

Il centro storico lineare di Scacciaventi

Il reticolo dei borghi storici di versante e di crinale

Il borgo storico arroccato di Corpo di Cava

La città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari

L'espansione pedemontana del Monte Castello

Le espansioni contemporanee degli isolati a pianta libera

I terrazzamenti agricoli abitati

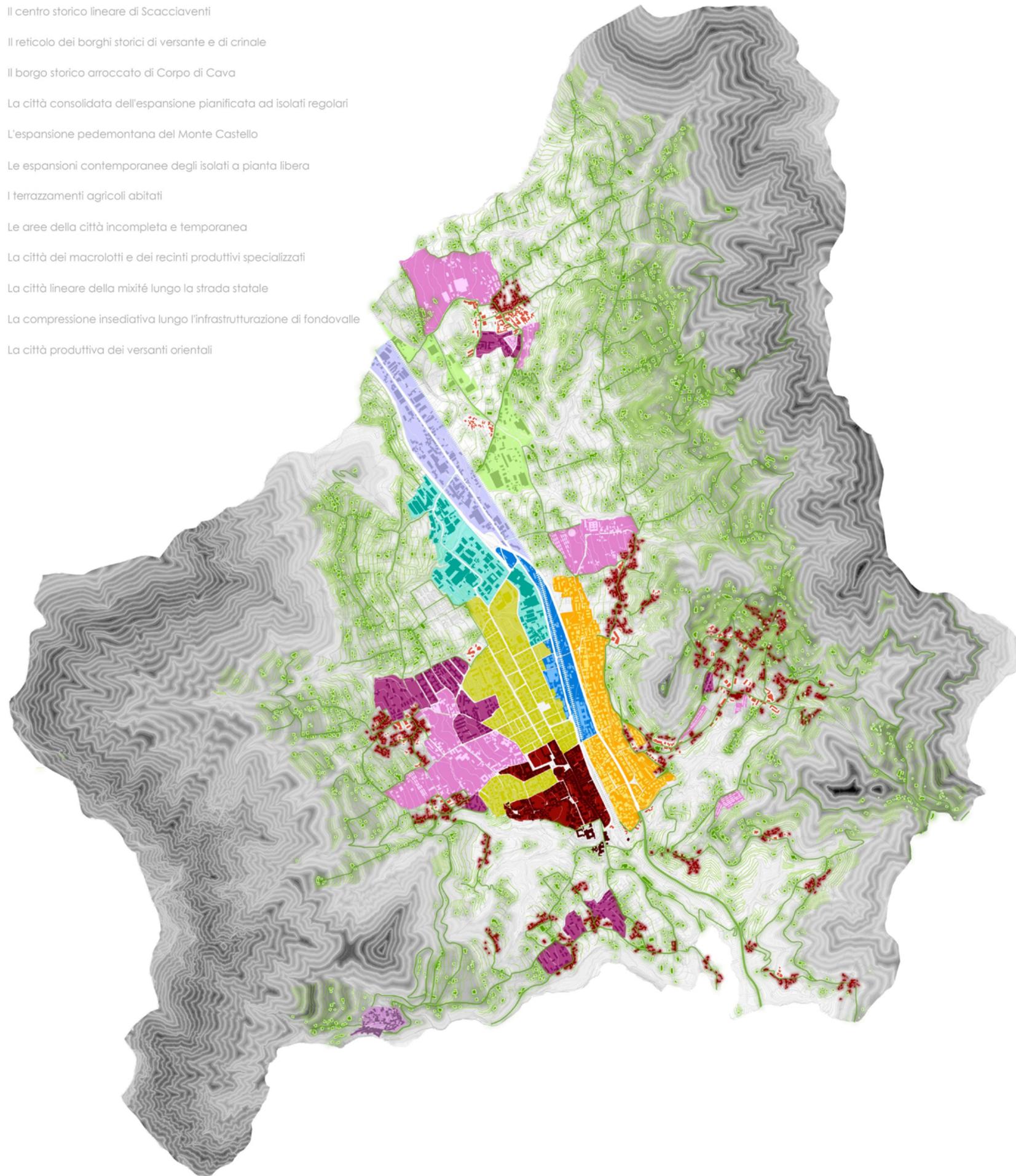
Le aree della città incompleta e temporanea

La città dei macrolotti e dei recinti produttivi specializzati

La città lineare della mixité lungo la strada statale

La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle

La città produttiva dei versanti orientali



# PUC

CAVA DE' TIRRENI  
P I A N O  
U R B A N I S T I C O  
C O M U N A L E

## PRELIMINARE DI PIANO URBANISTICO COMUNALE

D.G.C. n° 48 del 01/03/2018



**Sindaco**  
Dott. Vincenzo Servalli

**Assessore all'Urbanistica  
Governato del Territorio**  
Arch. Giovanna Minieri

**Il Settore  
Governato del Territorio**  
Dirigente e progettista capogruppo  
Ing. Antonino Attanasio

Gruppo di progettazione - progettisti firmatari  
Arch. Alberto Angrisani;  
Arch. Aniello De Stefano;  
Arch. Gerardo Russo

Rapporto preliminare e Rapporto ambientale  
Arch. Valentina Taliere

Attività di supporto  
Arch. Vincenzo Pepe

Responsabile Unico del Procedimento  
per la redazione del PUC  
Arch. Laura Pellegrino

