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

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 Gasparrini
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

R.RELAZIONE GENERALE

R.

MARZO 2019

Al fine dello svolgimento del ruolo di Consulente scientifico e coordinatore dell'Ufficio di Piano, il prof. arch. Carlo Gasparrini si avvale della collaborazione dell'arch. Cinzia Panneri (figura di alto profilo prevista all'art. 2 del *Capitolato d'Oneri* del 3 febbraio 2009), e dell'arch. Francesco Sammarco.

Si ringrazia il personale di Staff del Sindaco, nella persona di Lucia Ritondale, per l'esercizio delle funzioni di indirizzo e di controllo, attribuite ex art.90 del TUEL.

INDICE

PREMESSA 4

1. UN TERRITORIO-CERNIERA FRA IL SISTEMA URBANO SALERNITANO, L'AGRO NOCERINO-SARNESE E LA PENISOLA SORRENTINO-AMALFITANA. LE PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 12

1.1 IL PTR DELLA CAMPANIA 13
1.2 IL PTCP DI SALERNO 15
1.3 IL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE DELLA PENISOLA SORRENTINO-AMALFITANA (PUT) 20
1.4 IL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (PRTC) 23

2. LE POTENZIALITÀ E LE NUOVE DIREZIONI DI SVILUPPO DEL TERRITORIO CAVESE 28

2.1 IL CONTESTO 29
2.2 ANALISI DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO DAL PUNTO DI VISTA DEMOGRAFICO ED OCCUPAZIONALE 31
2.3 IL PATRIMONIO CULTURALE ED AMBIENTALE 43
2.4 IL PATRIMONIO NATURALE ED AMBIENTALE 53

3. PRINCIPI FONDANTI E ARTICOLAZIONE DEL PIANO 55

3.1 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA PER OFFRIRE UGUALI DIRITTI EDIFICATORI, ACQUISIRE SUOLI AL PATRIMONIO PUBBLICO E INCENTIVARE LA TRASFORMAZIONE QUALITATIVA DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO 56
3.2 OBBLIGHI E COMPENSAZIONI DI INTERESSE PUBBLICO PER GARANTIRE PRESTAZIONI AGGIUNTIVE ALLA CITTÀ 69
3.3 DISPOSIZIONI STRUTTURALI E DISPOSIZIONI PROGRAMMATICO-OPERATIVE. LA FORMA E L'ARTICOLAZIONE DEL PIANO 73

4. LE STRATEGIE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA 78

4.1 DOMANDA DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E OBIETTIVI STRATEGICI 79
4.2 OBIETTIVI STRATEGICI E VISIONE STRATEGICA DELLA CITTÀ 80
4.3 IL QUADRO STRATEGICO DEL PUC 89
4.4 I PROGETTI-GUIDA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA 90

5. FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO 98

5.1 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLO DEI FABBISOGNI SECONDO LE DISPOSIZIONI DEL PUT 99
5.2 GLI ESITI DELL'ANAGRAFE EDILIZIA DEL 2008 101
5.3 AGGIORNAMENTO DELL'ANAGRAFE EDILIZIA: LE UNITÀ IMMOBILIARI REALIZZATE O AUTORIZZATE DAL 2009 AL 2016 104
5.4 IL FABBISOGNO ABITATIVO 108
5.5 IL FABBISOGNO TERZIARIO 113
5.6 IL FABBISOGNO DI ATTREZZATURE PUBBLICHE A STANDARD URBANISTICI 115
5.7 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DIMENSIONAMENTO 118

6. AMBITI DI PAESAGGIO E BENI NATURALI 123

6.1 I CARATTERI PERSISTENTI E CARATTERIZZANTI DI UN PAESAGGIO DENSO. IL RUOLO DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO NELL'ATTUAZIONE DEL PUC 124

7. IL SISTEMA AMBIENTALE E LA RETE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA. IL TELAIO QUALIFICANTE DELLA CITTÀ DI CAVA 132

7.1 IL RUOLO STRUTTURANTE DELLA RETE ECOLOGICA E PAESISTICA 133

8. IL SISTEMA INSEDIATIVO. INTERPRETAZIONI, STATO DI FATTO E LINEE PROGETTUALI 140

8.1 FORME DEL SUOLO E ANTROPIZZAZIONE STORICA. UN RAPPORTO SIMBIOTICO 141
8.2 IL MOSAICO DELLE FORME INSEDIATIVE 154
8.3 LE SCELTE DI PROGETTO PER LA RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ ESISTENTE 169

9. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE. INTERPRETAZIONI, STATO DI FATTO E CRITERI PROGETTUALI 177

9.1 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DI TRASPORTO ALLA SCALA TERRITORIALE 178
9.2 CAVA DE' TIRRENI CERNIERA NEL SISTEMA TERRITORIALE 185
9.3 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DI TRASPORTO ALLA SCALA COMUNALE 188
9.4 SCHEMI INTERPRETATIVI DELLE CRITICITÀ 193
9.5 PRINCIPALI SCELTE PROGETTUALI 195

Premessa

Con Delibera di G.C. n. 359 del 18/11/2009, il Comune di Cava de' Tirreni ha approvato la Proposta di PUC, ai sensi dell'art. 24 comma 1 della L.R. 16/2004, che pubblicata (B.U.R.C.N.71 del 30.11.2009) fu oggetto di osservazioni da parte dei cittadini e delle associazioni. È opportuno evidenziare che l'iter di esame di tali osservazioni da parte della Commissione Consiliare Urbanistica iniziato nel *dicembre 2013* non è mai giunto a conclusione.
Contemporaneamente furono richiesti i pareri degli Enti competenti, compreso quello VAS (Valutazione Ambientale Strategica) alla Regione Campania. L'iter di tale procedimento si è concluso nel 2013 (Decreto Dirigenziale n. 360 del 03/10/2013 pubblicato sul BURC n. 56 del 14/10/2013) con parere favorevole condizionato ad una serie di raccomandazioni e prescrizioni[1]. Il Piano, prevedeva la localizzazione di alcuni Ambiti di Trasformazione, sia

[1] PRESCRIZIONI PARERE VAS *antecedentemente all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale dovranno essere verificati, nell'ambito delle Conferenze d'Ambito, di cui all'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno ,approvato dal Consiglio Provinciale di Salerno con deliberazione n. 15 del 30 marzo 2012, e/o nelle Conferenze di Coopianificazione di cui alla L.13/2008, i criteri adottati per il dimensionamento in relazione ai fabbisogni abitativi e relativi al settore terziario e la loro compatibilità con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale medesimo e del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino – Amalfitana approvato con L. R. n. 35/87;*

_i fabbisogni abitativi e quelli relativi al settore terziario individuati nella proposta di Piano Urbanistico Comunale approvata con Deliberazione della Giunta Comunale di Cava de' Tirreni n.359 del 18 novembre 2009, ove compatibili con le previsioni in materia riportate nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale di Salerno con deliberazione n. 15 del 30 marzo 2012 e del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino – Amalfitana approvato con L. R. n. 35/87, dovranno essere soddisfatti privilegiando interventi di recupero, ri-funzionalizzazione, riconversione, adeguamento del patrimonio edilizio esistente, contenendo al massimo il consumo di suolo, la riduzione dell'indice di permeabilità, la perdita di aree agricole periurbane negli Ambiti di Paesaggio del fondovalle in cui è previsto dovranno concentrarsi gli interventi di trasformazione urbanistica ammessi; particolare attenzione andrà posta nell'assicurare il rispetto di quanto previsto dagli artt. 83-84-85 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

_al fine del contenimento degli impatti ambientali connessi allo sprawl edilizio nelle aree rurali, ferma restando la verifica della compatibilità della zonizzazione adottata nella proposta di Piano Urbanistico Comunale con le previsioni degli artt. 90-91-92 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale di Salerno con deliberazione n. 15 del 30 marzo 2012, antecedentemente all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale dovranno essere individuate e perimetrate le aree del territorio comunale ascrivibili al territorio rurale e aperto, per le quali dovranno essere integralmente recepite, nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, le indicazioni del paragrafo 6.3 "Gli indirizzi di salvaguardia e gestione del territorio rurale e aperto" delle Linee guida per il paesaggio approvate in uno con il Piano Territoriale Regionale con Legge Regionale n. 13/2008 e recepite, senza modifiche, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno (artt. 5-36-37 delle Norme Tecniche di Attuazione);

_antecedentemente all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale dovrà essere verificata l'eventuale esigenza di apportare agli elaborati di Piano descrittivi delle caratteristiche del territorio comunale le integrazioni necessarie ad assicurare il rispetto delle indicazioni riportate nell'art. 14 "La salvaguardia dell'edificazione storica non utilizzabile a fini insediativi" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale di Salerno con deliberazione n. 15 del 30 marzo 2012;

_nelle Norme Tecniche dovrà essere esplicitamente richiamato l'obbligo di esperimento della procedura di Valutazione di Incidenza di cui al D.P.R. n. 357/97 e s.m.i. per tutti i piani attuativi e i progetti predisposti in esecuzione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale che interessino territorialmente il Sito di Importanza Comunitaria identificato dal codice IT8030008 "Dorsale dei fonte: http://burc.regione.campania.it n. 56 del 14 Ottobre 2013 Monti Lattari" e che non siano ascrivibili alle tipologie di interventi considerati non significativamente incidenti di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.G.R. n. 9 del 29.01.10;

integrata che per Standard Urbanistici, nell'area di fondovalle in parte interna al perimetro del PRTC ASI, ritenuto ormai superato nelle finalità e nei contenuti. Tale scelta, sostenuta da una precedente delibera di Giunta Comunale n. 57 dell'11.02.2009, contava sul fatto di poter intervenire sulla pianificazione sovraordinata anche grazie al processo di copianificazione in corso per l'approvazione del PTCP e si fondava su una proposta di nuova perimetrazione dell'Agglomerato ASI che stralciava dallo stesso, restituendola alla competenza comunale, l'area interessata dagli Ambiti di Trasformazione previsti dalla proposta di PUC approvata.
Intanto, con delibera n. 15 del 30/03/2012, il Consiglio Provinciale di Salerno aveva approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, pubblicato sul BURC n. 38 del 18/06/2012, e con delibera n. 287/2012 la Giunta Regionale approvò la verifica di compatibilità del PTCP di Salerno. In seguito la Provincia di Salerno, approvato il *Regolamento di Funzionamento e Organizzazione dell'Organismo di Piano Permanente* - struttura tecnico strumentale multisettoriale per la gestione ed attuazione del piano provinciale (D.G.P. n. 201 del 9/07/2012), avviò le attività connesse alla Conferenza Permanente di Pianificazione da attivare per Ambiti Identitari Provinciali[2].
Tale approvazione rese più urgente la conclusione della procedura di approvazione della Proposta di PUC in quanto, il Regolamento di Attuazione del Governo del Territorio n. 5 del 4/08/2011, all'art. 1 comma 3, così come modificato anche dal regolamento n. 2 del 24 gennaio 2014, prevede che i piani regolatori generali ed i programmi di fabbricazione vigenti perdano efficacia dopo 36 mesi dall'entrata in vigore dei Piani territoriali di coordinamento provinciale. Tale termine, più volte spostato dalle successive Delibere della Giunta Regionale è stato fissato al 31.12.2019 (commi 2 e 3 dell'art. 4 della L.R. 19/2017) [3].

_con particolare riferimento ai progetti di trasformazione urbana interessanti estese superfici ed ai progetti relativi ad interventi interessanti strutture ferroviarie e stradali (strade statali e strade extraurbane secondarie) dovrà essere verificata, antecedentemente all'approvazione degli stessi, l'eventuale ascrivibilità alle tipologie di intervento soggette alla normativa nazionale e regionale vigente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale;

_antecedentemente all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale dovranno essere eseguite le verifiche, apportando gli adeguamenti eventualmente necessari agli elaborati di piano in esito alle stesse, derivanti dalle prescrizioni formulate con i pareri resi dall'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele (oggi Autorità di Bacino Regionale Sele), dall'Autorità di Bacino Regionale del Fiume Sarno (oggi Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale) e dal Settore Politiche del Territorio dell'Area Generale di Coordinamento Governo del Territorio Beni Ambientali e Paesistici della Regione Campania (reso ai sensi dell'art. 15 della L. R. n. 33/1993 e s.m.i.).

[2] *Le conferenze di Piano Permanente, tra l'altro, ebbero il compito di ripartire i carichi insediativi stabiliti dal PTCP per i diversi comuni appartenenti a ciascun Ambito Identitario. Al comune di Cava de' Tirreni, appartenente all' "Ambito Costiera Amalfitana e centralità di Cava de' Tirreni", in sede di Conferenza d'Ambito (verbali 2013) fu approvato il dimensionamento presentato sulla base dei criteri previsti dal PUT, che prevedeva 1.178 alloggi per il Comune di Cava dei Tirreni al 2019 integrato dalle componenti per residenze ERS e residenze speciali, in coerenza con le strategie del PTCP per la "Centralità di Cava dei Tirreni".(la previsione effettuata dal PTCP sulla base dello studio regionale del fabbisogno abitativo nella Regione Campania, prevedeva un incremento di alloggi/famiglie al 2019 compreso fra 3.648 e 3.840 che non faceva però i conti con le limitazioni poste dal PUT). Per tale adempimento era stata avviata, con il consulente scientifico prof. Carlo Gasparrini, una revisione dei dati progettuali della proposta di PUC predisposta dalla Giunta Comunale con delibera n. 359 del 18/11/2009 (prot. 13511 del 27/02/2013).*

[3] *La legge Regionale n. 19/2017, ai commi 2 e 3, ha così ulteriormente modificato tale termine:*

A seguito dell'entrata in vigore del regolamento di attuazione del Governo del territorio n.5 del 4.08.2011, fu portata avanti la proposta di riperimetrazione dell'agglomerato ASI, che fu approvata in Consiglio Comunale con delibera n.111/2012 e condivisa con il Comitato Direttivo del Consorzio ASI (Delibera n. n. 236 dell'11.08.2012) e con il Consiglio Generale dell'ASI (Delibera n. 13 del 19.09.2012). Questa, recepita dalla Conferenza Permanente di Pianificazione in ambito provinciale per la revisione/aggiornamento del PRTC dell'ASI, non riuscì però a concretizzarsi in una Variante al piano sovraordinato.
Per questo motivo la nuova Amministrazione Comunale ha inteso dare nuovo impulso al processo di approvazione del PUC, (Delibera di Giunta Comunale n.347 del 17.12.2015) da una parte riavviando l'istanza di modifica del perimetro dell'ASI (cfr. capitolo 1.4), dall'altra concordando con gli uffici competenti della Provincia di Salerno il più opportuno percorso amministrativo per giungere, in tempi rapidi, all'approvazione dello strumento urbanistico. Pertanto la Provincia di Salerno, ha indetto, la Conferenza di Servizio Preliminare finalizzata ad apportare le variazioni agli agglomerati del PRTC dell'ASI di Salerno al fine di renderlo più compatibile alle esigenze dei singoli Comuni in esso ricadenti. Il risultato di tale procedimento ha portato all'elaborazione di una nuova proposta di perimetrazione del P.R.T.C. dell'ASI di Salerno modificativa di quella già deliberata (Delibera di C.C. n. 111 del 2012), soltanto per quanto concerneva il reperimento delle aree a standard urbanistici, in base alle indicazioni del Consorzio ASI rese durante la Conferenza di Servizi del 16.12.2015 sopra richiamata. Tale proposta è stata approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 354 del 24.12.2015 e dal Consiglio Comunale con Delibera n. 6 del 22.01.2016 con successiva presa d'atto del Consorzio ASI, giusto Delibera di Consiglio Generale n. 3 del 26.01.2016.
Facendo riferimento alla procedura prevista dall'art.8 della L.R.C.n.19/2013, dal 2016 si sono tenuti numerosi tavoli tecnici tra Comune di Cava de' Tirreni, Comune di Salerno, Provincia di Salerno e Consorzio ASI che non hanno però portato ad una definizione della Variante auspicata sia per le difficoltà strutturali del Consorzio ASI, che ha visto l'avvicendarsi di Presidenti e Commissari, che per la necessità di avere uno screening puntuale del territorio interessato dal procedimento con interazione tra l'Amministrazione Comunale, la Provincia e il Consorzio.
A questo proposito, in considerazione del lungo lasso temporale trascorso dalla data di approvazione della proposta di Piano (novembre 2009), degli strumenti urbanistici e di pianificazione di livello superiore nel frattempo approvati o aggiornati (in particolare il PTCP di Salerno e Piano Stralcio Autorità di Bacino Campania Centrale e Campania Sud), della modifica all'art. 10 della L.R. 35/87 apportata dalla L.R. 16/2014 relativa al dimensionamento delle attività terziarie, e delle modifiche procedurali apportate dal Regolamento 5/2011 in merito alle procedure di adozione e approvazione del PUC, nonché

"2. I Comuni adottano il Piano urbanistico comunale (PUC) entro il termine perentorio del 31 dicembre 2018 e lo approvano entro il termine perentorio del 31 dicembre 2019. Alla scadenza dei suddetti termini perentori, si provvede ai sensi dell'articolo 39 e del relativo regolamento regionale di attuazione per l'esercizio dei poteri sostitutivi
3. Alla scadenza del termine del 31 dicembre 2019 di cui al comma 2, nei Comuni privi di PUC approvato si applica la disciplina dell'articolo 9 del d.p.r. 380/2001. Sono fatti salvi gli effetti dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti.";

alla competenza delle procedura di VAS riconosciuta al Comune, si è ritenuto indispensabile, pur mantenendo gli obiettivi generali e i criteri di base del PUC adottato nel 2009, riavviare il processo di pianificazione con i seguenti obiettivi:

- adeguare le previsioni del PUC adottato nel 2009 alle prescrizioni contenute nel Parere VAS - Decreto Dirigenziale n.360 del 3.10.2013 (pubblicato sul B.U.R.C. n.56 del 14.10.2013)
- verificare la compatibilità della proposta di PUC con la strumentazione di rango superiore: P.T.C.P., Piani stralcio delle Autorità di Bacino territorialmente competenti, nel frattempo emendati dalla data di approvazione della proposta di PUC;
- promuovere attraverso tavoli di concertazione, con l'Amministrazione Provinciale ed il Consorzio ASI, la risoluzione delle problematiche relative alla proposta di riperimetrazione del Piano ASI sostenuta dal Comune. Rispetto a tale punto, si precisa fin d'ora che, superando l'ipotesi dello stralcio del PRTC dell'ASI, a seguito della firma di Protocollo d'Intesa, tra la Provincia di Salerno, il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno ed il Comune di Cava de' Tirreni,– giusto Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 124 del 30.10.2018- si è concordato di procedere con la copianificazione dell'area ASI a mezzo di piano/programma di recupero per la riqualificazione ed infrastrutturazione dei tessuti esistenti con l'obiettivo di elevare la qualità urbana del fondovalle, individuato quale "porta nord" della città (cfr. capitolo 1.4);
- adeguare l'anagrafe edilizia del 2008 aggiornandone i dati relativi ai vani residenziali e alle superfici con destinazione commerciale/terziaria, mediante la puntuale verifica di tutti i titoli edilizi rilasciati dal 2009 al 2016;
- aggiornare l'orizzonte temporale del Piano e la "tenuta" del dimensionamento della proposta di PUC adottata nel 2009, verificando l'adeguatezza dei trend demografici nel decennio 2007-2016 in riferimento a quelli del decennio 1999-2008 e integrando la previsione delle superfici terziarie sulla base delle modifiche apportate alla L.R. 35/87 dalla L.R. 16/2014.

