

A.G.C. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali - **Deliberazione n. 3 del 15 gennaio 2010 – Comune di CAVA DE' TIRRENI (SA) - Variante Piano Regolatore Generale per la trasformazione di un'area ex cartiera in Via XXV luglio e lealizzazione di una struttura con caratteristiche produttive polifunzionali "Cavamarket Headquarters Project" Societa' "Trade Real Estate S.p.A." in variante al Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 27.6.1987 n. 35 e segg. - PROPOSTA AL CONSIGLIO REGIONALE ai sensi dell'art. 13 della L.R. 18 gennaio 2007 n. 1 - DETERMINAZIONI.**

PREMESSO:

- CHE il Comune di CAVA DE' TIRRENI (SA) è sottoposto parzialmente a vincoli idrogeologico;
- CHE IL Comune di cui trattasi a seguito degli eventi sismici del novembre 1980 e febbraio 1981 è stato dichiarato gravemente danneggiato e classificato sismico con S = 6, e che detta classificazione è stata confermata, giusta deliberazione di Giunta Regionale n. 5447 del 7.11.2002;
- CHE con L.R. 27.6.1987 n. 35 è stato approvato il Piano Territoriale Pesistico dell'Area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi dell'art. 1/bis della Legge 8.8.1985 n. 431;
- CHE con successiva L.R. 23.11.1994 n. 38 sono state approvate modifiche ed integrazioni alla L.R. 27.6.1987 n. 35;
- CHE 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.;
- CHE il Comune in argomento rientra parzialmente negli ambiti delle Autorità di Bacino Regionali "Sarno" e "Destra Sele" di cui alla L.R. 7.2.1994 n. 8;
- CHE il Comune in oggetto risulta totalmente vincolato ai sensi della L. 1497/39 (D.Lgs. 490/99 e D.Lgs. 42/2004), nonché rientra parzialmente nella perimetrazione del "Parco Regionale dei Monti Lattari" di cui alla delibera di G.R. 2777 del 26.9.2003;
- CHE il predetto Comune è dotato di P.R.G. adeguato al P.U.T., di cui alla L.R. 35/87, munito del controllo di conformità rilasciato con D.P.G.R.C. n 4523 dello 13.4.2000, così come modificato a seguito della stipula dell'accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000, di cui al D.P.G.R.C. n. 92 del 14.2.2005;
- CHE il Comune di Cava dei Tirreni, rispetto al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con L.R. 13/2008, ricade nel Sistema Territoriale di Sviluppo (S.T.S.), in "F7" PENISOLA AMALFITANA;
- CHE il progetto in oggetto è stato presentato, in prima istanza, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, con convocazione della prevista Conferenza di Servizi che, con l'ultimo verbale n. 3 del 6.4.2009 (come riportato nella delibera di C.C. N. 32 del 21.5.2009), ha rimandato l'approvazione dell'intervento, all'esito della procedura dell'art. 13 della L.R. 1/2007;
- CHE successivamente, lo stesso progetto è stato ripresentato con lievi modifiche, rispetto al progetto originario, dettate da motivazioni tecniche, che non comportano aumenti, né di superficie, né di volume, sul quale sono stati riacquisiti alcuni pareri;
- CHE con provvedimento consiliare n. 32 del 21.5.2009 il Comune di cui trattasi ha deliberato di esprimersi a favore della dichiarazione dell'interesse pubblico, come valutato in premessa, dell'intervento "Cavamarket Headquarters Project" di cui all'allegata relazione di ufficio, al fine di richiedere la variante al Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana di cui alla 35/87, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/2007";

