametro di riferimento i **Criteri Ambientali Minimi** per l'edilizia approvati con DM 11 ottobre 2017, in G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017, e in particolare i seguenti criteri, per gli aspetti pertinenti.

Progetto del verde

Il progetto deve prevedere una selezione delle specie arboree e arbustive da mettere a dimora, tenendo conto della funzione di assorbimento delle sostanze inquinanti in atmosfera, e di regolazione del microclima e utilizzando specie che presentino le seguenti caratteristiche: ridotta esigenza idrica; resistenza alle fitopatologie; assenza di effetti nocivi per la salute umana (allergeniche, urticanti, spinose, velenose etc.) privilegiando le specie vegetali che hanno strategie riproduttive prevalentemente entomofile ovvero che producano piccole quantità di polline la cui dispersione è affidata agli insetti.

44

Per le superfici esterne pavimentate ad uso pedonale o ciclabile deve essere previsto l'uso di materiali permeabili (p.es. materiali drenanti, superfici verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati, etc.)

Approvvigionamento energetico

Il progetto dei nuovi edifici o la riqualificazione energetica di edifici esistenti, dovrà prevedere un sistema di approvvigionamento energetico (elettrico e termico) in grado di coprire in parte o in toto il fabbisogno, attraverso almeno uno dei seguenti interventi: la realizzazione di centrali di cogenerazione; l'installazione di impianti fotovoltaici; l'installazione di collettori solari termici per il riscaldamento di acqua sanitaria; l'installazione di sistemi a pompa di calore; ecc.

Raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche

Deve essere prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque provenienti da superfici scolanti non soggette a inquinamento (marciapiedi, aree e strade pedonali o ciclabili, giardini, etc.) devono essere convogliate direttamente nella rete delle acque meteoriche e poi in vasche di raccolta per essere riutilizzate a scopo irriguo o per alimentare le cassette di accumulo dei servizi igienici.

Le acque provenienti da superfici scolanti soggette a inquinamento (strade carrabili, parcheggi) devono essere preventivamente convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione, anche di tipo naturale, prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 «Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione» e la norma UNI EN 805 «Approvvigionamento di acqua - Requisiti per sistemi e componenti all'esterno di edifici» o norme equivalenti.

Rete di irrigazione delle aree a verde pubblico

Per l'irrigazione del verde pubblico deve essere previsto un impianto di irrigazione automatico a goccia (con acqua proveniente dalle vasche di raccolta delle acque meteoriche), alimentato da fonti energetiche rinnovabili. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 «Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione» o norma equivalente.

Aree di raccolta e stoccaggio materiali e rifiuti

Devono essere previste apposite aree che possono essere destinate alla raccolta differenziata locale dei rifiuti provenienti da uffici, commercio, etc. quali carte, cartone, vetro, alluminio, acciaio, plastica, tessile/pelle/cuoio, gomma, umido, RAEE, coerentemente con i regolamenti comunali di gestione dei rifiuti.

45

Impianto di illuminazione pubblica

I criteri di progettazione degli impianti devono rispondere a quelli contenuti nel documento di CAM "Illuminazione" emanati con decreto ministeriale 23 dicembre 2013 (Supplemento ordinario nella Gazzetta Ufficiale n. 18 del 23 gennaio 2014) e s.m.i.

Sottoservizi/canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche

Realizzazione di canalizzazioni in cui collocare tutte le reti tecnologiche previste, per una corretta gestione dello spazio nel sottosuolo (vantaggi nella gestione e nella manutenzione delle reti), prevedendo anche una sezione maggiore da destinare a futuri ampliamenti delle reti.

Aree esterne per la mobilità pedonale e carrabile

Ogni qualvolta non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si deve privilegiare l'impiego di pavimentazioni di tipo «freddo», scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare e optare per gli autobloccanti permeabili.

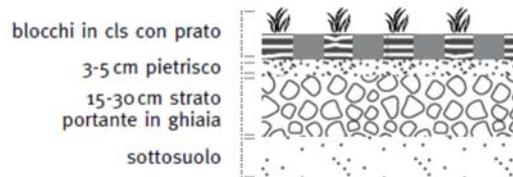
Prevedere l'impiego di materiali drenanti per le superfici urbanizzate pedonali e ciclabili.

