



CITTA' DI CAVA DE' TIRRENI
PROVINCIA DI SALERNO

DETERMINAZIONE
Sett. 2 Urbanistica, Edilizia e Personale

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

DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Sett. 2 Urbanistica, Edilizia e Personale

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

determinazione motivata di conclusione della CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE

ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.

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

Premesso che:

- con nota prot. n. 59278 del 29.09.2022 si è indetta Conferenza dei Servizi Preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. ii. per lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) dell'Ambito di riqualificazione degli edifici speciali della tradizione produttiva cavese ATp_02 "Tipografia Di Mauro", ai sensi dell'articolo 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dell'articolo 60 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Comunale di Cava de' Tirreni, al fine di assumere le condizioni per ottenere i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati;
- che con la stessa nota:
 - è stata trasmessa la documentazione tecnico amministrativa prodotta in modalità telematica
 - si è comunicata la modalità di svolgimento della Conferenza dei Servizi come di seguito:
 - una prima seduta di tipo introduttivo, volta ad illustrare i contenuti dello Schema di Assetto Preliminare, nonché ad acquisire le prime osservazioni in merito ed effettuare eventuali sopralluoghi;
 - la seconda e conclusiva, finalizzata ad acquisire le determinazioni delle Amministrazioni coinvolte, relative alle decisioni oggetto della conferenza;
 - le Amministrazioni impossibilitate a partecipare alle sedute di cui sopra potevano trasmettere le proprie determinazioni al seguente indirizzo di posta certificata:

amministrazione@pec.comune.cavadetirreni.sa.it

- in data 11.10.2022 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei Servizi in cui:
 - si è preso atto degli elementi informativi forniti dal responsabile del procedimento e dal gruppo di progettazione;
 - si è stabilito che entro 10 gg. i partecipanti potevano richiedere in forma scritta chiarimenti e/o delucidazioni;
 - si è stabilito che la seconda e conclusiva seduta si sarebbe tenuta in data 25 ottobre alle ore 10.00 in presenza presso gli uffici del II Settore;
- che in data 11.10.2022 con Posta Elettronica Certificata veniva trasmesso:
 - Verbale della prima seduta del 11.10.2022;
- in data 25.10.2022 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza dei Servizi in cui:
 - si è preso atto delle comunicazioni pervenute e rese durante le sedute da tutte le amministrazioni invitate alla Conferenza dei Servizi Preliminare;
 - si è dichiarata conclusa la Conferenza dei Servizi Preliminare;
 - si è demandato al Responsabile del Procedimento tutti gli atti consequenziali;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI DÀ ATTO DI QUANTO SEGUE

I. che gli Enti/Servizi invitati alle sedute del 11.10.2022 e del 25.10.2022 della conferenza dei servizi, ad esprimere le proprie determinazioni relative alle decisioni oggetto della conferenza, sono:

- Servizio “Manutenzione e Patrimonio” del IV Settore del Comune di Cava de’ Tirreni
Dirigente competente: ing. Antonino Attanasio
antonino.attanasio@pec.comune.cavadetirreni.sa.it
- Servizio “Segnaletica e Viabilità” della Polizia Locale del VI Settore del Comune di Cava de’ Tirreni Locale
Dirigente competente: Dr. Stefano Cicalese
stefano.cicalese@pec.comune.cavadetirreni.sa.it
- Servizio “SUAP” del VII Settore del Comune di Cava de’ Tirreni
Dirigente competente: Dr. Saverio Valio
saverio.valio@pec.comune.cavadetirreni.sa.it
- Azienda Ausino S.p.a. Servizi Idrici Integrati
Via Alfonso Balzico, 46 - 84013 Cava de' Tirreni (SA)
protocollo@pec.ausino.it
- Metellia Servizi s.r.l.
Prol. G. Marconi - 84013 Cava de' Tirreni (SA)
metelliaservizi@pec.it

II. Hanno trasmesso i seguenti pareri :

- a) Parere prot. n° 0019307/2022 del 25/10/2022 dell’Ausino S.p.A. ;
- b) Parere prot. n° 63559/2022 del 21/10/2022 del SUAP;
- c) Parere prot. n° 3572/2022 del 24.10.2022 della Metellia Servizi
- d) Parere (giusta verbale del 25.10.2022) del IV Settore manutenzioni, P.I. e LL.PP.