- CHE con Decreto dirigenziale n. 797 del 15.10.2009, dell'A.G.C. del Settore 2, Servizio 3, della G.R. della Campania, è stata disposta la esclusione dalla procedura di V.A.S. la variante al P.R.G. in argomento, su conforme giudizio del Comitato Tecnico per l'Ambiente espresso nella seduta del 7.9.2009;
- CHE il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino "Sarno", con nota n. 2356 del 19.12.2008, ha espresso parere favorevole sul progetto di cui trattasi, riconfermato, poi, con nota n. 2022 del 15.12.2009, a seguito della trasmissione del medesimo progetto con modifiche di lieve entità;
- CHE sulla variante in argomento, il Genio Civile di Salerno, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, n. C.G./862 del 25.3.2009, poi con successive note n. 1008058 del 20.11.2009 e n. 1082792 del 15.12.2009, ha ritenuto di non esprimere ulteriore parere, sul progetto lievemente modificato, in quanto si è già espresso in precedenza;
- CHE la Soprintendenza per i BB. AA. e PP. di Salerno ed Avellino, ha ritenuto, con nota n. 13830 del 14.5.2009, che "l'intervento, attraverso il recupero dei rapporti formali e l'integrazione delle relazioni sociali, migliora la qualità urbana della parte del centro abitato di Cava dei Tirreni interessato dalla trasformazione edilizia", parere riconfermato, successivamente, con nota n. 33663 del 17.12.2009, con la seguente dicitura: "Considerato che le variazioni riguardano modifiche di modeste entità, questa Soprintendenza conferma il parere del 14 maggio 2009";
- CHE successivamente il progetto in oggetto è stato trasmesso alla Regione Campania per l'istruttoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 19.1.2009 n. 1 art. 13 ed acquisito al protocollo del Settore Urbanistica al n. 642011 del 15.7.2009, n. 1065267 del 9.12.2009, n. 1094355 del 17.12.2009 e n. 1098356 del 18.12.2009;
- CHE dalla Relazione Istruttoria n. 1065267 del 23.12.2009 DEL Servizio Piani Comunali del Settore Urbanistica, tra l'altro, si evince che:
 - Il progetto "CAVAMARKET HEADQUARTERS PROJECT" propone la rifunionalizzazione di un Opificio industriale, ora dimesso, sito nel Comune di Cava de' Tirreni, alla via XXV Luglio n. 48, attraverso la ridistribuzione dei volumi nell'ambito del lotto, ospitando nuove funzioni produttive, terziarie e direzionali, in un impianto a corte che consente il riutilizzo del piano terra come spazio pubblico pedonale e piazza, con piantumazione di alberature;
 - l'intervento insiste su un lotto di mq 14.745,00, che, assieme ai volumi esistenti, è in totale disponibilità della "Trade Real Estate", società proponente l'intervento, in quanto proprietaria;
 - l'area è identificata al nuovo catasto edilizio urbano al foglio n° 16, particella 1263;
 - il finanziamento dell'opera è a totale capitale privato;
 - l'area oggetto della trasformazione proposta, è ad oggi interamente occupata da un manufatto industriale dismesso, Opificio Industriale (arti grafiche) "Emilio di Mauro S.p.A.", comprendente più corpi di fabbrica, dislocati su un piazzale, utilizzato all'epoca, per movimentazione mezzi e merci. Nel dettaglio i corpi di fabbrica esistenti consistono in:
 - fabbricato principale su più livelli, destinato ad uffici, abitazione custode, servizi sociali, reparti lavorazione e locali tecnici;
 - capannoni destinati a deposito e officine;
 - tettoie e pensiline per lo stoccaggio materiali in esterno;
 - dagli atti trasmessi si evince che l'intervento, avendo le finalità dell'interesse pubblico, persegue i seguenti obiettivi:
 - il riuso dell'immobile, con l'utilizzo, del patrimonio edilizio esistente, senza "consumare" altro territorio;
 - il ripristino dello spazio aperto recuperato e messo a disposizione della città, integrandolo alla vita cittadina e favorendo la socializzazione;
 - la reintegrazione, attraverso l'assunzione diretta degli ex dipendenti dell'opificio Di Mauro nel nuovo Headquarters, ad oggi in mobilità forzata;
 - l'intervento ricade nel Piano Urbanistico Territoriale, L. 35/87, in "Zona Territoriale 6 - Urbanizzazione Saturata", che individua "espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare satu-

re ai fini residenziali". La norma di PUT indirizza il trasferimento di tali aree in zone territoriali omogenee di tipo "B" nei redigendi, allora, piani regolatori generali. L'ambito in questione, è interessato da un impianto industriale ad oggi dismesso, che, già esistente al momento della redazione del vigente PRG, e cioè sin dal 1954, ha comportato, di fatto, l'individuazione anche di una zona omogenea "D" nel PRG per la preesistenza del manufatto industriale in questione;