Le zone destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli a raso devono essere ombreggiate attenendosi alle seguenti prescrizioni: almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di aree; il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro e di opacità superiore al 75%; le eventuali

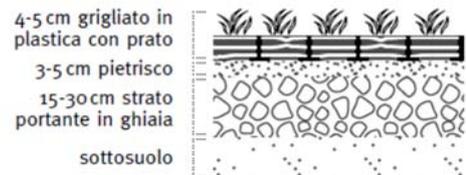
coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio; devono essere presenti spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per biciclette, rapportati al numero di addetti/utenti/potenziali.

In particolare, con riferimento a tale ultima tematica in trattazione, il presente studio propone, per la **realizzazione di superfici semi-permeabili**, le seguenti possibili soluzioni alternative da valutare in sede di progettazione definitiva:

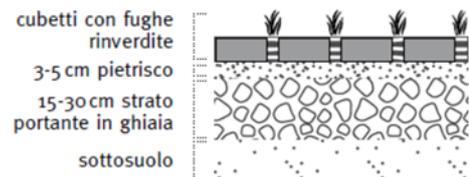
- grigliati in calcestruzzo inerbiti.
Sono blocchi in calcestruzzo con aperture a nido d'ape riempite con terreno organico e inerbite.
La percentuale a verde supera il 40%.



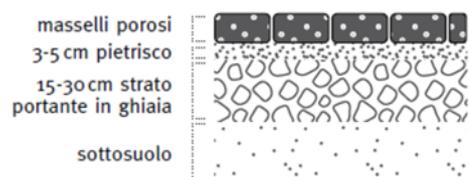
- grigliati plastici inerbiti.
Sono grigliati in materie plastiche riempiti con terreno organico e inerbiti.
La percentuale a verde supera il 90%.



- Cubetti o masselli con fughe larghe inerbite.
La cubettatura viene realizzata con fughe larghe con l'ausilio di distanziatori.
La percentuale a verde raggiunge il 35%.



- Masselli porosi.
La pavimentazione avviene con masselli porosi. Il riempimento delle fughe avviene con sabbia.



46

In subordine, può essere valutato l'impiego di asfalti e calcestruzzi drenanti (manti molto porosi, permeabili e fonoassorbenti).

Per gli eventuali parcheggi a raso, la disposizione degli stalli rispetto alle corsie di percorrenza dovrà essere segnalata ricorrendo a materiali alternativi che permettano la possibilità di composizioni cromatiche.

In sede di progettazione le **acque meteoriche** potranno essere considerate tra "moderatamente inquinate" a "inquinata" e, pertanto, per esse vanno previste misure di gestione volte al contenimento del deflusso (prevedendo appunto l'impiego di pavimentazioni permeabili), al ri-

utilizzo delle stesse (eventualmente per l'irrigazione di aree e spazi verdi) o, comunque, alla infiltrazione. Per le acque di prima pioggia occorrerà invece prevedere delle vasche di raccolta e di sedimentazione.

Al fine di assicurare il più corretto inserimento di eventuali aree di parcheggio a raso, tanto dal punto di vista funzionale, quanto e soprattutto dal punto di vista paesaggistico e ambientale, il presente studio prescrive di **schermare il più possibile l'area a parcheggio**. La separazione può avvenire tramite elementi decorativi naturalistici come siepi, muretti, avvallamenti del terreno, in modo da lasciare solo intravedere le automobili dai principali spazi di fruizione pubblica.

A tal fine di fondamentale importanza risultano le essenze arboree che oltre a porsi quali barriere cromatiche e architettoniche, concorrono al mantenimento del microclima (filtraggio delle sostanze gassose emesse dei veicoli) e all'attenuazione delle temperature estive.

Il presente studio ammette che la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento valuti l'opportunità di coprire taluni stalli con **pensiline fotovoltaiche** nella dimensione strettamente necessaria ad assicurare l'autosufficienza energetica dell'infrastruttura. La copertura dovrà garantire una superficie in pianta leggermente superiore a quella dello stallone tipico, e una limitata altezza (generalmente non più di 2,10 m), creando così un impatto ambientale ridotto.

5. Esclusione da procedura VAS e altre tematiche ambientali

47

Il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.17 del 18 dicembre 2009 recante *"Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (Vas) in Regione Campania"* stabilisce, all'art.2 che:

"... .."