Assistenti amministrativi  
Sig. Rosa Falciano;  
Sig. Virginia Trapanese

**Consulenti per la redazione del PUC**  
Coordinatore Scientifico  
Prof. Arch. Carlo Gasparrini

Aspetti paesaggistici e ambientali  
Prof. Arch. Vito Cappiello

Aspetti della mobilità sostenibile e delle  
infrastrutture di trasporto  
Ing. Giulio Valfré

Valutazione di fattibilità economico - finanziaria  
Dott. Ettore Cinque

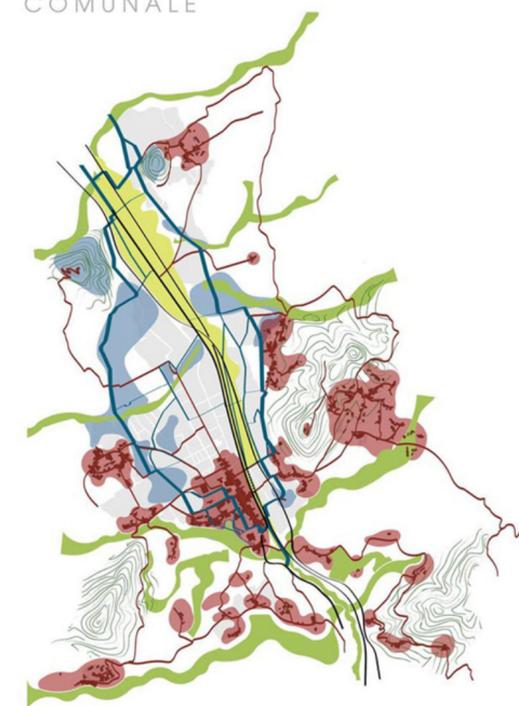
Valutazione Ambientale Strategica  
Arch. Saverio Parrella

Adeguamento e completamento Tavole Analisi  
Arch. Simona Siddi

### A DESCRIZIONI ED INTERPRETAZIONI

#### A1 DINAMICHE, MODI E FORME DELL'URBANIZZAZIONE STORICA, MODERNA E CONTEMPORANEA

**A1.4 FORME INSEDIATIVE E  
CARATTERI MORFOLOGICI DEI TESSUTI:**  
atlante delle forme insediative scale varie



# La città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari

disegno di suolo\_tracciati e spazi aperti



tessuti



usi



luoghi di identificazione



La forma insediativa della città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari è individuata in relazione al riconoscimento di un'omogeneità di impianto dell'area a nord del centro storico lineare di Scacciaventi per disegno di suolo (tracciati e spazi aperti), tessuti, usi prevalenti e grana dei materiali urbani. Si tratta dell'espansione novecentesca del borgo Scacciaventi avvenuta secondo un sistema di tracciati nord-sud, paralleli al tracciato storico che struttura il borgo (l'antica via Caba), a costituire isolati regolari. Due grandi assi longitudinali ad est e ad ovest dell'antica via Caba ed un sistema di tracciati trasversali più minuti, definiscono, infatti, una griglia regolare di isolati all'interno dei quali gli edifici si dispongono privilegiando le giaciture degli assi principali ed allineando i fronti lungo le strade, con le quali mantengono una forte relazione. L'edificato è costituito prevalentemente da edifici residenziali a blocco (dai quattro ai sei piani) isolati su piccoli lotti, disposti a loro volta in maniera regolare e compatta all'interno degli isolati, in due o più file a partire dai bordi, saturandone in genere quasi l'intera superficie, a meno di alcuni spazi pertinenziali a volte trattati a verde.

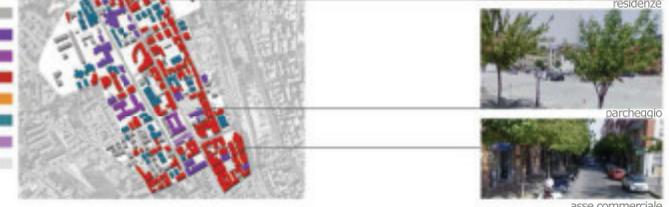
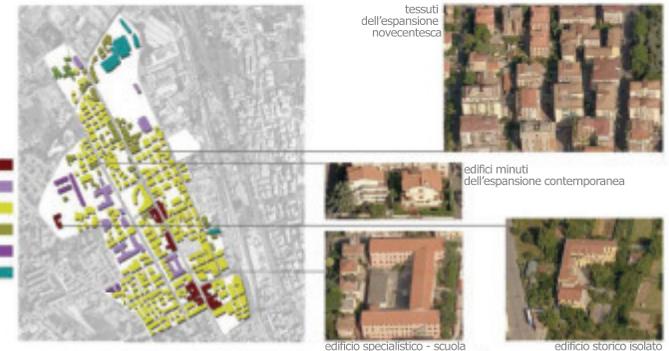
Nella griglia di isolati regolari, tra le maglie dell'edificio, s'inseriscono alcuni "macro-oggetti" che in molti casi occupano l'intero isolato. Si tratta di grandi edifici funzionalmente specializzati, che accolgono attrezzature di interesse collettivo o la media e grande distribuzione commerciale, individuabili nettamente per la scala maggiore (soprattutto da un punto di vista planimetrico) rispetto a quella più minuta degli edifici a blocco che compongono la trama densa e compatta delle residenze. In alcuni punti, ai margini di altre forme insediative, l'omogeneità dei materiali urbani si perde lasciando spazio ad altre tipologie ed usi, alcuni fortemente integrati rispetto al tessuto descritto. Si individuano alcuni frammenti lineari tardo-ottocenteschi lungo l'asse orientale, ai margini del Borgo Scacciaventi, palazzine della prima espansione novecentesca e villette liberty e contemporanee di 2-3 piani lungo il viale della Stazione, un tessuto lineare produttivo lungo la statale e alcuni edifici di edilizia pubblica sovvenzionata in linea ai margini nord occidentali. Le maglie dense del tessuto si svuotano in alcuni punti per accogliere un sistema di spazi aperti, che mantengono spesso la forma e la dimensione degli isolati costruiti: le aree e giardini pertinenziali, la Villa comunale nuova, lo stadio Simonetta Lamberti, un grande parcheggio lungo il Corso Mazzini ed alcune aree agricole ancora inedificate ad ovest, tra il Corso Marconi ed i grandi isolati delle espansioni contemporanee a pianta libera.

