



Città di  
**Cava de' Tirreni**

**Sindaco**  
dott. Vincenzo Servalli

**Assessore al Governo del Territorio**  
arch. Giovanna Minieri

# PUC

Piano Urbanistico Comunale



# Cava de' Tirreni

## PROPOSTA DEFINITIVA

**Responsabile del procedimento**  
ing. Gianluigi Accarino

### ESAME DELLE OSSERVAZIONI

Regolamento di Attuazione  
per il Governo del Territorio  
Regione Campania n° 5  
del 04.08.2011 (Art. 3 c. 3)

# R.1

**Dirigente Settore Governo del Territorio**  
arch. Luigi Collazzo (*progettista capogruppo*)

#### Gruppo di progettazione

arch. Alberto Angrisani  
arch. Aniello De Stefano  
arch. Vincenzo Pepe  
arch. Gerardo Russo  
arch. Giosuè Gerardo Saturno  
arch. Valentina Taliercio

#### *hanno inoltre collaborato:*

ing. Giulio Gallo  
geom. Alessandro Simone Grossi  
dott. Maurizio Virgillo

#### Supporto amministrativo

istr. tecn. Giuseppina Grieco  
dott. Alessandro Manzo  
per. agr. Maurizio Maugeri

#### Coordinamento scientifico

prof. arch. Carlo Gasparri  
con arch. Cinzia Panneri

#### Studio geologico

dott. geol. Silvana Di Giuseppe

#### Studio agronomico

dott. agr. Maurizio Murolo

#### Piano di zonizzazione acustica

GE.I.S.A. srl  
geom. Giovanni La Francesca

prof. n. 201900051929 del 19.07.2019

LUGLIO 2019

## DESCRIZIONE DELL'ELABORATO

Per ognuna delle osservazioni pervenute si formula un parere ed una proposta di controdeduzione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale.

Ogni scheda è costituita da una prima parte con informazioni generali (numero dell'osservazione, n. di protocollo, data, nominativo del proponente, qualifica, modalità di trasmissione, carattere, localizzazione) e l'oggetto dell'osservazione, con riferimenti a norme e/o elaborati del PUC o a piani e vincoli sovraordinati ed una seconda parte con la controdeduzione, il parere del gruppo di progettazione riguardo alla osservazione e gli eventuali elaborati da modificare per effetto della stessa.

La prima parte riporta il numero della osservazione, il/i nominativo/i del/i proponente/i, con specificazione della qualifica e con gli estremi di identificazione dell'acquisizione al protocollo dell'Ente della stessa osservazione, riportando anche la modalità di trasmissione (Posta certificata/A mano presso l'URP).

Infine, si specifica il carattere dell'osservazione, che può essere specifico, generale o specifico/generale, nel caso in cui la rilevanza dell'osservazione, riferibile a un'area specificatamente indicata, si riverberi anche a livello generale o su altre aree del territorio comunale.

Nel caso di osservazioni che interessano richieste specifiche, riconducibili a particelle catastalmente individuate, si riportano gli stessi riferimenti catastali utili alla identificazione in cartografia. Infine la scheda riporta l'ubicazione dell'area interessata sulla cartografia di base costituita dalla zonizzazione del PUC in scala 1:5000 (P3.4 - Carta di Sintesi dei Sintesi e Reti) ed eventualmente sulla tavola che riporta le disposizioni programmatiche del PUC in scala 1:5.000 (P8.2 Localizzazione degli Interventi Programmati).

La seconda parte riporta l'istruttoria motiva la proposta finale di accoglimento, non accoglimento, accoglimento parziale, non pertinenza, irricevibilità.

Considerata la rilevanza che la pianificazione assume per il territorio comunale, in relazione alle modifiche di tipo normativo e di zonizzazione apportate alla strumentazione previgente, si ritiene delineare gli elementi di base per la loro ammissibilità alla valutazione. L'esame delle suddette osservazioni, gli indirizzi che sottendono alla formulazione delle proposte di controdeduzioni da parte dell'Ufficio sulla base dei quali esaminare e proporre per l'accoglimento o meno ovvero per l'accoglimento integrale o parziale delle osservazioni presentate, offrono al competente Organo deliberante un criterio di lettura e valutazione del procedimento seguito nella formulazione delle proposte controdeduzioni.

Le proposte di controdeduzione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale, come previsto dal 3° comma dell'art. 3 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n° 5 del 04.08.2011 della Regione Campania, sono state formulate verificando che abbiano per oggetto la Proposta di PUC adottato, così come rappresentato negli elaborati allegati alla delibera di Giunta n.46 del 15.03.2019 e nella relativa disciplina attuativa (Norme Tecniche di Attuazione –NTA), ed inoltre, che siano:

- coerenti con le finalità generali del procedimento di redazione del PUC e con il dimensionamento complessivo del piano;
- attinenti al livello di pianificazione di competenza del PUC;
- conformi con la normativa di settore e con i criteri di redazione ed attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Salerno, del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (PUT);
- tendenti al miglioramento, inteso come maggiore specificazione e chiarimento applicativo, del corpo normativo (NTA) del PUC.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.G.C. N. 46 DEL 15.03.2019

In seguito alla pubblicazione sul B.U.R.C. N. 16 del 25.03.2019 durante la fase di partecipazione al procedimento di formazione del Piano prevista all'art. 7 e dal comma 3 dell'art. 3 del Reg. Reg. 5/2011 sono prevenute le seguenti osservazioni al PUC:

Oss. n.	Protocollo n.	Data Protocollo	Proponente	Qualifica	Foglio	P.lle
<b>1</b>	21454 - 34720	01/04/2019 - 20/05/2019	DI MARINO Vincenzo (trasmessa da DI LANDRO Alfonso)	Amministratore pro tempore Chiesa Parrocchiale del SS. Salvatore Passiano	16	F
<b>2</b>	26312	16/04/2019	SARNO Vincenzo	Proprietario	17	36
<b>3</b>	32268 - 32281	13/05/2019	ARMENANTE Annamaria	Portatore di interessi diffusi (proprietaria Villa Pisapia)	16	3633
<b>4</b>	32413	13/05/2019	TENNERIELLO Eugenio	Architetto	-	-
<b>5</b>	33585	15/05/2019	MANZO Alferio	Proprietario	22	658
<b>6</b>	34004	16/05/2019	APICELLA Teresa (trasmessa da PALESCANDOLO Luca)	Proprietario	16	3270 sub 3 - 3271
<b>7</b>	34204	16/05/2019	CARBONE Aldo	Presidente della Società Cooperativa ABITA COOP - titolare della disponibilità delle aree localizzate	5	318 - 337 - 338 - 364 - 420 - 421 - 422 - 424 - 501 - 1037 - 1039 - 1040 - 1240
<b>8</b>	34301	17/05/2019	DE LEO Emilio	Proprietario	30	2926 - 2927
<b>9</b>	34776	20/05/2019	DI GIOVANNI Antonio	Legale rappresentante della Società Di Giovanni Costruzioni	25	59
<b>10</b>	34781	20/05/2019	LAMBERTI Vincenzo	Proprietario	31	1241
<b>11</b>	35131	21/05/2019	DE SANTIS Salvatore	Proprietario	3/6	405/585
<b>12</b>	35183	21/05/2019	SENATORE David Giuseppe + 3	Proprietari	15	1413
<b>13</b>	35234	21/05/2019	DE PISAPIA Albino (trasmessa da TENNERIELLO Eugenio)	Amministratore della Roburgas s.p.a.	-	-
<b>14</b>	35238	21/05/2019	TENNERIELLO Eugenio	Architetto	-	-
<b>15</b>	35240	21/05/2019	TENNERIELLO Eugenio	Architetto	11	2341
<b>16</b>	35267	21/05/2019	PISAPIA Carmela	Portatore di interessi diffusi (frazione Licurti/Mezzana)	-	-

<b>17</b>	35275	21/05/2019	FERRARA Liliana	Proprietario	4/11/16	1184 - 1686 - 1687 - 1688 - 1689/1401/2384
<b>18</b>	35312	21/05/2019	PRINCEPS s.r.l.	Società in liquidazione - attualmente proprietaria la ITALIANA RE Costruzioni generali s.r.l.	16	1223 - 1524 - 1525 - 2156 - 2158
<b>19</b>	35589	21/05/2019	GALLO Luisa	Proprietaria	1	57 - 197 - 319 - 372
<b>20</b>	35681	22/05/2019	RUGGIERO Carmela (trasmessa da MAZZOTTA Salvatore)	Proprietaria	4	753
<b>21</b>	35684	22/05/2019	SICILIANO Raffaello	Curatore del fallimento n.81/2010 Trade Real Estate s.p.a.	16	1263
<b>22</b>	35714	22/05/2019	M.R.P. INDOVINO Filippo	Legale rappresentante dell'Ente Provincia napoletana della Congregazione del SS. Redentore	22	2146 - 2644 - 2649 - 2637 - 2645 - 2647
<b>23</b>	35760	22/05/2019	DEL BUONO Grazia	Amministratrice della Società MCP Immobiliare	31	5
<b>24</b>	35795	22/05/2019	BARBA Giuseppa	Proprietario	31	994 - 996
<b>25</b>	35901	22/05/2019	TENNERIELLO Eugenio	Architetto	-	-
<b>26</b>	35902	22/05/2019	TROPIANO Vincenzo	Direttore COLDIRETTI Salerno	-	-
<b>27</b>	36156	23/05/2019	BELLIZIA Roberto	Presidente della Società Le Ginestre s.r.l.	25	243 - 920 - 2045 - 2447*
<b>28</b>	36282	23/05/2019	SENATORE Luigi	Proprietario	16	53 - 55 - 1016 - 1018 - 3962 - 3967
<b>29</b>	36314	23/05/2019	APICELLA Alfonso + altri	Comproprietario	16	3269 - 3600 - 3602
<b>30</b>	36383	23/05/2019	MILIONE Marcello	geometra	-	-
<b>31</b>	36385	23/05/2019	ALTOBELLO Vincenzo + 1	amministratore Costruzioni Altobello e Company	18/27	26-31-32-33-36-38- 65-67-69-73-76/8-9- 10-30-179-418
<b>32</b>	36408	23/05/2019	GUAGLIANDOLO Mario	Legale rappresentante dell'Associazione Amici e DAME dell'Avvocatella A.D.A.	30	255-620

<b>33</b>	36412	23/05/2019	ALTOBELLO Vincenzo + 9	Amministratore unico COSTRUZIONI ALTOBELLO & Company e AGRITURIST s.r.l.	18/27	26 - 31 - 32 - 33 - 36 - 38 - 65 - 67 - 69 - 73 - 76/8 - 9 - 10 - 12 - 14 - 19 - 21 - 23 - 24 - 30 - 38 - 81 - 87 - 90 - 91 - 179 - 193 - 213 - 215 - 216 - 316 - 317 - 318 - 319 - 327 - 350 - 352 - 355 - 358 - 415 - 768 - 769 - 777 - 779 - 780 - 782 - 785 - 786 - 787 - 788 - 870 - 872 - 906 - 907 - 908 - 909 - 911 - 940 - 942 - 943 - 967 - 968 - 1010 - 1011 - 1013 - 1014 - 1016 - 1017 - 1019 - 1020 - 1022 - 1024 - 1027 - 1030 - 1031
<b>34</b>	36470	23/05/2019	MARIOTTI Stefano	Amministratore Delegato MANIFATTURE SIGARO TOSCANO s.p.a.	12/23/25	392/44/2
<b>35</b>	36492	23/05/2019	LUPI Francesco + 1	Rappresentante del Coordinamento Civico per Cava	-	-
<b>36</b>	36570	24/05/2019	MAZZOTTA Salvatore	Portatore di interessi diffusi	-	-
<b>37</b>	36594	24/05/2019	BARTIROMO Ada	Proprietaria	3	3792 - 3795
<b>38</b>	36597	24/05/2019	DEL NUNZIO DE STEFANO Lucio	Proprietario	22	2176 - 2179 - 2180 - 2185
<b>39</b>	36602	24/05/2019	DIODATO Gianluca	Amministratore della IMMOBILIARE ADRIANA	30	932 - 933 - 1162 - 1191 - 1192 - 1228
<b>40</b>	36620	24/05/2019	DI DOMENICO Giuseppe	Presidente del Comitato Insieme per Sant'Anna	-	-
<b>41</b>	36687	24/05/2019	Cittadini di San Giuseppe al Pozzo	Portatori di interessi diffusi	-	-
<b>42</b>	36689	24/05/2019	APICELLA Carmela	Proprietaria	17	293 - 294
<b>43</b>	36690	24/05/2019	GIORDANO Paola	Architetto	-	-
<b>44</b>	36693	24/05/2019	BARBA Salvatore	Dirigente dell'AUSINO	-	-
<b>45</b>	36728	24/05/2019	APICELLA Aniello	Geometra	-	-
<b>46</b>	36830	25/05/2019	BUONO Don Alessandro	Parrocchia di Sant'Anna all'Oliveto	4	372 - 375 - 376 - 377
<b>47</b>	36837	25/05/2019	APICELLA Giuseppe	Proprietario	12	689 - 690 - 903 - 2762
<b>48</b>	36847	25/05/2019	TENNERIELLO Eugenio	Architetto	-	-

<b>49</b>	48415 --- nota PEC	04/07/2019	Dirigente IV Settore - LL.PP. Manutenzione e Patrimonio	Dirigente IV Settore	24/16	50 sub 26 – 28 – 29/ 4044
-----------	-----------------------	------------	---	----------------------	-------	------------------------------

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 1

prof. n. 201900021454  
(201900034720)

data 01.04.2019  
(20.05.2019)

### Proponente

DI MARINO Vincenzo (trasmessa da DI LANDRO Alfonso)

### Qualifica

Amministratore pro tempore Chiesa Parrocchiale del S.S. Salvatore di Passiano

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

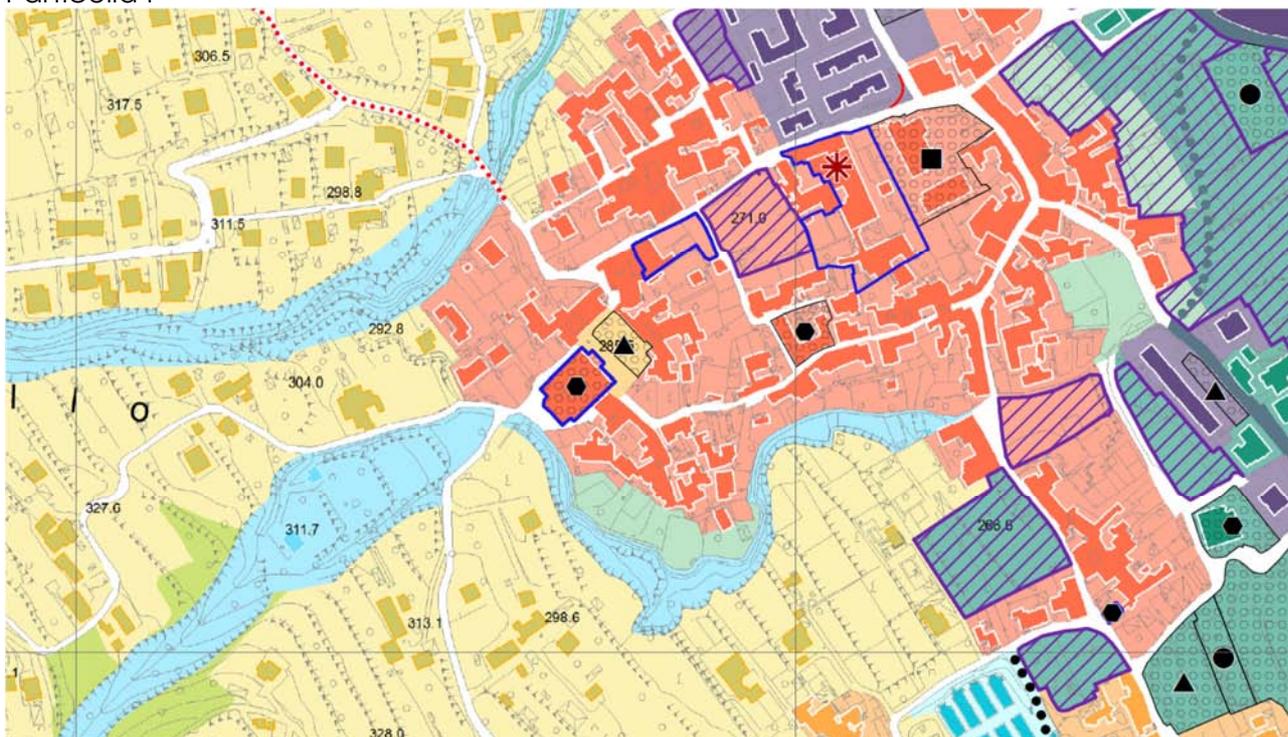
### Carattere

Specifico

### Localizzazione

Foglio 16

Particella F



### Oggetto dell'osservazione

In qualità di parroco della Chiesa di S.S. Salvatore di Passiano osserva che lo spazio antistante la chiesa è di proprietà dell'Ente ecclesiastico, pertanto privato e non pubblico come riportato negli elaborati sia di analisi che di progetto della proposta definitiva di Piano. Inoltre evidenzia che erroneamente è stata riportata quale area parcheggio, chiedendo di riportarla con la definizione di *bene religioso*.

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

### Carta di Sintesi di Sistemi e reti

La trama dei tracciati strutturanti gli impianti storici e degli spazi aperti pubblici e privati  
– Attrezzature pubbliche di quartiere (Aree per parcheggi)

### Piano operativo

### Altri elaborati

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### **Controdeduzione**

Il comma 2 dell'articolo 3 del D. l. n. 1444 del 2 aprile 1968 include tra le attrezzature di interesse comune quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.

Inoltre l'articolo 126 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ammette la possibilità di considerare, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche la aree private dove è consentita la fruizione pubblica, o con specifiche convenzioni.

Il Piano individua tutte le aree per attrezzature pubbliche e ad uso pubblico di quartiere nell'elaborato *AE.1 Relazione di sintesi dei dati rilevati*, mentre le stesse vengono localizzate nell'elaborato di analisi *A3.4 Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere*. In particolare l'area oggetto dell'osservazione è classificata tra le aree parcheggio ed identificata con *P33 – Parcheggio in via Aprea*, ed in merito alla proprietà come privata ad uso pubblico.

La chiesa del S.S. Salvatore di Passiano è stata invece individuata quale Attrezzatura di Interesse Comune, rientra nella categoria *B2 – Religiose* ed in particolare è individuata con *B2.5 Parrocchia di San Salvatore*.

L'area, oggetto di osservazione, di proprietà di un ente ecclesiastico, fa parte degli spazi aperti pubblici o privati dell'impianto storico di Passiano, per la quale è stata sempre consentita la fruizione pubblica, anche e soprattutto per le funzioni legate al culto religioso.

Risulta, quindi, accoglibile aggregando la particella F all'Attrezzature di Interesse Comune *B2.5 Parrocchia di San Salvatore*, essendo tali spazi di pertinenza alle attività religiose della parrocchia Del S.S. Salvatore.

### ■ **Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

### **Elaborati da modificare**

*R Relazione generale*

*AE.1 Relazione di sintesi dei dati rilevati*

*A3.4 Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere*

*P3.1 Sistema infrastrutturale*

*P3.4 Carta di Sintesi dei Sistemi e Reti*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 2**

prot. n. 201900026312

data 16.04.2019

## Proponente

SARNO Vincenzo

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

## Localizzazione

Foglio

17

Particella

36



## Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietario di un immobile in località San Giuseppe al Pennino, per il quale fu presentato un progetto di ricostruzione ai sensi della Legge 219/81, essendo stato colpito dagli eventi sismici del 23.11.1980. L'intervento prevedeva la demolizione e ricostruzione ai sensi del comma 6 dell'articolo 56 in deroga agli indici di fabbricabilità delle aree agricole con un incremento del 30 per cento.

In seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale n. 35/87, che approvava il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana, e l'approvazione del Piano Regolatore Generale del 2000 (adeguato allo stesso PUT) l'intervento non risultava più conforme alle prescrizioni dei suddetti piani, non essendo ammessa né la demolizione e ricostruzione, né tantomeno l'ampliamento del 30% nella zona territoriale 1b del PUT e nella zona E3 del PRG.

Il proponente chiede quindi *"...una deroga alle previsioni, uno svincolo o un'eccezione che consenta la realizzazione degli interventi previsti dalla legge 219/81. ..."*.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Core Areas/Tutela silvo pastorale

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

##### **Controdeduzione**

La proposta di PUC è stata elaborata in coerenza con il PTR e del PTCP, come previsto dal comma 1 dell'articolo 23 della LRC n. 16/2004 e in conformità alla LRC n. 35/87 che approvava il PUT dell'area sorrentino amalfitana.

In particolare l'immobile, oggetto di osservazione, ricade in zona territoriale 1b – Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado, dove il Piano Urbanistico deve assicurare l'inedificabilità sia pubblica che privata. In conformità con tale previsione, la proposta di PUC ha classificato le aree in cui ricade il predetto immobile nelle Core Areas, disciplinate dall'articolo 74, dove ammette unicamente per gli edifici esistenti, dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955, interventi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni), variazione di destinazione d'uso, come definiti dalle presenti norme e dal RUEC;
- adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri, garantendo:
  - o una dimensione dell'alloggio di 30,00 mq di superficie utile netta minima;
  - o un incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore).

Pur riconoscendo alla legge n. 219/81 la sua natura speciale, non è possibile in alcun modo sostenere deroghe o eccezioni alla strumentazione sovraordinata di tutela paesaggistica, che per giurisprudenza costante della Corte Costituzionale, è valore primario che a nessun altro può essere subordinato. Non è quindi ravvisabile alcuna ragione per ritenere che l'opera di ricostruzione del patrimonio edilizio danneggiato dal sisma debba avvenire con sacrificio della tutela paesaggistica (cfr., in termini, T.A.R. Campania, II Sezione, 26 giugno 1998 n.2154).

Sempre in merito al rapporto tra ricostruzione del patrimonio edilizio danneggiato dal sisma e le prescrizioni del PUT, si riporta di seguito uno stralcio della Sentenza n.9570/2004 del Tribunale Amministrativo Regionale di Napoli:

*"... Va rilevato che il P.U.T. è prescritto dagli artt. 1 bis e quinquies della L. n.431/1985 come condizione imprescindibile per l'edificazione nelle zone paesaggisticamente vincolate*

---

ed è, quindi, emanazione della citata legge le cui previsioni, per espresso disposto dell'art.2, "costituiscono norme fondamentali di riforma economico sociale della Repubblica".

Le rassegnate considerazioni sono tali da ridimensionare l'enfatica dichiarazione di "preminente interesse nazionale dell'opera di ricostruzione e sviluppo delle zone delle Regioni Basilicata e Campania disastrose dal terremoto", contenuta nell'art.2 della l. n.219/1991, sulla quale si vorrebbe fondare l'eccezionalità della sua disciplina e la sua capacità di resistere alla sopravvenuta normativa contenuta nel P.U.T.

Un altro argomento a favore della interpretazione che appare preferibile può essere individuato nel già evocato art.56 della l. n.219/1981, che, nel raccordare la disciplina sulla ricostruzione post terremoto con il sistema normativo posto a protezione dei valori paesaggistici con i quali interferisce, appare chiaramente orientata a privilegiare questi ultimi. ...".

Non risulta quindi accoglibile l'osservazione proposta in quanto la proposta di PUC deve essere conforme alle disposizioni del PUT dell'area sorrentino amalfitana.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 3

prot. n. 201900032268  
(201900032281)

data 13.05.2019  
(13.05.2019)

### Proponente

ARMENANTE Annamaria

### Qualifica

Portatrice di interessi diffusi

### Modalità di trasmissione

A mano e posta certificata

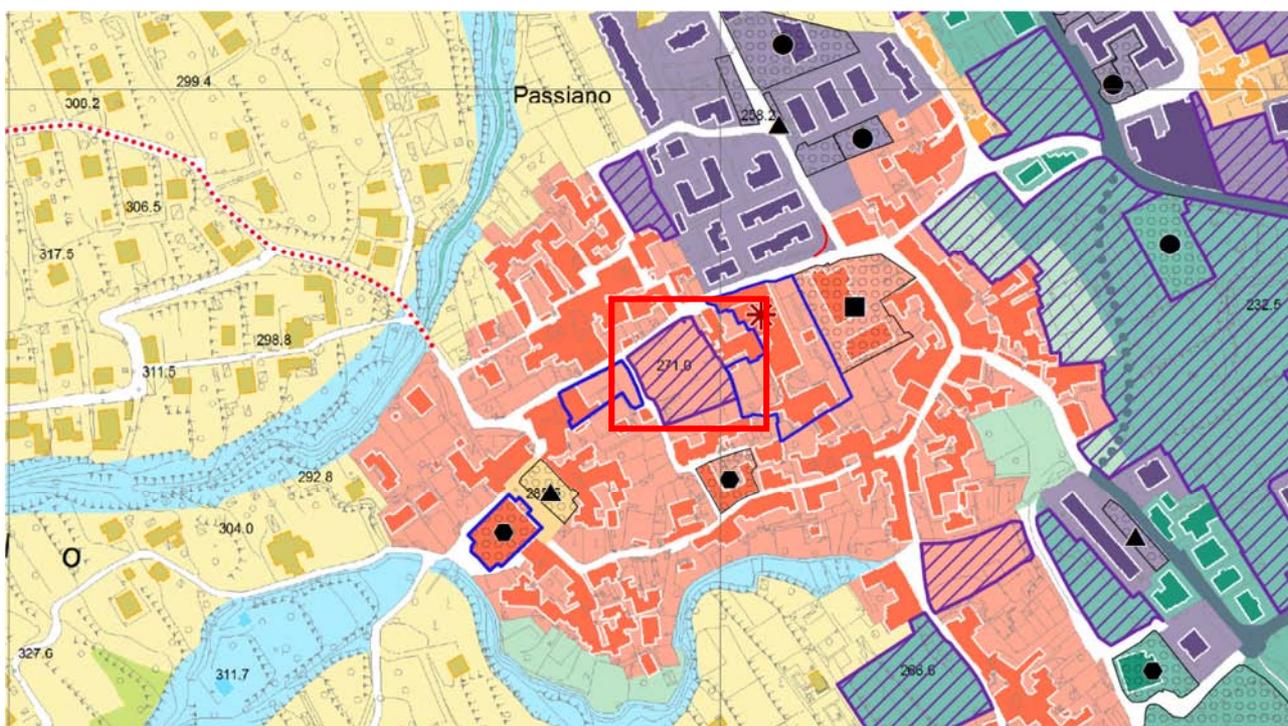
### Carattere

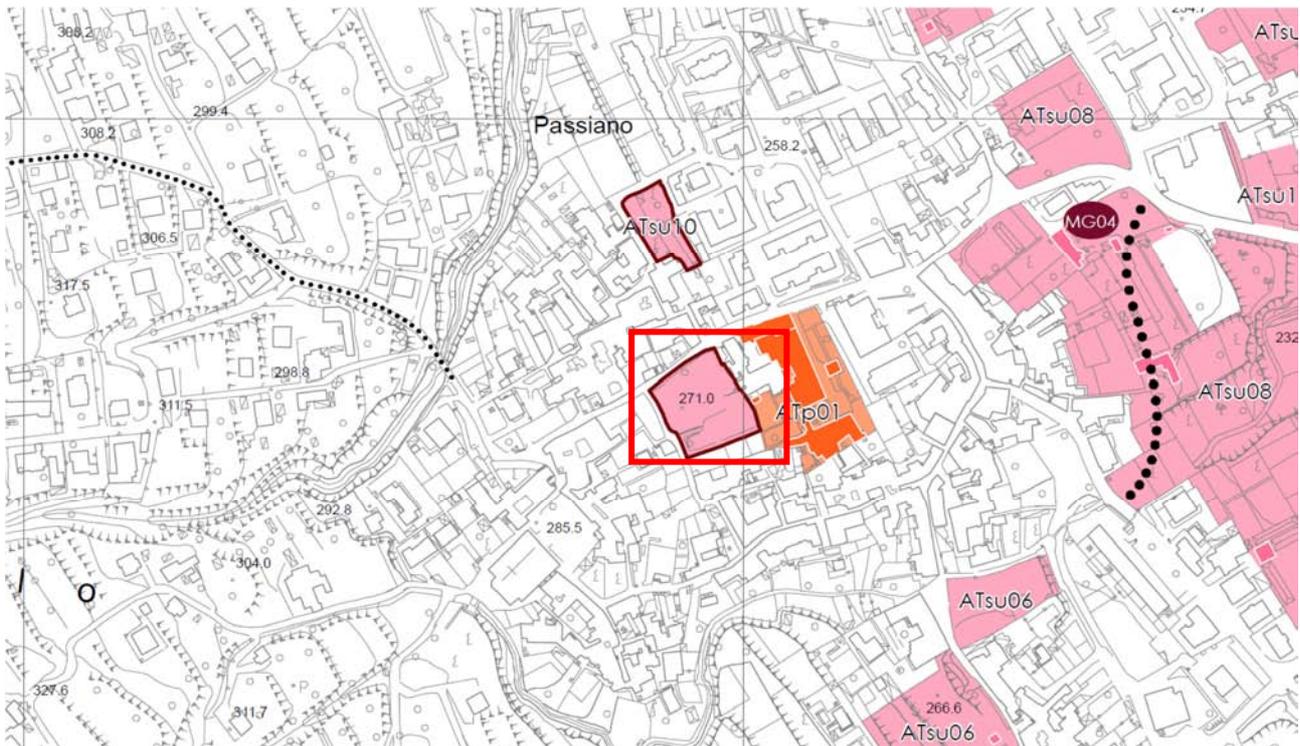
Specifico

### Localizzazione

Foglio 16

Particella 3633





### **Oggetto dell'osservazione**

In qualità di portatrice di interessi diffusi, la proponente osserva che l'area in oggetto è stata ricompresa in un Ambito di Trasformazione per Standard Urbanistici (ATsu10), in luogo della precedente destinazione, impressa dal PRG, a verde pubblico attrezzato (G3 e G4), previsione che assegna una più precisa connotazione rispetto all'attribuzione generica a standard prevista nella proposta di PUC osservata.

La proposta è quella di connotare la particella come area a verde pubblico attrezzato, in base alle esigenze della frazione ed in linea con i principi di sostenibilità ambientale del Piano, in luogo delle diverse tipologie insediabili negli ATsu.

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Borghi storici di versante e di crinale/Ambito di trasformazione per standard urbanistici

Piano operativo

ATsu10

Altri elaborati

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

### **Controdeduzione**

Preliminarmente occorre precisare che l'area oggetto di osservazione, nel vigente PRG non è destinata esclusivamente a verde attrezzato (G4), come affermato dalla proponente; lo è, infatti, parzialmente, mentre per la restante parte è destinata a parcheggi pubblici (G3).

La proposta di PUC ha di fatto confermato la previsione del PRG, destinando l'area a standard urbanistici di progetto (modificandone i meccanismi attuativi che nella pregressa pianificazione prevedevano lo strumento dell'esproprio, mentre il nuovo piano urbanistico utilizza meccanismi perequativi e compensativi).

Gli ATsu, infatti, individuati sulla base delle effettive necessità della città e delle sue parti, costituiscono un complesso di aree destinate ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico di nuovo impianto che si integrano con quelle esistenti e sono individuate con

---

l'obiettivo di garantire gli adeguati standard urbanistici ai sensi del D.l. n.1444/1968 e dell'art.11 della L.R. 35/87.

In ciascun ATsu, a fronte del riconoscimento della potenzialità edificatoria definita dall'Indice edificatorio virtuale (lev), è obbligatoria la cessione gratuita al Comune di una quota di suolo per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.l. n. 1444/1968. Tale quota è pari all'intera Superficie Territoriale (St) dell'Ambito in presenza di vincoli di inedificabilità sovraordinati o imposti da piani attuativi vigenti o negli ATsu ricadenti nella Città Storica oppure all'80% minimo della St in tutti gli ATsu non rientranti nelle condizioni suddette.

Gli Ambiti di Trasformazione sono attuati previo inserimento all'interno del Piano operativo e relativi Atti di programmazione, sulla base delle procedure di cui agli artt. 103 e 104 delle NTA della Proposta di PUC e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e di un comparto edificatorio di cui all'art. 87 delle NTA.

Compete al Piano operativo e ai relativi Atti di programmazione la esatta definizione degli ambiti con l'attribuzione dei diritti edificatori corrispondenti, la quantificazione di massima degli standard urbanistici da realizzare sulla base del D.l. 1444/68, in rapporto al mix funzionale previsto, nonché, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ATsu, sono le seguenti:

- 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).

Risulta, quindi, non pertinente l'osservazione, in quanto la proponente chiede di confermare le attrezzature previste dalla precedente pianificazione (G4), in realtà già previste dalla proposta di PUC e di specificare il mix funzionale che sarà definito, invece, in sede di Piano operativo e relativi Atti di Programmazione.

- Accoglibile
- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- **Non pertinente**
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 4

prot. n. 201900032413

data 13.05.2019

### Proponente

TENNERIELLO Eugenio

### Qualifica

Architetto

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

### Carattere

Generale

### Localizzazione

Foglio

nessuno

Particella

nessuno

### Oggetto dell'osservazione

Il proponente osserva che l'individuazione di due tipologie di ciglionamento 0 e 2, nella parte della Relazione agronomica (Elaborato SA.1) e le misure di conservazione e valorizzazione sui ciglionamenti di tipo 0 individuate nell'elaborato cartografico SA.10 non sono compatibili con il Psr 2014/2020 al punto 4.4.2 *Creazione e/o ripristino e/o ampliamento di infrastrutture verdi e di elementi del paesaggio agrario* che prevede, invece, il ripristino e/o creazione e/o ampliamento di terrazzamenti e ciglionamenti.

Propone quindi di inserire nella relazione agronomica la seguente dicitura:

*"Nelle aree dove sono consentiti interventi edilizi sia pubblici che privati valgono esclusivamente le limitazioni previste da norme sovra comunali e pertanto quelle indicate dalla Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali non sono applicabili."*

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

Relazione agronomica

SA.10

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

L'elaborazione della Proposta di PUC è stata redatta con il supporto di tutti gli studi specialistici necessari, tra cui lo studio agronomico, che non assume in alcun modo carattere prescrittivo, né tantomeno normativo, aspetto per il quale sono invece state recepite le prescrizioni degli strumenti sovraordinati, con particolare riferimento al PTR e al PTCP di Salerno.

---

Lo studio agronomico, congiuntamente alle prescrizioni contenute nei piani sovraordinati, quali il Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana, le Linee Guida per il Paesaggio, la Rete Ecologica Regionale (PTR) e Provinciale (PTCP) ha permesso al gruppo di progettazione di definire, sia cartograficamente che normativamente, gli indirizzi, le strategie e le prescrizioni di tutela e valorizzazione per territorio rurale e aperto, ed in particolare dei terrazzamenti e ciglionamenti.

In particolare per i terrazzamenti ed i ciglionamenti le NTA del Piano prevedono, indirizzi per la manutenzione, recupero e messa in sicurezza, in conformità ai piani sovraordinati, in particolare con il PUT, per le Core Areas (co. 2 art. 74 delle NTA), il Corridoio ecologico territoriale del Bonea (co. 1 art. 76 delle NTA) e il Connettivo ecologico paesistico-rurale - Matrici del paesaggio agrario (lett. b) co. 4 art. 78 delle NTA). Non sono invece contenute prescrizioni e/o indicazioni, se non relativamente agli aspetti percettivi, nei vari ambiti di paesaggio (Titolo 2 – Capo 2), per la città storica, la città consolidata, la città da consolidare e ristrutturare, gli Ambiti di Trasformazione definiti al Titolo 2 – Capo 4 delle Nta.

L'osservazione risulta quindi non pertinente essendo i contenuti della Relazione agronomica e dei relativi elaborati grafici studi specialisti a supporto delle elaborazioni del progetto di piano che, come si è detto, non assumono in alcun modo carattere di prescrizioni, direttive e/o indirizzo - così come specificato all'articolo 3 delle NTA *Efficacia delle previsioni del PUC* – ruolo invece assunto in altri elaborati del PUC, nello specifico dalle NTA, in perfetta conformità agli strumenti sovraordinati, in particolare al PUT.

- Accoglibile
- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente**
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 5

prot. n. 201900033585

data 15.05.2019

### Proponente

MANZO Alferio

### Qualifica

Proprietario

### Modalità di trasmissione

A mano

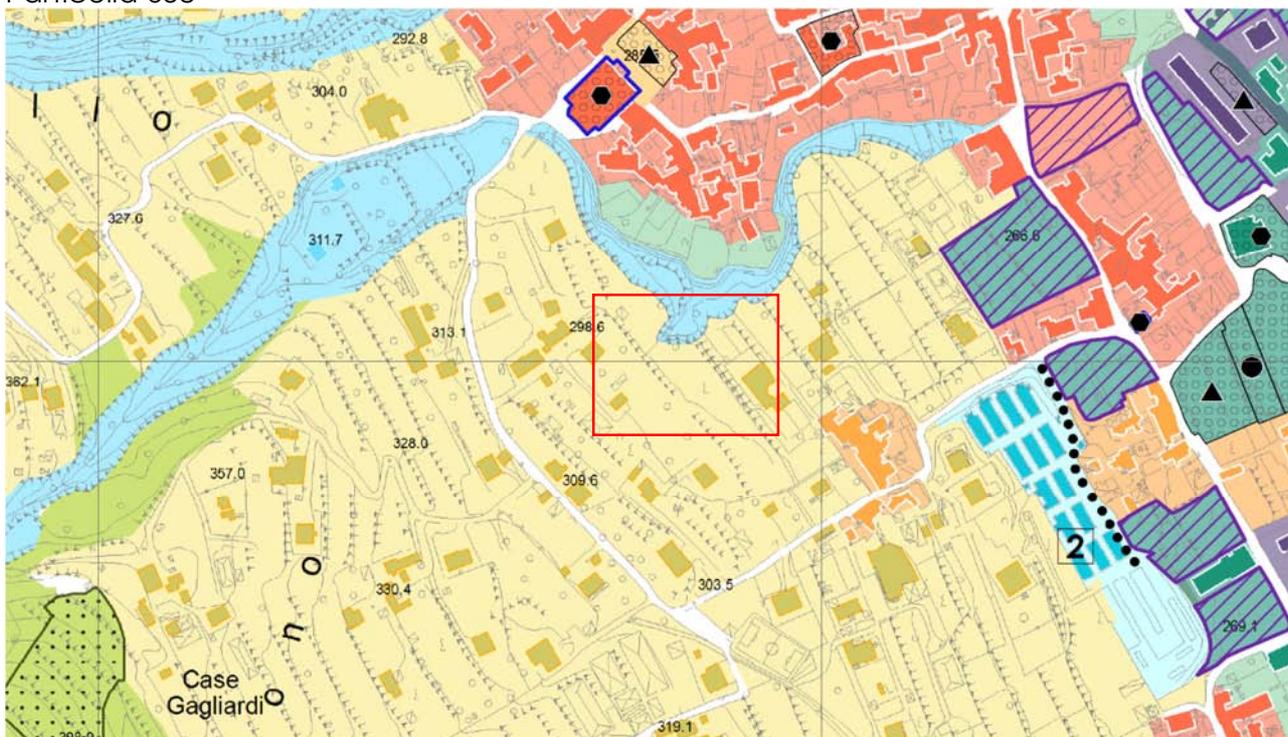
### Carattere

Specifico

### Localizzazione

Foglio 22

Particella 658



### Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietario dell'area in oggetto, il proponente constata che parte della stessa è stata ricompresa nella Proposta di PUC in "Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole" e la restante in "Corridoi ecologici/Tutela idrogeologica e di difesa del suolo". Il proponente chiede che venga riconfermata in toto la previsione del PRG, che aveva impresso all'intera area la destinazione "E4 - zone agricole ordinarie" e, dunque, di ricomprenderla completamente in "Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole".

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole - Corridoi ecologici/Tutela idrogeologica e di difesa del suolo

Piano operativo

Altri elaborati

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

L'area oggetto di osservazione è ricompresa, negli elaborati P3.3 – *Sistema Ambientale* e P3.4 – *Carta di sintesi dei Sistemi e Reti* della Proposta di PUC, parzialmente in *Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole* (art.78 NTA) e parzialmente in *Corridoi ecologici/Tutela idrogeologica e di difesa del suolo* (art.77 NTA), entrambi elementi costitutivi della *Rete ecologica secondaria*.

La Proposta di PUC, in coerenza alle prescrizioni contenute nei piani sovraordinati, quali il Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana, le Linee Guida per il Paesaggio, la Rete Ecologica Regionale (PTR) e Provinciale (PTCP) definisce gli indirizzi, le strategie e le prescrizioni di tutela e valorizzazione per il territorio rurale e aperto e recepisce, dunque, la formazione di una Rete ecologica e paesaggistica che costituisce la struttura portante del Sistema ambientale dell'intero territorio comunale. La Rete ecologica e paesistica, ferma restando la conformità alla disciplina delle zone di tutela del PUT, è infatti individuata in coerenza al progetto di Rete ecologica provinciale della quale rappresenta la specificazione ad una scala di maggior dettaglio e un completamento al livello locale.

L'area oggetto dell'Osservazione è, in particolare, inserita, nella *rete ecologica secondaria*, costituita dai *Corridoi ecologici locali* e dal *Connettivo ecologico paesistico-rurale*, di cui agli artt. 77 e 78, formati da elementi lineari – naturali, seminaturali e parzialmente urbanizzati – prevalentemente i corsi d'acqua - che creano una connessione ecologica e paesistica tra le aree di alta naturalità – prevalentemente le aree boscate dei Monti Lattari e Picentini – e le aree scoperte permeabili urbane e periurbane.

In particolare l'area oggetto dell'osservazione è localizzata lungo il corpo del reticolo idrografico locale con le relative aree contermini costituite da vegetazione ripariale e boschiva, rispondendo perfettamente ai criteri di riconoscimento delle caratteristiche relative a tale componente del sistema ambientale.

Per tale motivo l'osservazione risulta quindi non accoglibile, in quanto per le sue caratteristiche fisiche e di localizzazione l'area in oggetto risponde perfettamente ai criteri di appartenenza ai *Corridoi ecologici/Tutela idrogeologica*, componente fondamentale della Rete Ecologica e paesistica alla scala comunale e provinciale e conseguentemente, non potrebbe essere ricompresa in una diversa componente del Sistema Ambientale.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

### Elaborati da modificare

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 6**

prot. n. 201900034004

data 16.05.2019

**Proponente**

APICELLA Teresa

**Qualifica**

Proprietario

**Modalità di trasmissione**

Posta Certificata (trasmessa da PALESCANDALO Luca)

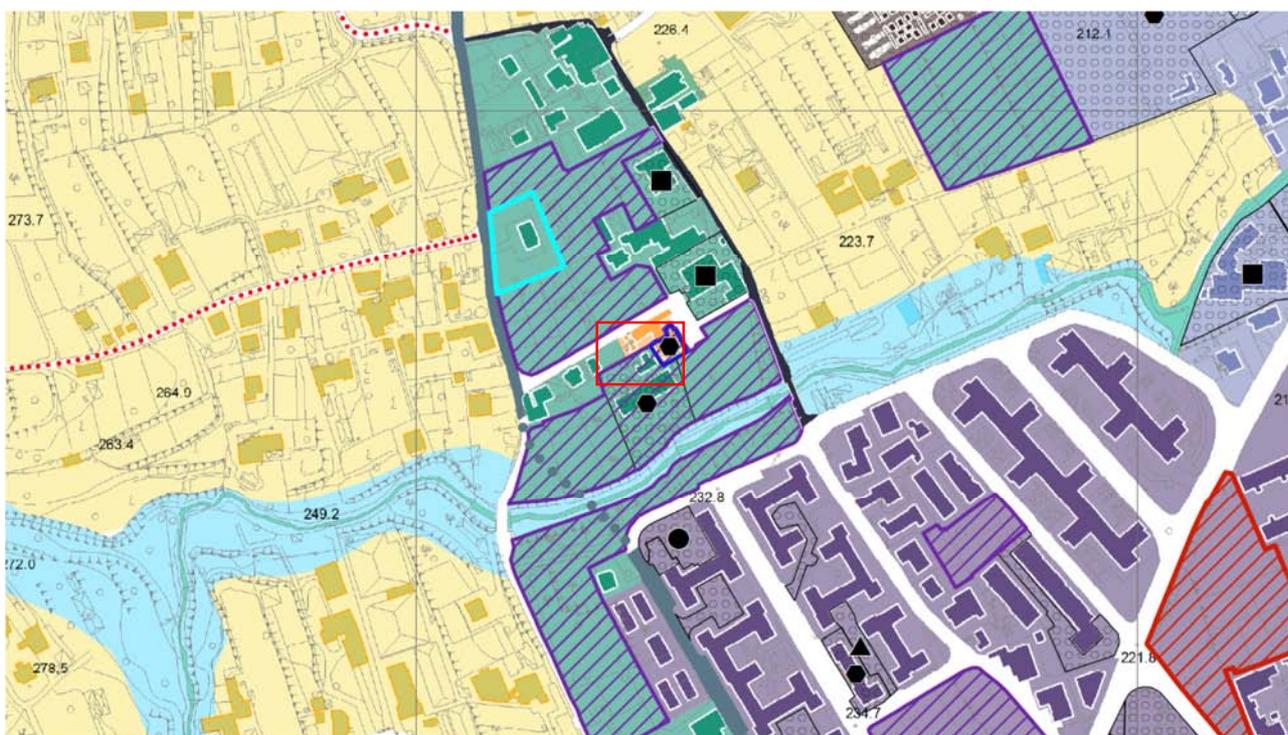
**Carattere**

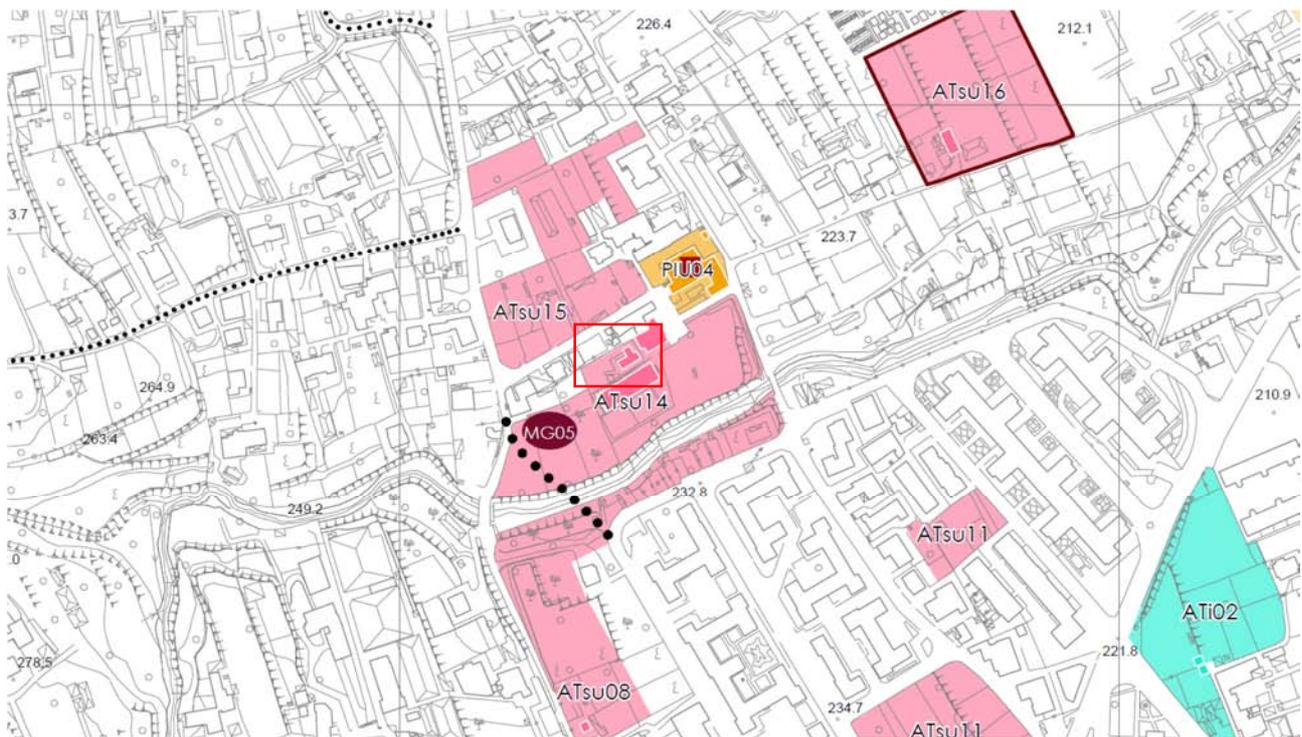
Specifico

**Localizzazione**

Foglio 16

Particella 3270/3 – 3271





### Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietaria dell'immobile a destinazione residenziale con le relative aree di pertinenza, la proponente chiede di escludere dalle *Attrezzature pubbliche di quartiere* (disposizioni strutturali) e dagli *Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici* (disposizioni programmatiche) detti immobili e di inserirli unicamente nei *Tessuti perirubani di margine* in quanto immobile privato (non è un'attrezzatura di quartiere).

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti perirubani di margine – Attrezzature pubbliche di quartiere/Aree per attrezzature di interesse comune – Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici

Piano operativo

ATsu14 – La nuova chiesa di Santa Maria del Rovo

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

L'area oggetto di osservazione è stata erroneamente inserita tra le pertinenze della chiesa di Santa Maria del Rovo sia nella componente strutturale, che in quella programmatica.

Non essendo pertinenziale all'edificio ecclesiastico, l'osservazione risulta accoglibile e, conseguentemente, l'immobile sarà classificato esclusivamente come "Tessuti perirubani di margine".

### ■ Accoglibile

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente

---

□ Irricevibile

**Elaborati da modificare**

*R Relazione generale*

*AE.1 Relazione di sintesi dei dati rilevati*

*A3.4 Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere*

*P3.4 Carta di Sintesi dei Sistemi e Reti*

*P8.1 Interventi programmati e atti di programmazione*

*P8.2 Localizzazione degli interventi programmati*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 7**

prot. n. 201900034204

data 16.05.2019

## Proponente

CARBONE Aldo

## Qualifica

Presidente della Società Cooperativa ABITA COOP - titolare della disponibilità delle aree localizzate

## Modalità di trasmissione

A mano

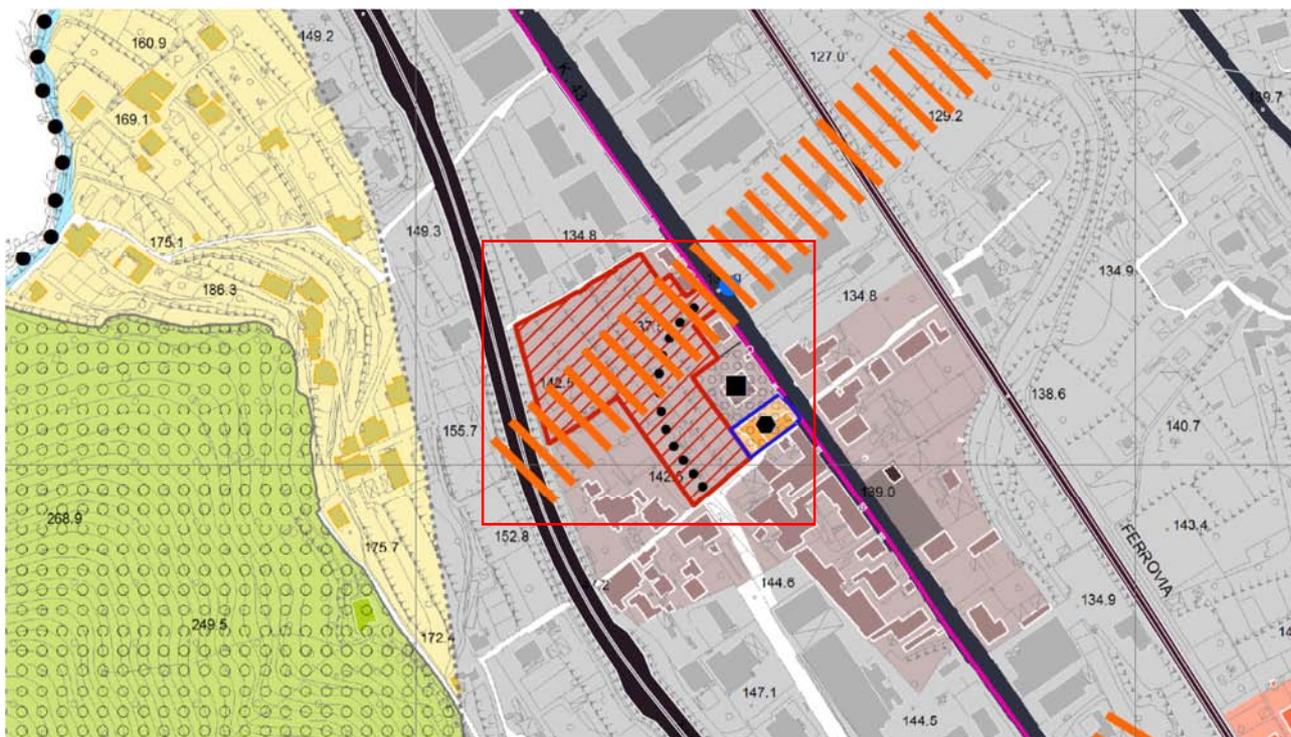
## Carattere

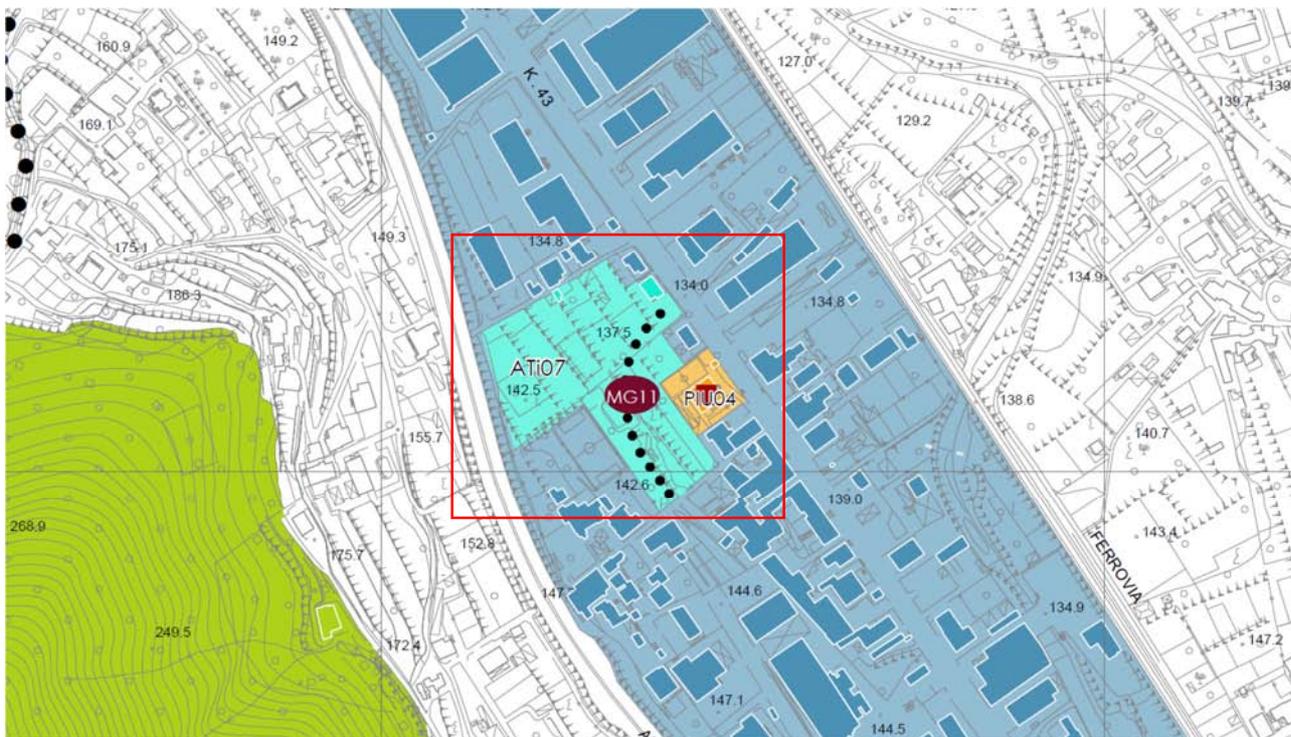
Specifico

## Localizzazione

Foglio 5

Particella 318 - 337 - 338 - 364 - 420 - 421 - 422 - 424 - 501 - 1037 - 1039 - 1040 - 1240





### Oggetto dell'osservazione

In qualità di Presidente della Società Cooperativa ABITA COOP, il proponente preliminarmente evidenzia che nell'area individuata dalla proposta di PUC quale *ATI07 – Insediamenti integrati in località San Giuseppe al Pozzo* è stata attivata proposta di variante al PRG e PUT con delibera di giunta comunale n. 176 del 21.09.2017. Inoltre rileva che in fase preliminare, l'ufficio tecnico comunale prospettò la realizzazione del prolungamento della strada di collegamento tra via Gaudio Maiori e via XXV luglio, e che tecnici specialisti hanno evidenziato che la stessa realizzazione avrebbe comportato la concreta impossibilità di realizzazione dell'insediamento integrato, oltre a presentare seri rischi per la sicurezza urbana dei cittadini e una ulteriore frattura del tessuto urbano. In conclusione il proponente chiede che venga apportata la modifica grafico-descrittiva dell'intervento descritto, con l'eliminazione dell'intervento infrastrutturale MG11 Realizzazione di un tratto di strada di collegamento da via Gaudio Maiori a via XXV Luglio.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Città lineare della mixité lungo la strada statale – Strade di progetto - Varchi funzionali ai corridoi ecologici funzionali

Piano operativo

ATI07 – Insediamenti integrati in località San Giuseppe al Pozzo – MG11 Realizzazione di un varco stradale di collegamento da via Gaudio Maiori a via XXV Luglio

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

La Realizzazione di un varco stradale di collegamento da via Gaudio Maiori a via XXV Luglio (MG11), prevista sia dalla componente strutturale che dalla componente

---

operativa della proposta di PUC, ha la finalità principale di migliorare l'accessibilità alle attrezzature di interesse comune (Scuola e Chiesa di San Giuseppe al Pozzo) che adesso avviene mediante attraversamento e/o direttamente dalla strada statale 18, determinando situazioni di pericolo.

Il collegamento previsto permetterebbe invece di accedere alle suddette attrezzature pubbliche mediante una strada secondaria in condizioni di maggiore sicurezza, mediante aree parcheggio di servizio ed aree verdi di filtro; tale collegamento sarebbe inoltre di supporto alla realizzazione dell'Ambito di Trasformazione per Insedimenti Integrati ATi07, caratterizzato da una molteplicità di funzioni (residenziale max 70%, commerciale, direzionale e/o artigianale min 30%). In fase di progettazione esecutiva sarà possibile dettagliare il tracciato della nuova viabilità, anche in funzione della trasformazione prevista dall'ATi07, ma soprattutto si potrà prevedere di impedire la viabilità ai mezzi pesanti.

A tale proposito si evidenzia che la proposta di variante al PRG e PUT avviata con delibera di giunta comunale n. 176 del 21.09.2017, non ha mai concluso il proprio iter approvativo. Il PUC adottato ha tuttavia confermato la previsione trasformativa prevalentemente residenziale di quella proposta, ma nell'ambito delle nuove regole perequative del PUC, conformi al PUT.

Pertanto l'Ambito di trasformazione per insediamenti integrati dovrà essere attuato con le modalità previste agli articoli 84 - *Ambiti di Trasformazione*, 86 - *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) privati e pubblici* e 101 - *Disposizioni attuative per gli Ambiti per insediamenti integrati (ATi) privati e pubblici*, secondo le quantità definite dagli AMBITI DI EQUITVALENZA.

Nel caso specifico l'**lev** e il corrispondente **Dev** sono quelli connaturati con i suoli trasformabili ricadenti nella *regione urbana semiconsolidata periurbana*, coincidente con le espansioni urbane degli ultimi decenni poste in contiguità diretta al "centro edificato" e con le aree edificate contigue ad alcuni nuclei maggiormente integrati al centro urbano, pari a 0,25 mq/mq.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione risulta non accoglibile

- Accoglibile
- Non accoglibile**
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 8

prot. n. 201900034301

data 17.05.2019

### Proponente

DE LEO Emilio

### Qualifica

Proprietario

### Modalità di trasmissione

A mano

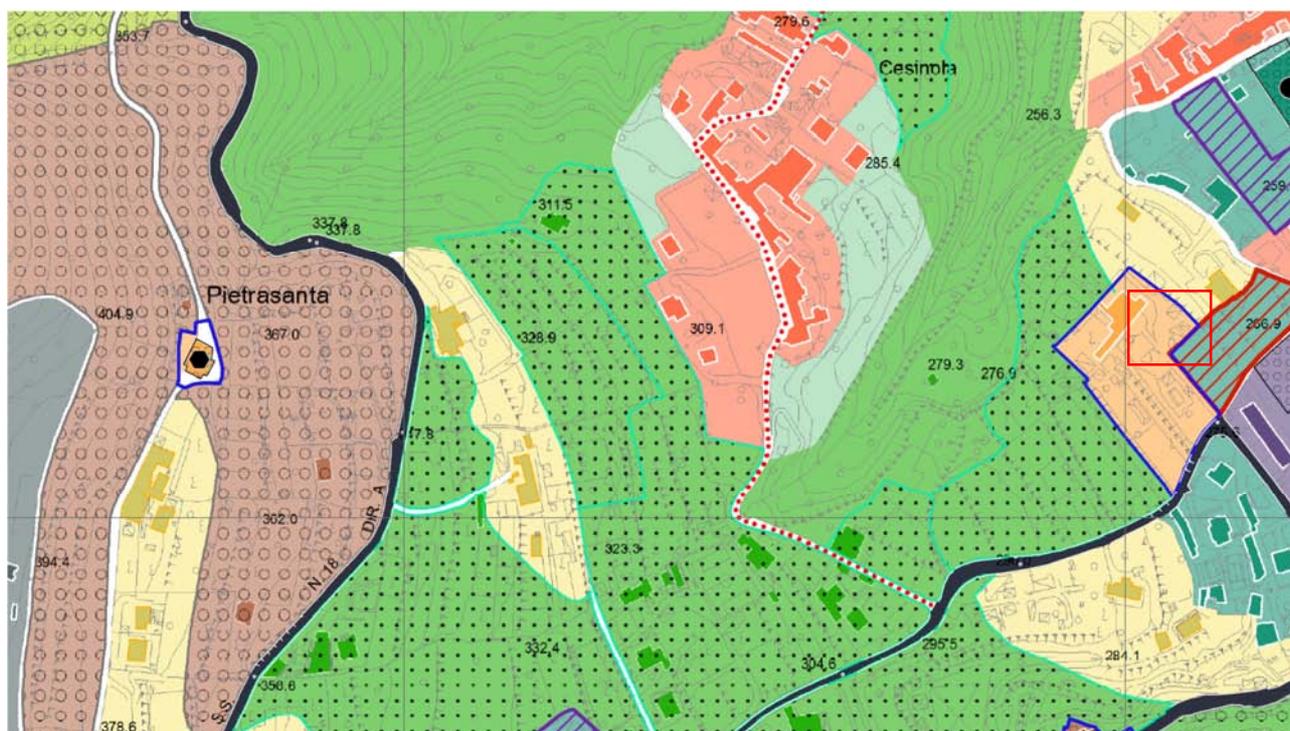
### Carattere

Specifico

### Localizzazione

Foglio 30

Particella 2926 -2927



### Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietario delle aree e degli immobili sopra individuati, rientranti nei tessuti storici sparsi, ed in particolare negli edifici e complessi speciali, rileva gli stessi non presenta alcun interesse storico architettonico, né tantomeno tipologico, e chiede che venga inserito nelle Matrici del Paesaggio agrario/ Zone agricole, seguendo il tracciato stradale che distingue le aree e gli immobili.