Entrando nel merito dei pareri

a) In merito al parere prot. n° 0019307/2022 del 25/10/2022 **l’Ausino S.p.A.** :

<<...Con la nota prot. 202200059278 del 29.09.2022, acquisita al ns. protocollo in pari data al n. 17614, sono stati trasmessi gli elaborati del SAP relativo alle opere di riqualificazione degli edifici speciali “Tipografia

Di Mauro”.

Esaminati gli elaborati progettuali trasmessi e gli esiti della prima seduta della conferenza di servizi tenutasi il 11.10.2022, con verbale acquisito al protocollo Ausino n. 18313 del 11.10.2022, si esprime il parere di competenza con le relative prescrizioni ed elementi da tener in considerazione nei successivi livelli progettuali.

Per quanto riguarda le opere di allaccio alla rete idrica occorre che la progettazione tenga conto delle seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- l'allaccio alla rete idrica dovrà avvenire lungo Via Vittorio Veneto, dove è ubicata la condotta principale di distribuzione idrica in gestione alla scrivente Società;

- l'alimentazione delle nuove utenze idriche a servizio delle strutture private dovrà essere distinta e separata da quelle previste per le strutture che verranno cedute al Comune di Cava de Tirreni (area parco/verde pubblico, area parcheggio ecc.). Pertanto, è necessario che dalla rete di distribuzione Ausino siano previste almeno due diramazioni distinte e sezionabili in modo indipendente;

- per le utenze pubbliche e private dovranno essere previsti appositi manufatti di alloggiamento contatori distinti, i quali devono essere realizzati, obbligatoriamente, al limite della proprietà privata, in prossimità del punto di consegna e accessibili al personale dell'Azienda dalla sede stradale pubblica di Via Vittorio Veneto (art. 34 del Regolamento del SII);

- relazione di calcolo del fabbisogno idrico nella quale sia specificata la portata media e di punta (espressa in l/s) prevista per le utenze pubbliche e private, tenendo conto di eventuali esigenze idriche legate all'alimentazione dei sistemi antincendio;

- tavola planimetrica con rappresentazione della rete idrica interna con indicazione del/i punto/i di allaccio alla rete pubblica in gestione Ausino con ubicazione delle batterie dei contatori;

- per l'irrigazione delle aree a verde e dei giardini si dovrà preferire un sistema di accumulo e riutilizzo delle acque piovane al fine di tutelare la risorsa idrica. Qualora in ausilio al sistema di riutilizzo delle acque meteoriche si prevedesse l'irrigazione degli spazi a verde mediante la richiesta di specifiche forniture ad uso "agricolo/giardino" si dovrà prevedere l'installazione di un adeguato serbatoio di accumulo e redigere una relazione di calcolo del fabbisogno idrico suddiviso

per ogni mese dell'anno. La linea di irrigazione delle aree a verde deve essere distinta dalla rete idrica di alimentazione delle altre tipologie d'uso.

Per quanto riguarda le opere di allaccio alla pubblica fognatura occorre preliminarmente precisare che, come noto, la rete fognaria mista di Via Vittorio Veneto risulta essere già sovraccaricata dall'afflusso di un notevole quantitativo di acque bianche dovute alla presenza di grosse estensioni di superfici urbanizzate con discese pluviali di edifici e caditoie stradali.

D'altra parte anche l'alveo Arena (opera demaniale che attraversa la zona di intervento), destinato a raccogliere parte delle acque meteoriche e di dilavamento di una fascia ormai completamente urbanizzata del territorio cittadino, non è in grado di smaltire in modo adeguato i picchi delle portate durante gli eventi meteorici

di forte intensità e breve durata. Durante tali eventi, come osservato in molte occasioni, si sono verificati fenomeni di rigurgito e di saturazione della sezione idraulica con conseguenti ripercussioni sia sulla sicurezza stradale, a causa dell'innalzamento dei chiusini per la messa in pressione di alcuni tratti fognari, che ripercussioni sul reticolo fognario misto esistente.

Per tale motivazione appare necessario che si preveda, tra le opere di urbanizzazione primaria, un'estensione della rete fognaria bianca al di sotto della sede stradale di Via XXV Luglio almeno nella tratta compresa tra l'incrocio di Viale degli Aceri fino al punto di immissione dei collettori provenienti da Via De Fillippis con l'auspicabile estensione della rete fino a Piazza De Marinis prevedendo al contempo anche l'affluenza delle aree scolanti che pervengono dall'incrocio di Via Atenolfi.

Nelle tratte suddette, laddove venisse recepita la suddetta prescrizione, l'Ausino potrà collaborare sia nella fase di progettuale che in quella esecutiva prevedendo in affiancamento al nuovo reticolo per la regimentazione delle acque bianche la realizzazione di una nuova fogna per le sole acque nere attualmente inesistente in tutta la tratta.