La forte relazione fra l'edificato e la strada è sottolineata anche dal trattamento di questa che, soprattutto nel caso di Corso Mazzini e Corso Marconi, presenta una spiccata connotazione di viale urbano, con grandi alberature in filare, differenziate in funzione del ruolo della strada, e una notevole presenza di esercizi commerciali e servizi di vicinato soprattutto al piano terra. Questa parte del territorio comunale infatti, sebbene prevalga indubbiamente il carattere residenziale, è fra quelle in cui, oltre le attività commerciali, sono anche presenti centralità e attrezzature di quartiere in misura consistente (soprattutto lungo i Corsi Mazzini e Marconi).

- tessuti ed edifici storici
- grandi edifici specialistici contemporanei
- tessuti dell'espansione novecentesca caratterizzati da una tipologia a blocco
- edificato minuto dell'espansione contemporanea
- grandi quartieri di edilizia pubblica ed edilizia di impianto unitario
- edifici produttivi e spazi della grande distribuzione commerciale

- residenze
- servizi
- scuole
- spazi del commercio
- edifici produttivi
- parcheggi
- attrezzature turistico-ricettive
- altro

- centralità
- luoghi di incontro
- edifici di valore storico-architettonico
- asse commerciale
- luoghi del commercio puntuale
- spazi della grande distribuzione commerciale
- asse attrezzato



# Le espansioni contemporanee degli isolati a pianta libera

La forma insediativa delle espansioni contemporanee degli isolati a pianta libera è individuata a partire dal riconoscimento di un sistema di aree del territorio comunale che sono state interessate in epoca recente, moderna e contemporanea, da un'espansione urbana avvenuta per singoli interventi unitari.

Si tratta di alcune aree a ridosso dei nuclei storici di Scacciaventi e dei diversi borghi di Cava de' Tirreni, dove sono stati realizzati grandi quartieri di edilizia pubblica o di lottizzazioni a carattere unitario.

Tali aree sono caratterizzate in generale da edifici dai tre ai cinque piani disposti in maniera libera al suolo all'interno di grandi isolati. L'edificato si mescola in molti casi con le aree libere, spesso in parte ancora ad uso agricolo, delle attrezzature a standard mai realizzate.

In particolare sono state individuate alcune parti urbane che si attestano lungo gli antichi tracciati di risalita come alcuni nuclei di edilizia residenziale pubblica costruiti negli anni settanta ed alcuni nuclei eterogenei di tipo lineare che si sviluppano lungo alcuni assi stradali di risalita ai Monti Lattari. I quartieri di edilizia pubblica degli anni settanta sono costituiti da edifici in linea di notevoli dimensioni disposti con orientamenti di volta in volta differenti all'interno degli isolati e con scarse relazioni con gli assi stradali che li delimitano, ai quali, nella maggior parte dei casi, si relazionano attraverso gli spazi di pertinenza privata.

I nuclei eterogenei lungo i tracciati di risalita ai Monti Lattari sono costituiti prevalentemente da edifici isolati su lotto con una funzione di tipo residenziale o agricolo.

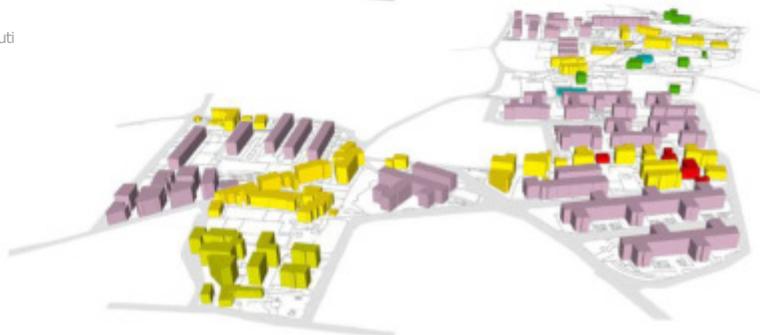
Tali aree residenziali hanno un carattere prevalentemente monofunzionale, spesso le attrezzature da standard non sono completate e la presenza del commercio è debolissima. Queste gravitano, quindi, funzionalmente quasi completamente sui nuclei della città storica e consolidata.