Va evidenziato inoltre che prescrizioni e raccomandazioni di cui al parere VAS hanno imposto, tra l'altro, la verifica di compatibilità dei criteri di dimensionamento (sia del fabbisogno abitativo che del settore terziario) con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno approvato nell'anno 2012, nonché l'aggiornamento cartografico e normativo dei Piani di Settore e la verifica al PUT, rispetto al quale la proposta di PUC del 2009 era stata dimensionata in variante.
Ciò ha comportato il riavvio ex novo delle procedure di formazione della Proposta di Piano Urbanistico, nonché la procedura per la riacquisizione del parere sulla VAS.
Tali valutazioni hanno portato l'Amministrazione comunale, a seguito delle numerose riunioni intervenute con la Provincia sull'argomento e di concerto con il Coordinatore scientifico, a stabilire la necessità di intraprendere la procedura dettata dalle direttive del Regolamento di attuazione n° 5 del 4/8/2011 per la formazione del Piano Urbanistico Comunale verificando al contempo che le modifiche introdotte dall'art.1 co.81 della L.R.16/2014 sul dimensionamento della Sub-Area 6 del PUT abbiano reso congruente il

dimensionamento del fabbisogno abitativo e terziario della Proposta di PUC approvata con Delibera di G.C. n. 359 del 18/11/2009 escludendo il ricorso alla procedura di variante al vigente Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) come evincibile in dettaglio nei capitoli e paragrafi che seguono.

Dunque, con Delibera di Giunta Comunale n.48 del 01.03.2018 sono stati approvati il Rapporto Preliminare Ambientale e la Proposta Preliminare di Piano (art. 2, comma 4, Reg. Reg. n. 5/2001). In seguito è stato avviato dall'Autorità Procedente e dall'Autorità Competente ambientale il Tavolo di consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), nonché delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste e sono state organizzate iniziative pubbliche per la condivisione degli elaborati costituenti il Preliminare di Piano così come previsto dalla vigente normativa in materia.

A conclusione del processo di consultazione, con Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 04.05.2018, è stato approvato il Verbale conclusivo del 03.05.2018, prot. n. 49129, redatto tra l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente, con le informazioni, osservazioni e suggerimenti acquisiti nel corso del procedimento da parte degli SCA e sono stati altresì approvati in via definitiva il Rapporto Preliminare Ambientale ed il Preliminare di Piano, dando atto che dei pareri e dei contributi offerti nel corso dell'attività di consultazione si sarebbe tenuto conto nella redazione della Proposta definitiva di P.U.C. e nel Rapporto Ambientale.

Le finalità ed i contenuti della Proposta definitiva di P.U.C. di cui questa Relazione è parte integrante, sono riportati di seguito e nei seguenti elaborati che lo costituiscono:

R.RELAZIONE GENERALE

A.DESCRIZIONI E INTERPRETAZIONI

A0	Inquadramento Territoriale (1:25000)
A1	Usi e Diritti
A1.1a	La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Territoriale Regionale – I Quadri Territoriali di Riferimento (1:200.000)
A1.1b	La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Territoriale Regionale – Le Linee guida per il paesaggio (1:200.000)
A1.2	La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (scala 1:75.000/1:120.000)
A1.3	La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana (scala 1:15.000/1:50.000)
A1.4	La pianificazione sovraordinata e di settore: Norme di salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari, siti della Rete Natura 2000 e Parco Naturale Diecimare (scala 1:15.000/1:50.000/1:75.000)
A1.5	La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Regolatore Territoriale Consortile delle Aree di Sviluppo Industriale (1:5.000)
A1.6.1	La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Centrale e Sud - Carta della Pericolosità da Frana (1:10.000)
A1.6.2	La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Centrale e Sud – Carta del

Rischio da Frana (1:10.000)

A1.6.3 La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Sud – Carta delle Fasce fluviali e del reticolo idrografico (1:10.000)

A1.6.4 La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Campania Sud – Carta del Rischio Idraulico (1:10.000)

A1.6.5 La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Sud – Carta della Pericolosità da Colata (1:10.000)

A1.6.6 La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Sud – Carta del Rischio da Colata (1:10.000)

A1.6.7 La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Centrale – Carta della Pericolosità idraulica (1:10.000)

A1.6.8 La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Centrale – Carta del Rischio idraulico (1:10.000)

A1.6.9 La pianificazione sovraordinata e di settore: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Campania Centrale – Carta della vulnerabilità idraulica a carattere topografico (1:10.000)

A2.1a,b,c,d Vincoli: I beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico (1:5.000)

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 (1:5.000)

A3.1 La pianificazione comunale: Piano Regolatore Generale (scala 1:10.000)

A3.2 La pianificazione comunale: Piano Regolatore Generale e Stato di Attuazione (scala 1:10.000)

A3.3 La pianificazione comunale: Piano e progetti in corso (scala 1:10.000)

A3.4 a,b,c,d La pianificazione comunale: Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere (1:5.000)

P. PROGETTO

DISPOSIZIONI STRUTTURALI

P1. Carta di sintesi dei vincoli, dei piani sovraordinati e della pianificazione

attuativa vigente (scala 1:10.000)
P2. Ambiti di Paesaggio (scala 1:10.000)
P3. Sistemi e Reti
P3.1 Sistema Infrastrutturale (1:10.000)
P3.2 Sistema Insediativo (scala 1:10.000)
P3.3 Sistema Ambientale e Rete Ecologica e Paesistica (scala 1:10.000)
P3.4 a,b,c,d,s Carta di sintesi dei Sistemi e Reti (scala 1:5.000)
P4. Rischio Atteso
P4.1 Rischio frana atteso (1:10.000)
P4.2 Rischio idraulico atteso (1:10.000)

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICO-OPERATIVE

P5. QUADRO STRATEGICO D'ASSIEME (scala 1:10.000)

P6. PROGETTI-GUIDA

P6.1 Progetto guida "Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle". Risorse (scala 1:5.000)
P6.2 Progetto guida "Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle". Obiettivi (scala 1:5.000)
P6.3 Progetto guida "La rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali". 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)
P6.6 Progetto guida "L'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea". Obiettivi (scala 1:5.000)
P7. Ambiti di Equivalenza per la Perequazione Urbanistica (1:5000)
P8. Piano Operativo
P8.1 Interventi Programmati e Atti di Programmazione
P8.2a,b,c,d,s Localizzazione degli interventi programmati (scala 1:5000)

N. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATI

PRELIMINARE DI PUC, limitatamente alle seguenti tavole d'analisi:
A.1.1; A.1.2; A.1.3; A.1.4 e A.2.1; A.2.2; A.2.3; A.2.4

AE. DOCUMENTO DI SINTESI DELL'ANAGRAFE EDILIZIA

AE.1 Relazione di sintesi dei dati rilevati
AE.2 Sintesi dell'anagrafe edilizia: mappatura del disagio abitativo (1:10.000)
AE.3 Sintesi dell'anagrafe edilizia: usi prevalenti – A.E. 2008 (1:10.000)
AE.4 Sintesi dell'anagrafe edilizia: usi prevalenti – Aggiornamento 2008 – 2016 (1:10.000)
AE.5 Sintesi dell'anagrafe edilizia: usi prevalenti – Aggiornamento A.E. al 2016 (1:10.000)
AE.6 Usi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti (1:10.000)

SG. STUDIO GEOLOGICO

SG.1 Relazione geologica + Allegato Accelerazione orizzontale A3
SG.2 Carta ubicazione indagini (1:5.000), Nota tecnica indagini

	geognostiche e geofisiche, Allegato Ubicazione indagini 1:30.000
SG.3 a,b,c,d	Carta geolitologica (1:5.000)
SG.4 a,b,c,d	Carta idrogeologica (1:5.000)
SG.5 a,b,c,d	Carta della stabilità e della franosità (1:5.000)
SG.6 a,b,c,d	Carta idro-geo-litomorfologica con litografia e bacini ed indicazione delle attività estrattive (1:5.000)
SG.7 a,b,c,d	Carta della vulnerabilità e fattibilità geologica (1:5.000)
SG.8	Sezioni geologiche (1:10.000)
SG.9	Relazione per Microzonazione sismica di primo livello
SG.10a,b,c,d	Carta Ubicazione Indagini per microzonazione sismica di primo livello (1:5.000)
SG.11a,b,c,d	Carta geologico-tecnica (1:5.000)
SG.12a,b,c,d	Carta Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:5.000)
SG.13a,b,c,d	Sezioni geologiche su MOPS (1:10.000)
SG.14	Piano di gestione del rischio idrogeologico (art. 27 c.2 del PSAI AdB Campania Centrale)

SA. STUDIO AGRONOMICO

SA.1	Relazione agronomica e valutazione di incidenza
SA.2a,b,c,d	Carta dell'uso agricolo e forestale (1:5.000)
SA.3 a,b,c,d	Carta delle colture carattere prevalente, in atto e particolarmente produttive (1:5.000)
SA.4	Grado di copertura arborea (10.000)
SA.5	Aree a verde ornamentale, aree a cava e carta delle alberature monumentali (10.000)
SA.6	Carta della Biodiversità (1:10.000)
SA.7	Carta della Ecocompatibilità delle attività d'uso del territorio (1:10.000)
SA.8	Carta della frammentazione delle aree agricole (1:10.000)
SA.9	Carta della complessità degli ecosistemi presenti sul territorio comunale (1:10.000)
SA.10	Carta degli elementi plano altimetrici relativi ai terrazzamenti (1:10.000)
SA.11	Carta della produttività agro-silvo-pastorale (1:10.000)

ZA. PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA
ZA.1 Relazione Tecnica
ZA.1.a Certificati Taratura Strumentazione
ZA.1.b DGRC Tecnici Competenti
ZA.2 Norme Tecniche
ZA.3 Regolamento Acustico Comunale
ZA.4.1 Elaborati di Misura
ZA.4.2 Planimetria Punti di Misura
ZA.4.3 Isofoniche del Livello di Rumore – Periodo Diurno
ZA.4.4 Isofoniche del Livello di Rumore – Periodo Notturno
ZA.4.5a,b,c,d Piano di Zonizzazione Acustica
RIR. ELABORATO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale e Valutazione di Incidenza
- Sintesi non Tecnica

1. Un territorio-cerniera fra il sistema urbano salernitano, l'Agro Nocerino-Sarnese e la Penisola Sorrentino-Amalfitana. Le previsioni della pianificazione sovraordinata

Per una comprensione di ampia scala della città di Cava de' Tirreni entro cui collocare i fenomeni in atto a scala locale e delineare una prospettiva di riqualificazione territoriale e urbana, è essenziale e ineludibile un confronto con gli scenari, gli obiettivi e le scelte dei nuovi strumenti di pianificazione alla scala regionale (PTR) e provinciale (PTCP) con i quali gli orientamenti strategici del Comune e il nuovo PUC hanno avviato un confronto fertile negli ultimi anni.

Diciamo subito che la lettura incrociata dei contenuti di tali strumenti consente di prefigurare una identità chiara di tale territorio - da un punto di vista storico, geografico, ambientale ed economico - da sempre considerato **una "cerniera" tra i sistemi territoriali afferenti all'area urbana salernitana, alla Penisola Amalfitana e all'Agro Nocerino-Sarnese.**

1.1 Il PTR della Campania

Il Piano Territoriale Regionale disciplinato all'articolo 15 della L.R. 16/2004 contenente, oltre ai documenti di piano, anche le Linee guida per il paesaggio, è stato approvato con LRC n. 13/2008. "La Regione ha inteso dare al Piano territoriale Regionale un carattere fortemente processuale e strategico, promuovendo ed accompagnando azioni e progetti locali integrati. […] Al fine di ridurre le condizioni di incertezza, in termini di conoscenza e interpretazione del territorio per le azioni dei diversi operatori istituzionali e non, il documento ha elaborato cinque Quadri Territoriali di Riferimento utili ad attivare una pianificazione d'area vasta concertata con la Province". Tali Quadri restituiscono lo stato di fatto del territorio regionale ed introducono alcuni elementi utili ad identificare le future azioni di sviluppo territoriale. Nello specifico il PTR definisce: il Quadro delle reti; il Quadro degli ambienti insediativi; il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo; il Quadro dei campi territoriali complessi; il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di "buone pratiche".

"I Quadri Territoriali di Riferimento delineano il carattere di copianificazione del PTR. L'intenzione è di poggiare il successo del piano non tanto sull'adeguamento conformativo degli altri piani, ma sui meccanismi di accordi e intese intorno alle grandi materie dello sviluppo sostenibile e delle grandi direttrici di interconnessione. Non si ricerca, quindi, una diretta interferenza con le previsioni d'uso del suolo, che rimangono di competenza dei piani urbanistici, in raccordo con le previsioni dei piani territoriali di coordinamento provinciali. L'obiettivo è di contribuire all'ecosviluppo, secondo una visione che attribuisce al territorio il compito di mediare cognitivamente ed operativamente tra la materia della pianificazione territoriale e quella della promozione e della programmazione dello sviluppo".

La redazione del PTR, per quanto intervenuta e conclusasi in una fase piuttosto avanzata del processo di pianificazione avviato in Campania a partire dalla promulgazione della

legge 16/2004, ha costituito e costituisce un importante documento di riferimento per la redazione dei nuovi piani territoriali di coordinamento provinciale.

Nell'ambito del PTR l'identità del comune di Cava de' Tirreni viene tratteggiata fondamentalmente in riferimento al Quadro degli *Ambienti insediativi* ed a quello dei *Sistemi Territoriali di Sviluppo*.

L'analisi di tali Quadri consente di verificare, da subito, la diversa posizione che il comune occupa in ciascuno di essi nei confronti dei sistemi territoriali circostanti. Nel Quadro degli ambienti insediativi, la città di Cava de' Tirreni viene considerata parte dell'ambiente insediativo n.2 - Penisola sorrentino-amalfitana per il quale il PTR individua, come priorità d'intervento, il riassetto idrogeologico e più in generale la salvaguardia dell'ambiente e, tra i problemi infrastrutturali ed insediativi prevalenti, la scarsa offerta di trasporti pubblici collettivi, la scarsa integrazione fra i centri montani e costieri e la carenza di servizi ed infrastrutture. Di tale sistema fanno parte tutti i comuni disciplinati dal Piano Urbanistico Territoriale, approvato ai sensi dell'art.1bis della legge 431/85, tra cui Cava de' Tirreni, per i quali si prevede un alto grado di tutela ambientale da esplicitarsi anche attraverso il rispetto di alcuni vincoli dimensionali fissati in riferimento alle previsioni di nuove residenze e nuove attività produttive.

L'appartenenza di Cava de' Tirreni all'ambiente insediativo della penisola sorrentino-amalfitana, giustificata dal valore che tale comune riveste nelle relazioni tra l'area metropolitana napoletana e salernitana e quella peninsulare, non consente comunque di definire in modo esaustivo l'identità di tale territorio, profondamente più complessa e ricca. Se si guarda non solo alla sua storia e alla sua posizione geografica ma anche al suo ruolo funzionale e produttivo consolidato, si nota infatti come prevalga quello di cerniera di un vasto ambito territoriale del quale fanno parte, oltre alla penisola sorrentino-amalfitana, anche il sistema metropolitano di Salerno e l'agro nocerino-sarnese. È per questo motivo che il PTR, nell'ambito del Terzo Quadro Territoriale di Riferimento, posiziona il comune non più nel sistema peninsulare bensì nella categoria dei Sistemi urbani e, nello specifico, nel Sistema Territoriale di Sviluppo *D5 – Area urbana di Salerno* della quale Cava de' Tirreni può considerarsi porta d'accesso per chi proviene da Napoli.

In sede di Conferenza di Pianificazione, istituita in occasione delle osservazioni[4] al PTR da parte della Provincia di Salerno, l'amministrazione comunale di Cava de' Tirreni aveva avanzato con forza la richiesta che il territorio comunale fosse riconosciuto come uno specifico STS dedicato a *territori di cerniera* o, in alternativa, che fosse inserito nel STS F7 *Penisola amalfitana*. Quest'ultima richiesta è stata accolta, anche perché coerente con le osservazioni della Provincia di Salerno, e il territorio di Cava de' Tirreni è stato inserito nel STS F7, così come si evince dalla cartografia del PTR.

[4] *Il documento riportante le osservazioni della Provincia di Salerno alla proposta di PTR costituisce parte integrante e sostanziale anche del documento programmatico del PTCP*

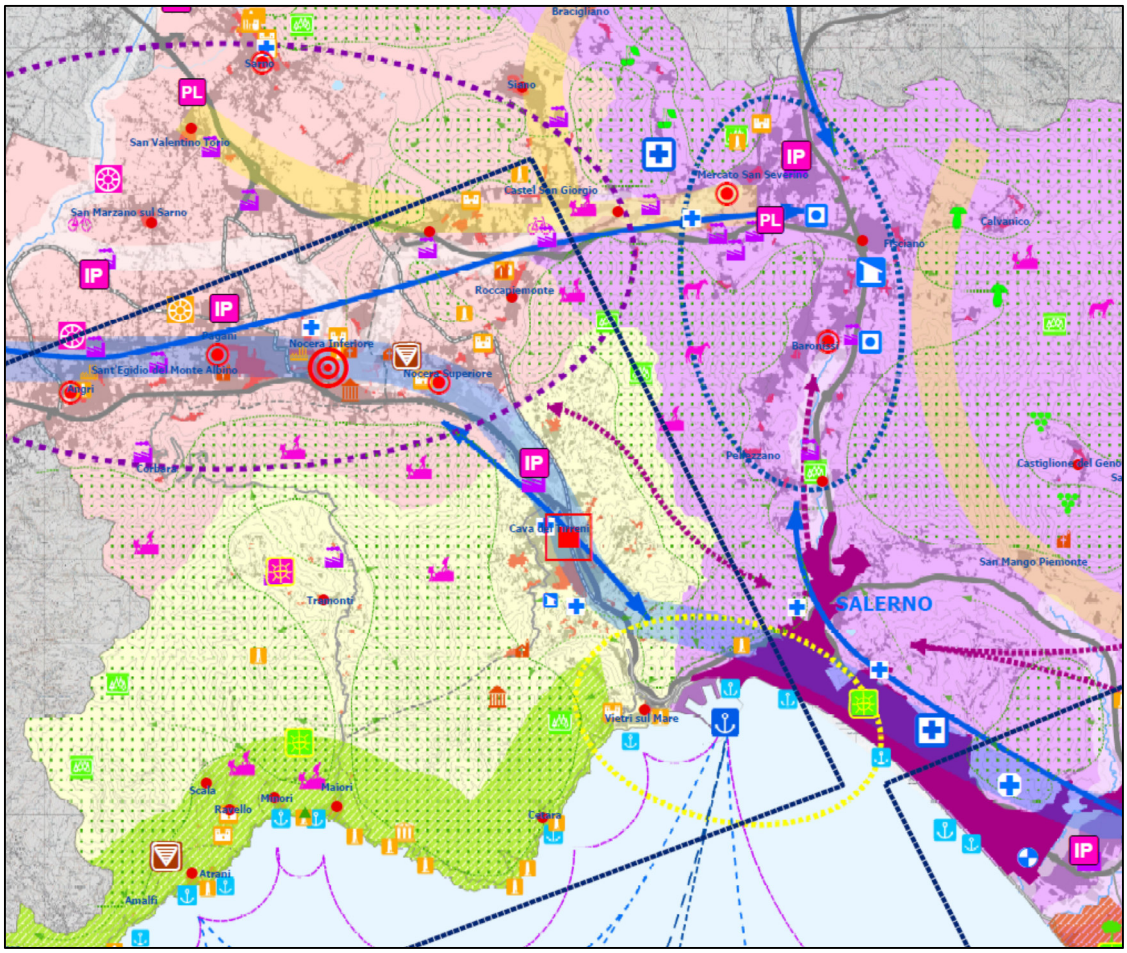
1.2 Il PTCP di Salerno

Le indicazioni strategiche fornite dal PTR in riferimento al comune di Cava de' Tirreni, sono state riprese ed approfondite nell'ambito della redazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno approvato con D.C.P. n. 15 del 30.03.2012. In tale documento, il ruolo strategico che esso svolge nei confronti dei territori precedentemente citati è ulteriormente sottolineato.

Per il comune di Cava de' Tirreni, infatti, anche il PTCP prevede esplicitamente la funzione di "territorio-cerniera" tra i sistemi dell'area urbana salernitana, dell'agro nocerino-sarnese e della penisola amalfitana.