- nel vigente PRG, l'area oggetto dell'intervento di cui trattasi, nella tavola 20 – Disciplina d'uso del territorio comunale e progetto di piano, in scala 1:5000, è classificata come "D2" (sedi di attività industriali ed artigianali per il commercio all'ingrosso o la grande distribuzione e relative aree di pertinenza interne o adiacenti ai tessuti urbani compatibili con essi), nell'ambito della quale sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di incremento delle superfici utili esistenti nella misura massima del 15%, se ciò non determina un rapporto di copertura superiore a 0,50.

- rispetto al P.T.R. di cui alla L.R. 13/2008, il progetto presentato ricade nell'S.T.S. "F7" Penisola Amalfitana, e non contrasta con le previsioni di tale S.T.S.;

- progetto di cui trattasi, non risulta totalmente conforme alle prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.), dell'Area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla L.R. 35/87, e pertanto è necessaria l'approvazione di una variante al P.U.T., ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/2007, in relazione ai punti riportati nel dispositivo del presente provvedimento;

- il progetto in esame, è stato qualificato, con delibera di C.C. n. 32 del 21.5.2009, di "interesse pubblico", per poter adire alle procedure di cui all'art. 13 della L.R. 1/2007; ma, proprio le opere di interesse pubblico, non sono previste dalle norme della L.R. 35/87;

- l'intervento proposto, che verrà realizzato attraverso la demolizione e la ricostruzione, con una sagoma diversa dall'attuale, si configura come un intervento di ristrutturazione urbanistica, categoria che, nel Titolo IV della L.R. 35/1987, non è contemplata;

- ai sensi dell'art. 10 della L.R. 35/87, per i Comuni ricadenti in "*sub-area 6*", come il Comune in parola, il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata, comprensive di quelle esistenti (*commercio, uffici, tempo libero, turismo, ecc.*), non può eccedere un valore di tre mq/ab e, dall'anagrafe edilizia redatta in fase di redigendo PUC, la dotazione di tali superfici risulta, ad oggi, già superata, pertanto non sono più possibili nuove attività terziarie;

- i materiali previsti per la realizzazione del progetto in questione, come appresso riportati, contrastano con l'art. 26 del Titolo IV della L.R. 35/87:

- le facciate saranno rivestite in pietra di tufo, materiale locale, la pavimentazione della superficie esterna sarà in pietra lavica, e gli spazi commerciali, al piano terra, sono stati previsti completamente in vetro;

- gli infissi saranno realizzati in metallo;

- sulla copertura sarà realizzato un tetto giardino, solo in parte calpestabile, ma per il resto piantumato con essenze autoctone;

- il progetto prevede, nell'ambito della stessa struttura, anche un appartamento riservato al custode, di circa 100 mq, che risulta in contrasto, sia con quanto disposto dell'art. 9 della L.R. 35/87, in ordine al dimensionamento del P.R.G., e sia con le prescrizioni della "*Zona territoriale 6*", di cui all'art. 17 della stessa legge, che non prevedono la realizzazione di nuove abitazioni, in quanto la zona omogenea "B", in cui può articolarsi il P.R.G., è da considerare satura ai fini residenziali;

- la vecchia struttura industriale della cartiera "Emilio di Mauro S.p.A." sita in Cava de' Tirreni, alla via XXV Luglio n° 48, ricadente in zona "D2", attualmente presente nell'area interessata, anche se dimessa, non risulta congruente con le caratteristiche di Zona omogenea "B" circostante, su cui insiste, ed in contrasto con le previsioni della "*Zona territoriale 6*" del P.U.T., di cui all'art. 17 della L.R.35/87;