Queste parti urbane, nella maggior parte dei casi, caratterizzate da rigidità dell'impianto urbano, da povertà morfologica dell'edificato e da una scarsa caratterizzazione degli spazi aperti, richiedono interventi di riqualificazione urbana ed architettonica.

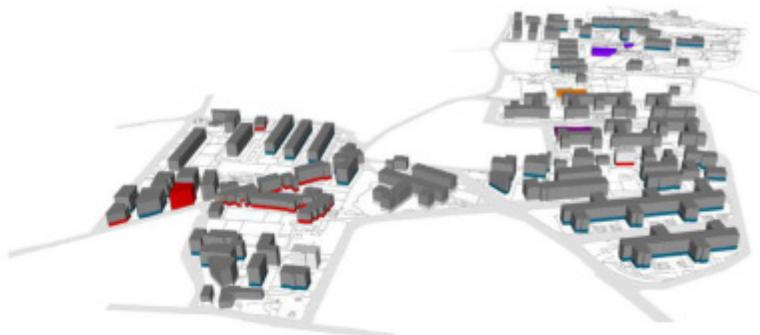
disegno di suolo\_tracciati e spazi aperti



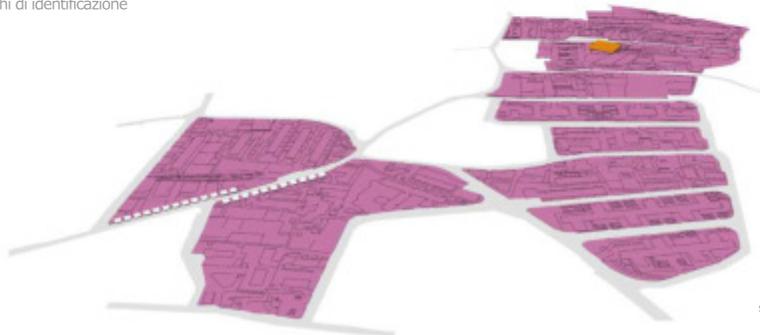
tessuti



usi



luoghi di identificazione



giardino privato



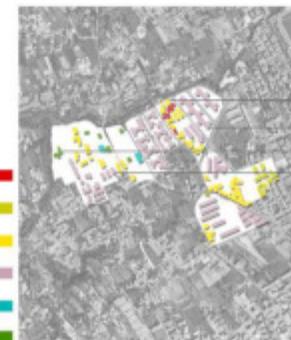
aree verdi di pertinenza delle residenze



campi agricoli



campetto sportivo



tessuti cresciuti per addizioni puntuali



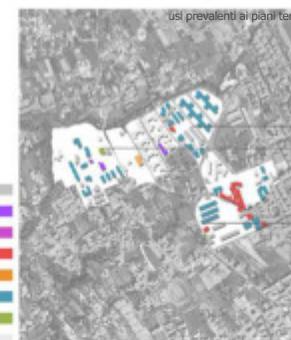
quartieri di edilizia pubblica



edilizia di impianto unitario



urbanizzazione diffusa



usi prevalenti ai piani terra



residenze



spazi dell'agricoltura



spazi del commercio



residenze con parcheggi ai piani terra

- tessuti storici
- tessuti dell'espansione novecentesca con tipologia a blocco
- tessuti dell'espansione recente cresciuti per addizioni puntuali
- grandi quartieri di edilizia pubblica ed edilizia di impianto unitario
- edifici produttivi e spazi della grande distribuzione commerciale
- urbanizzazione diffusa dei versanti pedemontani

- residenze
- servizi
- scuole
- spazi del commercio
- edifici produttivi
- parcheggi
- spazi dedicati all'agricoltura
- altro

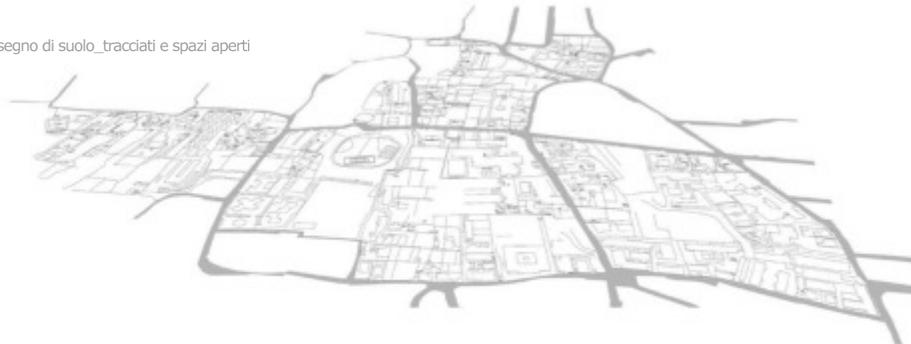
- centralità
- luoghi di incontro
- edifici di valore storico-architettonico
- asse commerciale
- luoghi del commercio puntuale
- spazi della grande distribuzione commerciale
- asse attrezzato



campo sportivo

# Le aree della città incompleta e temporanea

disegno di suolo\_traccianti e spazi aperti



La forma insediativa delle aree della città incompleta e temporanea è individuata a partire dal riconoscimento di una serie di caratteristiche comuni ad alcune aree del territorio comunale, in particolare di alcune aree nei pressi dei borghi di S. Lucia, Pregiato, S.Lorenzo-Annunziata e del più ampio sistema di aree compreso tra l'espansione consolidata del borgo Scacciaventi ed i borghi di Passiano e S. Arcangelo, che presentano caratteri analoghi, per tipi di traccianti, tessuti e spazi aperti, per rapporti tra spazi aperti e costruiti e per usi prevalenti.

