



Giunta Regionale della Campania

**Direzione Generale per il Governo del Territorio 09
U.O.D. 03 – PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

Relazione Istruttoria n. 447828 del 15 settembre 2015

Oggetto: Comune di Cava de' Tirreni – Progetto Riconversione area ex complesso Hotel due Torri in centro assistenza sanitaria per persone disabili e svantaggiate – Variante al PUT (L.R. 35/87) - Richiesta approvazione ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/2007.

Il sottoscritto relatore geom. Giacomo Ascione, funzionario responsabile di posizione organizzativa presso l'UOD 03 – Pianificazione Paesaggistica -

Vista la L.R. 35/1987 e s. m. ed i.;

Vista la L.R. 16/2004 e s. m. ed i.;

Visto il D.Lgs. 42/2004 s. m. ed i.;

Vista la L.R. 1/2007, art 13;

Viste le altre leggi vigenti in materia;

Vista la nota n° prot. n° 52585 del 26-06-2014, acquisita al protocollo regionale, al n° 447828, in data 30-06-2014 e successiva integrazione effettuata con nota n° 72710 del 30-09-2014, acquisita al protocollo regionale al n° 653385, in data 03-10-2014, con la quale il Comune ha trasmesso il progetto sopra evidenziato, per l'approvazione in variante al P.U.T. di cui alla L.R. 35/1987, con le procedure previste dall'art. 13 della L.R. 1/2007;

Viste le ulteriori integrazioni trasmesse dall'Amministrazione comunale, con nota prot. n. 6972 del 4/02/2015 ed acquisita al protocollo regionale al n. 80804 in data 5/02/2015;

premesse:

- a) che il territorio comunale di Cava dei Tirreni rientra nella "Sub-area 6" del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) dell'Area Sorrentino-Amalfitana, disciplinato dalla L.R.35/87 e s. m. ed i.;
- b) che il Comune di Cava dei Tirreni risulta dotato di P.R.G. adeguato al P.U.T., di cui alla L.R. 35/87, con D.P.G.R.C. n° 4523 dello 13-04-2000,

- c) che il territorio dello stesso Comune risulta totalmente vincolato ai sensi della L.1497/39 (D.Lgs. 490/99 e D.Lgs. 42/2004), nonché rientra nell'ambito dei bacini idrografici dei fiumi Sarno e Sele, quindi sottoposto, ai sensi della L.R. 8/94, all'Autorità di Bacino competente sul territorio;
- d) che lo stesso risulta inserito nell'elenco dei Comuni dichiarati sismici con S=6, con D.M. del 3-06-81, riconfermato tale, classe 3, con delibera di G. R. n° 5447 del 7 novembre 2002, e considerato "gravemente danneggiato" dal D.P.C.M. 22-05-82;
- e) che ancora una parte del territorio del Comune di Cava dei Tirreni rientra nella perimetrazione del "Parco Regionale dei Monti Lattari" di cui alla delibera di G.R. 2777 del 26-09-2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°54 del 17-11-2003;

premesse altresì:

- a) che l'intervento in esame consiste in un progetto di riqualificazione urbanistica mediante la trasformazione e conseguenziale variante di un'area attualmente destinata ad attività turistico-ricettiva in area a destinazione a servizi sanitari e sociali;
nello specifico l'Associazione "La Nostra Famiglia", già presente nel comune di Cava dei Tirreni presso l'immobile denominato Villa Ricciardi alla località Rotolo, con un Centro di Riabilitazione che eroga prestazioni ambulatoriali e di degenza diurna, ha acquisito nell'anno 2000 la piena proprietà dell'immobile denominato ex "Albergo Due Torri" localizzato in adiacenza alla struttura sanitaria esistente;
- b) che successivamente a tale acquisizione, l'associazione ha presentato all'Amministrazione Comunale il progetto in esame, che prevede la riqualificazione dell'esistente "Hotel Due Torri", non più in uso da circa 20 anni, attraverso un intervento di completa demolizione e ricostruzione in sito di una nuova struttura, di diversa sagoma e ridotto volume, destinato all'ampliamento dell'adiacente centro assistenziale sanitario per persone disabili e svantaggiate;
- d) che tale tipo di intervento su di un Hotel, ancorché in disuso, è assoggettato alle disposizioni della L.R. 16/2000, mentre la prospettata attrezzatura sanitaria è assoggettata a quanto disposto dal D.Lgs 229/1999, e Delibera di G.R. n° 3958 del 07-08-2001.

verificato:

- a) che, rispetto al P.U.T., il progetto proposto ricade in "**Zona Territoriale 4 - riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado**", di cui all'art. 17 della L.R. 35/1987, mentre rispetto al vigente P.R.G. ricade in zona omogenea "**D4 – alberghi e ristoranti esistenti**" così come risulta dalla nota di trasmissione del Comune medesimo;
- b) che tale tipologia di intervento, ossia "**demolizione totale e ricostruzione**", non è contemplata tra le tipologie di interventi assentibili sugli edifici di cui al Titolo IV della L.R. 35/87; infatti sono ammesse solo demolizioni parziali senza modifica dei prospetti.