Nell'ambito del previsto modello di sviluppo territoriale policentrico, Cava de' Tirreni conferma il suo ruolo di centralità grazie alla presenza di funzioni e servizi di livello superiore. Il sistema metropolitano salernitano mette in evidenza situazioni insediative e infrastrutturali particolarmente dense e fortemente condizionate dalle configurazioni geomorfologiche che tuttavia stabiliscono relazioni di relativa prossimità fra aggregati edificati e contesti naturali di buona qualità in situazioni, peraltro, di diffusa pericolosità idrogeologica e in presenza di rilevanti beni storico-culturali.
La strategia di sviluppo territoriale alla scala "metropolitana" prevede la realizzazione di un sistema territoriale integrato costituito dagli ambiti di Cava de' Tirreni-Salerno-Valle dell'Irno-Pontecagnano, attraverso il completamento dell'articolazione policentrico/reticolare di funzioni urbane superiori e di servizi rari. In questo modo andrà a costituirsi una sorta di "tridente" incentrato sul capoluogo e comprendente (con diversi gradi di autonomia/complementarità) Cava de' Tirreni-Vietri sul Mare a ovest, gli insediamenti della Valle dell'Irno fino a Mercato S. Severino e Fisciano a nord, Pontecagnano e alcuni centri delle pendici occidentali dei Picentini ad est.
Il ruolo di cerniera che il comune di Cava de' Tirreni si appresta a svolgere introduce delle questioni rilevanti se ci si rapporta a quanto disciplinato dal Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino-amalfitana, disciplinato dalla legge regionale 35/87. È evidente, infatti, che **tale identità rende necessario realizzare specifici interventi di trasformazione e rigenerazione funzionale ed economica del territorio che ne consentano lo sviluppo in relazione agli attuali fabbisogni, pur all'interno di una politica di salvaguardia delle risorse storico-architettoniche ed ambientali**.

Il PTCP approvato nel 2012 ha confermato il ruolo di cerniera della città di Cava de' Tirreni. Innanzitutto per le caratteristiche di centralità che la collocano tra le "centralità urbane di livello territoriale", assieme a Eboli-Battipaglia, come centri di raccordo metropolitano per il ruolo di raccordo e relazione tra parti diverse dell'area metropolitana di Salerno, come si evince dalla tavola del "Sistema delle Centralità e delle polarità territoriali" di cui si riporta di seguito un estratto cartografico e della legenda con riferimento al territorio di Cava:



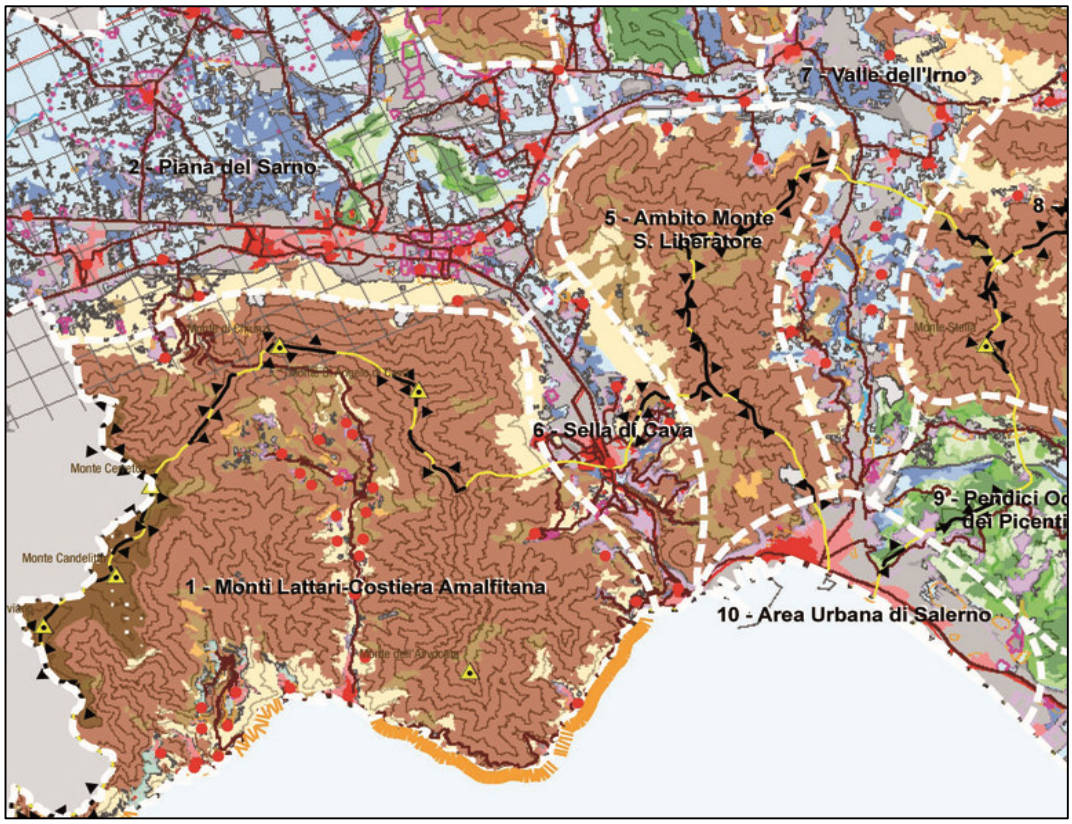
estratto dal **Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Salerno**
Il *Sistema delle Centralità e delle polarità territoriali*

D'altro canto, la centralità di Cava de' Tirreni è chiaramente sottolineata anche nelle "Politiche e Strategie per gli ambiti locali" in cui essa viene definita come questione autonoma, declinata sia dal punto di vista ambientale che insediativo e funzionale, come si evince dalla scheda successiva estratta dalla Serie 3 del PTCP – La Costiera Amalfitana e la Centralità di Cava de' Tirreni:

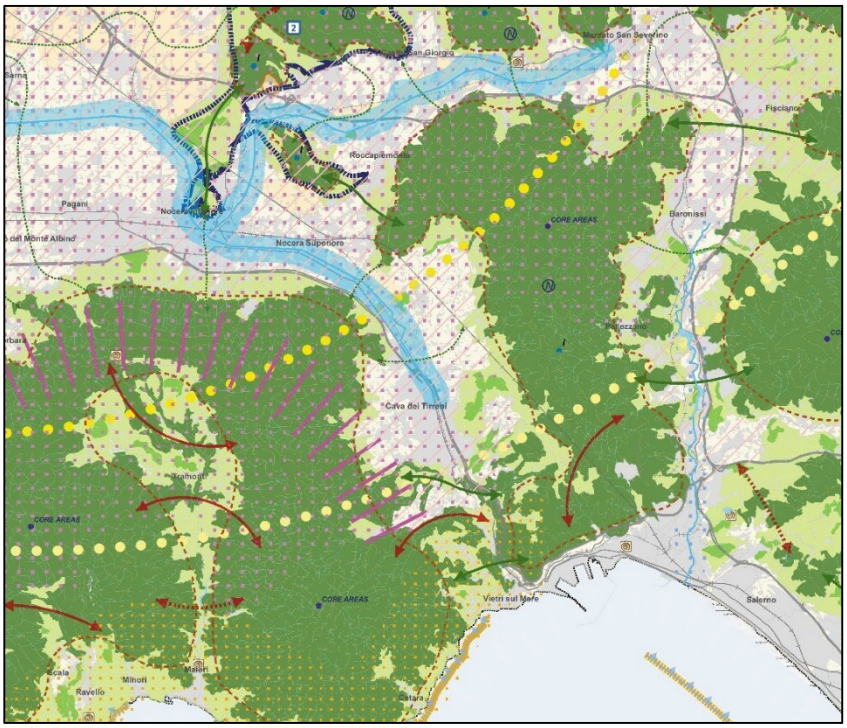
LA CENTRALITA' DI CAVA DEI TIRRENI:
valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-culturale e riqualificazione dei valori insediativi

- **tutela delle risorse naturalistiche esistenti lungo i versanti montani/collinari** dei Monti Lattari, del Parco Naturale Decimare, del sistema dei parchi urbani/metropolitani di Cava-Salerno, valorizzando il patrimonio esistente di aree naturali protette, nell'ottica di promuovere la fruizione delle diverse aree mediante percorsi naturalistici, escursionistici e didattici, e strutturando una rete ecologica a livello locale.
- **potenziamento della centralità del comune di Cava de' Tirreni,** per il ruolo che svolge per la Costiera amalfitana di porta di accesso e polo funzionale per servizi di rango superiore, nonché quale cerniera strategica tra l'area metropolitana di Salerno e la "città dell'Agro", attraverso:
  - la valorizzazione del patrimonio storico, culturale e testimoniale;
  - la riorganizzazione dell'assetto urbano e la promozione della qualità complessiva dello spazio pubblico;
  - la riorganizzazione funzionale ed il potenziamento del sistema dei servizi di scala locale e sovralocale, in considerazione del ruolo di polarità svolto, anche in funzione della prevista realizzazione dalla nuova struttura ospedaliera nelle vicinanze dello svincolo autostradale della SA-NA;
  - la razionalizzazione funzionale del sistema della mobilità in ragione della posizione strategica del territorio comunale, confluenza di intermodalità di trasporto differenziate e snodo verso diversi ambiti territoriali;
  - il riordino funzionale e qualitativo dell'agglomerato industriale;
  - il recupero e la riconversione delle aree industriali/produttive dismesse, privilegiando per esse la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standard quali aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero, anche di scala intercomunale, ovvero l'insediamento di realtà produttive di alta specializzazione e a basso impatto ambientale, connesse con poli formativi di eccellenza, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni visive e funzionali con lo spazio urbano in cui si inseriscono, da progettare in un'ottica unitaria ed integrata;
  - il recupero degli immobili pubblici e/o attrezzature pubbliche, per funzioni sociali, culturali, formative e migliorative dell'offerta in termini di standards generali;
  - il rafforzamento e l'integrazione della dotazione attuale di prestazioni e funzioni, tanto con riferimento ai servizi di livello urbano per le famiglie e le imprese, quanto ai servizi di livello territoriale che possono favorire la ripresa del sistema economico-produttivo;
  - il potenziamento e la diversificazione della offerta turistica, sia con riferimento alle strutture per l'accoglienza che ai servizi, privilegiando localizzazioni centrali attraverso la riconversione di manufatti esistenti e collinari anche attraverso il recupero di manufatti di pregio architettonico e la localizzazione in ambiti predefiniti di nuovi interventi turistici di qualità;
  - il potenziamento dell'offerta formativa e ricreativa, alimentando la vocazione di Cava quale attrattiva per i giovani e luogo di aggregazione.
- **ridefinizione dei parametri urbanistici e delle norme d'uso nelle aree vincolate**, mediante la previsione della modifica dei parametri imposti dal PUT e la proposizione di norme d'uso, anche per le

Il ruolo di centralità e cerniera si conferma inoltre con riferimento alle tematiche paesaggistiche e ambientali e al disegno della rete ecologica. Dalle strategie per il sistema ambientale emergono, infatti, con chiarezza sia la contiguità ai due ambiti paesaggio di Monte S. Liberatore e dei Monti Lattari, sia le relazioni ecologiche esistenti e potenziali tra le due "*core areas*" che questi due ambiti contengono e che attraversano il territorio della città di Cava, sollecitando rilevanti decisioni in termini di tutela e ripensamento delle tendenze in atto del modello insediativo verso una saldatura di fondovalle senza soluzione di continuità.



estratto dal Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Salerno
La sintesi interpretrativa della struttura paesaggistica



estratto dal Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Salerno
La rete Ecologica Provinciale e il rischio ambientale

Il PTR e il PTCP non esauriscono ovviamente il quadro della pianificazione sovraordinata.
Tutti gli strumenti di piano e i vincoli sovraordinati (*Piano urbanistico territoriale della penisola Sorrentino-Amalfitana*, *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Campania Centrale e Campania Sud, Piano Regolatore Territoriale Consortile delle Aree di Sviluppo Industriale, Vincolo Paesistico D.M. 12/06/1967, Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267 del 30/12/1923, Fasce fluviali e servitù D.Lgs 42/2004 (art. 142 comma c), Area SIC D.P.R. n. 357 del 08/09/1997, Vincoli Archeologici ed architettonici*, *Parco regionale dei Monti Lattari, siti della Rete Natura 2000 e Parco Naturale Diecimare*, *Localizzazione degli elettrodotti, Vincoli relativi alle infrastrutture e servitù*, *Fasce di rispetto*) sono infatti parte integrante del PUC che ha una dimensione strutturale, come diremo in seguito, e quindi ha un valore conformativo essenzialmente attraverso il recepimento delle loro disposizioni prescrittive[5]. Non v'è dubbio tuttavia che questi due strumenti - in attesa del futuro Piano paesaggistico della Regione Campania che avrà il compito di assorbire al suo interno anche le disposizioni per l'area sorrentino-amalfitana, oggi contenute nel vigente Piano urbanistico territoriale della penisola Sorrentino-Amalfitana (PUT) - costituiscono il quadro pianificatorio e di area vasta più aggiornato di riferimento per il Comune di Cava de' Tirreni, entro cui misurare il senso e la prospettiva delle strategie e delle azioni programmatiche e progettuali .

[5] *Si rimanda in proposito agli elaborati di analisi A1 "USI E DIRITTI" di cui all'elenco elaborati allegato*

1.3 Il Piano Urbanistico Territoriale della Penisola sorrentino-amalfitana (PUT)

Il P.U.T. (L.R. n.35/87), approvato ai sensi dell'art. 1/bis della legge n. 431/85, include i territori di 34 comuni di cui 14 nella provincia di Napoli e 20 nella provincia di Salerno, raggruppati ai fini del coordinamento attuativo e gestionale in sei sub-aree. Cava de' Tirreni rientra nella Sub-area 6, insieme al comune di Vietri sul Mare. Le Sub-aree sono suddivisa in 16 Zone territoriali con gradi di tutela differenziata (art. 17 della L.R. 35/87). Il territorio di Cava è articolato nelle zone territoriali di seguito descritte.

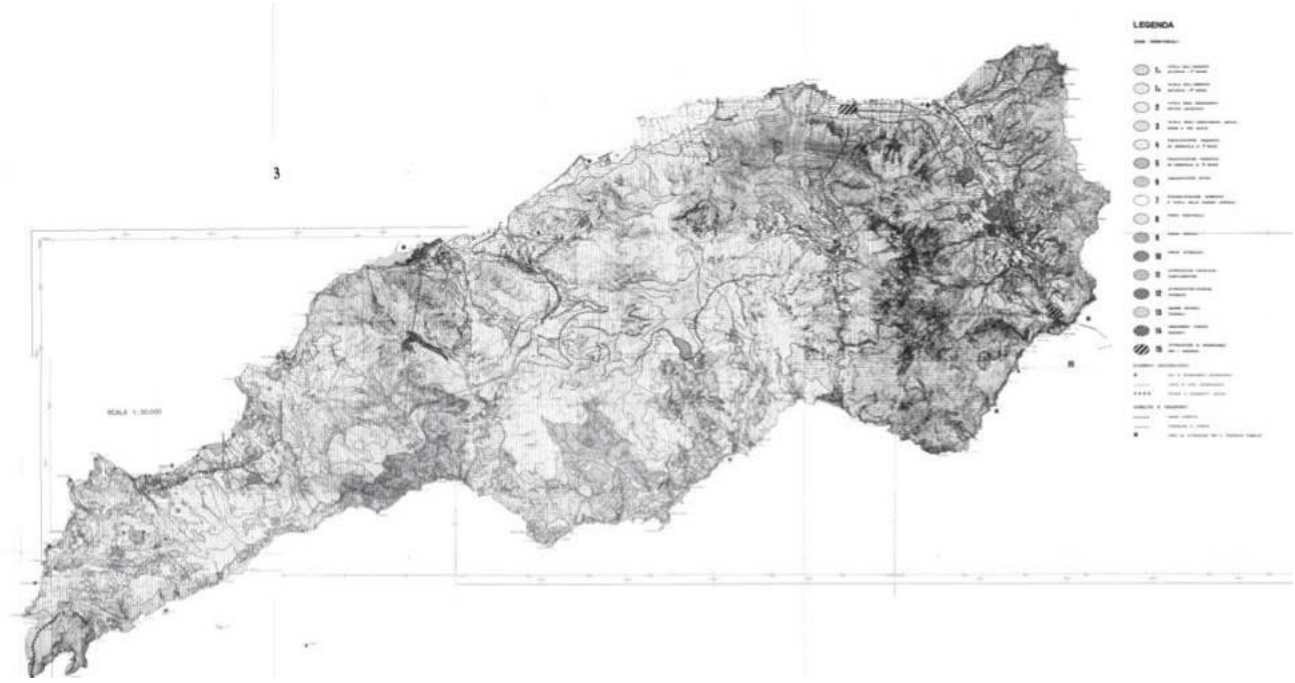


Figura 1 – PUT – Zone di Tutela - Cartografia in scala 1:20.000

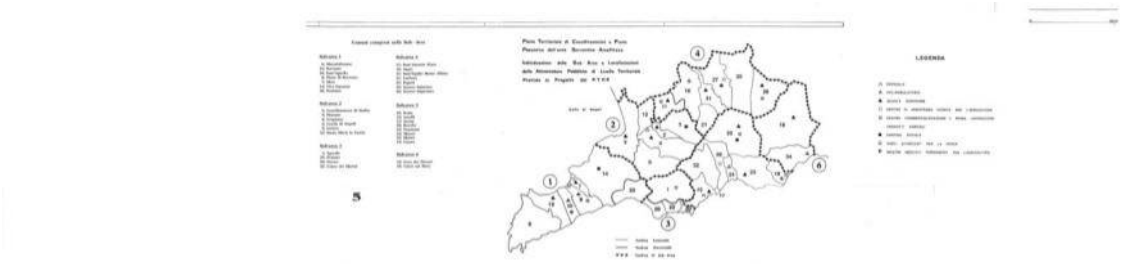


Figura 2 – PUT – Individuazione delle Sub-aree

- **Zona Territoriale 1b - Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado**, che comprende una vasta area del territorio comunale a partire dai crinali dei Monti Lattari e dei Monti Picentini caratterizzata da boschi ed aree nude, le incisioni dei corsi di acqua, e comprende aree a culture pregiate, in gran parte terrazzate, di altissimo valore ambientale. Tale Zona può essere articolata dai piani urbanistici comunali in zone di tutela differenziate in funzione delle caratteristiche morfologiche e produttive (terrazzamenti, tutela agricola, tutela silvo-pastorale, tutela idrogeologica e del suolo).

Nell'area non è ammessa nuova edificazione (sia privata che pubblica), a meno di limitati ampliamenti *una tantum* degli edifici esistenti a fini dell'adeguamento igienico (10% di incremento della superficie lorda fino ad un massimo di 15 mq; 15% per annessi agricoli in edifici rurali);

- **Zona Territoriale 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati**, che comprende gli insediamenti antichi ed accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, perimetrati e classificati secondo i criteri di cui alla relazione del piano urbanistico territoriale parte terza. Tali zone potranno essere riconosciute dal piano comunale come zone "A" ai sensi del D.P.M 1444/68 o, in alternativa, essere suddivise in zone "A "e zone di "rispetto ambientale" In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni private ma solo interventi di adeguamento igienico degli edifici esistenti e le eventuali attrezzature pubbliche a standard strettamente necessarie. In queste aree è obbligatoria la redazione di piani attuativi;
- **Zona Territoriale 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado**, che comprende le aree agricole e alcuni nuclei dei versanti medi dei Monti Lattari e dei Picentini. La finalità del piano urbanistico comunale in quest'area deve essere la riqualificazione insediativa e delle aree agricole, da perseguire articolando il territorio nelle diverse zone omogenee introdotte dal citato DPM 1444/68 (A, B, C, D, E, F ed eventuali H per attrezzature turistico-ricettive), secondo gli usi e le caratteristiche esistenti. Il piano dovrà riconoscere dunque eventuali insediamenti di interesse storico (zone A) da disciplinare secondo le norme della precedente ZT 2; quelli di recente formazione (zone B), dove andranno preservate le aree libere meno che per la realizzazione delle necessarie attrezzature a standard (zone F), da dimensionare in misura di 27 mq per abitante; eventuali zone di espansione residenziale (zone C) se risultate necessarie dall'esistenza di un fabbisogno, da calcolare secondo i criteri restrittivi di cui all'art. 9 e strettamente dimensionate su questo[6]; eventuali zone produttive D/1 per piccole imprese artigianali ed industriali (max 50 addetti) di trasformazione dei prodotti agricoli. Le attività terziarie sono da dimensionare secondo un parametro mq/abitante che, nel caso della Sub-area 6 in cui ricade Cava de' Tirreni con Vietri sul Mare, è pari a 3, comprensivo delle superfici esistenti. Con L.R. 16/2014 a tale dimensionamento viene aggiunta una quota di mq 2 per abitante da destinare alla riconversione d'uso degli edifici esistenti verso le funzioni terziarie.
- **Zona Territoriale 6 – Urbanizzazioni sature,** che comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali. Essa va trasferita nel Piano come zona "B". La normativa del Piano deve essere identica a quella della zona "B", derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 4.
- **Zona Territoriale 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.** L'edificazione nelle zone agricole è disciplinata, giusta la carta dell'uso agricolo del suolo, dalle disposizioni di cui al punto 1.8 del titolo II dell'allegato alla L.R. 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni.