Si tratta di aree di saldatura tra le aree urbane dell'espansione recente avvenuta attorno ai borghi e le aree dell'urbanizzazione diffusa e del territorio rurale, individuate dal vecchio piano come aree di completamento e destinate ad accogliere nuove attrezzature pubbliche.

Costituite in genere da grandi isolati individuati da un sistema di traccianti spesso poco caratterizzati (in alcuni tratti ancora a carattere agricolo, in altri esclusivamente funzionali alla viabilità carrabile), tali aree sono rimaste prevalentemente libere e caratterizzate da una prevalenza di brani di paesaggio agrario. Ad esclusione delle aree di pertinenza degli edifici, gli spazi aperti sono costituiti prevalentemente da aree agricole.

L'edificato, cresciuto in genere per addizioni puntuali prevalentemente ai bordi dei grandi isolati, presenta caratteristiche eterogenee ed un elevato grado di frammentazione.

Se nella maggior parte dei casi le attrezzature previste non sono state realizzate, all'interno di queste aree coesistono, spesso in maniera separata, senza forti relazioni reciproche: grandi edifici per attrezzature; edifici residenziali a blocco; presistenze storiche isolate come ville e masserie; un'edificato minuto, in alcuni casi inserito dentro tessuti dell'espansione contemporanea, in altri più isolato e diffuso, costituito prevalentemente di case isolate su lotto residenze agricole o villette dell'espansione contemporanea; intere aree dedicate a residenze temporanee.

Per la forte presenza di suoli ineditati, per la presenza dei container di cui si prevede la demolizione e nell'ottica di riconferma, nella maggior parte dei casi, di realizzazione delle attrezzature già previste, si tratta di aree a forte potenzialità trasformativa.

Anche per quanto riguarda la caratterizzazione funzionale si tratta di aree eterogenee dove, se probabilmente in genere prevale la presenza di residenze a carattere più urbano o rurale, agli spazi dell'abitare si sono mescolati, a volte in maniera in parte spontanea e casuale, spazi del commercio, edifici produttivi, grandi edifici per servizi, etc.

tessuti



- tessuti ed edifici storici
- grandi edifici specialistici contemporanei
- tessuti dell'espansione recente cresciuti per addizioni puntuali
- edificato minuto dell'espansione contemporanea
- urbanizzazione diffusa
- edifici temporanei

usi

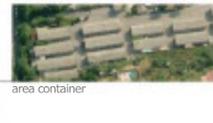


- residenze
- residenze temporanee
- servizi
- scuole
- spazi del commercio
- edifici produttivi
- parcheggi
- attrezzature turistico-ricettive
- altro

luoghi di identificazione



- centralità
- luoghi di incontro
- edifici di valore storico-architettonico
- asse commerciale
- luoghi del commercio puntuale
- spazi della grande distribuzione commerciale
- asse attrezzato



aree agricole

attrezzature sportive

giardino pubblico

edifico storico

urbanizzazione diffusa

usi prevalenti ai piani terra

asli

scuola

residenze

area attrezzata per la sosta dei camper

tessuti dell'espansione recente cresciuti per addizioni puntuali

area container

area attrezzata per la sosta dei camper

attrezzature sportive

giardini pubblici

# La città dei macrolotti e dei recinti produttivi specializzati

La forma insediativa della città dei macrolotti e dei recinti produttivi specializzati individua la parte del territorio di Cava subito a nord dell'espansione ad isolati regolari del borgo Scacciaventi e compresa tra i tracciati dell'autostrada A3 e della strada statale 18 ad est ed il cimitero e le aree terrazzate del versante dei monti Lattari ad ovest.

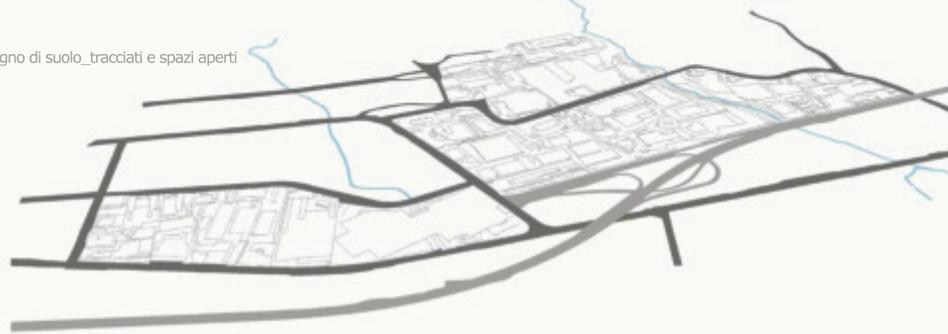
Tale area risulta interamente ricompresa all'interno del perimetro dell'area ASI. Si tratta, infatti, di un'area caratterizzata da una presenza quasi del tutto esclusiva, all'interno di tre grandi isolati, di impianti industriali costituiti di capannoni di grande e media dimensione. Gli isolati sono separati trasversalmente dalla parte terminale del Corso G. Mazzini, asse strutturante dell'espansione novecentesca del borgo Scacciaventi, che in questo tratto cambia giacitura, girando verso la statale, ma conserva il suo carattere di viale alberato caratterizzato dalla presenza di commercio ai piani terra. Il sistema degli assi stradali all'interno degli isolati, lungo i quali si dispongono i capannoni industriali, segue direttrici autonome rispetto a quelle che strutturano il borgo Scacciaventi e i tessuti della città consolidata, seguendo piuttosto giaciture parallele al tracciato autostradale.