---

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti storici sparsi o interclusi – Edifici e complessi speciali

Piano operativo

Altri elaborati

---

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

---

#### **Controdeduzione**

La proposta di PUC ha erroneamente individuato le aree e gli immobili di proprietà del proponente, quale parte di un complesso di interesse storico architettonico in località San Cesareo.

Le aree e gli immobili oggetto dell'osservazione, non presentano infatti alcun interesse storico, architettonico e/o tipologico, e pertanto rientreranno nella componente Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole. L'osservazione risulta, quindi, accoglibile.

#### **■ Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

*P3.2 Il Sistema Insediativo*

*P3.4 Carta di Sintesi dei Sistemi e Reti*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 9**

prot. n. 201900034776

data 20.05.2019

## Proponente

DI GIOVANNI Antonio

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

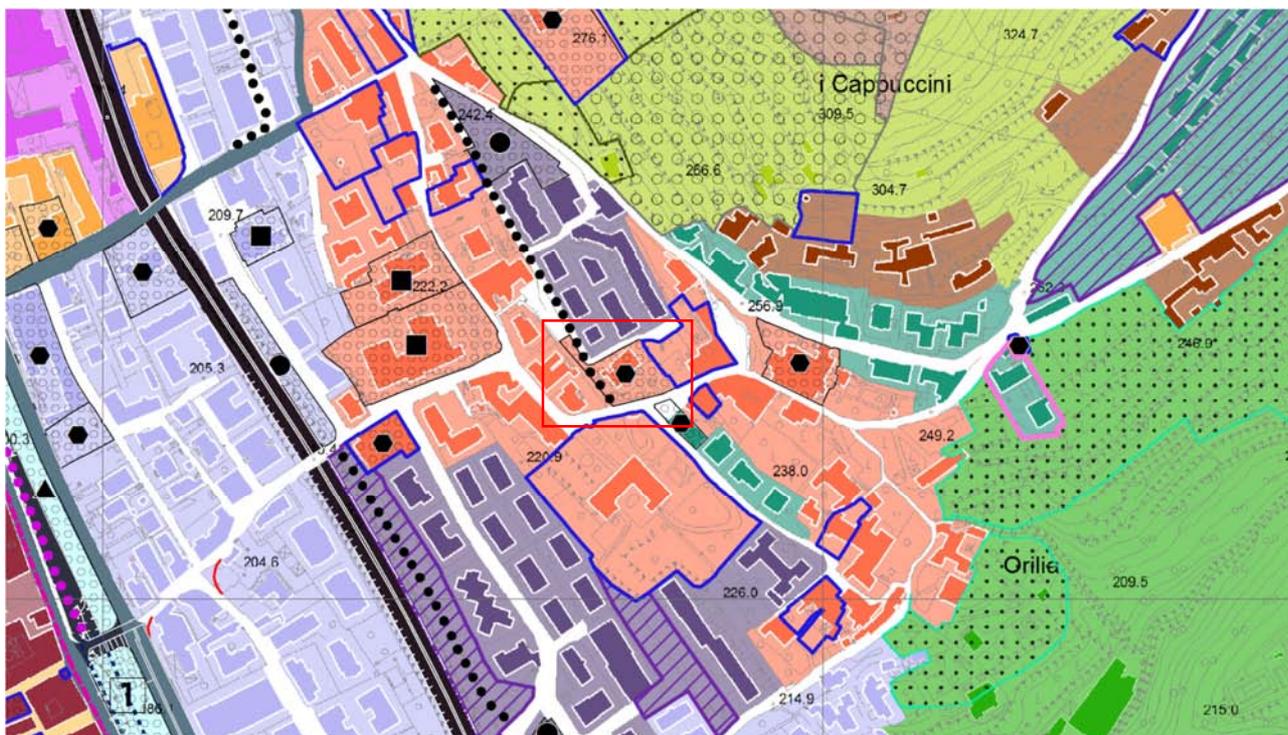
## Localizzazione

Foglio

25

Particella

59



## Oggetto dell'osservazione

L'immobile oggetto di osservazione, denominato Villa Maria Cristina D'Amico, è in parte destinato alla funzione sociale svolta dall'Associazione Il Germoglio, mentre la restante parte, di cui è proprietario il proponente, è destinata ad uso residenziale. Chiede quindi di eliminare in tutto o solo per la parte di proprietà l'attrezzatura pubblica di quartiere –

area per attrezzature di interesse comune, rimanendo nella zona Borghi storici di versante o di crinale.

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti storici sparsi o Borghi storici di versante o di crinale – Attrezzature pubbliche di quartiere/Aree per attrezzature di interesse comune – Viabilità di progetto

Piano operativo

MG16 Realizzazione di una viabilità di collegamento da via Oreste di Benedetto a via San Lorenzo

Altri elaborati

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

La proposta di PUC ha individuato le aree e gli immobili di proprietà del proponente, nell'elaborato P3.2 *Il Sistema insediativo*, all'interno della componente della *Città storica* (art. 50 delle NTA), della sub-componente de *I borghi storici di versante e di crinale* (art. 53), ed inoltre tra le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione (art. 69), quale Attrezzature di interesse comune. L'elaborato descrittivo AE.1 *Relazione di sintesi dei dati rilevati* individua nella tabella 3, l'immobile oggetto di osservazione, con il codice B1.30 Villa D'Amico Onlus, di proprietà pubblica, riportata cartograficamente nell'elaborato A3.4c Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere.

L'articolazione delle disposizioni per componente, sub-componente, attrezzature e/o ambiti di trasformazione, è definita all'articolo 49 delle NTA per il Sistema Insediativo.

Le prescrizioni, che rappresentano disposizioni immediatamente vincolanti e cogenti a contenuto conformativo del diritto di proprietà, relative all'attrezzatura di interesse comune, sono riferite unicamente all'Associazione "*Il Germoglio – ONLUS*" (Attrezzatura privata ad uso pubblico prevista dall'articolo 126 del PTCP di Salerno), mentre per le parti di immobili non destinate a tale funzione (alla data di adozione del PUC), vigono le disposizioni della componente della *Città storica* (art. 50 delle NTA) e della sub-componente de *I borghi storici di versante e di crinale* (art. 53) entro cui ricade l'intero immobile.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile. È opportuno chiarire, però, che il PUC ha rilevato le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico presenti anche in edifici multipiano entro cui ricadono, oltre tali funzioni, anche altre destinazioni non classificabili quali standard. In tali casi il PUC prevede un doppio regime normativo e precisamente: per le attrezzature esistenti alla data di adozione del PUC si applicano le norme appositamente previste per dette attrezzature, mentre per le altre unità immobiliari si applicheranno le norme del sistema insediativo entro cui ricadono (nel caso di specie quelle della città storica e della relativa componente).

Si prende atto, infine, che la denominazione dell'attrezzatura non è: "Villa D'Amico Onlus" ma "*Il Germoglio ONLUS*" e, pertanto, si provvederà ad aggiornare il relativo riferimento nella tabella 3 dell'elaborato AE.1 "*Relazione di sintesi dei dati rilevati*" e nell'elaborato grafico A3.4c "*Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere*".

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

---

**Elaborati da modificare**

*AE.1 Relazione di sintesi dei dati rilevati*

*A3.4c Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 10**

prot. n. 201900034781

data 20.05.2019

## Proponente

LAMBERTI Vincenzo

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

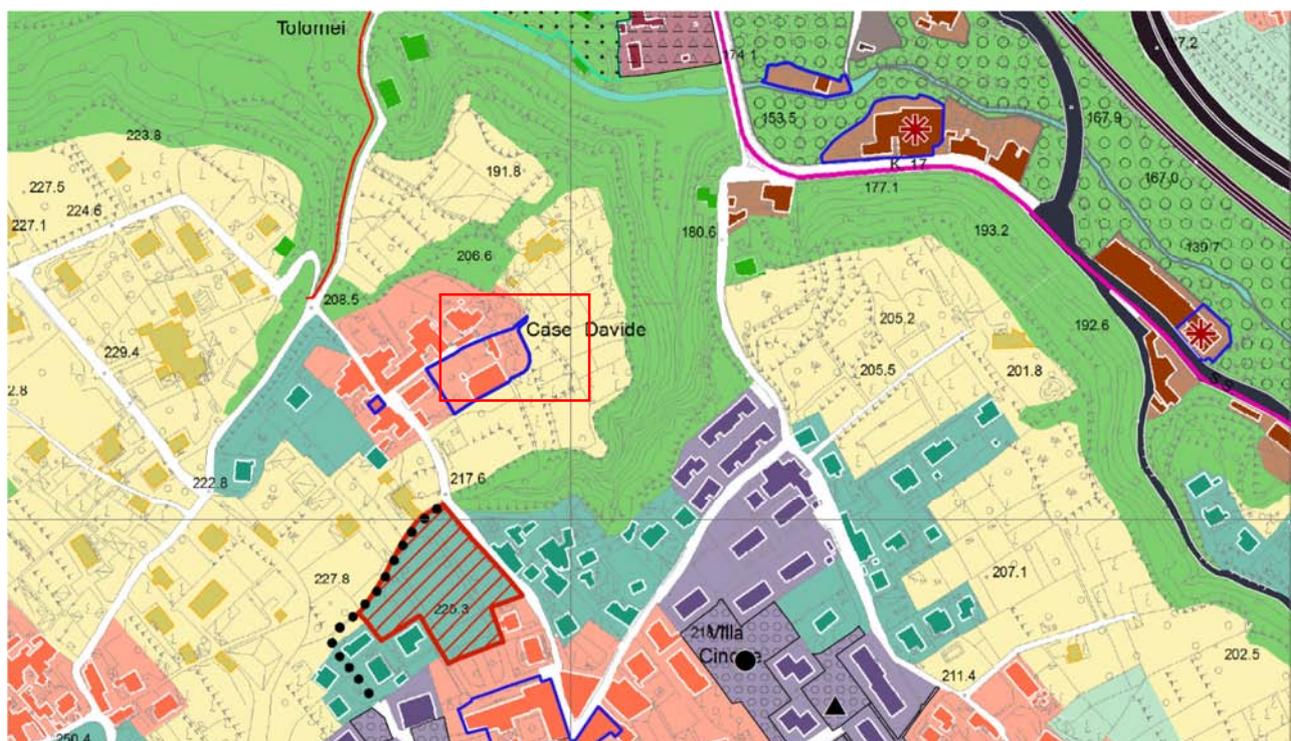
## Localizzazione

Foglio

31

Particella

1241



## Oggetto dell'osservazione

Le aree pertinenti, oggetto di osservazione, dell'immobile denominato Villa Young, rientrante tra gli Edifici e Complessi speciali, in quanto presenta un particolare interesse storico architettonico, nel precedente PRG erano individuate nella zona agricola ordinaria E4. Per tali aree è in corso di definizione un'istanza di Permesso di Costruire per

la realizzazione ed il consolidamento di muri di sostegno, per i quali sono stati acquisiti pareri urbanistici e paesaggistici.

In seguito all'adozione della proposta di PUC, eventualmente tali interventi rientrano nella categoria edilizia della nuova costruzione, non essendo la stessa ammessa nei Borghi storici di versante e di crinale, gli stessi non sarebbero ammissibili se non nella zona Matrici del paesaggio agrario/zone agricole. Chiede quindi:

1. di non considerare nuova costruzione le opere di consolidamento-contenimento-messa in sicurezza dei crinali collinari e terrazzamenti o in subordine:
2. un minimo ridimensionamento della zona Borghi in modo che la scarpata rientri interamente nella zona agricola e si possa dar corso al consolidamento.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti storici sparsi o interclusi – Edifici e complessi speciali

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto gli interventi previsti dal procedimento edilizio in itinere, realizzazione e consolidamento di muri di sostegno e contenimento, rientrano nella manutenzione straordinaria, ammissibile in tutte le zone di PUC ivi compresi i Tessuti storici sparsi o interclusi e negli Edifici e complessi speciali.

- Accoglibile
- Non accoglibile**
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

nessuno

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 11**

prot. n. 201900035131

data 21.05.2019

## Proponente

DE SANTIS Salvatore

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

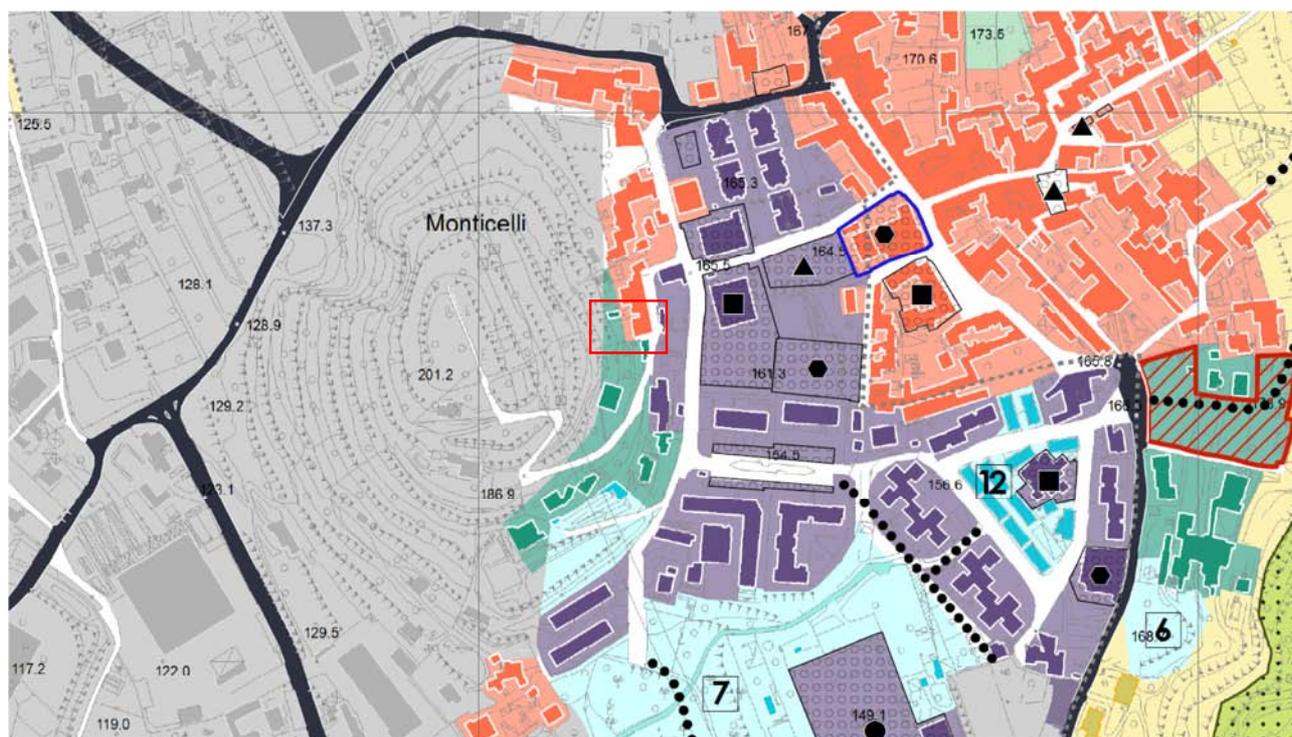
## Carattere

Specifico/Generale

## Localizzazione

Foglio 3/6

Particella 405/585



## Oggetto dell'osservazione

L'immobile *de quo* è stato oggetto di un procedimento edilizio, per un cambio di destinazione d'uso da deposito in laboratorio artigianale, inibito con nota prot. n. 72850 del 17.09.2018.

Il proponente chiede quanto segue:

1. la ripermetrazione del parco territoriale delle torri, escludendo il rione Monticello lungo via Antonio Adinolfi, non essendo inoltre possibile far rientrare in un nodo ecologico territoriale dei fabbricati adibiti a civile abitazione;
2. con riferimento all'art. 32 delle NTA, che disciplina l'unità di paesaggio denominata il Monticello, la possibilità di prevedere attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici, artigianato di servizio;
3. con riferimento al parco territoriale delle torri di avvistamento per la caccia al colombaccio, sia previsto il restauro dei *pulleri*, la loro illuminazione notturna in particolar modo di una delle due torri presenti sulla collina del Monticello, in un pessimo stato di conservazione;
4. lo spostamento dei tralicci della linea di alta tensione situati sulla collina del Monticello, mediante l'interramento in via Randino e via delle Arti e dei Mestieri.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

##### Carta di Sintesi di Sistemi e reti

L'immobile identificato al foglio 3 part.IIIa 405 rientra nei Borghi storici di versante o di crinale

Le aree del foglio 6 part.IIIa 585 rientrano nei Tessuti periurbani di margine

##### Piano operativo

##### Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

PRTC ASI – Zona B di completamento

PUT dell'area sorrentino amalfitana – zona territoriale 8 Parchi territoriale

#### **Controdeduzione**

La Proposta di PUC adottata individua l'immobile de quo nei *Borghi storici di versante o di crinale*, secondo i criteri di identificazione dei centri e dei nuclei storici dettati dall'art. 90 del PTCP di Salerno (parti del territorio edificate al 1955-1957), mentre le aree pertinenti al fabbricato rientrano nei tessuti periurbani di margine. Per quanto concerne la pianificazione sovraordinata sia l'immobile che le aree pertinenti rientrano nel PRTC dell'ASI in zona B di completamento, mentre nel PUT dell'area sorrentino amalfitana rientra nella zona territoriale 8 - Parchi Territoriali.

La Proposta di PUC adottata non individua il Parco storico delle torri nell'area del Monticello, rientrando la stessa nell'Area di Sviluppo Industriale, per la quale la competenza in materia di pianificazione è della Provincia di Salerno. L'art. 34 delle NTA della proposta di PUC definisce i caratteri connotanti, le criticità e gli indirizzi progettuali per gli Ambiti di Paesaggio, ma non definiscono prescrizioni per le destinazioni d'uso degli edifici o delle aree, che invece vengono prescritte per ciascuna componente (Città storica) e sub-componente (Borghi storici di versante o di crinale) e definite all'articolo 7 delle NTA.

Il Parco storico delle torri ha la finalità di tutelare e recuperare, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, tutte le torri sul territorio comunale, e prevederne la valorizzazione, anche mediante interventi di illuminazione che verranno concordati con la competente Soprintendenza.

Non rientra tra le competenze della pianificazione urbanistica, lo spostamento, interrimento e/o qualsiasi intervento sugli elettrodotti per l'alta tensione.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile in quanto le aree indicate non sono state perimetrate come Parco storico delle torri, mentre le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi sono subordinati ai Piani di Recupero da aggiornare.

Occorre invece evidenziare all'art. 50 che alcune aree dei Borghi storici di versante o di crinale rientrano anche nelle zone territoriali 8 del PUT dell'area sorrentino amalfitana.

---

Accoglibile

■ **Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

*co. 1 dell'art. 50 delle NTA*

“Le aree ricomprese in tale componente ricadono nelle zone territoriali 2 (Tutela degli insediamenti antichi accentrati), 4 (Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado) e 6 (Urbanizzazioni sature) e, in limitata parte, in Zona 1 b (Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado) **e zona 8 (Parchi territoriali)** del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana e sono in parte interessate dai Piani di Recupero del previgente PRG.”

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 12

prot. n. 201900035183

data 21.05.2019

### Proponente

SENATORE David Giuseppe + 3

### Qualifica

Proprietari

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

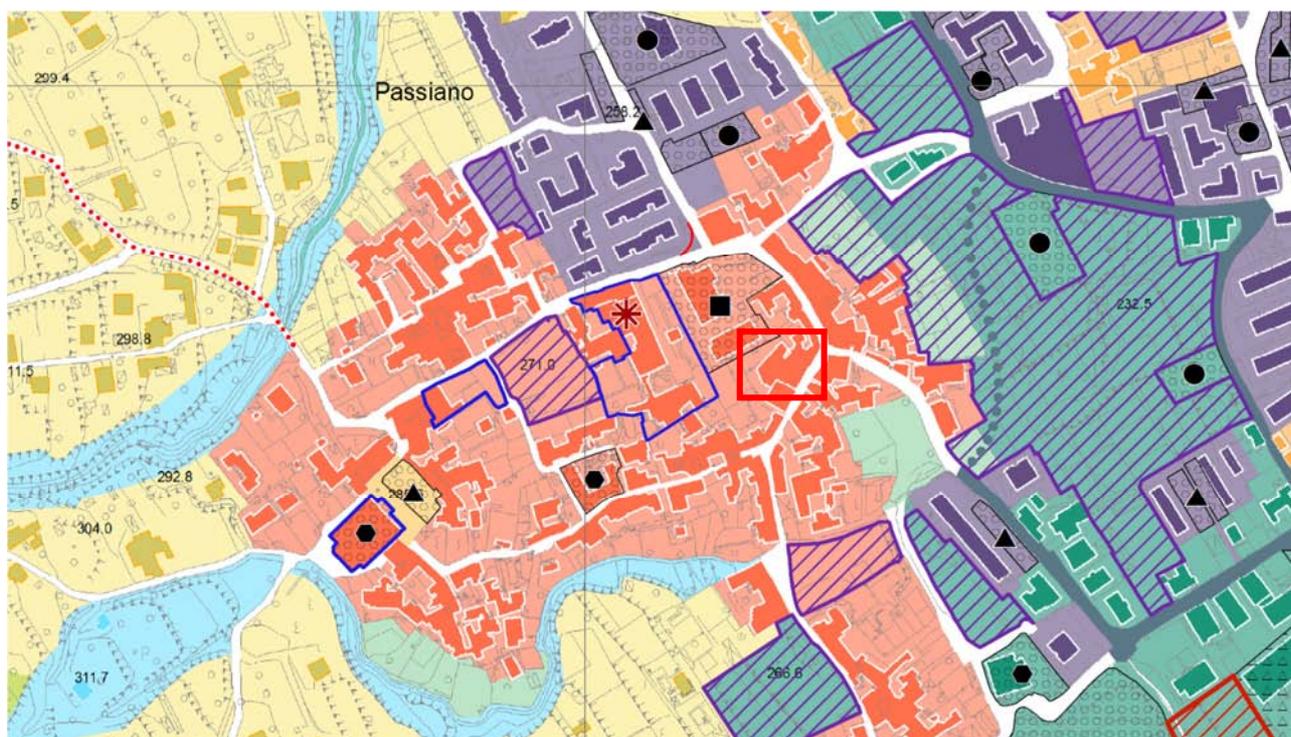
### Carattere

Specifico

### Localizzazione

Foglio 15

Particella 1413 sub 6 – 7 - 8



### Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietari dell'area in oggetto, i proponenti evidenziano che il Complesso edilizio dell'ex Pastificio Senatore, costruito nel 1956, è costituito da un edificio principale e da una serie di fabbricati secondari incongrui e di nullo valore storico – architettonico – testimoniale, giustapposti negli anni.

L'intera area, oggetto dell'osservazione, è stata individuata nella Proposta di PUC come rientrante nella sub-componente "Borghi storici di versante e di crinale" (art.53) della "Città Storica" (art.50), mentre secondo il Piano di Recupero di Passiano per l'edificio

principale (U.M.I. 168) è prevista la categoria d'intervento C2, mentre per gli edifici incongrui (U.M.I. 301 – 302) è prevista la categoria D.

I proponenti chiedono, pur riconoscendo che l'area oggetto di osservazione non sia propriamente ascrivibile alla categoria "*Edifici speciali della tradizione produttiva cavese*", di poterne utilizzare la normativa relativa agli edifici incongrui così come previsto all'art. 57 comma 2.

Inoltre, chiedono, l'utilizzo delle destinazioni d'uso con interventi possibili per residenza, turismo e ricettività, produzione, terziario direzionale, servizi, commercio, con cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle su indicate destinazioni con esclusione di quelle riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n. 122/89, dell'art.6 della L.R. 19/01 e di quanto disposto all'art.13 delle NTA.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Borghi storici di versante e di crinale

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

Gli immobili oggetto di osservazione pur avendo accolto in passato un'importante attività di produzione e commercializzazione oggi dismessa, non sono stati identificati dalla Proposta di PUC quali "*Edifici speciali della tradizione produttiva cavese*", come è avvenuto per altri contenitori di attività manifatturiere tradizionali della città, oggi in buona parte dismesse, in quanto essi non presentano le caratteristiche che il Piano individua per rientrare in tale sub-componente della *Città storica*. In particolare, come precisato dagli stessi proponenti, gli edifici in oggetto non sono edifici produttivi storici antecedenti al 1955, per i quali la Proposta di PUC prevede la conservazione e il recupero attraverso un progetto unitario di valorizzazione degli elementi storico-testimoniali.

Dall'assenza del riconoscimento di tale valore storico-testimoniale, per gli immobili oggetto di osservazione, è discesa la scelta di Piano di non inserirli tra gli "*Edifici speciali della tradizione produttiva cavese*" e di escluderli, dunque, dalla normativa dedicata.

Gli immobili in oggetto ricadono nel perimetro del P.d.R. di Passiano. La Proposta di PUC recepisce, in quanto pianificazione vigente, tutti i Piani di Recupero, redatti in conformità alle prescrizioni del PUT per gli Insediamenti Antichi Accentrati (zona territoriale 2), per le parti conformi alle previsioni del Piano. Dunque, fino all'approvazione dei nuovi Piani di Recupero, per gli immobili in oggetto, restano ferme le categorie d'intervento previste dal P.d.R. di Passiano, ossia per l'edificio principale (U.M.I. 168) la categoria d'intervento C2 (Risanamento e ripristino conservativo), mentre per gli edifici incongrui (U.M.I. 301 – 302) la categoria D (Ristrutturazione edilizia).

L'eventuale modifica delle categorie d'intervento è subordinata, dunque, alla redazione dei nuovi Piani di Recupero.

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso è necessario fare riferimento a quanto prescritto in materia per la sub-componente "*Borghi storici di versante e di crinale*", al comma 3 dell'art.53, specificato dall'art. 7 (Destinazioni d'uso). A tale proposito è bene precisare che, come previsto al comma 10 dell'art.7 "*Non sono mai ammessi cambi di destinazioni d'uso da altre destinazioni verso destinazioni residenziali ad eccezione del trasferimento di SUL residenziale da una unità immobiliare ad un'altra nell'ambito del medesimo intervento edilizio purché l'intervento stesso non comporti incremento di SUL residenziale*".

Per le ragioni su esposte, l'osservazione risulta non accoglibile, in quanto:

- 
- l'immobile non presenta le caratteristiche necessarie per rientrare nella categoria "Edifici speciali della tradizione produttiva cavese";
  - l'eventuale modifica delle categorie d'intervento per le U.M.I. è subordinata alla redazione dei nuovi P.d.R.;
  - i cambi di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente secondo le specifiche normative della sub-componente di riferimento e dell'articolo delle NTA dedicato agli stessi (art.7).

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 13

prot. n. 201900035234

data 21.05.2019

### Proponente

DE PISAPIA Albino

### Qualifica

Amministratore della ROBURGAS S.p.a.

### Modalità di trasmissione

Posta certificata (Trasmessa dall'arch. Eugenio Tenneriello)

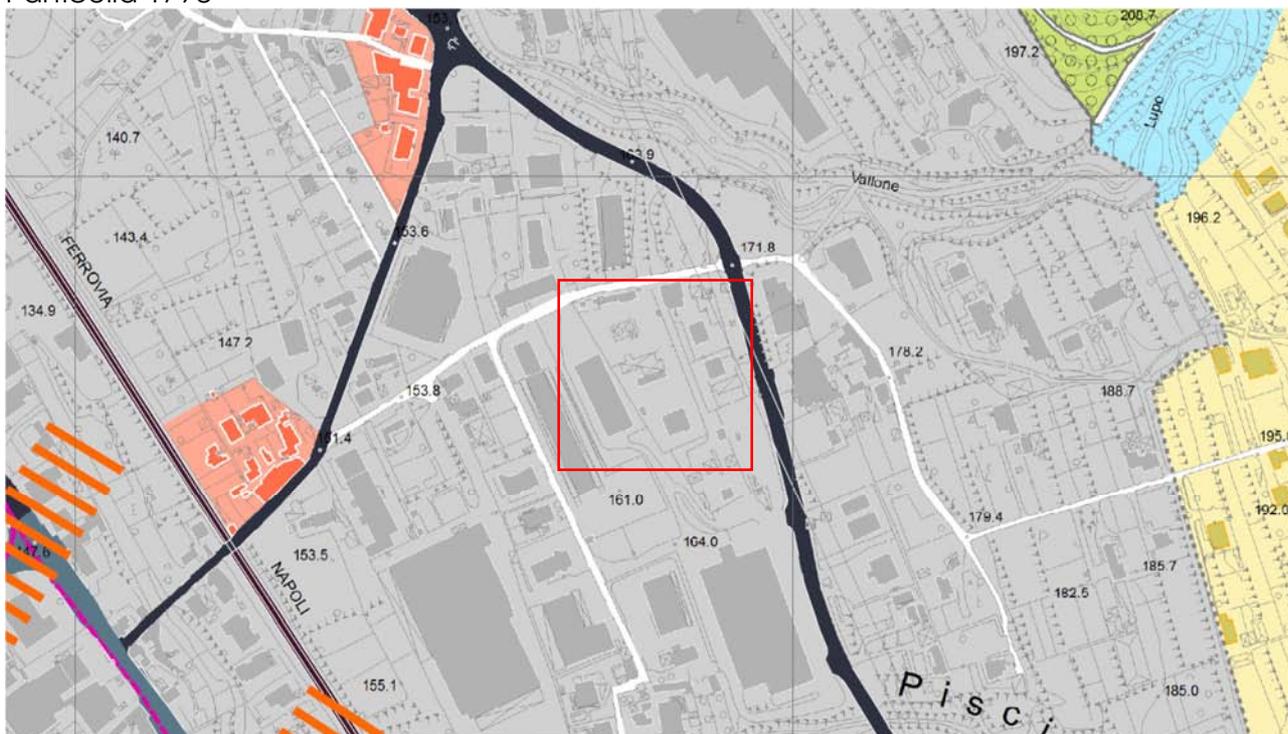
### Carattere

Specifico

### Localizzazione

Foglio 7

Particella 1798



### Oggetto dell'osservazione

Il proponente chiede di cambiare i riferimenti normativi relativi al D. Lgs. 334/99 e D. Lgs. 238/95 con il D. Lgs. 105/2015 nella Relazione dell'Elaborato RIR. Inoltre chiede di apportare alcune correzioni alla pagina 8 dove sono riportati gli eventi incidentali che si ritiene possano verificarsi all'interno dello stabilimento quali POOL-FIRE, JET-FIRE, FLASH-FIRE, BLEVE, FIRE-BALL, UVCE, VCE e sostituirli con quelli delle ultime analisi POOL-FIRE, JET-FIRE e FLASH-FIRE. Inoltre occorre sostituire il TOP-EVENT con il FLASH-FIRE.

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

---

### Controdeduzione

Occorre evidenziare che i dati relativi alla descrizione delle attività e delle caratteristiche del deposito sono state fornite direttamente dal gestore.

L'osservazione risulta accoglibile nei termini richiesti.

### ■ Accoglibile

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

### Elaborati da modificare

RIR. ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE

a pag.8 modificare in tal senso:

“Di seguito gli eventi incidentali che si ritiene possano verificarsi all'interno dello stabilimento, estratti dall'ultima Analisi di Rischio:

- **FLASH-FIRE (incendio di una nuvola di prodotto infiammabile con effetto non esplosivo) Rappresenta il fenomeno di combustione della miscela infiammabile che si è prodotta a seguito del rilascio e che si esaurisce nella combustione stessa. Un fenomeno porta l'innescò alla sorgente del rilascio che, se non eliminato, alimenta un incendio localizzato.**
  - POOL-FIRE (incendio da pozza di liquido al suolo):  
Quando un rilascio in fase liquida provoca un accumulo di GPL liquido sul suolo che trova il modo di incendiarsi si ha il pool-fire, cioè l'incendio di una pozza di GPL. L'accensione della pozza in parola è normalmente dovuta alla formazione di una nube di vapore che trova un innesco nelle vicinanze e porta l'incendio al punto del rilascio. Gli oggetti a contatto della pozza possono essere seriamente danneggiati o distrutti e le persone esposte possono subire ustioni sia per contatto diretto con le fiamme che per effetto dell'irraggiamento.
  - ~~FLASH FIRE (incendio di una nuvola di prodotto infiammabile con effetto non esplosivo)  
Rappresenta il fenomeno di combustione della miscela infiammabile che si è prodotta a seguito del rilascio e che si esaurisce nella combustione stessa. Un fenomeno porta l'innescò alla sorgente del rilascio che, se non eliminato, alimenta un incendio localizzato.~~
  - JET- FIRE (incendio di gas/vapori effluenti ad alta velocità)  
Il fenomeno è relativo all'incendio di un rilascio sotto pressione, in fase liquida o gassosa, che dà luogo a un dardo di fuoco. La lunghezza è strettamente dipendente dalla pressione e dall'entità del rilascio; può raggiungere alcune decine di metri ed è naturalmente superiore in fase liquida che in fase gas.
  - ~~BLEVE (esplosione di vapori in espansione da liquido bollente)~~
-

---

~~Il fenomeno si può verificare quando un recipiente viene esposto alle fiamme per lungo tempo anche sulla parte superiore non a contatto con il liquido. In queste condizioni non avviene, come nella parte bagnata dal liquido, l'asportazione del calore fornito dalle fiamme. Si verifica pertanto il surriscaldamento di questa porzione del recipiente con conseguente flessione della resistenza meccanica del metallo e conseguente cedimento della struttura nella zona surriscaldata. La depressurizzazione violenta che ne consegue porta ad una istantanea ebollizione del liquido con gli effetti di una vera e propria esplosione e il recipiente sarà proiettato in pezzi a grande distanza.~~

~~\* FIRE BALL (incendio di vapori in espansione a seguito di BLEVE)~~

~~Si verifica quando a causa di un BLEVE il gas liquefatto surriscaldato contenuto in un recipiente si libera istantaneamente e successivamente si incendia. L'intera massa di liquido caldo, evaporato istantaneamente, forma una nuvola incendiata alla periferia che si innalza fino a 80/100mt propagando la combustione fino all'esaurimento del combustibile.~~

~~Un fenomeno, denominato fire ball (palla di fuoco) per la caratteristica forma che viene ad assumere la nuvola incendiata, può durare 20 o 30 secondi e causare gravi danni, soprattutto per irraggiamento, anche letali per le persone che si trovano nelle vicinanze.~~

~~\* U.V.C.E. (esplosione di nube di vapori non confinata)~~

~~Si verifica quando per effetto di un rilascio di grande portata in fase liquida, che non trova un innesco immediato e non viene disperso per sfavorevoli condizioni atmosferiche, si ha la formazione di una nube di grandi dimensioni. In queste condizioni la presenza di un innesco ritardato nella zona periferica della nube, può portare alla combustione violenta di tutta la massa con conseguente sviluppo di forti sovrappressioni che danno luogo alla cosiddetta U.V.C.E.~~

~~Si ricorda che l'esperienza storica dimostra come questo tipo di fenomeno sia legato a grandi quantitativi di prodotto rilasciato anche dell'ordine di alcune tonnellate.~~

~~Poiché il fenomeno ha durata brevissima il danno è quello conseguente ad un'esplosione.~~

~~\* V.C.E. (esplosione di nube di vapori confinata)~~

~~Un rilascio di GPL all'interno di un ambiente confinato con successivo innesco determina sempre un'esplosione con violenta sovrappressione e conseguente distruzione dei locali."~~

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 14

prot. n. 201900035238

data 21.05.2019

### Proponente

TENNERIELLO Eugenio

### Qualifica

Architetto

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

### Carattere

Generale

### Localizzazione

Foglio

Particella

### Oggetto dell'osservazione

Il proponente sostiene che la materia della tutela delle acque pubbliche in senso lato è ed è sempre stata sottratta alle competenze di pianificazione urbanistica dei Comuni, affermando che il Comune non dovrebbe stabilire fasce di rispetto dei corsi d'acqua, tra l'altro invadendo un Piano intercomunale quale è quello dell'A.S.I. di Salerno.

Inoltre afferma che il Comune dovrebbe puntualmente individuare gli alvei e i fossi tombati (verificando se effettivamente sono stati tutti riportati nella Tavola A.2.1), comunicandoli alle competenti Autorità di bacino, e non dovrebbe inserire fasce di rispetto in maniera indiscriminata (includendo tra l'altro anche i fossi, i fossi tombati e gli alvei tombati).

Il proponente, quindi, propone:

- a) di individuare con precisione i fossi, i canali ed altro che si sono creati per opere connesse all'attività umana, nonché quelli naturali nei tratti da monte al termine della zona tombata ed escluderli dalle fasce di rispetto e/o da altre improprie denominazioni e prevedere che, previa trasmissione agli Enti preposti, vengano con accurato studio idraulico-geologico riportati all'originaria configurazione, ovvero a terreno permeabile sistemato;
- b) di eliminare all'interno de perimetro della zona A.S.I. (ivi incluse le aree agricole speciali e quelle di edilizia economica e popolare) ogni tipo di analisi e/o di apposizione di vincoli, fatta eccezione del vincolo paesaggistico, necessario per poter valutare da parte del Comune se prima del rilascio del titolo edilizio è necessaria l'Autorizzazione Paesaggistica, essendo la materia di pianificazione urbanistica di esclusiva competenza dell'A.S.I. di Salerno, atteso che all'interno del proprio piano ha individuato le fasce di rispetto e la disciplina edilizia urbanistica. Pertanto, nel PUC del Comune l'area perimetrata ASI dovrà essere riportate con un retino su tutte le tavole (sia di analisi, perché andrebbero a falsare i dati del PUC e sia di vincolo, perché andrebbero a confondere il S.U.E. nell'istruttoria di una pratica edilizia e/o l'autorità giudiziaria in eventuali indagini edilizie);

c) di considerare che nel principio di parità di trattamento, garantito dalla nostra Costituzione, gli interventi pubblici e privati sono sottoposti, di norma, al rispetto delle medesime norme e regolamenti in materia urbanistica. Approvare un PUC che dia ulteriori limitazioni rispetto a quelle ope legis oltre a danneggiare il singolo cittadino nel godimento del suo diritto di proprietà, danneggerebbe, di fatto, anche l'intera collettività della Città perché impedirebbe, e/o limiterebbe, e/o aggraverebbe di costi, i necessari interventi di messa in sicurezza del territorio.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

A2.2 a,b,c,d

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

##### **Controdeduzione**

Occorre preliminarmente chiarire che il vincolo disposto dall'art. 96, lett. f), del R.D. 25.07.1904 n. 523 implica l'inedificabilità assoluta delle aree poste a distanza minore di metri 10 dal piede degli argini, a prescindere dalle prescrizioni della presente proposta di Piano. La giurisprudenza, al riguardo, ha chiarito che il vincolo in questione è efficace e cogente sia nel caso in cui il corso d'acqua sia stato coperto da una strada pubblica (Tribunale superiore delle acque pubbliche, n. 30/1990) sia nel caso in cui l'acqua demaniale non sia suscettibile di utilizzazione a fini pubblici o collettivi.

L'art. 93 del RD n. 523/1904, inoltre, stabilisce che *"formano parte degli alvei i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangono asciutti"*.

La Legge Regionale Campana 20 marzo 1982, n. 14 recante gli *Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art. 1 - Il comma - della legge regionale 1° settembre 1981, n.65*, detta gli indirizzi e le direttive per l'esercizio delle funzioni delegate in materia urbanistica. In particolare al Titolo II – Direttive e parametri di pianificazione, al punto 1.7 definisce che le destinazioni d'uso e le norme di salvaguardia per la protezione idro-geomorfologica del territorio saranno precisate nella loro specificità dai Piani territoriali. Tuttavia dispone per i Piani comunali di inserire prescrizioni grafiche e normative capaci di salvaguardare la pubblica incolumità e di impedire la degradazione dell'ambiente, del suolo e delle risorse naturali.

Dispone, quindi, che negli strumenti urbanistici siano garantite attraverso idonee specificazioni almeno le seguenti destinazioni d'uso, di tutela e salvaguardia ed in particolare che lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali sia vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) per i fiumi mt. 25 al di sopra la quota di 500 slm, mt. 50 al di sotto della detta quota;
- b) lungo i torrenti a scarsa portata mt. 10;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali mt. 50;
- d) dalla sponda dei laghi mt. 160;
- e) lungo le coste del mare: con le modalità previste dalla vigente legge regionale 13 maggio 1974, n.17 e successive modifiche.

Gli elaborati della presente proposta di PUC sono articolati in tre famiglie R. *Relazione generale*, A. *Descrizioni e interpretazioni* e P. *Progetto*.

---

Solo gli elaborati di Progetto rappresentano ed esplicitano, ai diversi livelli di efficacia, prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Gli elaborati di analisi A. *Descrizioni e interpretazioni*, comprendono gli elaborati relativi al sistema delle conoscenze che sono state sviluppate per descrivere ed interpretare il territorio attraverso diverse declinazioni (processi storico-formativi, morfologia, ecologia e ambiente, trasporti e mobilità, usi e diritti).

In particolare, gli elaborati relativi alle fasce di rispetto A2.2a,b,c,d, dove sono state individuate le fasce di rispetto lungo i canali, profonde 10 ml dal limite dell'area demaniale, hanno carattere puramente ricognitivo e non prescrittivo come osservato dal proponente. Tali fasce sono state elaborate sulla base del reticolo idrografico riportato nella Cartografia Comunale ed in quella Regionale, già utilizzato sia nella redazione del PTCP di Salerno sia del PTR della Regione Campania.

Il reticolo idrografico, con l'individuazione anche dell'alveo strada e dei tratti tombati, è stato invece riportato nelle tavole relative al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, fornite dalle due autorità di Bacino.

Nelle tavole relative al quadro conoscitivo, si è ritenuto opportuno riportare sia i vincoli che le fasce di rispetto, di tutto il territorio comunale, comprese le aree dell'ASI, essendo utile per i procedimenti edilizi e paesaggistici, che risultano comunque di competenza del Comune, e non del Consorzio che esprime soltanto un parere.

Negli elaborati di Progetto che contengono prescrizioni, direttive e/o indirizzi, invece, l'area ASI, non essendo la pianificazione della stessa di competenza comunale bensì provinciale, è stata trattata con un retino grigio, senza caratterizzazione.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile, in quanto gli elaborati di analisi hanno carattere puramente ricognitivo e non prescrittivo, ed in quanto tali si è ritenuto utile estenderli a tutto il territorio.

Si prende spunto dalla presente osservazione per precisare che la restituzione del reticolo idrografico (di riferimento per il PUC) è quello dell'Autorità di Bacino e non quello della Carta Tecnica Comunale e Regionale. In tal senso sarà aggiornata la tavola di analisi della serie A2.2 - fasce relative al reticolo idrografico- recependo il predetto reticolo idrografico dell'Autorità di Bacino.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

*A2.2a,b,c,d – Le Fasce di rispetto: Aree interessate da elettrodotti, individuazione di pozzi e sorgenti, fasce di rispetto stradali, cimiteriali, ferroviarie, fasce di rispetto lungo i canali e torrenti, servitù militare e aree di danno industrie RIR*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 15

prot. n. 201900035240

data 21.05.2019

### Proponente

TENNERIELLO Eugenio

### Qualifica

Architetto

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

### Carattere

Specifico/Generale

### Localizzazione

Foglio

11

Particella

2341

### Oggetto dell'osservazione

Il proponente sostiene che il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno è un Ente Pubblico Economico redige il Piano Regolatore Territoriale di assetto delle aree e dei nuclei industriali nel comprensorio, in forza agli articoli 10 e 11 della legge della Regione Campania del 13 Agosto 1998 n.16, indicando nel Piano gli impianti e le infrastrutture.

Inoltre sostiene che lo stesso Consorzio ha l'esclusiva competenza sia in materia di pianificazione urbanistica che di verifica alla conformità edilizia dei procedimenti edilizi. La proposta di Puc ha inserito in alcune tavole di analisi ed in particolare in quella A.2.2 "Le Fasce di rispetto" anche il territorio ricadente all'interno del perimetro dell'agglomerato A.S.I., generando confusione e sovrapposizione di fasce di rispetto sia nuove che di maggiore estensione rispetto a quelle già individuate dal Piano A.S.I. e disciplinate dalle proprie Norme Tecniche di Attuazione.

Uno degli esempi di maggiore rilevanza è l'aver ritenuto che un canale di deflusso di acque, in parte tombato e in gran parte costruito con scatolare in calcestruzzo, sia un canale sul quale applicare le fasce di rispetto previste dalla legge Regione Campania 14/1982. Ciò ha determinato, cartograficamente, nella "tavola A2.2 a" che nei pressi del costruendo insediamento industriale della Apicella Legnami s.r.l. circa il 50% del fabbricato industriale si trova nella fascia di rispetto.

Il proponente osserva quindi:

1. di eliminare in tutte le tavole del P.U.C. l'interno del perimetro della zona A.S.I. (ivi incluse le aree agricole speciali e quelle di edilizia economica e popolare) ogni tipo di analisi e/o di apposizione di vincoli, fatta eccezione del vincolo paesaggistico, necessario per poter valutare da parte del Comune se prima del rilascio del titolo edilizio è necessaria l'Autorizzazione Paesaggistica, essendo la materia di pianificazione urbanistica di esclusiva competenza dell'A.S.I. di Salerno, atteso che all'interno del proprio piano ha individuato le fasce di rispetto e la disciplina edilizia-urbanistica.
2. che sull'area perimetrata ASI venga apposto un retino su tutte le tavole (sia di analisi, perché andrebbero a falsare i dati del PUC e sia di vincolo, perché

andrebbero a confondere il S.U.E. nell'istruttoria di una pratica edilizia e/o l'autorità giudiziaria in eventuali indagini edilizie);

3. di individuare puntualmente il vincolo paesaggistico ex lege 8 agosto 1985 n. 431 (legge Galasso) nell' area non sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della ex lege 1497/39, escludendo in particolar modo i 150 metri dal torrente Cavaiola nella zona che attraversa la zona B del previgente P.R.G., il Piano A.S.I. e la zona A di San Giuseppe al Pozzo.

## **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

A2.1 a,b,c,d

A2.2 a,b,c,d

## **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

### **Controdeduzione**

Occorre preliminarmente chiarire che la Legge Regionale Campana 13 agosto 1998, n. 16 è stata superata dalla Legge Regionale Campana 22 dicembre 2004, n. 16 con la quale al co. 9 art. 18 attribuisce al Ptcp valore e portata di piano regolatore delle aree e dei consorzi industriali di cui alla LRC n. 16/1998. La pianificazione delle aree ASI, quindi, è di competenza della Provincia di Salerno che redige il Ptcp e non del Consorzio come asserisce il proponente.

La Legge Regionale Campania 20 marzo 1982, n. 14 recante gli *Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all' esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art. 1 - Il comma - della legge regionale 1° settembre 1981, n.65*, detta gli indirizzi e le direttive per l'esercizio delle funzioni delegate in materia urbanistica. In particolare al Titolo II – Direttive e parametri di pianificazione, al punto 1.7 definisce che le destinazioni d' uso e le norme di salvaguardia per la protezione idro-geomorfologica del territorio saranno precisate nella loro specificità dai Piani territoriali. Tuttavia dispone per i Piani comunali di inserire prescrizioni grafiche e normative capaci di salvaguardare la pubblica incolumità e di impedire la degradazione dell'ambiente, del suolo e delle risorse naturali.

Suggerisce, quindi, che negli strumenti urbanistici siano garantite attraverso idonee specificazioni di tutela e salvaguardia ed in particolare lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali, vietando ogni nuova edificazione, oltre alle relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) per i fiumi mt. 25 al di sopra la quota di 500 slm, mt. 50 al di sotto della detta quota;
- b) lungo i torrenti a scarsa portata mt. 10;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali mt. 50;
- d) dalla sponda dei laghi mt. 160;
- e) lungo le coste del mare: con le modalità previste dalla vigente legge regionale 13 maggio 1974, n.17 e successive modifiche.

Nel Progetto del PUC adottato sono compresi gli elaborati che diversi livelli di efficacia prescrizioni, direttive e indirizzi.

Gli elaborati relativi alle fasce di rispetto A2.2a,b,c,d, dove sono state individuate le fasce di rispetto lungo i canali, profonde 10 ml dal limite dell'area demaniale, hanno carattere puramente ricognitivo e non prescrittivo come osservato dal proponente.

---

Tali fasce sono state elaborate sulla base del reticolo idrografico riportato nella Cartografia Comunale ed in quella Regionale, già utilizzato sia nella redazione del PTC di Salerno sia del PTR della Regione Campania.

Il reticolo idrografico, con l'individuazione anche dell'alveo strada e dei tratti tombati, è stato invece riportato nelle tavole relative al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, fornite dalle due autorità di Bacino.

Nelle tavole relative al quadro conoscitivo, si è ritenuto opportuno riportare sia i vincoli che le fasce di rispetto, di tutto il territorio comunale, compreso le aree dell'ASI, essendo utile per i procedimenti edilizi e paesaggistici, che risultano comunque di competenza del Comune, e non del Consorzio che esprime soltanto un parere.

Negli elaborati di Progetto che contengono prescrizioni, direttive e/o indirizzi, invece, l'area ASI, non essendo la pianificazione della stessa di competenza comunale bensì provinciale, è stata trattata con un retino grigio, senza caratterizzazione.

Per quanto concerne l'individuazione del vincolo paesaggistico, lo stesso è stato individuato correttamente escludendo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B.

Il Piano Regolatore Consortile dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno (Tocchetti, Beguinot e Mazzuolo) approvato con D.P.C.M. del 06.07.1966 individuava le aree di fondovalle quali zone industriali, zone agricole speciali e per attrezzature e impianti, mentre la successiva variante (Mellini) individuava le zone di San Giuseppe al Pozzo quale centro edificato esistente, assimilabile alle zone territoriali omogenee A e B.

L'osservazione risulta quindi parzialmente accoglibile, in quanto:

1. gli elaborati di analisi hanno carattere puramente ricognitivo e non prescrittivo, e in quanto tali si è ritenuto utile estenderli a tutto il territorio;
2. negli elaborati di Progetto che contengono prescrizioni, direttive e/o indirizzi, l'area ASI è stata trattata con un retino grigio, senza caratterizzazione;
3. il centro edificato esistente di San Giuseppe al Pozzo, assimilabile alle zone territoriali omogenee A e B, del PRTC dell'ASI, precedente al 6 settembre 1985 è da escludere dal vincolo paesaggistico.

Risulta, inoltre, riportare sulle tavole di analisi della serie A2.2, le fasce relative al reticolo idrografico dell'Autorità di Bacino e non quello della Carta Tecnica Comunale e Regionale.

Accoglibile

Non accoglibile

**Parzialmente accoglibile**

Non pertinente

Irricevibile

### **Elaborati da modificare**

*A2.1a,b,c,d – Vincoli: I beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico*

*A2.2a,b,c,d – Le Fasce di rispetto: Aree interessate da elettrodotti, individuazione di pozzi e sorgenti, fasce di rispetto stradali, cimiteriali, ferroviarie, fasce di rispetto lungo i canali e torrenti, servitù militare e aree di danno industrie RIR*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 16**

prot. n. 201900035267

data 21.05.2019

## Proponente

PISAPIA Carmela

## Qualifica

Portatrice di interessi diffusi (frazione Licurti/Mezzana)

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Generale

## Localizzazione

Foglio

Particella



## Oggetto dell'osservazione

In qualità di portatrice di interessi diffusi, la proponente evidenzia che la frazione Licurti è accessibile esclusivamente da una strada, sia pedonale che carrabile, a doppio senso di circolazione e larga circa 3 mt, la quale confluisce nella zona di Mezzana senza sbocco, quindi ne sottolinea la pericolosità in caso di soccorsi o interruzioni per lavori.

Evidenzia, inoltre, che la piazzetta di Licurti è utilizzata esclusivamente ed impropriamente come parcheggio, difatti annullando la sua funzione di spazio per lo svago e compromettendo la fruizione da parte degli abitanti, e che la sosta permanente di veicoli lungo la strada impedisce la regolare viabilità.

Chiede di introdurre una strada alternativa o comunque una via di fuga, un parcheggio pubblico all'ingresso della frazione ed il divieto di sosta lungo tutta la strada.

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo  
ATsu21 e MG23

Altri elaborati

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

La proposta di PUC, ed in particolare la sua componente operativa, definisce una serie di interventi, tra cui:

- gli Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) di cui agli articoli 85 e 100;
- progetti e opere pubbliche, di razionalizzazione/integrazione del Sistema Infrastrutturale (mobilità pedonale e carrabile).

Gli ATsu, individuati sulla base delle effettive necessità della città e delle sue parti, costituiscono un complesso di aree destinate ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico di nuovo impianto che si integrano con quelle esistenti e sono individuate con l'obiettivo di garantire gli adeguati standard urbanistici ai sensi del D.l. n.1444/1968 e dell'art.11 della L.R. 35/87.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ATsu, sono le seguenti:

- 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).

Gli interventi di adeguamento e ampliamento della rete infrastrutturale comprendono, tra gli altri, anche la realizzazione di piste di servizio e di esodo per motivi di protezione civile.

Ciò premesso, è necessario evidenziare che, nell'area oggetto dell'osservazione, la proposta di PUC, come si evince dagli elaborati P8.1 – *Interventi Programmati Atti di Programmazione* e P8.2 – *Localizzazione degli interventi programmati*, ha previsto la localizzazione dell'AtSU21 – *Attrezzature urbane in località Licurti* e della *Pista di esodo per motivi di protezione civile in località Cesinola (MG23)*.

La scelta di prevedere un Ambito di Trasformazione per standard urbanistici nell'area oggetto dell'osservazione è una risposta alla domanda di aree per parcheggi e di attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero, legittimamente avanzata dal proponente.

La previsione, nella stessa area, di una pista di servizio e di esodo per motivi di protezione civile, che partendo dall'incrocio tra la SP289 e Via P. Siani prosegue per Via G. della Corte, attraversa la località Mezzano e la congiunge a località Cesinola, rappresenta una risposta alla domanda di adeguamento della viabilità esistente e di messa in

---

sicurezza della stessa, nonché di creare una mobilità alternativa a quella esistente, anche in caso di soccorsi ed interruzione per lavori.

Infine, per quanto riguarda la richiesta di introdurre il divieto di sosta lungo tutta la strada, si evidenzia che questa non è competenza del PUC, ma attiene alla gestione della mobilità da parte degli Enti proprietari, come stabilito dall'art. 5 del D. Lgs 285/92 (nuovo Codice della Strada).

L'osservazione, per i motivi sopra esposti, risulta non pertinente, in quanto la proponente chiede di prevedere attrezzature destinate a parcheggi e spazi pubblici, nonché un adeguamento stradale, in realtà già previsti dalla proposta di PUC nell'area in oggetto e chiede, inoltre, di emettere un provvedimento per la regolamentazione della circolazione, la cui previsione non è di competenza dello strumento osservato.

- Accoglibile
- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente**
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 17**

prot. n. 201900035275

data 21.05.2019

## Proponente

FERRARA Liliana

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

## Localizzazione

Foglio

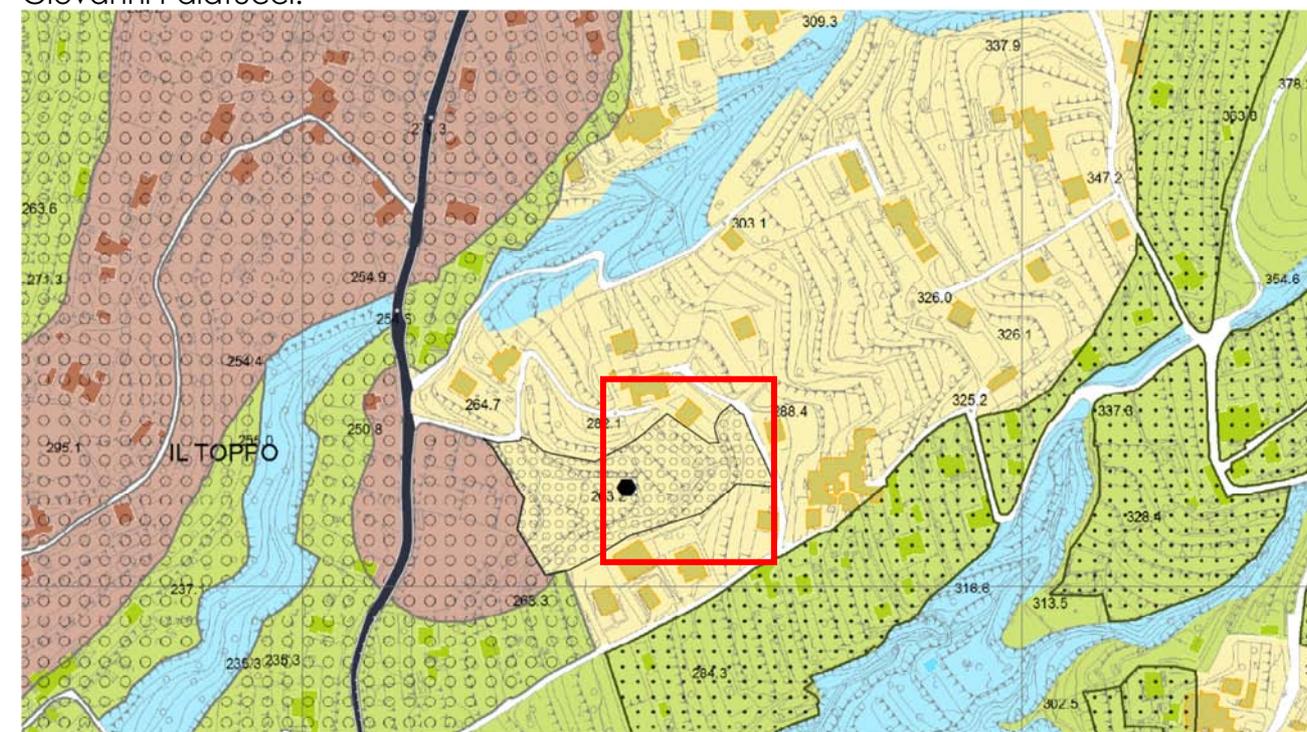
4

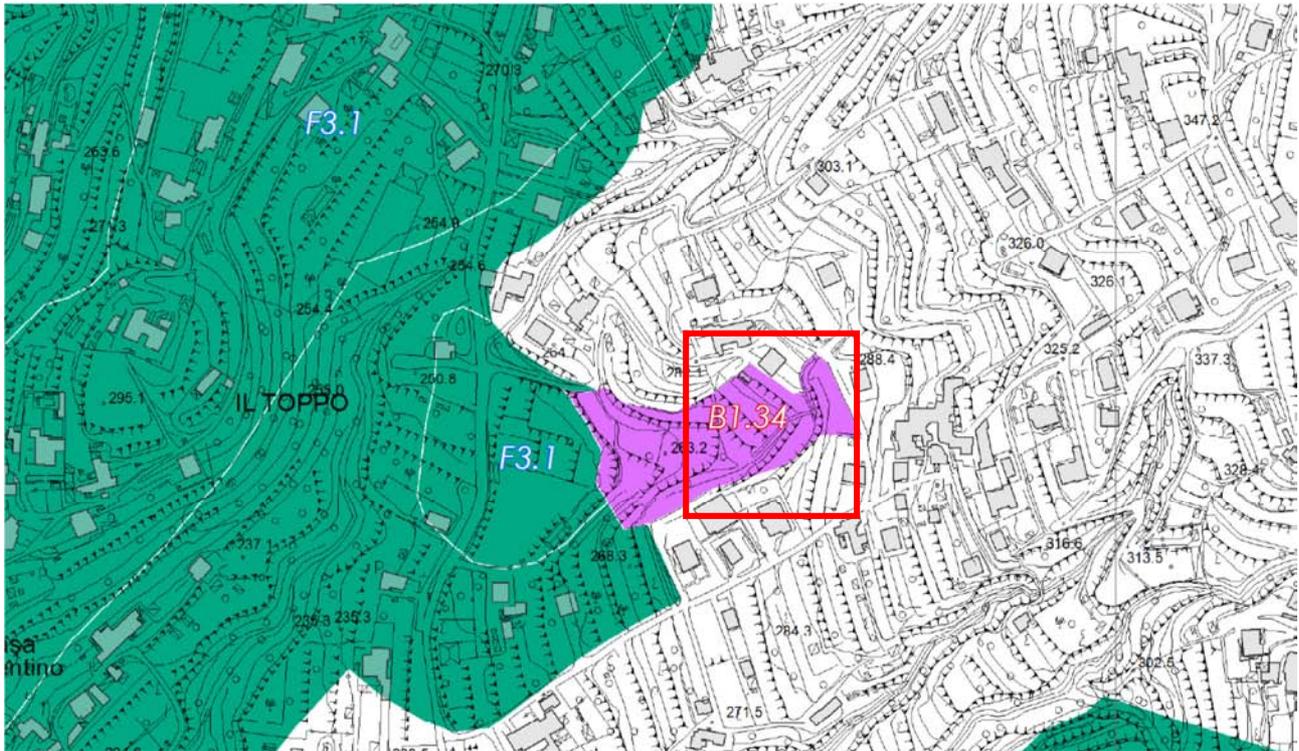
Particella

1184 (sub 2 - 4), 1686 - 1687 - 1688 - 1689

Nota

Per mero errore il proponente fa riferimento nell'osservazione anche alle p.lle 1401 del foglio 11 e 2384 del foglio 16, corrispondenti a tratti della sede stradale di Corso Giovanni Palatucci.





### Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietaria di un terreno e di un fabbricato, ricompresi in *Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole*, chiede di poter effettuare un cambio di destinazione d'uso degli ambienti destinati a deposito del suddetto fabbricato per avviare all'interno della proprietà un'attività che ritiene assimilabile allo stallo di bestiame e che si sostanzia in quella di pensione casalinga per cani e gatti (Dog Park), la quale prevede l'asilo temporaneo degli animali, in numero limitato (10-15 esemplari), la somministrazione di cibo e la loro circolazione all'interno di parte del terreno per lo sgambamento e l'attività ludica. Inoltre, la proponente richiede l'introduzione di maggiori specifiche all'interno del PUC per identificare e normare le attività consentite in zona E4 che siano assimilabili a quelle agricole o allo stallo di animali.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole - in parte Attrezzature pubbliche di quartiere/Aree per attrezzature di interesse comune

Piano operativo

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

Si evidenzia preliminarmente che, parte dell'area è interessata dalla presenza di un'attrezzatura pubblica di quartiere, nello specifico di interesse comune, riportata nella Tabella 3 dell'elaborato AE.1 – *Relazione di sintesi dei dati rilevati* con il codice B1.34 – *Vasca del Consorzio irriguo in località Sant'Anna*.

---

Tra le destinazioni d'uso ammesse nella sub-componente *Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole* della *Rete ecologica secondaria*, vi è quella agricola, come specificato all'art. 78 comma 6 delle NTA.

Per la richiesta in oggetto, ovvero quella di poter avviare una pensione casalinga per cani e gatti (Dog Park), è bene premettere che le *pensioni canine*, svolgono un'attività imprenditoriale esclusivamente privata (v. TAR Brescia Sez. I 12 gennaio 2016 n. 28), essenzialmente libera e tutelata dai principi dell'ordinamento comunitario e nazionale (v. art. 1 del DL 24 gennaio 2012 n. 1), la quale, a differenza dei canili-rifugio, non corrisponde all'esercizio di funzioni pubbliche (TAR Lombardia (BS) Sez. I n. 1309 del 11 ottobre 2016). In generale la giurisprudenza ha ritenuto ammissibili in zona agricola tutte le attività integrative e aggiuntive o migliorative che non si pongano insanabilmente in contrasto con la zona agricola e con la sua destinazione (TAR Lecce n. 1040 del 2012), quali appunto i dog-park.

Per tutta una serie di problematiche legate allo svolgimento dell'attività stessa, è impensabile poterla svolgere nelle diverse componenti del sistema insediativo.

Per quanto sopra esposto, l'attività di pensione canina è considerata ammissibile in zona agricola, a condizione che siano rispettati tutti i requisiti di carattere igienico sanitari, veterinario e acustico.

L'osservazione risulta non pertinente, in quanto assume carattere di chiarimento, poiché per analogia funzionale, le pensioni canine sono assimilabili agli *impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia* – CuB di cui al punto e.2 dell'articolo 7 delle NTA e, pertanto, ammissibili.

- Accogliabile
- Non accogliabile
- Parzialmente accogliabile
- Non pertinente**
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 18**

prot. n. 201900035312

data 21.05.2019

## Proponente

Non indicato  
PRINCEPS S.r.l.

## Qualifica

Non indicato

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

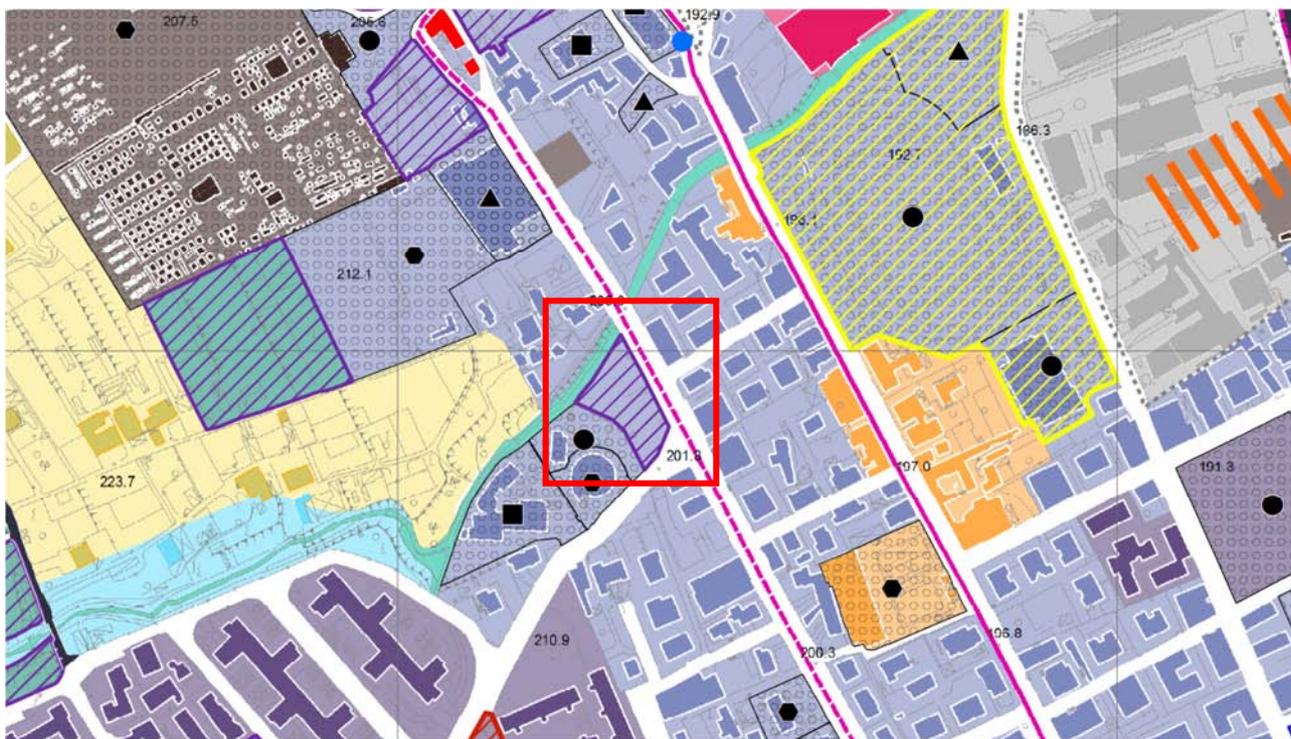
## Localizzazione

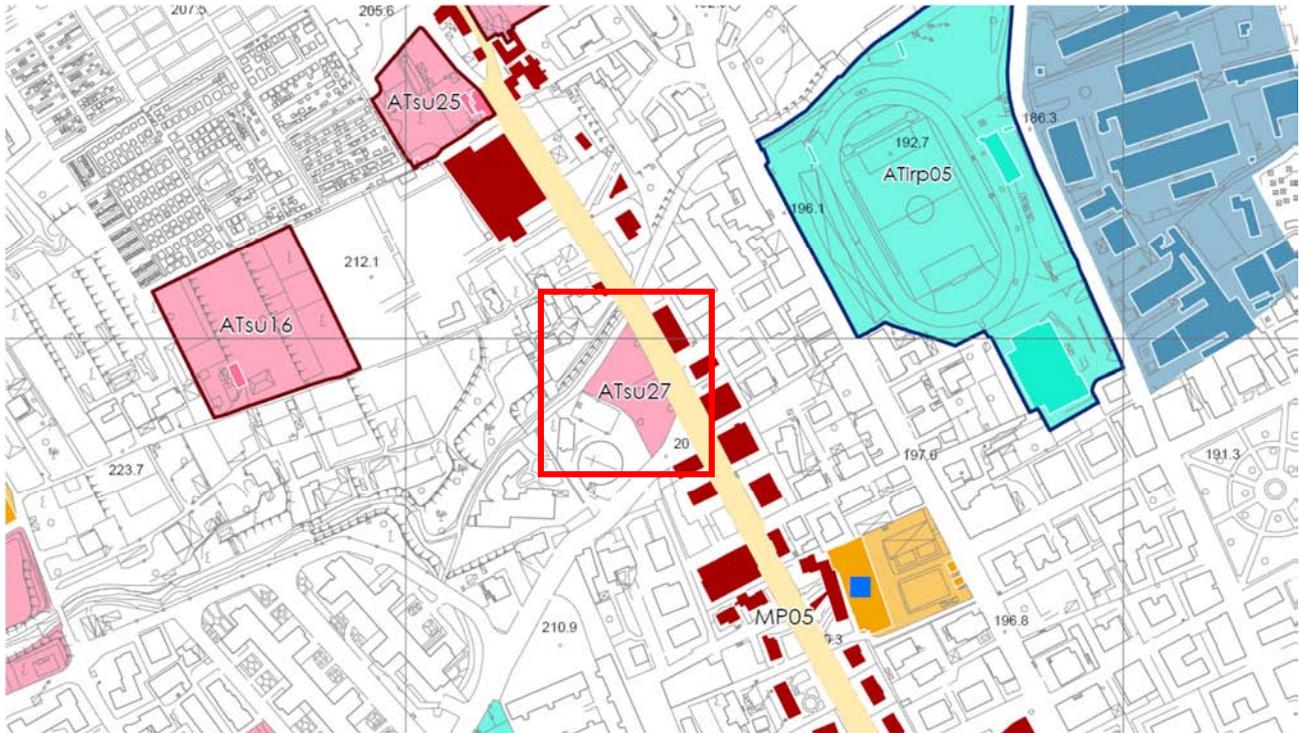
Foglio

16

Particella

1223-1524-1525-2156-2158





### Oggetto dell'osservazione

Il proponente dichiara di essere proprietaria di un suolo edificatorio sul prolungamento Marconi, individuato dalla proposta di PUC in parte quale area per attrezzature di interesse comune G2 e in parte zona verde pubblico e impianti sportivi G4.

Per le aree in oggetto fu presentato un programma di Edilizia Residenziale Sociale, di cui alla Manifestazione di Interessi della Regione Campania, D.D. n. 294 del 3 luglio 2008.

In particolare il proponente osserva quanto segue:

1. le previsioni della proposta di PUC non sono conformi con il PTCP di Salerno, con particolare riferimento agli elaborati di analisi:
  - 1.1.1.a La biodiversità, in cui rientra nelle Aree urbanizzate;
  - 1.1.2.a La naturalità, in cui rientra per grado di naturalità nella classe 1 – Ambiente urbanizzato e superfici artificiali;
  - 1.3.2.a I beni paesaggistici, in cui l'area non è soggetta a tutela;
  - 1.8.3 I Piani paesaggistici, in cui l'area rientra nella zona territoriale 4 Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado del PUT dell'area sorrentino amalfitana;
  - 1.9.1.a La sintesi interpretativa della struttura paesaggistica.

Secondo il proponente il PTCP di Salerno prevede il programma della società PRINCEPS S.r.l., e quindi la proposta di PUC deve conformarsi allo strumento di pianificazione superiore.

2. la reiterazione del vincolo espropriativo, previsto dal vecchio PRG, comporta *"...uno svuotamento di rilevante entità ed incisività del contenuto del diritto di proprietà, pur lasciando intatto il diritto stesso sotto i profili dell'appartenenza e della sua sottoposizione a tutti gli oneri, compresi quelli di natura fiscale. ..."*. Il comune di Cava de' Tirreni avendo trasmesso con nota prot. n. 6971/p del 08.02.2011 il progetto preliminare relativi al programma ERS alla Regione Campania *"...non è interessato più all'utilizzo dell'area per infrastrutture pubbliche...."*.

3. in seguito alla Sentenza del Consiglio di Stato, in cui il Comune di Cava de' Tirreni si è costituito per chiedere l'accoglimento dell'istanza della PRINCEPS Srl di essere ammessa alla terza fase (approfondimento ed analisi di qualità della proposta preliminare) relativa alla manifestazione di interessi della Regione Campania, D.D. n. 294 del 3 luglio 2008, che con Sentenza n. 1867/2019 ha accolto il ricorso della PRINCEPS Srl.

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

#### Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Espansione pianificata ad isolati regolari – Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici

#### Piano operativo

ATsu27

#### Altri elaborati

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

L'osservazione risulta formalmente irricevibile in quanto non reca la individuazione del legale rappresentante della società PRINCEPS Srl, non individuabile neanche dalla firma, visibilmente illeggibile, né risultano allegati documentazione idonea a colmare le carenze segnalate, circa l'identità dell'osservante.

A ciò aggiungasi che l'osservante si dichiara proprietaria dell'area in oggetto (pag. 2 dell'osservazione), ma da riscontro istruttorio dell'ufficio, visura presso l'Ufficio Provinciale Territoriale di Salerno dell'Agenzia delle Entrate, risulta attualmente di proprietà della *Italiana RE Costruzioni Generali Srl* con sede in Pagani dal 26.10.2017.

Tuttavia si controdeduce quanto segue.

1. La proposta di PUC include l'area oggetto di osservazione nelle disposizioni strutturali nella componente della *Città Consolidata*, sub-componente *Espansione pianificata ad isolati regolati* e *Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici*; mentre nel piano operativo rientra nell'ATsu27 – *Attrezzature urbane in viale Mazzini*.

Non è pertanto confermata la previsione del vecchio PRG, G2 e G4, che prevedeva un vincolo preordinato all'esproprio.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, ai sensi della Legge Regionale Campania n. 16/2004:

- a) individua gli elementi costitutivi del territorio provinciale, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico-ambientali, geologiche, rurali, antropiche e storiche dello stesso;
- b) fissa i carichi insediativi ammissibili nel territorio, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della provincia in coerenza con le previsioni del PTR;
- c) definisce le misure da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali;
- d) detta disposizioni volte ad assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e culturali presenti sul territorio;
- e) indica le caratteristiche generali delle infrastrutture e delle attrezzature di interesse intercomunale e sovracomunale;
- f) incentiva la conservazione, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Il Piano Urbanistico Comunale, invece, disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, ed in

---

particolare stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione e indicando le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Il PTCP di Salerno, quindi, in alcun modo poteva prevedere l'ammissibilità di un programma di Edilizia Residenziale Sociale in una determinata area, mentre spetta al comune mediante lo strumento urbanistico definire tale scelta localizzativa in coerenza con i principi dimensionali della strumentazione territoriale sovraordinata. Del resto i riferimenti dell'osservante sono relativi unicamente agli elaborati di Analisi del PTCP, che non hanno carattere prescrittivo, ma esclusivamente ricognitivo, nella redazione dello strumento urbanistico comunale. Nel richiamare la strumentazione urbanistica territoriale, l'osservante omette ogni riferimento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino (peraltro riportato anche negli elaborati da 1.4.1 a 1.4.8 *Le caratteristiche ed i rischi idrogeologici* del PTCP), che nella Carta della pericolosità da frana e del rischio da frana individua l'area oggetto di osservazione per la maggior parte, ricadente in zona P4/R4 molto elevato, e nella carta del rischio idraulico, per una parte in zona R4 Rischio molto elevato.

La proposta di PUC, recependo le prescrizioni dello strumento sovraordinato (PSAI), non ha potuto prevedere per tali aree un ATi, in quanto zona a rischio molto elevato da frana.

Tuttavia ha previsto un ATsu, il cui meccanismo attuativo-compensativo consente:

- al privato di spendere i propri diritti edificatori, realizzando attrezzature private ad uso pubblico, nei limiti del 20% della St (nelle aree non a rischio);
  - al comune di realizzare gli interventi di mitigazione del rischio da frana ed idraulico sulla restante parte pari all'80% della medesima St.
2. Il meccanismo compensativo, meglio illustrato all'articolo 85 e 100 delle NTA, supera anche i motivi di cui al punto 2 delle osservazioni sulla asserita reiterazione del vincolo espropriativo, in quanto riconosce al privato una potenzialità edificatoria rapportata all'intera superficie territoriale, finalizzata alla realizzazione di attrezzature private ad uso pubblico.
  3. In merito al punto 3 delle osservazioni, si evidenzia che il Programma di Edilizia Residenziale Sociale, non era e non è conforme alle previsioni del PUT e del PSAI, e che quindi la sua assentibilità era subordinata alla variante della strumentazione territoriale urbanistica ed ambientale (PUT e PSAI), mai avviata dal comune di Cava de' Tirreni, con la dichiarazione del notevole interesse pubblico, che in relazione alla soluzione presentata dalla PRINCEPS Srl non è stata mai deliberata dal Consiglio Comunale. Né rilevano gli esiti del contenzioso in Consiglio di Stato (Sentenza n. 1867/20199), in quanto afferente alla procedura amministrativa di ammissione al finanziamento regionale della soluzione progettuale della società (Linee Guida D.G.R. 396 del 06.03.2009), e non ai profili urbanistici, paesaggistici e ambientali di assentibilità dell'intervento.

- Accoglibile
- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente

■ **Irricevibile**

**Elaborati da modificare**

nessuno

---



destinazione residenziale non insistono piantumazioni di alto valore botanico o di pregio, e solo in piccola parte è interessato da un piccolo bosco.

Rileva infatti che la prevalente destinazione del fondo è quella della coltivazione di ortaggi e piante, mentre solo in via meramente residuale e marginale, nella sola parte alta, quella a bosco.

L'osservante chiede quindi:

- di modificare l'elaborato P3.4b facendo rientrare l'immobile e l'intero fondo in aree agricole ricomprese nella core/areas/tutela silvo pastorale;
- di modificare l'elaborato SA.2b facendo rientrare l'immobile e l'intero fondo in colture temporanee associate a colture permanenti;
- di modificare l'elaborato SA.3b facendo rientrare l'immobile e l'intero fondo in colture miste

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Core Areas/Tutela silvo-pastorale

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

L'immobile con il relativo fondo sono stati correttamente individuati nella carta dell'uso agricolo del suolo, essendo gli stessi interessati prevalentemente da aree boscate, come documentato dalle ortofoto ORCA della Regione Campania del 2004, in scala 1:1.000, e dalle successive ortofoto AGEA della Regione Campania del 2008, 2011 e 2014.

L'osservazione risulta, quindi, non accoglibile in quanto il fondo risulta interessato prevalentemente da aree boscate, e solo in una piccola parte, adiacente al fabbricato da colture varie.



---

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 20**

prot. n. 201900035681

data 22.05.2019

## Proponente

RUGGIERO Carmela

## Qualifica

Proprietaria

## Modalità di trasmissione

Posta certificata

## Carattere

Specifico

## Localizzazione

Foglio

4

Particella

753



## Oggetto dell'osservazione

Con Deliberazione del C.C. n. 29 del 22.04.2014 ad oggetto "Rettifica errore materiale contenuto nell'elaborato 3 EST - Zonizzazione Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino- Amalfitana" del vigente PRG. Approvazione proposta formulata dalla Deliberazione della G.C. n. 50 del 14.02.2014" si deliberava l'approvazione della proposta formulata dalla Giunta Comunale n. 50 del 14.02.2014, di rettifica dell'errore materiale contenuto nell'elaborato 3 EST - "Zonizzazione Piano Urbanistico Territoriale dell'Area

Sorrentino- Amalfitana" del vigente PRG, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 18 del 25.05.1995, controdedotto con delibera di Commissario ad Acta n. 21 del 29.12.1995, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n.35 del 07.05.1999, sottoposto a controllo di conformità con D.P.G.R.C. n.4523 del 13.04.2000, nei termini indicati negli allegati 1 e 2 alla presente delibera, riportanti rispettivamente nello stralcio al vigente Piano Regolatore Generale e precisamente alla Tav. 3 EST - "Zonizzazione Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino- Amalfitana" esistente e correzione errore materiale.

Nel PUC adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 15.03.2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 16 del 25.03.2019, negli elaborati P-PROGETTO "Tav. P1 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI - carta di sintesi dei vincoli dei piani sovraordinati e della pianificazione attuativa vigente", l'ambito di riferimento del procedimento che precede rimane ancora erroneamente individuato come "INEDIFICABILITA' PARZIALE - zona territoriale 1b del P.U.T. "tutela dell'ambiente naturale di 2° grado" (art. 17 L.R.C. n.35/87, come rilevabile dallo stralcio allegato, pertanto appare evidente che bisogna operare nel merito della correzione.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Core Areas/Tutela silvo pastorale – Aree agricole ricadenti in Core Areas

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

##### **Controdeduzione**

L'osservazione risulta accoglibile, in coerenza con la Deliberazione del C.C. n. 29 del 22.04.2014 ad oggetto "Rettifica errore materiale contenuto nell'elaborato 3 EST - Zonizzazione Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino- Amalfitana" del vigente PRG. Approvazione proposta formulata dalla Deliberazione della G.C. n. 50 del 14.02.2014".

##### **■ Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

##### **Elaborati da modificare**

*A1.3 – La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana*

*P1 – Carta di sintesi dei vincoli, dei piani sovraordinati e della pianificazione attuativa vigente*

*P3.3 – Sistema Ambientale*

*P3.4 – Carta di sintesi dei Sistemi e Reti*

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 21**

prot. n. 201900035684

data 22.05.2019

## Proponente

SICILIANO Raffaello

## Qualifica

Curatore del fallimento n.81/2010 Trade Real Estate s.p.a.

## Modalità di trasmissione

Posta certificata

## Carattere

Specifico

## Localizzazione

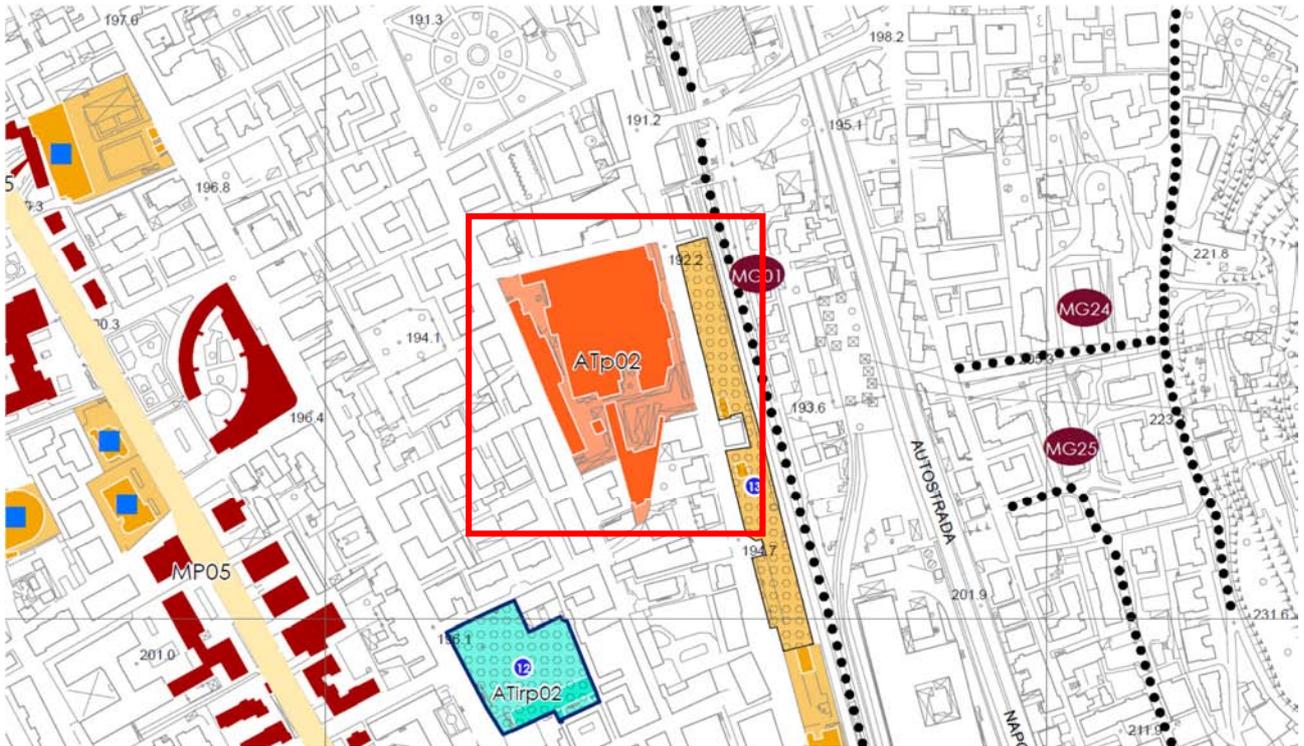
Foglio

16

Particella

1263





### Oggetto dell'osservazione

In qualità di curatore del fallimento n. 81/2010 "Trade Real Estate Spa", proprietario del complesso immobiliare denominato "Ex Di Mauro", afferma che esso è composto da un edificio con corte centrale il cui impianto principale risale alla seconda metà del secolo scorso e da altri fabbricati realizzati in epoca successiva per i quali il PUC ha previsto la possibilità di interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 57 comma 2). L'edificio originario a corte è composto da un edificio principale destinato ad uffici, che prospetta su via XXV Luglio, di modesto valore architettonico ad eccezione della facciata, caratterizzata da un'ampia vetrata, che rappresenta un tipico esempio di architettura industriale degli anni cinquanta. La restante parte dell'edificio originario, destinata ad opificio industriale, separata dal blocco uffici dalla corte interna, non presenta elementi architettonici di rilievo.

Il proponente chiede la possibilità di introdurre la categoria d'intervento di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per questa porzione di edificio, anche se facente parte dell'impianto originario, per consentire un riassetto compositivo dei volumi più consono al tessuto urbano che lo ospita.

Inoltre, considerato che l'art. 57 - *Edifici speciali della tradizione produttiva cavese* non disciplina l'altezza massima consentita dei nuovi edifici eventualmente edificabili sul lotto, il proponente chiede di specificare tale parametro.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti storici sparsi o interclusi/Edifici e complessi speciali/Edifici speciali della tradizione produttiva cavese

Piano operativo

ATp02

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

---

## Controdeduzione

Gli *Edifici speciali della tradizione produttiva cavese* sono 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. Per questi edifici il PUC prevede la conservazione e il recupero, anche con funzioni centrali, attraverso un progetto unitario di valorizzazione degli elementi storico-testimoniali.

L'art.57 - *Edifici speciali della tradizione produttiva cavese* delle NTA della Proposta di PUC, ammette per gli edifici che vi ricadono la Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rer) esclusivamente su eventuali fabbricati secondari o incongrui o di scarso valore storico-architettonico e testimoniale, anche con sedime diverso e accorpando i volumi oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale, nei limiti della volumetria esistente.

Al fine di definire le parti del complesso industriale da conservare e quelle considerate prive di valenza da sottoporre a ristrutturazione edilizia ricostruttiva, la proposta di PUC individua quelle parti esistenti al 1955, senza considerare se le stesse hanno conservato o meno una valenza tipologica e/o architettonica da conservare.

Nel merito, osservando il complesso industriale dall'Ortofoto del 1954, si può facilmente rilevare che l'edificio originario era composto da tre blocchi:

1. un blocco destinato ad uffici, completato da una facciata, caratterizzata da ampie vetrate prospiciente su Via XXV Luglio, separato da un'ampia corte centrale;
2. un altro blocco sul lato sud, destinato ad attività di supporto all'attività industriale;
3. l'opificio industriale.

Mentre l'Ortofoto AGEA 2014 rileva che:

1. del blocco prospiciente su Via XXV Luglio, rimangono i blocchi di uffici che si sviluppano attorno alla corte centrale, interessata da numerose superfetazioni di nessun valore architettonico e la facciata, tipico esempio di architettura industriale degli anni '50 del secolo scorso;
2. il blocco sul lato sud mantiene l'aspetto tipologico originario, a meno delle superfetazioni giustapposte senza alcuna finalità di confronto con la preesistenza;
3. l'opificio industriale stravolto nella sua conformazione tipologica, a seguito di ampliamenti e rimaneggiamenti dovuti all'adeguamento dell'edificio alle esigenze della produzione, tanto da aver perso il suo valore architettonico e testimoniale.

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.

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.

Con riferimento alla richiesta del proponente di specificare l'altezza massima consentita in tale area, considerato il contesto circostante caratterizzato da un tessuto di recente formazione, si ritiene ammissibile prevedere un'altezza pari all'edificio più alto al contorno, e comunque non superiore ai 17,30 metri, come previsto dall'art. 19 della L.R. 35/87.

Per i motivi sopra esposti, dunque, l'osservazione risulta parzialmente accoglibile, in quanto l'effettiva consistenza dell'edificio storico e dei manufatti incongrui sarà definita e specificata in sede di redazione del PUA, mentre, viene chiarita in questa sede l'altezza

---

---

massima degli edifici eventualmente edificabili attraverso interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rer).



- Accoglibile
- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile**
- Non pertinente
- Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

Art. 57 delle NTA comma 4 – Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Con la modifica del seguente punto:

*"- 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.**"*

Elaborato P8.1 – Interventi Programmati e Atti di Programmazione

Modificare come segue la quinta colonna "Altezza max" della tabella a pag. 17, in corrispondenza della riga "Atp02 – Tipografia Di Mauro"

- ~~Altezza max. edificio da recuperare~~ **Altezza massima di progetto non superiore all'edificio più alto al contorno, e comunque non superiore a 17,30 metri.**

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 22

prot. n. 201900035714

data 22.05.2019

### Proponente

INDOVINO Filippo

### Qualifica

Legale rappresentante dell'Ente Provincia napoletana della Congregazione del SS. Redentore

### Modalità di trasmissione

A mano

### Carattere

Specifico

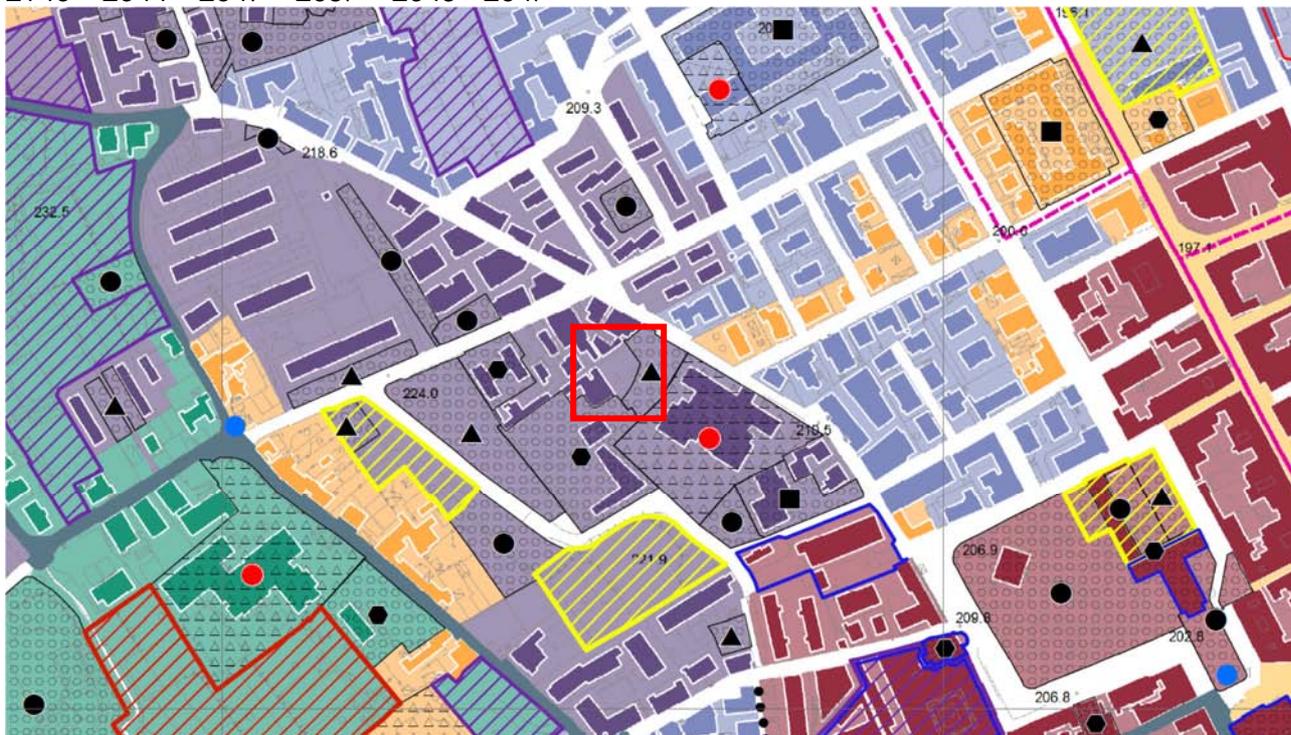
### Localizzazione

Foglio

22

Particella

2146 - 2644 - 2649 - 2637 - 2645 - 2647



### Oggetto dell'osservazione

L'Ente Provincia Napoletana della Congregazione del SS. Redentore è proprietaria di un immobile per civile abitazioni e di un rudere costituito da una porzione di denominato Villa Eva, interamente crollato e demolito in seguito all'evento sismico del novembre 1980, per il quale è stata fatta richiesta di contributo ai sensi della Legge n. 219/81.

L'elaborato AE.3 – Documento di sintesi dell'anagrafe edilizia, individua erroneamente l'immobile in oggetto tra gli edifici non censiti, mentre parte delle aree pertinenti sono individuate quali attrezzature, non conformemente alla situazione attuale.

In conclusione si chiede:

- di riportare nelle tavole di Piano sia di analisi che di progetto la consistenza del rudere/fabbricato demolito con il colore grigio come riportato sui grafici allegati;
- di stralciare le aree pertinenti dei fabbricati esistenti non destinandole a standard.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Espansione pianificata ad isolati regolari/Attrezzature urbane di quartiere-Aree per parcheggi

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

##### **Controdeduzione**

L'articolo 13 del PUT dell'area sorrentino amalfitana definisce i criteri per la redazione dell'anagrafe edilizia, che dovrà documentare in modo analitico e per ambiti ben individuati le abitazioni esistenti e per ciascuna di essa definire il numero di vani e dei servizi, la destinazione d'uso, il titolo d'uso, l'epoca di costruzione etc.

Per quanto concerne l'individuazione cartografica dell'immobile, la proposta di PUC è stata redatta sulla base di una carta tecnica comunale del 2008, che risulta collaudata e quindi non modificabile con l'inserimento di un edificio per di più crollato e del quale non è rimasta alcuna traccia se non catastale.

Gli spazi aperti, oggetto di osservazione, di proprietà dell'ente ecclesiastico, sono di pertinenza delle attività religiose della parrocchia di Sant'Alfonso Maria dei Liguori ed è stata correttamente individuata ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 del D. l. n. 1444 del 2 aprile 1968 quale area parcheggio di pertinenza della stessa.

L'osservazione risulta non accoglibile per le motivazioni su esposte.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

##### **Elaborati da modificare**

nessuno

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 23

prot. n. 201900035760

data 22.05.2019

### Proponente

DEL BUONO Grazia

### Qualifica

Amministratrice della Società MCP Immobiliare

### Modalità di trasmissione

A mano

### Carattere

Specifico

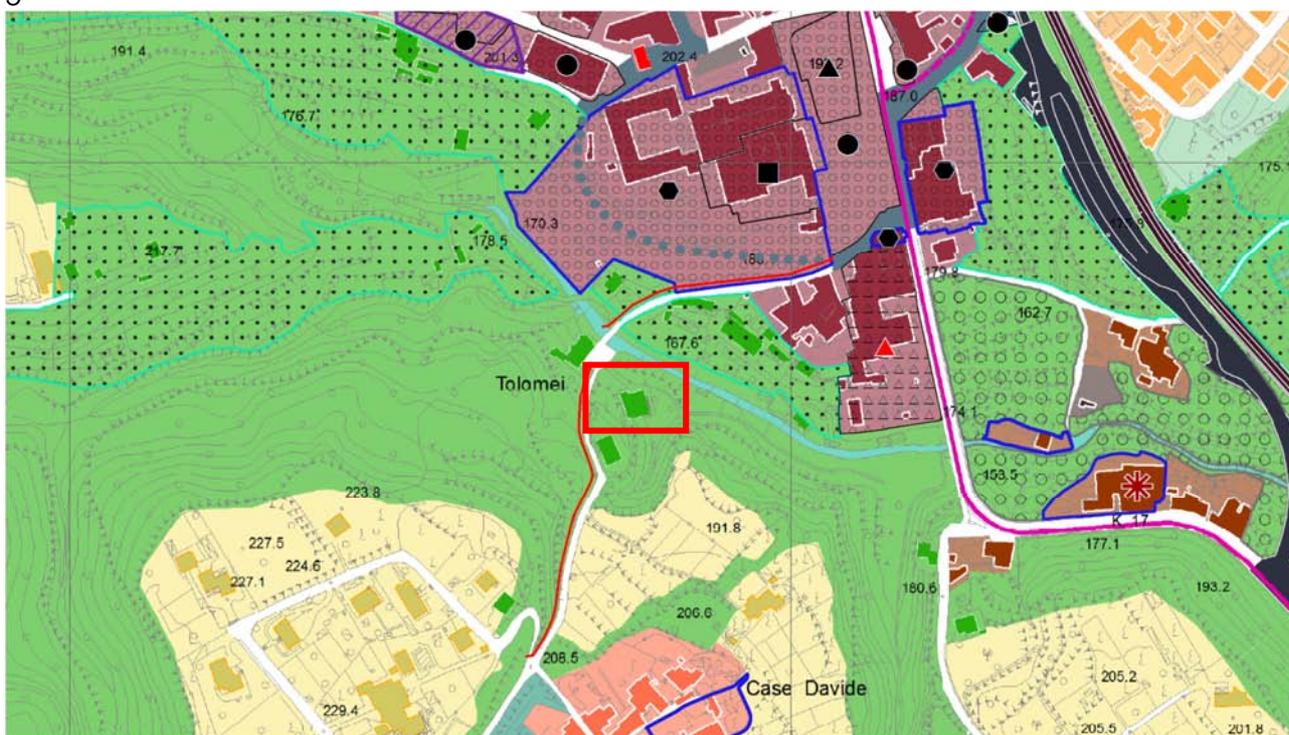
### Localizzazione

Foglio

31

Particella

5



### Oggetto dell'osservazione

L'immobile de quo, ricade nel Corridoio Ecologico Territoriale del Bonea, normata dall'art. 76 delle NTA, dove non sono ammessi interventi di nuova edificazione sia pubblica, che privata. Mentre nel vecchio PRG rientrava in zona E4 Agricola ordinaria, dove era ammessa la nuova edificazione.

In particolare il proponente osserva:

- l'introduzione di un vincolo di natura ambientale da parte del Comune si pone in aperto contrasto con gli articoli 135 e seguenti del D. Lgs. n. 42/2004; il PUT non prevede nella zona alcun tipo di vincolo come riportato dall'art. 76 delle NTA del PUC, né tantomeno è di competenza comunale introdurre vincoli di natura paesaggistica;
- non è dato sapere, inoltre, se il Bonea sia classificato tra i beni ricompresi tra le aree tutelate per legge; i corsi d'acqua devono essere inseriti negli elenchi previsti dal Testo Unico di riferimento.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Corridoio ecologico del Bonea

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

PUT dell'area sorrentino amalfitana - zona 4

PTCP di Salerno – Elaborato 2.1.1.a Rete Ecologica Provinciale e Rischio Ambientale - Varchi funzionali ai corridoi ecologici e di superamento delle barriere infrastrutturali e aree a minore biodiversità da formare e/o potenziare

PSAI Carta delle pericolosità da frana – P3 Pericolosità elevata; Carta del rischio da frana – R3 Rischio elevato

#### **Controdeduzione**

La proposta di PUC individua, in coerenza con la Rete Ecologica Provinciale di Salerno contenuta nel PTCP, i Corridoi ecologici territoriali quali elementi lineari a spessore variabile – naturali, seminaturali e agricoli - che garantiscono una connessione ecologica e paesistica tra i Nodi ecologici complessi e in particolare dalle Core Areas dei due versanti dei Monti Picentini- Monti di Salerno e dei Monti Lattari, già esistente e da tutelare e rafforzare. Sono costituiti dal reticolo idrografico del Bonea e dalle aree contermini al reticolo idrografico, costituite da vegetazione ripariale, boschi e aree agricole, terrazzate e ciglionate esistenti.

La proposta di PUC in coerenza con le disposizioni della Rete Ecologica Regionale (contenuta nel PTR approvato con L.R. n. 13/2008) e Provinciale (contenuta nel PTCP di Salerno), individua l'immobile in oggetto, situato a pochi metri dal reticolo idrografico del Bonea, nei Corridoi ecologici territoriali, pur rientrando in zona 4 del PUT, imponendo il mantenimento e il miglioramento del grado di naturalità e della funzionalità idraulica ed ecologica della rete idrografica e della qualità paesistica nonché la difesa del suolo.

L'immobile in oggetto inoltre ricade in aree a Pericolosità elevata/Rischio da frana elevata P3/R3 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico delle Autorità di Bacino.

Le disposizioni strutturali, quali quelle contenute nell'articolo 76 delle NTA, non introducono in alcun modo vincoli di natura paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, bensì prescrizioni, che rappresentano disposizioni immediatamente vincolanti e cogenti a contenuto conformativo del diritto di proprietà in quanto traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati e di piani attuativi comunali.

Per quanto concerne l'individuazione del Vallone Bonea tra quelli iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, di cui alla lett. c, co. 1 dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, gli elaborati grafici A2.1a,b,c,d riportano gli elenchi approvati con R.D. del 07/05/1899 e R.D. del 04/26/1968, ed in particolare individua al n. 33 il Vallone Tolomeo (inf. N. 32 Vallone Bonea) descrivendone il percorso come segue "... dallo sbocco a Km 1.000 a monte S. Arcangelo...".

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto, l'area in oggetto rientra nelle aree contermini al reticolo idrografico del Bonea, individuato quale Corridoio Ecologico

---

Territoriale sia dal PTR che dal PTCP, non determinando in alcun modo un vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, bensì una disposizione conformativa di natura ambientale ed ecologica.

- Accoglibile
- Non accoglibile**
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 24**

prot. n. 201900035795

data 22.05.2019

## Proponente

BARBA Giuseppa

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

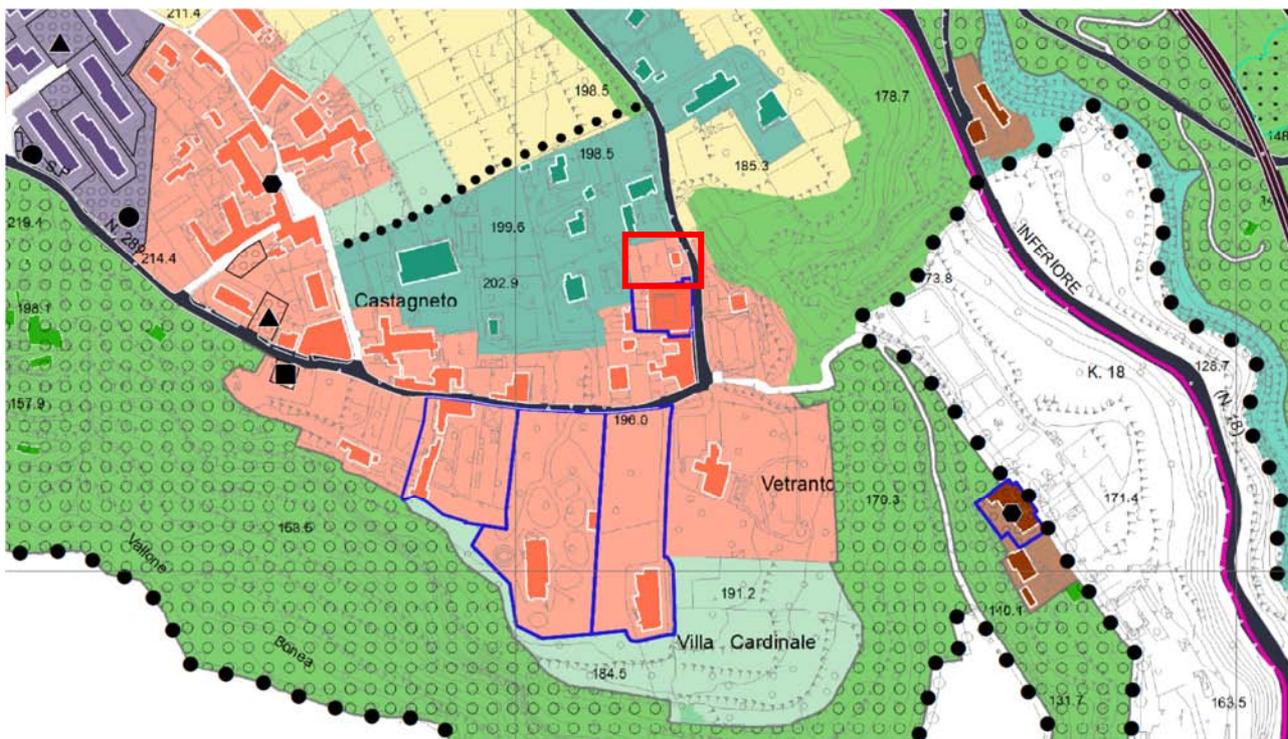
## Localizzazione

Foglio

31

Particella

89 - 994 - 996



## Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietaria di un immobile ad uso residenziale, censito al N.C.E.U. al foglio 31 p.lla 89 e relative aree di pertinenze censite al N.C.T. al foglio 31 p.lle 994 - 996, osserva l'individuazione delle aree pertinenziali (fg. 31 p.lle 994 - 996) dell'immobile in *Borghi storici di versante o di crinale* e chiede che tale previsione venga modificata, individuando le

suddeite aree pertinenziali quali *Tessuti periurbani di margine* e confermando la previsione in *Borghi storici di versante o di crinale*, per il solo immobile ad uso residenziale (fg. 31 p.lla 89).

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Borghi storici di versante e di crinale

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

L'immobile ad uso residenziale oggetto dell'osservazione, esistente al 1904, è stato correttamente inserito nella sub-componente *Borghi storici di versante e di crinale* della *Città Storica*, conformemente agli indirizzi del PUT, e coerentemente con i criteri di identificazione dei centri storici del PTCP, come già previsto dal PRG e dai Piani di Recupero.

Si rileva che, difatti, lo stesso non vale per l'area pertinenziale di recente formazione che è individuata dal PUT in *zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado*, dal P.R.G. in *zona territoriale omogenea B4 – Residenziale da attrezzare*, mentre il P.d.R., pur perimetrandola, non individua categorie d'intervento per la stessa.

Per i motivi sopra esposti si ritiene, dunque, che parte delle aree pertinenziali, individuate al N.C.T. al foglio 31 p.lle 994 – 996 - 89 non possano essere considerate contigue al tessuto storico *Borghi storici di versante o di crinale*, bensì definiscono un ambito compatto di recente formazione con la sub-componente *Tessuti periurbani di margine* della *Città da consolidare e ristrutturare*.

Pertanto, l'osservazione risulta accoglibile.

#### **■ Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

P3.2 – Sistema Insediativo (scala 1:10.000)

P3.4c – Carta di Sintesi dei Sistemi e Reti (scala 1:5.000)

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 25

prot. n. 201900035091

data 22.05.2019

### Proponente

TENNERIELLO Eugenio

### Qualifica

Architetto

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

### Carattere

Generale

### Localizzazione

Foglio

Particella

### Oggetto dell'osservazione

Il proponente sostiene che andare ad inserire l'argomento dei vincoli delle fasce stradali nelle strade urbane rientranti nel perimetro del Centro Abitato, in maniera puntuale in uno strumento urbanistico che dovrebbe avere una durata di diversi decenni, rischierebbe di creare contenziosi e limitazioni ai diritti edificatori nelle proprietà.

Afferma poi che tali fasce sono state riportate nel PUC anche all'interno del perimetro della zona A.S.I. di Salerno, che già contiene nel suo Piano le fasce di rispetto stradali, e che ciò potrebbe generare confusione al SUE nell'istruttoria delle pratiche edilizie e da parte dell'Autorità Giudiziaria nel corso di eventuali indagini per irregolarità segnalate.

Pertanto, si propone di:

- a) evitare di includere classificazioni di strade con indicazioni di fasce di rispetto, demandando ad altri strumenti del Comune tale compito, anche in base alla dinamicità di aggiornamento e di economicità per una eventuale revisione che essi hanno rispetto al P.U.C.;
- b) di tener presente del vantaggio di avere uno strumento come la delimitazione del Centro Abitato che, come noto, è dinamico e viene approvato semplicemente con Delibera di Giunta Comunale, mentre inserire tali fasce di rispetto in uno strumento quale il PUC comporterebbe, anche in caso di semplici interventi di modifica, una variante urbanistica al PUC con costi elevati e tempi lunghi;
- c) di demandare l'individuazione delle fasce di rispetto stradali alle norme e regolamenti sovra comunali, alla classificazione delle strade e, per esse le fasce di rispetto, in base al Piano Generale del Traffico Urbano vigente, evitando di creare una inutile sovrapposizione, tra l'altro vessatoria per gli utenti, atteso che la tutela di tali fasce riguarda prevalentemente la sicurezza stradale e il P.G.T.U. ha ampiamente tutelato tale aspetto.

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

A2.2 a,b,c,d

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

---

### Controdeduzione

Gli elaborati della presente proposta di PUC sono articolati in tre famiglie R. *Relazione generale*, A. *Descrizioni e interpretazioni* e P. *Progetto*.

Solo gli elaborati di Progetto comprendono elaborati che rappresentano ed esplicitano i contenuti del Piano ai diversi livelli di efficacia prescrizioni, direttive e indirizzi.

Gli elaborati di analisi A. *Descrizioni e interpretazioni*, comprendono gli elaborati relativi al sistema delle conoscenze che sono state sviluppate per descrivere e interpretare il territorio attraverso diverse declinazioni (processi storico-formativi, morfologia, ecologia e ambiente, trasporti e mobilità, usi e diritti).

Gli elaborati della serie A. *Descrizioni e interpretazioni*, ed in particolare quelli relativi alle fasce di rispetto A2.2a,b,c,d, dove sono state individuate le fasce di rispetto lungo le strade, hanno carattere puramente ricognitivo e non prescrittivo come osservato dal proponente.

Nelle tavole relative al quadro conoscitivo, si è ritenuto opportuno riportare sia i vincoli che le fasce di rispetto, di tutto il territorio comunale, compreso le aree dell'ASI, essendo utile per i procedimenti edilizi e paesaggistici, che risultano comunque di competenza del Comune, e non del Consorzio che esprime soltanto un parere.

Negli elaborati che contengono prescrizioni, direttive e/o indirizzi, quelli di Progetto, l'area ASI, non essendo la pianificazione di competenza comunale bensì provinciale, è stata trattata con un retino grigio, senza caratterizzazione.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile, in quanto gli elaborati di analisi hanno carattere puramente ricognitivo e non prescrittivo, e in quanto tali si è ritenuto utile estenderli a tutto il territorio.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

### Elaborati da modificare

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 26

prot. n. 201900035902

data 22.05.2019

### Proponente

TROPIANO Vincenzo

### Qualifica

Direttore Coldiretti Salerno

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

### Carattere

Generale

### Localizzazione

Foglio

Particella

### Oggetto dell'osservazione

In qualità di Direttore Coldiretti Salerno, il proponente chiede chiarimenti sulla scelta di non consentire la realizzazione di nuova edilizia rurale nelle zone agricole ricadenti in zona territoriale 12 di PUT. Inoltre, lamenta l'assenza, tra gli interventi ammessi nella Proposta di PUC, della realizzazione di impianti serricoli destinati a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e, quindi, con copertura stabile; interventi che erano previsti dal PRG nelle zone E4, almeno agli imprenditori agricoli a titolo professionale.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

La scelta di non consentire, la realizzazione di nuova edilizia rurale nelle zone agricole (*Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole*) ricadenti in zona territoriale 12 di PUT, discende dalle disposizioni della proposta di PUC, che si pone in coerenza alle prescrizioni contenute nei piani sovraordinati, in questo caso al Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana.

Per la Zona Territoriale 12 - Attrezzature sportive integrate, la L.R.35/87 prevede, come specificato all'art.17, che:

- 
- essa comprende le aree che, per la conformazione del suolo e per la posizione nel contesto dell'assetto territoriale e delle comunicazioni, costituiscono i punti focali per la localizzazione di attrezzature sportive integrate, a livello territoriale;
  - essa va trasferita nei Piani Regolatori Generali come zona di Piano Regolatore "Attrezzature sportive territoriali".
  - la normativa di Piano Regolatore Generale, mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato (esteso all'intera zona), deve consentire, nel rispetto dell'ambiente, la realizzazione di complessi integrati di attrezzature sportive scoperte e coperte - con relative strutture di servizio in tutto con altezze non superiori a metri 8,00, con indice di fabbricazione territoriale non superiore a 1,00 mc/mq e con l'esclusione assoluta di volumi da destinare alla residenza.

Dunque, non è in alcun modo consentita la realizzazione di nuova edilizia rurale in tale zona.

Per quanto riguarda, la possibilità di realizzare impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole all'interno delle zone agricole, si rimanda alla normativa specifica di settore (L.R. n. 8 del 24.03.1995, 7 del 21.03.1996, 13 del 22.11.2010, 33 del 18.12.2012, 5 del 6.05.2013 e Regolamento n.8 del 6.12.2013), che prevede che detti impianti possono realizzarsi, esclusivamente, nelle parti di territorio individuate come zone omogenee "E" ai sensi del D.M. L.PP 2 aprile 1968, n. 1444 del Ministro dei lavori pubblici, ovvero nelle zone agricole.

L'osservazione risulta non accoglibile nella parte in cui si chiede di consentire la realizzazione di nuova edilizia rurale nelle zone agricole ricadenti in zona territoriale 12 di PUT. Mentre risulta accoglibile nella parte in cui chiede di rendere ammissibile la realizzazione di impianti serricoli ai sensi della L.R. n. 5 del 06.05.2013 e relativo regolamento di attuazione, nelle Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole, unicamente nelle zone territoriali 4 del PUT.

- Accoglibile
- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile**
- Non pertinente
- Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

Art. 78 delle NTA comma 5 – Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole

Con l'aggiunta di un settimo punto:

***“- la realizzazione di impianti serricoli ai sensi della Legge Regionale Campana n. 5 del 06.05.2013 e del Regolamento Regionale n. 8 del 06.12.2013 unicamente nelle zone territoriali 4 del PUT dell'area sorrentino amalfitana.”***

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 27**

prot. n. 201900036156

data 23.05.2019

## Proponente

BELLIZIA Roberto

## Qualifica

Presidente della Società Le Ginestre srl

## Modalità di trasmissione

Posta certificata

## Carattere

Generale

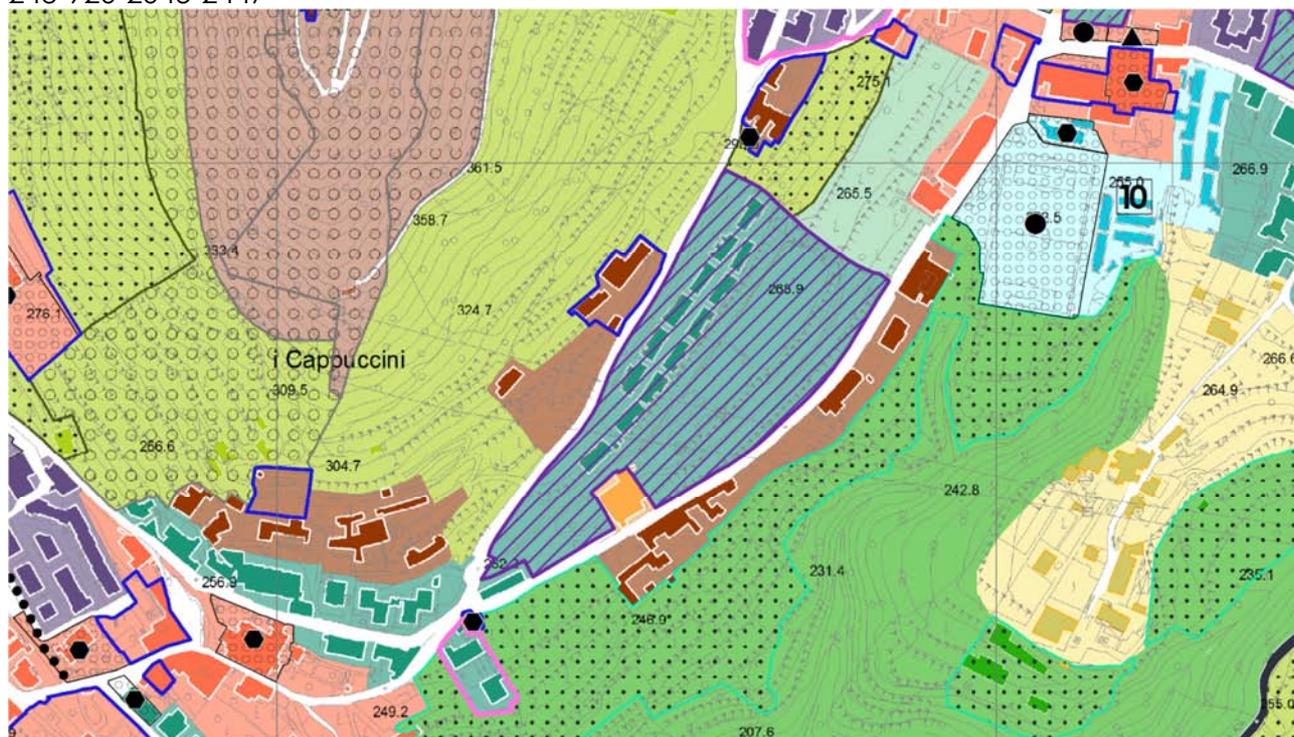
## Localizzazione

Foglio

25

Particella

243-920-2045-2447\*





---

■ **Non pertinente**

□ Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 28**

prot. n. 201900036282

data 23.05.2019

**Proponente**

SENATORE Luigi

**Qualifica**

Proprietario

**Modalità di trasmissione**

A mano

**Carattere**

Specifico

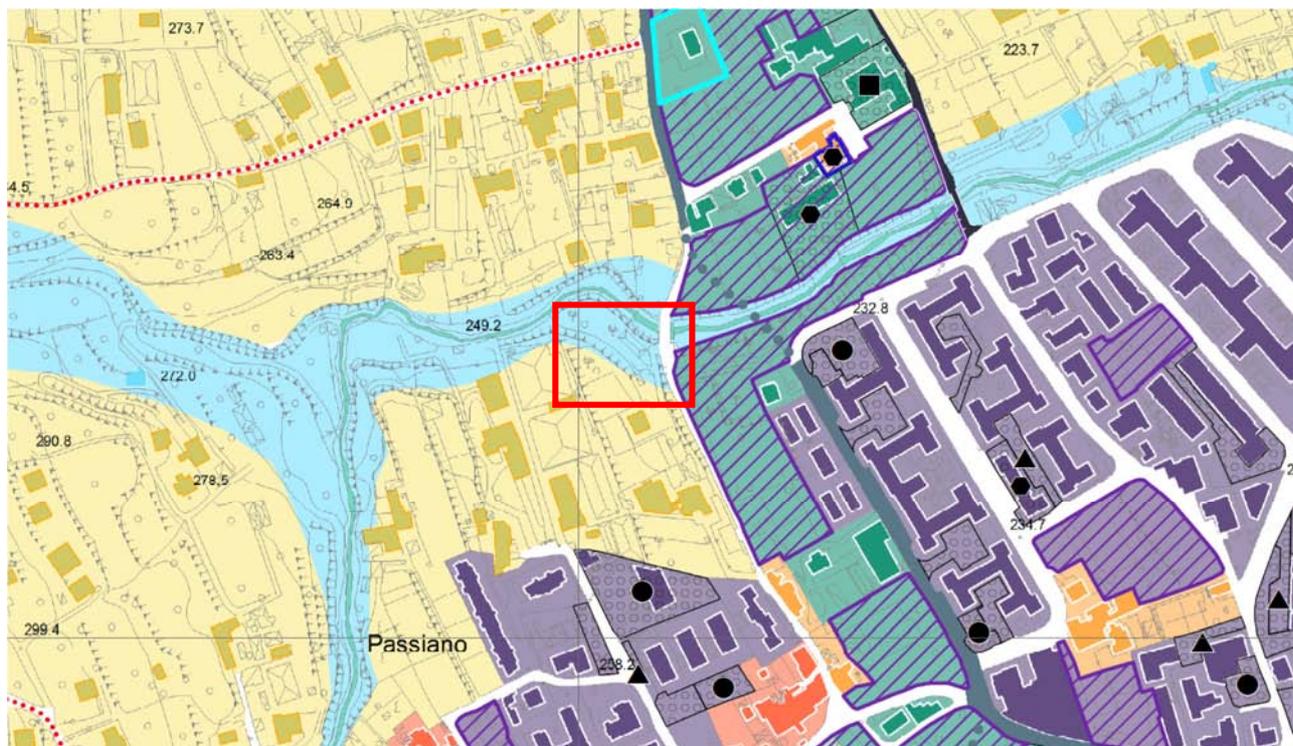
**Localizzazione**

Foglio

16

Particella

53-1016-55-1018-3962-3967



**Oggetto dell'osservazione**

Il proponente chiede di ridurre l'ampiezza del corridoio ecologico, in coerenza con le previsioni del precedente PRG che individuava in tale area in parte E3 e in parte E4.

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Corridoi ecologici/Tutela idrogeologica e di difesa del suolo – Matrici del paesaggio agrario

Piano operativo

Altri elaborati

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

La proposta di PUC individua, in coerenza con la Rete Ecologica Provinciale di Salerno contenuta nel PTCP e con il PUT dell'area sorrentino amalfitana, i Corridoi ecologici locali, considerati di tutela idrogeologica e di difesa del suolo.

La proposta di PUC in coerenza con le disposizioni della Rete Ecologica Regionale (contenuta nel PTR approvato con L.R. n. 13/2008) e Provinciale (contenuta nel PTCP di Salerno), del PUT dell'area sorrentino amalfitana, individua le aree in oggetto, situato a pochi metri dal reticolo idrografico, nei Corridoi ecologici locali, rientrando in zona 1b del PUT.

Le aree in oggetto inoltre ricadono in aree a Pericolosità molto elevata/Rischio da frana molto elevato P4/R4 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico delle Autorità di Bacino.