[6] ***Per criteri di dimensionamento prescritti dal PUT si rimanda al capitolo 5***

- **Zona Territoriale 8 – Parchi territoriali,** che comprende aree emergenti o di altopiano che, nel caso di Cava, sono ricomprese anche nelle zone B del Parco di Monti Lattari, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 781 del novembre 2003 e pubblicato sul BURC speciale del maggio 2004. Tali aree, destinate dal PUT a soddisfare il fabbisogno di standard di livello territoriale, vanno recepite dal piano comunale come "Pachi territoriali" e normate secondo principi di inedificabilità sia pubblica che privata, garantendone l'uso pubblico, compatibilmente con le esigenze di tutela delle aree naturali, e la permanenza delle attività agro-silvo-pastorali.
- **Zona Territoriale 12 – Attrezzature sportive integrate,** che 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 come zona di Piano "Attrezzature sportive territoriali". La normativa di Piano, 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.

Infine, per quanto riguarda le previsioni infrastrutturali, nella Cartografia 1 – *Schema del Sistema delle comunicazioni del PUT*- è riportata la previsione di una nuova strada di collegamento fra l'Autostrada Salerno-Caserta e la S.P. Chiunzi-Maiori (cfr. Trasversale di collegamento A nella figura 3), alla quale si aggancia un nuovo tracciato di raccordo che, partendo dallo svincolo autostradale di Cava de' Tirreni, scavalca il crinale raggiungendo il territorio di Tramonti sul versante sud dei Monti Lattari (Raccordo B nella figura 3).

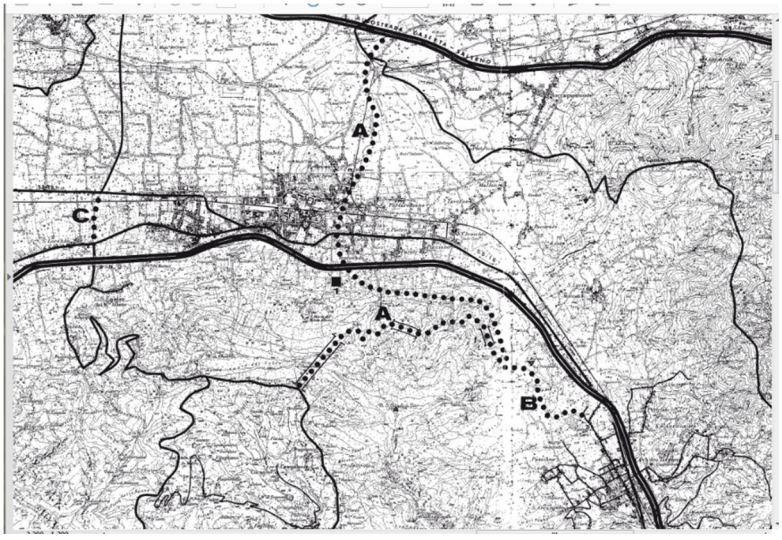


Figura 3 – PUT – Interventi infrastrutturali proposti – Stralcio della Cartografia 1 – Schema delle comunicazioni – Cartografia in scala 1: 25.000

1.4 Il Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento dell'Area di Sviluppo Industriale (PRTC)

Il Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento dell'Area di Sviluppo Industriale (PRTC ASI) di Salerno, approvato con Decreto del Consiglio dei Ministri il 6 Luglio 1966 e, redatto ai sensi dell'articolo n. 5 della Legge n. 1150 del 17.08.1942, ha efficacia di Piano Territoriale di Coordinamento ed interessa un vasto territorio a nord del Comune di Cava de' Tirreni attestato sulla SS 18, al confine con il Comune di Nocera Superiore.
Il Piano individua, nell'ambito dei Comuni appartenenti all'ASI, le aree da destinare ad insediamenti produttivi (Agglomerati Industriali) per le quali prevede norme generali di uso del territorio e formula direttive specifiche a carattere prescrittivo per i singoli Comuni. Il Consorzio individua preventivamente i criteri preferenziali di assegnazione dei lotti disponibili in funzione dei settori produttivi da incentivare, compatibilmente con gli insediamenti dei singoli Agglomerati e con le istanze dei Comuni e stabilisce i termini di cessione dei lotti, da riportare nelle specifiche Convenzioni da stipulare con gli attuatori. Il Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento dell'Area di Sviluppo Industriale (PRTC ASI) di Salerno suddivide il territorio dell'agglomerato in Zone omogenee, perimetrate in un elaborato cartografico specifico e differenziate per tipologia di attività ammesse.
Nel territorio di Cava de' Tirreni, il Piano si sovrappone ad un territorio già urbanizzato e, pertanto, si trova nella condizione di dover individuare anche zone a destinazione diversa da quella produttiva.

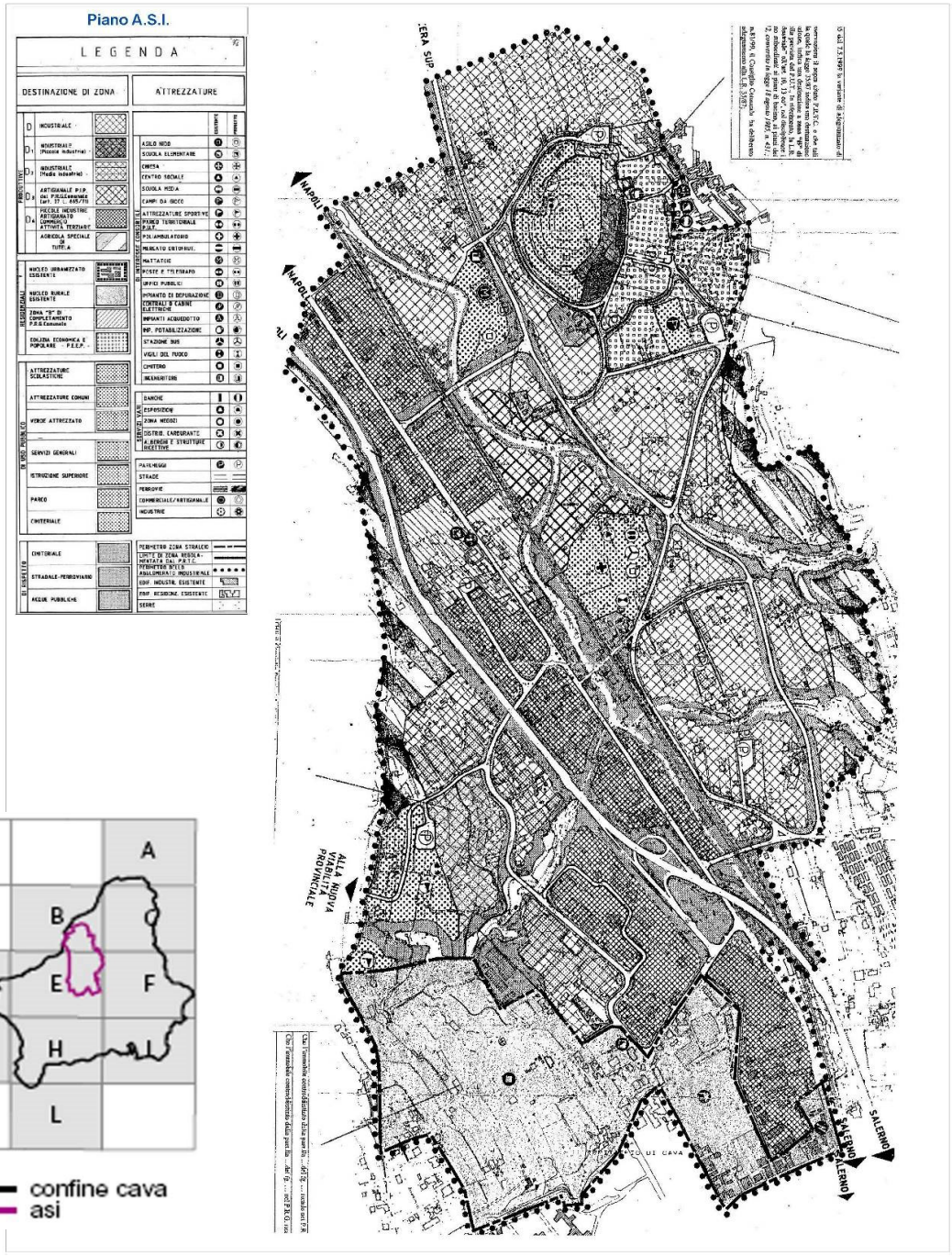


Figura 4 – Il vigente Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento dell'Area di Sviluppo Industriale (PRTC) e la sua zonizzazione

Nello specifico, come riportato in Figura 4, le zone individuate sono: **Zone produttive**: *Industriale, Piccola Industria, Artigianale, Commerciale ed Attività terziarie;* **Agricola Speciale** di Tutela Zone Residenziali, **Rurale Esistente**; **Zone di uso pubblico:** *Attrezzature scolastiche (asilo nido scuola dell'obbligo), Attrezzature comuni (poliambulatorio, stazione bus, sede consortile, posto VV.FF. ecc.), Servizi generali (depuratore, serbatoi idrici, impianti di potabilizzazione ecc.);* **Zone di rispetto**: Stradale, Ferroviario, Acque pubbliche, Zona

Ferroviaria. Le aree per le attrezzature di interesse consortile, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici devono essere riservati in sede di strumento urbanistico attuativo ma sono scarsamente realizzati.
L'attuazione del piano ASI è avvenuta senza un programma continuativo sulle infrastrutture primarie e secondarie, incidendo negativamente sulla qualità urbana complessiva delle parti urbane interessate dagli interventi, come facilmente evincibile nelle aree di versante ad Est per le quali, negli ultimi dieci anni, ha prodotto condizioni di pessima qualità insediativa e di scarsa accessibilità.
L'attuale perimetrazione dell'ASI (cfr. Figura 4) include condizioni urbane ed edilizie molto disomogenee, comprendendo anche nuclei e singoli edifici storici, brani di paesaggio agrario, tessuti residenziali ed aree degradate. La dimensione dell'area ASI, i tempi lunghi di realizzazione degli interventi ed il differimento di quelli relativi alle attrezzature, hanno determinato una situazione paradossale nei rapporti con la pianificazione comunale in quanto, mentre le attività terziarie localizzate all'interno del perimetro sono disciplinate e gestite dal Piano ASI, sovraordinato al piano comunale (l'agglomerato ASI è scorporato dalla cartografia del PRG), la loro superficie, come la popolazione e le residenze che vi ricadono, rientrano di fatto nel computo dei fabbisogni residenziali e terziari, oltre che, ovviamente, nel dimensionamento degli standard urbanistici. Inoltre essendo molto cambiata la situazione economica generale, dagli anni '70 ad oggi, si riscontrano numerosi casi di dismissione degli impianti industriali preesistenti, con conseguente degrado degli edifici e delle aree circostanti.
L'argomento riperimetrazione dell'ASI è stato affrontato inizialmente con la Delibera di Giunta Comunale n. 57 dell'11.02.2009, che prevedeva di poter agire sulla pianificazione sovraordinata attraverso la co-pianificazione, già in corso per l'approvazione del redigendo PTCP della Provincia di Salerno. Negli anni successivi, in concomitanza con la riattivazione del procedimento di formazione del PUC di Cava De' Tirreni, giusto Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 17.12.15, la Provincia di Salerno, ha indetto (ai sensi del co.2 art.8 L.R.C. n.19/2013 ed art. 14 bis L.n.241/90 smi) la Conferenza di Servizio Preliminare (prot.n.201500258440 del 28.10.2015 e prot.n201500261835 del 02.11.2015) finalizzata ad apportare le variazioni agli agglomerati del PRTC dell'ASI di Salerno al fine di renderlo più compatibile alle esigenze dei singoli Comuni in esso ricadenti. Quindi, nella Conferenza di Servizio del 16.12.2015, è stato deciso all'unanimità di procedere alle varianti interessanti i singoli comuni, tra i quali Cava de' Tirreni, utilizzando la procedura prevista dall'art.8 della L.R.C. n. 19/2013 ed istituendo un Tavolo Tecnico costituito da: ASI, Comune di Cava de' Tirreni, Comune di Salerno e Provincia di Salerno, per predisporre le varianti di che trattasi, ciascuna per singolo territorio. Pertanto, con Delibera di Giunta Comunale n. 354 del 24.12.2015 è stata proposta una nuova perimetrazione del P.R.T.C. dell'ASI di Salerno (sulla base della Conferenza dei Servizi con la Provincia di Salerno del 16.12.2015, modificativa di quella già deliberata con Delibera di C.C. n. 111 del 2012) soltanto per quanto concerneva il reperimento delle aree a standard urbanistici, in base alle indicazioni del Consorzio ASI rese durante la Conferenza di Servizi sopra richiamata. Tale proposta è stata approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 6 del 22.01.2016 con successiva presa d'atto del Consorzio ASI, giusto Delibera di Consiglio Generale n. 3 del 26.01.2016.

Numerosi tavoli tecnici sono stati convocati nell'anno 2016 tra il Comune di Cava de' Tirreni ed il Consorzio ASI ed in particolare:

- *il primo Tavolo Tecnico del 01.03.2016 presso la Provincia di Salerno-Settore Pianificazione-, giusto convocazione prot.201600042953 del 19.02.2016, inerente la nuova riperimetrazione del vigente PRTC dell'ASI di cui alla Delibera n.3 del 26.01.2016 del Consiglio Generale dell'A.S.I.;*
- *il secondo Tavolo Tecnico del 08.03.2016, presso la Provincia di Salerno, giusto verbale prot.59654 del 10.03.2016, sulla nuova perimetrazione ASI ricadente nel Comune di Cava de' Tirreni;*
- *il terzo Tavolo Tecnico del 15.03.2016, presso la Provincia di Salerno, nel quale è stato concordato che la redazione delle varianti del piano ASI siano fatte dai singoli Comuni ed che l'iter procedurale di variante prosegua ai sensi dell'art.8 della L.R.19/2013.*

Tuttavia, i tavoli tecnici tra Comune di Cava de' Tirreni, Comune di Salerno, Provincia di Salerno e Consorzio ASI non hanno portato ad una definizione della Variante auspicata, sia per le difficoltà strutturali del Consorzio ASI, che ha visto l'avvicendarsi di Presidenti e Commissari, sia per la necessità di avere uno screening puntuale del territorio interessato dal procedimento con interazione tra l'Amministrazione Comunale e il Consorzio.
Con Delibera n. 3 del 26.01.2016 del Consiglio Generale e, in prosieguo, dei Tavoli tecnici provinciali si è inteso riattivare la procedura di riperimetrazione delle aree del Comune di Cava de' Tirreni in variante al PRTC dell'ASI di Salerno.

Si è tenuta, quindi, in data 04.10.2017 presso la Provincia di Salerno la riunione tra il Comune di Cava de' Tirreni, il Consorzio ASI e la Provincia di Salerno, per la definizione dell'iter amministrativo relativo alla proposta di riperimetrazione, convenendo sulla necessità di portare avanti l'interazione dialettica tra l'ente Comunale e il Consorzio ASI di Salerno parallelamente al redigendo Preliminare di Piano Urbanistico Comunale. In quella sede si è convenuto che la riperimetrazione dell'area ricadente nel Piano ASI avrebbe comunque dovuto mantenere una propria autonomia funzionale favorendo una reale possibilità di futuri investimenti. Inoltre, il Consorzio ASI, nella stessa, ha dichiarato la proposta comunale di riperimetrazione dell'area ASI, oggetto dei succitati atti deliberativi, non idonea in quanto "*parte dell'area standard risulta individuata come parco territoriale e quindi non soddisfacente le esigenze di standard in area ASI*".

Il Tavolo Tecnico, nelle sedute successive, ha vagliato, dunque, le diverse problematiche connesse alla procedura, richiesta dal Comune di Cava de' Tirreni, di stralcio cartografico del vigente PRTC ASI.

Nella seduta del Tavolo Tecnico tenutosi il 10 ottobre 2018, si è chiarito come il nuovo PUC, la cui Proposta Definitiva era già in corso di redazione, individuasse il fondovalle, ricadente nel perimetro ASI, quale "porta nord" della città (previsione già sancita nella Proposta di PUC del 2009 - D.G.C. n. 359 del 18.11.2009 e nell'approvato Preliminare di PUC - D.G.C. n.48 del 01.03.2018 e D.G.C. n. 109 del 04.05.2018), e che pertanto la sua riqualificazione rivestisse un ruolo strategico per l'intero territorio comunale.

Inoltre, in quella sede, si è evidenziato che tale porzione di territorio oggi è composta da insediamenti molto eterogenei (artigianale, industriale, commerciale, nuclei storici, residenziale).

Alla luce di quanto sopra riportato, dunque, il Tavolo Tecnico ha concordato nel ritenere che le azioni che possono prevedersi nell'area ricadente nel Piano ASI consistono prevalentemente "*nella riqualificazione ed infrastrutturazione dei tessuti esistenti con l'obiettivo di elevare la qualità urbana*".

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.

Per raggiungere le finalità della riqualificazione ed infrastrutturazione dei tessuti esistenti con l'obiettivo di elevare la qualità urbana del fondovalle cittadino, le parti, tramite l'istituto del Protocollo d'Intesa, si impegnano a costituire un'aggregazione di tecnici per porre in essere l'esecuzione sia della proposta che del progetto definitivo di piano/programma di recupero, da sottoporre alla valutazione ed approvazione del Comune di Cava de' Tirreni, dell'ASI e della Provincia di Salerno, riconoscendo quest'ultima quale Ente coordinatore per la copianificazione dell'area di fondovalle ricompresa nel perimetro ASI e ricadente nel territorio del Comune di Cava de' Tirreni.