Per quanto riguarda i tessuti che caratterizzano questa parte urbana, tra i recinti produttivi si inseriscono piccole residenze (palazzone dell'espansione recente o aggregati di case dell'espansione novecentesca che mantengono in alcuni casi un carattere rurale) che costituiscono un edificato minuto puntuale molto differenziato non solo da un punto di vista funzionale ma anche morfologico rispetto agli insediamenti produttivi. Soprattutto da un punto di vista planimetrico, infatti, la scala dei capannoni industriali contrasta con la dimensione discreta degli edifici residenziali.

Nell'area sono presenti anche l'Holiday Inn, un albergo di recente costruzione situato in corrispondenza dello svincolo autostradale, ed alcuni edifici che ospitano servizi pubblici nella parte più vicina all'espansione consolidata del borgo Scacciaventi, a sud dell'area.

Per quanto riguarda gli spazi aperti di tale parte urbana, nonostante la prevalenza di spazi impermeabili di pertinenza degli edifici industriali, l'area ospita alcune aree di verde privato attorno alle residenze ed un piccolo tratto di vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua della Cavaiola.

disegno di suolo \_tracciati e spazi aperti



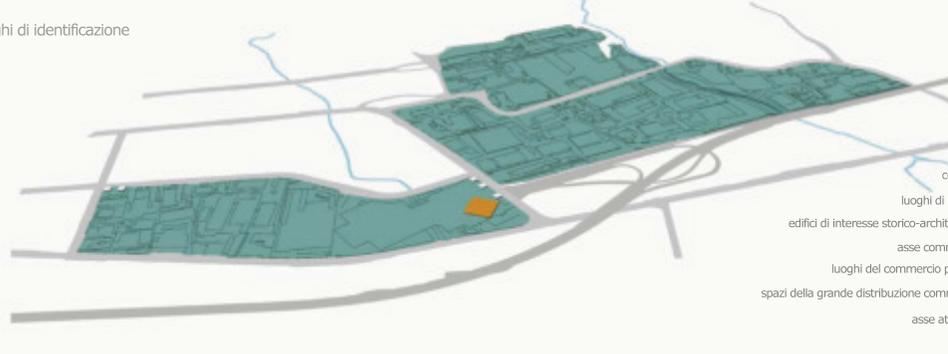
tessuti



usi



luoghi di identificazione



- residenze
- servizi
- scuole
- spazi del commercio
- edifici produttivi
- parcheggi
- attrezzature turistico-ricettive
- altro

- centralità
- luoghi di incontro
- edifici di interesse storico-architettonico
- asse commerciale
- luoghi del commercio puntuale
- spazi della grande distribuzione commerciale
- asse attrezzato
- servizi e commercio
- centrale elettrica
- palestra

# La città lineare della mixité lungo la strada statale

La forma insediativa della città lineare della mixité lungo la strada statale individua la parte urbana a nord del territorio comunale di Cava de' Tirreni che si estende dal confine con il comune di Nocera Superiore fino allo svincolo dell'autostrada A3, compresa tra le infrastrutture di fondovalle.

Si tratta di un'area costituita da grandi isolati di forma allungata che si sono costruiti nel tempo lungo la strada statale 18 e che si ritrovano oggi interclusi tra i tracciati dell'autostrada A3 e della linea ferroviaria.

La strada statale è l'elemento urbano lineare strutturante attorno al quale è avvenuta l'urbanizzazione e dal quale avviene l'accesso agli isolati lineari.

Tale grande area urbana ricade interamente all'interno dell'area ASI. Da un punto di vista funzionale l'area è caratterizzata da una forte commistione tra destinazioni d'uso produttive, residenziali e commerciali che producono la compresenza di capannoni industriali, edifici per abitazioni (nella maggior parte dei casi caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali ai piani terra) e di contenitori commerciali come il Centro commerciale cavese situato in prossimità dello svincolo autostradale.

Lungo la strada statale coesistono, infatti, grandi edifici industriali all'interno di lotti interclusi che costituiscono dei veri e propri recinti urbani ai quali è possibile accedere esclusivamente dalla statale e brani di tessuti lineari caratterizzati da diversi gradi di compattezza, qualità morfologica e tipologica degli edifici.