Pertanto, nelle successive fasi progettuali, oltre a tener conto dell'aspetto sopra rappresentato, si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- le acque meteoriche e di dilavamento superficiale (acque bianche, pluviali ecc.) dovranno essere indirizzate, obbligatoriamente, in un recapito diverso dalla pubblica fognatura in gestione alla ns. Società;

- relazione di dimensionamento del sistema di scarico delle acque nere e di quelle bianche fino al loro punto di recapito compreso il calcolo delle relative portate (medie e massima) con descrizione dei criteri adottati. Deve, inoltre, essere esplicitata la modalità di allaccio alla pubblica fognatura delle acque nere e, qualora, non si prevedesse una soluzione del tipo “consorzio di scarico” occorre prevedere un pozzetto di campionamento/d'ispezione distinto per ciascun degli scarichi di natura “non domestica” e/o “suscettibili di provvedimento autorizzativo” (attestazione di assimilabilità a scarichi reflui domestici, AUA ecc.). All'interno della relazione dovranno essere indicati eventuali sistemi di pompaggio delle acque nere, vasche di accumulo, sistemi di trattamento ecc. (qualora presenti dovranno essere riportate le caratteristiche costruttive dei sistemi adottati e trasmessi anche i relativi elaborati grafici di progetto);
 - tavola planimetrica con rappresentazione della rete di raccolta delle acque nere e del sistema di raccolta delle acque bianche con indicazione del loro punto di recapito finale, nonché ubicazione di eventuali sistemi di troppo pieno a servizio di impianti di sollevamento delle acque nere e degli eventuali sistemi di trattamento, compreso descrizione dei relativi sistemi di automazione e di emergenza;
 - nel caso in cui il progetto prevedesse l'immissione dei reflui in un pozzetto fognario esistente l'innesto dovrà avvenire a quota superiore dell'estradosso del collettore fognario pubblico e in modo da non determinare ostruzioni o ostacoli al passaggio del flusso, è esclusa l'installazione di braghe sulla tubazione pubblica. L'immissione nel pozzetto dovrà essere eseguita mediante carotaggio e successivamente innestando il tubo dopo aver posizionato un' idonea guarnizione.
- Oltre a provvedere alla perfetta sigillatura dell'innesto si dovrà garantire la perfetta tenuta del pozzetto fognario prevedendo il suo risanamento e l'impermeabilizzazione a perfetta regola d'arte;
- l'esecuzione delle opere resta subordinata all'autorizzazione degli Enti competenti....>>

b) In merito al Parere prot. n° 63559/2022 del 21/10/2022 l'Ufficio **SUAP** :
 <<...Si esprime parere preliminare favorevole , per quanto di competenza, sul progetto urbanistico (Schema di assetto preliminare) presentato dalla MD S.p.A., per la riqualificazione dell'ex Tipografia Di Mauro, atteso che non appaiano, allo stato degli atti preliminari allegati, motivi ostativi all'insediamento, ovviamente a condizione che in fase di attuazione del Piano sia rispettata interamente la relativa normativa di riferimento ed in particolare vengano garantite le dotazioni minime di aree destinate a parcheggio per gli esercizi commerciali in sede fissa ivi previsto e di aree ad uso pubblico e per la movimentazione delle merci di cui agli allegati C9 e D) del Testo Unico sul Commercio L.R. 21.04.2020 n. 7...>>

c) In merito al parere prot. n° 3572/2022 del 24.10.2022 la **Metellia Servizi** :
 <<...In riferimento all'oggetto discusso in sede di Cds in merito al parcheggio pubblico (standard) con accessi ingresso/uscita da via XXV Luglio e via Di Mauro e via Vittorio Veneto, **si ribadisce la posizione di Metellia Servizi S.r.L. unipersonale, già espressa nella seduta precedente e riportata nel verbale della seduta dell'11.10.2022**; i relativi contenuti costituiscono per Metellia le condizioni essenziali minime per il rilascio del parere favorevole di competenza della Società.

Ad integrazione di quanto sopra, si raccomanda di orientare le successive fasi di approfondimento a tutti quegli elementi gestionali e progettuali (architettonici, funzionali, impiantistici, di finiture) che determinano il successo di un parcheggio in struttura che abbia come obiettivo la qualità del servizio offerto all'utente; è infatti determinante, affinché l'utenza potenziale sia invogliata a servirsi del parcheggio, che l'intervento abbia i necessari requisiti di agevole uso e di elevata qualità ambientale.