L'osservazione quindi non risulta accoglibile in quanto rientrante nelle aree contermini al reticolo idrografico, individuate quale *Corridoio Ecologico Locale*, sia dal PTR, che dal PTCP e dal PUT.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

### Elaborati da modificare

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 29**

prot. n. 201900036314

data 23.05.2019

**Proponente**

APICELLA Alfonso

**Qualifica**

Proprietario

**Modalità di trasmissione**

A mano

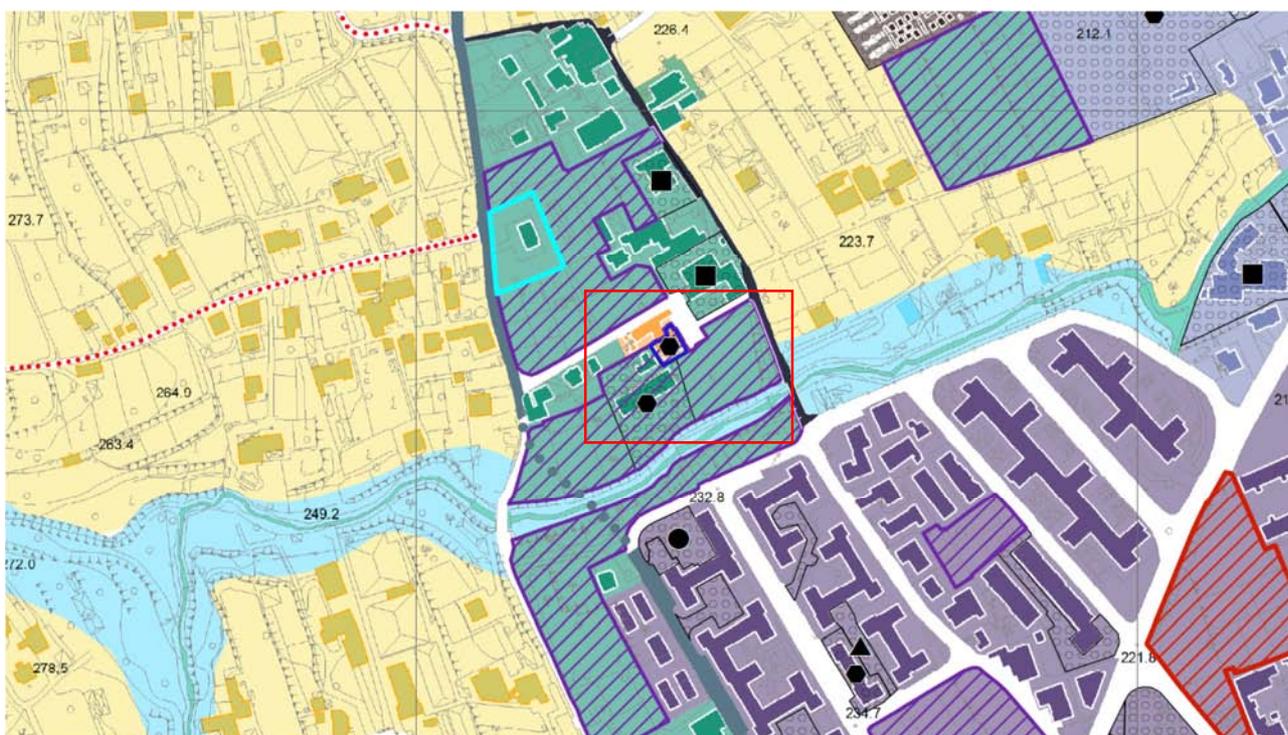
**Carattere**

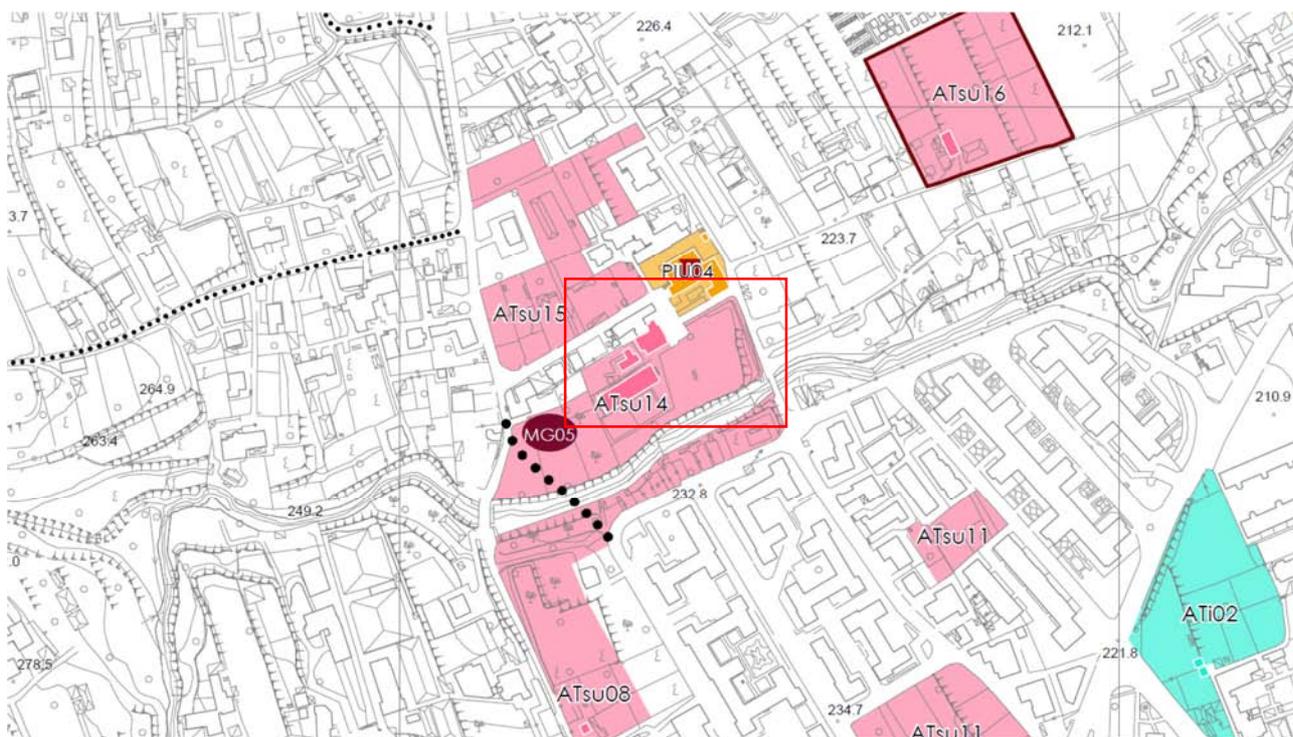
Specifico

**Localizzazione**

Foglio 16

Particella 3269 – 3600 - 3602





### Oggetto dell'osservazione

In qualità di proprietario delle aree, il proponente chiede di escludere dalle *Attrezzature pubbliche di quartiere* (disposizioni strutturali) le aree libere di proprietà e di inserirli nei *Tessuti perirubani di margine* e negli *Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici*.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti perirubani di margine – Attrezzature pubbliche di quartiere/Aree per attrezzature di interesse comune – Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici

Piano operativo

ATsu14 – La nuova chiesa di Santa Maria del Rovo

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

L'area oggetto di osservazione è stata inserita tra le pertinenze della chiesa di Santa Maria del Rovo sia nella componente strutturale, che in quella programmatica.

L'osservazione risulta accoglibile, non essendo l'area in oggetto pertinenziale all'edificio ecclesiastico, classificando l'immobile solo come *Tessuti perirubani di margine*.

### ■ Accoglibile

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

### Elaborati da modificare

*R Relazione generale*

---

*AE.1 Relazione di sintesi dei dati rilevati*

*A3.4 Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere*

*P3.4 Carta di Sintesi dei Sistemi e Reti*

*P8.1 Interventi programmati e atti di programmazione*

*P8.2 Localizzazione degli interventi programmati*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 30**

prot. n. 201900036383

data 23.05.2019

## Proponente

MILIONE MARCELLO

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Generico

## Localizzazione

Foglio

Particella

## Oggetto dell'osservazione

La zona ricompresa nella fascia di rispetto di mt 150 dalle sponde o pedi degli argini del torrente Cavaiola risulterebbe esclusa dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 in quanto rientra nei casi di esclusione indicati al comma 2 lett. b della sopracitata norma.

Infatti il comma 2 del art. 142 del D. Lgs 42/2004 recita:

*"La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:*

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;*
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;*
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865."*

Considerato che il Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, N. 1444 all'art. 2 definisce che sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B. le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

- C. le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D. le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E. le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F. le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

A sostegno del quanto sopra secondo il TAR Campania, sent. n. 26452/2010, "sino al momento (per altro doveroso) dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni dei Piani A.S.I., detti strumenti urbanistici restano l'unica fonte diretta del vincolo urbanistico nel territorio comunale, dovendo escludersi ogni automatica sostituzione delle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento (e dei piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale) a quelle contrastanti dei piani regolatori generali (in tal senso, ex plurimis: Cass. Civ., sent. 13 novembre 1996, n. 9941)". A tal proposito, i piani regolatori delle ASI, in base all'articolo 51, comma 6 del D.P.R. 218/1978, producono gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge 17 agosto 1942 n. 1150 i quali, ai sensi dell'articolo 6 di tale legge, hanno vigore a tempo indeterminato.

Pertanto considerato che alla data del 6 settembre 1985 la suddetta area era già perimetrata nell'ambito definito "artigianale industriale" (Zona D) di cui al Piano A.S.I. approvato con DPCM del 06.07.1966, la stessa è da considerarsi ai fini della tutela dei valori paesaggistici di cui all'art. 142 c. 2 del D.Lgs 42/2004 essere esclusa, per quegli immobili preesistenti alla data di entrata dell'imposizione del vincolo paesaggistico.

In conclusione, in considerazione di quanto sopra evidenziato e ritenuto, si osserva che l'individuazione degli immobili de quo nell'elaborato grafico A2.1.a (Beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico) all'interno delle aree di tutela paesistica individuate per legge ai sensi della lett. c dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 non è coerente con i criteri individuati al comma 2 dello stesso articolo, si chiede che l'indicazione della perimetrazione dell'area vincolata venga modificata nell'elaborato grafico A2.1.a (Beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico) come dimostrato ed argomentato.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio individua le aree tutelate per legge per l'interesse paesaggistico all'articolo 142, ed in particolare per le stesse precisa alla lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Tali disposizioni non si applicano alle aree che al 6 settembre 1985 erano:

- 
- delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
  - erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
  - nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

In particolare, le aree oggetto di osservazione erano interessate dal *Vallone Cavaiola e Curaturo* n. 19 rientrante nel primo elenco del Regio Decreto 07.05.1899 rientrante nei seguenti limiti: "... Dallo sbocco a Km 1.000 a monte della confluenza col Rio Gargarallo ...".

Da una attenta analisi della descrizione dei limiti allegata al Regio Decreto 07.05.1899, il corso d'acqua denominato *Vallone Cavaiola e Curaturo* interessa i seguenti tratti nel Comune di Cava de' Tirreni:

- un primo tratto, denominato Vallone Curaturo (come da catastali di impianto al 1904 Foglio 6), che va dal confine con il Comune di Nocera Superiore fino alla confluenza con il vallone Contrapone;
- un secondo tratto, denominato Vallone Contrapone (come precisato nella nota prot. n. 0280920 del 18.04.2017 del Genio Civile di Salerno nella quale recita "...Giova precisare che per un lungo tratto il Vallone Cavaiola viene riportato in mappa con il Toponimo Contrapone..."), che va dallo sbocco nel Vallone Curaturo a monte fino alla confluenza con il Torrente Gargarallo;
- un terzo tratto, la continuazione del Vallone Contrapone, dalla confluenza con il Torrente Gargarallo per un Kilometro verso i Monti Lattari.

Tali aree sono state oggetto della seguente pianificazione sovraordinata al 6 settembre 1985:

- Piano Regolatore Consortile dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno (Tocchetti, Beguinot e Mazzuolo) approvato con D.P.C.M. del 06.07.1966 che individuava il fondovalle quali zone industriali, zone agricole speciali e per attrezzature e impianti;
- 1° Variante al Piano Regolatore Consortile dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno che individuava le zone di San Giuseppe al Pozzo quale centro esistente;
- 2° Variante al Piano Regolatore Consortile dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno (Mellini) del 1979 che prevedeva una diversa viabilità interna.

Per quanto concerne invece la pianificazione comunale le aree rientravano al 6 settembre 1985 in:

- Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n. 2810 del 01.07.1971;
- Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato con D. M. n. 353 del 01.10.1970;
- Piano di Attrezzature sportive del Consiglio Comunale n. 130 del 10.04.1975;
- Programma Pluriennale di Attuazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 523 del 23.12.1981.

L'osservazione risulta accoglibile, mediante la revisione delle aree tutelate per l'interesse paesaggistico del corso d'acqua denominato *Vallone Cavaiola e Curaturo*, con il nuovo tracciato così come descritto precedentemente, con l'esclusione:

- delle zone territoriali A e B del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n. 2810 del 01.07.1971;
  - di tutte le zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, comprese nel Programma Pluriennale di Attuazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 523 del 23.12.1981, concretamente realizzate.
-

---

■ **Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

*A2.1a,b,c,d – Vincoli: I beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 31**

prot. n. 201900036385

data 23.05.2019

## Proponente

ALTOBELLO Vincenzo + 1

## Qualifica

Amministratore unico della "Costruzioni Altobello & Company" s.r.l.

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

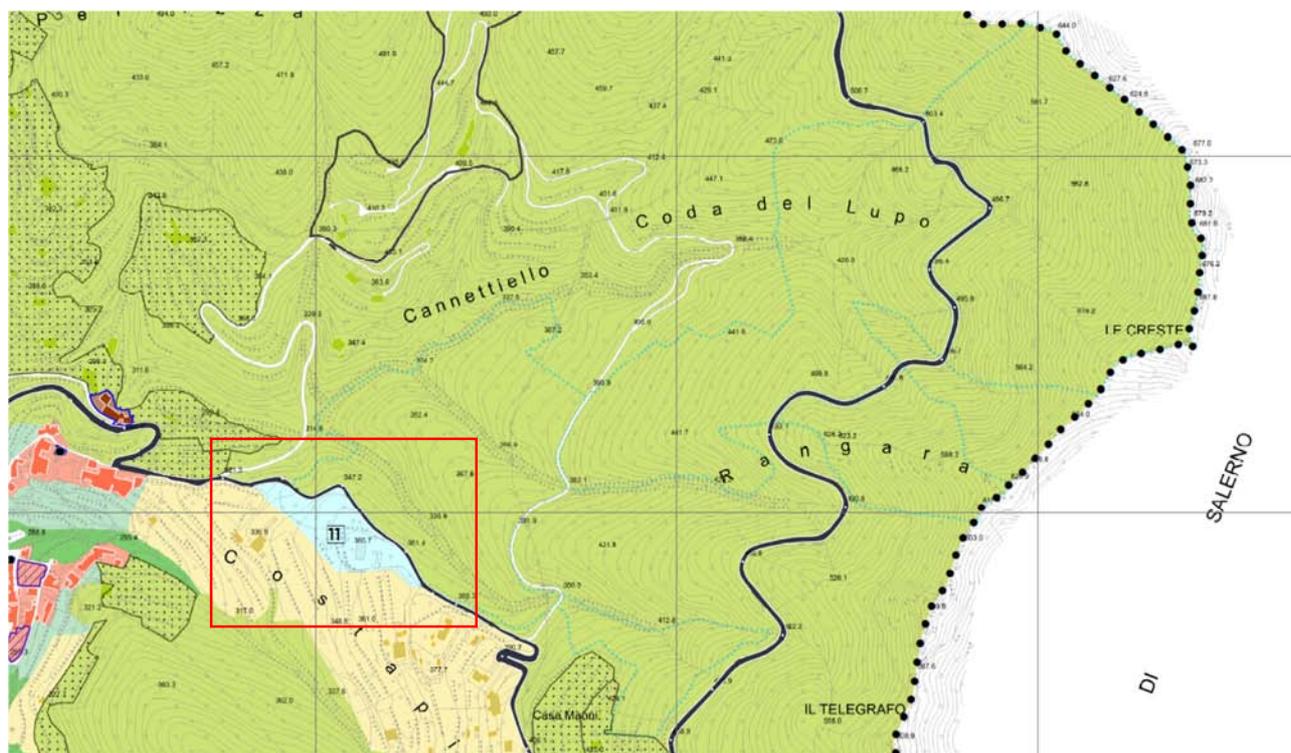
## Localizzazione

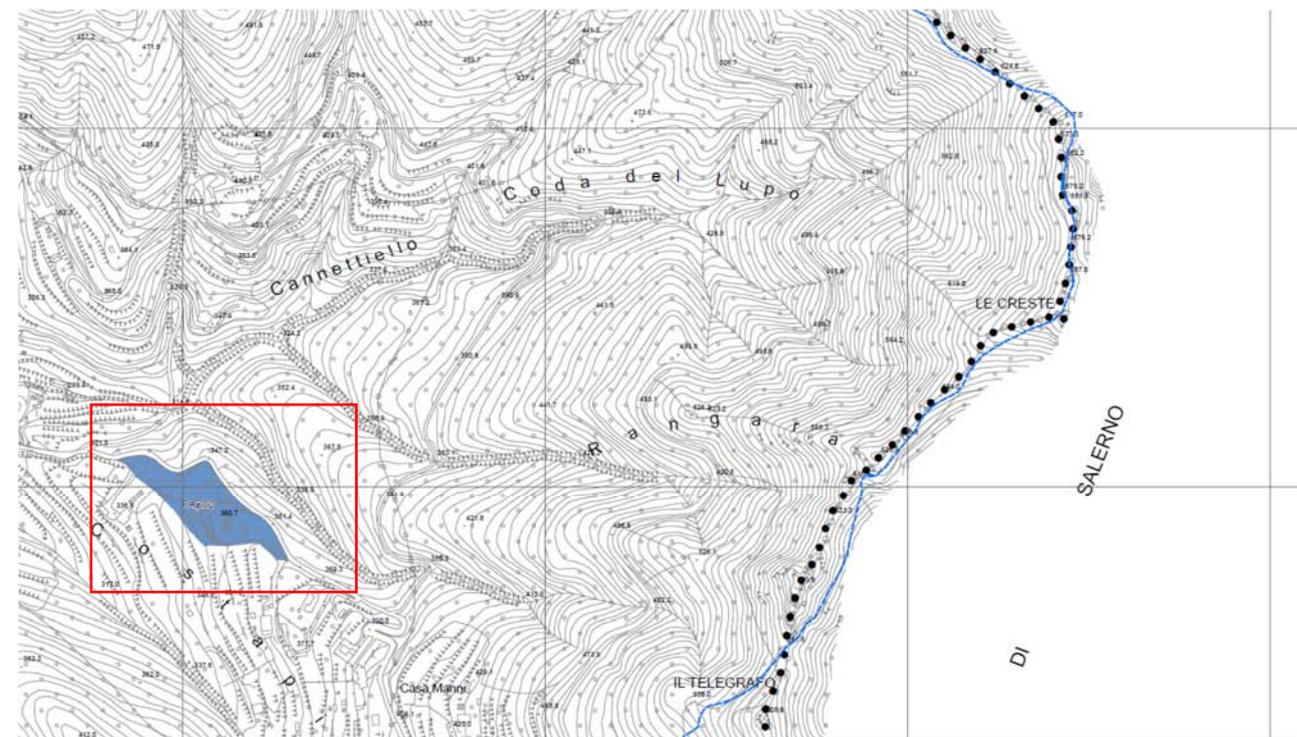
Foglio

18/27

Particella

26-31-32-33-36-38-65-67-69-73-76/8-9-10-30-179-418





### Oggetto dell'osservazione

Il proponente in qualità di Amministratore unico della "Costruzioni Altobello & Company" s.r.l., titolare del Provvedimento Unico Conclusivo n.2/2010 rilasciato per la realizzazione del progetto "Parco Ludico Naturalistico San Pietro-Croce", chiede quanto segue:

- a. che, in tutti gli elaborati in cui sono riportate cartograficamente le aree oggetto del provvedimento, venga rettificata la perimetrazione delle stesse, tenendo conto che l'area oggetto di intervento è catastalmente individuata al fg. 18, p.lle 26-31-32-33-36-38-65-67-69-73-76 e al fg. 27, p.lle 8-9-10-30-179-418;
- b. che, negli elaborati P8.2c,s, si proceda a chiarire la denominazione descrittiva dell'intervento, in quanto esso, in legenda è riportato con la sigla PAp03, mentre in cartografia è individuato dalla sigla PAp02.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Pianificazione attuativa vigente e progetti in corso

Piano operativo

PAp03 – Parco ludico-naturalistico San Pietro-Croce

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

Alla luce delle verifiche effettuate, è stato riscontrato che le richieste del proponente risultano entrambi accoglibili in quanto la perimetrazione dell'intervento e la denominazione dello stesso in cartografia nell'elaborato P8.2 sono inesatte per mero errore materiale.

---

■ **Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

*A3.1 – La pianificazione comunale: Piano Regolatore Generale*

*A3.2 - La pianificazione comunale: Piano Regolatore Generale e Stato di Attuazione*

*A3.3 - La pianificazione comunale: Piani e progetti in corso*

*P3.2 – Sistema insediativo*

*P3.4c,s – Carta di sintesi dei Sistemi e Reti*

*P8.1 – Interventi Programmati e Atti di Programmazione*

*P8.2c,s – Localizzazione degli interventi programmati*

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 32**

prot. n. 201900036408

data 23.05.2019

## Proponente

GUAGLIANDOLO Mario

## Qualifica

Legale rappresentante dell'Associazione Amici e Dame dell'Avvocatella

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

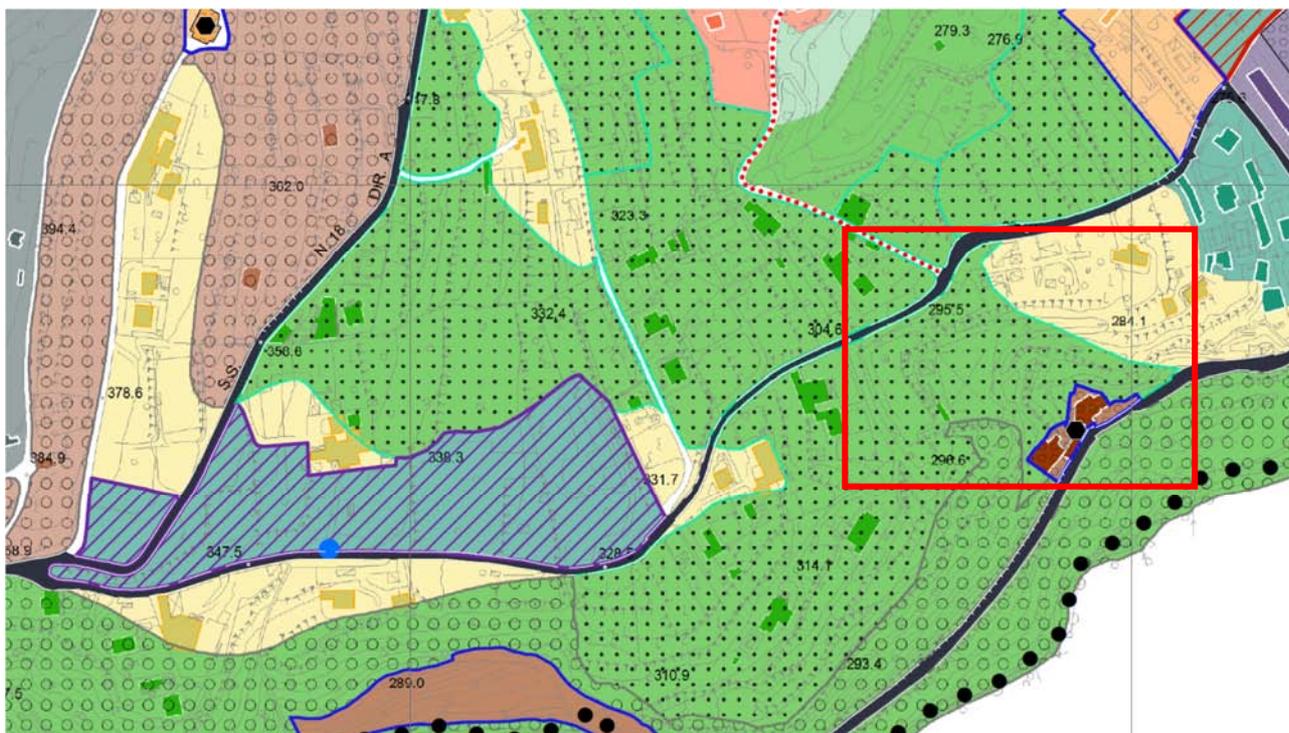
## Localizzazione

Foglio

30

Particella

255-620





---

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 33**

prot. n. 201900036412

data 23.05.2019

## Proponente

ALTOBELLO Vincenzo + 9

## Qualifica

Amministratore unico della "Costruzioni Altobello & Company" s.r.l. e della "Agriturist" s.r.l.

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

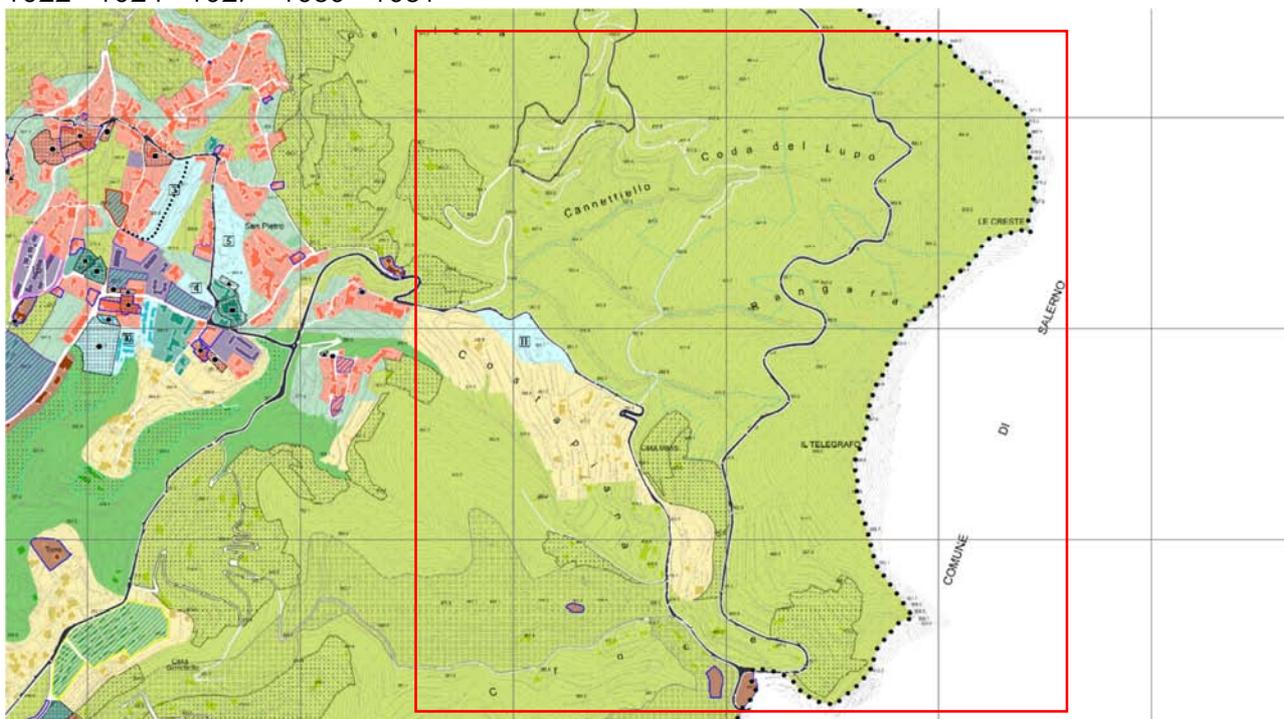
## Localizzazione

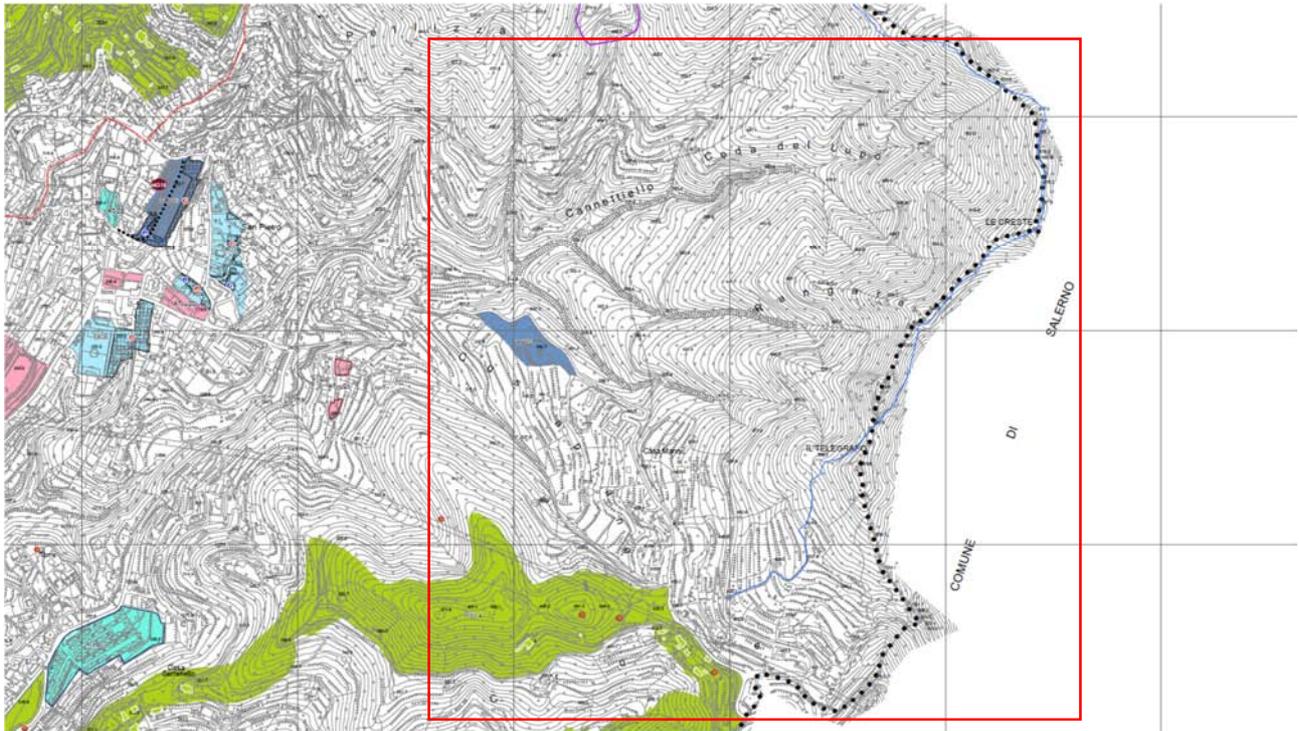
Foglio

18/27

Particella

26 - 31 - 32 - 33 - 36 - 38 - 65 - 67 - 69 - 73 - 76/8 - 9 - 10 - 12 - 14 - 19 - 21 - 23 - 24 - 30 - 38 - 81 - 87 - 90 - 91 - 179 - 193 - 213 - 215 - 216 - 316 - 317 - 318 - 319 - 327 - 350 - 352 - 355 - 358 - 415 - 768 - 769 - 777 - 779 - 780 - 782 - 785 - 786 - 787 - 788 - 870 - 872 - 906 - 907 - 908 - 909 - 911 - 940 - 942 - 943 - 967 - 968 - 1010 - 1011 - 1013 - 1014 - 1016 - 1017 - 1019 - 1020 - 1022 - 1024 - 1027 - 1030 - 1031





### **Oggetto dell'osservazione**

I proprietari di aree e manufatti ubicati nell'intorno del "Parco Ludico Naturalistico San Pietro-Croce" propongono:

1. nelle parti ricadenti in zona 1b del PUT, di consentire la realizzazione di interventi turistici e ricreativi in linea con la filosofia che guida il progetto del suddetto Parco, ed in particolare la realizzazione di un parco ambientale fruibile con finalità ludiche, ricreative e culturali;
2. nelle parti ricadenti in zona 4 del PUT negli immobili esistenti e nelle aree adiacenti chiedono di realizzare attrezzature turistico-ricettive.

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Core Areas/Tutela silvo pastorale e Matrici del Paesaggio agrario/Zone agricole

Piano operativo

Parzialmente PAp03 – Parco ludico-naturalistico San Pietro-Croce

Altri elaborati

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

Per quanto concerne il punto 1, la proposta di PUC individua le Core Areas ricadenti all'interno della Zona 1 b- Tutela dell'Ambiente naturale -2° grado - del PUT, e coincidenti con le Zone di Tutela silvo-pastorale ai sensi dell'art. 17 punto c) della L. 35/87.

La fruizione delle Core Areas deve essere compatibile con la salvaguardia ambientale e paesaggistica delle aree e a tal fine deve garantire anche un carattere naturalistico,

---

scientifico e didattico compatibilmente con la conservazione dell'attività selvicolturale ed agricola esistente. Gli interventi dovranno garantire la conservazione, la manutenzione e il recupero dell'assetto fisico esistente, con riferimento prioritario al patrimonio geologico, forestale e idraulico.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli di prevalente conservazione, di cui al co. 4 dell'art. 74.

La proposta di PUC ha inoltre individuato i "Parchi tematici" di cui all'art. 75 delle NTA, in coerenza con le zone 8 – Parchi territoriali del PUT e delle aree immediatamente adiacenti, rivolti a restituire una gestione fruitiva, in funzione del tema caratterizzante di ciascuno di essi, delle rilevanti coperture vegetali boschive e di importanti testimonianze storico-architettoniche.

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto tali aree rivestono un carattere preminente naturalistico e di conservazione dell'attività selvicolturale ed agricola esistente, per le quali il Piano stesso detta al co. 3 dell'articolo 74 le modalità di fruizione garantendo la conservazione, la manutenzione e il recupero dell'assetto fisico esistente, con riferimento prioritario al patrimonio geologico, forestale e idraulico.

Per quanto concerne il punto 2, la proposta di PUC individua le *Matrici del territorio agrario/Zone Agricole*, come zona conformata da terrazzamenti e ciglionamenti e interessata da un'urbanizzazione puntiforme ricadente nell'ambito delle zone 4 Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado del PUT, corrispondente alla zona E –agricola- di cui al D.L. 1444/68, che svolge una funzione di connessione diffusa tra tutti gli elementi della rete ecologica, con particolare riferimento a quella secondaria. Sono previsti interventi specifici di tutela e/o di controllo, volti fondamentalmente a salvaguardare il territorio rurale e a contrastare il processo di depauperamento e di consumo di suolo che lascia spazio all'urbanizzazione diffusa e all'abbandono della terra. In coerenza con gli indirizzi localizzativi per l'insediamento di complessi per attività turistiche, sportive e ricreative dettati dall'articolo 119 delle NTA del PTCP di Salerno (che prevede il riutilizzo di aree ed edifici dismessi nei centri storici e nelle zone di recente formazione, e qualora tali zone risultassero insufficienti nelle zone agricole più prossime alle aree urbane), la proposta di PUC non ha previsto nuove attrezzature turistico ricettive in tali aree.

Non risulta pertanto accoglibile l'osservazione, in quanto non coerente con le strategie della proposta di PUC e con i criteri localizzativi del PTCP.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 34**

prot. n. 201900036470

data 23.05.2019

## Proponente

MARIOTTI Stefano

## Qualifica

Amministratore delegato MANIFATTURE SIGARO TOSCANO S.p.a.

## Modalità di trasmissione

Posta certificata

## Carattere

Specifico

## Localizzazione

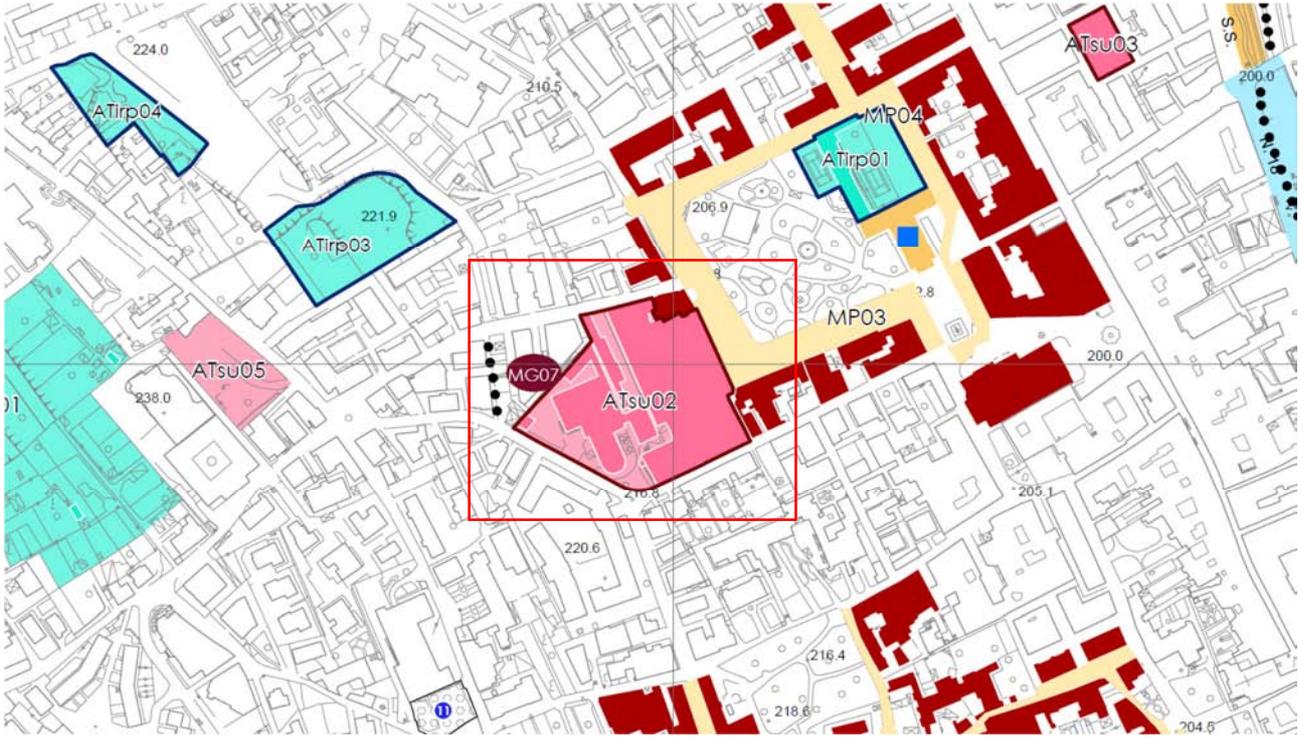
Foglio

12/23/25

Particella

392/44/2





## Oggetto dell'osservazione

La scrivente società MANIFATTURE SIGARO TOSCANO S.p.A., società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di S.E.C.I. S.p.A., in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Stefano Mariotti, in qualità di proprietaria di due complessi immobiliari siti in Cava de' Tirreni (SA), Stabilimento Cava Vecchia e Stabilimento Cava Nuova ha osservato quanto segue:

### Osservazioni alle NTA

1. L'art. 8 delle NTA rinvia, per la definizione puntuale delle grandezze edilizie, al RUEC. Come noto, tale Regolamento ad oggi non è stato ancora approvato, sicché al momento non esistono corretti parametri per valutare gli effetti che i criteri di calcolo della SUL e delle ulteriori grandezze edilizie indicate genericamente all'art. 83 delle medesime NTA avranno concretamente sugli interventi ammessi per gli immobili di proprietà.  
Si chiede pertanto che tali grandezze edilizie, con particolare riferimento ai criteri di trasformazione della volumetria in superficie e viceversa, e agli esatti contenuti della definizione della SUL, solo genericamente definita dal citato art. 83, vengano introdotte nello strumento di pianificazione generale, onde poterne rendere completa e immediatamente attuabile l'applicazione all'intero corpo delle NTA, sia per le norme di carattere generale (cfr. ad es., art. 12), che per quelle contenenti previsioni specifiche (cfr. art. 51, 54, 57, 59, 60, 61, 87, 99 ecc.).  
Si chiede, in particolare, quantomeno per gli immobili con destinazione industriale - quale è lo "Stabilimento di Cava Vecchia" - che la SUL sia calcolata tramite conversione dell'intera volumetria esistente e tenendo conto:
  - i) delle superfici parzialmente chiuse, quali portici, loggiati e pensiline;
  - ii) degli spazi scoperti calpestabili e fruibili (terrazzi);
  - iii) dei locali tecnici, qualora funzionali all'attività insediata e/o da insediare.Di conseguenza si chiede di modificare anche l'art. 99 comma 8 della NTA del PUC, intitolato agli Ambiti di equivalenza e contenente criteri di calcolo di grandezze edilizie.
2. Con riguardo alla definizione delle grandezze edilizie di cui all'osservazione 1 che precede, si chiede che, nel rispetto dell'art. 3 del D.M. 1444/1968, le NTA del PUC indichino fin da ora - senza rinvio all'adottando RUEC - la quantità minima degli spazi residenziali per ciascun abitante e, specificatamente, che il rapporto tra detta superficie e la corrispondente volumetria è quello previsto dal citato art. 3 del D.M. 1444/ 1968 ( $25\text{mq} / 80\text{mc} = 3,20$ ), al fine di poter definire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per ogni abitante insediabile.
3. L'art. 97, comma 4 ultimo capoverso, delle NTA del PUC correttamente indica un criterio oggettivo cui fare riferimento per accertare le destinazioni d'uso legittimamente in atto negli edifici esistenti sul territorio comunale. Tuttavia, nelle dette NTA, manca una norma specifica che - analogamente a quella ora richiamata - individui anche un criterio per individuare le volumetrie legittimamente esistenti sul territorio comunale. Si chiede, pertanto, che venga introdotta un'apposita disposizione che preveda che sono da considerare volumetrie legittimamente esistenti quelle risultanti dal titolo abilitativo della costruzione, ovvero, in assenza di questo, quelle accertate come esistenti in atti o provvedimenti amministrativi successivi all'edificazione degli stessi, ovvero comprovate da documentazione idonea, anche aerofotografica o fotografica.
4. L'art. 100, comma 12 delle NTA, prevede che nel calcolo della SUL da demolire e ricostruire non verrà ricompresa quella relativa agli edifici di interesse storico architettonico da conservare, tra i quali, quindi, anche l'edificio c.d. "ex Conservatorio" compreso nel perimetro dell'ATsu02 Manifattura Tabacchi (di seguito ATsu02). Tale previsione è palesemente illegittima.

Quegli edifici, infatti, sviluppano una volumetria utile e fruibile che possiede un valore venale che non potrà non essere riconosciuto alla proprietà, in caso di utilizzo da parte di terzi.

Escludere la SUL prodotta da tali edifici dall'applicazione dei criteri della perequazione equivarrebbe, a tutti gli effetti, ad una espropriazione usurpativa, ingiustificata ed ingiustificabile, violativa dell'art. 42 della Costituzione, del DPR 327/2001 e dei principi più volte espressi dalla Corte di Giustizia Europea in ordine alla illegittimità delle espropriazioni prive di corrispettivo. Si rende quindi assolutamente necessario modificare il citato art. 100, comma 12 delle NTA del PUC, nel senso di ricomprendere tutta la volumetria degli edifici storici da conservare – compresa anche quella relativa agli immobili vincolati - nel calcolo della SUL da ricollocare in altre aree, in base ai principi perequativi, pena la illegittimità della norma adottata.

5. La perimetrazione dell'ATsu02 delineata nella cartografia allegata alle NTA del PUC comprende non solo immobili di proprietà MST, ma anche un edificio attualmente detenuto da ENEL S.p.A. Tuttavia, il computo della SUL relativa agli edifici attualmente esistenti nel detto ATsu02 (cfr. Elaborato P.8.1) sembra aver escluso sia il c.d. 'ex Conservatorio' (Edificio A), sia le superfici realizzate tra la porzione vincolata e l'attuale chiesa (Edificio B), sia l'edificio detenuto da ENEL (Edificio D). Al riguardo si chiede che venga previsto:

- a) un adeguamento del calcolo della SUL esistente da ricollocare, comprendente anche la volumetria oggi costituita dall'edificio detenuto da ENEL e dell'edificio c.d. 'ex Conservatorio' (v. anche osservazione che precede);

- b) la suddivisione dell'ATsu02 in due subcomparti, definiti in funzione della proprietà degli edifici ivi presenti, scindendo la proprietà MST dalla proprietà dell'area su cui insiste l'edificio detenuto da ENEL.

Tale soluzione renderà più agevole, in futuro, la ricollocazione autonoma delle SUL comprese nell'ATsu02 ma di titolarità diversa, in ATi o ATirp, attraverso la redazione di distinti ed autonomi Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, come previsti dall'art. 100, comma 12, lett. b) delle NTA del PUC.

A quest' ultimo riguardo si chiede che venga espressamente prevista dall'art. 100 delle NTA del PUC che le procedure di ricollocazione delle SUL esistenti nell'ATsu02 possano essere avviate e interamente svolte anche in via autonoma e distinta, in funzione della titolarità delle SUL di provenienza (MST, ENEL, ecc.) o dei singoli immobili che originano la SUL da ricollocare (edificio A, B, C, D).

6. Sempre con riguardo alla perimetrazione cartografica dell'ATsu02, si osserva che questa deve essere accompagnata da una tabella delle SUL da ricollocare, come prodotte dai singoli edifici e/o delle (sole) eventuali porzioni dei singoli edifici compresi nel perimetro, attribuendole alle varie proprietà presenti nel medesimo ATsu. Ciò - come detto sopra - per consentire l'attribuzione diretta delle SUL esistenti da ricollocare e rendere più agevole, in futuro, la redazione di distinti ed autonomi Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati - come previsti dall'art. 100, comma 12, lett. B delle NTA del PUC – in funzione delle diverse proprietà.

7. L'art. 100, comma 11 delle NTA del PUC prevede "che negli ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) la quota di suolo oggetto di cessione compensativa al Comune per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 è pari:

- all'intera Superficie Territoriale dell'Ambito in presenza di vincoli di inedificabilità sovraordinati o imposti da piani attuativi vigenti o negli ATsu ricadenti nella città storica.

Si ritiene opportuno precisare che l'area da cedere all'interno dell'ATsu02 non corrisponde all'intera Superficie Territoriale dell'ambito stesso, ma solo a quella relativa agli edifici oggetto di perequazione.

Di conseguenza si chiede di adeguare l'Elaborato P8.1 del PUC.

8. L' art. 100 delle NTA del PUC, pur intitolato alle disposizioni attuative per gli ATsu, non dispone espressamente che la SUL proveniente da detti Ambiti possa essere assoggettata a cambio di destinazione d' uso una volta ricollocata nell'ambito di atterraggio.

Si chiede di voler specificare fin da ora, all'interno dell'art. 100 delle NTA del PUC, che la SUL da ricollocare proveniente dagli ATsu - sia che venga ricollocata in ATi che in ATirp - possa essere assoggettata a cambio di destinazione d'uso in una qualsiasi delle categorie indicate dall'art. 7 delle medesime NTA (residenza, commercio, turismo, servizi), ovvero anche in mix funzionali, a seconda delle esigenze che emergeranno in sede di pianificazione attuativa dell'intervento.

9. L'art. 100, comma 12, lett. a. del PUC specifica che nell'"Ambito della ex Manifattura Tabacchi (...) la SUL degli edifici esistenti da demolire e trasferire negli ATi non comprende quella relativa agli edifici di interesse storico architettonico da conservare".

Di conseguenza si chiede che sia aggiunto anche lo specifico richiamo agli ATirp, come riportato all'art. 51, comma 5 delle NTA del PUC.

10. L'art. 51, comma 5, delle NTA del PUC, prevede che l'Amministrazione comunale possa decidere di conservare la volumetria di alcuni edifici compresi nell'ATsu02 e contigui a quello storico principale in sede di pianificazione attuativa.

A sua volta, l'art. 100, comma 13 delle NTA del PUC sembra prevedere che per la quantificazione dei diritti edificatori maturati negli ATsu da ricollocare, si dovrà tener conto della SUL generata dai soli edifici da demolire e, dunque, non di quelli che il Comune dovesse decidere - in funzione delle sue necessità - di non demolire. Orbene, al riguardo si osserva che la scelta dell'Amministrazione comunale di non procedere alla demolizione di alcuni edifici presenti nell'ATsu ma di conservarli ai propri fini, non potrà non prevedere un indennizzo - economico o in SUL - a favore della proprietà cedente, in base ai principi della perequazione.

Infatti, come già indicato nell'osservazione n. 4) che precede, la mancata specifica previsione di un indennizzo a fronte della acquisizione gratuita di SUL legittimamente esistente di proprietà privata comporta, una espropriazione usurpativa, ingiustificata ed ingiustificabile, violativa dell'art. 42 della Costituzione, del DPR 327/2001 e dei principi più volte espressi dalla Corte di Giustizia Europea in ordine alla illegittimità delle espropriazioni prive di corrispettivo.

11. L'art. 12, comma 3, delle NTA del PUC prevede che in caso di demolizione senza ricostruzione sul medesimo lotto, il titolare della SUL possa beneficiare di una SUL premiale da realizzarsi esclusivamente negli ATirp di cui all'art. 86, comma 3, delle medesime NTA. Parimenti, l'art 99, comma 10, prevede, per i trasferimenti compensativi, in variazione o in incremento rispetto a quella di provenienza, un criterio di equivalenza per il calcolo delle superfici da compensare in funzione dell'eventuale diverso valore immobiliare delle superfici negli ambiti di atterraggio. Non è specificato, tuttavia, se tale criterio trovi applicazione anche per la procedura compensativa specifica di cui all'ATsu02.

Si chiede di voler integrare l'art. 100 delle NTA del PUC, specificatamente destinato alla disciplina degli ATsu, con un richiamo a tali due norme - art. 86, comma e art. 99, comma 10 -, ovvero di voler introdurre le specifiche previsioni contenute nelle dette norme anche all'interno dell'art. 100 delle NTA del PUC.

12. L' art. 86, comma 3, delle NTA del PUC prevede che "L'estensione della Superficie

Fondiarie private da cedere al Comune a fronte di quella ceduta dal Comune negli ATirp in diritto di proprietà o in diritto di superficie, al fine di realizzare gli interventi edificatori connessi ai suddetti punti b) e c), non potrà essere inferiore a quest'ultima, ferme restando le variazioni in riduzione o in incremento della Superficie Fondiaria e della SUL in funzione dell'eventuale diverso valore immobiliare rispetto". Si chiede di precisare che l'area di ricaduta sarà ceduta dal Comune al privato solo in diritto di proprietà e che la Superficie Fondiaria ceduta dal Comune potrà anche essere uguale e/o superiore a quella ceduta dal privato, in funzione della volumetria da realizzare.

Inoltre la superficie territoriale in cessione da parte del Comune negli ATirp dovrà essere di dimensioni idonee a garantire il soddisfacimento degli standard dovuti ai sensi del DM 1444/1968.

13. L' art. 97, comma 4, delle NTA del PUC prevede che il calcolo degli standard corrispondenti alla nuova superficie da realizzare in sede compensativa deve essere calcolata solo sulla differenza determinata dalla nuova destinazione d'uso - e relativo carico urbanistico - rispetto a quella preesistente legittima e sulla eventuale SUL aggiuntiva riconosciuta in sede di atterraggio.

Si chiede che tale previsione venga estesa specificatamente anche agli ATsu. Non solo. Nell'ambito del procedimento compensativo delle SUL esistenti nell'ATsu02 dovrà essere seguito un principio di equivalenza di dotazioni di standard: trattandosi, infatti, di superfici/volumetrie oggi ricadenti in zona 'A' di DM 1444 del 1968 e dunque in area cittadina già urbanizzata, le superfici/volumetrie da realizzare ex novo dovranno anch'esse essere collocate in zona omogenea 'A' di cui al D.M. 1444/1968 o adeguatamente compensate.

Inoltre, dal fabbisogno di standard richiesto per la nuova edificazione sulle aree di ricaduta dovrà essere sottratto quello già fornito all'Amministrazione pubblica attraverso la cessione delle SUL comprese nell'ATsu che saranno destinate a standard urbanistico, visto quanto precisato dal Comune all'interno delle NTA del PUC.

14. Premesso che l'ATsu02 perimetra un ambito con destinazione attualmente industriale, si chiede di inserire all'art. 100 delle NTA del PUC una specifica previsione che consenta la cessione delle aree stesse nel rispetto dei limiti imposti per la funzione non residenziale dal D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. (colonna B).

Allo stesso modo, le corrispondenti aree di ricaduta in ATi e/o ATirp saranno assegnate ad MST nel rispetto dei limiti imposti per le funzioni ivi collocate.

15. In analogia a quanto rilevato nell'osservazione che precede, si precisa che le medesime considerazioni valgono per la previsione, sempre contenute nell'art. 100, comma 13, delle NTA del PUC, che impone alla proprietà delle aree presenti nell'ATsu02 di cedere le dette superfici solo dopo averle liberate dai manufatti esistenti (salvo il diritto del Comune di conservarne alcuni, argomento per il quale si rinvia all'osservazione 10) che precede). Le aree oggetto di compensazione saranno quindi cedute all'Amministrazione comunale libere da manufatti solo ove - e quando - anche le aree di ricaduta saranno state liberate da manufatti ivi insistenti. Pertanto, l'eventuale demolizione degli edifici esistenti nell'ATsu02 sarà eseguita solo se, e quando, anche l'area di ricaduta assegnata a MST sarà libera da edifici o manufatti.

16. Ai sensi dell'art. 100, comma 12, delle NTA del PUC per l' ATsu02 l'intera SUL esistente è destinata alla cessione compensativa in ATi e/o ATirp (fatta salva la SUL corrispondente ad edifici vincolati ai sensi del D. lgs 42/2002: sul punto si rinvia all'osservazione n. 4). Al riguardo si chiede che gli ambiti di ricaduta della SUL ATi e/o ATirp vengano individuati in aree idonee a creare dei comparti edificatori autosufficienti, già dotati delle urbanizzazioni necessarie per l'accessibilità e

l'agibilità degli interventi da realizzarsi. Si chiede, inoltre, che la SUL proveniente dall'ATsu02 possa ricadere in diversi ATi o ATirp, senza necessità di saturare l'ambito stesso, ambito che a sua volta potrà essere completato anche da altri operatori attraverso ulteriori PUA, senza necessità di proporre, a tal fine, un progetto unitario. In aggiunta, si chiede, altresì che la percentuale delle funzioni da insediare (mix funzionale) possa essere calcolato sulla SUL complessiva assegnata a MST e non sulle singole aree di ricaduta, ATi o ATirp.

#### Osservazioni agli elaborati grafici allegati al PUC

17. Elaborato A2.1d - USI E DIRITTI - Vincoli - I beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico - (1: 5.000). In tale elaborato viene individuato come "Bene Storico Architettonico accertato ex art. 10 comma 3 e art. 13 D.L.vo 42/2004" l'intero ambito dell'ATsu02, escludendo solo l'area detenuta da Enel.  
Al riguardo si precisa che soltanto il c.d. "Ex Conservatorio", così come individuato nella planimetria allegata al decreto di vincolo del Ministero dei Beni Culturali del 2009 (di cui si riporta un estratto nella figura 3 seguente), è dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.L.vo 42/2004 e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso contenute.  
Si richiede, pertanto, che vengano apportate le dovute correzioni alla tavola "A2.1d - USI E DIRITTI - Vincoli - I beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico" e che di conseguenza vengano modificate tutte le tavole che considerano come area di pregio architettonico l'intero ambito ATsu02 (Tavole P6.1, P6.4, P6.5) in maniera tale che venga individuata come bene storico architettonico accertato la sola porzione effettivamente oggetto di vincolo.  
Si specifica che la scrivente aveva già presentato osservazioni a tale riguardo all'interno del procedimento di consultazione avviato a seguito della pubblicazione della Proposta Preliminare del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Preliminare Ambientale (vedi anche osservazione seguente).
18. Elaborato P5-QUADRO STRATEGICO D'ASSIEME (1:10.000) Si chiede di modificare quanto riportato nella tavola P5 in cui l'area industriale occupata dallo stabilimento della Manifattura Tabacchi di via Atenolfi viene inserita all'interno di una visione strategica che prevede in tale zona la realizzazione di un parco lineare di fondovalle. In tale tavola di visione strategica scompare completamente l'edificio industriale di proprietà della scrivente: si ricorda che lo Stabilimento Cava Nuova è attualmente attivo. Tale situazione insieme a quanto riportato all'art. 22 comma 2, delle NTA del PUC in cui si dichiara che "l'obiettivo principale di tale ambito è la realizzazione del parco urbano lineare di fondovalle che costituisce una delle scelte strategiche di maggiore importanza per la riqualificazione urbana e la rigenerazione funzionale della città," costituisce fonte di preoccupazione in relazione alle previsioni dell'Amministrazione sull'edificio della Manifattura ivi presente.  
Pare di intendere, tra l'altro, secondo quanto riportato all'art. 91 comma 2, delle NTA del PUC che "a tali visioni, come riportato nell'elaborato P5 nel quale tali visioni vengono anche sintetizzate graficamente, il Comune farà prioritario riferimento in fase operativa per indirizzare il Piano Operativo e i relativi Atti di programmazione". Il Parco Urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle costituisce uno dei Progetti Guida individuati dalla Amministrazione come riportato all'art. 92 comma 2 delle NTA del PUC. Il comma 2 del successivo art. 93 del le NTA del PUC prevede che il "nuovo disegno urbano deve essere completato e arricchito con la riconversione ed 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. " A ciò si aggiunge quanto riportato all'art. 67 delle NTA del PUC che recita: "per questi edifici si prevede il mantenimento della funzione produttiva esistente".

Si chiede pertanto di specificare meglio le intenzioni della Amministrazione in relazione agli edifici ivi presenti e di eliminare il termine "esistente" dalla frase in precedenza citata all'interno dell'art. 67, in quanto la formulazione attuale induce a ritenere che nel caso l'attività esistente cessasse o venisse in qualche maniera trasferita altrove e di conseguenza il fabbricato destinato ad altre attività produttive, queste non potrebbero insediarsi visto il combinato disposto dell'articolato sopra riportato.

Si specifica che la scrivente aveva già presentato osservazioni a tale riguardo all'interno del procedimento di consultazione avviato a seguito della pubblicazione della Proposta Preliminare del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Preliminare Ambientale.

19. Elaborati P3.4 c, s - CARTA DI SINTESI DEI SISTEMI E RETI (1:5.000)

In tali elaborati l'edificio presente all'interno del complesso dell'attuale stabilimento produttivo della Manifattura Tabacchi (Stabilimento Cava Nuova) ed individuato con cerchio giallo è un edificio autonomo costituito da uffici ed appartamenti mentre nelle tavole del PUC viene contrassegnato con il retino viola, destinato ai recinti produttivi specializzati - industriali. Si richiede pertanto di apportare le opportune correzioni in maniera tale da rendere coerente i retini inseriti con le destinazioni effettivamente presenti negli immobili individuati.

Si specifica che la scrivente aveva già presentato osservazioni a tale riguardo all'interno del procedimento di consultazione avviato a seguito della pubblicazione della Proposta Preliminare del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Preliminare Ambientale.

20. Elaborato P8.2 e - LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI (1 :5. 000)

Facendo riferimento a quanto riportato nell'elaborato P8.2c e nell'elaborato P8.1, nell'ambito dell'intervento di tipo pubblico di mobilità carrabile individuato con codice MG01 e denominato nell'elaborato P8.1 "decongestionamento della Strada Statale I 8: prolungamento da via P. Atenolfi a via dei Fabbri Lotto 2", che prevede la realizzazione della nuova strada comunale, in viadotto soprastante il binario ferroviario, la scrivente richiede di valutare la possibilità di prevedere l'apertura di uno o più varchi su tale strada per consentire l'ingresso e l'uscita dei mezzi pesanti dal percorso carrabile interno all'area dello stabilimento della Manifattura Tabacchi ("Stabilimento Cava Nuova") posta a confine con la ferrovia.

Osservazioni agli elaborati di analisi del preliminare di PUC allegati al PUC adottato

In tale sezione si riportano le osservazioni già presentate dalla scrivente all'interno del procedimento di consultazione avviato a seguito della pubblicazione della Proposta Preliminare del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Preliminare Ambientale, attinenti ai soli elaborati richiamati nell'elenco degli Elaborati del PUC adottato.

21. Tavola AI .1 - EVOLUZIONE DEL TERRITORIO E PERMANENZE STORICHE: schemi delle dinamiche di crescita - scale varie

Si rilevano alcune imprecisioni relative alla datazione dei corpi di fabbrica facenti parte dello Stabilimento Cava Vecchia.

In particolare nonostante la tavola pubblicata sul sito web del Comune presenti una bassa risoluzione, si desume che gli edifici posti in adiacenza all'ex Conservatorio sono erroneamente inclusi tra gli interventi eseguiti dal 1957 al 1982. Detti edifici erano già presenti nel 1954, come si evince dallo stralcio della foto

aerea allegata, risalente al 1954 e, pertanto, devono essere inseriti nella tavola che riassume le trasformazioni urbane intervenute tra il 1936 ed il 1957. Inoltre, dalla tavola raffigurante "lo stato del territorio al 1877", l'intero c.d. "Ex Conservatorio", facente parte dello Stabilimento Cava Vecchia, viene inserito con la consistenza attuale, allorché detto corpo di fabbrica ha senz'altro subito delle trasformazioni edilizie post 1877.

Stante quanto precedentemente esposto, risulta altresì errata la datazione attribuita ai vari manufatti presenti nell'area riportata nella successiva figura presente nella medesima tavola.

Si richiede pertanto che alla tavola vengano appoiati i necessari correttivi atti ad attribuire le esatte datazioni ai vari corpi di fabbrica ivi rappresentati.

22. Tavola A1.2 - EVOLUZIONE DEL TERRITORIO E PERMANENZE STORICHE: quadro riassuntivo - scala 1: 10.000

Anche in questo caso si riscontrano una serie di errori di attribuzione della data di costruzione dei corpi di fabbrica facenti parte dello Stabilimento di Cava Vecchia, come si desume dall'estratto della suddetta Tavola di cui alla figura 12 seguente.

In particolare si evidenzia quanto segue:

- si rilevano dubbi sulla effettiva consistenza attribuita all'Ex Conservatorio ante 1877;
- l'immobile attualmente occupato da ENEL è antecedente al 1931 come è possibile evidenziare dallo stralcio planimetrico del foglio d' impianto del Catasto Terreni con riferimento all'anno 1931 riportato nella figura 13;
- la porzione a fianco dell'Ex Conservatorio è antecedente al 1954;
- le porzioni di fabbricato poste tra l'Ex Conservatorio e la chiesa sono successive al 1931;
- erano esistenti già nel 1968 alcuni manufatti posti a confine dell'area, la cui realizzazione viene erroneamente collocata nel periodo compreso tra il 1998 ed il 2008.

Si richiede, pertanto, che alla tavola vengano apportati i necessari correttivi atti ad attribuire le esatte datazioni ai vari corpi di fabbrica ivi rappresentati.

23. Tavola A2.3 - CARATTERI MORFOLOGICO-PERCETTIVI E PAESISTICI DEL TERRITORIO - scala 1:10.000

In questa tavola viene individuato come "edificio monumentale e di interesse storico architettonico" gran parte dello Stabilimento di Cava Vecchia, allorché soltanto l'Ex Conservatorio, così come individuato nella planimetria allegata al decreto di vincolo del Ministero dei Beni Culturali del 2009 (di cui si riporta un estratto nella figura 15 seguente) è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi del D. Lvo 42/2004 e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso contenute. In tale provvedimento tra l'altro non si ravvisa alcun riferimento alla individuazione di tale fabbricato come edificio monumentale.

Si segnala, altresì, che l'edificio presente all'interno dello Stabilimento di Cava Nuova ed individuato con perimetrazione in colore giallo è un edificio autonomo costituito da uffici e unità residenziali.