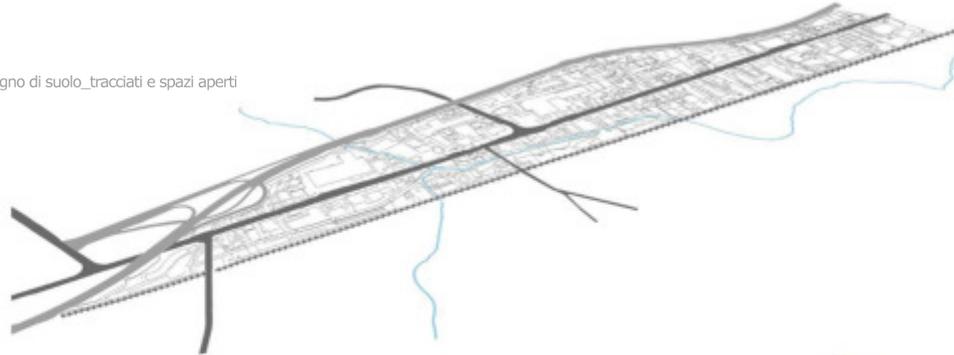
In particolare, nella parte ovest dell'area, tra l'autostrada e la strada statale, grandi recinti produttivi presenti soprattutto più a sud dell'area, si mescolano a tratti di tessuto urbano lineare a carattere più frammentario ed eterogeneo da un punto di vista morfologico e funzionale e ad un tratto di tessuto lineare della metà del 1900 più consolidato ed omogeneo, costituito di edifici di due o tre piani che disegnano un fronte strada continuo.

La parte est dell'area, invece, tra la statale e la linea ferroviaria, è fortemente caratterizzata, a nord, dalla presenza di un particolare tessuto lineare costituito da capannoni industriali con edifici residenziali in testata; più a sud dalla presenza di tessuti cresciuti per aggregazioni progressive, caratterizzati da uno scarso grado di compattezza e da una grande eterogeneità tipologica. L'edificato ha, infatti, un carattere misto: coesistono edifici minuti, case unifamiliari o bifamiliari, palazzine residenziali a blocco dai tre ai cinque piani (in molti casi di scarsa qualità morfologica) capannoni industriali, tutti in genere con accesso diretto dalla strada statale.

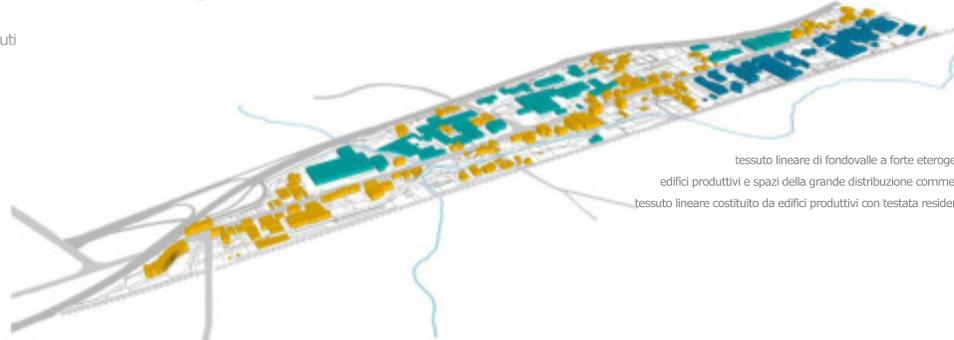
L'intera area, in relazione alla prevalenza di edifici industriali e di tessuti residenziali a carattere frammentario costituiti da edifici di altezza limitata, è caratterizzata da un paesaggio di tipo prevalentemente discontinuo e orizzontale.

L'area, attraversata oltre che dalle tre grandi infrastrutture lineari anche dal corso d'acqua della Cavaiola, presenta una diversificazione anche degli spazi aperti tra le maglie dell'edificato discontinuo. Si tratta di spazi più minerali o più naturali costituiti da aree agricole, da aree verdi interstiziali lungo l'autostrada e la ferrovia, da piccoli tratti di vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua della Cavaiola, dagli spazi di pertinenza degli edifici residenziali e dei contenitori produttivi, da un campo sportivo in corrispondenza della strada provinciale 1/8.