- c) che il progetto, così come proposto dall'Associazione "La Nostra Famiglia", determina una variante urbanistica al P.R.G. del territorio comunale di Cava de' Tirreni e risulta non conforme alle prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentina – Amalfitana di cui alla L.R. 35/1987 e s.m. e i.;
- d) in "Zona Territoriale 4" non sono consentiti interventi in variante rispetto alle prescrizioni del P.U.T. per opere private di interesse pubblico, ma solo per opere pubbliche.

considerato:

- a) che sull'intervento di che trattasi risultano acquisiti i seguenti pareri, allegati alla documentazione trasmessa:
1. il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Destra Sele, ai sensi della L.R. 8/1994, con nota prot. n. 1669 del 20.12.2011, ha emesso parere favorevole in ordine alla compatibilità con il vigente P.S.A.I relativa all'intervento di che trattasi, sulla scorta della proposta espressa dal Comitato Istituzionale della medesima Autorità nella Seduta del 19-12-2011 – deliberazione n. 34;
 2. il Genio Civile di Salerno, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/1983, ha reso parere favorevole sul progetto con prescrizioni, con prot. n. C.G./1427 in data 23.01.2012;
 3. la Soprintendenza per i B.A.P. di Salerno ed Avellino, ha ritenuto, con nota prot. n. 16490 del 04/06/2012, di esprimere parere favorevole relativamente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione delle opere in progetto, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004;
 4. in data 26.9.2012 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 166 al progetto di riconversione dell'ex complesso Hotel Due Torri ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 42/2004 dal "V Settore Area Governo del Territorio" del Comune di Cava dei Tirreni in seguito al Parere favorevole della Soprintendenza B.A.P. di Salerno e Avellino prot. n. 16490/2012;
 5. l'Autorità Competente per la VAS del Comune di Cava dei Tirreni, con provvedimento prot. n. 60621 del 16/10/2012, espresso ai sensi dell'art. 2 comma 5 lettere e) ed f) del Regolamento del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2008, ha decretato "DI ESCLUDERE l'intervento di riconversione dell'area dell'ex Hotel due Torri in Centro Assistenza Sanitaria e Socio Sanitaria per persone disabili svantaggiate" proposto dall'Associazione La Nostra Famiglia" dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica –VAS-;
 6. con Decreto Dirigenziale n. 2 del 21/01/2015 dell'U.O.D. Sviluppo dell'offerta turistica – Direzione Generale per la Programmazione Economica e il Turismo – della Giunta Regionale della Campania, è stata autorizzata la rimozione del vincolo di destinazione




alberghiera per il complesso Hotel 2 Torri sito in Cava Dei Tirreni alla via Rotolo loc. Maddalena;

7. l'ASL SALERNO – Dipartimento di Prevenzione - ha espresso un preventivo parere favorevole alla variante urbanistica finalizzata alla riconversione dell'area ex complesso Hotel 2 Torri in centro di assistenza sanitaria e socio sanitaria, per gli aspetti igienico sanitario con nota prot. 2462/DIP/11 del 30/09/2011;
8. inoltre con nota prot. 3044 del 11/10/2012, il Direttore del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL SALERNO, in riscontro alla nota inviata dal Presidente dell'associazione "La Nostra Famiglia" in merito alle disposizioni dettate dalla D.G.R.C. 7301 del 31/12/2001 di modifica ed integrazioni alla delibera di Giunta Regionale n. 3958 del 07.08.2001 contenente – Definizione dei requisiti strutturali tecnologici ed organizzativi minimi per l'autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio delle attività sanitarie e socio-sanitarie delle strutture pubbliche e private e approvazione delle procedure di autorizzazione", ha dichiarato che "Considerato che trattasi di una richiesta di rimodulazione di nuovi spazi senza *"aumento di posti letto rispetto a quelli già autorizzati, né di attivazioni di funzioni sanitarie e/o socio sanitarie aggiuntive rispetto a quelle già autorizzate"* si rappresenta che tale istanza non rientra tra le tipologie per le quali è richiesta l'autorizzazione alla realizzazione ex DGRC 3958/2001 e s.m.i.";
9. in ogni caso con delibera n. 155 del 30.04.2009 la Giunta Comunale si è espressa per confermare l'interesse pubblico dell'intervento di che trattasi, così come successivamente riconfermato con delibera n. 28 del 21.05.2009 da parte del Consiglio comunale della città di Cava de' Tirreni;

considerato altresì:

- a) che sulla scorta dell'esame effettuato sugli atti ed elaborati presentati dal Comune di Cava dei Tirreni, si evidenzia che l'intervento proposto non compromette i beni paesaggistici tutelati dell'area interessata, né altera la visione del paesaggio circostante, in quanto interviene su un'area già edificata ed abbandonata, oggetto di atti vandalici e conseguente degrado ambientale, che hanno gravemente compromesso la struttura esistente rendendola di fatto pericolosa ed inagibile;
- b) che l'associazione "La Nostra Famiglia" ha proposto un progetto di riqualificazione urbanistico-ambientale attraverso una nuova struttura di altezza più contenuta e volume ridotto rispetto al preesistente, passando dagli attuali 12.830,00 mc a 8.817,29 mc di progetto, integrandosi correttamente con la conformazione naturale caratterizzata da moderati rilievi, con l'obiettivo di mitigare l'impatto visivo, operando una scelta dei



materiali costruttivi rispettosi delle norme di tutela paesaggistica ed ambientale, così come dettato all'art. 26 della L.R. 35/87, con particolare cura degli spazi esterni, salvaguardia e valorizzazione della flora e del paesaggio del luogo attraverso la scelta prevalente di essenze locali,

- c) Pertanto, sulla scorta di quanto evidenziato, si ritiene che l'intervento di cui in argomento sia assentibile ai fini della compatibilità paesaggistica.
- d) Infine si prende atto della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del tecnico progettista dell'intervento arch. Gian Piero Santin, rilasciata ai sensi degli articoli 38 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale ha dichiarato " *che il progetto preliminare presentato al fine dell'ottenimento di tutti i pareri sopra citati nonché per la richiesta di variante al Piano Urbanistico Territoriale ai sensi dell'art. 13 della L. R. 01/2007, presentato in data 26.09.2014 n. 71282 non presenta variazioni sugli elaborati architettonici e quindi conforme al progetto definitivo già agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Cava de' Tirreni dal 22.01.2013 prot.4918.* ", così come confermato e attestato dal Dirigente del Settore "Governo del Territorio" del Comune nella nota n. 6972 del 02.02.2015, acquisita al protocollo regionale al n. 80804 in data 5/02/2015.

per tutto quanto sopra premesso, verificato e considerato,

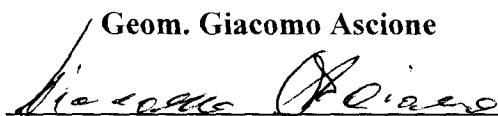
RITIENE

- 1) che il progetto di riconversione area ex complesso Hotel due Torri, presentato dal Comune di Cava dei Tirreni quale opera di interesse pubblico, per l'attivazione della procedura di cui all'art. 13 della L.R. 1/2007, potrà essere sottoposto favorevolmente all'esame della Giunta Regionale, per la trasmissione al Consiglio Regionale ai fini dell'approvazione dello stesso in variante alle prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.), dell'Area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla L.R. 35/1987;
- 2) che a valle dell'eventuale intervenuta approvazione della variante al P.U.T., da parte del Consiglio Regionale ai sensi dell'art.13 della L.R.1/2007, l'Amministrazione Comunale procedente provvederà a conseguire la variazione urbanistica puntuale, previa acquisizione dei necessari pareri, autorizzazioni, nulla osta e permessi, previsti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività proposta.

Napoli 15 settembre 2015

L'Istruttore Responsabile P.O.

Geom. Giacomo Ascione



DICHIARAZIONE DI REGOLARITA'

La sottoscritta arch. Donata Vizzino, dirigente della UOD Pianificazione Paesaggistica della direzione generale per il Governo del territorio, nella qualità di responsabile del procedimento, vista la normativa vigente in materia,

DICHIARA

la regolarità dell'istruttoria, effettuata dal geom. Giacomo Ascione, relativa al Progetto di Riconversione dell'area ex complesso Hotel due Torri in Centro assistenza sanitaria per persone disabili e svantaggiate – Variante al PUT (L.R. 35/87) - a seguito di richiesta avanzata dal Comune di Cava dei Tirreni per l'approvazione ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 1/2007.

Napoli 21 settembre 2015

La Dirigente

Arch. Donata Vizzino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Donata Vizzino', is written over a horizontal line.