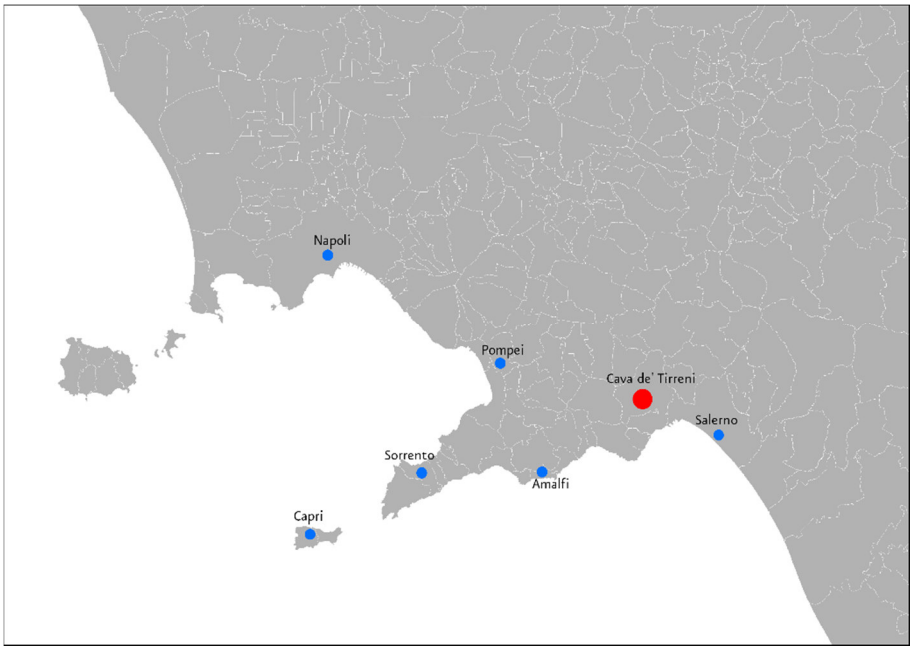
Per effetto di ciò le aree disciplinate dal PRTC ASI, e non espressamente demandate alla potestà pianificatoria comunale, sono state stralciate dalle previsioni del PUC e per esse il piano si limita a fornire indicazioni di carattere programmatico con particolare riferimento al sistema della mobilità di fondovalle (linea metropolitana, parcheggi d'interscambio, ecc.).

2. Le potenzialità e le nuove direzioni di sviluppo del territorio cavese

2.1 Il contesto

Cava de' Tirreni sorge a ridosso del Mar Tirreno, a 5 km nell'entroterra, a ridosso della Costiera Amalfitana, rappresentandone, in pratica, la porta nord. La città conta 53.450 abitanti distribuiti su un territorio pari a 36,53 kmq. L'abitato centrale si sviluppa nella vallata circondata dai Monti Lattari ad ovest e dai Monti Picentini ad est; le colline che la circondano, in ogni direzione, ospitano gli antichi borghi accentrati.

La Città confina a nord con i comuni di Nocera Superiore, Roccapiemonte e Mercato San Severino, ad est con quelli di Baronissi, Pellezzano e Salerno, a sud con Vietri sul Mare e Maiori e ad ovest con quello di Tramonti. Essa funge, quindi, da "cerniera" tra l'area geografica dell'agro-nocerino-sarnese (caratterizzata da una morfologia pianeggiante ad



economia prevalentemente agricola e industriale) e quella della penisola sorrentina-amalfitana (caratterizzata da una morfologia montuosa e da una economia orientata prevalentemente al turismo).

Il centro della vallata ospita il nucleo principale in cui ritroviamo l'antico Borgo Scacciaventi (Borgo grande) che, in epoca rinascimentale, rappresentò il cuore religioso, amministrativo e commerciale della città.
A partire dagli anni '50 il centro si è sviluppato verso nord, saldandosi alla zona industriale ed alle frazioni più vicine. Sulle colline, nel contempo, si sviluppano i restanti villaggi che, conservano la fisionomia degli antichi "Casali".

Tab. – Superficie territoriale e popolazione residente (anno 2017) - Confronto Territoriale[7]

Area territoriale	*n. abitanti*	*Superficie territoriale (kmq)*	*Densità abitativa (ab/kmq)*
Regione Campania	5.839.084	13.670,95	427
Comune di Salerno	135.261	58,96	2.194,1
Comune di Cava de' Tirreni	**53.450**	**36,53**	**1.463,11**

La vallata all'interno della quale si è sviluppata la città è stata, per secoli, attraversata dall'unica grande via di comunicazione tra Nord e Sud sul versante tirrenico, oggi Statale SS18.

Forte di un ambiente naturale e ridente e di una posizione geografica immediatamente a ridosso della Costiera Amalfitana, fino alla metà del secolo scorso, Cava de' Tirreni è stata stazione di Soggiorno e Turismo e luogo di villeggiatura dal quale partivano le escursioni per la Costiera.
Le leve storiche dello sviluppo cavese sono state principalmente tre: il commercio, grazie alla connessione sulla via di transito Nord-Sud, tra il Golfo di Napoli e quello di Salerno, l'agricoltura grazie alla disponibilità di terreni fertili ed il turismo.
Tali condizioni di benessere generale hanno fatto sì che la città fosse, fino agli anni '70 del '900, una delle più ricche nel contesto regionale. Ad oggi non è più così.
La realizzazione dell'autostrada a tre corsie da Caserta a Mercato San Severino e quella della galleria delle F.F.S.S. hanno determinato che i flussi di traffico Nord-Sud bypassassero la valle metelliana.
Inoltre, la crisi del tabacco ha messo in ginocchio l'agricoltura cavese, fino agli anni '70 pressoché monocolturale, insieme all'indotto industriale delle manifatture.
E conseguentemente alla crisi del commercio e dell'agricoltura è venuta meno anche la dinamica dell'artigianato, dell'industria e dei servizi. In breve è venuta meno la competitività generale del sistema economico locale della valle metelliana.
D'altra parte, è innegabile che la città possa vantare una dotazione di beni culturali ed ambientali di grande valore, di una cultura imprenditoriale e di un potenziale sviluppo commerciale ancora notevole. L'obiettivo è quello di valorizzare i fattori endogeni e promuovere lo sviluppo di una città funzionale, sicura, socialmente coesa, sede di istituzioni di alta cultura e meta di attrazione turistica.
La profonda crisi strutturale ed economica in cui oggi ci troviamo, ha obbligato ad individuare una strategia e una direzione di marcia per realizzare un disegno complessivo ed organico di città che consenta di "ricostruire" Cava su nuove basi, all'interno di un contesto e di un confronto che non è più regionale o nazionale, ma di scala europea. La ricomposizione di una città frazionata in borghi satellite (le frazioni urbane) e il superamento delle barriere infrastrutturali est-ovest (sistema autostradale e ferroviario) che ne condizionano fortemente la fruizione e influenzano il conseguimento di obiettivi di qualità urbana e di sostenibilità, costituiscono gli elementi cardine di un progetto strategico finalizzato ad adeguare la città alle attuali dinamiche economiche e culturali.

[7] *Dati ISTAT 2011*

Una città ben organizzata, dotata di un efficiente livello di mobilità, dove si affermi la qualità degli spazi urbani e, più in generale, la qualità e attrattività dei suoi paesaggi urbani, storici e di nuova realizzazione, rappresenta non solo una importante dotazione per i cittadini, ma anche una condizione privilegiata di crescita per l'innovazione, l'impresa e lo sviluppo sociale del territorio.
Ciò implica che le politiche di Governo del Territorio devono essere basate su una forte integrazione tra politiche urbanistiche e territoriali con quelle ambientali, economiche e di welfare.
A partire dalla salvaguardia dell'identità storica e culturale, occorre saper organizzare la città moderna e il territorio in modo efficiente ed efficace per residenti, imprese e turisti, fornendo adeguati standard di sostenibilità sociale e ambientale. Occorre cioè avere la capacità di soddisfare, attraverso politiche urbane e sociali mirate, i bisogni primari di tutti i tipi di cittadini (residenti, turisti, giovani, immigrati, imprenditori, ecc.) creando una città attrattiva e in grado, attraverso le dinamiche urbane, di rigenerarsi.
Negli ultimi anni, anche grazie al finanziamento del Programma PIU Europa, la città ha messo a frutto numerosi investimenti per l'innovazione e la competitività del territorio come ad esempio la riqualificazione del Complesso di San Giovanni divenuto uno spazio culturale di grande attrazione turistica, il fablab (Centro per l'artigianato Digitale) in pieno centro per lo sviluppo di una imprenditoria particolarmente innovativa, la Mediateca, oggi punto di riferimento a livello regionale, per la realizzazione di eventi culturali di particolare rilievo. In continuità con la precedente programmazione, il PICS Piano Integrato Città Sostenibili intende intervenire sui punti di debolezza del tessuto economico e produttivo locale al fine di innescare uno sviluppo economico e sociale che consenta di ridare a Cava de' Tirreni il ruolo di attrattore e catalizzatore di attenzioni regionali e nazionali.
Il Piano Urbanistico Comunale, di concerto con gli altri strumenti di pianificazione urbanistica ed in sinergia con i Programmi di finanziamento pubblico e quelli privati attraverso l'attivazione del Piano Operativo per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (Ati) e di Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (Atsu), costituisce il sistema di regole all'interno della quale prenderà forma la nuova idea di città, così come di seguito descritto.

2.2 Analisi del contesto di riferimento dal punto di vista demografico ed occupazionale

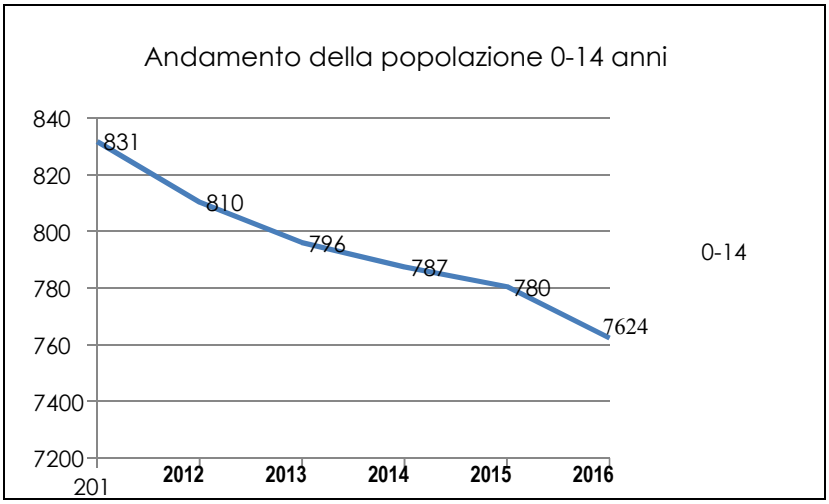
Struttura demografica

Nel periodo 2011-2016 si registra una sostanziale stabilità demografica con una popolazione residente che varia, nella serie storica presa in esame, da 53804 a 53450 abitanti.
La città ha al 2016, secondo i dati dell'ultimo censimento ISTAT, una densità abitativa pari a 1463.18 ab. per kmq.

Tab. – Numero di abitanti e densità abitativa (2011-2016)

ANNO	N. ABITANTI	DENSITA' DELLA POPOLAZIONE
2011	53804	1.472,87
2012	53578	1.466,68
2013	53997	1.478,15
2014	54071	1.480,18
2015	53659	1.468,90
2016	53450	1.463,18

Graf. – Andamento demografico della popolazione – (anno 2011/2016)



Il territorio di Cava de' Tirreni è articolato nel Centro Storico "Borgo Grande" e in 17[8] frazioni dislocate sui colli che la circondano:

1. Alessia
2. Annunziata
3. Arcara
4. Casaburi-Rotolo
5. Castagneto
6. Corpo di Cava
7. Croce
8. Dupino
9. Marini
10. Passiano
11. Pregiato
12. San Cesareo
13. San Pietro

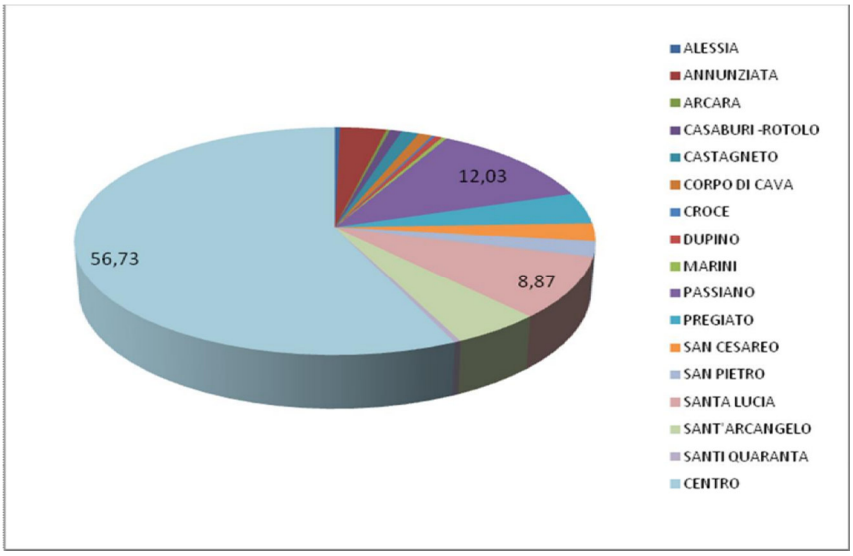
[8] *Con D.G.C. n.223 del 13.09.2018 è stata istituita la frazione Sant'Anna, il cui numero di abitanti, nel presente documento, è incluso nelle frazioni Santa Lucia e Pregiato, con numero di abitanti aggiornati al 2013*

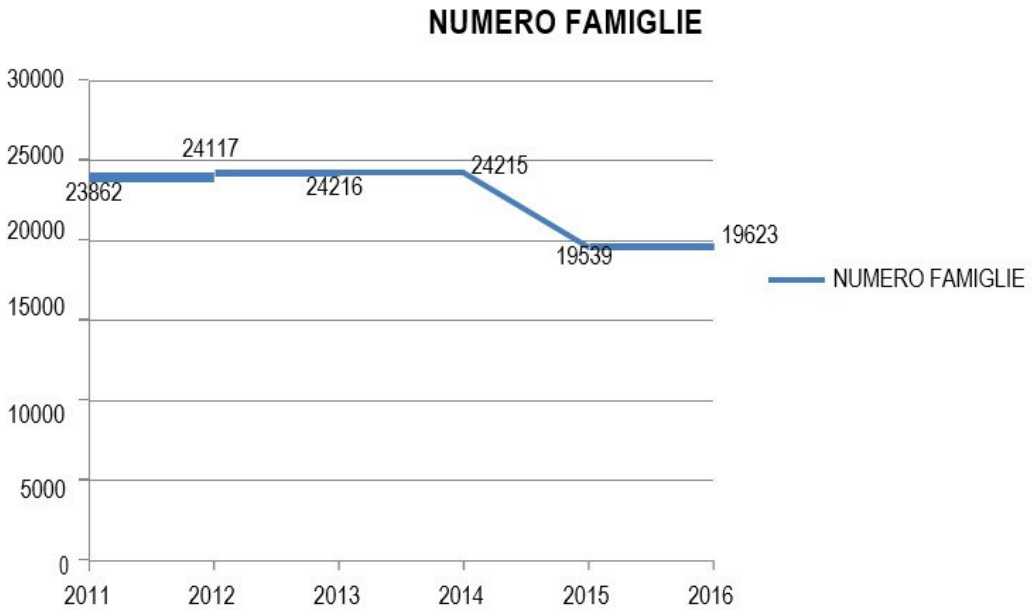
14. Santa Lucia
15. Sant'Arcangelo
16. Santi Quaranta
17. Sant'Anna

Tab. – Frazioni di Cava de' Tirreni – numero di abitanti (ANNO 2013)[2]

DENOMINAZIONE FRAZIONE	N. ABITANTI	%
ALESSIA	205	0,37
ANNUNZIATA	1788	3,24
ARCARA	131	0,24
CASABURI -ROTOLO	463	0,84
CASTAGNETO	681	1,23
CORPO DI CAVA	534	0,97
CROCE	110	0,20
DUPINO	286	0,52
MARINI	198	0,36
PASSIANO	6639	12,03
PREGIATO	2441	4,42
SAN CESAREO	1371	2,48
SAN PIETRO	1211	2,19
SANTA LUCIA	4899	8,87
SANT'ARCANGELO	2727	4,94
SANTI QUARANTA	207	0,37
CENTRO	**31317**	56,73
TOTALE ABITANTI 2013	**53997**	**100**

Graf. – Numero di abitanti per frazione





L'analisi dei dati rileva che il 43,27% della popolazione residente abita nelle frazioni mentre il 56,73% è dislocato nel centro cittadino. La frazione maggiormente popolosa è Passiano nella quale rientra il complesso GESCAL di Edilizia Popolare che conta 1832 abitanti.
A Cava de' Tirreni è particolarmente accentuata la dicotomia centro/periferia: ad un centro di grande valore storico e caratterizzato da un tessuto urbano edilizio di grande qualità anche grazie alla realizzazione di importanti programmi di riqualificazione urbana come ad esempio il PIU Europa, si contrappone una periferia caratterizzata da agglomerati quasi completamente privi di servizi primari e secondari e di standard e da fenomeni complessi quali il degrado socio-ambientale, la carenza di servizi, l'assenza di attività economiche di scarsa integrazione sociale con il resto del territorio. Vi sono problemi di

squilibrio e di scarsa connettività tra le stesse frazioni. I caratteri negativi che accomunano l'area territoriale frazionale possono essere riassunti come segue:

- Forte consumo di suolo;
- Scarsa accessibilità;
- Carenza di attività qualificate;
- Presenza di attività e di elementi fisici generatori di inquinamento;
- Presenza di aree abbandonate a seguito dello smantellamento dei campi prefabbricati nati per il ricovero temporaneo dei terremotati dell'80.

Dall'analisi della popolazione per classi di età, nella serie storica presa in considerazione, si rilevano alcune caratteristiche fondamentali:

- progressiva diminuzione della fascia di popolazione composta dai bambini dai 0 ai 14 anni;
- progressivo aumento della fascia di popolazione composta da adulti con oltre 65 anni di età;
- progressivo aumento dell'età media.

Tab. Popolazione per fasce di età (2011-2016)

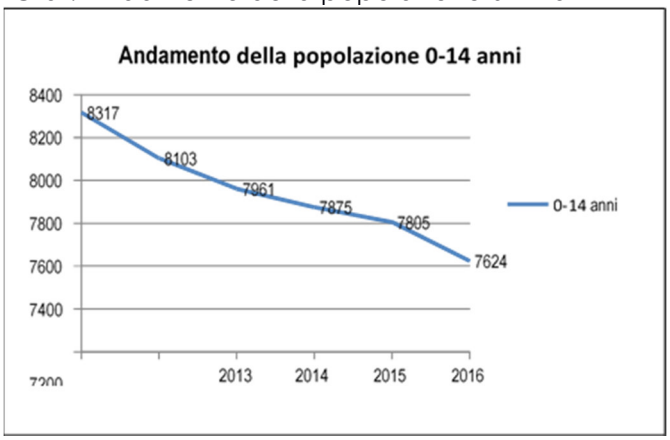
POPOLAZIONE PER FASCE DI ETA' (valori assoluti)					
	0-14 anni	**15-65 anni**	**> 65 anni**	**Popolazione residente**	**Età media**
2011	8317	35807	9396	53520	40,8
2012	8103	35909	9792	53804	41,5
2013	7961	35651	9966	53579	41,8
2014	7875	35813	10309	53997	42,2
2015	7805	35670	10596	54071	42,5
2016	7624	35309	10726	53659	42,9

L'analisi dei dati per fasce di età evidenza come nell'arco temporale che va dal 2011 al 2016 il numero dei residenti nella fascia di età compresa dai 0 ai 14 anni è progressivamente diminuito passando da un valore di 8317 del 2011 a 7624 del 2016 facendo registrare un calo di 693 unità nel periodo considerato. Di contro, nello stesso arco temporale si registra un progressivo aumento delle persone residenti con età superiore ai 65 anni con una variazione che va da 9396 persone nel 2011 a 10726 del 2016 con un incremento, in termini di unità, pari a 1330.
Risultato significativo di questo trend demografico è l'aumento progressivo dell'età media che si attesta oggi su 42,9 anni di età.
L'incidenza degli anziani soli è pari al 19.7 e fa registrare un aumento di 2.7 dal 2001 al 2011.
L'invecchiamento della popolazione presente a Cava come nell'intera Regione Campania è un fenomeno che impone scelte strategiche importanti come la garanzia del

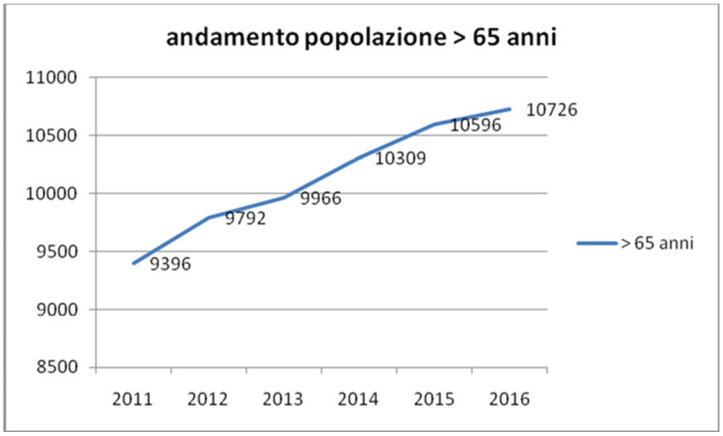
reddito, cure di qualità e ambienti favorevoli. Pertanto una città sostenibile dovrà mettere in campo soluzioni adeguate atte al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Riconoscere l'inevitabilità dell'invecchiamento della popolazione attuare politiche economiche e sociali necessarie per adattare la società al nuovo mondo che invecchia;
- Garantire che tutte le persone anziane vivano in condizioni di dignità e sicurezza e che abbiano accesso ai servizi sociali e alle cure mediche di base e che percepiscano un reddito minimo;
- Sostenere le comunità e le famiglie per sviluppare un sistema di sostegno allo scopo di garantire alle persone più fragili le cure a loro necessarie sul lungo periodo e promuovere a livello locale un invecchiamento attivo e in buone condizioni di salute;
- Investire nelle nuove generazioni, attraverso la promozione di comportamenti sani e garantendo istruzione e opportunità lavorative la fine di migliorare le condizioni di vita dei "futuri" anziani;
- Garantire l'inclusione dell'invecchiamento in tutte le politiche;
- Sviluppare una nuova cultura dell'invecchiamento basata sui diritti e un cambiamento di mentalità e atteggiamenti sociali nei riguardi delle persone anziane, perché da beneficiari dello stato sociale possano trasformarsi in cittadini attivi e partecipi.