disegno di suolo\_tracciati e spazi aperti

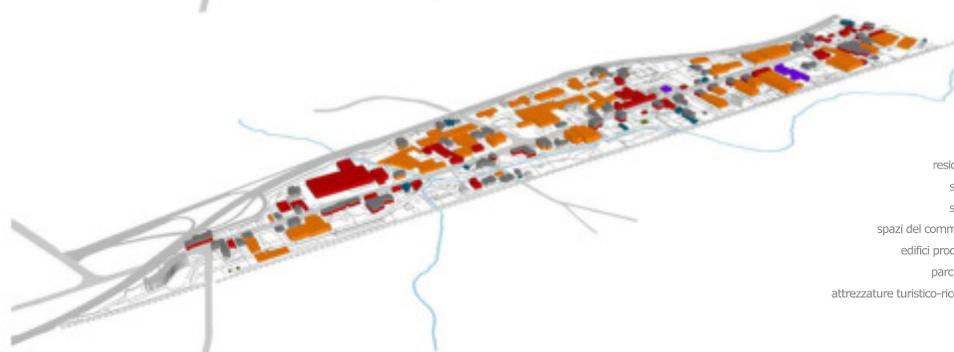


tessuti



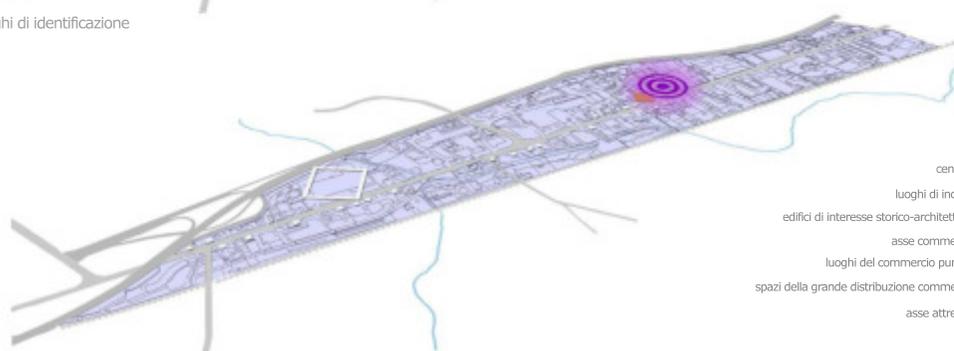
tessuto lineare di fondovalle a forte eterogeneità  
 edifici produttivi e spazi della grande distribuzione commerciale  
 tessuto lineare costituito da edifici produttivi con testata residenziale

usi



residenze  
 servizi  
 scuole  
 spazi del commercio  
 edifici produttivi  
 parcheggi  
 attrezzature turistico-ricettive  
 altro

luoghi di identificazione



centralità  
 luoghi di incontro  
 edifici di interesse storico-architettonico  
 asse commerciale  
 luoghi del commercio puntuale  
 spazi della grande distribuzione commerciale  
 asse attrezzato



aree di pertinenza degli edifici industriali

campo sportivo

aree coltivate intercluse

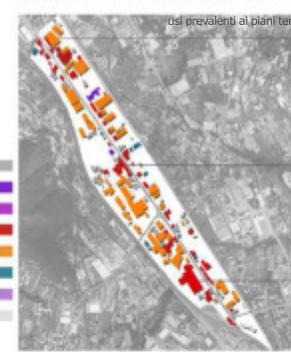
aree agricole

aree verdi residuali lungo l'autostrada



tessuto lineare di edifici produttivi con testata residenziale

tessuto lineare di fondovalle a forte eterogeneità



usi prevalenti ai piani terra

edifici produttivi

residenze con commercio ai piani terra



centro commerciale

servizi di quartiere

centro commerciale cavese

# La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle

La forma insediativa della compressione lungo l'infrastrutturazione di fondovalle identifica la fascia longitudinale compresa tra le grandi infrastrutture lineari che attraversano il fondovalle: l'autostrada A3, la strada statale 18 e la linea ferroviaria.

In relazione alla presenza delle grandi infrastrutture, nel tempo, l'urbanizzazione è avvenuta attraverso lo sviluppo di un tessuto interstiziale fortemente eterogeneo da un punto di vista funzionale e morfologico

Proprio la natura interstiziale di tale parte urbana ha consentito in parte la conservazione del suo uso agricolo nonostante questo abbia subito, in tempi recenti, una contaminazione con l'uso residenziale e soprattutto con quello produttivo. Tale zona è caratterizzata, infatti, da una commistione di aree verdi ed aree edificate a bassa densità insediativa dove si mescolano residenze, spazi del commercio, edifici produttivi.

Dal punto di vista tipologico il tessuto è caratterizzato prevalentemente da edifici di origine rurale in alcuni casi sostituiti da palazzine moderne con altezza non superiore ai tre piani. L'area è caratterizzata da una forte articolazione degli spazi aperti costituiti da aree agricole, un parco pubblico subito a sud dello svincolo autostradale, aree verdi incolte, un viale alberato attrezzato in corrispondenza della stazione ferroviaria.

All'interno dell'area risultano quasi del tutto inestanti assi di collegamento trasversali, a meno di alcuni percorsi privati.

Per l'alto grado di accessibilità, per la forte eterogeneità funzionale, per la porosità del tessuto edilizio, tale parte urbana risulta una delle aree del territorio comunale dalle maggiori potenzialità trasformative, prestandosi ad un ripensamento delle infrastrutture attraverso la valorizzazione degli spazi aperti come forti elementi di riconnessione urbana e l'immissione di nuovi e ancora più complessi mix funzionali.

disegno di suolo\_tracciati e spazi aperti



tessuti



usi



luoghi di identificazione

- tessuti ed edifici storici
- tessuti dell'espansione novecentesca con tipologia a blocco
- edifici specialistici contemporanei
- edifici produttivi e spazi della grande distribuzione commerciale
- edificato minuto dell'espansione contemporanea
- tessuto lineare di fondovalle a forte eterogeneità

- residenze
- servizi
- scuole
- spazi del commercio
- edifici produttivi
- parcheggi
- spazi dedicati all'agricoltura
- altro

- centralità
- luoghi di incontro
- edifici di interesse storico-architettonico
- asse commerciale
- luoghi del commercio puntuale
- spazi della grande distribuzione commerciale
- asse attrezzato