Si richiede, pertanto, di apportare le dovute correzioni in maniera tale che:

- venga individuata come edificio di interesse storico architettonico la sola porzione effettivamente oggetto di vincolo - si segnala tra l'altro che non si tratta di edificio monumentale.

Inoltre, non si ravvisano in alcun modo le motivazioni in base alle quali l'immobile individuato con perimetrazione gialla nella figura 14 venga incluso tra gli "edifici di impatto percettivo negativo".

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

*Stabilimento Cava Vecchia: Borgo Grande e Pianesi/Edifici complessi e speciali/Ambito di Trasformazione per Standard Urbanistici*

*Stabilimento Cava Nuova: Recinti produttivi specializzati - industriali*

Piano operativo

*Stabilimento Cava Vecchia: Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici/Ambiti in presenza di vincoli di inedificabilità imposti da strumenti di pianificazione sovraordinata - ATsu02 - Manifattura Tabacchi*

Altri elaborati

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

1. Il co. 3 dell'art. 83 delle NTA definisce la Superficie Utile Lorda quale somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione e rimanda al RUEC la precisazione delle superfici incluse ed escluse dal calcolo.

Il RUEC riporterà il quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi riportato nell'Allegato A dell'Intesa, stipulata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16.11.2016). Pertanto le definizioni in oggetto sono già note.

In particolare il Regolamento Tipo riporta le seguenti:

Superfici lorde

*Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.*

Superfici utili

*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.*

Superfici accessorie

*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.*

*La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:*

- *i portici e le gallerie pedonali;*
  - *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
  - *le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;*
  - *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
  - *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*
  - *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;*
-

- 
- *spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
  - *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.*

Il co. 8 dell'art. 99 delle NTA definisce, inoltre, il criterio di calcolo della SUL corrispondente al Dev, in presenza di edifici esistenti di cui si prevede la demolizione o la conservazione; la SUL esistente legittimamente realizzata, esclude i manufatti diruti, baracche, tettoie e volumi tecnici.

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto il Piano utilizza quale parametro urbanistico la Superficie Utile Lorda esistente e non la conversione della Volumetria esistente in Superficie. Inoltre, come previsto dal Regolamento Tipo non possono rientrare in tale calcolo i portici, loggiate, pensiline, i terrazzi ed i locali tecnici, definiti dallo stesso quali superfici accessorie.

2. L'art. 19 della L.R. 35/87, Piani urbanistici esecutivi, nel ribadire che per il dimensionamento delle attrezzature pubbliche vanno rispettate le quantità minime di cui all'art. 11 (cioè 27 mq per abitante), precisa che "...ad 1 abitante corrispondono 30 mq di superficie utile lorda residenziale costruibile...", equivalente a 100 mc per abitante, comprendendo di fatto la quota dei 5 mq (20 mc) che il D.I. 1444/68 associa ad eventuali destinazioni non residenziali.

Si tratta di una richiesta di mero chiarimento che non contesta alcuna scelta pianificatoria.

3. La regolarità edilizia, urbanistica e paesaggistica di un immobile e delle relative pertinenze è verificata dal titolo abilitativo, sia edilizio che paesaggistico, in forza del quale è stato realizzato l'edificio o l'intervento.

In caso di realizzazione in epoca remota, precedente alla Legge n. 1150 del 17.08.1942 per quanto concerne gli aspetti edilizi e all'emanazione del Decreto Ministeriale 12.06.1967 per gli aspetti paesaggistici, possono essere presi in considerazione planimetrie catastali di impianto, cartografie, aerofotogrammetrie e quanto altro utile alla definizione della legittimità degli immobili.

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto la regolarità edilizia, urbanistica e paesaggistica non viene dettata dal PUC, ma dalla normativa nazionale e regionale.

4. Le disposizioni strutturali della proposta di PUC individuano l'ambito della ex Manifattura Tabacchi quale Ambito di Trasformazione per Standard Urbanistici, prevedendo la cessione compensativa gratuita dei suoli e degli immobili, a fronte del trasferimento del Dev in Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati, compresi quelli di riserva pubblica. Nel caso di edifici esistenti, il Dev da trasferire corrisponde alla SUL degli edifici da demolire qualora questa sia maggiore del Dev calcolato con le modalità di cui all'art. 99 comma 8. Ovviamente "nel calcolo della SUL da demolire e ricostruire" non può essere ricompresa quella relativa agli edifici di interesse storico architettonico che, dovendo essere conservati e restaurati, come nel caso dell'ex Conservatorio, non possono essere demoliti e "trasferiti".

Nell'elaborato P8.1 del Piano Operativo per l'ATsu02, non viene considerato l'edificio storico, e viene riportato esclusivamente il Dev da trasferire, generato dunque dagli immobili privati di nessun interesse storico architettonico da demolire. Ciò in considerazione del fatto che, ad oggi, è in corso un procedimento giudiziario per stabilire l'effettivo titolarità della proprietà dell'ex Conservatorio, edificio che l'Amministrazione comunale ritiene essere di sua proprietà.

---

---

Se il procedimento giudiziario confermasse la titolarità pubblica dell'edificio, l'Osservante non avrebbe nulla a pretendere rispetto al riconoscimento della SUL relativa a tale edificio, fermo restando il diritto al trasferimento della SUL già ad oggi riconosciuta.

In caso contrario -se l'edificio cioè dovesse risultare di proprietà privata-, lungi dal voler effettuare una "espropriazione usurpativa", "priva di corrispettivo" in violazione ai diritti costituzionali, i meccanismi perequativi previsti dal PUC consentirebbero le seguenti possibilità:

- a. l'edificio storico resta di proprietà privata e viene destinato ad attività rientranti fra le attrezzature private di uso pubblico, convenzionate, come previsto dalle NTA;
- b. l'edificio storico viene espropriato secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia. In questo caso, in vece del corrispettivo in denaro, l'Amministrazione comunale potrebbe riconoscere ai proprietari dell'edificio una quota di SUL di valore equivalente a quello di esproprio, da realizzarsi negli Ambiti di Trasformazione integrata ATi, compresi quelli di riserva pubblica (ATirp).

**L'osservazione è parzialmente accolta** perché mette in evidenza la necessità di precisare nelle NTA i meccanismi perequativi del PUC nel caso che, in Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici di cessione totale della ST, siano presenti eventuali immobili di interesse storico architettonico di proprietà privata che non possono essere demoliti e "trasferiti".

Per effetto di tale accoglimento il punto a. del comma 12 dell'art. 100 è così modificato:

- a. *Negli ambiti in cui è obbligatoria la cessione gratuita dell'intera St, di cui al punto a. del precedente comma 11, il Dev va trasferito integralmente in Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi), compresi quelli di riserva pubblica di cui all'art. 86. Negli ATsu in cui ricadono edifici esistenti con SUL superiore a quella risultante dal Dev dello specifico Ambito di Equivalenza, di cui all'art. 99, in cui rientrano (Ambito ex Manifattura Tabacchi e Ambito ex Cinema Capitol), la SUL degli edifici esistenti da demolire e trasferire negli ATi, non comprende quella relativa agli eventuali edifici di interesse storico-architettonico, compresa anche quella relativa agli immobili vincolati, da conservare. Nel caso tali edifici fossero di proprietà privata essi potranno:*
    1. restare di proprietà privata ed essere destinati ad attività rientranti fra le attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, così come specificato al successivo comma 15;
    2. essere espropriati dall'Amministrazione comunale secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia. In questo caso, in vece del corrispettivo in denaro, l'Amministrazione comunale può riconoscere ai proprietari dell'edificio una quota di SUL di corrispondente valore, da realizzarsi negli Ambiti di Trasformazione integrata ATi, compresi quelli di riserva pubblica (ATirp).
  5. Per quanto riguarda la valutazione delle SUL degli edifici esistenti da demolire e trasferire riportata nell'elaborato P.8 – Piano Operativo, si sottolinea che questa è del tutto indicativa e che, fermo restando quanto controdedotto al precedente punto 4 relativamente all'edificio dell'ex Conservatorio, le SUL effettive andranno considerate in sede di PUA, secondo quanto previsto all'art. 99 comma 8 e seg. L'osservazione è pertanto non accoglibile. Fermo restando la determinazione in sede di PUA della SUL effettiva, si prende comunque atto che la SUL, riportata all'elaborato 8.1, dovrà contenere anche quella relativa alle parti dell'edificio B (Altri volumi ex manifattura) e dell'edificio D (Enel).
-

---

Per quanto riguarda la separazione, secondo le proprietà degli immobili, delle procedure di ricollocazione delle SUL degli edifici esistenti da demolire e ricostruire in ATi, l'osservazione risulta non accoglibile in quanto la suddivisione in sub-ambiti è già prevista dal comma 4 dell'art. 84, a condizione che venga assicurata la coerenza e unitarietà della trasformazione attraverso la procedura del Progetto urbano e Schema di assetto preliminare di cui all'art. 102 delle NTA.

6. L'osservazione non risulta accoglibile in quanto l'attribuzione dell'eventuale SUL avviene in fase di redazione del Piano Urbanistico Attuativo o, se attuato per subcomparti, dei Piani Urbanistici attuativi. È in questa sede, come ricordato anche al precedente punto 5, che verrà valutata la effettiva SUL esistente da ricollocare in funzione delle diverse proprietà.
7. L'osservazione risulta non accoglibile in quanto, fermo restando quanto accolto e precisato con modifica dell'art. 100 comma 12 lettera a) al precedente punto 4 per gli edifici esistenti di interesse storico architettonico, il PUC prevede esplicitamente che, nei casi di cui al comma 11 lettera a) dello stesso articolo, il Dev generato negli ATsu deve essere trasferito negli Ambiti di Trasformazione per Insedimenti Integrati, sia pubblici che privati, a fronte della cessione compensativa dell'intera St.
8. L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il Dev generato dalla cessione compensativa va attuato secondo le destinazioni d'uso previste negli Ambiti di Trasformazione per Insedimenti Integrati, sia pubblici che privati, senza che ciò prefiguri alcun cambio di destinazione d'uso.
9. L'osservazione risulta non accoglibile, in quanto la Proposta di Piano richiama gli Ambiti di Trasformazione per Insedimenti Integrati (ATi), da intendersi sia privati che pubblici.
10. Il comma 8 dell'art. 99 stabilisce le modalità di calcolo del Dev in caso di edifici esistenti "di cui si prevede la demolizione o la conservazione". In particolare il PUC, come si è più volte ribadito, prevede che, a fronte della cessione, in tutto o in parte, della superficie territoriale di un Atsu, ai proprietari dei suoli venga riconosciuto un Dev e che, nel caso di edifici esistenti tale Dev possa essere, in tutto o in parte, determinato dalla SUL di questi, siano essi da demolire o da conservare. Fatte salve le specificazioni riguardanti gli edifici esistenti di valore storico-architettonico da conservare di cui all'art. 100 comma 12 lettera a) così come modificato al precedente punto 4, la eventuale decisione dell'Amministrazione comunale di mantenere alcuni edifici per ragioni di opportunità è del tutto influente rispetto al riconoscimento della SUL corrispondente al Dev relativa a quell'Ambito di trasformazione.  
Essendo la precisazione richiesta già contenuta chiaramente nelle NTA (art. 99 comma 8 e seg.) l'osservazione risulta non accoglibile.
11. L'osservazione non risulta accoglibile in quanto la premialità urbanistica pari al 20% prevista dal co. 3 art. 12 è unicamente ammessa per i trasferimenti compensativi della SUL relativa ad interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici che insistono in aree a rischio idrogeologico e idraulico e in aree interessate da interventi infrastrutturali di interesse pubblico.
12. L'osservazione non risulta accoglibile in quanto la limitazione che si richiede di eliminare è finalizzata a tutelare il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica. Tuttavia, al fine di evitare che tale vincolo condizioni negativamente l'attuazione del PUC, il comma 3 dell'art. 86 delle NTA sarà così integrato:  
*"L'estensione della Superficie Fondiaria privata da cedere al Comune a fronte di quella ceduta dal Comune negli ATirp in diritto di proprietà o in diritto di superficie, al fine di realizzare gli interventi edificatori connessi ai suddetti punti b) e c), non potrà essere inferiore a quest'ultima ferme restando le variazioni in riduzione o in*

---

incremento della Superficie Fondiaria e della SUL in funzione dell'eventuale diverso valore immobiliare rispetto agli Ambiti in cui i diritti edificatori sono maturati, da calcolare secondo quanto disposto all'art. 99 comma 10, e fermo restando il riconoscimento di eventuali premialità connesse alla necessità di agevolare gli interventi di demolizione anche attraverso cambiamenti di destinazione d'uso.

**Per il trasferimento di SUL derivante da diritti edificatori in ATsu dove sono presenti edifici esistenti, la Superficie Fondiaria privata da cedere al Comune a fronte di quella ceduta dal Comune negli ATirp, in diritto di proprietà o in diritto di superficie, dovrà essere non inferiore in termini di valore economico (da stabilirsi previa perizia di stima)."**

Non risulta accoglibile invece, la richiesta che la superficie territoriale in cessione da parte del Comune negli ATirp debba essere di dimensioni idonee a garantire il soddisfacimento degli standard dovuti ai sensi del DM 1444/1968. Negli ATirp, infatti, è ammessa, secondo quanto prescritto dall'art. 86 comma 4 delle NTA, la monetizzazione degli standard e la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche previste sulle aree messe a disposizione dal Comune.

13. L' art. 97, comma 4, delle NTA del PUC si riferisce ad interventi diretti e/o PUA che interessano aree in cui edifici esistenti siano coinvolti nella trasformazione o siano oggetto di cambio della destinazione d'uso.

Tale fattispecie non è paragonabile a quella del trasferimento compensativo di un diritto edificatorio virtuale (Dev) da un ATsu di cessione dell'intera ST in un ATi dove i suoli sono liberi, siano essi di proprietà privata o pubblica. Anche se prodotto dalla demolizione di edifici esistenti e dal trasferimento della relativa SUL, come nel caso dell' ATsu 02, tale diritto edificatorio rimane virtuale e, come chiarito al precedente punto 8, non porta con se alcun nesso con la destinazione d'uso degli edifici demoliti da cui deriva.

L'osservazione non è pertanto accoglibile.

Per quanto riguarda la richiesta di seguire un principio di "equivalenza" nella determinazione della dotazione di standard in quanto interventi riguardanti la zona 'A' del DM 1444/68, si ricorda che:

- l'insediamento esistente nell' ATsu02 da cui deriva la SUL corrispondente al Dev da trasferire è stato realizzato senza alcuna cessione di aree a standard,
- l'intervento, pur se eventualmente ricadente in zona A, interessa comunque aree libere.

L'osservazione non è pertanto accoglibile.

Non è accoglibile infine la richiesta di scomputare dal fabbisogno di standard richiesto per la nuova edificazione negli ATi la ST dell' ATsu da cedere al Comune e destinate a standard urbanistici in quanto:

- la ST dell' ATsu da cedere al Comune è "ripagata" dal riconoscimento del diritto edificatorio virtuale e risponde al fabbisogno pregresso nell' Ambito di Paesaggio in cui l' ATsu ricade,
- le aree a standard da cedere nell' ATi in caso di cessione totale della ST, o nel 20% della ST dell' ATsu che resta di proprietà privata nel caso di cessione parziale, sono dovute in quanto rispondenti al fabbisogno generato, in loco, dal nuovo carico insediativo derivante dal Dev.

14. La procedura attuativa per gli Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici, descritta all'art. 100 delle NTA, per quanto riguarda la cessione dei suoli, al comma 11 prevede che i suoli oggetto di cessione compensativa devono essere liberi da manufatti e non interessati da fenomeni di inquinamento, in presenza dei quali il proprietario cedente dovrà provvedere alla bonifica preliminarmente
-

---

alla cessione. Si precisa che le aree devono essere bonificate in base alle destinazioni su di esse impresse dalla Proposta di Piano.

Nello specifico, al comma 5 dell'art. 51, nell'ATsu "ex Manifattura Tabacchi" il PUC prevede prioritariamente la realizzazione della nuova sede del Municipio, o di altra attrezzatura pubblica, attraverso un intervento di restauro e valorizzazione dell'edificio storico primario e la demolizione senza ricostruzione in sito, in tutto o in parte, dei corpi di fabbrica ad esso contigui, per la realizzazione di spazi aperti di pertinenza della nuova centralità funzionale pubblica. Dunque, la bonifica deve avvenire nel rispetto dei limiti imposti per i Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale dalla Tabella 1: Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare (colonna A) della Parte IV - Titolo V Allegato 5 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

Per quanto sopra espresso, l'osservazione risulta non accoglibile.

15. L'osservazione fa riferimento al caso che l'area di atterraggio del Dev dell'ATsu 02 avvenga in ATirp. Gli ATirp sono liberi da manufatti. In tutti i casi gli accordi fra l'Amministrazione e i proprietari dei suoli degli ATsu di cessione dell'intera ST avverranno previa Convenzione da stipulare in sede di PUA. L'Osservazione non è pertanto pertinente.

16. L'individuazione degli ambiti di ricaduta della SUL provenienti dall'ATsu 02 in ATI e/o ATirp in aree autosufficienti, già dotate delle urbanizzazioni necessarie per l'accessibilità e l'agibilità degli interventi da realizzarsi non è oggetto del PUC nè del Piano operativo in questa fase di richiesta di Manifestazione d'interesse. L'Osservazione pertanto non è accoglibile.

La richiesta relativa alla possibilità di intervenire in più ambiti contemporaneamente senza doverli saturare è prevista dal PUC attraverso l'articolazione in sub ambiti di cui al comma 4 dell'art. 84. Come già specificato al precedente punto 5, tale scelta implica però il ricorso alla procedura del Progetto urbano e Schema di assetto preliminare di cui all'art. 102 delle NTA, al fine di assicurata la coerenza e unitarietà della trasformazione dell'intero Ambito. Pertanto ciascun sub-ambito deve essere oggetto di PUA e ciascuno degli Ambiti interessati deve essere oggetto di Progetto urbano e Schema di Assetto. Inoltre, per ciascun sub ambito dovranno essere rispettate le quote minime e massime delle diverse funzioni ammissibili al fine di assicurare insediamenti articolati sotto il profilo funzionale e morfologico. L'osservazione non è pertanto accoglibile.

#### Osservazioni agli elaborati grafici allegati al PUC

17. L'osservazione risulta accoglibile prendendo atto dell'effettiva individuazione del Decreto di Vincolo ex art. 10 comma 3 e art. 13 D. L.vo 42/2004. Pertanto la corretta individuazione, verrà riportata negli elaborati di Piano A2.1d e P6.1, P6.4, P6.5.

18. I Progetti Guida non hanno valore prescrittivo ma un ruolo di indirizzo prioritario per orientare le scelte del Comune verso l'attuazione degli obiettivi del PUC, da concretizzare attraverso l'integrazione e il coordinamento di azioni e soggetti diversi, in diversi settori di governo del territorio.

In particolare il progetto guida denominato *Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle* ha l'obiettivo principale di realizzare un grande spazio pubblico lineare nel fondovalle, che completa il sottovia ridisegna lo spazio ferroviario, di grande importanza strategica per la riqualificazione urbana e la rigenerazione funzionale della città. Il progetto non comprende dunque l'impianto produttivo di via Atenolfi che, pertanto, non viene rappresentato nell'elaborato.

Nella Tav. P4.2 e P4.4, rispettivamente Sistema insediativo e Sintesi di Sistemi e Reti, elaborati con ruolo prescrittivo, lo stabilimento industriale Cava Nuova rientra nei Recinti produttivi specializzati industriali, che si riferiscono agli edifici industriali

---

---

esistenti esterni all'area ASI, normati dall'art. 67 delle NTA. Considerandola di importanza strategica il PUC tutela la funzione produttiva esistente (cfr. art. 13 delle norme prevedendone il mantenimento.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

19. Il complesso industriale realizzato a metà degli anni 50, rientrava nel Piano Regolatore del 1971 in zona denominata industria esistenti, mentre nel successivo Piano adeguato al PUT, in zona D2 - attività industriali, artigianali, per il commercio all'ingrosso o per grande distribuzione e relative aree di pertinenza interne o adiacenti ai tessuti urbani e compatibili con essi.

L'edificio oggetto di osservazione, destinato ad uffici ed abitazioni, è stato realizzato quale strumentale ed accessorio alla destinazione produttiva.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile essendo i locali destinati ad uffici ed abitazioni accessori all'impianto produttivo.

20. L'osservazione risulta accoglibile, al fine di migliorare l'accessibilità all'insediamento industriale e diminuire il traffico pesante lungo le strade interne. Per effetto dell'accoglimento si modifica il comma 3 dell'art.45 aggiungendo il seguente punto:

- *prevedere, ove possibile, nuovi varchi sui nuovi tratti stradali previsti per il completamento del decongestionamento della SS18 (MG01 e MG02) in corrispondenza di eventuali stabilimenti produttivi o edifici attrattori di flussi, in modo da razionalizzare le entrate e le uscite e da consentire l'effettivo decongestionamento del traffico lungo il fondovalle.*

#### Osservazioni agli elaborati di analisi del preliminare di PUC allegati al PUC adottato

È bene evidenziare che gli elaborati di analisi del preliminare di Piano, allegati alla Proposta di PUC adottata, costituiscono elaborati esplicativi dello studio preliminare appartenenti al quadro conoscitivo del territorio. In quanto tali essi descrivono, in linea generale, i caratteri evolutivi del territorio e delle permanenze storiche, i caratteri delle forme insediative e morfologici dei tessuti, le forme del suolo naturali e antropizzate, le componenti ambientali, gli usi del suolo e le connessioni ecologiche esistenti, nonché i caratteri morfologico-percettivi e paesistici del territorio. Questi dati conoscitivi costruiscono un corredo di base, specificato e raffinato in sede di elaborazione degli allegati analitici e di progetto, tradotto in dati specificati e rettificati, elaborati anche con l'ausilio di scale di riferimento più dettagliate.

Per tutto quanto premesso è bene evidenziare che essi non hanno alcun carattere prescrittivo e, dunque, le osservazioni n. 21-22-23 non risultano accoglibili.

#### **In conclusione l'osservazione risulta:**

- **accoglibile ai punti 17 e 20;**
- **non accoglibile ai punti da 1, 3, da 5 a 14, 16, 18, 19, da 21 a 23;**
- **parzialmente accoglibile al punto 4;**
- **assumere carattere di chiarimento al punto 2;**
- **non pertinente al punto 15.**

#### **Elaborati da modificare**

##### **4. c. rif. co. 12 art.100**

12. La cessione compensativa dei suoli al Comune di cui al precedente comma 11, è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. Essa è così regolamentata:

~~a. Negli Ambiti in cui è obbligatoria la cessione gratuita dell'intera St, di cui al punto a. del precedente comma 11, il Dev va trasferito integralmente in Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATI), compresi quelli di riserva pubblica~~

---

---

~~di cui all'art. 86. Negli ATsu in cui ricadono edifici esistenti con SUL superiore a quella risultante dal Dev dello specifico Ambito di Equivalenza, di cui all'art. 99, in cui rientrano (Ambito ex Manifattura tabacchi e Ambito ex Cinema Capitol), la SUL degli edifici esistenti da demolire e trasferire negli ATi, non comprende quella relativa agli edifici di interesse storico-architettonico da conservare.~~

- a. Negli ambiti in cui è obbligatoria la cessione gratuita dell'intera St, di cui al punto a. del precedente comma 11, il Dev va trasferito integralmente in Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi), compresi quelli di riserva pubblica di cui all'art. 86. Negli ATsu in cui ricadono edifici esistenti con SUL superiore a quella risultante dal Dev dello specifico Ambito di Equivalenza, di cui all'art. 99, in cui rientrano (Ambito ex Manifattura Tabacchi e Ambito ex Cinema Capitol), la SUL degli edifici esistenti da demolire e trasferire negli ATi, non comprende quella relativa agli eventuali edifici di interesse storico-architettonico, compresa anche quella relativa agli immobili vincolati, da conservare. Nel caso tali edifici fossero di proprietà privata essi potranno:
1. restare di proprietà privata ed essere destinati ad attività rientranti fra le attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, così come specificato al successivo comma 15;
  2. essere espropriati dall'Amministrazione comunale secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia. In questo caso, in vece del corrispettivo in denaro, l'Amministrazione comunale può riconoscere ai proprietari dell'edificio una quota di SUL di corrispondente valore, da realizzarsi negli Ambiti di Trasformazione integrata ATi, compresi quelli di riserva pubblica (ATirp).

**12. c. rif. co. 3 art.86**

"L'estensione della Superficie Fondiaria privata da cedere al Comune a fronte di quella ceduta dal Comune negli ATirp in diritto di proprietà o in diritto di superficie, al fine di realizzare gli interventi edificatori connessi ai suddetti punti b) e c), non potrà essere inferiore a quest'ultima ferme restando le variazioni in riduzione o in incremento della Superficie Fondiaria e della SUL in funzione dell'eventuale diverso valore immobiliare rispetto agli Ambiti in cui i diritti edificatori sono maturati, da calcolare secondo quanto disposto all'art. 99 comma 10, e fermo restando il riconoscimento di eventuali premialità connesse alla necessità di agevolare gli interventi di demolizione anche attraverso cambiamenti di destinazione d'uso.

**Per il trasferimento di SUL derivante da diritti edificatori in ATsu dove sono presenti edifici esistenti, la Superficie Fondiaria privata da cedere al Comune a fronte di quella ceduta dal Comune negli ATirp, in diritto di proprietà o in diritto di superficie, dovrà essere non inferiore in termini di valore economico (da stabilirsi previa perizia di stima)."**

**17. c. rif. alle tav. A2.1.d; P6.1; P6.4 e P6.5.**

Prendere atto dell'effettiva individuazione del Decreto di Vincolo ex art. 10 comma 3 e art. 13 D. L.vo 42/2004 nelle tavole:

A2.1,dVincoli: I beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico (1:5.000)

P6.1 Progetto guida "Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle". Risorse (scala 1:5.000)

P6.4 Progetto guida "La rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali". Obiettivi (scala 1:5.000)

P6.5. Progetto guida "L'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea". Risorse (scala 1:5.000)

---

**20. c. rif. co. 3 art.45**

3. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:
- trattare gli spazi derivanti dall'interramento della SS 18 e dalla copertura della linea ferroviaria come spazi pubblici attrezzati e piantumati dotati di un'elevata qualità architettonica e paesaggistica;
  - mitigare l'impatto ecologico e paesaggistico dell'autostrada attraverso la realizzazione di fasce di qualificazione ambientale attrezzate e/o piantumate, di profondità variabile, che contribuiscano alla costruzione della Rete ecologica e paesaggistica di cui all'art. 71, nonché, ove possibile, attraverso la ristrutturazione urbanistica dei tessuti edilizi esistenti contigui che consenta di eliminare o ridurre le situazioni di criticità;
  - incrementare la connessione est-ovest mediante la copertura in parte del nastro autostradale anche al fine della mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico che tale infrastruttura ha sull'intero contesto;
  - prevedere, ove possibile, spazi dedicati alla circolazione dei mezzi pubblici e alla realizzazione delle relative fermate, opportunamente attrezzati e qualificati architettonicamente, con particolare attenzione all'accessibilità delle attrezzature pubbliche e degli altri poli attrattori di traffico urbano e alla localizzazione di parcheggi per favorire lo scambio modale;
  - garantire la massima sicurezza dei pedoni con percorsi dedicati e protetti all'interno della Rete pedonale e ciclabile di cui all'art. 47;
  - **prevedere, ove possibile, nuovi varchi sui nuovi tratti stradali previsti per il completamento del decongestionamento della SS18 (MG01 e MG02) in corrispondenza di eventuali stabilimenti produttivi o edifici attrattori di flussi, in modo da razionalizzare le entrate e le uscite e da consentire l'effettivo decongestionamento del traffico lungo il fondovalle.**
-

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 35

prot. n. 201900036492

data 23.05.2019

### Proponente

LUPI Francesco

### Qualifica

Portavoce del Coordinamento Civico per Cava

### Modalità di trasmissione

A mano

### Carattere

Generico

### Localizzazione

Foglio

Particella

### Oggetto dell'osservazione

In primis, non si condivide la scelta, concretizzatasi con l'accordo sancito nell'ottobre del 2018 con la Provincia di Salerno e con il Consorzio ASI, in ragione del quale il Comune di Cava de' Tirreni ha di fatto rinunciato alla propria prerogativa di pianificazione nell'intera zona Nord del fondovalle cittadino, da oltre 50 anni sottoposta alla disciplina del PRTC ASI (azzerando, nel contempo, l'importante e paziente lavoro avviato e svolto dalle precedenti Amministrazioni per ottenere una significativa ripermimetrazione dell'Area ASI). Parimenti, si considera gravemente lesiva dei fondamentali interessi della comunità cittadina l'abrogazione dell'ultimo comma dell'art. 7 della L. R. n. 35/1987 (che era stato aggiunto dall'art 1 comma 80 della L. R. n. 16/2014), avvenuta - col silenzio (se non con la connivenza) dell'Amministrazione Comunale in carica - ad opera dell'Amministrazione Regionale guidata dal Governatore De Luca mediante la L. R. n. 6/2016 art. 1 comma 1 : tale scellerata decisione - totalmente contraria agli interessi di Cava e dei cavaesi ha, di fatto, precluso al Comune di Cava de' Tirreni qualsiasi possibilità di ottenere deroghe rispetto ai vincoli urbanistici del PUT, pensati per la Costiera Amalfitana ed inopinatamente applicati - ormai da oltre 30 anni - alla ben diversa realtà del nostro territorio comunale.

Infine, si stigmatizza l'operazione premeditata di espropriare il Consiglio Comunale, massimo consesso democratico cittadino, delle proprie legittime prerogative di partecipazione alle scelte fondamentali relative ai nuovi assetti urbanistici del territorio cittadino, e ciò attraverso due ben congegnate azioni:

1. espropriando di ogni e qualsiasi ruolo e prerogativa la competente Commissione Urbanistica comunale, la quale, fino alla data di adozione del PUC, per oltre 3 anni non è mai stata invitata a riunirsi ai fini della discussione (e della relativa partecipazione consiliare) in merito al redigendo strumento urbanistico;
2. accingendosi, in modo analogo, ad espropriare delle sue prerogative di Legge l'intero Consiglio Comunale, chiamato prossimamente a votare uno strumento urbanistico redatto in forma del tutto generica, nel quale non è ravvisabile una chiara definizione degli ambiti programmatici rispetto agli assetti strutturali

predefiniti; ambiti le cui caratteristiche ed i cui contingenti andrebbero invece determinati con chiarezza e precisione (mediante indicazioni circostanziate, tanto sul piano metodologico quanto su quello della distribuzione degli interventi) rispetto alle future scelte che si effettueranno per il territorio di Cava de' Tirreni. Peraltro tale esclusione si consoliderà nel futuro, considerato che, come noto, la L. R. 16/2004 attribuisce alla Giunta Comunale, cui compete (peraltro in ragione di una norma di dubbia costituzionalità), in via diretta ed esclusiva, l'approvazione dei relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Ciò premesso, tuttavia, per non sottrarsi al dovere, morale prima che civico, di fornire un contributo che si ritiene indispensabile a beneficio dell'intera comunità cavese – a dispetto dell'avverso ed ermetico contesto, creato ad arte e chiuso ad ogni forma di partecipazione e di apporto di tipo politico e/o amministrativo - il tavolo del "Coordinamento Civico per Cava".

#### OSSERVAZIONE 1

Premesso che:

- 1) La L.R. n. 16/2004 all'art. 5 (Partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione), testualmente recita: *"alle fasi preordinate all'adozione e all'approvazione degli strumenti di pianificazione sono assicurate idonee forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini, anche in forma associata, in ordine ai contenuti delle scelte di pianificazione"*;
- 2) L'art. 7 del Regolamento n. 5/2011 al comma 1 recita: *"L'amministrazione procedente garantisce la partecipazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della Legge n. 241190 e dell'art. 5 della Legge Regionale n. 1612004"*.

In sintesi, le leggi ed il regolamento sopra citati impongono che sia nelle fasi preordinate alla adozione dei PUC che in quelle preordinate alla approvazione, l'amministrazione metta in atto e garantisca idonee forme di partecipazione dei cittadini ai processi di pianificazione; ebbene, il tavolo del "Coordinamento Civico per Cava", in considerazione anche del lungo lasso di tempo intercorso tra l'avvio del processo di formazione del PUC, con i relativi primi incontri fatti a suo tempo (2008), e la recente adozione, registra pochissimi momenti partecipativi, in ogni caso relativi alla presa visione di un Piano già compiutamente definito ed adottato.

ALLA LUCE DI QUANTO OSSERVATO, PERTANTO, SI CHIEDE

di voler incrementare i momenti di incontro e di partecipazione nella fase -intercorrente tra l'esame delle Osservazioni e l'approvazione definitiva dei PUC, coerentemente con quanto stabilito nel sopra citato art. 5 della L. R. n.16/2004.

#### OSSERVAZIONE 2

Premesso che:

- 1) Il PUC, secondo l'art. 3 della L. R. n. 16/2004 e l'art. 9 del Regolamento n. 5/2011, deve essere articolato in una *componente strutturale* a medio-lungo termine e in una *componente operativa* (programmatica) di breve periodo che definisca gli interventi per i quali vi sono risorse ed attori disponibili per l'implementazione. In particolare, *la componente programmatica, nell'ambito del territorio trasformabile e in relazione al dimensionamento condotto su un arco temporale di 10 anni, calibrato però ogni 3-5 anni, ed alle scelte strategiche della componente strutturale: definisce, dal punto di vista progettuale, le aree di trasformazione, dimensionandole su attendibili previsioni di spesa e capacità attuativa; delimita le aree di trasformazione insediativa, all'interno delle quali attuare gli interventi con modalità perequative e definisce, all'interno dei comparti*

stessi, tutti i parametri edilizio/urbanistici, gli elementi prescrittivi ed indicativi, nonché le aree da cedere per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie. La componente programmatica contiene anche gli Atti di Programmazione degli Interventi, che, tra tutti quelli previsti dal PUC, rappresentano gli interventi prioritari, realizzabili nei successivi 3 anni, sulla base di risorse già esistenti o programmate. Gli Atti di Programmazione degli Interventi, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- a. Le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b. Le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c. La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d. La quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la fonte di finanziamento.

- 2) L'art. 12 del Regolamento del 4 agosto 2011 n. 5 (Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana) definisce: i principi ed i criteri per l'applicazione dei sistemi perequativi; le modalità per la delimitazione degli ambiti di trasformazione urbana; le modalità per l'attribuzione dei diritti edificatori e, in particolare (comma 8), " ..... Il Piano programmatico individua per ogni comparto fa quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano" ... ..... E ancora (comma 11) ..... Nei caso d'attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione del comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal Comune attraverso i PUA. .... ;.

In sostanza, secondo le intenzioni della L. R. n. 16/2004 e del relativo Regolamento n. 5/2011, i PUC nella loro articolazione in componente strutturale e componente programmatica (e, all'interno di questa, negli Atti di Programmazione degli Interventi), nonché attraverso una serie di elaborati grafici (alle diverse scale) e normativi, dovrebbero consentire al Comune un più efficace "Governo delle Trasformazioni" ad opera dei vari altri soggetti (privati, imprese, società, etc. . . ) coinvolti, attraverso indirizzi (e prescrizioni) chiari ed inequivocabili, rispetto agli interventi attuabili e alle relative modalità.

Ebbene, dall'esame della documentazione, grafica e descrittiva, del PUC adottato, si nota una confusione tra "Disposizioni Strutturali", "Disposizioni Programmatiche; e "Atti di Programmazione degli Interventi", nel senso che non si evince, per contenuti e differenti gradi di approfondimento, una sostanziale ed inequivocabile distinzione di merito tra tali Disposizioni (che rappresentano, nell'ambito del PUC, due componenti interconnesse ma completamente diverse nei contenuti); più in particolare, gli elaborati della Componente Programmatica (di breve-medio periodo), anziché dettagliare, come previsto dalla L. R. n. 16/2004 e dal Regolamento n. 5/2011, le scelte e le strategie definite nella componente strutturale (di lungo periodo), continuano (senza peraltro scendere in scale di dettaglio) ad interessare e descrivere delle scelte strategiche (ad es. i "Progetti Guida"). In sostanza, gli elaborati non scendono mai ad una adeguata scala di dettaglio, utile ad una migliore

lettura dei parametri urbanistico-edilizi ed alla effettiva definizione degli interventi attuabili negli "Ambiti di Trasformazione Urbana" e nei "Comparti". In tal modo il PUC, rinunciando sia ad una complessiva verifica del dimensionamento del Piano che ad una verifica puntuale all'interno di ogni singolo comparto rispetto a quanto di competenza dei privati e delle quote da cedere ai Comune, opera, nei fatti, una sorta di "rinvio" di tali verifiche alle successive fasi attuative dei comparti stessi (PUA), con l'evidente rischio di cedere il "Governo delle Trasformazioni" ai soggetti privati "forti" che si trasformeranno così nei veri e propri protagonisti di tali processi.

ALLA LUCE DI QUANTO OSSERVATO, PERTANTO, SI CHIEDE

di aggiungere alla Componente Programmatica (operativa) delle schede di dettaglio (in scala adeguata e, in ogni caso, di maggiore dettaglio di quelle prevalentemente utilizzate in scala 1:5000) relative ad ognuno degli Ambiti di Trasformazione Urbana e ad ognuno dei Comparti; all'interno di ognuna di tali schede dovrebbero .poi essere indicati, in maniera chiara ed inequivocabile:

- a. La dimensione del Comparto;
- b. La superficie ed ubicazione della parte residenziale del Comparto (con le relative specifiche quote destinate ai proprietari del Comparto stesso e di quelle destinate ai soggetti che trasferiscono i diritti edificatori);
- c. I parametri urbanistico-edilizi;
- d. Le superfici da cedere al Comune per la realizzazione di standard urbanistici e loro specifica ubicazione all'interno del Comparto;
- e. Le indicazioni e/o prescrizioni di natura morfo-tipologica per la progettazione del Comparto (allineamenti, tipologie edilizie, ubicazione di slarghi e/o piazze, etc.), in modo tale da rendere chiaro il contributo che ogni Comparto fornisce alle più generali ipotesi di riqualificazione e rigenerazione delle zone urbane dove si attua il Comparto stesso.

### OSSERVAZIONE 3

Premesso che:

- 1) L'art. 86 delle NTA del PUC, nel descrivere le procedure e gli interventi ammissibili all'interno degli Ambiti di Trasformazione per Insediamenti Integrati di Riserva Pubblica (ATIRP), dice che in tali Ambiti è possibile realizzare:
  - a. Edilizia Residenziale Sociale;
  - b. Diritti edificatori derivanti dalla cessione di suoli destinati a standard urbanistici;
  - c. Diritti edificatori derivanti da trasferimenti di volumetrie da demolire e non ricostruire in quanto ricadenti in aree a rischio idrogeologico e da frana;
  - d. Diritti edificatori derivanti da trasferimenti di volumi da demolire e non ricostruire per interventi pubblici da effettuare sulle infrastrutture.

Dalla lettura delle NTA e degli elaborati grafici, non si desume, per ognuno degli Ambiti di Trasformazione, l'effettivo carico insediativo realizzabile (alloggi e vani totali) e le relative quote spettanti ad ognuno dei soggetti aventi diritto; in sostanza, non risultano definite le rispettive quote dell'Ambito destinate ad accogliere i trasferimenti compensativi e quelle di riserva pubblica che poi il Comune cede ai privati.

Inoltre, relativamente ai diritti edificatori derivanti da volumetrie oggi ubicate in aree a rischio idrogeologico e da frana, non risulta una puntuale individuazione (con le superfici ed i volumi) di tutte queste volumetrie e non risulta una loro classificazione tra volumi legittimamente assentiti e volumi realizzati abusivamente.

Si ritiene che tale distinzione sia fondamentale, sia per il corretto dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione, sia per non prefigurare una sorta di "sanatoria" delle volumetrie realizzate in assenza di titolo abilitativo.

ALLA LUCE DI QUANTO OSSERVATO, PERTANTO, SI CHIEDE

di aggiungere alla Componente Programmatica (operativa), e per ognuno degli Ambiti di Trasformazione Urbana e dei Comparti, le schede di dettaglio con i contenuti già descritti nella Osservazione 2 e di specificare che, relativamente ai diritti edificatori derivanti da volumi, da demolire e non ricostruire, ricadenti in aree a rischio idrogeologico e da frana, questi sono relativi ad edifici legittimamente realizzati.

#### OSSERVAZIONE 4

Premesso che:

- 1) Dalla lettura degli elaborati grafici e descrittivi del PUC si è desunto che i redattori del Piano prendono atto: da una parte che le azioni da prevedersi nell'area ASI debbano consistere prevalentemente *"nella riqualificazione ed infrastrutturazione dei tessuti esistenti con l'obiettivo di elevare la qualità urbana"*; dall'altra che *"le aree disciplinate dal PRTC ASI non espressamente demandate alla potestà pianificatoria comunale sono state stralciate dalle previsioni del PUC e per esse il piano si limita a fornire indicazioni di carattere programmatico con particolare riferimento ai sistema della mobilità di fondovalle (linea metropolitana, parcheggi d'interscambio, ecc.)"*.
- 2) Nella relazione definitiva del PUC si legge che *"al fine di attuare quanto precedentemente descritto si è reso necessario instaurare un rapporto sinergico fra l'ASI di Salerno, il Comune di Cava de' Tirreni e la Provincia di Salerno, sancito dal Protocollo d'Intesa - approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 124 del 30.10.2018 - che ha per scopo la copianificazione dell'area di fondovalle ricompresa nel perimetro ASI e ricadente nel territorio del Comune di Cava de' Tirreni" ..... etc. ....*

Da quanto rilevato dalla lettura del Piano e riportato nelle premesse, si deducono, a parere degli Osservanti, le seguenti contraddizioni:

- Il PUC adottato, iniziato nel lontano 2008, riconosce l'importanza strategica della riqualificazione della parte urbana di fondovalle (ricompresa nell'ASI) ma, soltanto con il Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 124 del 30.10.2018, sancisce l'avvio di un processo di copianificazione con la stessa ASI e con la Provincia di Salerno: processo di copianificazione che, per sua natura e per i tempi lunghi che prevede, non può essere considerato quale parte della Componente Programmatica del PUC (come erroneamente considerato), bensì, quale parte interna alla Componente Strutturale (come peraltro stabilito dall'art. 3 della L. R. n. 16/2004 e dall'art. 9 del Regolamento n. 5/2011, laddove vengono definiti i contenuti delle due componenti del PUC ).
- Gli elaborati del PUC, si limitano ad identificare, con specifica campitura, le aree soggette alle disposizione del Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC) dell'Area ASI senza riportarne la Zonizzazione (utile, tra l'altro, per leggere la coerenza e l'integrazione con gli interventi complessivi di riqualificazione che il PUC attua sul resto delle aree di fondovalle) e/o a richiamare le relative Norme Tecniche di Attuazione nelle NTA del PUC, relativamente ai parametri urbanistico-edilizi, alle destinazioni d'uso, ai cambi di destinazione d'uso, etc.

ALLA LUCE DI QUANTO OSSERVATO, PERTANTO, SI CHIEDE

di riportare la Zonizzazione del Piano ASI nella Componente Strutturale del PUC e di riportare, invece, nella Componente Programmatica del PUC gli eventuali interventi, sul sistema infrastrutturale e/o sugli spazi pubblici, oggetto di specifiche operazioni in atto e/o programmate; di riportare, all'interno di uno specifico articolo delle NTA del PUC, tutti i parametri urbanistico-edilizi e/o le destinazioni d'uso, etc., così come vigenti e descritte nelle NTA del Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC) dell'Area ASI.

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

---

### **Controdeduzione**

Il Regolamento Regionale di Attuazione per il Governo del Territorio del 4 agosto 2011 n. 5/2011 definisce il Procedimento di formazione dei piani urbanistici comunali, e prevede che l'amministrazione procedente "... *accerta, prima dell'adozione del piano, la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore. ...*".

La pianificazione delle aree del territorio comunale di Cava dé Tirreni interessate dal Piano Regolatore Territoriale Consortile delle Aree di Sviluppo Industriale di Salerno, rientrano nelle competenze della Provincia di Salerno, come previsto dal co. 9 dell'art. 18 della Legge Regionale Campana n. 16/2004, anche mediante intese con i consorzi per le aree di sviluppo industriale -A.S.I.- e con gli altri soggetti previsti dalla legge regionale n. 16/1998.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, approvato con D.C.P. n. 35 del 30/03/2012, ha confermato le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Consortile per gli agglomerati industriali di Cava dé Tirreni (Elaborato 1.8.6), ed inoltre è stato redatto in conformità al Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana, approvato con Legge Regionale n. 35/87.

L'amministrazione procedente non poteva quindi che adottare un piano in conformità alla pianificazione sovra ordinata (PTCP e PUT) e di settore (PRTC ASI), essendo gli stessi vigenti al momento dell'adozione stessa.

Il Regolamento Regionale n. 5/2011, inoltre, disciplina il procedimento di approvazione del PUC, prevedendo che sia l'adozione che le controdeduzioni siano di competenza dell'organo esecutivo, la giunta, e detta le modalità di partecipazione sia al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, sia allo stesso procedimento di approvazione del PUC.

Il procedimento intrapreso dal Comune di Cava dé Tirreni, quale amministrazione procedente e competente, è coerente con i dettami della normativa regionale, avendo interessato per i provvedimenti di adozione unicamente la Giunta Comunale e avendo intrapreso ampie forme di partecipazione sia prima dell'adozione della proposta preliminare, sia successivamente alla stessa, mediante tavoli di Concertazione con i Soggetti Competenti in materia Ambientale, il Pubblico Interessato, i cittadini e le associazioni di categoria. Alcune "*...operazione premeditata...*" e/o "*...congegnate azioni...*" sono state intraprese da questo Comune se non prevista dalla normativa vigente.

### **OSSERVAZIONE 1**

Il procedimento di approvazione della proposta preliminare di PUC è stato affiancato da ampi momenti di partecipazione pubblica (Tavoli di concertazione con Soggetti Competenti in Materia Ambientale, incontri pubblici con le Associazione di categoria sia territoriale che locali, incontri con cittadini) continuati anche successivamente all'adozione della proposta definitiva di Puc.

Tale procedimento, nella fase preliminare ampiamente condiviso con la cittadinanza, ha

---

---

portato all'adozione della proposta definitiva di PUC, che è stata oggetto di osservazioni per 60 giorni come previsto dalla norma.

Non sono previsti dalla norma stessa invece ulteriori momenti partecipativi sulla proposta definitiva osservata e opportunamente controdedotta, essendo la stessa trasmessa alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio.

Il gruppo di progettazione rimane a disposizione per eventuali chiarimenti soprattutto normativi della proposta di Piano Urbanistico Comunale.

#### OSSERVAZIONE 2

La proposta di PUC articola i propri contenuti in una componente strutturale, con validità a tempo indeterminato, ed una componente programmatica/operativa, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio nell'arco quinquennale e correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.

La componente strutturale (detto anche Piano strutturale) è costituita da disposizioni strutturali contenute nel Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione e da elaborati grafici prescrittivi che rappresentano ed esplicitano le stesse (da P.1 a P.4).

La componente programmatica operativa (detta anche Piano Operativo) è costituita invece da disposizioni programmatiche operative contenute nel Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati grafici che hanno efficacia di indirizzi per quanto concerne i Progetti Guida (P.5) e di prescrizioni per gli Ambiti di Equivalenza per la Perequazione Urbanistica (P.7) ed il Piano Operativo (P.8), che contiene altresì gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004.

Il Piano Operativo ed in particolare gli elaborati P8.1 Interventi Programmati e Atti di Programmazione e P8.2a,b,c,d,s Localizzazione degli interventi programmati, integrati con le disposizioni programmatiche contenute nelle NTA prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento".

Oltre a ciò, il Piano Operativo indica:

- a) destinazione d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il gruppo di progettazione ha ritenuto coerente la scala di rappresentazione al 1:5.000, considerata la complessità insediativa, morfologica e paesaggistica del territorio cavese, rimandando alla pianificazione attuativa una rappresentazione di maggior dettaglio (1:2.000 e 1:1.000).

#### OSSERVAZIONE 3

Per i contenuti delle schede del Piano Operativo, si rimanda alle controdeduzioni dell'osservazione 2.

La proposta di PUC, al fine di incentivare i trasferimenti compensativi di SUL relativa ad interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici che insistono in aree a rischio

---

---

idrogeologico e idraulico e in aree interessate da interventi infrastrutturali di interesse pubblico di cui all'art 12 comma 3, prevedendo una premialità del 20% della SUL esistente.

Occorre inoltre chiarire che la regolarità edilizia, urbanistica e paesaggistica di un immobile e delle relative pertinenze è verificata dal titolo abilitativo, sia edilizio che paesaggistico, in forza del quale è stato realizzato l'edificio o l'intervento. Inoltre le disposizioni della proposta di PUC sono sempre riferite a volumetrie e/o SUL esistenti legittimamente, e in alcun modo la pianificazione potrebbe prevedere una sanatoria, come presume l'osservante.

Per gli immobili rientranti nelle aree a rischio da frana o da colata elevato/molto elevato la normativa dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico prevedono comunque interventi edilizi recupero che non determinino aumento del carico insediativo.

#### OSSERVAZIONE 4

La zonizzazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile delle aree ASI è stato giustamente individuato, nelle tavole di analisi quale strumento di pianificazione sovraordinata ed è stato riportato nella tavola A1.5.

In conclusione nessuno dei punti dell'osservazione risultano accoglibili, per i motivi esposti.

- Accoglibile
- Non accoglibile**
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 36**

prot. n. 201900036570

data 24.05.2019

## Proponente

MAZZOTTA Salvatore

## Qualifica

Architetto

## Modalità di trasmissione

Posta certificata

## Carattere

Generico

## Localizzazione

Foglio

Particella

## Oggetto dell'osservazione

### OSSERVAZIONI ALLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### 1. c. rif. art. 4

L'elenco elaborati riporta quale titolo della tavola P3.3 Sistema Ambientale e Rete Ecologica e Paesistica, non coincidente con il titolo dell'Elaborato grafico denominato P3.3 Sistema Ambientale.

#### 2. c. rif. art. 6

L'articolo 6 delle NTA introduce le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale descrivendo l'Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp) al comma 8 e la Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc) al comma 7; mentre non vengono descritti e specificati gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA).

La lettera b) del comma 5 inserisce nella categoria dell'Ampliamento (Amp) gli interventi pertinenziali inferiori al 20% del volume dell'edificio esistente elencando a titolo esemplificativo le logge, piscine, pensiline e porticati, garage e gli impianti tecnici. Si chiede di chiarire:

1. se rientrano in tali pertinenze anche i balconi, le tettoie, le cantine e le verande;
2. di escludere da tali interventi le pensiline;
3. di specificare in quale categoria rientrano i volumi tecnici inferiori al 5%.

Inoltre si chiede di chiarire se diversi interventi pertinenziali sono cumulabili nel limite del 20% oppure ogni singola tipologia di intervento (piscine, tettoie/gazebo, garage/volumi interrati) può essere realizzata fino a detto limite.

Inoltre chiarire le differenze tra ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa e se

esse coincidono con le definizioni del Decreto legislativo n. 222 del 2016.

**3. c. rif. art. 7**

Il punto elenco di cui al comma 1) risulta errato.

**4. c. rif. art. 8**

Il secondo punto di cui al comma 1, rimanda erroneamente all'articolo 83 (Definizione delle grandezze urbanistico-edilizie principali) in luogo dell'articolo 84 (Ambiti di Trasformazione).

**5. c. rif. art. 25**

Il comma 1 rimanda erroneamente all'articolo 54 (Tessuti storici sparsi o interclusi) in luogo dell'articolo 71 (Generalità).

Il comma 2 rimanda erroneamente all'articolo 70 (Impianti e attrezzature speciali) in luogo dell'articolo 73 (Nodi ecologici complessi).

**6. c. rif. art. 26**

Il comma 2 definisce erroneamente l'elaborato P3.2 Sistema Insediativo come P4.2 Sistema insediativo, dei servizi e delle centralità.

La lettera b) di cui al comma 2, rimanda erroneamente al comma 3 dell'articolo 52 in luogo della lettera h) del comma 2 dell'articolo 50.

**7. c. rif. art. 29**

Il comma 2 rimanda erroneamente al Capo 4 in luogo del Capo 2 del Titolo 3.

**8. c. rif. art. 32**

Il punto 2 di cui al comma 1 si riferisce erroneamente agli Ambiti di Paesaggio 5 (Margine urbano dei Monti Lattari) e 9 (Versanti terrazzati dei Monti Lattari) in luogo degli Ambiti di Paesaggio 15 (Santa Lucia) e 13 (Porta Nord).

**9. c. rif. art. 41**

Il comma 1 rimanda erroneamente all'art. 74 (Core Areas) in luogo dell'articolo 76 (Corridoio ecologico territoriale del Bonea).

**10. c. rif. art. 43**

Il comma 1 riporta un punto elenco errato, ed in particolare la lettera d) da attribuire alla *rete pedonale e ciclabile* e la lettera e) da attribuire ai *parcheggi*.

**11. c. rif. art. 50**

Chiarire se gli interventi pertinenziali di cui alla lettera b) del comma 5 sono realizzabili nelle more della redazione del Piano di Recupero.

Introdurre gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA) anche nella città storica, subordinandoli alla redazione dei Piani di Recupero.

Erroneamente al punto finale del comma 3 viene richiamato il comma 7 dell'articolo 6 in luogo del comma 8.

**12. c. rif. art. 51**

Il punto 2 di cui al comma 2 rimanda per gli interventi di Trasformazione edilizie e urbanistica ai meccanismi compensativi previsti nelle ATsu, che nella città storica possono essere unicamente di cessione al 100%, in quanto la zona territoriale 2 del PUT non ammette la nuova edificazione privata. Quindi si propone di modificare l'articolato come di seguito "Per le ATsu valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4."

**13. c. rif. art. 57**

Il punto 1 comma 4 ammette erroneamente Ree in luogo della Rer Ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

**14. c. rif. art. 58**

Introdurre gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA) anche nella città storica, subordinandoli alla redazione dei Piani Attuativi. Erroneamente al punto finale del comma 3 viene richiamato il comma 7 dell'articolo 6 in luogo del comma 8.

**15. c. rif. art. 60**

Per gli interventi ammessi in zona 1b potrebbero essere inseriti gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria inseriti nell'Ampliamento (Amp).

**16. c. rif. art. 61**

Per gli interventi ammessi in zona 1b potrebbero essere inseriti gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria inseriti nell'Ampliamento (Amp).

**17. c. rif. art. 62**

Introdurre gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA) anche nella città storica, subordinandoli alla redazione dei Piani Attuativi. Erroneamente al punto finale del comma 3 viene richiamato il comma 7 dell'articolo 6 in luogo del comma 8.

**18. c. rif. art. 66**

Potrebbero essere inseriti gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria inseriti nell'Ampliamento (Amp). Specificare se sono ammessi Asp, Qbc e MIA.

**19. c. rif. art. 69**

Si disciplina con il presente articolo gli interventi di trasformazione per le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione, senza esplicitare dove sono ammissibili le nuove attrezzature pubbliche e le infrastrutture a rete. Il PRG vigente, a tal fine, prevedeva all'articolo 43 un intervento *Attrezzature per il territorio*, definendo in quali parti del territorio, in conformità con il PUT, era possibile prevederla. Inoltre l'articolo 24 del PUT disciplina le infrastrutture a rete realizzabili su tutto il territorio comunale.

**20. c. rif. art. 70**

Erroneamente al punto finale del comma 5 viene richiamato il comma 7 dell'articolo 6 in luogo del comma 8.

**21. c. rif. art. 71**

Si chiede di chiarire la corrispondenza tra la Norma e le voci degli elaborati grafici di tutto il Sistema Ambientale, inserendo gli articoli anche nello stesso elaborato grafico.

**22. c. rif. art. 72**

Al comma 1 si riporta quale titolo della tavola P3.3 Sistema Ambientale e Rete Ecologica e Paesistica, non coincidente con il titolo dell'Elaborato grafico denominato P3.3 Sistema Ambientale.

**23. c. rif. art. 74**

Chiarire al punto 1, lettera a) di cui al comma 4 a cosa si riferisce l'intervento di variazione di destinazione d'uso. Potrebbero essere inseriti gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria contemplati nell'Ampliamento (Amp). Erroneamente al comma 4 viene indicato un riferimento all'articolo 7 in luogo

dell'articolo 6.

Erroneamente alla lettera b) di cui al comma 4 al punto 1 riferisce all'articolo 6 comma 3 in luogo del comma 1.

**24. c. rif. art. 75**

Chiarire se gli interventi di Adeguamento igienico funzionali sono consentiti in tutte le aree o soltanto nelle zone territoriali 1b. Potrebbero essere inseriti gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria contemplati nell'Ampliamento (Amp).

**25. c. rif. art. 76**

Potrebbero essere inseriti gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria contemplati nell'Ampliamento (Amp).

**26. c. rif. art. 77**

Al comma 3 si rimanda al comma 5 dell'articolo 57, che non esiste.

**27. c. rif. art. 78**

Chiarire alla lettera a) di cui al comma 5 a cosa si riferisce l'intervento di variazione di destinazione d'uso e gli interventi pertinenziali di Tipo A. Potrebbero essere inseriti gli interventi pertinenziali per gli edifici successivi al 1955 al di sotto del 20% della volumetria contemplati nell'Ampliamento (Amp).

Al comma 4 lettera d) si rimanda al comma 3 punto e) dell'articolo 73, che non esiste. Erroneamente al comma 5 viene indicato un riferimento all'articolo 7 in luogo dell'articolo 6.

**28. c. rif. art. 80**

Al comma 2 il punto elenco risulta errato.

Al comma 2 lettera d) si rimanda all'articolo 46 erroneamente in luogo dell'articolo 45.

Al comma 2 lettera e) si rimanda all'articolo 50 erroneamente in luogo dell'articolo 49

**OSSERVAZIONI ALLE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE/OPERATIVE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**1. c. rif. art.83**

Al comma 5 si rimanda erroneamente all'articolo 79 in luogo dell'articolo 99.

**2. c. rif. art.84 e 100**

Chiarire se l'atterraggio del Derp, generato quale trasferimento compensativo da ATsu, all'interno degli ATirp avviene previa corresponsione economica del valore delle aree oppure se è a titolo gratuito ed avviene unicamente con il trasferimento della superficie territoriale dell'ATsu.

**3. c. rif. art.88**

Al comma 5 aggiungere dopo la parola *dai* la parola *privati*.

**4. c. rif. art.92**

Al comma 5 si rimanda all'articolo 75 in luogo dell'articolo 102.

**5. c. rif. art.93**

Al comma 1 si richiamano gli elaborati P5.1 e P5.2 in luogo di P6.1 e P6.2.

**6. c. rif. art.94**

Al comma 1 si richiamano gli elaborati P5.3 e P5.4 in luogo di P6.3 e P6.4.

**7. c. rif. art.95**

Al comma 1 si richiamano gli elaborati P5.5 e P5.6 in luogo di P6.5 e P6.6.

**8. c. rif. art.96**

Al comma 1 si richiama il capitolo 4 della relazione in luogo del capitolo 5.

**9. c. rif. art.97**

Al comma 1 lett. a) si richiama il capitolo 4 della relazione in luogo del capitolo 5.

**10. c. rif. art.99**

Al comma 3 si richiama l'elaborato P6 in luogo dell'elaborato P7.

Al comma 7 chiarire quali sono i vincoli di inedificabilità.

**11. c. rif. art.100**

Al comma 1 si richiama l'elaborato P4.2 in luogo dell'elaborato P3.2.

Al comma 2 lettera a) si richiama il Capo 5 del Titolo 3 in luogo al Titolo 2 Capo 3 Sezione 3.

Al comma 4 si rimanda all'articolo 97 in luogo all'articolo 83.

Al comma 5 si rimanda al comma 8 in luogo del comma 11.

Al comma 14 si rimanda all'articolo 7 in luogo dell'articolo 6 e al Capo 4 in luogo del Capo 3.

**12. c. rif. art. 101**

Chiarire il meccanismo di acquisizione del Derp all'interno delle ATi, con particolare riferimento a quello generato dal trasferimento compensativo da ATsu. In particolare va chiarita la portata del comma 8 lettera a) nella parte in cui prevede una quota minima del 50% e del 25% e se tali percentuali sono un minimo inderogabile senza il quale non può essere approvato il PUA. Al comma 11 lett. b) sono erroneamente indicate le urbanizzazioni primarie in luogo di quelle secondarie.

Al comma 2 si richiama la Regione di Equivalenza D che non risulta dall'elaborato grafico P7 e dalle norme di riferimento.

Al comma 7 si rimanda al comma 1 dell'articolo 7 in luogo del comma 3.

Al comma 10 si rimanda al comma 7 in luogo del comma 8 e al comma 8 in luogo del comma 9.

Al comma 14 si rimanda al Capo 4 in luogo del Capo 3.

**13. c. rif. art. 102**

Al comma 11 si rimanda al comma 3 dell'articolo 84 in luogo del comma 4.

**14. c. rif. art. 104**

Ai commi 2 e 3 si rimanda ad un precedente comma 1 erroneamente, in luogo del comma 1 dell'articolo 103.

**15.** In ultimo si suggerisce di inserire uno schema riportante le categorie di intervento ammesse per ciascuna componente e sub componente e ulteriori specificazioni.

---

**Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

---

**Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

**OSSERVAZIONI ALLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****1. c. rif. art. 4**

Accoglibile

**2. c. rif. art. 6**

L'osservazione risulta accoglibile nella parte in cui:

- si chiede di descrivere e specificare gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA);
- si chiede di chiarire anche a titolo esemplificativo gli interventi pertinenziali costituiti da volumi inferiori al 20 %, nella quale rientrano logge, piscine, porticati, gli impianti tecnici, le cantine e le verande, mentre non rientrano i balconi, le pensiline e le tettoie.

Si chiarisce che il limite volumetrico è per ogni intervento pertinenziale, e che i volumi tecnici inferiori al 5% rientrano nella definizione di manutenzione straordinaria, e la definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ricostruttiva coincide con quelle esplicitate dal D. Lgs. n. 222 del 2016.

**3. c. rif. art. 7**

Accoglibile

**4. c. rif. art. 8**

Accoglibile

**5. c. rif. art. 25**

Accoglibile

**6. c. rif. art. 26**

Accoglibile

**7. c. rif. art. 29**

Accoglibile

**8. c. rif. art. 32**

Accoglibile

**9. c. rif. art. 41**

Accoglibile

**10. c. rif. art. 43**

Accoglibile

**11. c. rif. art. 50**

L'osservazione risulta parzialmente accoglibile, ammettendo gli interventi pertinenziali di cui alla lettera b) del comma 5 articolo 6, nelle more della redazione dei Piani di Recupero, mentre gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA) possono essere realizzati con intervento diretto.