Ai predetti fini, si forniscono sin da ora le seguenti indicazioni ai fini del prosieguo del procedimento: rispetto di tutte le norme di sicurezza (antincendio, elettrico, idrico); qualità del layout; organizzazione ed utilizzo efficiente dello spazio inteso come ottimizzazione della superficie totale disponibile in relazione al numero di posti auto che l'impianto può contenere; layout dei percorsi veicolari interni; cura dei collegamenti orizzontali e verticali per l'utente a piedi (percorsi pedonali, ascensori e corpi scala); qualità ambientale (finiture interne, illuminazione, areazione ecc.); infine, che si tenga conto in relazione alle nuove attività che si insedieranno di una progettazione integrata con la gestione dei rifiuti solidi urbani.

Si rilascia, pertanto, parere positivo condizionato al rispetto di quanto espresso dalla Società nella precedente seduta e riportato nel verbale dell'11.10.2022, nonché delle osservazioni e raccomandazioni contenute nella presente nota. ...>>. Dato atto che la posizione espressa dalla Soc. Metellia nel verbale del

dell'11.10.2022 è la seguente (giusta verbale): <<... di salvaguardare gli stalli di sosta attualmente esistenti su Via V. Veneto e trav. Di Mauro. Inoltre, sempre nell'ottica prioritaria di assicurare il servizio di parcheggio all'utenza in termini di standard e la funzionalità dei parcheggi stessi, evidenzia la necessità che, sempre in conformità a quanto stabilito dalla G.C., sia evitata la contrazione della superficie destinata a parcheggio pubblico da realizzarsi nell'interrato e sia evitata, anche per ragioni di sicurezza e di fruibilità dell'impianto pubblico, l'interferenza tra i parcheggi privati e quelli pubblici. Si riserva di esprimere il parere definitivo entro i termini di conclusione della Conferenza di Servizi....>>

d) Parere del IV Settore manutenzioni, P.I. e LL.PP. espresso con verbale del 25.10.2022:

<<<... esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- *in merito all'impianto di pubblica illuminazione esistente e realizzando, sentito l'Ente Gestore (Edison Next City Green Light), si prescrive quanto segue:*
 - *traslazione punti luce esistenti si via Di Mauro e Via V. Veneto a filo con la nuova area d'intervento;*
 - *il nuovo impianto a servizio degli spazi pubblici di progetto dovrà essere autoalimentato con tecnologia a basso consumo (LED). A supporto del progetto dovranno essere fornite (preventivamente) le schede tecniche dei corpi illuminanti;*
- *in merito ai contenuti progettuali (materiali e finiture) delle aree pubbliche ci si riserva espressamente, in sede di progetto definitivo, di valutare l'appropriatezza delle scelte progettuali che saranno effettuate in relazione alla futura manutenzione e gestione dell'area da parte del comune. ...>>.*

Non sono pervenute comunicazioni, nei termini stabiliti per lo svolgimento della Conferenza di servizi, da parte del Comando di P.L. Servizio Viabilità.

III. che lo Schema di Assetto Preliminare è costituito dai seguenti elaborati:

- **Progetto** (carattere normale documentazione prot. n° 37285 del 20.06.2022, in carattere sottolineato le tavole integrate o sostituite prot. n° 45422 del 28/07/2022, in carattere corsivo sottolineato integrazione prot. 52529 del 01/09/2022) :
 - a) R –Relazioni
 - 1. R.1 – Relazione illustrativa
 - 2. R.1.1 – Relazione integrativa
 - 3. R.1.2 - Il cronoprogramma dell'attuazione complessiva dell'ambito
 - 4. R.2 – Stato di fatto e di diritto del complesso immobiliare esistente
 - 5. R.3 – relazione geologica preliminare
 - 6. R.4 – studio preliminare dell'impatto dell'intervento sul traffico – Relazione illustrativa
 - 7. R.5 – Prime elaborazioni in relazione alle prescrizioni di cui all'allegato B della L.R. 7/2020
 - b) Serie 1 – Elaborati di analisi
 - 8. Tavola 1.1 – Inquadramento territoriale dell'ambito di intervento
 - 9. Tavola 1.2 – Stato di fatto : ortopiano
 - 10. Tavola 1.3 Rev. 01 - Stato di fatto : rilievo planoaltimetrico
 - 11. Tavola 1.4 – stato di fatto : profili, sezioni, prospetti
 - c) Serie 2 – Elaborati di progetto :
 - 12. Tavola 2.1 Rev.01 – Il progetto di riqualificazione urbana : gli interventi di riuso e sostituzione e la individuazione delle necessarie dotazioni territoriali
 - 13. Tavola 2.2 Rev. 01 – Il progetto di riqualificazione urbana : il ruolo degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico
 - d) Allegati alla studio preliminare dell'impatto dell'intervento sul traffico :
 - 14. Elaborato 2.3.1 – Studio preliminare dell'intervento sul traffico – stato di fatto
 - 15. Elaborato 2.3.2 – Studio preliminare dell'intervento sul traffico – il progetto
 - e) Allegati alla relazione geologica preliminare :
 - 16. R3_01 : Carta geolitologica del sottosuolo