4. *In relazione a quanto disposto al comma 3, l'insieme dei piani e programmi attuativi dei processi generali di programmazione e pianificazione sono sottoposti a VAS esclusivamente nel caso in cui si rilevi un effetto significativo sull'ambiente che non sia stato precedentemente considerato dagli strumenti sovraordinati, ovvero nel caso in cui questi ultimi facciano rinvio agli atti attuativi per taluni necessari approfondimenti, ovvero nel caso in cui negli esiti del procedimento di VAS degli strumenti sovraordinati se ne faccia specifica richiesta.*

5. *Fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3, non sono di norma assoggettati a VAS: a) i Piani urbanistici attuativi, di seguito denominati PUA, approvati in conformità al Piano urbanistico comunale, di seguito denominato PUC, già dotato, a sua volta, di tale valutazione; b) i PUA che non contengono un'area di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152/2006, e non rientrano in un'area protetta o in una zona di protezione integrale dei piani paesistici vigenti e che hanno una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non superi il venti per cento delle superfici non urbanizzate presenti sull'intero territorio comunale e comunque non superiore a tre ettari; c) i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale; d) i PUA in aree già urbanizzate con una superficie di intervento inferiore ai cinque ettari per una destinazione residenziale pari almeno al*

cinquanta per cento dell'area di intervento, purché non ricadano nelle fasce costiere e fluviali; e) le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico; f) le varianti relative alle opere pubbliche; g) le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al Piano di assetto idrogeologico -PAI-; h) le varianti parziali formate e approvate, non riguardanti interventi soggetti a procedure di Valutazione impatto ambientale, di seguito denominato VIA, che non prevedono la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardano modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessano aree vincolate ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), e successive modifiche, nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ed altro); i) i piani stralcio, i piani di assestamento forestale, i piani di coltura e i piani dei tagli, come definiti dalla legge regionale 7 maggio 1996, n.11 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 28 febbraio 1987, n.13, concernente la delega in materia di economia, bonifica montana e difesa del suolo), redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalla Regione in conformità al piano forestale generale 2009 – 2013 della regione Campania assoggettato a VAS.

48

...

7. Per i piani e programmi di cui ai commi 4 e 5, in generale per le attività pianificatorie e i programmi non sottoposti al processo di VAS, le amministrazioni procedenti valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano o programma o di loro varianti. E' fatta salva la facoltà delle amministrazioni procedenti di avviare, con adeguata motivazione, la verifica di assoggettabilità anche in ipotesi di esclusione".

Alla luce di quanto sopra **si ritiene che il piano attuativo, di cui il presente studio costituisce proposta preliminare, non debba essere sottoposto a VAS, sussistendo per esso le seguenti ipotesi di esclusione, tra quelle in precedenza richiamate:**

- Il PUA sarà approvato in conformità alle previsioni di PUC, già a sua volta dotato di tale valutazione che, nel caso in trattazione, non ha richiesto o previsto approfondimenti successivi in materia ambientale;
- Il PUA non contiene aree ricadenti nei siti Natura 2000, e non rientra in un'area protetta o in una zona di protezione integrale del PUT e ha superficie non superiore a 3 ha;
- si tratta di PUA di riqualificazione urbanistica e architettonica, così come in previsione dello strumento urbanistico comunale;

- il PUA riguarda aree già urbanizzate con una superficie inferiore ai cinque ettari, non prevede destinazioni residenziali e non ricade in fascia costiera e fluviale.

Inoltre, l'attuazione del PUA non determinerà alcun effetto significativo sull'ambiente che non sia già stato considerato nell'ambito della VAS del PUC, di cui costituisce mero momento di attuazione.

Per quanto concerne, invece, l'inserimento dell'ambito di intervento nell'*Elenco recante il censimento dei siti potenzialmente contaminati nell'ex SIN "Bacino Idrografico del Fiume Sarno"* di cui all'allegato 4 bis – Tab. 4-bis.3 del Piano Regionale di Bonifica (PRB), le procedure da porre in essere, specificamente regolamentate dal suddetto piano sovraordinato e dalle pertinenti disposizioni normative e regolamentario, nazionali e regionali, sono del tutto sufficienti ad assicurare la sostenibilità ambientale delle trasformazioni già programmate dal PUC (e per le quali il PUA dovrà definire le sole modalità attuative) senza che sia richiesta una individuazione e valutazione de *le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso* (attività che costituisce l'elemento centrale del processo di Valutazione Ambientale Strategica).