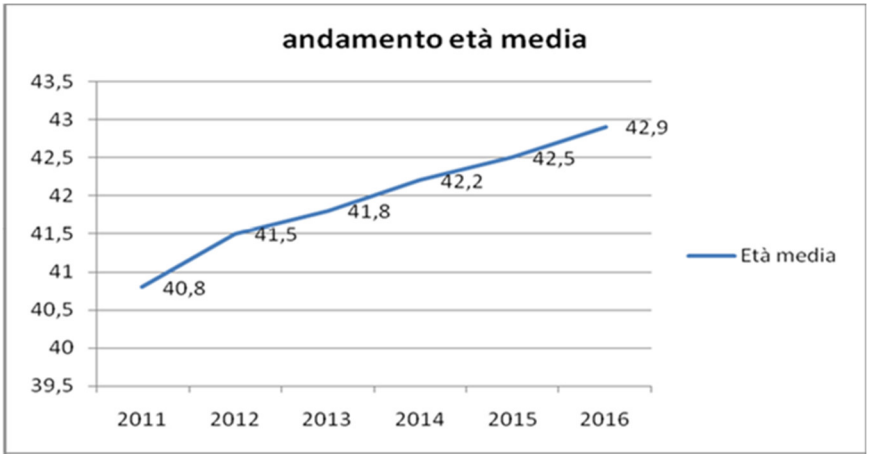
Graf. Andamento della popolazione 0-14 anni



Graf. Andamento della popolazione > 65 anni



Graf. Età media

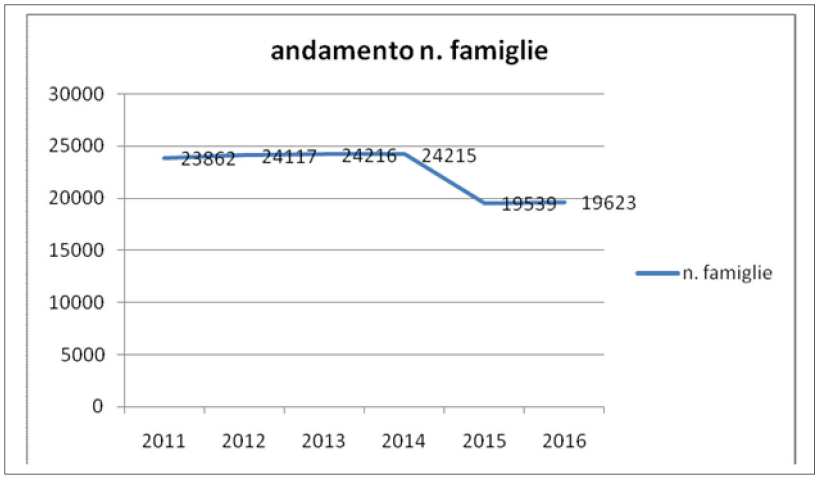


Gli abitanti sono distribuiti in 19.623 famiglie. Anche in questo caso, come si rileva dalla tabella che segue, il numero delle famiglie, negli ultimi 5 anni è tendenzialmente diminuito passando da 23862 a 19623, facendo registrare una diminuzione di 4239 famiglie nell'arco temporale considerato.

Tab. – Numero delle famiglie residenti

NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI	
ANNO	**NUMERO FAMIGLIE**
2011	23862
2012	24117
2013	24216
2014	24215
2015	19539
2016	19623

Graf. Andamento numero famiglie



In relazione al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione si rileva che è fortemente in crescita l'incidenza delle famiglie monogenitorali anziane (5,4 nel 2011) così come quella delle coppie anziane (11.3 nel 2011) e quella delle coppie anziane senza figli (4.8 nel 2011).

Il mercato del lavoro

L'andamento del mercato del lavoro si presenta perfettamente in linea con le tendenze regionali e nazionali.
Secondo i dati ISTAT 2011 il tasso di occupazione a Cava de' Tirreni è pari a 35,2% a fronte del 34,6 registrato in Regione Campania. Tale indicatore, risulta nettamente inferiore alla media nazionale (45,0) a testimonianza del permanere delle condizioni di disoccupazione nel Sud Italia.
Il tasso di occupazione femminile pari al 23,9%, a conferma della presenza sul territorio di una spiccata necessità di interventi finalizzati a contrastare la disoccupazione femminile.
Stesso trend di tendenza si evidenzia per l'occupazione giovanile (15-29 anni) che è pari al 24,2% rispetto alla media nazionale pari al 36,3%.
Per quanto concerne lo stato di disoccupazione sono stati messi a confronto i dati ISTAT relativi agli ultimi due censimenti della popolazione.
L'analisi evidenzia una calo della disoccupazione in tutte le categorie considerate, pur restando a livelli preoccupanti, in linea con i trend regionali e nazionali.
L'incidenza di giovani al di fuori del mercato del lavoro (Rapporto percentuale dei residenti di 15-29 anni in condizione non professionale diversa da studente sui residenti della stessa età) è pari a 15.5 abbastanza simile al dato europeo pari a 15.9.
La popolazione giovanile italiana si caratterizza, inoltre, per una quota dei giovani tra i 15 e 24 anni che non sono né iscritti a scuola né presenti sul mercato del lavoro o in formazione (il cosiddetto gruppo NEET - Neither in Education nor in Employment or Training) sensibilmente superiore (24 per cento tra i 15-29enni nel 2011) alla media europea (15.6 per cento).

Tab. – Tasso di disoccupazione – confronto dati 2001 – 2011

anno	tasso di disoccupazione maschile	tasso di disoccupazione femminile	tasso di disoccupazione giovanile	tasso di disoccupazione totale
2001	19,5	33	61	24,2
2011	17,6	27,4	52,4	21,4

L'analisi del sistema economico delle imprese a Cava de' Tirreni rileva la presenza di 5500 imprese registrate di cui 4575 attive (dati 2011 della Camera di Commercio di Salerno).
Cava denota un significativo dinamismo imprenditoriale, calcolato in base al rapporto tra numero di imprese registrate e numero di abitanti residenti.
Il confronto tra i dati del censimento 2001 e di quello più recente del 2011 evidenzia una crescita dell'indicatore che è passato da 9 a 9,7.

Tab. Dinamismo imprenditoriale

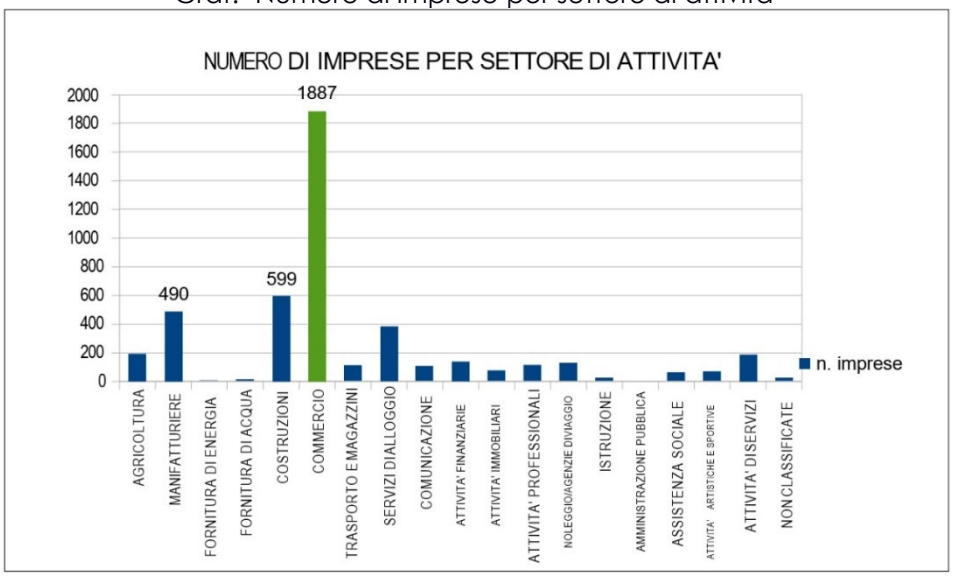
DINAMISMO IMPRENDITORIALE - CONFRONTO 2011-2011	
anno 2001	9
anno 2011	9,7

I più recenti dati relativi al tessuto imprenditoriale cavese (dati 2016, Camera di Commercio di Salerno), evidenziano che il settore del Commercio continua ad essere quello prevalente. Seguono quello delle costruzioni e quello manifatturiero. Tra le attività manifatturiere quella per eccellenza è rappresentata dalla ceramica. Cava, infatti, rappresenta uno dei poli produttivi più grande del Sud Italia per la più alta concentrazione di piccole e medie imprese nel settore dedite principalmente alla produzione di pavimenti e piastrelle.

Tab. Numero di imprese attive per settore di attività

IMPRESE ATTIVE LOCALIZZATE PER SETTORE (DATI CAMERA DI COMMERCIO, GIUGNO 2016)	
settore	n. imprese
AGRICOLTURA	194
MANIFATTURIERE	490
FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA	2
FORNITURA DI ACQUA – RETI	11
COSTRUZIONI	599
COMMERCIO	1887
TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	111
ATTIVITA' DEI SERVIZI DI ALLOGGIO	384
SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	105
ATTIVITA' FINANZIARIE	138
ATTIVITA' IMMOBILIARI	74
ATTIVITA' PROFESSIONALI	113
NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO	127
ISTRUZIONE	22
AMMINISTRAZIONE PUBBLICA	0
SANITARIA E ASSISTENZA SOCIALE	59
ATTIVITA' ARTISTICHE, SPORTIVE	67
ALTRE ATTIVITA' DI SERVIZI	189
IMPRESE NON CLASSIFICATE	23
TOTALE	**4595**

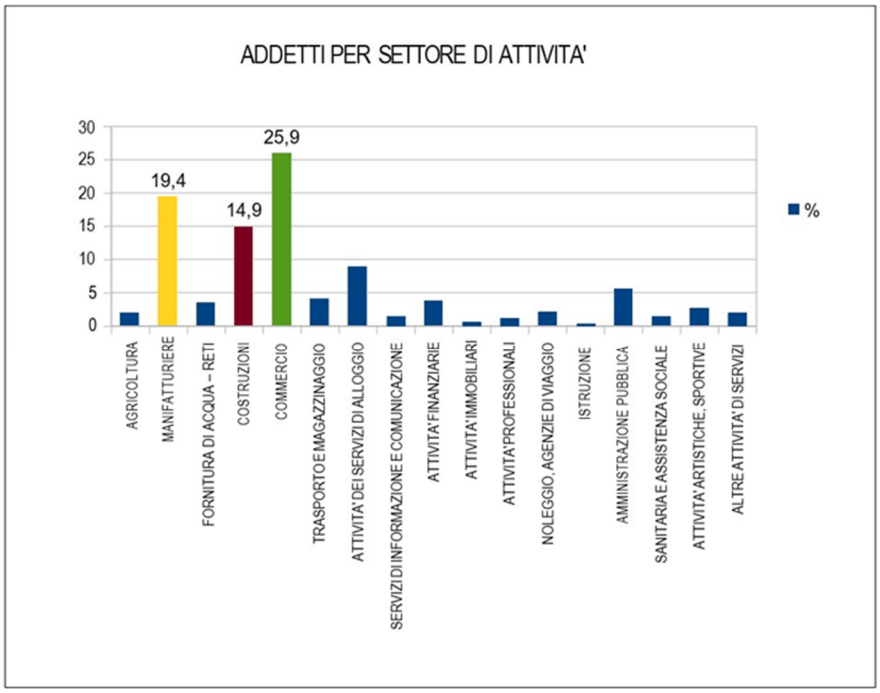
Graf.- Numero di imprese per settore di attività



e si considera il trend economico degli occupati per settore negli ultimi 30 anni si rileva come negli anni 70'-80' l'attività prevalente fosse quella dell'industria che occupava, in media, il 70% della popolazione attiva. A partire dagli anni '90 si è registrata una inversione di tendenza con uno sviluppo nell'ambito del terziario e dei servizi.

NUMERO DI ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA'		
SETTORE	**VALORE ASSOLUTO**	**%**
AGRICOLTURA	215	2,0
MANIFATTURIERE	2089	19,4
FORNITURA DI ACQUA – RETI	380	3,5
COSTRUZIONI	1598	14,9
COMMERCIO	2788	25,9
TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	434	4,0
ATTIVITA' DEI SERVIZI DI ALLOGGIO	952	8,9
SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	165	1,5
ATTIVITA' FINANZIARIE	400	3,7
ATTIVITA' IMMOBILIARI	68	0,6
ATTIVITA' PROFESSIONALI	129	1,2
NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO	230	2,1
ISTRUZIONE	37	0,3
AMMINISTRAZIONE PUBBLICA	604	5,6
SANITARIA E ASSISTENZA SOCIALE	146	1,4
ATTIVITA' ARTISTICHE, SPORTIVE	290	2,7
ALTRE ATTIVITA' DI SERVIZI	224	2,1
TOTALE	**10749**	**100**

Tab. Numero di addetti per settore di attività (anno 2016)



Graf. Addetti per settore di attività (valori %)

La principale occupazione è nel settore del commercio che offre lavoro ad oltre il 25% degli occupati.
Quasi il 20% è impegnato nel settore delle industrie e un 15% nel settore delle costruzioni. Si segnala che questi tre settori, unitamente, danno lavoro al 60.4% degli occupati. Il restante 39.4% si concentra su attività di servizi.
Per quanto concerne il settore industriale a Cava de' Tirreni risulta essere particolarmente significativa la presenza di industrie che operano nel settore delle costruzioni ed installazioni di impianti (industria edile), nonché quelle relative alla lavorazione di minerali non metalliferi (in particolare ceramica).
Il tipo di impresa dominante è quella di piccole dimensioni, mentre l'industria medio-grande è rappresentata da pochissime imprese. Grande rilievo assume nell'ambito del sistema economico cavese l'artigianato artistico che ha un'incidenza significativa sul totale delle imprese artigiane presenti nella provincia di Salerno.
L'artigianato artistico è rappresentato soprattutto dalla lavorazione delle ceramiche, ma non meno importante è la lavorazione del ferro battuto, del cuoio e dei prodotti alimentari tipici.
Per quanto concerne la produzione ceramica, la tradizione delle produzioni ha fatto sì che nel 2003 Cava fosse riconosciuta "Città di antica tradizione ceramica". L'arte ceramica è una eccellenza produttiva che, oltre ad avere radici storiche molto antiche, conserva e afferma il ruolo della città come area appartenente al più ampio comprensorio (Cava, Vietri, Cetara) con il quale condivide radici storiche, culturali e produttive che fanno dell'area vasta un luogo in cui sono presenti caratteri orografici, culturali ed economici che, completandosi vicendevolmente, offrono significative opportunità di sviluppo.

Pertanto, anche in questo settore, si rende quanto mai necessaria una operazione di marketing turistico in grado di promuovere l'artigianato di qualità nei principali circuiti nazionali ed internazionali.
Per quanto concerne il settore del commercio, è senza alcun dubbio, una delle leve di sviluppo della città. La forma distributiva dominante è costituita dal commercio al dettaglio. L'area di maggiore concentrazione è il centro cittadino.
Preminente è la presenza di negozi di abbigliamento e calzature, nonché di accessori e cosmesi. La grande varietà di prodotti, la presenza di servizi efficienti, il tutto situato in un contesto architettonico suggestivo e di indiscusso valore, come quello del Borgo Grande, rendono piacevole e conveniente lo shopping non solo per i cavesi ma anche per gli abitanti delle città limitrofe.
Nonostante il settore commerciale presenti ancora una forte vitalità si rende necessario, in un'ottica di miglioramento, evidenziarne le principali criticità. La principale è rappresentata dalla forte disparità degli esercizi commerciali dislocati sull'intero territorio cittadino (centro e frazioni) fortemente influenzata dalla struttura e dalla qualità delle infrastrutture viarie (dimensione delle strade, piazze, parcheggi) che, condizionando la mobilità delle persone, incidono sulla distribuzione ed il successo delle attività commerciali. Le maggiori disparità distributive si registrano nel settore dei generi non alimentari che, in alcune zone frazionali, sono del tutto assenti. Ciò comporta che, mentre i residenti del centro possono compiere i propri acquisti con tempi brevi di percorrenza e spesso a piedi, gli abitanti delle frazioni sono costretti all'uso dell'auto propria o ad usufruire del servizio pubblico, contribuendo ad alimentare i problemi relativi alla congestione del traffico e le sue conseguenze. Una ulteriore criticità è rappresentata dallo scarso associazionismo degli operatori commerciali. Tale criticità è stata in parte risolta con la costituzione del Centro Commerciale Naturale.
Il **Centro Commerciale Naturale di Cava de' Tirreni** è un consorzio composto da circa **90 commercianti ed attività** del centro storico cittadino e rappresenta la vera contro-risposta alla grande distribuzione, non tanto e non solo dal punto di vista della competitività commerciale, ma soprattutto per la conformazione specifica del corso porticato e per la storica vocazione commerciale di Cava de' Tirreni. Il Consorzio ha anche un altro grande scopo: salvaguardare e valorizzare gli spazi urbanistici di socializzazione, di vivibilità e l'equilibrio socio-ambientale del territorio. Si tratta di un'aggregazione tra soggetti privati ed ente pubblico che, attraverso la creazione di un soggetto giuridico ad hoc, gestisce un piano di marketing urbano e territoriale, il cui scopo principale è la rivitalizzazione del centro cittadino e del commercio di vicinato.