Accoglibile anche la correzione del punto finale del comma 3, dove viene richiamato il comma 7 dell'articolo 6 in luogo del comma 8.

**12. c. rif. art. 51**

L'osservazione risulta accoglibile in quanto in zona territoriale 2 del PUT non è ammessa la nuova edificazione privata.

**13. c. rif. art. 57**

---

Accoglibile

**14. c. rif. art. 58**

L'osservazione risulta accoglibile, ammettendo gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA) nelle more della redazione del Piano di Recupero.

Accoglibile anche la correzione del punto finale del comma 3, dove viene richiamato il comma 7 dell'articolo 6 in luogo del comma 8.

**15. c. rif. art. 60**

L'osservazione risulta accoglibile ammettendo gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria di cui alla lettera b) del comma 5 articolo 6.

**16. c. rif. art. 61**

L'osservazione risulta accoglibile ammettendo gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria di cui alla lettera b) del comma 5 articolo 6.

**17. c. rif. art. 62**

Introdurre gli interventi di Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA), Restauro ambientale e paesaggistico (REA) e di Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA) anche nella città storica, subordinandoli alla redazione dei Piani Attuativi.

Erroneamente al punto finale del comma 3 viene richiamato il comma 7 dell'articolo 6 in luogo del comma 8.

**18. c. rif. art. 66**

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto sarà il Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 29 della Legge 47/85, a definire le categorie di intervento ammissibili.

**19. c. rif. art. 69**

L'osservazione risulta accoglibile, nella parte in cui si rende necessario chiarire l'ammissibilità di nuove attrezzature pubbliche e di nuove infrastrutture a rete. Per le attrezzature pubbliche il PUT dell'area sorrentino amalfitana le ammette in tutte le zone territoriali del territorio di Cava dè Tirreni, ad eccezioni della z.t. 1b. Mentre le nuove infrastrutture a rete, sono ammesse dall'art. 24 dello stesso PUT su tutto il territorio comunale.

**20. c. rif. art. 70**

Accoglibile

**21. c. rif. art. 71**

L'osservazione risulta accoglibile in quanto ai fini di una migliore corrispondenza tra gli elaborati grafici e le disposizioni normative, sembra opportuno inserire gli articoli di riferimento alle voci di legenda corrispondenti negli elaborati grafici.

**22. c. rif. art. 72**

Accoglibile

**23. c. rif. art. 74**

L'osservazione risulta accoglibile in quanto gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono disciplinati dall'articolo 7 delle NTA e risulta ammissibile l'inserimento degli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria contemplati nell'Ampliamento (Amp).

**24. c. rif. art. 75**

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto nella componente del Sistema

---

---

Ambientale sono stati specificati gli interventi ammessi compreso quello dell'adeguamento igienico funzionale.

**25. c. rif. art. 76**

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto nella componente del Sistema Ambientale sono stati specificati gli interventi ammessi compreso quello dell'adeguamento igienico funzionale.

**26. c. rif. art. 77**

Accoglibile

**27. c. rif. art. 78**

L'osservazione risulta accoglibile in quanto gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono disciplinati dall'articolo 7 delle NTA e per intervento pertinenziale di Tipo A di intendeva quello previsto alla lett. b, co. 5 dell'art. 6.

**28. c. rif. art. 80**

Accoglibile

**OSSERVAZIONI ALLE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE/OPERATIVE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**1. c. rif. art.83**

Accoglibile

**2. c. rif. art.84 e 100**

L'osservazione assume carattere di chiarimento in merito ai meccanismi del trasferimento compensativo da ATsu all'interno degli ATirp, descritto agli articoli 86 e 100 delle NTA.

**3. c. rif. art.88**

Accoglibile

**4. c. rif. art.92**

Accoglibile

**5. c. rif. art.93**

Accoglibile

**6. c. rif. art.94**

Accoglibile

**7. c. rif. art.95**

Accoglibile

**8. c. rif. art.96**

Accoglibile

**9. c. rif. art.97**

Accoglibile

**10. c. rif. art.99**

Non si ritiene necessario il significato di vincoli di inedificabilità senza che la specifica sia tautologica. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibile per quanto concerne gli altri punti.

**11. c. rif. art.100**

Accoglibile

**12. c. rif. art. 101**

---

---

Non si ritiene che, leggendo l'articolo, sorgano dubbi sul fatto che le quote riportate al comma 8 lettera a) siano minimi prescrittivi. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Al comma 11 lett. b) non c'è alcun errore: vengono correttamente indicate le urbanizzazioni primarie, quelle secondarie sono riportate al punto c. come "un'area destinata a verde e servizi pubblici". L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibile per quanto concerne gli altri punti.

**13. c. rif. art. 102**

Accoglibile

**14. c. rif. art. 104**

Accoglibile

**15.** L'osservazione risulta non accoglibile in quanto lo schema riportante le categorie di intervento ammesse per ciascuna componente e sub componente e ulteriori specificazioni potrà essere definito nel RUEC.

**In conclusione l'osservazione risulta sostanzialmente parzialmente accoglibile ed in particolare:**

- **accoglibile ai punti da 1 a 10, da 12 a 17, da 19 a 23 e da 26 a 28 con riferimento alle disposizioni strutturali; ed ai punti 1, da 3 a 9, 11 e da 13 a 15 con riferimento alle disposizioni programmatiche;**
- **non accoglibile ai punti 18, 24 e 25 delle disposizioni strutturali;**
- **parzialmente accoglibile al punto 11 delle disposizioni strutturali e ai punti 10 e 12 delle disposizioni programmatiche;**
- **assumere carattere di chiarimento al punto 2 delle disposizioni programmatiche.**

**Elaborati da modificare**

**Elaborato N.**

**1. c. rif. art. 4**

P3.3 Sistema Ambientale ~~e Rete Ecologica e Paesistica~~ (scala 1:10.000)

**2. c. rif. art. 6**

modificare

co. 5 lett. b) interventi pertinenziali costituiti da volumi tecnici inferiori al 20% del volume dell'edificio esistente di riferimento quali logge, piscine, ~~pensiline e~~ porticati, garage pertinenziali, impianti tecnici superiori al 5% del volume dell'edificio esistente di riferimento, **cantine e verande**, così come specificato nel RUEC.

aggiungere

**co. 9 La categoria Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA) comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici del paesaggio rurale cavese. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di terrazzamenti/cigionamenti, scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.**

**co. 10 La categoria Restauro ambientale e paesaggistico (REA) comprende l'insieme**

---

---

di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.

co. 11 La categoria Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientale (MIA) comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesistiche, conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici, e degli impianti e infrastrutture, in superficie o nel sottosuolo. Rientrano tra questi gli interventi di ambientazione delle infrastrutture.

**3. c. rif. art. 7**

co. 1

a) Residenza;

~~a)~~ **b)** Turismo e ricettività;

~~b)~~ **c)** Produzione, terziario direzionale e servizi;

~~c)~~ **d)** Commercio;

~~d)~~ **e)** Agricoltura.

**4. c. rif. art. 8**

co. 1 punto 2

- la disciplina urbanistica relativa alle tipologie e alle modalità attuative degli interventi di trasformazione e alle destinazioni d'uso negli Ambiti di trasformazione nei casi stabiliti dal PUC, di cui all'art. ~~83~~ **84**, alla conservazione e tutela delle componenti dei Sistemi di cui al Titolo 2, Capo 3, ai criteri e ai metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario in relazione al sistema perequativo di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4;

**5. c. rif. art. 25**

co. 1

*Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con l'emergenza collinare cui si lega la forte caratterizzazione paesistico-ambientale connessa alla sua struttura geomorfologica, alle coperture vegetali boschive, al sistema delle incisioni idrografiche, alla trama dei sentieri di risalita. Parzialmente ricompreso nel Parco regionale dei Monti Lattari, ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, costituendo una propaggine della Core area dei Monti Lattari e qualificandosi come Nodo ecologico territoriale della Rete ecologica principale individuata dal PUC, così come definita nell'art. ~~54~~ **71**.

co. 2

*Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art ~~70~~ **73** – Nodi ecologici complessi, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e ad esse si rimanda.

**6. c. rif. art. 26**

co. 2

---

---

*Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici, degli spazi aperti e degli edifici monumentali del complesso costituito dal borgo storico di Corpo di Cava e dalla Badia assieme al mantenimento e al rafforzamento del suo ruolo di centralità funzionale e simbolica, secondo quanto previsto art. 50 e 52 delle presenti Norme e dal Piano di Recupero vigente così come integrato dalle previsioni degli *Ambiti di trasformazione per standard urbanistici* (ATSu) individuati nell'elaborato ~~P4.2 P3.2 Sistema insediativo, dei servizi e delle centralità~~. Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3 definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati.

- a. la riqualificazione delle relazioni con le risorse ambientali contigue del vallone del Bonea e degli Ambiti di paesaggio 7 ("Monte Crocella") e 10 ("Creste dei Monti Lattari"), valorizzando i tracciati storici di attraversamento del fiume verso il crinale dell'Avvocata e il Santuario dell'Avvocatella e di risalita al Monte Finestra;
- b. la demolizione e ricostruzione sia degli edifici di nessun valore architettonico e comunque incongruenti da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto storico, sia di quelli di elevato degrado strutturale e con pericolo di crollo che minacciano l'integrità dell'edificio stesso o la pubblica e privata incolumità, attraverso i meccanismi previsti ~~al comma 3 dell'art. 52 alla lettera h) del comma 2 dell'articolo 50;~~
- c. la realizzazione di parcheggi adeguati a valle e a monte del borgo per razionalizzare la sosta a servizio delle attività di ristorazione e dei flussi turistici diretti alla Badia;
- d. il recupero del circuito murario e la riqualificazione dei percorsi storici interni al borgo;
- e. la realizzazione di interventi di tutela e messa in sicurezza dei versanti soggetti a pericolosità da frana;
- f. la realizzazione di piccole attrezzature di supporto alla "porta" del parco dei Monti Lattari.

#### **7. c. rif. art. 29**

co. 2

*Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al ~~Capo 4~~ **Capo 2 del Titolo 3** e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3, con specifico riferimento all'art 75 Parchi territoriali, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

#### **8. c. rif. art. 32**

co. 1

*Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con una delle emergenze collinari del territorio di Cava, fortemente contigua al Borgo S. Lucia. Tale Ambito ha un ruolo ecologico-ambientale rilevante in quanto si qualifica come Nodo ecologico locale della Rete ecologica secondaria individuata dal PUC, di cui agli articoli 77 e 78. Le principali criticità sono: l'inaccessibilità pedonale alla parte sommitale; un equilibrio instabile tra attività forestali, agricole e insediative lungo i margini di contatto con gli Ambiti di paesaggio 15 ("S. Lucia") e 13 ("Porta nord");  
Le principali criticità sono:

- l'inaccessibilità pedonale alla parte sommitale per ragioni proprietarie;
-

- 
- un equilibrio instabile tra attività forestali, agricole e insediative lungo i margini di contatto con gli ~~Ambiti di paesaggio 5 (“Margine urbano dei Monti Lattari”) e 9 (“Versanti terrazzati dei Monti Lattari”)~~ **Ambiti di Paesaggio 15 (Santa Lucia) e 13 (Porta Nord).**

**9. c. rif. art. 41**

co. 1

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con la profonda incisione idrografica del torrente Bonea e dei suoi affluenti principali che disegnano la parte meridionale del territorio di Cava fino all'arroccamento di Borgo Scacciaventi e che hanno storicamente accolto i tracciati di collegamento tra l'area nocerina e quella salernitana, dalla romana via Nuceria/Salernum alla medievale via Caba fino alla ferrovia e all'autostrada della fase più recente. Densa di risorse ambientali, geomorfologiche e vegetazionali e di alcune componenti isolate del territorio storico, ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, coincidendo in larga parte con il Corridoio ecologico territoriale della Rete ecologica principale individuata dal PUC di cui all'art. ~~74~~ **76.**

**10. c. rif. art. 43**

co. 1

L'elaborato P3.1 *Il Sistema infrastrutturale* individua l'assetto infrastrutturale che assicura gli standard di qualità per la mobilità e che assume un valore prescrittivo per la pianificazione di settore. Il sistema infrastrutturale è costituito dalle seguenti componenti:

- a. la rete ferroviaria esistente e le nuove stazioni;
- b. la rete stradale esistente e gli interventi di adeguamento e ampliamento;
  - completamento della variante alla SS. 18;
  - anulare urbano di circumvallazione del centro urbano (nuovi tracciati, asse medio collinare e San Lorenzo);
  - strade di progetto, nuove rotatorie e adeguamenti stradali;
  - interventi di trasferimento compensativo per il miglioramento dell'accessibilità carrabile;
  - piste di servizio e di esodo per motivi di protezione civile;
- c. i nodi intermodali
  - nuova centralità sportiva al confine con Nocera Superiore e in corrispondenza di una nuova stazione ferroviaria;
  - porta di accesso alla città dall'area metropolitana napoletana e dall'agronocerino e localizzato in prossimità dello svincolo autostradale e della nuova stazione ferroviaria intermedia oltre che della nuova centralità dell'ex Stadio Lamberti;
  - stazione ferroviaria esistente a servizio dell'area centrale storica e consolidata.
- d.** la rete pedonale e ciclabile
  - ciclo-pista del sole – via dei tre mari: T3 tracciato dalla città di Napoli alla città di Salerno;
  - rete ciclabile comunale;
- e.** i parcheggi.

**11. c. rif. art. 50**

co. 3

Il PUC prevede le seguenti prescrizioni:

Procedura attuativa

Gli interventi si attuano con:

- a. intervento indiretto attraverso Piano di Recupero o altro PUA:
-

- 
- 1) negli ATsu con le regole e procedure di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3 Capo 4;
  - 2) in Zona 2 – Tutela degli insediamenti antichi accentrati- del PUT e in Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado.
  - 3) negli “Edifici speciali della tradizione produttiva cavese” di cui al successivo art. 57;
  - 4) negli ambiti nei quali il Comune intende riconoscere, attraverso il Piano Operativo, specifici incentivi ai sensi dell’art. 12 al fine di promuovere interventi di Recupero edilizio di maggiore complessità e onerosità e/o la localizzazione di nuove destinazioni d'uso e mix funzionali ritenuti preferenziali;
- Nell'ambito di tali Piani di Recupero o altro PUA sono ammesse categorie di intervento di Recupero edilizio di maggiore pesantezza rispetto a quelle indicate ai successivi punti 1 e 2 della lettera b., solo ed esclusivamente su edifici di scarso o nullo interesse storico, architettonico ed ambientale;
- b. intervento diretto di Recupero Edilizio, fino all'approvazione dei Piani di Recupero o altro PUA:
    - 1) fino alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo per gli immobili di cui ai punti 1) e 3) della precedente lettera a);
    - 2) fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia conservativa o leggera (Rec-) per gli immobili ricadenti al di fuori della Zona 2 – tutela degli insediamenti antichi accentrati- e in Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado del PUT.

#### Categorie di Intervento

- a. Gli interventi ammessi sono quelli rientranti nella categoria del Recupero edilizio di cui all'art. 6 delle presenti norme con le precisazioni di cui al precedente comma 3, nel rispetto delle prescrizioni dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti, delle specificazioni del RUEC e delle limitazioni ed integrazioni, per ciascuna sub-componente, di cui ai successivi articoli. I PdR o altri PUA potranno prevedere interventi di Adeguamento funzionale degli alloggi **e gli interventi pertinenziali inferiore al 20% della volumetria** compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e con le norme del PUT.
- b. Interventi di Nuova costruzione sono ammessi nei soli casi specificati ai successivi articoli.
- c. Non è mai ammessa la Ristrutturazione urbanistica.
- d. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesso sono:
  - Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp)
  - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc)
  - **Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA)**
  - **Restauro ambientale e paesaggistico (REA)**
  - **Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA)**

#### Destinazioni d'uso

Ferme restando le specificazioni e limitazioni previste per ciascuna sub-componenti della Città Storica di cui agli articoli seguenti, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle seguenti categorie funzionali, definite al comma 1 dell'art. 7:

- a) Residenza,
- b) Turismo e ricettività,
- c) Produzione, terziario direzionale e servizi,
- d) Commercio.

#### Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- I parametri edilizi e urbanistici degli ATsu sono quelli relativi agli Ambiti di Equivalenza in cui essi ricadono, di cui al successivo art. 99, con le specifiche di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3 Capo 4.
-

- 
- Per gli interventi di Recupero edilizio l'altezza massima è quella esistente. Per gli interventi di Trasformazione urbanistica ed edilizia, ove consentiti, l'altezza degli edifici deve rispettare le norme relative alle sub-componenti della Città Storica di riferimento.
  - Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
  - La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma ~~7~~ **8** (Asp).

#### **12. c. rif. art. 51**

co. 2

##### Categorie di Intervento

- Le categorie di intervento sono quelle specificate al precedente art. 50 comma 3.
- Per gli ~~interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli~~ ATsu valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.

#### **13. c. rif. art. 57**

co. 4

##### Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Gli interventi di Rec e ~~Ree~~ **Rer** sono a parità di volume esistente.
- 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.

#### **14. c. rif. art. 58**

co.3

Il PUC prevede le seguenti prescrizioni:

##### Procedura attuativa

Gli interventi si attuano attraverso:

- a. intervento diretto nel rispetto delle categorie di recupero edilizio e di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 6. Per gli immobili ricadenti in Zona 1b -tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT, sono ammessi solo interventi di recupero edilizio fino alla categoria Rc di cui all'art. 6.
- b. intervento indiretto negli ATsu e ATi, con le regole e procedure di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno avvenire nel rispetto di quanto specificato nelle sub-componenti della Città consolidata di cui agli articoli seguenti.

##### Categorie di Intervento

- a. Gli interventi ammessi sono quelli del Recupero Edilizio e della Trasformazione Urbanistica ed edilizia, con le specifiche e le limitazioni previste per le sub-componenti di cui agli articoli seguenti.
  - b. La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato unicamente in Zona 7 -razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole-.
  - c. Negli Ambiti di Trasformazione (ATsu e ATi) in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sugli edifici esistenti sono ammesse esclusivamente categorie di intervento di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione Straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento Conservativo (Rc), di cui al precedente art. 6.
-

- 
- d. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse sono:
- Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp)
  - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc)
  - **Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA)**
  - **Restauro ambientale e paesaggistico (REA)**
  - **Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA)**

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle seguenti categorie funzionali, definite al comma 1 dell'art. 7, ferme restando le specificazioni e limitazioni previste per le sub-componenti della Città consolidata di cui agli articoli seguenti:

- a) Residenza,
- b) Turismo e ricettività,
- c) Produzione, terziario direzionale e servizi,
- d) Commercio.

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- I parametri edilizi e urbanistici degli ATsu e degli ATi sono quelli relativi agli Ambiti di Equivalenza in cui essi ricadono, di cui al successivo art. 99, con le specifiche di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- Per gli interventi di Recupero edilizio l'altezza massima è quella esistente. Per gli interventi di Trasformazione urbanistica ed edilizia, ove consentiti, l'altezza degli edifici deve rispettare le norme relative alle sub-componenti della Città Consolidata di riferimento.
- Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma ~~7~~ **8** (Asp).

**15. c. rif. art. 60**

co. 2

Categorie di Intervento:

- Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 58 comma 3.
- In Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado - del PUT sono ammessi esclusivamente interventi di Recupero Edilizio: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rc). **Inoltre sono ammessi gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria di cui alla lettera b) del comma 5 articolo 6.**
- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- Non è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica (Ru).

**16. c. rif. art. 61**

co. 2

Categorie di Intervento:

- Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 58 comma 3.
  - In Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado - del PUT sono ammessi esclusivamente interventi di Recupero Edilizio: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rc). **Inoltre sono ammessi gli interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria di cui alla lettera b) del comma 5 articolo 6.**
  - Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
-

- 
- Non è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica (Ru).

#### **17. c. rif. art. 62**

##### Procedura attuativa

Gli interventi si attuano attraverso:

- a. intervento diretto nel rispetto delle categorie di recupero edilizio e di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 6.
- b. intervento indiretto negli ATsu e ATi, con le regole e procedure di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno avvenire nel rispetto di quanto specificato nelle sub-componenti della Città da consolidare e ristrutturare di cui agli articoli seguenti.

##### Categorie di Intervento

- a. Gli interventi ammessi sono quelli del Recupero Edilizio e della Trasformazione Urbanistica ed edilizia, con le specifiche e le limitazioni previste per le sub-componenti di cui agli articoli seguenti.
- b. La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato unicamente in Zona 7 -razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole-.
- c. Negli Ambiti di Trasformazione (ATsu e ATi) in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sugli edifici esistenti sono ammesse esclusivamente categorie di intervento di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione Straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento Conservativo (Rc), di cui al precedente art. 6.
- d. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse sono:
  - Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp)
  - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc)
  - Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA)
  - **Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA)**
  - **Restauro ambientale e paesaggistico (REA)**

##### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle seguenti classi funzionali, definite al comma 1 dell'art. 7, ferme restando le specificazioni e limitazioni previste per le componenti della Città consolidata di cui agli articoli seguenti:

- a. Residenza,
- b. Turismo e ricettività,
- c. Produzione, terziario direzionale e servizi,
- d. Commercio.

##### Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- I parametri edilizi e urbanistici degli ATsu e degli ATi sono quelli relativi agli Ambiti di Equivalenza in cui essi ricadono, di cui al successivo art. 99, con le specifiche di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3 Capo 4.
- Per gli interventi di Recupero edilizio l'altezza massima è quella esistente. Per gli interventi di Trasformazione urbanistica ed edilizia, ove consentiti, l'altezza degli edifici deve rispettare le norme relative alle sub-componenti della Città Consolidata di riferimento.
- La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma ~~7~~ **8** (Asp).

#### **18. c. rif. art. 66**

Non risulta accoglibile.

#### **19. c. rif. art. 69**

si aggiunge

---

---

**art. 69 ~~Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione~~ **Attrezzature per il territorio****  
co. 9

**Gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'A.N.A.S., le Ferrovie dello Stato, e altri enti gestori di servizi pubblici, come l'Enel e l'Ausino, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua, ecc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, da chiunque vengano eseguiti, sono ammissibili in tutte le zone territoriali del PUT dell'area sorrentino amalfitana, ad esclusione della z.t. 1b – Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado.**

**Gli interventi di infrastruttura a rete (illuminazione, acquedotti, fognature) sono ammissibili su tutto il territorio comunale e devono essere, specificatamente per i centri urbani, interrati e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.**

**20. c. rif. art. 70**

co. 5

La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma ~~7~~ **8** (Asp).

**21. c. rif. art. 71**

L'osservazione comporta modifiche agli elaborati P3.3 e P3.4.

**22. c. rif. art. 72**

co. 1

La Rete idrografica, individuata nell'elaborato P3.3 Sistema ambientale ~~e rete ecologica e paesistica~~ e P3.4 Carta di sintesi dei Sistemi e Reti, svolge un ruolo fondamentale per la salvaguardia della risorsa acqua e per il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree da tutelare e valorizzare nel rispetto delle finalità generali indicate nell'art. 71 e con le direttive specificate negli articoli 76, 77 e 80 relativi ai Corridoi ecologici territoriali, ai Corridoi ecologici locali e al Connettivo ecologico urbano.

**23. c. rif. art. 74**

co. 4

Gli interventi ammessi sono quelli di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento di cui all'art. ~~7~~ **6** e in particolare:

a) Per gli edifici esistenti dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955 sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni), ~~variazione di destinazione d'uso~~, **interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria di cui alla lettera b) del comma 5 articolo 6** come definiti dalle presenti norme e dal RUEC;
  - adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri, garantendo:
    - o una dimensione dell'alloggio di 30,00 mq di superficie utile netta minima;
-

- 
- o un incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);

b) Per gli edifici realizzati dopo il 1955 legittimamente eseguiti o condonati, sono ammessi interventi di:

- Recupero Edilizio, di cui all'art. 6 comma ~~3~~ **1**, fino al Restauro e risanamento conservativo (Rc)
- Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc), al sol fine di migliorare la qualità ambientale di aree antropizzate
- Attrezzaggio degli spazi aperti privati e pubblici (Asp), senza che ciò comporti una riduzione delle superfici permeabili.
- Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA)
- Restauro ambientale e paesaggistico (REA)
- Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA)

**24. c. rif. art. 75**

Non risulta accoglibile.

**25. c. rif. art. 76**

Non risulta accoglibile.

**26. c. rif. art. 77**

co. 3

Per le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso degli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al comma 5, dell'art. ~~57~~ **76**.

**27. c. rif. art. 78**

co. 4 lett. d)

lungo la fascia di contatto tra i boschi e le aree agricole, valgono le stesse disposizioni previste per i Nodi ecologici complessi al comma 3 punto e. dell'art. ~~73~~ **74**.

co. 5

Con esclusione delle aree ricadenti nella Zona di Tutela 12 – Attrezzature sportive integrate del PUT della Penisola Sorrentino Amalfitana, gli interventi ammessi sono quelli di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento di cui all'art. ~~7~~ **6** e in particolare:

co. 5 lett. a)

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni),

~~variazione di destinazione d'uso, interventi pertinenziali di tipo A,~~ **interventi pertinenziali al di sotto del 20% della volumetria di cui alla lettera b) del comma 5 articolo 6** come definiti dalle presenti norme e dal RUEC;

**28. c. rif. art. 80**

co. 2

a. Le strade, le piazze e i larghi devono incrementare la propria dotazione vegetale attraverso la realizzazione e il potenziamento di filari e macchie arboree, compatibilmente con i caratteri storico-architettonici e ambientali degli spazi pubblici e secondo le specifiche disposizioni contenute nel RUEC;

b. gli spazi aperti di pertinenza degli edifici privati e pubblici (corti, cortili, orti urbani, giardini, ecc.) debbono confermare e rafforzare i livelli di permeabilità in profondità dei suoli e di piantumazione e sostituire ove possibile le sistemazioni impermeabili del suolo con nuove pavimentazioni permeabili e aree piantumate;

---

- 
- c. le aree che partecipano al nuovo Parco urbano lineare di fondovalle devono essere progettate - come sequenza di aree attrezzate e piantumate, di profondità variabile, attraversate da un sistema di tracciati ciclopedonali di fondovalle che garantisca una continuità ecologica di uso pubblico dall'alveo del torrente Bonea a quello del Cavaiola attraverso l'area centrale urbana, coerentemente con quanto previsto dal Progetto-guida "Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle" di cui all'art. 93;
  - d. le aree di cui al precedente punto c. devono contemporaneamente rivestire anche un ruolo di miglioramento dell'inserimento ecologico e paesistico delle infrastrutture di fondovalle, in primo luogo l'autostrada, a partire dalla realizzazione delle fasce di qualificazione ambientale previste per la Rete stradale nell'art. ~~46~~ **45**; tali fasce vanno quindi progettate in relazione alla morfologia delle infrastrutture (a raso, in rilevato, in viadotto) e alle condizioni determinate dalla loro compresenza e contiguità in molti tratti prevedendo, ove possibile, anche la ristrutturazione urbanistica dei tessuti edilizi contigui finalizzata ad eliminare o ridurre le situazioni di criticità.
  - e. categorie d'intervento e destinazioni d'uso sono quelli definiti dalle disposizioni previste dalle Città del Sistema insediativo, di cui all'art. ~~50~~ **49**, in cui il Connettivo ecologico urbano ricade.

## **OSSERVAZIONI ALLE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE/OPERATIVE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **1. c. rif. art.83**

co. 5

Il *Diritto Edificatorio virtuale*, di seguito Dev, costituisce la quantità di edificazione corrispondente all'Iet, è ottenuto come prodotto tra questo indice e la St del suolo posseduto, è quantificato in SUL ed è espresso in metri quadrati. Il calcolo del Dev può essere modificato sulla base di quanto precisato nell'art. ~~79~~ **99**.

### **2. c. rif. art.84 e 100**

Assume carattere di chiarimento.

### **3. c. rif. art.88**

co. 5 ultimo punto

La realizzazione delle opere relative alla produzione di servizi ecosistemici e alla mitigazione dei rischi, relative agli obblighi integrativi, se realizzate direttamente dai **privati** deve essere contestuale agli interventi negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (**ATi**) che le hanno generate.

### **4. c. rif. art.92**

co. 5 ultimo punto

In contesti di particolare rilevanza urbana, gli interventi e le opere previsti dai Progetti-guida potranno essere coordinati attraverso la procedura del Progetto Urbano di cui all'art. ~~75~~ **102**.

### **5. c. rif. art.93**

co. 1

Il progetto, illustrato negli elaborati ~~P5.1 e P5.2~~ **P6.1 e P6.2**, 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, crea le condizioni per la realizzazione di un parco urbano lineare, la rammagliatura fra le 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.

**6. c. rif. art.94**

co. 1

Il progetto, illustrato negli elaborati ~~P5.3 e P5.4~~ **P6.3 e P6.4**, punta alla valorizzazione e alla messa in rete del complesso e stratificato sistema di risorse del territorio storico e del paesaggio collinare e montano ritenuto il motore fondamentale del rilancio turistico in senso ambientale, architettonico, culturale e religioso. In questo senso, la complessa vicenda storica di Cava, nell'alternanza bimillenaria fondovalle/crinale (di cui la compresenza del borgo Scacciaventi, del Corpo di Cava sul versante occidentale, del complesso arroccato di S. Auditore e del sistema diffuso di nuclei di mezza costa sul versante collinare orientale, rappresentano i punti di forza) offre un patrimonio di grandissime potenzialità in termini di tracciati, tessuti e singoli edifici storici di interesse storico- architettonico. Allo stesso tempo, questo patrimonio si intreccia strettamente con quello ambientale costituito dai due versanti alti della conca di Cava, di straordinario interesse paesaggistico e naturalistico, con cui ricercare utili sinergie dentro la prospettiva auspicata di una nuova identità turistico-culturale di livello nazionale e internazionale.

**7. c. rif. art.95**

co. 1

Il progetto, illustrato negli elaborati ~~P5.5 e P5.6~~ **P6.5 e P6.6**, è incentrato sulla realizzazione di un tracciato stradale anulare capace di fungere da linea di gronda per la distribuzione del traffico lungo i margini esterni della città più densa. Tale gronda è costruita attraverso il potenziamento di tratti stradali esistenti e la realizzazione di limitati tratti di connessione. L'anulare non è solo l'occasione di una razionalizzazione del sistema di attraversamenti urbani ma diventa l'opportunità per intercettare e riqualificare i tessuti della città contemporanea nei margini più periferici della nuova residenzialità, cresciuti soprattutto lungo i versanti pedecollinari, collegati al centro soltanto attraverso un inadeguato sistema viario radiale e soprattutto dequalificati da un punto di vista morfologico e funzionale.

**8. c. rif. art.96**

co. 1

Il PUC individua nel capitolo **4 5** della Relazione i fabbisogni complessivi sia relativi alla residenza e al terziario sia relativi agli standard urbanistici ex D.I. n. 1444/68, con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia.

**9. c. rif. art.97**

co. 1 lett.a)

l'eventuale incremento di popolazione previsto dal PUC nell'arco temporale di dieci anni, così come specificato nel capitolo **4 5** della Relazione;

**10. c. rif. art.99**

co. 3

Gli Ambiti di Equivalenza, perimetrati nell'elaborato ~~P6 7-~~ **P6 7-** ambiti di equivalenza per la perequazione urbanistica, corrispondono alle seguenti 4 regioni urbane con i relativi parametri prestazionali connotanti lo stato di diritto e di fatto:

---

---

co. 7

Non risulta accoglibile.

### **11. c. rif. art.100**

#### Descrizione e obiettivi:

1. Gli ATsu, di cui all'art. 85, individuati nell'elaborato ~~P4.2~~ **P4.3** – Sistema Insediativo, costituiscono un complesso di aree destinate ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico di nuovo impianto che si integrano con quelle esistenti e sono individuate con l'obiettivo di garantire gli adeguati standard urbanistici ai sensi del D.I. n.1444/1968 e dell'art. 11 della L.R. 35/87.
2. Fermo restando l'obiettivo generale di cui al precedente comma 1, costituiscono obiettivi prioritari e qualificanti degli ATsu:
  - a. l'innalzamento delle prestazioni ecologico-ambientali della città all'interno delle prospettive, delle regole e degli indirizzi del Sistema ambientale di cui al ~~Capo 5 del Titolo 3~~ **Titolo 2 Capo 3 Sezione 3**, attraverso l'irrobustimento delle dotazioni vegetali, la conservazione di adeguate condizioni di permeabilità dei suoli e l'adeguamento della rete di sottoservizi alle nuove condizioni climatiche e tecnico-normative, anche esternamente agli ATsu;
  - b. il rafforzamento della dimensione integrata e dell'accessibilità diffusa delle attrezzature e dei luoghi di socialità;
  - c. il potenziamento dell'offerta pubblica di attrezzature attraverso il coinvolgimento dei privati, anche per la riqualificazione di quelle esistenti;
  - d. l'incremento di parcheggi alberati e permeabili ai margini della città compatta per incentivare l'uso del trasporto pubblico e della ciclo-pedonalità;
  - e. la massima flessibilità nel tempo delle destinazioni pubbliche per adeguarsi all'evoluzione della domanda urbanistica e sociale.

#### Requisiti progettuali:

3. All'interno degli ATsu, tutti gli interventi pubblici e privati devono rispondere ai seguenti requisiti progettuali:
  - a. privilegiare le condizioni di complementarietà funzionale e di integrazione spaziale con le attrezzature esistenti riservando una specifica e prioritaria attenzione alla qualità delle fronti affaccianti direttamente sugli spazi aperti pubblici (strade, piazze, parchi e giardini);
  - b. garantire un miglioramento complessivo della qualità della struttura urbana in cui si colloca il singolo ATsu rafforzando i capisaldi funzionali, pubblici e privati anche dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, o creandone di nuovi;
  - c. connotare le scelte di piantumazione caratterizzanti ciascun ATsu, con riferimento al contesto ambientale ed edilizio in cui si colloca, con l'obiettivo di garantire un paesaggio vegetale di tipo massivo.

#### Parametri urbanistici edilizi e ambientali:

4. Il Diritto edificatorio virtuale (Dev) di cui al precedente art. ~~97~~ **83** è generato da un Indice di edificazione virtuale (lev) così come definito all'art. 99 in riferimento ai diversi Ambiti di Equivalenza.
  5. Il Dev viene riconosciuto a fronte della cessione a titolo gratuito di parte o tutta la St dell'ATsu secondo quanto specificato al successivo comma ~~8~~ **11** ed è reso esercitabile a seguito dell'approvazione del Piano operativo e dei relativi Atti di programmazione.
  6. L'indice di permeabilità (Ip) degli ATsu non deve essere inferiore 0,4 mq/mq della Superficie fondiaria (Sf) di ciascun Ambito. In caso di aree a verde non attrezzate, tale indice non deve essere inferiore a 0,8 mq/mq della Sf.
  7. L'indice di copertura vegetale (Icv) degli ATsu, calcolato sull'intera St, non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza. In caso di aree a verde non attrezzate tale indice non deve essere
-

---

inferiore a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.

8. Il rapporto di copertura delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico non deve essere superiore 0,5 mq/mq della Superficie fondiaria (Sf).
9. L'altezza massima delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico è quello delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema insediativo, di cui al CAPO 3 del Titolo 2, in cui ricadono gli ATsu.
10. Per le aree a verde non attrezzate da realizzare su aree pubbliche, espropriate ai sensi del D.P.R. 327/2001 o acquisite attraverso cessione compensativa, è previsto un indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) aggiuntivo pari a 0,08 mq/mq per servizi strettamente funzionali alle attrezzature stesse (chioschi e piccole attività commerciali e di ristorazione, ecc.).

Procedura attuativa:

11. Negli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) la quota di suolo oggetto di cessione compensativa al Comune per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.l. n. 1444/1968 è pari:
  - a. all'intera Superficie Territoriale (St) dell'Ambito in presenza di vincoli di inedificabilità sovraordinati o imposti da piani attuativi vigenti o negli ATsu ricadenti nella Città Storica;
  - b. all'80% minimo della St in tutti gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) non rientranti nelle condizioni suddette.

I suoli oggetto di cessione compensativa devono essere liberi da manufatti e non interessati da fenomeni di inquinamento, in presenza dei quali il proprietario cedente dovrà provvedere alla bonifica preliminarmente alla cessione.

12. La cessione compensativa dei suoli al Comune di cui al precedente comma 11, è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. Essa è così regolamentata:
  - a. Negli Ambiti in cui è obbligatoria la cessione gratuita dell'intera St, di cui al punto a. del precedente comma 11, il Dev va trasferito integralmente in Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi), compresi quelli di riserva pubblica di cui all'art. 86. Negli ATsu in cui ricadono edifici esistenti con SUL superiore a quella risultante dal Dev dello specifico Ambito di Equivalenza, di cui all'art. 99, in cui rientrano (Ambito ex Manifattura tabacchi e Ambito ex Cinema Capitol), la SUL degli edifici esistenti da demolire e trasferire negli ATi, non comprende quella relativa agli edifici di interesse storico-architettonico da conservare.
  - b. Negli ATsu di cui al punto b. del precedente comma 11, in cui la cessione compensativa dei suoli può essere parziale, la SUL corrispondente al Dev può essere realizzata in sito, all'interno di un'area di concentrazione edificatoria rientrante nella quota di suolo non ceduta, la cui localizzazione va concordata con il Comune in sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o di Permesso di Costruire convenzionato sulla base dei Requisiti progettuali di cui al precedente comma 3.
13. Nel caso di trasferimento negli ATi, anche di Riserva pubblica di cui al successivo articolo 101, di diritti edificatori maturati negli ATsu, la quantificazione di tali diritti dovrà tener conto, nei termini di cui allo stesso articolo, della eventuale SUL relativa agli edifici esistenti qualora venga prevista la loro demolizione in funzione dell'assenza di valore architettonico e costruttivo, fermo restando a carico dei proprietari gli oneri di demolizione e bonifica.

Categorie di intervento:

14. Con riferimento all'art. ~~7~~ **6**, comma 1, le categorie d'intervento ammesse, nel rispetto delle disposizioni relative alle Città del Sistema Insediativo di cui al Capo ~~4~~ **3** del Titolo 2, sono:
-

---

Nuova costruzione (Nc) tramite PUA. In assenza del piano attuativo, fermo restando quanto diversamente stabilito in specifici articoli delle presenti norme, sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di Mo, Ms, Rc.

Destinazioni d'uso:

15. Nell'area di concentrazione edificatoria dell'Atsu, sono ammesse attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici rientranti nelle categorie di destinazioni d'uso da c11 a c14 definite all'art. 7 e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e relativi Atti di programmazione. All'interno di tali attrezzature possono essere realizzati, fino ad un massimo del 30% della SUL complessiva piccole unità commerciali (max 250 mq) e servizi di cui alle sottocategorie da c10 a c13 di cui all'art. 7 purché strettamente integrate alla destinazione principale.
16. In alternativa alla cessione compensativa dei suoli e fermo restando il Dev spettante, i proprietari possono realizzare interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune, per garantire la natura di servizi pubblici di tali interventi e la sua conservazione nel tempo coerentemente con le necessità e gli obiettivi che verranno definiti dal Comune con il Piano Operativo. Le categorie di destinazioni d'uso assimilabili a standard urbanistici sono definite all'art. 7 e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e relativi Atti di programmazione.

**12. c. rif. art. 101**

Non risulta accoglibile nei primi punti.  
art. 101

Descrizione e obiettivi e requisiti progettuali:

1. La descrizione, gli obiettivi e i requisiti progettuali di ciascun ATi sono definiti nel Piano Operativo di cui ai successivi artt. 103 e 104. In tutti i casi gli interventi dovranno rispettare i seguenti requisiti minimi:
  - privilegiare le condizioni di integrazione spaziale con i tessuti esistenti riservando una specifica e prioritaria attenzione alla qualità delle fronti affaccianti direttamente sugli spazi aperti pubblici (strade, piazze, parchi e giardini);
  - garantire il miglioramento della qualità della struttura urbana in cui si colloca l'intervento anche dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, o creandone di nuovi;
  - finalizzare le scelte di piantumazione vegetale a garantire una forte connotazione degli spazi pubblici e privati (viali alberati urbani con alberi di prima grandezza, spazi pubblici di sosta ombreggiati, ...) con riferimento al contesto ambientale ed edilizio in cui l'intervento si colloca.

Parametri urbanistici edilizi e ambientali:

2. Negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati, pubblici e privati previsti dal PUC, al Diritto edificatorio virtuale (**Dev**) di cui al precedente art. 83, generato da un Indice di edificazione virtuale (**Iev**), si aggiunge un Diritto edificatorio di riserva pubblica **Derp** di cui ai precedenti artt. 83 comma 7 e 86 comma 2, stabiliti con riferimento agli Ambiti di equivalenza di cui all'art. 99. L'entità della riserva edificatoria pubblica **Derp** negli Ati è così articolata:
    - a. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza A: fino a 0,35 mq/mq
    - b. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza B: fino a 0,25 mq/mq
    - c. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza C.: fino a 0,15 mq/mq.Non è previsto **Derp negli fuori dagli** Ambiti di equivalenza ~~della Regione D~~ in quanto, ~~al suo interno~~ non sono localizzati Ambiti di trasformazione integrata (ATi). Conseguentemente gli **let** sono i seguenti:
    - d. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza A: fino a 0,70 mq/mq
-

- 
- e. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza B.: fino a 0,50 mq/mq  
f. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza C.: fino a 0,30 mq/mq.  
Tali Indici sono da considerarsi teorici in quanto andranno corretti, in fase attuativa, attraverso il calcolo dell'effettivo **lev**, sulla base di quanto previsto nell'art. 99.
3. L'indice di permeabilità (Ip) degli ATi non deve essere inferiore 0,4 mq/mq della Superficie fondiaria (SF) di ciascun Ambito, sia nelle parti pubbliche che private. Nelle aree pubbliche destinate a standard urbanistici valgono le disposizioni di cui all'art. 100 comma 6.
  4. L'indice di copertura vegetale (Icv) degli ATi, calcolato sull'intera St, non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza. In caso di verde non attrezzato, tale indice non deve essere inferiore a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
  5. Il rapporto di copertura non deve essere superiore 0,5 mq/mq della Superficie fondiaria (Sf) sia nelle parti pubbliche che private.
  6. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione pubblici e privati è quello delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema insediativo, di cui al CAPO 3 del Titolo 2, in cui ricadono gli ATi.
  7. Per le attrezzature scoperte rientranti nella sottocategoria c14) di cui al comma ~~4~~ **3** dell'art. 7, da realizzare su aree pubbliche, espropriate ai sensi del D.P.R. 327/2001 o acquisite attraverso cessione compensativa, è previsto un indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) aggiuntivo pari a 0,08 mq/mq per servizi strettamente funzionali alle attrezzature stesse (spogliatoi, piccole attività commerciali e di ristorazione, ecc.).

Procedura attuativa:

8. Il **Derp** è così ripartito:

- a. una quota destinata ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori provenienti dagli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (Atsu) con cessione compensativa dell'intera St, di cui all'art. 100 comma 11 lettera a., contigui e non contigui; all'interno di tali trasferimenti compensativi possono comunque rientrare anche quelli generati dalle seguenti situazioni:
  - riduzione parziale o totale dell'edificazione in Ambiti di trasformazione ovunque localizzati, conseguente ad una decisione volontaria dei proprietari di suoli rientranti in essi, che consentano di ottenere migliori soluzioni urbanistiche o altri vantaggi pubblici in tali Ambiti;
  - demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 12 comma 3 e 86 comma 3;
  - demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici di nessun valore storico-architettonico ritenuti incongrui con i tessuti edilizi della Città storica e della Città consolidata per motivi statici o di utilità pubblica;
  - demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici in aree archeologiche finalizzata ad una sistemazione architettonico-ambientale coerente con il valore storico dei siti;
  - demolizione senza ricostruzione di edifici ricadenti in aree a rischio idrogeologico e idraulico elevato e molto elevato di cui all'art. 12 comma 3 e 86 comma 3;

Tale quota è pari ad almeno il 50% del Derp. All'interno di tale quota almeno il 50% deve essere destinato ai trasferimenti compensativi dagli ATsu.

- b. una quota premiale finalizzata ad incentivare compensazioni integrative di interesse pubblico di cui all'art. 88, relative alle seguenti categorie:
    - infrastrutture e servizi pubblici
    - destinazioni d'uso
    - qualità architettonica, costruttiva e ambientale
-

- 
- servizi ecosistemici e mitigazione dei rischi.
9. Le compensazioni integrative di cui al punto b del precedente comma 8 possono essere convertite in tutto o in parte nella corresponsione di un contributo straordinario la cui entità verrà determinata sulla base di tabelle parametriche periodicamente aggiornate dal Consiglio Comunale. Il contributo straordinario verrà trasferito al Centro di Costo di cui all'art. 12 comma 2.
10. Il titolare del diritto edificatorio del Derp negli Ati non di riserva pubblica può rinunciare in tutto o in parte alla quota relativa al punto b. del comma ~~7~~ **8** e conseguentemente non è tenuto a corrispondere il contributo straordinario di cui al precedente comma ~~8~~ **9**.
11. Gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) debbono prevedere la seguente articolazione spaziale e funzionale:
- un'area di concentrazione della capacità edificatoria corrispondente all'let comprensiva di un'area a verde privato con valenza ecologica, con indici di permeabilità e piantumazione definiti ai precedenti commi 3 e 4 e l'eventuale viabilità privata;
  - un'area destinata alle eventuali opere di urbanizzazione primaria
  - un'area destinata a verde e servizi pubblici, comprensiva della quota dei suoli per la realizzazione degli standard urbanistici, rapportata alla capacità edificatoria suddetta e calcolata secondo i criteri contenuti nell'art. 97, da cedere gratuitamente al Comune.
12. I parametri urbanistici nelle aree cedute al comune per la realizzazione degli interventi di cui al punto c. del precedente comma 11 sono quelli di cui all'art. 100 comma 10.
13. In alternativa alla cessione gratuita dei suoli di cui al punto c. del precedente comma 11, i proprietari possono realizzare interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune, per garantire la natura di servizi pubblici di tali interventi e la sua conservazione nel tempo coerentemente con le necessità e gli obiettivi che verranno definiti dal Comune con il Piano Operativo. Le categorie di destinazioni d'uso assimilabili a standard urbanistici sono definite all'art. 7 e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e relativi Atti di programmazione. In tal caso, la eventuale SUL relativa agli interventi suddetti deve essere compresa all'interno dell'**let** riconosciuto a ciascun Ambito di trasformazione.

#### Categorie di intervento:

14. Con riferimento all'art. 7, comma 1, le categorie d'intervento ammesse, nel rispetto delle disposizioni relative alle Città del Sistema Insediativo di cui al Capo **4** **3** del Titolo 2, sono:
- Nuova costruzione (Nc) tramite PUA. In assenza del piano attuativo, fermo restando quanto diversamente stabilito negli specifici articoli delle presenti norme, sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di Mo, Ms, Rc.

#### Destinazioni d'uso:

15. Negli ATi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenza
    - abitazioni singole – (CuB);
    - abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).
  - Turismo e ricettività
    - strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
    - strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)
-

---

c. Produzione, terziario direzionale e servizi:

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)

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)

d. 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).

Le destinazioni d'uso negli ATi sono articolate secondo le seguenti prescrizioni:

- a. Residenza min 40% della SUL ammissibile. Negli Ambiti di Trasformazione integrata ATi 02, ATi 03 e ATi 07, al fine di garantire il preminente interesse pubblico per la prevalente destinazione di cui alla D.C.C. n.89 del 2016, la destinazione residenziale deve essere almeno pari al 70%.
- attività terziarie di cui alle categorie b. Turismo e ricettività, c per la parte relativa al terziario direzionale e servizi, d. commercio devono rispettare il minimo del 20% della SUL ammissibile costituito da una o più categorie fra quelle indicate.

16. Con riferimento al dimensionamento complessivo del PUC, per una equilibrata gestione delle destinazioni d'uso, Il Comune potrà utilizzare la quota del Derp di cui al precedente comma 8 punto b).

**13. c. rif. art. 102**

co. 11

Il SAP può essere predisposto anche preliminarmente alla redazione dei PUA nel caso di attuazione degli Ambiti di Trasformazione per sub-ambiti di cui al comma ~~3~~ **4** dell'art. 84. In tal caso lo Schema di assetto preliminare deve definire per ciascun sub-ambito:

**14. c. rif. art. 104**

co. 2

Gli interventi di cui ai punti a. e b. del ~~precedente~~ comma 1 **dell'art. 103** sono selezionati in base alle priorità definite dall'Amministrazione Comunale anche in riferimento al programma triennale delle opere pubbliche e ad altri programmi di finanziamento previsti o in atto. Tale selezione potrà essere effettuata anche attraverso procedure di evidenza pubblica sulla base degli obiettivi strategici richiamati nei precedenti Capi 1 e 2 del Titolo 3.

co. 3

Gli interventi di cui ai punti a. e b. del ~~precedente~~ comma 1 **dell'art. 103** debbono essere realizzati nell'arco temporale previsto dall'art. 25 della L.R 16/2004.

---

---

**15.** Non risulta accoglibile

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 37**

prot. n. 201900036594

data 24.05.2019

## Proponente

BARTIROMO Ada

## Qualifica

Proprietaria

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

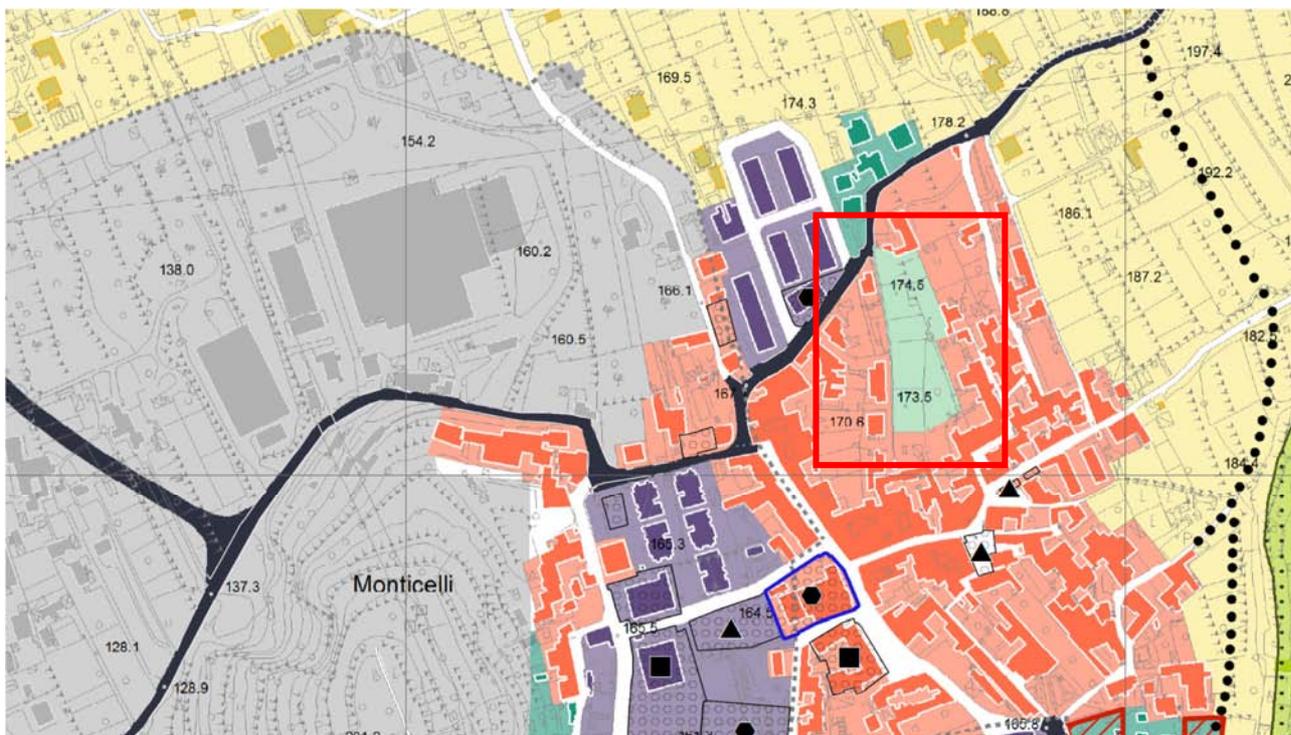
## Localizzazione

Foglio

3

Particella

3792-3795



## Oggetto dell'osservazione

Le aree oggetto di osservazione, nel pieno centro della frazione di Santa Lucia, nel vecchio PRG erano destinate in parte ad attrezzature di interesse comune (G2), mentre in parte ad attrezzature prescolastiche e scolastiche dell'obbligo. La nuova proposta di PUC destina l'area invece quale Zona di rispetto ambientale

degli insediamenti antichi accentrati, limitando le potenzialità edificatorie. La proponente chiede di individuare nell'area un Ambito di Trasformazione per insediamenti Integrati, in quanto in località Santa Lucia è prevista un solo ambito di trasformazione.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

##### **Controdeduzione**

La proposta di PUC individua i nodi ecologici urbani quali unità areali di dimensione ridotta, inseriti all'interno del Sistema Insediativo, ed in particolare il sistema delle grandi aree agricole periurbane parzialmente intercluse nelle propaggini edificate, che svolgono una funzione rilevante di "cintura verde" del Sistema insediativo da tutelare.

Essi costituiscono i capisaldi del sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e di quelli pertinenziali pubblici e privati del Connettivo ecologico urbano, con cui partecipano alla definizione della Rete ecologica e paesistica in ambito urbano.

Tali aree agricole periurbane devono garantire il ruolo di "cintura verde" sia confermando le attuali destinazioni d'uso sia introducendo nuove funzioni urbane per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dotate di elevati livelli di permeabilità in profondità dei suoli e di piantumazione.

Inoltre definisce le categorie d'intervento e destinazioni d'uso sono quelli definiti dalle disposizioni previste dalle Città del Sistema insediativo, di cui all'art. 49, in cui i Nodi ecologici urbani ricadono.

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto le aree in oggetto non rientrano nei criteri di localizzazione e non possiedono le caratteristiche per essere inserite tra gli Ambiti di Trasformazione per Insediamenti Integrati, bensì rientrano pienamente nel sistema diffuso degli spazi aperti pertinenziali privati del Connettivo ecologico urbano.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

##### **Elaborati da modificare**

Nessuno

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 38**

prot. n. 201900036597

data 24.05.2019

## Proponente

DEL NUNZIO DE STEFANO Lucio

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

## Localizzazione

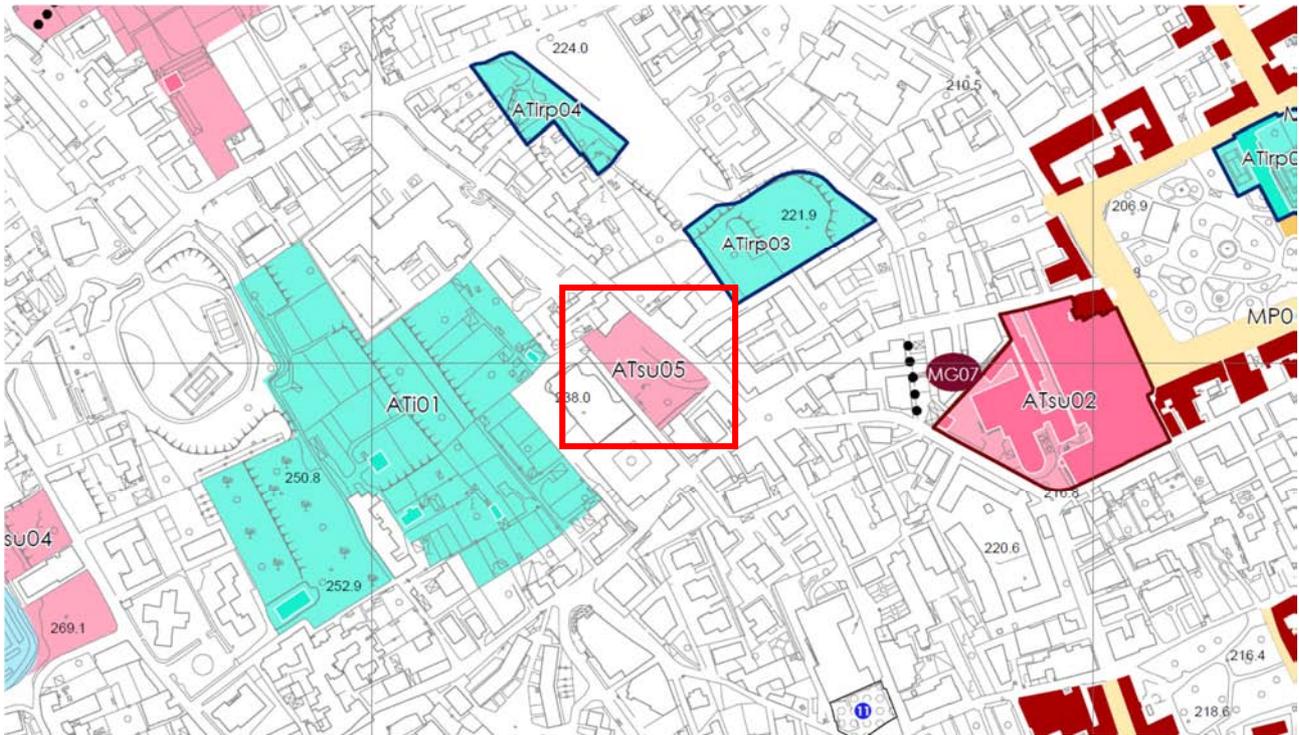
Foglio

22

Particella

2176-2179-2180-2185





### Oggetto dell'osservazione

Preliminarmente il proponente manifesta l'intenzione di dare attuazione alle previsioni dell'Ambito di Trasformazione per Standard Urbanistici ATsu05, mediante la realizzazione di un intervento privato sull'area di concentrazione edificatoria del 20%, ed un intervento privato ad uso pubblico sul restante 80%.

In particolare osserva:

- se nelle aree di concentrazione sono ricomprese le attività artigianali, atteso che le stesse non hanno contingentamenti nel PUC;
- la possibilità di destinare parte della SUL ad attività turistico ricettive, rivestendo esse un carattere di interesse collettivo;
- nelle aree restanti, 80%, prevedere una percentuale di SUL per attività commerciale.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti periurbani di margine-Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici

Piano operativo

ATsu05

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

Costituisce obiettivo prioritario e qualificante degli Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici il potenziamento dell'offerta pubblica di attrezzature, anche attraverso il coinvolgimento dei privati, garantendo gli standard urbanistici previsti ai sensi del D. l. n. 1444/68 e dell'art. 11 della L.R. 35/87. Non risultano quindi compatibili attività artigianali, turistico ricettive e commerciali (se non piccole unità commerciali strettamente integrate alla destinazione principale) con gli obiettivi fissati dal Piano per tali aree.

---

Per quanto concerne le modalità di attuazione occorre chiarire che negli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) la quota di suolo oggetto di cessione compensativa al Comune per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.l. n. 1444/1968 è pari o all'intera Superficie Territoriale (St) dell'Ambito o all'80% minimo della St. La cessione compensativa dei suoli al Comune è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Negli ATsu, in cui la cessione compensativa dei suoli può essere parziale (80%), la SUL corrispondente al Dev può essere realizzata in sito, all'interno di un'area di concentrazione edificatoria (20%) rientrante nella quota di suolo non ceduta, la cui localizzazione va concordata con il Comune in sede di Piano Urbanistico Attuativo.

In alternativa alla cessione compensativa dei suoli, i proprietari possono realizzare interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune, fermo restando il Dev spettante e non come interpretato dal proponente.

Al fine di chiarire le modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici, si riportano i seguenti casi:

a. **100% pubblico** - cessione compensativa al Comune dell'intera Superficie Territoriale (St) dell'Ambito, che realizza attrezzature pubbliche con i seguenti parametri:

- Superficie territoriale (St) pari all'intero ATsu;
- indice di permeabilità (Ip) non inferiore a 0,4 mq/mq;
- indice di copertura vegetale (Icv) non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha;
- rapporto di copertura non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza massima quella delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema Insediativo in cui ricadono;
- per le aree a verde non attrezzate da realizzare su aree pubbliche è previsto un indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) aggiuntivo pari a 0,08 mq/mq per servizi strettamente funzionali alle attrezzature stesse (chioschi e piccole attività commerciali e di ristorazione, ecc.).

b. **80% pubblico + 20% privato ad uso pubblico** - cessione compensativa al Comune dell'80% per la realizzazione di attrezzature pubbliche con i seguenti parametri:

- superficie territoriale (St) pari all'80% dell'ATsu;
- indice di permeabilità (Ip) non inferiore a 0,4 mq/mq;
- indice di copertura vegetale (Icv) non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha;
- rapporto di copertura non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza massima quella delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema Insediativo in cui ricadono;
- per le aree a verde non attrezzate da realizzare su aree pubbliche è previsto un indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) aggiuntivo pari a 0,08 mq/mq per servizi strettamente funzionali alle attrezzature stesse (chioschi e piccole attività commerciali e di ristorazione, ecc.).

realizzazione da parte del privato di una attrezzatura privata ad uso pubblico nel 20% nell'area di concentrazione edificatoria con i seguenti parametri:

- superficie territoriale (St) pari al 20% dell'ATsu;
  - indice di edificazione virtuale (Iev) è pari a 0,35 mq/mq per la Regione A, 0,25 per la Regione B e 0,15 mq/mq per la Regione C;
  - diritto edificatorio virtuale (Dev) è dato dall'indice di edificazione virtuale per la Superficie Territoriale dell'intero Ambito di Trasformazione per Standard Urbanistici;
  - categorie di destinazioni d'uso da c11 a c14 definite dall'art. 7;
-

- 
- indice di permeabilità (Ip) non inferiore a 0,4 mq/mq;
  - indice di copertura vegetale (Icv) non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha;
  - rapporto di copertura non superiore a 0,5 mq/mq;
  - altezza massima quella delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema Insediativo in cui ricadono.

c. **100% privato ad uso pubblico** –il privato realizza sull'intera area, in diritto di superficie, un'attrezzatura privata ad uso pubblico con i seguenti parametri:

- superficie territoriale (St) pari al 100% dell'ATsu;
- indice di edificazione virtuale (Iev) è pari a 0,35 mq/mq per la Regione A, 0,25 per la Regione B e 0,15 mq/mq per la Regione C;
- diritto edificatorio virtuale (Dev) è dato dall'indice di edificazione virtuale per la Superficie Territoriale dell'intero Ambito di Trasformazione per Standard Urbanistici;
- categorie di destinazioni d'uso da c11 a c14 definite all'art. 7;
- indice di permeabilità (Ip) non inferiore a 0,4 mq/mq;
- indice di copertura vegetale (Icv) non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha;
- rapporto di copertura non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza massima quella delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema Insediativo in cui ricadono.