In particolare, secondo quanto stabilito dall'art.6 delle NTA del PRB, *per i siti che non sono mai stati oggetto di indagini preliminari* (vi è) l'obbligo:

- a) ... **di procedere all'esecuzione delle indagini preliminari.** I parametri da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo;
- b) ... **qualora le indagini preliminari di cui alla precedente lettera a) accertino l'avvenuto superamento delle CSC anche per un solo parametro**, di darne immediata notizia, utilizzando il Modello Unificato per le Comunicazioni (Allegato A), al comune, alla provincia/città metropolitana, alla Regione Campania UOD Autorizzazioni Ambientali e all'ARPAC territorialmente competenti con la descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate e di conseguenza **attivare tutte le procedure di cui agli artt. 242 e successivi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

49

L'art.242 del D.Lgs.152/2006 stabilisce, pertanto, l'intera procedura da porre in essere nel caso l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle CSC anche per un solo parametro. L'art.242-bis definisce, invece, la **Procedura semplificata per le operazioni di bonifica.**

- c) ... **qualora le indagini preliminari di cui alla lettera a) non accertino il superamento delle CSC**, di presentare una relazione tecnica asseverata, a firma di un tecnico abilitato iscritto ad albo, sulle indagini preliminari stesse con autocertificazione degli esiti, secondo il Modello Unificato per le Comunicazioni (Allegato A), comprensiva di indicazione della destinazione d'uso del sito, dei certificati delle analisi effettuate, geolocalizzazione del sito e dei punti di indagine; detta documentazione dovrà essere trasmessa, in copia cartacea e in formato elettronico, agli uffici della Regione Campania UOD Autorizzazioni Ambientali, all'ARPAC, alla provincia/città metropolitana e al comune competenti per territorio;

- d) *per la Provincia/Città Metropolitana e il comune territorialmente competenti di **effettuare le verifiche e i controlli previsti all'art. 242 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.** notiziando gli esiti alla Regione Campania UOD Autorizzazioni Ambientali e all'ARPAC territorialmente competenti, fermo restando la facoltà per questi ultimi di effettuare le verifiche e controlli ritenuti opportuni per le rispettive competenze;*
- e) *per gli uffici della Regione Campania UOD Autorizzazioni Ambientali competenti, **obbligo di istruire, ai fini della presa d'atto, la documentazione presentata alla precedente lettera c)** e notificarne gli esiti alla Regione Campania UOD Bonifiche, all'ARPAC, alla provincia/città metropolitana e al comune competenti per territorio ai fini dei provvedimenti consequenziali;*
- f) *per la Regione Campania UOD Bonifiche di provvedere, al momento del primo aggiornamento utile degli allegati al PRB, alla cancellazione del sito dal CSPC ex SIN, nel caso in cui gli esiti delle indagini preliminari svolte abbiano verificato il non superamento dei valori delle CSC di riferimento e nel caso in cui non siano stati comunicati elementi ostativi a valle dei controlli di cui alla lettera d), e di riportare le relative informazioni nell'Allegato n. 1 del PRB "Archivio dei procedimenti conclusi".*

Alla luce di quanto sopra le attività di indagine preliminare saranno avviate tempestivamente e immediatamente a seguito della presentazione del presente SAP. Sulla base dei risultati conseguiti saranno coordinate le successive attività da porre in essere, come in precedenza rappresentate, con l'iter di formazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Tratto dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

50

242. Procedure operative ed amministrative

1. *Al verificarsi di un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento mette in opera entro ventiquattro ore le misure necessarie di prevenzione e ne dà immediata comunicazione ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 304, comma 2. La medesima procedura si applica all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione.*

2. *Il responsabile dell'inquinamento, attuate le necessarie misure di prevenzione, svolge, nelle zone interessate dalla contaminazione, un'indagine preliminare sui parametri oggetto dell'inquinamento e, ove accerti che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) non sia stato superato, provvede al ripristino della zona contaminata, dandone notizia, con apposita autocertificazione, al comune ed alla provincia competenti per territorio entro quarantotto ore dalla comunicazione. L'autocertificazione conclude il procedimento di notifica di cui al presente articolo, ferme restando le attività di verifica e di controllo da parte dell'autorità competente da effettuarsi nei successivi quindici giorni. Nel caso in cui l'inquinamento non sia riconducibile ad un singolo evento, i parametri da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.*

3. *Qualora l'indagine preliminare di cui al comma 2 accerti l'avvenuto superamento delle CSC anche per un solo parametro, il responsabile dell'inquinamento ne dà immediata notizia al comune ed alle province competenti per territorio con la descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni, presenta alle predette amministrazioni, nonché alla regione territorialmente competente il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del presente decreto. Entro i trenta giorni successivi la regione, convocata la conferenza di servizi, autorizza il piano di caratterizzazione con eventuali prescrizioni integrative. L'autorizzazione regionale costituisce assenso per tutte le opere connesse alla caratterizzazione, sostituendosi ad ogni altra autorizzazione, concessione, concerto, intesa, nulla osta da parte della pubblica amministrazione.*