2.3 Il patrimonio culturale ed ambientale

Il patrimonio culturale

Sul territorio di Cava de' Tirreni insistono numerosi siti e beni di interesse storico ed artistico che rendono il patrimonio del Comune tra i più importanti della Regione Campania.
Si elencano, di seguito, i beni che costituiscono il patrimonio culturale della città, distinti per tipologia:

1 – Beni culturali accertati ex art. 10, comma 3 e art. 13 D. Lgs 42/04

Palazzo Gagliardi
Villa Pisapia
Villa Di Mauro
Palazzo di Donato
Villa D'Addosio
Portale Corso Umberto I, n. 337
Palazzo Ioele sec. XVIII Corso Umberto I, 122
Portale del XVIII sec. Corso Umberto I n. 140
Casa in via della Chiesa 20 – Frazione Corpo di Cava
Portale del XVIII sec. (palazzo Stendardo – nord ovest) Corso Umberto I n. 86
Palazzo Corso Umberto n. 227
Casa del XVIII sec. Corso Umberto I n, 32
Palazzo De Falco – Gagliardi – Genoino I Quaranta – Corso Umberto I n. 144
Palazzo del XVIII sec. Via Balzico n. 6
Basilica di Santa Maria dell'Olmo
Mura del Villaggio di Corpo di Cava
Ex Monastero di S. Giovanni
Palazzo sec. XV Strada Com. Della Corte
Palazzo D'Arco – Frazione Arcara
Palazzo Pisapia – ex. Stendardo
Ex Manifattura Tabacchi (Complesso S. M. del Rifugio) – viale Crispi
Palazzo Galise
Abbazia Territoriale SS. Trinità (Badia di Cava)
Chiesa dell'immacolata
Convento e centro polifunzionale "Villa Formosa"
Fondazione Salsano onlus
Portale corso umberto I n. 293
Palazzo Buongiorno
Immobile di proprietà comunale corso Umberto I n. 307, 309 e 311
Immobile di proprietà comunale corso Umberto I n. 313
Villa Giordano poi Villa Ricciardi oggi "La Nostra Famiglia"
Chiesa di S. Nicola di Bari a Dupino
Palazzo Genoino
Portale Corso Umberto I n.287
Ex Conservatorio di Santa Maria del Rifugio

2 – Zone sottoposte a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. L.gs 42/04

Rinvenimento di un ponte-canale di un acquedotto romano della prima età imperiale denominato "Ponte del Diavolo"
Vasto complesso di Villa Romana con pertinenze che la tradizione locale ritiene appartenente alla "gens Metellia"
Ritrovamento di due tombe a cassa di laterizi
Rinvenimento di reperti riferibili soprattutto all'età romana tra cui una base funeraria e una statua acefala di togato.
Rinvenimento di una villa rustica di epoca romana
Rinvenimento di reperti riconducibili agli insediamenti di varia natura (ville rustiche o a carattere produttivo) siti lungo il percorso dell'antica Via "Popilia".

3 – Beni culturali da accertare ex art. 14 lettera f L.R. 35/87

Palazzo Silvestri XVI sec., oggi Baldi
Palazzo Baldi
Palazzo Sorrentino oggi Lamberti
Palazzo Sorrentino via Trara Genoino
Palazzo Lamberti (XVIII sec.) via T. Genoino
Palazzo de Julis (con stemma del 600)
Palazzo del XVI Secolo
Palazzo Lambiase
Palazzo de Pisapia, oggi Virno
Villa Siani
Antica fabbrica Siani
Palazzo De Pisapia
Palazzo Ioele (loc. Starza)
Palazzo Tagliaferro (XVI sec)
Palazzo Tagliaferro
Palazzo Genoino
Palazzo Longo
Palazzo de Marinis
Palazzo del XVI sec.
Palazzo Atenolfi
Ex agenzia tabacchi
P.zza Bassi sito palazzo Tagliaferro
Palazzo Celano
Palazzo de Bonis già Cafaro
Palazzo Baldi già Paladino
Palazzo Cafaro
Palazzo Sorrentino
Palazzo residenziale del pittore Silvestro Armenante
Palazzo Barone (XVIII sec.)
Palazzo Canale (XVI sec.)
Casa Palaziata Panza (oggi Civale)
Palazzo D'Ursi
Palazzo De Julis – Villa Rende
Palazzo Cafaro sec. XVI Galise – Genovese
Palazzo con beccatelli
Palazzo De Monica Sec. XVI
Palazzo del XVIII sec

Palazzo della Monica ai Barilari
Palazzo Gagliardi – Marino
Palazzo in largo Orilia
Palazzo Giordano
Palazzo Orilia (sec. XV) nel palazzo Canonico
Palazzo Santoro
Palazzo Salsano
Palazzo Ente Morale Nicola Amore
Palazzo Schillaci
Villa dell'800
Palazzo D'Abenante /D'Agostino
Convitto dei Cappuccini
Villa dei Cappuccini
Palazzo in via De Filippis
Palazzo in via De Filippis
Palazzo D'Agostino (sec. XVI)
Casa Coda poi De Julis/Liberti, dei principi de Giovanni di Santa Severina
Ex casa Adinolfi, poi Cardamone, poi Rossi
Palazzo dei notai Adinolfi
Casa Armenante
Palazzo Alfieri via Consalvo n. 18
Palazzo Grimaldi
Palazzo Sparano
Palazzo alla Rocca
Mulino di Onofrio di Giordano
Palazzo de Rosa
Palazzo del XVI sec
Palazzo De Sio/Orilia
Villa Cavaliere
Villa Cardinale
Torre del gioco di Citola 2
Torre del gioco Citola 1
Torre di monticello 1
Torre di monticello 2
Torre del toppo 1
Torre del toppo 3
Torre Poliere delli Condursi
Torre del Toppo 2
Torre a ferire serra
Torre foglia
Torre a Toro
Torre Santa Maria al Toro
Torre Casella
Torre Monticello
Torre a ferire Arco
Torre Castagno
Torre Vallone
Torre Maddalena
Torre l'Aria
Torre dell'Aria
Torre a ferire l'Antica
Torre Streppone

Torre a Ferire del gioco del Gaudio
Torre Freddaro
Torre Marrone
Torre Monticello
Torre Vietri
Palazzo del XVIII sec.
Palazzo Polizio
Palazzo Galise 1571 poi Sparano
Palazzo Sorrentino ai Salierni
Palazzo De Rosa, oggi di Serio
Villa Cinque oggi Villa Ferri
Palazzo Cinque sec XVII oggi Pietropaolo
Palazzo Barocco
Casa Palaziata Campanile del XVI sec. e Cappella del Crocifisso
Palazzo Pisacane
Palazzo de Marinis
Palazzo De Marinis – Stendardo
Palazzo Di mauro – Cavaliere – Ferrari
Palazzo Miraldi – Cinque – Scala
Palazzo civico 91
Palazzo civico 121
Palazzo Alfieri angolo via Parisi
Palazzo Stendardo (di mezzo)
Palazzo Stendardo sud-ovest
Palazzo Vitagliano
Palazzo Tagliaferri II Quaranta
Palazzo Carola – Campanile – Quaranta – Salsano
Palazzo Catone
Palazzo Talamo – atenolfi
Palazzo d'arienzo
Palazzo De Filippis
Palazzo Mascolo – Vitale
Palazzo De Falco
Palazzo Pisapia
Palazzo Gravagnuolo
Palazzo Della Corte
Palazzo Salomone
Palazzo Vitagliano
Villa Manzo/D'Agostino
Palazzo coppola
Palazzo Benincasa ex Genoino
Palazzo Coppola
Villino coppola – Lentini
Palazzo Siani
Palazzo Baldi
Palazzo liberty
Palazzo Romano

4 - Beni culturali di interesse religioso ex art. 9 D. Lgs 42/04

Chiesa di S. Francesco e S. Antonio
Chiesa Santo Nome di Dio
Chiesa di Santa Maria assunta in cielo e delle anime del Purgatorio
Chiesa di San Giacomo
Duomo
Chiesa di San Rocco
Chiesa di San Vito vecchia
Chiesa di San Vincenzo
Chiesa dell'Annunziata sec. XV (San Gabriele ai Pianesi)
Chiesa di San Michele Arcangelo
Chiesa della Madonna del Carmine
Chiesa di San Bartolomeo
Chiesa del Santissimo Salvatore
Chiesa della Madonna del Rovo
Cappella
Cappella
Chiesa di S. Giuseppe al Pozzo
Chiesa di Santa lucia de Balnearia
Cappella Lamberti
Chiesa di Sant'Anna all'Oliveto
Chiesa di San Nicola a Pregiato
Cappella di Santa Maria delle Vergini
Chiesa di Santa Maria al Toro
Chiesa di Gesu e Maria della consolazione
Chiesa di San Felice ai Cappuccini
Chiesa di S. Maria della Gratia (S. Lorenzo)
Chiesa di S. Maria a Costantinopoli
Chiesa di S. Pietro a Siepi
Chiesa del Quadriuvale
Chiesa dell'Annunziata
Cappella di Sant'Adiutore
Chiesa di Santa Maria Maddalena
Chiesa di San Giovanni Battista in Rotolo
Chiesa di Santa Maria regina Martirum
Cappella del Rosario fondata da Di Mauro agli inizi dell'800
Chiesa di San Marco
Chiesa di San Giuseppe
Chiesa della Concezione alli Sparani
Chiesa di Santa Maria alla Purificazione
Cappella dei Morselli
Cappella ai Galise
Cappella di S. Alessio XVII sec.
Chiesa di Santa Maria alla peschiera
Chiesa dell'Avvocata
Chiesa di S. Cesareo
Cappella del Carmine in Cesinola fondata da Benincasa nel XVII secolo
Cappella di S. Giacomo minore del XVII sec.
Chiesa di Santa Maria maggiore o della Terra
Chiesa di Santa Croce
Cappella di Santa Caterina alla Sala

Chiesa di San Giovanni Battista alli David
Chiesa S. Maria di Montevergine
Cappella di San Raffaele
Chiesa di Pietrasanta
Cappella di Santa Maria degli Angeli
Cappella di S. Domenico
Castello di S. Adiutore
Cappella di S. Vito
Cappella di S. Maria di Loreto
Cappella di S. Giuseppe
Cappella di casa De Rosa
Congrega del Purgatorio
Cappella di Santa Maria di Costantinopoli
Chiesa di San Tommaso ai Galisi
Cappella
Cappella in loc. Casaburi
Cappella in loc. via Ido Longo
Cappella di Santa Rosa alle Caselle
Cappella Li Curti
Cappella S. Caterina d'Alessandria
Cappella a Siepi
Cappella casa Cinque
Cappella S. Maria del Carmine del monte Gregorio Papa

5 - beni culturali dello Stato, Regioni e Istituti pubblici ex art. 10 comma 1 D. L.gs 42/04

Palazzo Apicella già Sparani
Ex Chiesa di San Giovanni Battista (sec. XVII)
Ex teatro comunale Verdi
Ex Casa del Balilla
Palazzo Imparato/Atenolfi poi casa delle Pentite ed Asilo di Mendicità
Edificio del Social Tennis Club
Eremo di San Martino
Sala del Regno dei Testimoni di Genoa

6 - beni culturali ex art. 11, comma 1 lettera a D. L.gs 42/04

Fontana dei delfini
Fontana del 1738 restaurata dalla famiglia Papa nel 800
Arco di ingresso a S. Giuseppe al Pozzo
Arco di ingresso via Gigantino
Arco di ingresso via G. Trezza
Epitaffio in corso mazzini
Epitaffio in località Tengana
Monumento ai caduti

La lettura dei dati della tabella mette in rilievo come la città di Cava de' Tirreni disponga di un importante patrimonio di beni architettonici, in gran parte sottoposto a vincolo, che, per bellezza e storia, potrebbe costituire uno dei principali perni delle strategie per il riposizionamento turistico della città.

Appare evidente, inoltre, come la dotazione di chiese sia molto elevata. Tale valore è da ricondurre, senza ombra di dubbio, alla storia della città, che ci racconta come essa si sia sviluppata attorno ad uno dei baluardi della cristianità, ossia l'Abbazia della SS. Trinità (1011 d.C.)

L'Abbazia Benedettina della SS. Trinità

L'abbazia territoriale Santissima Trinità di Cava de' Tirreni è una abbazia dei monaci benedettini. Spesso è indicata semplicemente come Badia di Cava.

Il fondatore della Badia di Cava fu Sant'Alferio Pappacarbone, nobile salernitano di origine longobarda formatosi a Cluny, che nel X secolo si ritirò sotto la grande grotta "Arsiccia" per trascorrervi vita eremitica, Qui ebbe la visione della Santissima Trinità sotto forma di tre raggi luminosi sorgenti dalla Roccia. Tale evento attrasse numerosi discepoli tanto da indurlo a costruire un piccolo monastero, il nucleo originale dell'odierna abbazia.

I primi tre secoli di storia della Badia furono splendidi e si accompagnarono con la santità: i primi quattro abati sono stati riconosciuti santi dalla Chiesa (Alferio, Leone, Pietro e Costabile), altri otto beati (Simeone, Falcone, Marino, Benincasa, Pietro II, Balsamo, Leonardo, Leone II).

Tra di essi si distinse San Pietro I, nipote di Alferio, che ampliò notevolmente il monastero e fondò una potente congregazione monastica, l'Ordo Cavensis (Ordine di Cava), con centinaia di chiese e monasteri dipendenti sparsi in tutta l'Italia meridionale. In tal modo essa estese la sua influenza spirituale e temporale in tutto il Mezzogiorno d'Italia, grazie anche al favore dei principi salernitani che la fecero oggetto della loro benevolenza. Furono più di 3000 i monaci a cui San Pietro diede l'abito. Papa Urbano II, che lo aveva conosciuto a Cluny, nel 1092 visitò l'Abbazia e ne consacrò la basilica.

Papi e vescovi, principi e signori feudali favorirono lo sviluppo della Congregazione Cavense, che giovò alla riforma della Chiesa, promossa dai grandi papi del sec. XI, e al benessere della società civile.

Essi, oltre ad offrire feudi, beni e privilegi, donarono all'abbazia o la proprietà o il diritto di patronato su chiese e monasteri. I vescovi ambivano di avere nelle loro diocesi i Cavensi per il bene che vi operavano.

I papi, oltre la conferma delle donazioni, concessero il privilegio dell'esenzione, per cui l'abate di Cava finì per avere una giurisdizione spirituale, dipendente solo dal Papa, sulle terre e sulle chiese di cui la Badia aveva la proprietà. Da parte sua Cava costituiva per i papi un caposaldo di cui potevano fidarsi pienamente, tanto da affidarle in custodia alcuni antipapi.

Nel 1394 papa Bonifacio IX conferì il titolo di Città Cava, elevandola in pari tempo a diocesi autonoma, con un proprio vescovo, che doveva però risiedere alla Badia, la cui la cui chiesa venne dichiarata cattedrale della nuova diocesi. Il monastero, inoltre, non doveva più essere governato da un abate ma da un priore e la comunità dei monaci formava il capitolo della cattedrale.

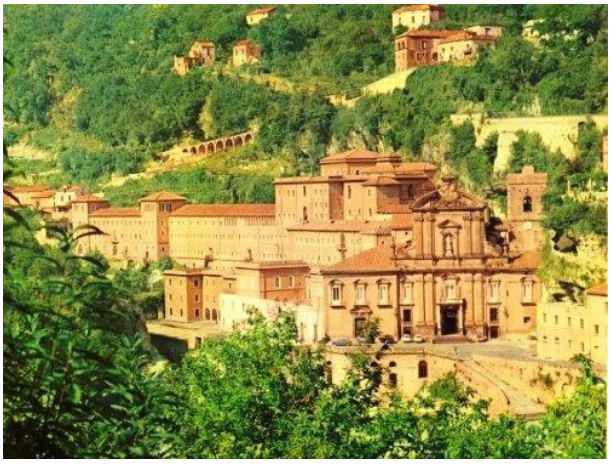
Un nuovo rivolgimento la Badia lo vive nel 1431 quando l'Abate Mons. Angelotto Fusco fu elevato alla dignità cardinalizia e volle comunque ritenere in commenda, percependone le rendite, l'abbazia e la diocesi cavense. Iniziò, così, il periodo degli abati commendatari

che portarono l'abbazia ad una grande decadenza, governandola da lontano tramite fiduciari interessati soprattutto alla diocesi ed all'amministrazione dei beni temporali.
La situazione si risolse quando l'ultimo commendatario unì la Badia di Cava alla Congregazione di S. Giustina da Padova (detta poi Cassinese). La riforma poneva a capo della Badia non più un vescovo o un cardinale ma abati temporanei che fecero rifiorire la disciplina monastica e il culto delle scienze e delle arti.
Nel corso dei secoli XVI-XVIII l'abbazia fu rinnovata anche architettonicamente.
L'abate D. Giulio De Palma ricostruì la chiesa, il seminario, il noviziato, e varie altre parti del monastero, ma rimangono ancora cospicui elementi medievali. Importante l'archivio, con circa 15000 pergamene dall'VIII al IX secolo e la biblioteca che raccoglie, tra l'altro, preziosi manoscritti e incunaboli.
La soppressione napoleonica, passò senza arrecare gravi danni alla Badia per merito dell'abate D. Carlo Mazzacane: 25 monaci rimasero a guardia dello Stabilimento (tale fu il titolo dato all'abbazia) e il Mazzacane ne fu il Direttore. La restaurazione, dopo la caduta di Napoleone, portò a un rinnovamento dello spirito religioso.
In seguito alla legge di soppressione (7 luglio 1867), la Badia fu dichiarata "Monumento Nazionale" e affidata in custodia pro tempore alla comunità monastica salvandosi, in questo modo, dalla rovina a cui andarono incontro tante altre illustri abbazie italiane.
Come Abbazia territoriale è stata ristrutturata dalla Santa Sede nel 1979: conserva la diocesi con 4 parrocchie e gestisce i santuari di Maria SS. Avvocata sopra Maiori, dell'Avvocatella in San Cesareo e di San Vincenzo Ferreri in Dragonea.
Nel 1867 fu istituito il Collegio "San Benedetto" e le scuole. Si cominciò con il Liceo Classico, pareggiato alle scuole governative nel 1894. A questo seguirono negli anni anche il Liceo Scientifico, le Medie Inferiori e le ultime classi delle Elementari. Negli anni queste scuole furono chiuse. Per ultimo nel 2005 è stato chiuso anche il Liceo Scientifico.
Durante i secoli della sua storia, l'abbazia si è arricchita di molte opere d'arte di epoche diverse: edifici, affreschi, mosaici, sarcofagi, sculture, quadri, codici miniati e oggetti preziosi. In particolare:

- la Basilica, costruita nel XI secolo dall'abate S.Pietro e consacrate dal Papa Urbano II il 5 settembre 1092, fu completamente ricostruita nel XVIII secolo sudisegno di Giovanni del Gaizo. Dell'antica basilica restano l'ambone comatesco del XII secolo e la Cappella dei SS. Padri, ristrutturata e rivestita di marmipolicromi nel 1641;
- le Cappelle dell'antica Basilica delle quali si segnala il paliotto marmoreo del XI secolo, le sculture di Tito da Camaino ed il pavimento in maiolica del XV secolo;
- il Chiostro del XIII secolo, situato sotto la roccia incombente, su colonnine binate di marmi vari con capitelli romanici e archi rialzati.
- la Sala del Capitolo antico adiacente al Chiostro, gotica del XIII secolo, che accoglie sarcofagi ed affreschi di epoche diverse;
- il Cimitero longobardo, una cripta del XII secolo su colonne del IX-X secolo e pilastri cilindrici in muratura, di effetto assai suggestivo e la Cappella di S.Germano del 1280;
- il Capitolo, una sala con elementi diversi: schienali lignei del 1540, affreschi alle pareti del 1642, pavimento in piastrelle maiolicate del 1777, soffitto del 1940.

Il 26 gennaio 2016 è stata presentata alla Commissione Nazionale Italiana dell'UNESCO una proposta di candidatura per l'inserimento nella lista del patrimonio mondiale UNESCO di un percorso seriale di abbazie benedettine italiane; il progetto è denominato "Il paesaggio culturale degli insediamenti benedettini dell'Italia medievale e comprende una rete di otto monasteri o abbazie che sono: San Pietro al Monte (Lecco). Sacra di San Michele (Torino) San Vittore alle Chiuse (Ancona), Farfa (Rieti), Subiaco (Roma), Montecassino (Frosinone), san Vincenzo al Volturno (Isernia), sant'Angelo dei Formis (Caserta).
In tale proposta non è inserita l'Abbazia Benedettina di Cava de' Tirreni.
La proposta è stata recepita il 18/3/2016 ed è stata inserita ufficialmente nella tentative list italiana nel sito ufficiale dell'UNESCO al n. 6107.
Considerato l'interesse della proposta e i risvolti positivi che la stessa potrebbe portare alla città, l'amministrazione comunale, con atto n. 216 del 30/11/2017 ha deliberato di voler sostenere congiuntamente con l'Abbazia la candidatura del sito presso l'UNESCO, attraverso l'inserimento nel percorso seriale "il paesaggio culturale degli insediamenti benedettini dell'Italia medievale, la cui candidatura è stata presentata dalla onlus di Lecco Fondazione Comunitaria del Lecchese, e della Treccani Cultura, associazione senza scopo di lucro costituita tra la fondazione "Insieme per la Vista e l'Istituto dell'enciclopedia Italiana, al n. 6107 della "tentative list" italiana presso l'UNESCO.
L'8.05.2018, anche la Regione Campania ha affiancato la proposta di candidatura avanzata dal Comune di Cava de' Tirreni. Il Governatore della Regione, infatti, ha trasmesso una nota al MIBACT con la quale ha espresso l'intenzione di affiancare l'amministrazione comunale e la comunità monastica nel percorso propedeutico alla candidatura dell'antico complesso cavese a patrimonio mondiale dell'UNESCO.