La proposta di PUC prevede all'interno di tali attrezzature possono essere realizzati, fino ad un massimo del 30% della SUL complessiva piccole unità commerciali (max 250 mq) e servizi di cui alle sottocategorie da c10 a c13 di cui all'art. 7 purché strettamente integrate alla destinazione principale.

L'osservazione non risulta accoglibile per le motivazioni esposte.

- Accoglibile
- Non accoglibile**
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 39**

prot. n. 201900036602

data 24.05.2019

## Proponente

DIODATO Gianluca

## Qualifica

Amministratore della Immobiliare Adriana

## Modalità di trasmissione

A mano

## Carattere

Specifico

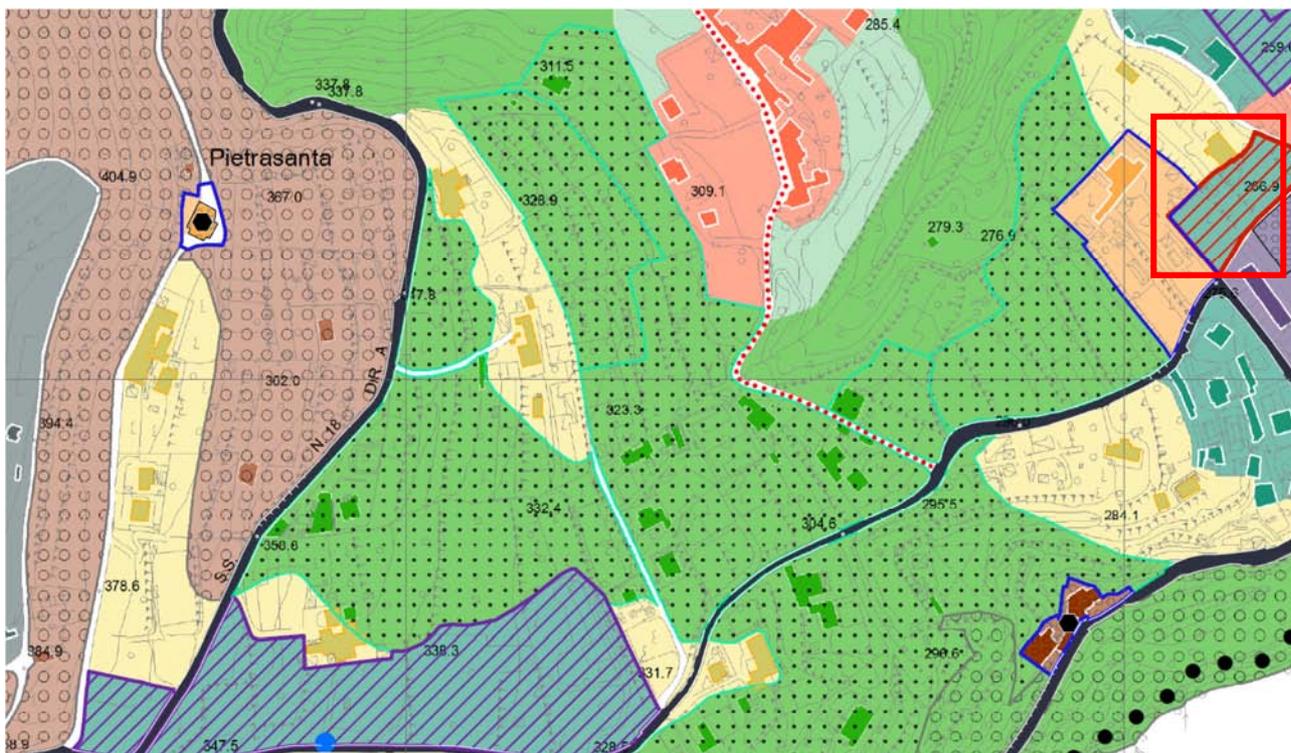
## Localizzazione

Foglio

30

Particella

2176-2179-2180-2185





### Oggetto dell'osservazione

Le aree oggetto di osservazione erano destinate già dal PRG del 1971 all'edificazione residenziale (zone C di nuova edificazione), e confermate nel PRG 2004. Il proponente considerando che la nuova proposta di PUC amplia l'ambito di trasformazione osserva:

- chiede di escludere dall'ambito gli edifici esistenti presenti nelle proprietà private;
- di lasciare una fascia di rispetto di 5 metri dai fabbricati, nelle quali ricadono anche le sistemazioni pertinenziali;
- di perimetrare il futuro PUA mediante una linea sottile coincidente con i limiti di proprietà;
- di eliminare la tutela dei ciglionamenti perché renderebbero impossibile l'ampliamento della viabilità comunale e la creazione degli accessi e delle infrastrutture;
- di mantenere il potenziale edificatorio previsto dalla zona C del PRG adeguato al PUT.

Chiede inoltre di essere informato e si riserva di presentare ulteriore documentazione eventualmente necessaria.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Tessuti periurbani di margine-Ambiti di Trasformazione per Standard Urbanistici

Piano operativo

ATi04

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

Gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) sono stati individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di

---

riconnesione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate.

Il riparto delle previsioni e delle potenzialità edificatorie secondo gli obiettivi perequativi all'interno degli Ambiti di Trasformazione viene effettuato sulla base di una suddivisione del territorio comunale in Ambiti di Equivalenza, ai quali viene attribuito un Diritto edificatorio virtuale (Dev), in base all'applicazione di un Indice di edificazione virtuale (Iev) connotati con i suoli stessi e tenendo conto dei seguenti due fattori che prescindono dalla specifica disciplina d'uso del territorio prevista dalla proposta di PUC:

- lo *status di diritto*, che sintetizza sia le previsioni del PRG previgente sia le aspettative urbane comunque riconducibili alle dinamiche in atto;
- lo *status di fatto*, che sintetizza le caratteristiche strutturali dei luoghi anch'essi incidenti sulla definizione di quei diritti e sull'articolazione di valori tra diverse regioni urbane.

Nessuno dei due fattori individua quale caratteristica la proprietà privata, né tantomeno l'esistenza o meno di fabbricati all'interno dell'Ambito di Trasformazione; in merito a tale osservazione, il comma 8 dell'art. 99 definisce le modalità di calcolo della SUL corrispondente al Dev, in presenza di edifici esistenti di cui si prevede la demolizione o la conservazione. Inoltre la proposta di PUC attribuisce in base ai due fattori l'indice di edificazione virtuale, secondo meccanismi perequativi ed in base alla Regione di equivalenza e non confermando le scelte della previgente pianificazione PRG.

Per i terrazzamenti ed i ciglionamenti il Piano prevede all'interno della propria normativa, indirizzi per la loro manutenzione, recupero e messa in sicurezza, in conformità ai piani sovraordinati, ed in particolare con il PUT, per le Core Areas (co. 2 art. 74 delle NTA), il Corridoio ecologico territoriale del Bonea (co. 1 art. 76 delle NTA) e il Connettivo ecologico paesistico-rurale - Matrici del paesaggio agrario (lett. b) co. 4 art. 78 delle NTA). Non sono invece contenute prescrizioni e/o indicazioni, se non per carattere percettivo nei vari ambiti di paesaggio (Titolo 2 – Capo 2), nelle disposizioni della città storica, della città consolidata, della città da consolidare e ristrutturare, né tantomeno negli Ambiti di Trasformazione definiti al Titolo 2 – Capo 4 delle Nta.

Alla luce di quanto esposto l'osservazione non risulta accoglibile in tutti i suoi aspetti.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 40**

prot. n. 201900036620

data 24.05.2019

## Proponente

DI DOMENICO Giuseppe

## Qualifica

Presidente del Comitato Insieme per Sant'Anna

## Modalità di trasmissione

A mano

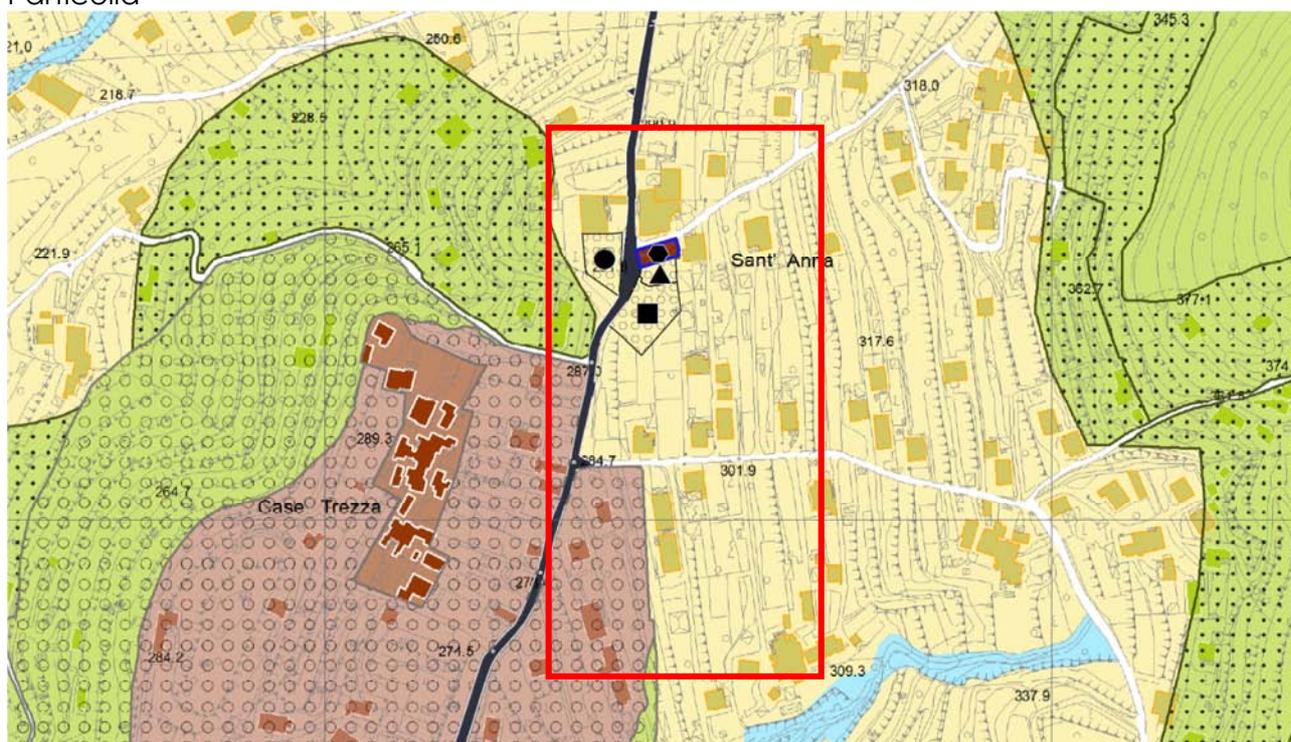
## Carattere

Specifico/Generale

## Localizzazione

Foglio

Particella



## Oggetto dell'osservazione

Il Comitato chiede di rivedere lo schema dell'art. 34 delle norme tecniche di attuazione del PUC, ed in particolare, il comma 2 di tale articolo, ponendosi quale obiettivo la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-produttivi, in quanto non tiene conto della reale situazione mutata irreversibilmente nel tempo.

1. Integrazione art. 53, comma 1, delle norme tecniche di attuazione con inserimento della frazione Sant'Anna tra i borghi storici

Tra i borghi storici di versante e di crinale, all'art. 53, comma 1, delle norme tecniche di attuazione, va inserita la frazione S. Anna. Si tratta di una località, recentemente elevata al rango di frazione, che si è consolidata nel tempo come borgo (comunità) dotato di una propria identità riconoscibile grazie alla presenza della chiesa di S. Anna eretta nel 1860, di particolare interesse storico-architettonico. Attorno ad essa, nel secolo scorso, si è sviluppato il territorio attraverso insediamenti semplici generati da un'urbanizzazione spontanea, avvenuta per addizione di tipo puntuale.

Inoltre, in prossimità della viabilità principale che attraversa la frazione S. Anna si manifesta l'esigenza di prevedere i cambi di destinazione d'uso per realizzare attività commerciali o di servizi.

2. Individuazione area sulla quale realizzare una struttura aggregativa e polifunzionale e una palestra per la scuola primaria e per la frazione

Si manifesta l'esigenza di realizzare una struttura aggregativa e polifunzionale della quale la Frazione di S. Anna ne è priva, e un'area sulla quale realizzare una palestra per la Scuola Primaria di S. Anna (per le attività motorie e sportive degli alunni) e la Comunità di S. Anna (per utilizzo sportivo e sociale).

3. Interventi realizzabili nel territorio di Sant'Anna

Per le aree individuate dalla proposta di Puc quale Matrici del Paesaggio Agrario e nel Parco Storico delle torri si chiede di prevedere anche i seguenti interventi, non solo per gli imprenditori agricoli qualificati e coltivatori diretti e senza una metratura minima:

- autorimesse interrate;
- depositi interrati per il ricovero delle attrezzature agricole e da giardinaggio;
- cisterne interrate per il recupero di acque ai fini irrigui;
- tettoie, anche a ridosso delle abitazioni;
- gazebo;
- piscine;
- impianti fotovoltaici/tecnologici al fine di raggiungere gli obiettivi energetici nella pianificazione urbanistica, così come previsto dal PTCP di Salerno, aumentando le prestazioni energetiche degli insediamenti per risolvere i deficit pregressi.

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

L'Ambito di Paesaggio Versanti terrazzati dei Monti Picentini di cui all'art. 34 delle NTA, descrive correttamente il versante pedemontano dei Monti Picentini, caratterizzato da una diffusione insediativa costituita da villette isolate mono e bifamiliari che ha preso il posto dell'edificato di origine rurale. L'urbanizzazione è stata e continua ad essere strettamente connessa allo storico disegno del suolo agricolo in cui tuttavia l'avanzare dell'uso residenziale extra-agricolo e la parallela crisi dell'economia rurale tendono a modificarne in modo diffuso i connotati paesaggistici.

Tale diffusione non ha permesso di identificare un nucleo storico riconoscibile compatto tale da configurarlo come i borghi storici di versante o di crinale, ancorché la proposta

---

di PUC ha riconosciuto il borgo storico Casa Trezza, tessuto storico esistente al 1955, ed ha assegnato una propria identità a Sant'Anna mediante l'individuazione delle attrezzature esistenti, quali la Chiesa, la scuola e la piazza.

Per tali attrezzature sono previsti interventi volti a ricercare la massima integrazione fisica e funzionale con la città e con gli spazi aperti pubblici, incentivando l'inserimento di usi diversificati in grado di coprire l'intero arco della giornata ed eliminando, ove possibile, le recinzioni in corrispondenza dei fronti affacciati su spazi pubblici rappresentativi (piazze, verde, strade principali,...) e di raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti e l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico e delle risorse idriche.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile, nella parte in cui si chiede di individuare un tessuto quale borgo storico di versante o di crinale, in quanto non è riconoscibile come tale.

Risulta accoglibile parzialmente prevedendo un Progetto di Intervento Unitario nella componente operativa del PUC, denominato PIU07 Programma di Valorizzazione del borgo rurale di Sant'Anna prevedendo:

- realizzazione di una viabilità in interrato di via Pasquale Di Domenico consentendo di attuare la effettiva pedonalizzazione di Piazza Sant'Anna;
- riqualificazione di Piazza Sant'Anna nell'assetto e negli arredi urbani mediante l'eliminazione dell'attuale parcheggio a raso e la realizzazione di un unico spazio pubblico che va dalle scuole elementare fino alla confraternita, e la realizzazione di un livello di parcheggi pubblici interrati a rotazione d'uso;
- valorizzazione dell'edificio scolastico e della confraternita mediante la realizzazione di attrezzature di interesse comune, quali palestra, biblioteca, etc. e di un centro polifunzionale ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale Campania n.1/2014.

La normativa del PUC descrive quali interventi pertinenziali minori sono ammissibili nelle diverse aree in cui ricadono.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Accoglibile

Non accoglibile

**Parzialmente accoglibile**

Non pertinente

Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

Co. 1 dell'articolo 34 delle NTA

**Monti Latari** in **Monti Picentini**

P8.1 – Interventi Programmati e Atti di Programmazione

P8.2 – Localizzazione degli interventi programmati

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 41**

prot. n. 201900036687

data 24.05.2019

## Proponente

Cittadini di San Giuseppe al Pozzo

## Qualifica

Portatori di interesse diffusi

## Modalità di trasmissione

A mano

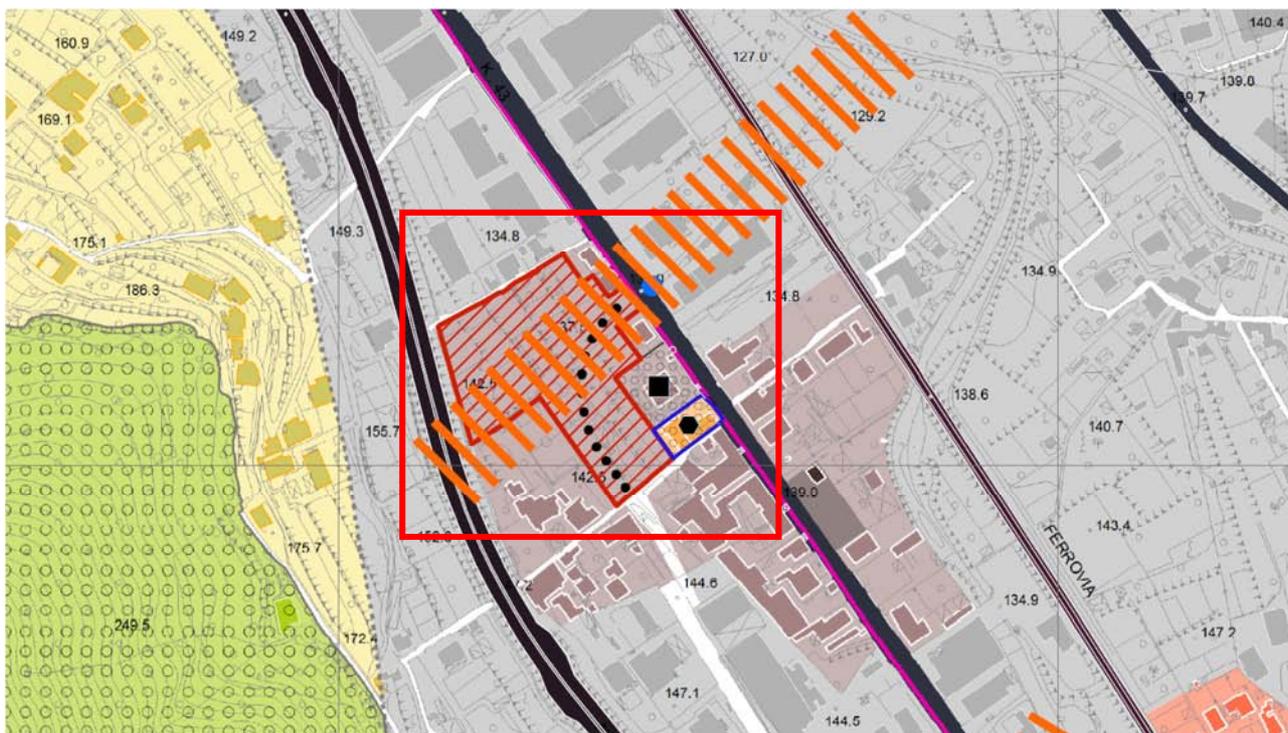
## Carattere

Specifico/Generale

## Localizzazione

Foglio

Particella





### Oggetto dell'osservazione

Premesso che:

- la frazione di San Giuseppe al Pozzo veniva individuata dal PRG del 1971 quale zona industriale, non tenendo conto delle esigenze degli abitanti, e solo successivamente nel 1983 la Regione Campania prevedeva lo stralcio di tali aree dalla zona industriale;
- successivamente al 1983 il Comune conferiva incarico all'architetto Lorenzo Santoro per la redazione di un piano di sviluppo per la realizzazione di attrezzature di interesse comune, aree verdi e 349 vani residenziali, oltre al recupero dell'esistente;

I cittadini della frazione di San Giuseppe al Pozzo, rivendicano la mancanza di spazi pubblici e attrezzature di interesse collettivo e chiedono di prevederle come indicate dal progetto dell'architetto Lorenzo Santoro del 1983.

Chiedono inoltre di escludere la realizzazione della strada di collegamento con via G. Maiori alla S.S. 18 che interessa le aree dove è previsto l'intervento di housing sociale.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

La Città lineare della mixité lungo la strada statale/Ambito di Trasformazione per Insedimenti Integrati

Piano operativo

ATI07

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

La proposta di PUC prevede per la frazione di San Giuseppe al Pozzo i seguenti interventi:

- 
- un Ambito di Trasformazione per insediamenti Integrati per l'insediamento di una molteplicità di funzioni (mixité funzionale), oltre a quella residenziale (70%), anche quella commerciale, direzionale e/o artigianale (30%);
  - la Realizzazione di un varco stradale di collegamento da via Gaudio Maiori a via XXV Luglio (MG11), che ha la finalità principale di migliorare l'accessibilità alle attrezzature di interesse comune (Scuola e Chiesa di San Giuseppe al Pozzo) che adesso avviene mediante attraversamento e/o direttamente dalla strada statale 18, determinando situazioni di pericolo;
  - la valorizzazione dell'edificio scolastico a cinque aule, diventati l'immagine fissa della piccola scuola di campagna della Legge 645 del 1954, di particolare interesse architettonico e tipologico di San Giuseppe al Pozzo, realizzato dall'architetto Alberto Gatti;
  - interventi di riqualificazione sui tessuti esistenti previsti dalla sub-componente La città lineare della mixité lungo la strada statale previsti dall'art. 63 delle NTA.

Inoltre, è prevista la copianificazione dell'intera area di fondovalle con il Consorzio ASI e la Provincia di Salerno, con i seguenti obiettivi contenuti nell'ambito di paesaggio Porta Nord di cui all'art. 31 delle NTA:

- la riconfigurazione morfologica del tessuto edilizio esistente lungo la strada statale attraverso la riqualificazione delle strade e degli altri spazi aperti e la demolizione e ricostruzione degli edifici di nessuna qualità architettonica con particolare attenzione agli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATI);
- la rigenerazione funzionale dei tessuti edilizi attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso e la dotazione delle attrezzature pubbliche necessarie in grado di creare un'adeguata mixité funzionale;
- l'incremento della dotazione di attrezzature a standard, soprattutto scoperte e dedicate allo sport e al tempo libero, attraverso la realizzazione di un nuovo grande parco lungo il torrente Cavaiola, strettamente correlato sia alla S.S. 18 sia al Parco urbano di fondovalle dell'Ambito di paesaggio 4 e in grado di assumere un ruolo ecologico-ambientale fondamentale all'interno della Rete ecologica secondaria e locale di cui agli articoli 77, 78 e 79.

Molti degli interventi previsti dalla proposta di PUC, tra i quali la realizzazione del tratto stradale di collegamento da via Gaudio Maiori a via XXV Luglio, erano già previsti dal Piano di Recupero della località San Giuseppe al Pozzo presentato dall'architetto Lorenzo Santoro il 25.07.1981.

L'osservazione risulta, quindi, non pertinente nella parte in cui si richiede la dotazione di nuove attrezzature e spazi pubblici in quanto già inserite negli obiettivi di copianificazione e non accoglibile nelle more della richiesta dell'eliminazione del collegamento stradale da via Gaudio Maiori a via XXV Luglio.

- Accoglibile
- Non accoglibile**
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente**
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**  
nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 42**

prot. n. 201900036689

data 24.05.2019

**Proponente**

APICELLA Carmela

**Qualifica**

Proprietario

**Modalità di trasmissione**

A mano

**Carattere**

Specifico

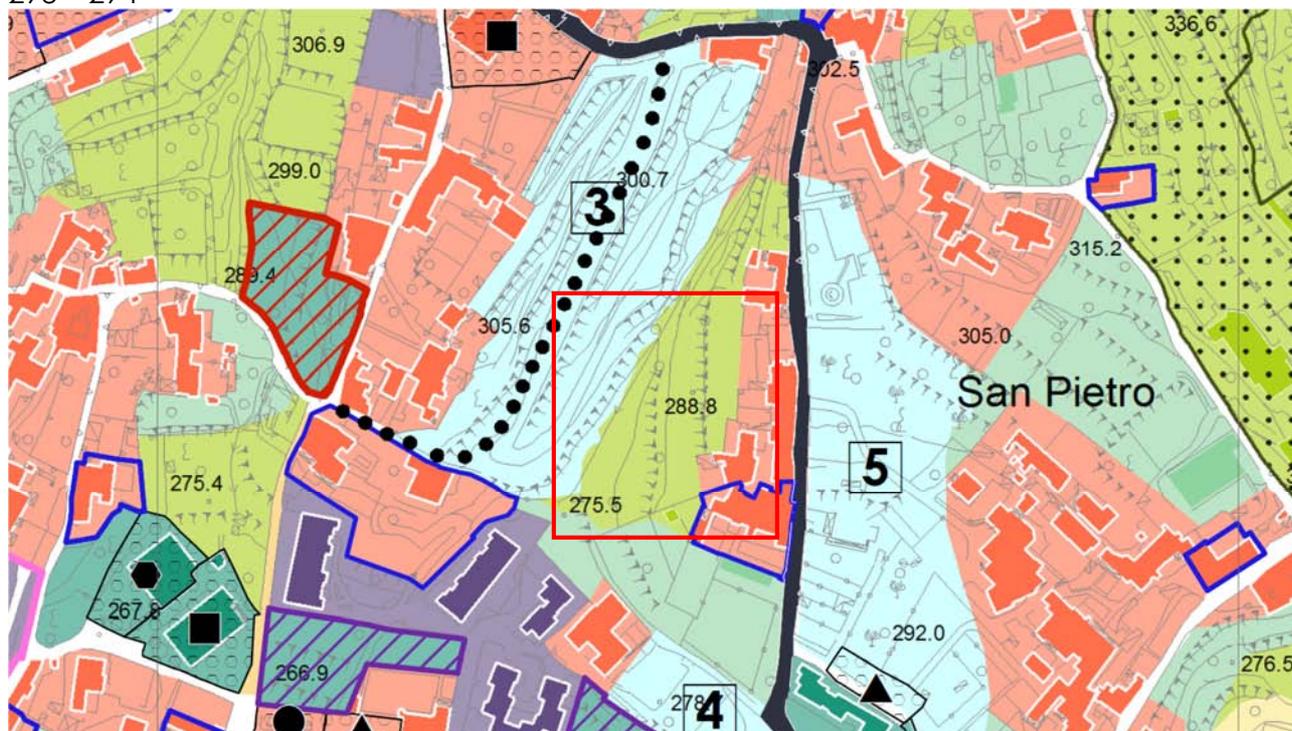
**Localizzazione**

Foglio

17

Particella

293 – 294



---

### **Oggetto dell'osservazione**

Il proponente, in qualità di proprietario di un terreno che è stato individuato all'interno della sub-componente *Core Areas*, chiede che tale previsione venga modificata, individuando le aree in oggetto all'interno della sub-componente *Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole*.

In alternativa, chiede che la previsione in sub-componente *Core Areas* venga modificata, individuando le aree in oggetto all'interno della sub-componente *Aree agricole ricomprese nella Core Areas*. Inoltre, chiede di ricomprendere tra gli interventi ammessi in queste zone quello descritto all'art. 78 comma 5 punto elenco 5 delle NTA, ovvero, *"la realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori dei fondi agricoli ancorché in economia, con un lotto minimo di 1.000 mq di superficie, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di superficie coperta rispettivamente non superiore a 10 mq ed altezza non maggiore a 2,40 m"*

### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Borghi storici di versante e di crinale - Nodi ecologici complessi – *Core Areas*

Piano operativo

Altri elaborati

---

### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

La proposta di PUC individua le aree, censite al N.C.T. Foglio 17 part.IIa 293, come rientranti nella sub-componente *Core Areas* (art. 74 delle NTA) e part.IIa 294, come rientranti parzialmente nella sub-componente *Core Areas* (art. 74 delle NTA) e per una piccola parte nella Città Storica (art. 50 delle NTA) sub-componente *Borghi storici di versante e di crinale* (art. 53 delle NTA).

Premesso che la proposta definitiva di PUC recepisce gli indirizzi della Pianificazione sovraordinata, in particolare quelli del Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana, è stato verificato che il vigente PUT individua il terreno in oggetto in *zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado* che comprende le aree agricole e gli insediamenti di interesse ambientale.

L'art. 74 delle NTA sancisce che le *Core Areas* ricadono all'interno della *Zona Territoriale 1b Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado*, descritta dall'art. 17 della L.R. 35/87 come comprendente la parte del territorio prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi di acqua e alcune aree a colture pregiate di altissimo valore ambientale.

Verificate le caratteristiche geomorfologiche, oroidrografiche e pedologiche dell'area oggetto di osservazione, si ritiene che essa non presenti i caratteri peculiari delle zone di tutela silvo-pastorale e che, dunque, non possa essere assimilata ad una *Core Areas*.

Il terreno in premessa, contiguo al nucleo rurale individuato quale tessuto storico *Borghi storici di versante o di crinale*, mantiene i caratteri e gli usi tipici dei fondi agricoli residuali rispetto alla circostante urbanizzazione e svolge una funzione di connessione diffusa tra tutti gli elementi della rete ecologica, con particolare riferimento a quella secondaria.

---

---

Tutto quanto premesso, si ritiene, comunque, che esso non risulti assimilabile, alla zona E – agricola di cui al D.l. 1444/68, che corrisponde nella Proposta di PUC adottata al Connettivo ecologico paesistico-rurale – Matrici del paesaggio agrario (art. 78 delle NTA). Quindi la richiesta di modificare la previsione e di ricomprendere l'area in oggetto nella sub-componente *Matrici del paesaggio agrario/Zone agricole* non risulta accoglibile. Risulta invece accoglibile la modifica della previsione individuando l'area oggetto dell'osservazione all'interno della Rete ecologica principale, sub-componente Nodi ecologici complessi – *Aree agricole ricomprese nella Core Areas*. Risulta, altresì, accoglibile la richiesta di ricomprendere tra gli interventi ammessi in queste zone quello descritto all'art. 78 comma 5 punto elenco 5 delle NTA, ovvero, “la realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori dei fondi agricoli ancorché in economia, con un lotto minimo di 1.000 mq di superficie, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di superficie coperta rispettivamente non superiore a 10 mq ed altezza non maggiore a 2,40 m”

■ **Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

P3.3 – Sistema Ambientale

P3.4 Carta di Sintesi dei Sistemi e Reti

NTA – art. 74 comma 4 punto c) aggiungere tra gli interventi ammessi:

***“la realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori dei fondi agricoli ancorché in economia, con un lotto minimo di 1.000 mq di superficie, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di superficie coperta rispettivamente non superiore a 10 mq ed altezza non maggiore a 2,40 m”***

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 43

prot. n. 201900036690

data 24.05.2019

### Proponente

GIORDANO Paola

### Qualifica

architetto

### Modalità di trasmissione

A mano

### Carattere

Generale

### Localizzazione

Foglio

Particella

### Oggetto dell'osservazione

La proponente, con riferimento ad alcuni immobili oggetto di istanza ai sensi della L. n. 219/81, rientranti nell'Ambito di Paesaggio 16 *Versanti terrazzati dei Monti Picentini* e nelle Matrici del Paesaggio Agrario, chiede di ammettere gli interventi previsti dal D. Lgs. 30 marzo 1990, n. 76 ed in particolare:

- la ricostruzione degli edifici distrutti o danneggiati ma da demolire per effetto degli eventi sismici, posti all'esterno del centro edificato, anche in altro sito dello stesso comune, purché non in contrasto con le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico (art. 10);
- per gli edifici situati in zone agricole la riparazione e la ricostruzione in deroga agli indici di fabbricabilità prescritti dalle norme vigenti purché la differenza tra il volume riconosciuto e quello preesistente non superi il 30 per cento (art. 49).

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

Gli interventi di ricostruzione e/o ristrutturazione edilizia degli edifici danneggiati devono essere conformi:

- alle disposizioni previste per il sistema insediativo, nelle diverse componenti (città storica, città consolidata e da consolidare e ristrutturare) e sub componenti;

- 
- in conformità alla strumentazione sovraordinata di tutela paesaggistica (PUT dell'area sorrentino amalfitana).

Tra gli interventi previsti dalla Legge n. 219/81 sono previsti anche quelli in zona agricola in deroga agli indici di fabbricabilità prescritti dalle norme vigenti purché la differenza tra il volume ricostruito e quello preesistente non superi il 30 per cento.

Tali interventi sono ammissibili unicamente nelle Matrici del paesaggio agrario di cui all'articolo 78 delle NTA della proposta di PUC.

L'osservazione risulta accoglibile, in quanto il Decreto Legislativo n. 76 del 1990 impone l'adeguamento della strumentazione urbanistica alle esigenze emergenti dagli eventi sismici, prevedendo gli interventi di cui al comma 6 dell'articolo 56 della Legge n. 219/81 nelle Matrici del paesaggio agrario.

#### ■ **Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

Aggiungere al co. 6 dell'art. 78 delle NTA:

**“La ricostruzione o la riparazione degli edifici danneggiati dal sisma ed appartenenti a soggetti patrimonialmente danneggiati ed aventi titolo al contributo, può avvenire in deroga agli indici di fabbricabilità – come definiti al precedente co. 5 – purché la differenza tra il volume ricostruito e quello preesistente non superi il 30% e sempre che l'incremento sia necessario e motivato.**

**Nei casi di ricostruzione, solo su motivata istanza può essere individuato un sito distinto da quello originario, e comunque dovrà avvenire nell'ambito dello stesso fondo in cui è ubicato l'edificio originario, su particelle di proprietà contigue e appartenenti alla medesima Matrici del Paesaggio agrario.”**

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 44**

prot. n. 201900036693

data 24.05.2019

## **Proponente**

BARBA Salvatore

## **Qualifica**

Dirigente del Servizio Idrico Integrato nel Comune di Cava de' Tirreni della Ausino S.p.a.

## **Modalità di trasmissione**

Posta certificata

## **Carattere**

Generale

## **Localizzazione**

Foglio

Particella

## **Oggetto dell'osservazione**

L'articolo 69 Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione disciplina gli interventi di trasformazione per le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione, senza esplicitare dove sono ammissibili le nuove attrezzature pubbliche, ma soprattutto non menzionando l'ammissibilità delle infrastrutture a rete realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti quali l'Ausino S.P.a.

Tali interventi vengono ammessi su tutto il territorio comunale dal Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana all'articolo 24 che recita:

"... Gli interventi nell'area per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazioni, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale.

In particolare:

- i progetti, che devono essere elaborati da esperti qualificati, devono essere redatti analiticamente e in idonea cartografia in scala adeguata a determinare le modificazioni del suolo;
- le reti delle infrastrutture (specificatamente per i centri urbani) devono essere tutte interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante. ...."

Per quanto innanzi, in considerazione di tutto quanto evidenziato e ritenuto, si osserva che la proposta di piano urbanistico comunale non ammette esplicitamente gli interventi a rete di Enti istituzionalmente competenti, non coerentemente con i criteri, gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni fissati dalla strumentazione territoriale sovraordinata (Piano urbanistico territoriale della penisola sorrentino amalfitana), ma soprattutto con i principi di corretta pianificazione urbanistica e di funzionalità, e pertanto si chiede che venga espressamente dichiarata l'ammissibilità di tali opere e infrastrutture a rete su tutto il territorio comunale come previsto dall'articolo 24 del Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana, e che tali interventi rientrino tra quelli non onerosi trattandosi di infrastrutture primarie.

---

## Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

---

## Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

---

### Controdeduzione

L'osservazione risulta accoglibile in coerenza all'articolo 24 del Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana prevedendo espressamente l'ammissibilità di tali opere e infrastrutture a rete su tutto il territorio comunale.

Per quanto concerne l'onerosità di tali interventi si rimanda all'articolo 17 del D.P.R. n. 380/2001, che esonera dal contributo di costruzione *gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.*

### ■ **Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

### Elaborati da modificare

#### 1. c. rif. art. 69

si aggiunge

**art. 69 ~~Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione~~ Attrezzature per il territorio co. 9**

**Gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'A.N.A.S., le Ferrovie dello Stato, e altri enti gestori di servizi pubblici, come l'Enel e l'Ausino, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua, ecc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, da chiunque vengano eseguiti, sono ammissibili in tutte le zone territoriali del PUT dell'area sorrentino amalfitana, ad esclusione della z.t. 1b – Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado.**

**Gli interventi di infrastruttura a rete (illuminazione, acquedotti, fognature) sono ammissibili su tutto il territorio comunale e devono essere, specificatamente per i centri urbani, interrati e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.**

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 45

prot. n. 201900036728

data 24.05.2019

### Proponente

APICELLA Aniello

### Qualifica

Geometra

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

### Carattere

Generale

### Localizzazione

Foglio

Particella

### Oggetto dell'osservazione

Il proponente osserva di aggiungere la possibilità nei centri storici di prevedere cambi di destinazione d'uso di locali interrati, destinati a deposito, in attività commerciali.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

### Controdeduzione

Il RUEC in redazione prevederà specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale, ed in particolare una classificazione dei locali degli edifici, anche in base alle caratteristiche dei locali stessi, come altezza minime interna utile, superfici minime e illuminazione ed aerazione.

L'osservazione risulta non pertinente in quanto la tematica osservata riguarda i contenuti del Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale.

- Accoglibile
- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile

### ■ **Non pertinente**

- Irricevibile

---

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 46**

prot. n. 201900036830

data 25.05.2019

## Proponente

DON BUONO Alessandro

## Qualifica

Parroco della Chiesa di Sant'Anna all'Oliveto

## Modalità di trasmissione

Posta certificata

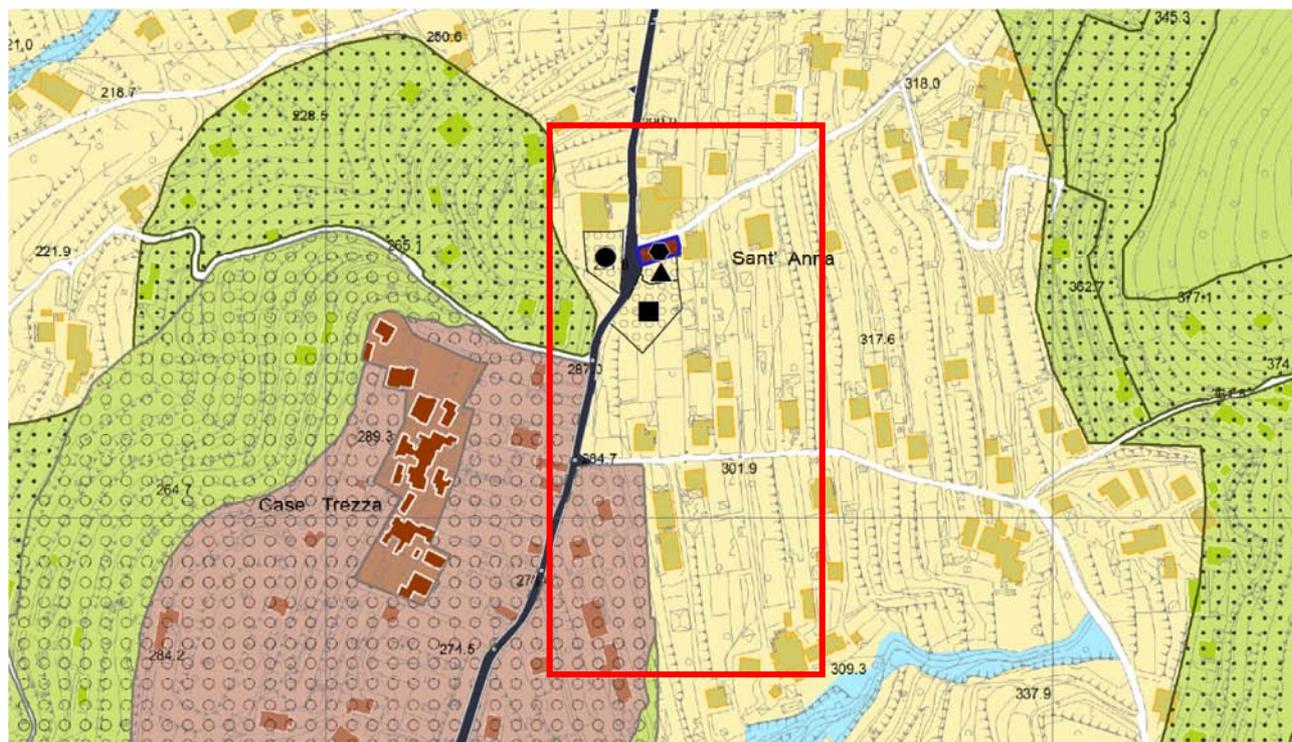
## Carattere

Specifico/Generale

## Localizzazione

Foglio

Particella



## Oggetto dell'osservazione

Il proponente osserva quanto segue:

1. Previsione di strutture a servizio della chiesa parrocchiale

La Chiesa di S. Anna, per le evidenti necessità di adeguamento dei servizi specifici, per la condizione in cui è ubicata, si presta ad una possibilità di ampliamento solo sul lato Est prospettante l'edificio scolastico esistente e precisamente sull'area

attualmente utilizzata per parcheggio pubblico. Atteso che l'edificio risulta allo stato insufficiente sia per il descritto incremento della popolazione della frazione e sia per l'aumento notevole dell'afflusso dei fedeli, e sia per la necessità di offrire servizi aggiuntivi, occorre assolutamente prevedere una possibilità di ampliamento seppure per il futuro mediante specifica destinazione d'uso del suolo confinativo. L'unico suolo idoneo risulta l'area indicata come "area per parcheggio" adiacente all'edificio ecclesiastico e alla scuola, che dovrebbe avere una destinazione di "area per attrezzature di interesse comune".

2. Area ZTL antistante la chiesa parrocchiale

L'area costituente la piazza antistante la Chiesa stessa, attualmente utilizzata sostanzialmente per parcheggio pubblico, dovrebbe essere interdetta al transito delle auto e resa zona ZTL. Tale necessità è rappresentata da motivazioni di sicurezza atteso che i fedeli in uscita dalla chiesa si trovano immediatamente ad attraversare la sede stradale. Inoltre è evidente il bisogno e la necessità di realizzare una zona da adibire ad area ludica e destinata a manifestazioni religiose e civili priva di traffico e circolazione di auto ed attrezzata e valorizzata con interventi di arredo urbano. Detta area, resa libera o parzialmente libera (ZTL) costituirebbe il baricentro aggregativo fra l'edificio ecclesiastico, l'edificio scolastico, il centro sportivo bocciofilo e la sede della congrega di S. Anna All'Oliveto e i futuri insediamenti commerciali e sportivi che si vorranno realizzare.

3. Circumvallazione Piazza Antistante Chiesa Parrocchiale

La realizzazione della ZTL antistante la Chiesa, richiede naturalmente, la realizzare una bretella di circumvallazione perimetrale a Sud Ovest della piazzetta che consente al traffico di bypassare la piazzetta stessa, come indicato nell'allegata planimetria. Inoltre sempre a ridosso di tale bretella si potrebbe realizzare una zona di parcheggio utile sostitutivo delle area attuale, zona che si presta benissimo a tale destinazione, peraltro collegabile con la piazzetta antistante la Chiesa mediante delle rampe per handicap e/o scale di vario tipo i cui dettagli si rinviano a progetti di attuazione o esecutivi.

4. Adeguamento edificio scolastico frazionale

L'edificio scolastico attualmente esistente, che si presenta fatiscente e non più rispettoso dei parametri standard tipici degli edifici scolastici (vedi DM 18 dic 1975 e L 412 del 5 agosto 1975), richiederebbe una ricostruzione fuori sito mediante una riprogettazione al fine di adeguare gli standard scolastici attualmente inadeguati e riguardanti sia le attività didattiche e sia delle attività ludiche, sportive, pratiche e di supporto in generale compreso palestra coperta, struttura che potrebbe anche assumere rilevanza collettiva di quartiere oltre che verde attrezzato, atteso le deficienze evidenziate. In tal caso, atteso che nell'area della frazione esiste un'altra piccola struttura adibita ad asilo, si potrebbe pensare ad un accorpamento unico teso a creare un polo scolastico dotato di tutte le attrezzature moderne e necessarie ad una gestione civile e razionale dell'attività scolastica stessa da individuarsi sempre nell'attuale ubicazione ma con adeguato ampliamento della zona destinata ad attività collettive. Tale soluzione richiede sicuramente programmazione dell'ampliamento dell'area destinata ad "Area per l'Istruzione" mediante incremento dell'area già indicata sul PUC attuale verso la zona Sud- Est. Lo stesso polo scolastico, così programmato, potrebbe anche ospitare un centro civico o sociale utile per identificare la presenza comunale sul territorio

5. Centro commerciale e di vicinato

La frazione, come si è detto, costituita da circa 3000 abitanti, risulta priva di un centro commerciale e di vicinato con il risultato che le attività commerciali

esistenti vengono esercitate a volte in edifici non conformi totalmente alle norme edilizie e inadeguate alle norme igienico sanitarie richieste.

Allo scopo di individuare un centro commerciale, si propone di valutare la possibilità di realizzare locali commerciali sottostante la piazzetta antistante la chiesa parrocchiale (indicata come ZTL nel punto 3 precedente) mediante uno studio progettuale adeguato alle necessità e all'architettura locale. Tale centro commerciale, costituito da piccole attività di vicinato, verrebbe servito quindi dalla bretella descritta al punto 3 precedente, con l'utilizzo ottimale del parcheggio descritto sempre al punto 3 precedente. Inoltre, l'assegnazione di tali locali potrebbero costituire una notevole risorsa economica utile a realizzare il polo scolastico e civico descritto al punto 4 precedente.

#### 6. Centro attrezzature di quartiere

La frazione, come più volte fatto notare, risulta priva di attrezzature ludiche e sportive di cui si sente la notevole necessità, necessaria sia per la fascia infantile che per quella adulta.

Per sopperire a tale deficienza si rende indispensabile la previsione e la dotazione di una superficie per "area per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport e attrezzature pubbliche di tipo generico " aggiuntiva ad iniziativa pubblico/privata.

Tale area si può individuare in località Lamia, come già individuata nel vigente PRG e coincidente con la proprietà della Parrocchia di S. Anna All'Oliveto e in via indicativa ubicata in catasto terreni di Cava de Tirreni al fg 4 mappali 376, 375, 377, 372, per la quale la Parrocchia già si dichiara disponibile alla cessione per la realizzazione di strutture di quartiere.

La planimetria allegata individua detta zona nelle prossimità della zona adibita a polo scolastico e un'altra zona in località S. Rosa. Quest'ultima risulta una località secondaria della frazione di S. Anna posta a confine della frazione di Pregiato lungo la SP via Aniello Vitale che presenta un edificio ecclesiastico aperto al culto, un agglomerato antico urbano accentrato e risulta priva di qualunque area destinata ad attrezzature pubbliche e aggregativa.

Pertanto si rende assolutamente indispensabile realizzare un'area da destinare ad attrezzatura territoriale e eventualmente a parcheggio.

Le superficie ritenuta minima indispensabile per le citate destinazioni e relative alle due aree citate assommano a circa mq 12.000,00 mq.

#### 7. Strutture turistico-ricreative

La zona della frazione di S. Anna, inserita nell'ambito dell'area cosiddetta "versanti terrazzati del Monti Picentino" e caratterizzata dalla stessa orografia della zona cosiddetta "Versanti terrazzati dei Monti Lattari", si presta molto bene ad attività ricettiva di tipo turistico residenziale, attività che allo stato attuale costituisce potenzialmente la futura maggiore attività per il territorio di Cava de' Tirreni.

Tali aree coincidono, per la massima parte, con la zona territoriale 4 del PUT (LRC 35/87), denominata "Riqualificazione insediativa e ambientale di 1 ° grado".

Detta zona territoriale, nel PUC, va articolata oltre che con le zone "A", "B", e "C", anche con le seguenti zone:

- Zona "F" destinata alla copertura del fabbisogno di attrezzature pubbliche. Per esse la normativa dovrà fornire indicazioni di dettaglio sugli indici di fabbricabilità ed altezze massime, in rapporto ai tipi di attrezzature nel rispetto delle caratteristiche ambientali;
- Zona "H" destinata ad insediamenti turistici ricettivi, compatibili con le prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale parte IV, e nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV del PUT, nonché ad attrezzature turistiche complementari, in aggiunta a quelle del PUT;

- Zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n max 50 nuovi addetti) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa di PRG deve prescrivere l'obbligo della redazione dei Piani produttivi particolareggiati di cui all'art 27 della L 865/71 e nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV del PUT.

In merito a tale esigenze e per contenere il progressivo abbandono della aree coltivate, si ritiene assolutamente indispensabile, individuare zone anche diffuse a macchia di leopardo, da destinare all'allocazione di insediamenti turistici complementari quali centri ricreativi per il nuoto e balneari, centri di equitazione, centri floreali e vivaistici centri sportivi ecc. ecc. oltre che alla individuazione di piccoli insediamenti artigianali per la trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli locali e per il supporto logistico e commerciale delle attrezzature agricole e similari .

Tali attività, peraltro già presenti in maniera latente sul territorio, non aspettano altro che la elaborazione dei programmi urbanistici e normativi finalizzati alla razionalizzazione e conformazione degli insediamenti necessari al supporto territoriale.

Si demanda al progettista la individuazione territoriale di dette attività che si ritiene debbano avere carattere diffuso e estensivo al fine di costituire la formazione di redditi minimali conseguenti per la rivalorizzazione delle aree agricole stesse e quindi anche una individuazione prescrittiva generale anziché una individuazione puntuale.

In relazione a quanto detto, si fa rilevare che secondo le norme di attuazione del PUC, nell'Area indicata come versanti terrazzati del Monti Picentino, che riguarda la maggior estensione territoriale di S. Anna, ai fini dello sviluppo agricolo sarebbe possibile solo avere la qualifica di coltivatore diretto professionale ed un lotto minimo di 5000 mq. Tale previsione interdice la possibilità di realizzare piccole strutture a supporto dell'agricoltura quali rivendite attrezzature agricole, trasformazione prodotti agricoli, officine meccaniche per manutenzione veicoli agricoli, rivendita di sementi e concimi ecc., nel caso che l'interessato non sia coltivatore diretto e non possieda almeno 5000 mq.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

##### **Controdeduzione**

Per quanto concerne i punti 1, 2, 3, 4 e 6, ovvero la previsione di strutture a servizio della chiesa parrocchiale, l'istituzione di un'area ZTL antistante la chiesa parrocchiale, la realizzazione di una circumvallazione Piazza antistante Chiesa Parrocchiale e l'adeguamento dell'edificio scolastico frazionale, la realizzazione di un Centro attrezzature di quartiere, il Piano prevede interventi di riqualificazione, al fine di ricercare la massima integrazione fisica e funzionale con la città e con gli spazi aperti pubblici, incentivando l'inserimento di usi diversificati in grado di coprire l'intero arco della giornata ed eliminando, ove possibile, le recinzioni in corrispondenza dei fronti affaccianti su spazi pubblici rappresentativi (piazze, verde, strade principali,...) e di raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti e l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio

---

energetico e delle risorse idriche.

In particolare l'articolo 69, al fine di rispondere al cambiamento delle esigenze sociali nel tempo, è consentito il cambio di destinazione d'uso delle attrezzature esistenti, anche mediante forme di partenariato pubblico-privato, ed ampliamenti secondo un progetto unitario, purché il rapporto di copertura non superi 0,50 mq/mq della superficie fondiaria e non venga ridotta la preesistente superficie fondiaria a standard. Sono altresì ammesse, all'interno di tali attrezzature, fino ad un massimo del 30% della SUL complessiva, unità commerciali strettamente connesse, integrate e funzionali alla destinazione principale. Risulta accoglibile parzialmente prevedendo un Progetto di Intervento Unitario nella componente operativa del PUC, denominato PIU07 Programma di Valorizzazione del borgo rurale di Sant'Anna prevedendo:

- la realizzazione di una viabilità in interrato di via Pasquale Di Domenico consentendo di attuare la effettiva pedonalizzazione di Piazza Sant'Anna;
- la riqualificazione di Piazza Sant'Anna nell'assetto e negli arredi urbani mediante l'eliminazione dell'attuale parcheggio a raso e la realizzazione di un unico spazio pubblico che va dalle scuole elementare fino alla confraternita, e la realizzazione di un livello di parcheggi pubblici interrati a rotazione d'uso;
- valorizzazione dell'edificio scolastico e della confraternita mediante la realizzazione di attrezzature di interesse comune, quali palestra, biblioteca, etc. e di un centro polifunzionale ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale Campania n.1/2014.

Per quanto concerne il punto 5, la Legge Regionale n. 1/2014 all'articolo 12 ammette interventi integrati per i centri minori, con popolazione inferiore a 3.000 abitanti per una rivitalizzazione, anche commerciale delle frazioni. In tali aree è previsto l'insediamento di centripolifunzionali di servizi, intendendosi per centro polifunzionale di servizi una struttura in cui sono presenti attività commerciali, attività terziarie e di servizio per i cittadini, quali sportelli decentrati dell'amministrazione comunale, ufficio postale, banca, centri turistici di informazione, biglietterie, fermate di autolinee, centri di prenotazione, esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, impianti sportivi o ricreativi, rivendita di tabacchi, rivendita di giornali e riviste.

Per quanto concerne il punto 7, l'Ambito di Paesaggio Versanti terrazzati dei Monti Picentini di cui all'art. 34 delle NTA, descrive correttamente il versante pedemontano dei Monti Picentini, caratterizzato da una diffusione insediativa costituita da villette isolate mono e bifamiliari che ha preso il posto dell'edificato di origine rurale. L'urbanizzazione è stata e continua ad essere strettamente connessa allo storico disegno del suolo agricolo in cui tuttavia l'avanzare dell'uso residenziale extra-agricolo e la parallela crisi dell'economia rurale tendono a modificarne in modo diffuso i connotati paesaggistici. Tale diffusione non ha permesso di identificare un nucleo storico riconoscibile compatto tale da configurarlo come i borghi storici di versante o di crinale, ancorché la proposta di PUC ha riconosciuto il borgo storico Casa Trezza, tessuto storico esistente dal 1955, ed ha assegnato una propria identità a Sant'Anna mediante l'individuazione delle attrezzature esistenti, quali la Chiesa, la scuola e la piazza.

Anche in coerenza dei criteri localizzativi previsti dal PTCP di Salerno, non sono state individuate nuove zone per attrezzature pubbliche, per nuovi insediamenti turistici e produttivi, ma il Piano prevede in tali aree una ricettività legata all'attività agricola, quali agriturismi, country house, fattorie didattiche, etc.

La proposta di PUC ha previsto in tali aree interventi in coerenza con gli Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto (6.3.1) delle Linee Guida per il Paesaggio, allegate al Piano Territoriale Regionale della Campania approvato con Legge Regionale n. 13/2009.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

---

- 
- Accoglibile
  - Non accoglibile

- **Parzialmente accoglibile**

- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

Co. 1 dell'articolo 34 delle NTA

~~Monti Lattari~~ in **Monti Picentini**

P8.1 – Interventi Programmati e Atti di Programmazione

P8.2 – Localizzazione degli interventi programmati

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

**Osservazione n. 47**

prot. n. 201900036837

data 25.05.2019

## Proponente

APICELLA Giuseppe

## Qualifica

Proprietario

## Modalità di trasmissione

Posta certificata

## Carattere

Specifico

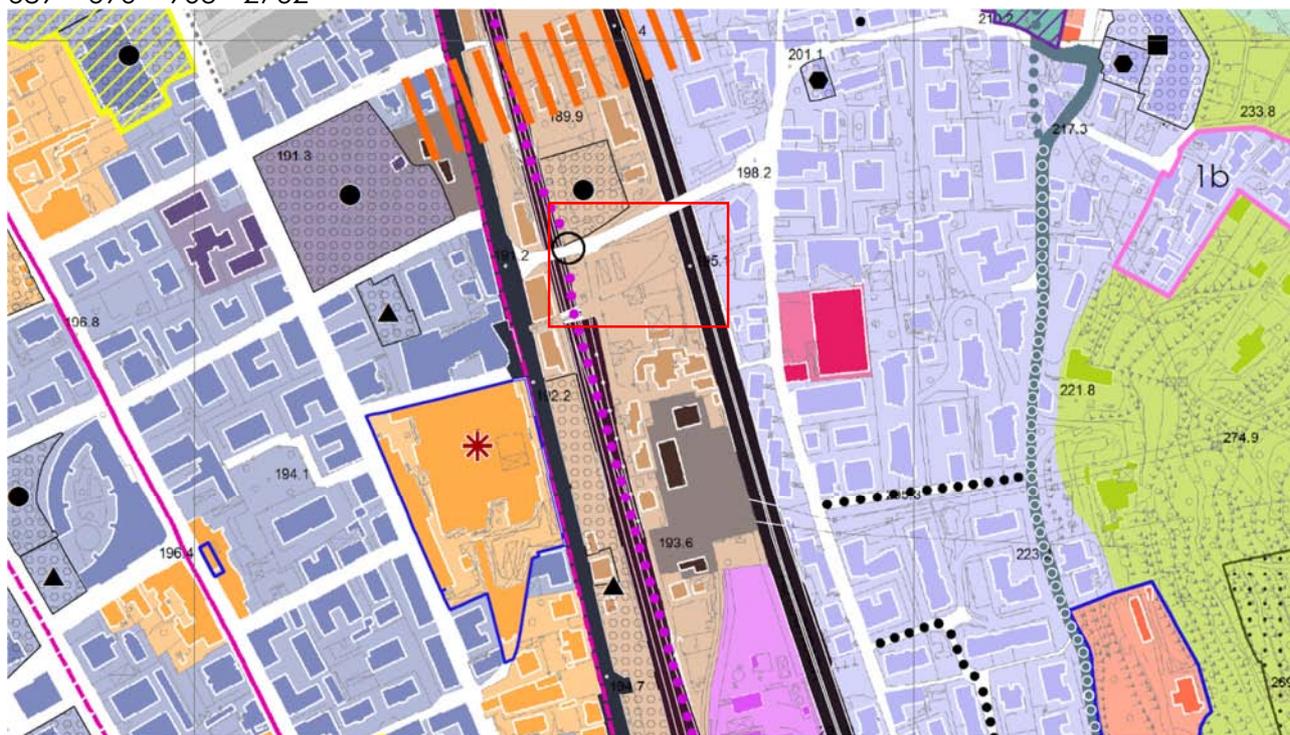
## Localizzazione

Foglio

12

Particella

689 - 690 - 903 - 2762



## Oggetto dell'osservazione

Il proponente, proprietario di un'impresa artigianale di taglio, deposito e rivendita di legname, ricadente nella Proposta di PUC nella sub-componente *Compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle* (art. 64 delle NTA). Nel PRG l'area oggetto dell'osservazione ricade in parte in zona D2- *attività industriali, artigianali, per il*

commercio all'ingrosso e la grande distribuzione e in parte in zona B8 – residenziali da riqualificare. Il proponente chiede di introdurre nell'art. 64 che disciplina la Compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle la possibilità di un ampliamento fino al 20% delle volumetrie esistenti e per un'eventuale nuova costruzione il rapporto massimo di copertura pari a 0,50 mq/mq.

#### **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle

Piano operativo

Altri elaborati

#### **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

#### **Controdeduzione**

La proposta di PUC individua le aree e gli immobili oggetto di osservazione nella Compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle. Tale zona è caratterizzata da una commistione di aree verdi, in parte ancora coltivate, residenze, spazi del commercio ed edifici produttivi. Dal punto di vista tipologico il tessuto è caratterizzato prevalentemente da palazzine moderne con altezza non superiore ai tre piani. Il PUC prescrive, in particolare, all'art. 64 delle NTA la valorizzazione degli spazi aperti come forti elementi di riconnessione urbana e l'immissione di nuovi e più complessi mix funzionali. In tale ottica sono stati previsti nella proposta di PUC solo interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (art. 6 NNTAA) ma senza incremento della volumetria esistente.

Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

#### **Elaborati da modificare**

nessuno

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 48

prot. n. 201900036847

data 25.05.2019

### Proponente

TENNERIELLO Eugenio

### Qualifica

Architetto

### Modalità di trasmissione

Posta certificata

### Carattere

Generale

### Localizzazione

Foglio

Particella

### Oggetto dell'osservazione

1. c. rif. art. 3 co. 1

punto a) e presuppone la precedente o contestuale modifica delle leggi e dei piani suddetti. (Si chiede di eliminare la parte in giallo evidenziata perché una ipotetica variante al PUC potrebbe essere fatta solo in caso di modifica di leggi e/o Piani)

punto b) Le direttive, che rappresentano disposizioni prive di contenuto conformativo e tuttavia cogenti per gli strumenti di attuazione del PUC quando individuano, per gli Ambiti di paesaggio, gli obiettivi e i principali requisiti progettuali degli interventi di conservazione e trasformazione previsti in ciascuno di essi e quando forniscono, con riferimento ai Sistemi, requisiti attesi dagli interventi, criteri per la loro attuazione o azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano. La loro modifica costituisce variante al PUC. . (Si chiede di eliminare la parte in giallo evidenziata e/o modificarla perché in primis la materia del paesaggio non è di competenza dei Comuni. Per il resto modificare una direttiva con una variante al PUC comporterebbe sia per il Pubblico che per il privato un appesantimento del procedimento, essendo solitamente la materia demandata alla Giunta Comunale).

punto c) Gli indirizzi rappresentano riferimento per gli altri strumenti urbanistici e debbono trovare in essi esplicito riscontro e motivato riferimento. (Si chiede di eliminare la parte in giallo evidenziata perché, tout court, modificherebbero tutti gli strumenti urbanistici che non sono propri di un PUC. Ciò comporterebbe sia per il Pubblico che per il privato un danno ed inoltre esproprierebbe di fatto i poteri di Pianificazione demandati alla Giunta e/o al Consiglio Comunale).

2. c. rif. art. 4

co. 1 a. Descrizioni e interpretazioni

Si propone di esplicitare nelle descrizioni e interpretazioni che tutti i Piani sovraordinati e di settore sovra comunale, riportandoli fedelmente a quelli

approvati dagli Enti Pianificatori, sono di mera archiviazione ricostruttiva di analisi senza alcuna valenza interpretativa nel PUC.

co. 2 Elenco elaborati

P1. Carta di sintesi dei vincoli, dei piani sovraordinati e della pianificazione attuativa vigente (scala 1:10.000) Si propone di eliminarla dalla P. Progetto e lasciarli solo nella A, riportandoli fedelmente a quelli approvati dagli Enti Pianificatori, senza alcuna valenza nel PUC essendo Piani di altra competenza.

P3.3 Sistema Ambientale e Rete Ecologica e Paesistica (scala 1:10.000) Si propone di eliminarla dalla P. Progetto perché la materia in particolare quella Paesistica non è di competenza del PUC.