4. *Sulla base delle risultanze della caratterizzazione, al sito è applicata la procedura di analisi del rischio sito specifica per la determinazione delle concentrazioni soglia di rischio (CSR). I criteri per l'applicazione della procedura di analisi di rischio sono stabiliti con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e del mare, di concerto con i*

Ministri dello sviluppo economico e della salute entro il 30 giugno 2008. Nelle more dell'emanazione del predetto decreto, i criteri per l'applicazione della procedura di analisi di rischio sono riportati nell'Allegato 1 alla parte quarta del presente decreto. Entro sei mesi dall'approvazione del piano di caratterizzazione, il soggetto responsabile presenta alla regione i risultati dell'analisi di rischio. La conferenza di servizi convocata dalla regione, a seguito dell'istruttoria svolta in contraddittorio con il soggetto responsabile, cui è dato un preavviso di almeno venti giorni, approva il documento di analisi di rischio entro i sessanta giorni dalla ricezione dello stesso. Tale documento è inviato ai componenti della conferenza di servizi almeno venti giorni prima della data fissata per la conferenza e, in caso di decisione a maggioranza, la delibera di adozione fornisce una adeguata ed analitica motivazione rispetto alle opinioni dissenzienti espresse nel corso della conferenza.

5 Qualora gli esiti della procedura dell'analisi di rischio dimostrino che la concentrazione dei contaminanti presenti nel sito è inferiore alle concentrazioni soglia di rischio, la conferenza dei servizi, con l'approvazione del documento dell'analisi del rischio, dichiara concluso positivamente il procedimento. In tal caso la conferenza di servizi può prescrivere lo svolgimento di un programma di monitoraggio sul sito circa la stabilizzazione della situazione riscontrata in relazione agli esiti dell'analisi di rischio e all'attuale destinazione d'uso del sito. A tal fine, il soggetto responsabile, entro sessanta giorni dall'approvazione di cui sopra, invia alla provincia ed alla regione competenti per territorio un piano di monitoraggio nel quale sono individuati:

- a) i parametri da sottoporre a controllo;
- b) la frequenza e la durata del monitoraggio.

6. La regione, sentita la provincia, approva il piano di monitoraggio entro trenta giorni dal ricevimento dello stesso. L'anzidetto termine può essere sospeso una sola volta, qualora l'autorità competente ravvisi la necessità di richiedere, mediante atto adeguatamente motivato, integrazioni documentali o approfondimenti del progetto, assegnando un congruo termine per l'adempimento. In questo caso il termine per l'approvazione decorre dalla ricezione del progetto integrato. Alla scadenza del periodo di monitoraggio il soggetto responsabile ne dà comunicazione alla regione ed alla provincia, inviando una relazione tecnica riassuntiva degli esiti del monitoraggio svolto. Nel caso in cui le attività di monitoraggio rilevino il superamento di uno o più delle concentrazioni soglia di rischio, il soggetto responsabile dovrà avviare la procedura di bonifica di cui al comma 7.

7. Qualora gli esiti della procedura dell'analisi di rischio dimostrino che la concentrazione dei contaminanti presenti nel sito è superiore ai valori di concentrazione soglia di rischio (CSR), il soggetto responsabile sottopone alla regione, nei successivi sei mesi dall'approvazione del documento di analisi di rischio, il progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, e, ove necessario, le ulteriori misure di riparazione e di ripristino ambientale, al fine di minimizzare e ricondurre ad accettabilità il rischio derivante dallo stato di contaminazione presente nel sito. Per la selezione delle tecnologie di bonifica in situ più idonee, la regione può autorizzare l'applicazione a scala pilota, in campo, di tecnologie di bonifica innovative, anche finalizzata all'individuazione dei parametri di progetto necessari per l'applicazione a piena scala, a condizione che tale applicazione avvenga in condizioni di sicurezza con riguardo ai rischi sanitari e ambientali. Nel caso di interventi di bonifica o di messa in sicurezza di cui al primo periodo, che presentino particolari complessità a causa della natura della contaminazione, degli interventi, delle dotazioni impiantistiche necessarie o dell'estensione dell'area interessata dagli interventi medesimi, il progetto può essere articolato per fasi progettuali distinte al fine di rendere possibile la realizzazione degli interventi per singole aree o per fasi temporali successive. Nell'ambito dell'articolazione temporale potrà essere valutata l'adozione di tecnologie innovative, di dimostrata efficienza ed efficacia, a costi sopportabili, resi disponibili a seguito dello sviluppo tecnico-scientifico del settore. La regione, acquisito il parere del comune e della provincia interessati mediante apposita conferenza di servizi e sentito il soggetto responsabile, approva il progetto, con eventuali prescrizioni ed integrazioni entro sessanta giorni dal suo ricevimento. Tale termine può essere sospeso una sola volta, qualora la regione ravvisi la necessità di richiedere, mediante atto adeguatamente motivato, integrazioni documentali o approfondimenti al progetto, assegnando un congruo termine per l'adempimento. In questa ipotesi il termine per l'approvazione del progetto decorre dalla presentazione del progetto integrato. Ai soli fini della realizzazione e dell'esercizio degli impianti e delle attrezzature necessarie all'attuazione del progetto operativo e per il tempo strettamente necessario all'attuazione medesima, l'autorizzazione regionale di cui al presente comma sostituisce a tutti gli effetti le autorizzazioni, le concessioni, i concerti, le intese, i nulla osta, i pareri e gli assensi previsti dalla legislazione vigente compresi, in particolare, quelli relativi alla valutazione di impatto ambientale, ove necessaria, alla gestione delle terre e rocce da scavo all'interno dell'area oggetto dell'intervento ed allo scarico delle acque emunte dalle falde. L'autorizzazione costituisce, altresì, variante urbanistica e