- la realizzazione, invece, della nuova struttura denominata "Cavamarket Headquartes Project", da realizzare al posto della vecchia cartiera, con le sue molteplici funzioni: commercio, uffici, ristorante, bar, mediateca, ludoteca e piccolo auditorium, assolve ad una importante funzione sociale, oltre a quella di riaggiornare le parti dell'abitato attualmente degradato e riaggregare gli abitanti della zona, fornisce: negozi, servizi e standards, carenti nella zona "B", i quali, peraltro, sono compatibili e connessi con tale zona omogenea, migliorandone, così la sua vivibilità;

- la ristrutturazione urbanistica prevista dal progetto in esame, attraverso l'abbattimento e la ricostruzione, a parità di volume e di altezze dei manufatti esistenti, non più separati con un muro dallo spazio

circostante, senza consumare altro territorio, consente la permeabilità e fruibilità del complesso, da parte dei cittadini, mediante i molteplici passaggi presenti tra i vari negozi, che permettono l'accesso continuo all'interno della struttura commerciale per l'utilizzo delle parti comuni;

– dalla relazione di accompagnamento del progetto di cui trattasi, così pure dalla Delibera di C.C. n. 32 del 21.5.2009, si evince che il proponente si impegna a mantenere”, nella nuova struttura, i livelli occupazionali della ex cartiera “E. di Mauro, ad oggi in mobilità forzata;

– CHE la citata Relazione Istruttoria conclude ritenendo che la variante alle prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.), dell'Area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla L.R. 35/87, determinata dal progetto “Cavamarket Headquarters Project”, presentato dal Comune di Cava dei Tirreni, per conto della Soc. “Trade Real Estate S.p.A.”, per l'attivazione della procedura di cui all'art. 13 della L.R. 1/2007, possa essere sottoposta, favorevolmente, all'esame della Giunta Regionale, per la trasmissione al Consiglio Regionale e l'eventuale l'approvazione della stessa, con le variazioni trascritte nel dispositivo del presente provvedimento;

RITENUTO di poter condividere, così come si condividono, le motivazioni e conclusioni del precitato Settore;

VISTA la Legge 8.8.1985 n. 431;

VISTA la L.R. 27.6.1987 n. 35;

VISTE le LL.RR. 7.2.1994 n. 8 e 23.11.1997 n. 38;

VISTO il Decreto Legislativo 30.3.2001 n. 165, art. 4;

VISTA la Legge Costituzionale 18.10.2001 n. 3;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 5447 del 7.11.2002 ad oggetto: “Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania”;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 2777 del 26.9.2003;

VISTO il Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42;

VISTA la L.R. 22.12.2004 n. 16 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la L.R. 19.1.2007 n. 1 art. 13;

VISTA la L.R. 13.10.2008 n. 13;

PROPONE, e la Giunta, in conformità, A VOTI UNANIMI

DELIBERA

– Nell'ambito delle competenze assegnate alla Giunta Regionale di cui all'art. 13 della L.R. 19.1.2007 n. 1, e sulla base di quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento che qui si intende integralmente trascritto,

1. DI ESPRIMERE PARERE FAVOREVOLE sulla variante alle prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.), dell'Area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla L.R. 35/87, come riportate nel progetto “Cavamarket Headquarters Project”, presentato dal Comune di Cava dei Tirreni, per conto della Soc. “Trade Real Estate S.p.A.”, protocollato presso il Settore Urbanistica al n. 642011 del 15.7.2009, n. 1065267 del 9.12.2009, n. 1094355 del 17.12.2009 e n. 1098356 del 18.12.2009;

2. DI SOTTOPORRE AL CONSIGLIO REGIONALE la presente proposta di variante alle prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 19.1.2007 n. 1..12.2009 e n. 1098356 del 18.12.2009;

3. successivamente all'approvazione della variante alle prescrizioni del P.U.T. da parte del Consiglio Regionale, sul progetto in argomento dovranno essere acquisiti tutti gli altri pareri, autorizzazioni, nulla osta e permessi, previsti dalla normativa vigente.

– Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

Il Segretario

D'Elia

Il Presidente

Bassolino