17. R3_02 : Carta geomorfologica
 18. R3_03 Digital Terrain Model
 19. R3_04 Carta degli angoli di pendio
 20. R3_05 Carta della microzonazione pericolosità sismica I livello
 21. R3_06 Carta del consumo del suolo
 22. R3_07 Idrografia
 23. R3_08 Piano di indagini geognostiche
- f) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – Dichiarazione ex art. 9-bis DPR 380/01 in merito alla legittimità dell'immobile esistente ed asseverazione sul calcolo dei volumi
- g) Titolo di proprietà dell'area interessata.
- h) Pagamento di € 500,00 per diritti di segreteria a mezzo bonifico Banca Sella del 31/08/2022 a favore della tesoreria del comune – Banca di credito cooperativo di Scafati e Cetara IBAN IT28Y0885576170000000004866

Tutto ciò premesso, valutate le risultanze della conferenza con l'acquisizione delle condizioni per ottenere i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati, e preso atto della mancata partecipazione di alcune amministrazioni, il dirigente Arch. Luigi Collazzo in qualità di rappresentante dell'Amministrazione procedente, su conforme istruttoria del Responsabile del Procedimento, ing. Gianluigi Accarino, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-*bis*, comma 5, nonché art. 14-*quater*, Legge n. 241/1990, come modificati dal D.Lgs. 127/2016.

ADOTTA

ad ogni effetto di legge, la determinazione motivata di **positiva conclusione**, nei termini e con le **prescrizioni** indicate nei pareri riportati al punto II del presente atto, del procedimento di conferenza di servizi preliminare, alla valutazione e l'approvazione dello Schema di Assetto Preliminare (SAP) dell'Ambito di Trasformazione Integrata di riqualificazione degli edifici speciali della tradizione produttiva cavese ATp_02 "Tipografia Di Mauro", ai sensi dell'articolo 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dell'articolo 60 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Comunale di Cava de' Tirreni.

La determinazione in parola, essendo state conseguite le condizioni per ottenere i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati, (ritenute acquisite quelle delle Amministrazioni non intervenute), è immediatamente efficace.

Le amministrazioni, i cui atti sono sostituiti dalla determinazione motivata di conclusione della conferenza, possono sollecitare, purché abbiano partecipato, con congrua motivazione, l'amministrazione procedente ad assumere, previa indizione di una nuova conferenza, determinazioni in via di autotutela ai sensi dell'articolo 21-nonies. Possono altresì sollecitarla, anche per il tramite del rappresentante di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 14-ter, alla conferenza di servizi o si siano espresse nei termini, ad assumere determinazioni in via di autotutela ai sensi dell'articolo 21-quinquies.

Si procederà – come per legge – alla pubblicità delle determinazioni assunte in conferenza di servizi come risultante dal presente atto, mediante avviso da pubblicarsi sul sito istituzionale dell'Amministrazione procedente www.comune.cavadetirreni.sa.it.

Si comunica che la presente determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi preliminare ha valore provvedimento e, in quanto tale, può essere impugnata con ricorso, da tutti i soggetti interessati, dinanzi al T.A.R. competente entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione.

Si dà atto che la presente determinazione è priva di rilevanza contabile.

Il Responsabile del Procedimento
f.to Ing. Gianluigi Accarino

Il Dirigente II Settore
f.to arch. Luigi Collazzo

Si allegano:

- verbale prima seduta del 11.10.2022;
- verbale seconda seduta del 25.10.2022.
- Parere prot. n° 0019307/2022 del 25/10/2022 dell'Ausino S.p.A. ;
- Parere prot. n° 63559/2022 del 21/10/2022 del SUAP;
- Parere prot. n° 3572/2022 del 24.10.2022 della Metellia Servizi

Obblighi di pubblicazione L.190/2012 e D.Lgs 33/2013 – Amministrazione trasparente

Tipologia: Altro (con e senza CIG)