comporta dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza ed indifferibilità dei lavori. Con il provvedimento di approvazione del progetto sono stabiliti anche i tempi di esecuzione, indicando altresì le eventuali prescrizioni necessarie per l'esecuzione dei lavori, le verifiche intermedie per la valutazione dell'efficacia delle tecnologie di bonifica adottate e le attività di verifica in corso d'opera necessarie per la certificazione di cui all'[articolo 248, comma 2](#), con oneri a carico del proponente, ed è fissata l'entità delle garanzie finanziarie, in misura non superiore al cinquanta per cento del costo stimato dell'intervento, che devono essere prestate in favore della regione per la corretta esecuzione ed il completamento degli interventi medesimi.

7-bis. Qualora gli obiettivi individuati per la bonifica del suolo, sottosuolo e materiali di riporto siano raggiunti anticipatamente rispetto a quelli previsti per la falda, è possibile procedere alla certificazione di avvenuta bonifica di cui all'[articolo 248](#) limitatamente alle predette matrici ambientali, anche a stralcio in relazione alle singole aree catastalmente individuate, fermo restando l'obbligo di raggiungere tutti gli obiettivi di bonifica su tutte le matrici interessate da contaminazione. In tal caso è necessario dimostrare e garantire nel tempo che le contaminazioni ancora presenti nelle acque sotterranee fino alla loro completa rimozione non comportino un rischio per i fruitori dell'area, né una modifica del modello concettuale tale da comportare un peggioramento della qualità ambientale per le altre matrici secondo le specifiche destinazioni d'uso. Le garanzie finanziarie di cui al comma 7 dell'articolo 242 sono comunque prestate per l'intero intervento e sono svincolate solo al raggiungimento di tutti gli obiettivi di bonifica.

8. I criteri per la selezione e l'esecuzione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale, di messa in sicurezza operativa o permanente, nonché per l'individuazione delle migliori tecniche di intervento a costi sostenibili (B.A.T.N.E.E.C. - Best Available Technology Not Entailing Excessive Costs) ai sensi delle normative comunitarie sono riportati nell'Allegato 3 alla parte quarta del presente decreto.

9. La messa in sicurezza operativa, riguardante i siti contaminati, garantisce una adeguata sicurezza sanitaria ed ambientale ed impedisce un'ulteriore propagazione dei contaminanti. I progetti di messa in sicurezza operativa sono accompagnati da accurati piani di monitoraggio dell'efficacia delle misure adottate ed indicano se all'atto della cessazione dell'attività si renderà necessario un intervento di bonifica o un intervento di messa in sicurezza permanente. Possono essere altresì autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di messa in sicurezza degli impianti e delle reti tecnologiche, purché non compromettano la possibilità di effettuare o completare gli interventi di bonifica che siano condotti adottando appropriate misure di prevenzione dei rischi.

10. Nel caso di caratterizzazione, bonifica, messa in sicurezza e ripristino ambientale di siti con attività in esercizio, la regione, fatto salvo l'obbligo di garantire la tutela della salute pubblica e dell'ambiente, in sede di approvazione del progetto assicura che i suddetti interventi siano articolati in modo tale da risultare compatibili con la prosecuzione della attività.