P4. Rischio Atteso Si propone di eliminarla dalla P. Progetto perché la materia non è di competenza del PUC

P4.1 Rischio frana atteso (1:10.000) Si propone di eliminarla dalla P. Progetto perché la materia non è di competenza del PUC

P4.2 Rischio idraulico atteso (1:10.000) Si propone di eliminarla dalla P. Progetto perché la materia non è di competenza del PUC.

3. c. rif. art. 6

co. 3

Si propone di aggiungere anche la Zona Territoriale 4 Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado.

co. 8

Si propone di aggiungere "tali piccole attrezzature sono possibili in tutto il territorio Comunale e dove è possibile dovranno essere realizzate interrato o seminterrato per tre lati nei terrazzamenti ma sempre con copertura piana a tetto giardino. Per le zone agricole se il fondo è privo di pertinenze, è possibile realizzare nei terrazzamenti un locale deposito per le sole attrezzature di lavoro agricolo e un locale bagno da mq. 2 contenente una tazza necessaria per i bisogni fisiologici del lavoratore e un lavamani. la copertura dovrà essere piana a tetto giardino e la superficie dovrà essere non superiore a mq 25 per ogni 1.000 mq di terreno coltivato a seminativo o alborato. Per i boschi il rapporto è di 25 mq ogni 50.000 mq."

Le opere ammissibili rientranti nelle categorie di cui ai commi 1, 2 e 3 sono definite nel RUEC con le limitazioni previste dalle norme delle sub-componenti dei Sistemi di cui al Titolo 2 e degli strumenti urbanistici attuativi. Si chiede di eliminare la parte in giallo evidenziata perché appesantirebbe il procedimento.

4. c. rif. art. 7

co. 2

Si propone di aggiungere "nelle more dell'approvazione del RUEC si procede coerentemente con le leggi nazionali e regionali che regolano la materia per ciascuna di esse".

5. c. rif. art. 8

Si propone di aggiungere "nelle more dell'approvazione del RUEC si procede coerentemente con le leggi nazionali e regionali che regolano la materia per ciascuna di esse".

6. c. rif. art. 9

Si propone di eliminare l'intero contenuto e sostituirlo con "Restano in essere tutti gli strumenti di pianificazione settoriali non contrastanti con il presente PUC".

7. c. rif. art. 10

Si propone di aggiungere " per le zone C in precedenza individuate nella variante di P.R.G. adeguato al P.U.T. la cui realizzazione non è stata possibile a causa di incongruenze, refusi nella perimetrazioni e/o per l'impossibilità di stralciare e/o espropriare immobili esistenti ricadenti all'interno del perimetro, ed oggi

considerate nel PUC valgono le norme e la disciplina dettata nel precedente strumento urbanistico".

8. c. rif. art. 12

Gli interventi realizzati all'interno del territorio comunale potranno beneficiare degli incentivi, ai sensi dell'art. 17 del Dpr 380/2001 secondo i criteri e le modalità che verranno definite nel RUEC. Si propone di aggiungere nelle more dell'approvazione del RUEC si procede coerentemente con le leggi nazionali e regionali che regolano la materia per ciascuna di esse".

9. c. rif. art. 16

co. 2

La documentazione completa dei contenuti grafici delle leggi e dei piani suddetti è desumibile dagli elaborati di cui all'elenco su riportato ed hanno valore di riferimento. Al fine della specifica applicazione dei vincoli e della disciplina in essi contenuta fanno fede gli elaborati originali approvati degli Enti di competenza. Si propone di aggiungere "Pertanto le fasce di rispetto stradali, idrografiche, eccetera se contrastanti con quelle dei Piani sovra Comunali e/o da norme e regolamenti Statali e di altre istituzioni pubbliche non avranno valore cogente."

co. 4

Le prescrizioni relative ai vincoli e ai piani sovraordinati di cui al precedente comma 1 hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e sono recepite da tutti i documenti costitutivi il sistema della pianificazione comunale (PUC, REUC, Piano operativo e Atti di programmazione) in relazione alle specifiche prerogative di ciascuna componente. Si propone di aggiungere "Pertanto i vincoli stradali, idrografici, eccetera riportati nel PUC se contrastanti con quelle dei Piani sovra Comunali e/o da norme e regolamenti Statali e di altre istituzioni pubbliche non avranno valore cogente."

co. 5

Le informazioni contenute nell'elaborato P1 e in quelli ad esso collegati costituiscono riferimento unitario per le verifiche di conformità, alla pianificazione sia territoriale sia urbanistico-edilizia Si propone di eliminare la parte in giallo e paesaggistica degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche e di pubblica utilità o interventi privati).

Al fine dell'applicazione della specifica disciplina dei piani sovraordinati fanno comunque fede gli elaborati originali degli stessi approvati dagli Enti di competenza Si propone di aggiungere "e/o le leggi e norme vigenti in materia".

co. 6

Per quanto riguarda i vincoli e le tutele gravanti sui beni culturali, le informazioni riportate negli elaborati di cui al precedente comma 1 hanno funzione di sola ricognizione e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. Si propone di eliminare la parte in giallo La disciplina potrà essere integralmente recepita solo in seguito alla formale catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art.17 del D. Lgs. 42/2004, e alla loro georeferenziazione, nonché alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

10. c. rif. art. 17

Si propone di eliminare l'intero articolo.

11. c. rif. art. 18

Si propone di eliminare la parte in giallo ASI urbana

12. c. rif. art. 22 – Parco urbano di fondovalle

Indirizzi progettuali per gli interventi. Si propone di aggiungere "per le proprietà pubbliche, mentre per quelle private di attività turistico-ricettive, commerciali, direzionali tutte di alta qualità "

13. c. rif. art. 23 – Parco urbano di fondovalle  
Indirizzi progettuali per gli interventi.  
La progettazione della strada anulare come tracciato di grande qualità paesaggistica e ambientale, che si innerva nel sistema delle aree attrezzate e verdi e si connota per una robusta e qualificante dotazione vegetale, differenziata in relazione alle diverse esigenze di mitigare gli impatti acustici, ombreggiare, schermare o aprire visuali e fortemente raccordata alla rete ecologica, di cui al Titolo 2, Capo 3 Sezione 3, **Si propone di eliminare la parte in giallo essendo lo stesso non accessibile dal pubblico e al reticolo idrografico della Cavaiola che ne costituisce il sistema portante;**  
La localizzazione di un'offerta ricca e complessa di spazi pubblici **Si propone di aggiungere "e/o aperte al pubblico".....**
14. c. rif. art. 24 – Promontorio di S. Cesareo  
Indirizzi progettuali per gli interventi.  
il potenziamento dell'offerta turistica e culturale nei borghi storici, anche connessa alla fruizione turistica della Badia di Corpo di Cava e delle risorse storico-ambientali contigue, l'inserimento di unità commerciali di vicinato e di attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici e con la conservazione della loro funzione residenziale **Si propone di aggiungere "nonché di attività turistico-ricettive".....**
15. c. rif. art. 25 – Monte Crocella  
c. rif. art. 26 – Corpo di Cava  
c. rif. art. 28 – Creste dei Monti Lattari  
Indirizzi progettuali per gli interventi.  
**Si propone di aggiungere " Sono consentite attività turistico-ricettive leggere del tipo campeggi montani e naturalistici in piccole casette e baite in legno, senza aree di sosta di autovetture e solo con percorsi pedonali".....**
16. c. rif. art. 29 – Colle di S. Martino  
Indirizzi progettuali per gli interventi.  
.....la ricerca di adeguate forme di convenzionamento con la proprietà privata per la fruizione della parte sommitale del colle **Si propone di aggiungere " anche consentendo attività turistico-ricettive leggere del tipo campeggi montani e naturalistici in piccole casette e baite in legno, senza aree di sosta di autovetture e solo con percorsi pedonali".....**; la qualificazione delle attrezzature pubbliche pedecollinari come spazi aperti per il verde e lo sport **Si propone di aggiungere "consentendo spogliatoi e servizi seminterrati con copertura esclusivamente piana a tetto giardino"**
17. c. rif. art. 30 – ASI Urbana  
Indirizzi progettuali per gli interventi.  
.....Tali indirizzi sono:  
la riqualificazione delle strade e degli altri spazi aperti, la demolizione e ricostruzione degli edifici di nessuna qualità architettonica **Si propone di aggiungere "nonché di quelli già presenti prima del Piano ASI e/o condonati, anche con una ricostruzione fuori dal perimetro del Piano ASI al fine di trasferire le destinazioni d'uso incompatibili con le destinazioni previste nel Piano"**
18. c. rif. art. 33 – S. Lucia  
Indirizzi progettuali per gli interventi.  
**Si propone di aggiungere "la riqualificazione urbanistica dei contenitori edilizi privi di qualità urbana ed incompatibili con il tessuto sociale. Essa potrà avvenire sia con la demolizione e ricostruzione che con il trasferimento della volumetria in altro più idoneo sito, sempre che ci sia una organicità di intervento per l'eventuale volumetria che resterà in sito."**
19. c. rif. art. 34 – Versanti terrazzati dei Monti Picentini

Indirizzi progettuali per gli interventi.

Si propone di aggiungere" Oltre la creazione di insediamenti turistico- ricettivi leggeri e compatibili con la qualità dei caratteri paesistico-ambientali."

20. c. rif. art. 35 – Pregiato

Indirizzi progettuali per gli interventi.

Si propone di aggiungere" Oltre la creazione di insediamenti turistico- ricettivi leggeri e compatibili con la qualità dei caratteri paesistico-ambientali."

21. c. rif. art. 36 – Monte Castello

Indirizzi progettuali per gli interventi.

Si propone di aggiungere "nonché la demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di qualità urbana con la realizzazione di fabbricati ad un solo piano con copertura piana e a tetto giardino. Ove non possibile sarà possibile trasferire tale volumetria in altra area a condizione che l'area di sedime e quella pertinenziale venga sistemata a verde con essenze autoctone. Tale possibilità è estesa anche ai fabbricati condonati."

22. c. rif. art. 36 – Monte Castello

Indirizzi progettuali per gli interventi.

Si propone di aggiungere "E' altresì consentita la demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di qualità urbana con la realizzazione di fabbricati ad un solo piano con copertura piana e a tetto giardino. Ove non possibile sarà possibile trasferire tale volumetria in altra area a condizione che l'area di sedime e quella pertinenziale venga sistemata a verde con essenze autoctone. Tale possibilità è estesa anche ai fabbricati condonati."

23. c. rif. art. 40 – Monte Vavano

Indirizzi progettuali per gli interventi.

Si propone di aggiungere "la demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di qualità urbana con la realizzazione di fabbricati ad un solo piano con copertura piana e a tetto giardino. Ove non possibile sarà possibile trasferire tale volumetria in altra area a condizione che l'area di sedime e quella pertinenziale venga sistemata a verde con essenze autoctone. Tale possibilità è estesa anche ai fabbricati condonati."

24. c. rif. art. 41 – Vallone del Bonea

Indirizzi progettuali per gli interventi.

Si propone di aggiungere "consentendo anche la demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di qualità urbana con la realizzazione di fabbricati ad un solo piano con copertura piana e a tetto giardino. Ove non possibile sarà possibile trasferire tale volumetria in altra area a condizione che l'area di sedime e quella pertinenziale venga sistemata a verde con essenze autoctone. Tale possibilità è estesa anche ai fabbricati condonati."

definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati: il recupero e la valorizzazione dell'antico tracciato storico di fondovalle a ridosso del Bonea, corrispondente all'antica strada Nuceria-Salernum e poi via Caba, come importante percorso di interesse storico-naturalistico che innerva il parco del Bonea fino al Borgo Scacciaventi, anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici Si propone di aggiungere anche con l'inserimento di piccole strutture di ricovero e accoglienza a servizio del parco che potrebbe collegarsi al mare con una azione congiunta con il confinante Comune di Vietri sul Mare, al fine di costruire un corridoio pedonale ecologico e paesaggistico di cerniera tra Cava de' Tirreni e Vietri sul Mare dotato di attrezzature leggere per l'accoglienza turistica naturalistica".

25. c. rif. art. 42

co. 4

Il PUC si propone di eliminare **recepisce** e inserire **riporta pedissequamente** i vincoli normativi e dei piani sovraordinati nonché quelli della pianificazione comunale attuativa previgente che devono essere considerati prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC, così come specificato nel precedente Capo 1 del Titolo 2. Pertanto le specifiche disposizioni che il PUC fornisce per le componenti dei Sistemi, di cui ai successivi articoli, decadono in caso di contrasto con quei vincoli **si propone di inserire "o contrastanti con Piani e norme sovra comunali.**

26. c. rif. art. 43

co. 1

L'elaborato P3.1 *Il Sistema infrastrutturale* individua l'assetto infrastrutturale che assicuragli standard di qualità per la mobilità **si propone di eliminare la parte in giallo essendoci norme e Piani Comunali in materia trasportistica e sovra Comunali che la disciplinano e che assume un valore prescrittivo per la pianificazione di settore.**

Il sistema infrastrutturale

..... al fine di garantire un sistema di mobilità integrato e sostenibile per il territorio di Cava, il PUC **si propone di inserire " suggerisce il:" ed eliminare la parte in giallo orienta le proprie scelte e indirizza gli interventi verso i seguenti obiettivi di:.....**

Le previsioni riportate nella tavola P 3.1 – Il Sistema infrastrutturale – ... ha carattere **si propone di eliminare la parte in giallo essendoci norme e Piani Comunali in materia trasportistica e sovra Comunali che la disciplinano "prescrittivo" e sostituire con "indicativo".....**

27. c. rif. art. 45

co. 1

**Si propone di eliminare la parte in giallo perché interferisce con strumentazioni di settore specifici** Il PUC articola le strade del territorio comunale in base alla loro funzione e rilevanza. I livelli individuati sono:

- autostrada
- strade principali, che comprendono le strade statali, provinciali e comunali, di collegamento extraurbano con i comuni limitrofi e di attraversamento in ambito urbano; tra queste sono ricomprese anche quelle di connessione tra il centro e i borghi collinari e montani.
- strade secondarie, che rappresentano la rete di distribuzione interna ai quartieri e ai borghi collinari e montani.....

28. c. rif. art. 46 Nodi intermodali

.....La previsione dei nodi intermodali di cui al comma 1 lett. a e b del presente articolo, ricadenti all'interno del perimetro del PRTC ASI, costituisce indirizzo per l'attività di copianificazione da svolgere di concerto con l'Amministrazione Provinciale ed il Consorzio ASI. **Si propone di aggiungere "Tale indirizzo non vincola e non condiziona in alcun modo il rilascio dei titoli edilizi in zona A.S.I. "**

29. c. rif. art. 48 Parcheggi

L'elaborato P3.1 *Il Sistema infrastrutturale* indica il progetto strutturale per la dotazione di parcheggi per lo scambio modale, l'accessibilità alla città storica e il servizio a funzioni di grande accesso. La precisa localizzazione e il dimensionamento dei parcheggi indicati dal PUC, compresi quelli dei nodi intermodali di cui all'art. 46, andranno precisati in sede di formazione del Piano operativo e relativi Atti di programmazione. **Si propone di aggiungere " Nelle more valgono le previsioni degli strumenti Comunali di settore".....**

30. c. rif. art. 49 Generalità

co. 1

- rigenerazione urbana dei tessuti edilizi di scarsa qualità dell'espansione degli ultimi decenni, anche attraverso operazioni di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica; si propone di aggiungere "considerando solo il volume esistente e consentendo incrementi di superficie utile solo con destinazione turistico-ricettiva, commerciale, artigianale, direzionale".

- riconversione del patrimonio industriale dismesso e superamento della specializzazione morfologica e funzionale delle aree industriali, anche incrementando l'offerta di servizi di qualità di livello urbano e territoriale (alla produzione, culturali, per il tempo libero, ...); si propone di aggiungere "considerando solo il volume esistente e consentendo incrementi di superficie utile solo con destinazione turistico-ricettiva, commerciale, artigianale, direzionale" con esclusione della destinazione d'uso residenziale".....

31. c. rif. art. 50 Città storica  
co. 2

..... Con riferimento a tale componente il PUC fornisce le seguenti direttive: 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; Si propone di aggiungere " consentendone una riconversione in base alle proposte imprenditoriali che verranno di volta in volta analizzate ed assentite dalla Giunta Comunale previa istruttoria da parte del Dirigente del Settore. In tale riconversione, fermo restante la volumetria esistente è consentito l'incremento di superficie utile sia pubblica che privata".....

co. 3

Il PUC prevede le seguenti prescrizioni: Procedura attuativa

Gli interventi si attuano con: ..... Si propone di inserire: " La demolizione e ricostruzione anche con allineamento e/o trasposizione nell'ambito del lotto di proprietà è sempre consentita."

Categorie di Intervento

....Si propone di eliminare la parte in giallo "Non è mai ammessa la Ristrutturazione urbanistica".....

32. c. rif. art. 51 Borgo Grande e Pianesi  
co. 3, lett. d)

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).Si propone di aggiungere" Per superficie di vendita si intende solo quella destinata al soggiorno della clientela. Pertanto sono esclusi: ingressi, disimpegni, retro banchi, aree destinate alla lavorazione, servizi igienici, spogliatoi e guardaroba, corridoi di collegamento (anche se conducenti ad uscite di emergenza), eccetera".....

Si propone di aggiungere "Per i contenitori dismessi sia pubblici che privati sono consentite tutte le destinazioni ad eccezione di quella residenziale. Fermo restante il volume esistente, nella rifunzionalizzazione è possibile incrementare le superfici esistenti"..... Oltre alle disposizioni di cui al precedente articolo, vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

L'altezza degli edifici per gli interventi di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

33. c. rif. art. 54 Tessuti storici sparsi o interclusi

co. 3, punto 4

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

L'altezza degli edifici per gli interventi di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore **Si propone di sostituire "di 10,50 in di m. 13,50."**

34. c. rif. art. 56 Edifici e complessi speciali

co. 2, lett. d)

Le destinazioni d'uso dovranno **Si propone di inserire " di regola" ed eliminare la parte in giallo in ogni caso** essere compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con le caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto. **Si propone di inserire "La eventuale destinazione alternativamente proposta dovrà essere comunque rispettosa del bene".**

35. c. rif. art. 57 - Edifici speciali della tradizione produttiva cavese

co. 3 punto 4

Gli interventi di Rec e Ree sono a parità di volume esistente **si propone di aggiungere "con eventuale aumento di superficie "**.

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 **si propone di aggiungere "e, ove non è possibile, essi dovranno essere garantiti con soluzioni alternative architettonicamente funzionali "**.

È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari **a si propone di sostituire quanto in giallo 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha con "20 cespugli/100 mq e 20 arbusti/100mq e 1 albero/1000mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza si propone di aggiungere "ove possibile "**.

36. c. rif. art. 58 – Città consolidata

co. 3

Procedura attuativa

Gli interventi si attuano attraverso:

intervento diretto nel rispetto delle categorie di recupero edilizio e di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 6. Per gli immobili ricadenti in Zona 1b -tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT, sono ammessi solo interventi di recupero edilizio fino alla categoria Rc di cui all'art. 6 **si propone di aggiungere "ma anche con cambio di destinazione d'uso."**

Categorie di Intervento

Negli Ambiti di Trasformazione (ATsu e ATi) in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sugli edifici esistenti sono ammesse esclusivamente categorie di intervento di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione Straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento Conservativo (Rc), di cui al precedente art. 6 **si propone di aggiungere "ma anche con cambio di destinazione d'uso."**

37. c. rif. art. 59 – Espansione pianificata ad isolata

co. 4

c. rif. art. 60 – L'espansione pedemontana del Monte Castello

co. 4

c. rif. art. 61– L'espansione contemporanee a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche e private

co. 4

È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno **si propone di sostituire quanto in giallo 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha con " 20 cespugli/100 mq e 20 arbusti/100 mq e 1 albero/1000 mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza si propone di aggiungere "ove possibile ".....**

38. c. rif. art. 62 – Città da consolidare e ristrutturare

co. 3

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

.....La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma 7 (Asp). **si propone di aggiungere "Le aree esterne dovranno essere piantumate con " 20 cespugli/100 mq e 20 arbusti/100 mq e 1 albero/1000 mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza ove possibile "**.

39. c. rif. art. 63 – La città lineare della mixité lungo la strada statale  
co. 4

c. rif. art. 64 – La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle  
co. 4

c. rif. art. 65– Tessuti periurbani di margine  
co. 4

È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno **si propone di sostituire quanto in giallo 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha** con " 20 cespugli/100 mq e 20 arbusti/100 mq e 1 albero/1000 mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza **si propone di aggiungere "ove possibile ".....**

40. c. rif. art. 66 – Insediamenti abusivi da recuperare  
co. 4

La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali. È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari **a si propone di sostituire quanto in giallo 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha** con " 20 cespugli/100 mq e 20 arbusti/100 mq e 1 albero/1000 mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza **si propone di aggiungere "ove possibile "**. **Si propone di inserire " per tutti i fabbricati abusivi esistenti al 31 dicembre 1993 e oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39 è possibile effettuare interventi di demolizione e ricostruzione anche con eventuale trasferimento della volumetria nell'area di pertinenza e/o in altro sito, a condizione che la ricostruzione avvenga con criteri e caratteristiche nZEB, ovvero ad energia quasi zero, così come dettato dalla Direttiva Europea EIBD recast 2010/31/EU e, in caso di trasferimento della volumetria in altro suolo, con l'obbligo del risanamento dell'area di sedime e di pertinenza per riportarla all'originaria destinazione agricola."**

41. c. rif. art. 67 – Recinti produttivi specializzati  
co. 2

La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) non è ammessa **si propone di aggiungere " senza l'idoneo strumento urbanistico"**.

co. 3

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Produzione

c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale c2. industria **si propone di aggiungere "se compatibile con la destinazione urbanistica della macroarea. In caso di incompatibilità accertata la destinazione d'uso potrà essere modificata in turistico- ricettiva, con annessi servizi anche aperti ai cittadini."**

42. c. rif. art. 68 – Recinti produttivi specializzati – Commerciali ed artigianali  
co. 2

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

.....La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma 7 (Asp). **si propone di aggiungere "Le aree esterne dovranno essere piantumate con " 20**

cespugli/100 mq e 20 arbusti/100 mq e 1 albero/1000 mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza ove possibile “.

43. c. rif. art. 69 – Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione  
co. 7

Nel caso di interventi di Ru, Re+ e Nc va realizzato un incremento dell'indice di permeabilità non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie scoperta e una copertura vegetale almeno pari si propone di sostituire quanto in giallo 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha con “ 20 cespugli/100 mq e 20 arbusti/100 mq e 1 albero/1000 mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza si propone di aggiungere “ove possibile “.....

44. c. rif. art. 70 – Impianti e attrezzature speciali  
co. 5

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma 7 (Asp). si propone di aggiungere “ E' prevista la piantumazione con “ 20 cespugli/100 mq e 20 arbusti/100 mq e 1 albero/1000 mq di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza ove possibile “.....

45. c. rif. art. 71 – Generalità

Si propone di inserire “Tutto quanto sopra è da intendersi come raccomandazione e non come prescrizione. Valgono le norme e le leggi in materia senza alcuna restrizione”.

46. c. rif. art. 72 – Rete idrografica

Si propone di inserire alla fine “Tutto quanto sopra è da intendersi come raccomandazione e non come prescrizione. Valgono le norme e le leggi in materia senza alcuna restrizione”

47. c. rif. art. 73 – Nodi ecologici complessi

Si propone di inserire alla fine “Tutto quanto sopra è da intendersi come raccomandazione e non come prescrizione. Valgono le norme e le leggi in materia senza alcuna restrizione”

48. c. rif. art. 74 – Core Areas

La fruizione delle Core Areas deve essere compatibile con la salvaguardia ambientale e sono vietati interventi di nuova edificazione sia pubblica sia privata, Si propone di inserire “fatto salvi quelli strettamente indispensabili per la fruizione (punto di osservazione, guardiole, blocchi servizi igienici, punto ristoro, eccetera), che dovranno essere realizzati con elementi leggeri e di facile mimetizzazione”.

Si propone di inserire alla fine “Tutto quanto sopra è da intendersi come raccomandazione e non come prescrizione. Valgono le norme e le leggi in materia senza alcuna restrizione”

49. c. rif. art. 75 – Parchi territoriali

Si propone di inserire alla fine “Tutto quanto sopra è da intendersi come raccomandazione e non come prescrizione. Valgono le norme e le leggi in materia senza alcuna restrizione”

50. c. rif. art. 76 – Corridoio ecologico territoriale del Bonea

Si propone di inserire “fatto salvi quelli strettamente indispensabili per la fruizione (punto di osservazione, guardiole, blocchi servizi igienici, punto ristoro, eccetera), che dovranno essere realizzati con elementi leggeri e di facile mimetizzazione”.

Si propone di inserire alla fine “Tutto quanto sopra è da intendersi come raccomandazione e non come prescrizione. Valgono le norme e le leggi in materia senza alcuna restrizione”

51. c. rif. art. 77 – Corridoio ecologici locali

Si propone di inserire "fatto salvi quelli strettamente indispensabili per la fruizione (punto di osservazione, guardiole, blocchi servizi igienici, punto ristoro, eccetera), che dovranno essere realizzati con elementi leggeri e di facile mimetizzazione".  
Si propone di inserire alla fine " Tutto quanto sopra è da intendersi come raccomandazione e non come prescrizione. Valgono le norme e le leggi in materia senza alcuna restrizione"

52. c. rif. art. 78 – Connettivo ecologico paesistico-rurale Matrici del paesaggio agrario  
co. 4 lett. a)

....va garantita la conservazione della forma del suolo, escludendo nuove opere infrastrutturali viarie e tecnologiche private **si propone di inserire per equità "e pubbliche", .....**

co. 5 punto 4

la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame con annessi capanni di ricovero **si propone di inserire "con copertura piana a tetto giardino autoctono"** di cubatura comunque non superiore a 60 mc, a servizio di attività connesse con la zootecnia o per la lavorazione del latte;

co. 5 punto 5

la realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori dei fondi agricoli ancorché in economia, **Si propone di aggiungere "è possibile realizzare nei terrazzamenti un locale deposito per le sole attrezzature di lavoro agricolo e un locale bagno da mq. 2 contenente una tazza necessaria per i bisogni fisiologici del lavoratore e un lavamani. la copertura dovrà essere piana a tetto giardino e la superficie dovrà essere non superiore a mq 25 per ogni 1.000 mq di terreno coltivato a seminativo o alborato. Per i boschi il rapporto è di 25 mq ogni 50.000 mq."** e di eliminare quanto in giallo

- **con un lotto minimo di 1.000 mq di superficie, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di superficie coperta rispettivamente non superiore a 10 mq ed altezza non maggiore a 2,40 m.**

co. 5 lett. a)

Per gli edifici realizzati dopo il 1955 legittimamente eseguiti o condonati, sono ammessi interventi di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni), ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione senza variazione della destinazione d'uso **si propone di eliminare quanto in giallo entro i limiti dimensionali definiti per la nuova edificazione agricola nella medesima zona perché non incentivanti alla demolizione e ricostruzione. Si propone di aggiungere " in caso di demolizione e ricostruzione lo sviluppo della volumetria esistente, per superficie e destinazione medesima, potrà traslare dalla sagoma dell'area di sedime, rispettando le distanze civilistiche del Codice civile, ma non potrà superare l'altezza di 5 metri, la copertura dovrà essere piana a tetto giardino e le caratteristiche prestazionali dovranno essere nZEB".....**

53. c. rif. art. 81 – Tutela dal rischio

co. 4 lett. k

l'aumento della fascia di vegetazione lungo i corsi d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri **si propone di aggiungere "ove possibile".....**

co. 4 lett. l

la riduzione, nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino

l'impermeabilizzazione superficiale del suolo si **propone di aggiungere "ove possibile" .....**

co. 5

Con riferimento alle disposizioni contenute al precedente comma 3, anche al di fuori degli ambiti di trasformazione e dei PUA, è ammessa la rimozione di edifici ed attività in aree a rischio (P3-P4 e R3-R4) e la loro rilocalizzazione in aree sicure. Per tali finalità è ammesso, con intervento diretto, la demolizione e ricostruzione fuori sito degli edifici esistenti con incremento del 20% della volumetria legittimamente esistente. La ricostruzione degli edifici potrà avvenire in aree libere in Zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado-, Zona 6 –urbanizzazioni sature- e Zona 7 -Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT in aree sicure (R1-P1) del PSAI delle Autorità di Bacino Territorialmente competenti. **si propone di aggiungere "La demolizione e ricostruzione è estesa anche agli immobili condonati o condonabili dovrà avvenire con criteri nZEB. In ogni caso le aree di sedime e di pertinenza interessate a tali interventi dovrà essere risistemata a terreno agricolo, anche con interventi di bonifica se necessari" .....**

54. c. rif. art. 87 – Comparti edificatori

co. 2 lett. b

**Si propone di aggiungere "Raggiunto la continuità del 50% della superficie del comparto edificatorio, in caso di oggettiva impossibilità nella realizzazione dell'intero comparto, è possibile attivare il PUA come sub comparto" .....**

co. 2 punto 2

In entrambi i casi gli interventi di trasformazione ricompresi nel Comparto sono unitarie sono soggetti alla normativa del PUA in cui esso è inserito attraverso la stipula di una convenzione, sottoscritta dai soggetti attuatori e regolante i rapporti tra questi e il Comune. I contenuti di tale convenzione e le modalità di attuazione dei comparti sono specificate nel RUEC **si propone di aggiungere "solo nel caso in cui il RUEC è stato già approvato. In caso contrario si procederà con le modalità dei comparti nelle ex zone C del precedente P.R.G. già adeguato al P.U.T."**

55. c. rif. art. 88 – Obblighi e compensazioni di interesse pubblico

co. 4 punto 2

il rispetto di indirizzi progettuali finalizzati all'innalzamento della qualità architettonica anche attraverso l'obbligo, in alcuni casi, di procedure concorsuali di tipo pubblico. **si propone di aggiungere" Fino all'approvazione del RUEC valgono quelle previste per il nZEB".**

## **Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC**

Carta di Sintesi di Sistemi e reti

Piano operativo

Altri elaborati

## **Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati**

### **Controdeduzione**

1. c. rif. art. 3 co. 1

punto a) Non accoglibile in quanto il Piano può essere eventualmente adeguato/variato sia per la modifica di leggi o piani sovraordinati e sia nei casi e le modalità di cui al co. 2 del medesimo articolo.

punto b) Non accoglibile in quanto il procedimento di pianificazione paesaggistica previsto dalle Linee guida per il Paesaggio allegato al Piano

---

Territoriale Regionale della Campania approvato con L.R. n. 13/2009 prevede la sua articolazione in Ambiti di Paesaggio Regionali (PTR della Campania e Linee guida per il paesaggio), Provinciali (PTCP di Salerno) e Comunali (PUC). Le direttive costituiscono una disposizione, priva di contenuti conformativi ma cogenti in particolare per la pianificazione attuativa.

punto c) Non accoglibile in quanto gli indirizzi rappresentano uno dei tre livelli di efficacia individuati dal Piano Urbanistico Comunale.

2. c. rif. art. 4

co. 1 a. Descrizioni e interpretazioni

Gli elaborati della presente proposta di PUC sono articolati in tre famiglie R. *Relazione generale*, A. *Descrizioni e interpretazioni* e P. *Progetto*.

Solo il Progetto comprende elaborati che rappresentano ed esplicitano i contenuti del Piano ai diversi livelli di efficacia prescrizioni, direttive e indirizzi.

Gli elaborati di analisi A. *Descrizioni e interpretazioni*, comprendono gli elaborati relativi al sistema delle conoscenze, compresi le analisi e le prescrizioni dei piani sovraordinati e di settore che necessitano di interpretazione, quali i processi storico-formativi, la morfologia, ecologia e ambiente, i trasporti e la mobilità, gli usi e i diritti.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile.

co. 2 Elenco elaborati

L'osservazione non risulta accoglibile nella parte in cui chiede di eliminare l'Elaborato P1. Carta di sintesi dei vincoli, dei piani sovraordinati e della pianificazione attuativa vigente (scala 1:10.000) in quanto il PUC recepisce, oltre ai vincoli contenuti nei piani urbanistici attuativi vigenti, quelli contenuti in provvedimenti legislativi e in piani sovraordinati relativi alle trasformazioni del suolo e degli immobili per specifiche parti del territorio. Per quel che riguarda i vincoli normativi e i piani sovraordinati, l'elaborato P1 restituisce esclusivamente la sintesi dei vincoli di inedificabilità totale e parziale desumibili dalle leggi e dai piani contenuti negli elaborati, rappresentati sulla nuova cartografia comunale del 2008.

Inoltre non risulta accoglibile nella parte in cui chiede di eliminare gli elaborati P3.3, P4.1 e P4.2 in quanto sono di competenza comunale la redazione delle Rete Ecologica Comunale (in coerenza con la Rete Ecologica Regionale e Provinciale) e degli Ambiti di Paesaggio (in coerenza con gli Ambiti di Paesaggio Regionali e Provinciali). Inoltre è in sede di Puc, in conformità con la normativa del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, che vengono definite le carte del Rischio Atteso da frana e idraulica.

3. c. rif. art. 6

co. 3

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto il PUT dell'area sorrentino amalfitana non ammette interventi di ristrutturazione urbanistica. La stessa è ammissibile unicamente in zona territoriale 7 dove si disapplicano le disposizioni del PUT.

co. 8

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto saranno le componenti e le sub componenti del Sistema Insediativo e del Sistema Ambientale a determinare l'ammissibilità degli interventi di Attrezzaggio degli spazi aperti privati e pubblici. La realizzazione di piccoli capanni per necessità agricole, non rientranti in tale fattispecie, vengono già disciplinati dal presente PUC in base ai caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici dei luoghi.

---

---

Risulta non accoglibile anche l'eliminazione dell'ultimo capoverso in quanto il RUEC specifica le categorie d'intervento urbanistico-edilizio, individuate all'art. 3 del Dpr 380/2001.

4. c. rif. art. 7

co. 2

L'osservazione risulta non accoglibile, in quanto appare ridondante e pleonastico ribadire che le scelte del PUC e del RUEC devono essere comunque coerenti con la normativa nazionale e regionale.

5. c. rif. art. 8

L'osservazione risulta non accoglibile, in quanto le scelte del PUC e del RUEC devono essere comunque coerenti con la normativa nazionale e regionale.

6. c. rif. art. 9

L'osservazione risulta non accoglibile, in quanto la modifica proposta attiene a previsioni già contenuta nella proposta di PUC. Occorre sottolineare che il PUC costituisce l'unico riferimento per il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio e tutti i piani e programmi devono essere conformi alla nuova proposta. I Piani e programmi di settore vigenti conservano validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificatamente indicate dal PUC.

7. c. rif. art. 10

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto la nuova proposta di PUC non può essere intesa in alcun modo quale coordinamento di potenzialità edificatorie pregresse connesse al diritto di proprietà ed alla pianificazione previgente, bensì deve essere determinata in funzione di uno sviluppo complessivo ed armonico del proprio territorio, che tenga conto delle attuali ed effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi, sia dei valori ambientali e paesaggistici, delle esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, delle esigenze economico-sociali della comunità radicata sul territorio; un modello di sviluppo che s'intende imprimere ai luoghi stessi, in considerazione della loro storia, tradizione, ubicazione e di una riflessione de futuro sulla propria stessa essenza, svolta per autorappresentazione ed autodeterminazione dalla comunità medesima (Consiglio di Stato, Sez. IV n. 6656, del 21 dicembre 2012. Urbanistica. Pianificazione urbanistica e tutela ambientale ed ecologica).

8. c. rif. art. 12

L'osservazione risulta non accoglibile, in quanto appare ridondante e pleonastico ribadire che le scelte del PUC e del RUEC devono essere comunque coerenti con la normativa nazionale e regionale.

9. c. rif. art. 16

co. 2

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto gli elaborati di analisi A. *Descrizioni e interpretazioni*, comprendono gli elaborati relativi al sistema delle conoscenze che sono state sviluppate per descrivere e interpretare il territorio attraverso diverse declinazioni (processi storico-formativi, morfologia, ecologia e ambiente, trasporti e mobilità, usi e diritti), ed hanno carattere puramente ricognitivo e non prescrittivo, rimandando comunque agli elaborati originali approvati dagli Enti di competenza.

co. 4

L'osservazione risulta non accoglibile per i motivi di cui al punto precedente.

co. 5

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto l'elaborato costituisce il riferimento unitario alla verifica di conformità della pianificazione sovraordinata, tra le quali anche il PUT dell'area sorrentino amalfitana di valenza paesaggistica "e/o le leggi e norme vigenti in materia".

---

---

co. 6

L'osservazione risulta non accoglibile, preliminarmente perché in alcun modo motivata, ed inoltre si ritiene fondato il recepimento all'interno della disciplina di piano solo in seguito alla formale catalogazione ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. 42/2004.

10. c. rif. art. 17

L'osservazione risulta non accoglibile perché in alcun modo motivata.

11. c. rif. art. 18

L'osservazione risulta non accoglibile perché in alcun modo motivata.

12. c. rif. art. 22 – Parco urbano di fondovalle

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

13. c. rif. art. 23 – Margine urbano dei Monti Lattari

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo. In quanto al reticolo idrografico della Cavaiola costituisce effettivamente il sistema portante delle incisioni idrografiche che caratterizzato il margine urbano dei Monti Lattari.

14. c. rif. art. 24 – Promontorio di S. Cesareo

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

15. c. rif. art. 25 – Monte Crocella

c. rif. art. 26 – Corpo di Cava

c. rif. art. 28 – Creste dei Monti Lattari

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

16. c. rif. art. 29 – Colle di S. Martino

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

17. c. rif. art. 30 – ASI Urbana

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali

---

---

degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva.

18. c. rif. art. 33 – S. Lucia

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

19. c. rif. art. 34 – Versanti terrazzati dei Monti Picentini

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso ammesse vengono definite all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

20. c. rif. art. 35 – Pregiato

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso ammesse vengono definite all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

21. c. rif. art. 36 – Monte Castello

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

22. c. rif. art. 36 – Monte Castello

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

23. c. rif. art. 40 – Monte Vavano

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.

24. c. rif. art. 41 – Vallone del Bonea

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non opportunamente motivata. Occorre comunque precisare che gli Ambiti di Paesaggio definiscono gli indirizzi progettuali degli interventi, precisando i principali contenuti prestazionali degli

---

- 
- interventi di conservazione/trasformazione previsti, ed hanno valore di direttiva; mentre le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse vengono definiti all'interno della componente strutturale della proposta di PUC ed hanno valore prescrittivo.
25. c. rif. art. 42 Articolazione e ruolo  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC effettivamente recepisce i vincoli normativi e i piani sovraordinati.
26. c. rif. art. 43 Generalità  
L'osservazione risulta non accoglibile, in quanto il PUC costituisce l'unico riferimento per il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio e tutti i piani e programmi devono essere conformi alla nuova proposta. I Piani e programmi di settore vigenti conservano validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificatamente indicate dal PUC.
27. c. rif. art. 45 Rete stradale  
L'osservazione risulta non accoglibile perché la disciplina dei sistemi di mobilità di beni e persone rientra tra i contenuti del Piano Urbanistico comunale ai sensi della lettera g) dell'articolo 23 della Legge Regionale Campania n. 16/2004.
28. c. rif. art. 46 Nodi intermodali  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto in alcun modo tale previsione vincola o condiziona l'attività edilizia in zona ASI, ma costituisce unicamente indirizzo per l'attività di copianificazione da svolgere di concerto con l'Amministrazione Provinciale ed il Consorzio ASI, come già chiarito dallo stesso comma.
29. c. rif. art. 48 Parcheggi  
L'osservazione risulta non accoglibile, in quanto le disposizioni di cui all'articolo 48 hanno carattere strutturale, e la precisa localizzazione e il dimensionamento dei parcheggi sono già stati precisati nel Piano Operativo e relativi Atti di programmazione, allegati al PUC.
30. c. rif. art. 49 Generalità  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto l'articolo 49 individua gli obiettivi del sistema insediativo a carattere generale, mentre nelle componenti e relative sub componenti definisce destinazioni d'uso e categorie di intervento ammissibili per le stesse.
31. c. rif. art. 50 Città storica  
co. 2  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il co. 2 fornisce unicamente direttive di carattere generale, mentre le disposizioni di carattere specifico vengono definite all'interno di ciascuna sub componente della Città storica.  
co. 3  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto i piani attuativi determineranno le unità minime di intervento e le relative categorie di intervento, non essendo ammissibile in tutte le sub componenti della città storica la ristrutturazione urbanistica.
32. c. rif. art. 51 Borgo Grande e Pianesi  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto la definizione di superficie di vendita viene definita dalla normativa di settore, la Legge Regionale Campania n. 1/2014, mentre le destinazioni d'uso vengono definite dalle diverse sub componenti e dagli eventuali piani di recupero.
33. c. rif. art. 54 Tessuti storici sparsi o interclusi  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto è immotivata e, per contro, l'altezza di 10,50 m risulta congruente con il contesto di riferimento.
34. c. rif. art. 56 Edifici e complessi speciali
-

- 
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto gli interventi ammissibili negli Edifici e complessi speciali unicamente di restauro e risanamento conservativo, ed in coerenza con le definizioni dell'art. 3 del D.p.r. n. 380/2001 le nuove destinazioni dovranno essere sempre e comunque compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con le caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto.
35. c. rif. art. 57 - Edifici speciali della tradizione produttiva cavese  
co. 3 punto 4  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto:
- gli interventi previsti di Rec e Rer sono disciplinati in coerenza con le definizioni del D.p.r. n. 380/2001;
  - l'incremento dell'indice di permeabilità risulta coerente con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo;
  - la copertura vegetale è congruente con gli obiettivi fissati nella Rete Ecologica Comunale.
36. c. rif. art. 58 – Città consolidata  
co. 3  
L'osservazione risulta non accoglibile in quanto i cambi di destinazione d'uso vengono definiti dall'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della proposta di PUC.
37. c. rif. art. 59 – Espansione pianificata ad isolati regolari  
co. 4  
c. rif. art. 60 – L'espansione pedemontana del Monte Castello  
co. 4  
c. rif. art. 61– L'espansione contemporanea a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche e private  
co. 4  
L'osservazione risulta non accoglibile perché si ritiene congruente la copertura vegetale prevista sia ai fini paesaggistici che ai fini della implementazione della rete ecologica comunale.
38. c. rif. art. 62 – Città da consolidare e ristrutturare  
co. 3  
L'osservazione risulta non accoglibile perché si ritiene congruente la copertura vegetale prevista sia ai fini paesaggistici che ai fini della implementazione della rete ecologica comunale.
39. c. rif. art. 63 – La città lineare della mixité lungo la strada statale  
co. 4  
c. rif. art. 64 – La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle  
co. 4  
c. rif. art. 65– Tessuti periurbani di margine  
co. 4  
L'osservazione risulta non accoglibile perché si ritiene congruente la copertura vegetale prevista sia ai fini paesaggistici che ai fini della implementazione della rete ecologica comunale.
40. c. rif. art. 66 – Insediamenti abusivi da recuperare  
co. 4  
L'osservazione risulta non accoglibile perché si ritiene congruente la copertura vegetale prevista sia ai fini paesaggistici che ai fini della implementazione della rete ecologica comunale, ed inoltre le caratteristiche edilizie, costruttive e tipologiche, saranno precisate in sede di RUEC.
41. c. rif. art. 67 – Recinti produttivi specializzati  
co. 2
-

- 
- L'osservazione non risulta accoglibile in quanto il PUT dell'area sorrentino amalfitana non ammette interventi di ristrutturazione urbanistica. La stessa è ammissibile unicamente in zona territoriale 7 dove si disapplicano le disposizioni del PUT.
- co. 3
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC tutela le attività industriali esistenti, quali attività ritenute strategiche ai fini dell'identità ambientale, produttiva ed economica della città (art. 13 - Salvaguardia delle attività di interesse strategico).
42. c. rif. art. 68 – Recinti produttivi specializzati – Commerciali ed artigianali
- co. 2
- L'osservazione risulta non accoglibile perché si ritiene congruente la copertura vegetale prevista sia ai fini paesaggistici che ai fini della implementazione della rete ecologica comunale.
43. c. rif. art. 69 – Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione
- co. 7
- L'osservazione risulta non accoglibile perché si ritiene congruente la copertura vegetale prevista sia ai fini paesaggistici che ai fini della implementazione della rete ecologica comunale.
44. c. rif. art. 70 – Impianti e attrezzature speciali
- co. 5
- L'osservazione risulta non accoglibile perché si ritiene congruente la copertura vegetale prevista sia ai fini paesaggistici che ai fini della implementazione della rete ecologica comunale.
45. c. rif. art. 71 – Generalità
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC detta prescrizioni sul sistema ambientale, in conformità alla normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente e in coerenza con la pianificazione sovraordinata territoriale e di settore.
46. c. rif. art. 72 – Rete idrografica
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC detta prescrizioni sul sistema ambientale, in conformità alla normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente e in coerenza con la pianificazione sovraordinata territoriale e di settore.
47. c. rif. art. 73 – Nodi ecologici complessi
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC detta prescrizioni sul sistema ambientale, in conformità alla normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente e in coerenza con la pianificazione sovraordinata territoriale e di settore.
48. c. rif. art. 74 – Core Areas
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC detta prescrizioni sul sistema ambientale, in conformità alla normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente e in coerenza con la pianificazione sovraordinata territoriale e di settore. Non sono in alcun modo ammissibili in zona 1b del PUT, in quanto rientrano nella nuova costruzione, le tipologie di attrezzature indicate.
49. c. rif. art. 75 – Parchi territoriali
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC detta prescrizioni sul sistema ambientale, in conformità alla normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente e in coerenza con la pianificazione sovraordinata territoriale e di settore.
50. c. rif. art. 76 – Corridoio ecologico territoriale del Bonea
- L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC detta prescrizioni sul sistema ambientale, in conformità alla normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente e in coerenza con la pianificazione sovraordinata territoriale e di settore. Non sono in alcun modo ammissibili in zona 1b del PUT, in quanto rientrano nella nuova costruzione, le tipologie di attrezzature indicate.
51. c. rif. art. 77 – Corridoio ecologici locali
-

---

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto il PUC detta prescrizioni sul sistema ambientale, in conformità alla normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente e in coerenza con la pianificazione sovraordinata territoriale e di settore. Non sono in alcun modo ammissibili in zona 1b del PUT, in quanto rientrano nella nuova costruzione, le tipologie di attrezzature indicate.

52. c. rif. art. 78 – Connettivo ecologico paesistico-rurale Matrici del paesaggio agrario  
co. 4 lett. c)

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto non coerente con gli obiettivi della presente proposta di PUC.

co. 5 punto 4

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto le caratteristiche edilizie, costruttive e tipologiche, saranno precisate in sede di RUEC.

co. 5 punto 5

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto le caratteristiche edilizie, costruttive e tipologiche, saranno precisate in sede di RUEC.

co. 5 lett. a)

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto gli interventi di demolizione e con ricostruzione devono essere sempre effettuati nei limiti dimensionali definiti dalla proposta di PUC per la nuova edificazione nelle Matrici del Paesaggio agrario.

53. c. rif. art. 81 – Tutela dal rischio

co. 4 lett. k

L'osservazione risulta non accoglibile.

co. 4 lett. l

L'osservazione risulta non accoglibile.

co. 5

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto le caratteristiche edilizie, costruttive e tipologiche, saranno precisate in sede di RUEC.

54. c. rif. art. 87 – Comparti edificatori

co. 2 lett. b

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto i meccanismi di attuazione dei comparti edificatori vengono dettati dall'articolo 33 della Legge Regionale Campania n. 16/2004 e dall'art. 12 del Regolamento Regionale di attuazione di Governo del Territorio n. 5/2011.

co. 2 punto 2

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto i meccanismi di attuazione dei comparti edificatori vengono dettati dall'articolo 33 della Legge Regionale Campania n. 16/2004 e dall'art. 12 del Regolamento Regionale di attuazione di Governo del Territorio n. 5/2011.

55. c. rif. art. 88 – Obblighi e compensazioni di interesse pubblico

co. 4 punto 2

L'osservazione risulta non accoglibile in quanto le caratteristiche edilizie, costruttive e tipologiche, saranno precisate in sede di RUEC.

Accoglibile

**Non accoglibile**

Parzialmente accoglibile

Non pertinente

Irricevibile

**Elaborati da modificare**

nessuno

---

# Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Osservazione alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale

## Osservazione n. 49

prot. n. 201900048415 + nota  
PEC

data 04.07.2019

### Proponente

Dirigente IV Settore - LL.PP. Manutenzione e Patrimonio

### Qualifica

Dirigente del Comune di Cava de' Tirreni

### Modalità di trasmissione

Protocollo + Posta certificata

### Carattere

Specifico

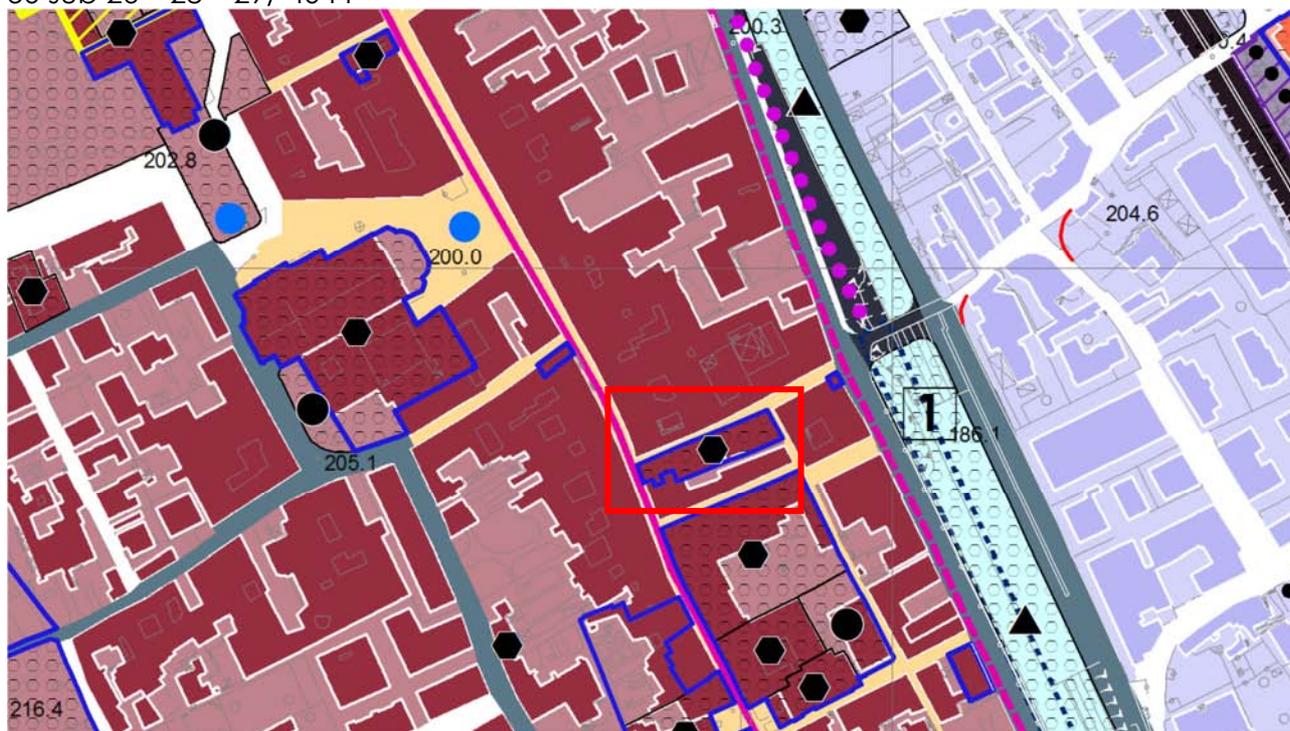
### Localizzazione

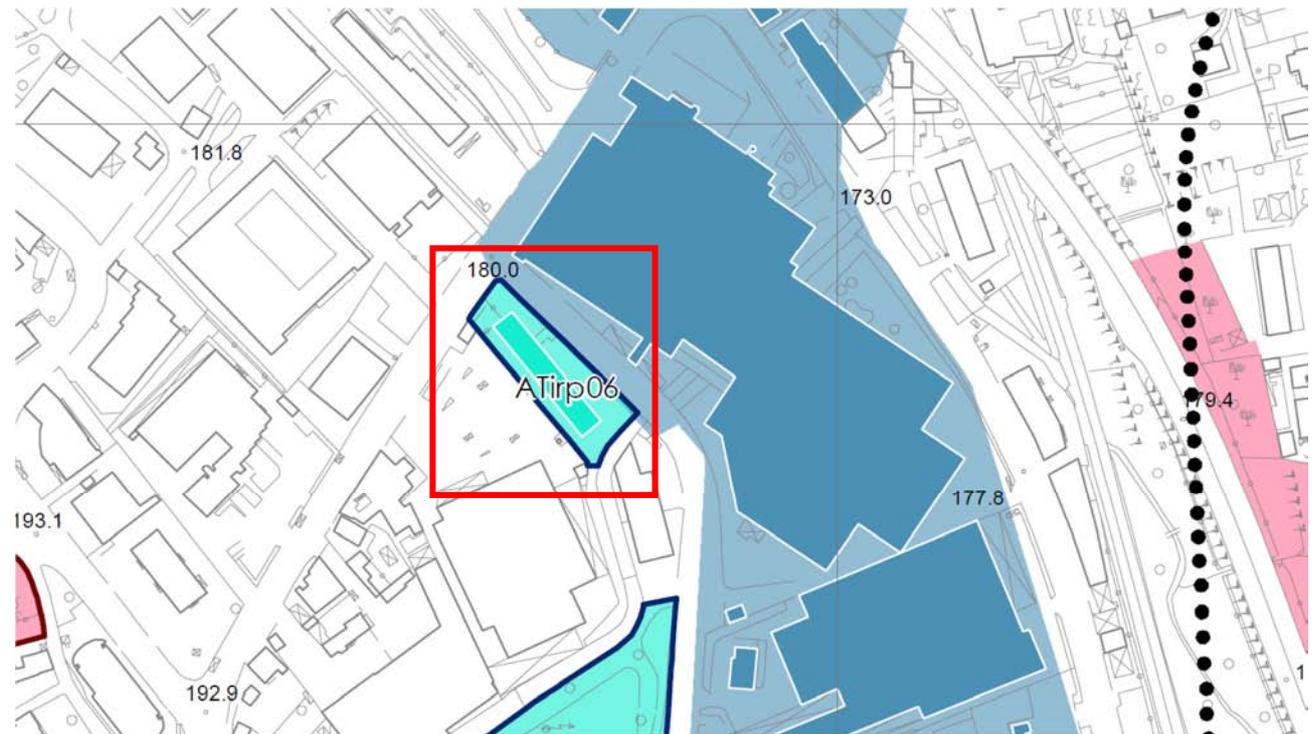
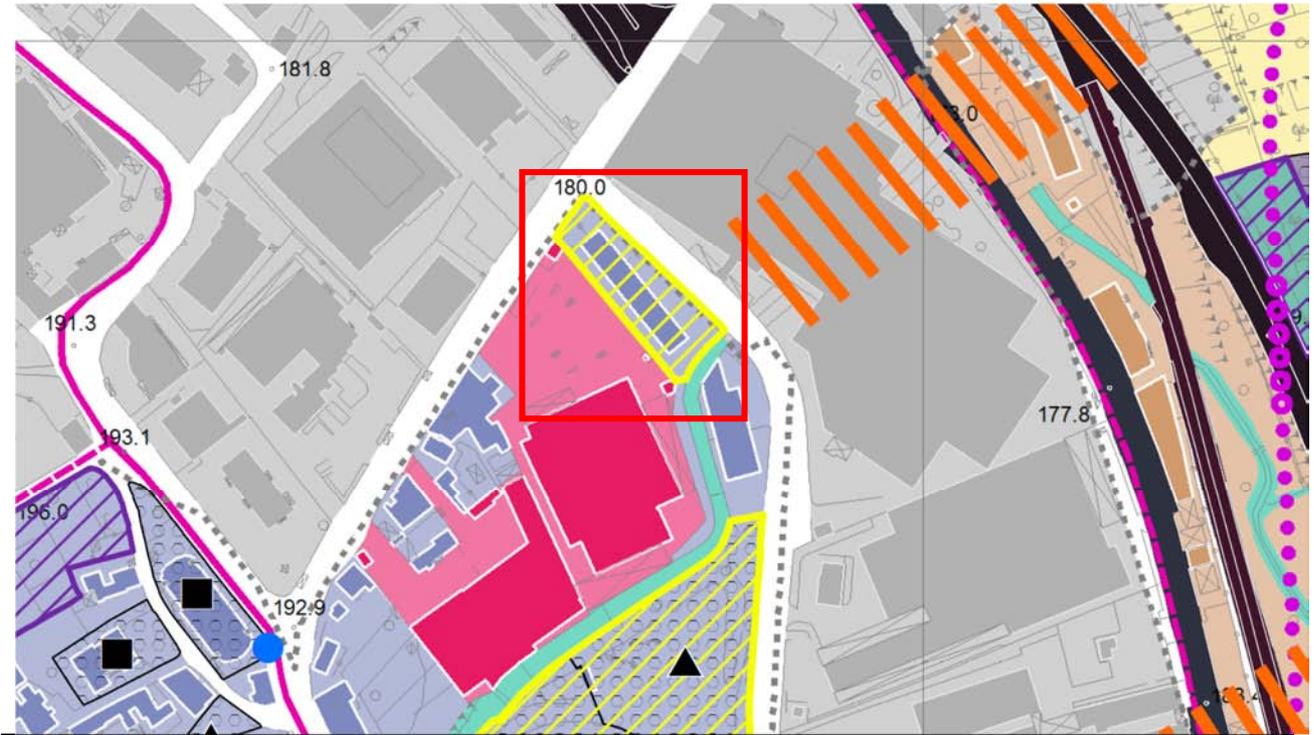
Foglio

24/16

Particella

50 sub 26 - 28 - 29/ 4044





### Oggetto dell'osservazione

Con nota, prot. n. 48415 del 04.07.2019, così come meglio precisata con nota PEC del medesimo giorno, trasmesse dal Dirigente del IV Settore - LL.PP. Manutenzione e Patrimonio – ad oggetto “nota di rilievo relativa al PUC” – si è evidenziato che da un'analisi effettuata, confrontando gli immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, approvato con D.C.C. n.23/2019, e precisamente nell'Allegato “A – Beni immobili da alienare”, è emerso che per tre unità, la destinazione urbanistica riportata dal PUC adottato con D.G.C. n. 46 del 15.03.2019, contrasta con il suddetto piano delle alienazioni. Si chiede, dunque, di prendere atto del piano delle alienazioni 2019 e di allineare la proposta di PUC alla volontà dell'Amministrazione comunale espressa nella richiamata delibera di C.C. specificatamente per i seguenti tre immobili:

1. appartamento ubicato in via della Repubblica, indicato al numero 77 dell'elenco allegato alla D.C.C. n. 23/2019, posto al secondo piano di Palazzo Buongiorno;
2. immobili ubicati in via della Repubblica, indicato al numero 111 dell'elenco allegato alla D.C.C. n. 23/2019, posti al piano primo e secondo di Palazzo Buongiorno;
3. opificio ubicato alla via G. Palumbo, indicato al numero 118 dell'elenco allegato alla D.C.C. n. 23/2019, ex sede della società 2i rete gas.

### Riferimenti a norme e/o elaborati del PUC

#### Carta di Sintesi di Sistemi e reti

- **Appartamento e uffici pubblici in Via della Repubblica:** Città Storica - Borgo Grande e Pianesi/Edifici e complessi speciali/Attrezzature pubbliche di quartiere- Aree per attrezzature di interesse comune (Uffici Comunali - Via della Repubblica)
- **Capannone di Via G. Palumbo:** Città consolidata - Espansione pianificata ad isolati regolari/Ambiti di Trasformazione per Insediamenti Integrati di riserva pubblica (Atirp06 -Ex Tecno Montaggi)

#### Piano operativo

- **Appartamento e uffici pubblici in Via della Repubblica:** nessuna disposizione
- **Capannone di Via G. Palumbo:** Atirp 06 – Ex Tecno Montaggi

#### Altri elaborati

### Riferimenti a piani e vincoli sovraordinati

#### **Controdeduzione**

Per quanto concerne gli immobili di cui al punto 1 e 2, di proprietà comunale, il PUC ha rilevato le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico presenti anche in edifici multipiano entro cui ricadono, oltre tali funzioni, anche altre destinazioni non classificabili quali standard. In tali casi il PUC prevede un doppio regime normativo e precisamente: per le attrezzature esistenti alla data di adozione del PUC si applicano le norme appositamente previste per dette attrezzature, mentre per le altre unità immobiliari si applicheranno le norme del sistema insediativo entro cui ricadono (nel caso di specie quelle della città storica e della relativa componente).

Il co. 8 dell'articolo 69 delle NTA ammette l'alienazione degli immobili pubblici a standard, a condizione che non venga alterato l'equilibrio complessivo degli standard relativi all'ambito di paesaggio di riferimento. A tal fine è ammessa la compensazione con altro immobile di eguale o superiore superficie fondiaria a standard.

---

Per quanto concerne il capannone di via G. Palumbo di cui al punto 3, di proprietà pubblica, ma rientrante nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, approvato con D.C.C. n.23/2019, stante la volontà espressa dall'A.C. con il suddetto piano delle alienazioni, lo stesso non può essere più individuato e disciplinato quale Ambito di Trasformazione per riserva pubblica, destinati esclusivamente alla realizzazione di alloggi per Edilizia Residenziale Sociale ed ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori da ATsu.

Pertanto

- l'osservazione relativa agli immobili di cui ai punti 1 e 2 non è accoglibile in quanto la proposta di PUC già prevede all'art. 69 c. 8 delle NTA la possibilità di alienare gli immobili pubblici a standard nel rispetto di specifiche condizioni.
- l'osservazione relativa all'immobile di cui al punto 3 è accoglibile e per l'effetto viene eliminata la previsione di Atirp06 -Ex Tecno Montaggi-, di cui all'art. 84 c. 2 punto c, dalle previsioni della proposta di PUC. Pertanto la disciplina urbanistica dell'immobile resta quella della componente entro cui esso ricade, denominata "Città consolidata" (art. 58 NTA), nonché della sub componente "Espansione pianificata ad isolati regolari" (art. 59 NTA).

■ **Accoglibile**

- Non accoglibile
- Parzialmente accoglibile
- Non pertinente
- Irricevibile

**Elaborati da modificare**

R.RELAZIONE GENERALE

P3.2 Sistema Insediativo (scala 1:10.000)

P3.4 Carta di sintesi dei Sistemi e Reti (scala 1:5.000)

P8.1 Interventi Programmati e Atti di Programmazione

P8.2 Localizzazione degli interventi programmati (scala 1:5000)

---