11. Nel caso di eventi avvenuti anteriormente all'entrata in vigore della parte quarta del presente decreto che si manifestino successivamente a tale data in assenza di rischio immediato per l'ambiente e per la salute pubblica, il soggetto interessato comunica alla regione, alla provincia e al comune competenti l'esistenza di una potenziale contaminazione unitamente al piano di caratterizzazione del sito, al fine di determinarne l'entità e l'estensione con riferimento ai parametri indicati nelle CSC ed applica le procedure di cui ai commi 4 e seguenti.

12. Le indagini ed attività istruttorie sono svolte dalla provincia, che si avvale della competenza tecnica dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente e si coordina con le altre amministrazioni.

13. La procedura di approvazione della caratterizzazione e del progetto di bonifica si svolge in Conferenza di servizi convocata dalla regione e costituita dalle amministrazioni ordinariamente competenti a rilasciare i permessi, autorizzazioni e concessioni per la realizzazione degli interventi compresi nel piano e nel progetto. La relativa documentazione è inviata ai componenti della conferenza di servizi almeno venti giorni prima della data fissata per la discussione e, in caso di decisione a maggioranza, la delibera di adozione deve fornire una adeguata ed analitica motivazione rispetto alle opinioni dissenzienti espresse nel corso della conferenza.

13-bis. Per la rete di distribuzione carburanti si applicano le procedure semplificate di cui all'articolo 252, comma 4.

13-ter. Qualora la procedura interessi un sito in cui, per fenomeni di origine naturale o antropica, le concentrazioni rilevate superino le CSC di cui alle colonne A e B della tabella 1 dell'allegato 5 al titolo V, della parte quarta, il proponente può presentare all'ARPA territorialmente competente un piano di indagine per definire i valori di fondo da assumere. Tale piano, condiviso con l'ARPA territorialmente competente, è realizzato dal proponente con oneri a proprio carico, in contraddittorio con la medesima ARPA, entro sessanta giorni dalla data di presentazione dello stesso. Il piano di indagine

può fare riferimento anche ai dati pubblicati e validati dall'ARPA territorialmente competente relativi all'area oggetto di indagine. Sulla base delle risultanze del piano di indagine, nonché di altri dati disponibili per l'area oggetto di indagine, l'ARPA territorialmente competente definisce i valori di fondo. È fatta comunque salva la facoltà dell'ARPA territorialmente competente di esprimersi sulla compatibilità delle CSC rilevate nel sito con le condizioni geologiche, idrogeologiche e antropiche del contesto territoriale in cui esso è inserito. In tale caso le CSC riscontrate nel sito sono ricondotte ai valori di fondo.

Art. 242-bis. Procedura semplificata per le operazioni di bonifica

1. L'operatore interessato a effettuare, a proprie spese, interventi di bonifica del suolo con riduzione della contaminazione ad un livello uguale o inferiore ai valori di concentrazione soglia di contaminazione, può presentare all'amministrazione di cui agli articoli 242 o 252 uno specifico progetto completo degli interventi programmati sulla base dei dati dello stato di contaminazione del sito, nonché del cronoprogramma di svolgimento dei lavori. La caratterizzazione e il relativo progetto di bonifica non sono sottoposti alle procedure di approvazione di cui agli articoli 242 e 252, bensì a controllo ai sensi dei commi 3 e 4 del presente articolo per la verifica del conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione nei suoli per la specifica destinazione d'uso. L'operatore è responsabile della veridicità dei dati e delle informazioni forniti, ai sensi e per gli effetti dell'[articolo 21 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

1-bis. Qualora il progetto di bonifica di cui al comma 1 riguardi un sito di estensione superiore a 15.000 metri quadrati, esso può essere attuato in non più di tre fasi, ciascuna delle quali è soggetta al termine di esecuzione di cui al comma 2. Nel caso di bonifica di un sito avente estensione superiore a 400.000 metri quadrati, il numero delle fasi o dei lotti funzionali in cui si articola il progetto è stabilito dallo specifico crono-programma ivi annesso, la cui definizione deve formare oggetto di intesa con l'autorità competente. Il crono-programma deve precisare, in particolare, gli interventi per la bonifica e le misure di prevenzione e messa in sicurezza relativi all'intera area, con specifico riferimento anche alle acque di falda.

2. Per il rilascio degli atti di assenso necessari alla realizzazione e all'esercizio degli impianti e attività previsti dal progetto di bonifica l'interessato presenta gli elaborati tecnici esecutivi di tali impianti e attività alla regione nel cui territorio ricade la maggior parte degli impianti e delle attività, che, entro i successivi trenta giorni, convoca apposita conferenza di servizi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, o delle discipline regionali applicabili in materia. Entro novanta giorni dalla convocazione, la regione adotta la determinazione conclusiva che sostituisce a tutti di effetti ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato. Non oltre trenta giorni dalla comunicazione dell'atto di assenso, il soggetto interessato comunica all'amministrazione titolare del procedimento di cui agli articoli 242 o 252 e all'ARPA territorialmente competente, la data di avvio dell'esecuzione della bonifica che si deve concludere nei successivi diciotto mesi, salva eventuale proroga non superiore a sei mesi; decorso tale termine, salvo motivata sospensione, deve essere avviato il procedimento ordinario ai sensi degli articoli 242 o 252.

2-bis. Nella selezione della strategia di intervento dovranno essere privilegiate modalità tecniche che minimizzino il ricorso allo smaltimento in discarica. In particolare, nel rispetto dei principi di cui alla parte IV del presente decreto legislativo, dovrà essere privilegiato il riutilizzo in situ dei materiali trattati.

3. Ultimati gli interventi di bonifica, l'interessato presenta il piano di caratterizzazione all'autorità di cui agli articoli 242 o 252 al fine di verificare il conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione della matrice suolo per la specifica destinazione d'uso. Il piano è approvato nei successivi quarantacinque giorni. In via sperimentale, per i procedimenti avviati entro il 31 dicembre 2017, decorso inutilmente il termine di cui al periodo precedente, il piano di caratterizzazione si intende approvato. L'esecuzione di tale piano è effettuata in contraddittorio con l'ARPA territorialmente competente, che procede alla validazione dei relativi dati e ne dà comunicazione all'autorità titolare del procedimento di bonifica entro quarantacinque giorni.

4. La validazione dei risultati del piano di campionamento di collaudo finale da parte dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente territorialmente competente, che conferma il conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione dei suoli, costituisce certificazione dell'avvenuta bonifica del suolo. I costi dei controlli sul piano di campionamento finale e della relativa validazione sono a carico del soggetto di cui al comma 1. Ove i risultati del campionamento di collaudo finale dimostrino che non sono stati conseguiti i valori di concentrazione soglia di contaminazione nella matrice suolo, l'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente territorialmente competente comunica le difformità riscontrate all'autorità titolare del procedimento di bonifica e al soggetto di cui al comma 1, il quale deve presentare, entro i successivi quarantacinque giorni, le necessarie integrazioni al progetto di bonifica che è istruito nel rispetto delle procedure ordinarie ai sensi degli articoli 242 o 252 del presente decreto.

5. Resta fermo l'obbligo di adottare le misure di prevenzione, messa in sicurezza e bonifica delle acque di falda, se necessarie, secondo le procedure di cui agli articoli 242 o 252.

6. Conseguiti i valori di concentrazione soglia di contaminazione del suolo, il sito può essere utilizzato in conformità alla destinazione d'uso prevista secondo gli strumenti urbanistici vigenti, salva la valutazione di eventuali rischi sanitari per i fruitori del sito derivanti dai contaminanti volatili presenti nelle acque di falda.

6. Elenco Elaborati dello *Studio di Assetto Preliminare*

R – Relazioni

- ✓ R.1 - Relazione illustrativa
- ✓ R.2 - Stato di fatto e di diritto del complesso immobiliare esistente
- ✓ R.3 - Relazione geologica preliminare

Serie 1 - Elaborati di analisi

- ✓ Tavola 1.1 _ Inquadramento territoriale dell'ambito di intervento
- ✓ Tavola 1.2 _ Stato di Fatto: ortofotopiano
- ✓ Tavola 1.3 _ Stato di Fatto: rilievo planoaltimetrico
- ✓ Tavola 1.3 Stato di Fatto: profili, sezioni, prospetti

Serie 2 - Elaborati di progetto

- ✓ Tavola 2.1 _ Il progetto di riqualificazione urbana: gli interventi di riuso e sostituzione e la individuazione delle necessarie dotazioni territoriali
- ✓ Tavola 2.2 _ Il progetto di riqualificazione urbana: il ruolo degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

54

Allegati alla Relazione geologica preliminare

- ✓ Tavola R3_01: Carta Geolitologica del sottosuolo
- ✓ Tavola R3_02: Carta Geomorfologica
- ✓ Tavola R3_03: Digital Terrain Model
- ✓ Tavola R3_04: Carta degli angoli di pendio
- ✓ Tavola R3_05: Carta della microzonazione pericolosità sismica I livello
- ✓ Tavola R3_06: Carta del Consumo di suolo
- ✓ Tavola R3_07: Idrografia
- ✓ Tavola R3_08: Piano di indagini geognostiche