Badia di Cava



Il Duomo

Ottenuta l'autonomia dalla Badia, grazie alla bolla di Papa Leone X, nel 1517 iniziarono i lavori per la costruzione del duomo per la nuova diocesi, conclusi nel1587.

Nel corso dei secoli l'edificio ha subito alcune trasformazioni e restauri, fino ad assumere l'odierno aspetto nell'800, quando fu riedificata la scalinata di accesso e la facciata fu decorata da stucchi. Il sisma del 1980 causò danni importanti alla struttura che è stata riaperta al culto solo a partire dal dicembre 1999.

Strettamente legata alla Storia millenaria dell'Abbazia è quella del borgo porticato.

Nel corso del tempo l'Abbazia Benedettina divenne uno dei centri religiosi e culturali più interessanti dell'Italia meridionale, al punto tale che attorno a se, si andò formando un villaggio fortificato, il Corpo di Cava che dipendeva, ovviamente dall'autorità abbaziale. Nel 1364 la popolazione del villaggio stancatasi dell'eccessiva dipendenza dagli abati, si rivoltò contro il monastero e tutto l'apparato amministrativo ed economico della città si spostò verso la valle.

In questo modo comincio a formarsi il borgo centrale e sorsero numerose botteghe sormontate dai famosi portici la cui funzione era quella di proteggere le merci dalle intemperie. Pian piano il borgo divenne sempre più grande perché aumentavano le botteghe con le loro case di palazzo ed alla fine assunse il nome di Borgo Scacciaventi.

Inizialmente il borgo era protetto da mura ed aveva due porte, una a settentrione e l'altra a sud che poi furono abbattute per decisione del Comune. Nel 500 il Borgo Scacciaventi, unico in Italia Meridionale per la presenza dei portici, sede della maggior parte degli scambi commerciali, fu attraversato dalla via Regia che collegava la città di Salerno con quella di Napoli.

I palazzi con i porticati sono dei veri e propri capolavori dell'architettura, frutto del sapiente lavoro dei muratori cavesi, noti in tutto il regno come "maestri fabbricatori". Con il passare del tempo i nuovi palazzi si sono uniti agli altri formando un percorso che va da piazza S. Francesco, comprendendo una distanza di circa duemila metri lineari. Oggi, il borgo Scacciaventi con i suoi portici è un esempio unico nel Mezzogiorno d'Italia

Il Castello di S. Adiutore

Il Castello, che fu costruito probabilmente nell'VIII sec, ma la cui presenza è sicuramente documentata nel X, sorge in una posizione strategica che domina dall'alto la Valle Metelliana. E' detto di Sant'Adiutore perché pare che su questo colle esistesse la cella in cui si ritirò il Santo Vescovo nel V secolo. Passato tra i domini della Badia, fu abitato da un monaco e da un laico che comandava le guarnigioni che difendevano la città. Il monastero ne perdette il possesso nel 1291, quando il castello fu distrutto da Roberto, Conte di Arras, Vicario del Re Carlo II d'Angiò. La fortezza fu ricostruita al tempo di re Ladislao nell'anno 1390; danneggiata nel settembre del 1943, è stata completamente restaurata nel 1970, conservando solo qualche traccia delle antiche cortine esterne. La sua storia è commista a leggende, alcune delle quali sono rievocate nella Festa di Monte Castello che si celebra nell'ottavario del Corpus Domini. Oggi non è completamente friuibile e necessita di opere di recupero e valorizzazione.

L'Eremo di San Martino

Definito storicamente "la piramide tutta verde", il colle di San Martino si trova al confine di Cava de' Tirreni con Nocera Superiore: conserva i ruderi di un antico monastero dedicato al Santo, un monasterium in cacumine montis, risalente al IX secolo d.C. L'eremo, con la chiesetta ed un pezzo di terreno, furono donati dai principi Longobardi all'Abbazia della SS. Trinità e viene menzionato anche nel Codex Diplomaticus Cavensis quale donazione al monaco Orso intorno al 1063.

Costruito in onore di Sant'Arcangelo e di San Martino, aveva attorno a sé numerosi querceti e vigne, con macine e tini per la vendemmia. Nell'eremo si viveva secondo i precetti benedettini dell'ora et labora, in una pace ed un silenzio tipico dell'ordine religioso, diventando ospizio per i monaci della Santissima Trinità che si ammalavano e lì venivano ricoverati. Gli storici fanno risalire la fondazione dell'eremo al IX sec.

Il luogo appartenne alla Badia per oltre quattro secoli fino al 1513, anno in cui fu fondata la Diocesi di Cava da papa Leone X. L'infermeria venne chiusa e con la cessazione del culto la zona fu abbandonata fino all'800, quando la chiesa ed il fondo furono affidati alla locale Congregazione di Carità e la rendita fu devoluta ai poveri fino a diventare Opera Pia Laicale (ex ECA).

Dopo il bombardamento tra alleati e tedeschi del settembre 1943, la chiesa fu inizialmente recuperata nel 1954 e successivamente del tutto abbandonata dopo il terremoto del 1980. La Parrocchia di S. Maria del Rovo conserva tutt'oggi il diritto acquisito nel 1945 all'utilizzo della chiesa e dei locali annessi che, un tempo, servivano all'eremita che custodiva il tempio. Il Comune ha concesso in comodato d'uso gratuito l'Eremo alla Parrocchia di S. Maria del Rovo così come già avveniva negli anni prima del sisma del 1980. La facciata è stata recentemente restaurata (2015), tuttavia la struttura versa, oggi, in una condizione di degrado strutturale evidente, tale da renderne necessario un importante opera di restauro.

2.4 Il patrimonio naturale ed ambientale

Il territorio di Cava de' Tirreni si trova immerso nelle aree ambientali e naturali di due parchi: il Parco Regionale dei Monti Lattari e l'Oasi WWF del Parco Decimare.

Il Parco Regionale dei Monti Lattari si estende per 95,76 kmq e interessa due province, Napoli e Salerno e due comunità montane, la Penisola Sorrentina e la Penisola Amalfitana. I comuni interessati nella Penisola Amalfitana sono: Amalfi, Atrani, Cava de' Tirreni, Cetara, Conca dei Marini, Corsara, Furore, Maiori, Minori, Positano, Praiano, Ravello, Scala, S. Egidio, Tramonti, Vietri sul Mare, Nocera Superiore e Nocera inferiore; quelli invece della penisola sorrentina sono: Agerola, Castellammare di Stabia, Gragnano, Lettera, Massalubrense, Piano di Sorrento, Meta, S. Agnello, Sorrento, Pimonte, Gragnano, Lettere, Casola di Napoli e Vico Equense.

Il Parco Diecimare è stato istituito con la legge Regionale n. 45 del 29 maggio 1980, come Parco Naturale Regionale. La Gestione del Parco è affidata al Comune di Cava de' Tirreni, il Comune di Mercato San Severino e il WWF.

Il Parco di Diecimare si estende per 444 ettari includendo i rilievi di Monte Caruso, di Forcella della Cava, parzialmente di Poggio e il Montagnone. Esso si caratterizza per la presenza di

due distinte aree geologiche: l'area di Monte Caruso (calcari) e quella di Forcella della Cava (dolomie e calcari dolomitici). Il Parco rappresenta un vero e proprio orto botanico naturale. Infatti, troviamo diversi habitat e percorrendo i sentieri del Parco possiamo passare dalla gariga mediterranea alla faggeta mista. Tale condizione è frutto di caratteristiche geomorfologiche e climatiche particolari.
Nello scorso 2011 il centro visite del Parco, centro di coordinamento delle attività del Parco è stato distrutto a seguito di un atto vandalico operato da ignoti. Dalla struttura del Centro Visite, oggi in disuso, partono diversi sentieri.
Il sentiero Natura ricco di pannelli didattici, di facile percorrenza è ideale per le scolaresche e permette di avere una visione generale degli habitat presenti nel Parco. Un interessante approfondimento delle caratteristiche del Parco è dato dall'area didattica dei bombi, insetti pronubi, simili alle api, molto utili per l'impollinazione delle orchidee spontanee. All'interno di uno steccato sono stati posti alcuni nidi di bombi (Bombus spp.) per favorirne la riproduzione. Il sentiero prosegue e costeggia in parte l'area faunistica del Capriolo, consentendo così ai visitatori più silenziosi di osservare questo splendido cervide. E' stata recintata un'ampia area di prati e bosco (estesa più di 4 ha) nella quale sono stati immessi diversi esemplari di Capriolo (Capreolus capreolus).
L'area ha una funzione educativa e scientifica. L'aula nel bosco è una vera e propria aula scolastica, completa di lavagna e cattedra, ricreata nel fitto bosco. Al posto delle pareti e del tetto ci sono però foglie e rami, il trillo della campanella, invece, è sostituito dal verso del picchio verde. Dopo una piacevole sosta, la passeggiata riprende in direzione del giardino delle orchidee dove sono ospitate molte delle diverse specie di orchidee selvatiche presenti nel Parco e facilmente visibili durante il periodo di fioritura. Altri sentieri con diversi tempi di percorrenza e grado di difficoltà sono il sentiero del Bosco, il sentiero del Falco, il Sentiero dei due Golfi, il Sentiero delle Montagne e il Sentiero del Castagneto.
A causa dei numerosi incendi che hanno coinvolto l'area territoriale cavese del Parco di Diecimare e che hanno distrutto il centro visite, i percorsi didattici e parte della vegetazione, l'area ha completamente perso la sua funzione turistica, versando in uno stato di abbandono. Non ultimo, gli eventi criminosi ai danni del Parco ne hanno compromesso il suo assetto idrogeologico. L'amministrazione comunale, tenuto conto dell'inestimabile valore naturalistico ed ambientale dei luoghi, intende avviare un intervento articolato di messa in sicurezza e ripristino dei luoghi per restituirne la funzionalità e l'operatività.
L'idea è quella di promuovere iniziative di innovazione sociale finalizzate ad una fruizione intelligente del Parco, che ne garantiscano la protezione e anche uno sfruttamento sostenibile finalizzato a creare nuove economie e nuovo sviluppo.

3. Principi fondanti e articolazione del Piano

Il Piano Urbanistico Comunale di Cava de' Tirreni si basa su alcuni **principi fondanti** tra loro strettamente connessi:

- quello dell'**eguaglianza dei diritti**, con riferimento cioè alla necessità di garantire una sostanziale indifferenza dei proprietari interessati a fronte delle scelte di pianificazione, con le conseguenze che questo principio comporta in termini di equa ripartizione tra essi dell'edificabilità prevista e degli oneri che gli interventi comportano soprattutto dal punto di vista della cessione di suoli per attrezzature pubbliche;
- quelli di **sostenibilità, precauzione e prevenzione**, con riferimento cioè alla necessità di tutelare i valori ecologici e paesaggistici, per salvaguardare le risorse energetiche e naturali non rinnovabili e per evitare che nuovi usi del territorio compromettano quelli delle future generazioni, con le conseguenze che questo comporta in termini di contropartite prestazionali per la città e la collettività degli interventi trasformativi dal punto di vista dell'offerta ecologica compensativa, di servizi e infrastrutture, di qualità architettonica e ambientale e delle destinazioni d'uso preferenziali.

3.1 La perequazione urbanistica per offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli al patrimonio pubblico e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico

Nel corso degli ultimi trent'anni, hanno assunto un particolare rilievo le ricadute di alcune sentenze della Corte Costituzionale relative al **principio di eguaglianza**, e cioè alla necessità di garantire una sostanziale indifferenza dei proprietari interessati a fronte delle scelte di pianificazione, con le conseguenze che questo principio comporta in termini di equa ripartizione tra essi dell'edificabilità prevista e degli oneri che gli interventi comportano. Il dibattito ha preso le mosse soprattutto a partire dalla **sentenza n. 5 del 1980 della Corte Costituzionale** (sull'illegittimità dell'indennità di esproprio commisurata al valore agricolo del terreno e della separazione dello *ius aedificandi* dalla proprietà dei suoli) fino alla nota **sentenza n. 179 del 1999** che ha previsto indennizzi per i proprietari di aree sottoposte alla reiterazione di vincoli urbanistici di inedificabilità, sollecitando di fatto **l'interesse delle amministrazioni comunali ad introdurre nei propri strumenti urbanistici procedure di "perequazione urbanistica" volte a realizzare le aree per servizi (strade, verde pubblico, edifici pubblici) con un dispositivo di compensazione dei proprietari basato sul trasferimento dei diritti edificatori, evitando così l'indennizzo dovuto per l'inedificabilità**. In particolare, la sentenza n. 179/1999 prevede al capo 8 per i proprietari di aree coinvolte da vincoli preordinati all'esproprio, la "offerta ed assegnazione di altre aree idonee alle esigenze del soggetto che ha diritto ad un ristoro (…), ovvero mediante altri sistemi compensativi che non penalizzano i soggetti interessati dalle scelte urbanistiche che incidono su beni determinati."
Questo orientamento si è rafforzato in modo perentorio con la recente **sentenza n. 348 della Corte Costituzionale del 2007** che ha sancito definitivamente la crisi dello strumento espropriativo imponendo indennità commisurate al valore di mercato. Con questa

sentenza infatti, è stato dichiarato incostituzionale l'art. 5 bis della Legge 359/1992 e di conseguenza l'art. 37 commi 1 e 2 del DPR 327/2001 inerenti il criterio di calcolo per l'indennità di espropriazione delle aree edificabili (che riconoscevano all'espropriato circa la metà del valore di mercato delle aree ablate e l'eventuale ulteriore riduzione del 40% per la omessa accettazione dell'indennità offerta). Queste norme sono state dichiarate in contrasto con l'art. 117 della Costituzione, in quanto violano la Convenzione Europea per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle libertà fondamentali, accogliendo in tal modo l'interpretazione autentica di tale Convenzione data dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo di Strasburgo. Secondo la giurisprudenza della Corte, infatti, **deve esservi piena proporzionalità tra le finalità pubbliche che si vogliono raggiungere e il sacrificio della privazione della proprietà**, con la conseguenza che la espropriazione o acquisizione della proprietà per pubblica utilità non è conforme alla norma della Convenzione quando viene attuata in violazione del principio di legalità e comunque non sia corrisposta una somma ragionevolmente collegata al valore di mercato del bene da espropriare.
Il nuovo scenario rende chiaro che, a causa di stringenti motivazioni giuridiche prim'ancora che per il valore elevato dei beni da espropriare sancito da tali sentenze, **la procedura espropriativa non potrà essere utilizzata se non in casi eccezionali nei quali la procedura perequativa non risulti praticabile** e per i quali quindi i bilanci comunali dovranno far fronte ad impegni ineludibili di straordinario interesse pubblico. In tutti gli altri casi, connessi ad una politica ordinaria e quantitativamente rilevante e diffusa di acquisizione al patrimonio pubblico di aree necessarie per la realizzazione di servizi, il ricorso alla procedura perequativa è un passaggio obbligato per le amministrazioni comunali.
Il principio di eguaglianza, connesso all'adozione della procedura perequativa, va d'altronde riguardato strettamente con quelli di sviluppo sostenibile, di precauzione e di prevenzione. In questo senso è ragionevole e legittimo delineare un percorso – approfondito nel successivo capitolo – in base al quale il riconoscimento di quel principio di eguaglianza per i proprietari privati (e con esso la procedura perequativa) sia strettamente collegato ad una contestuale procedura compensativa di interesse pubblico in base alla quale **si richiedano agli interventi trasformativi del territorio contropartite prestazionali aggiuntive per la città e la collettività in termini ecologici, di offerta di servizi e infrastrutture, di qualità architettonica e ambientale, di destinazioni d'uso preferenziali.**
L'adozione della **procedura perequativa**, per gli interventi trasformativi (nuova edilizia e ristrutturazione urbanistica di tessuti esistenti, realizzazione di attrezzature pubbliche), è dunque **finalizzata a ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti/doveri e tenendo conto della disciplina urbanistica pre-vigente, dell'edificazione esistente legittima, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale**. Rappresenta inoltre, come già ricordato, un'opzione necessaria sia per evitare sperequazioni opinabili tra i diritti delle aree potenzialmente trasformabili, sia per superare lo scoglio della decadenza dei vincoli pubblicistici nel caso della realizzazione dei servizi da standard urbanistico (D.I. n. 1444/1968), un tempo prevista solo attraverso l'esproprio preventivo: una scelta assolutamente necessaria perché, una volta decaduti i vincoli dopo cinque anni, con l'impossibilità di reiterarli senza indennizzo e visti i valori assunti dai costi di esproprio, le aree relative potrebbero essere gravemente

compromesse con le utilizzazioni ammesse dalla attuale giurisprudenza in assenza di disciplina urbanistica.
Questo principio è stato ribadito nella L.R. n. 16/2004 e nel successivo Regolamento 5/2011[9] a cui si richiama anche il PTCP di Salerno approvato in Consiglio Provinciale di Salerno con Delibera n. 15 del 30.03.2012: "*1. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo. (…)*"[10]
Il Comune di Cava ritiene necessaria e prioritaria una politica di riduzione del consumo di suolo e di incentivazione, al contempo, del migliore utilizzo della città costruita soprattutto attraverso l'innalzamento della dotazione di attrezzature in presenza di un fabbisogno di nuovi spazi abitativi, terziari e produttivi che, come vedremo, si presenta molto modesto. Tuttavia il bisogno di rispondere a tali domande residue e, allo stesso tempo, di consolidare il sistema dei servizi, dei parchi e delle aree verdi e di promuovere processi di riqualificazione urbana soprattutto dei tessuti edilizi della città contemporanea, rendono sicuramente necessario finalizzare questo innalzamento e questo limitato fabbisogno ad **un ampio e incisivo processo di riconnessione e miglioramento della struttura insediativa esistente e della sua qualità, di rafforzamento del sistema di spazi aperti e delle centralità locali e urbane, di ridisegno dei margini edificati delle espansioni più recenti e non consolidate**.
In questo senso, il Comune, con il PUC, intende dotarsi di una strumentazione di tipo perequativo in grado soprattutto di dare risposte alla necessità di **realizzazione di una consistente quantità di attrezzature pubbliche** necessarie sia a colmare esigenze pregresse non risolte col precedente PRG, sia quelle indotte dalle modeste previsioni di crescita dei prossimi anni. In tal senso, le quantità aggiuntive di residenza, terziario e attività produttive che emergono dall'analisi del fabbisogno svolta nel successivo Capitolo 4, servono a coniugare tale esigenza con interventi di**:**

- **dotazione di servizi e nuove centralità**;
- **realizzazione dei nodi intermodali di progetto** lungo la ferrovia;
- **disegno urbano del nuovo tracciato anulare** di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana.

Pertanto, il meccanismo perequativo introdotto è riassumibile nei seguenti punti:

1. Le previsioni del dimensionamento del PUC e le potenzialità edificatorie ad esse connesse sono distribuite sul territorio comunale attraverso lo strumento della perequazione urbanistica, previsto dal succitato art. 32 della L. R. n. 16/2004 e dall'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011, e finalizzato alla distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti e degli obblighi edificatori fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste, tenendo conto della disciplina

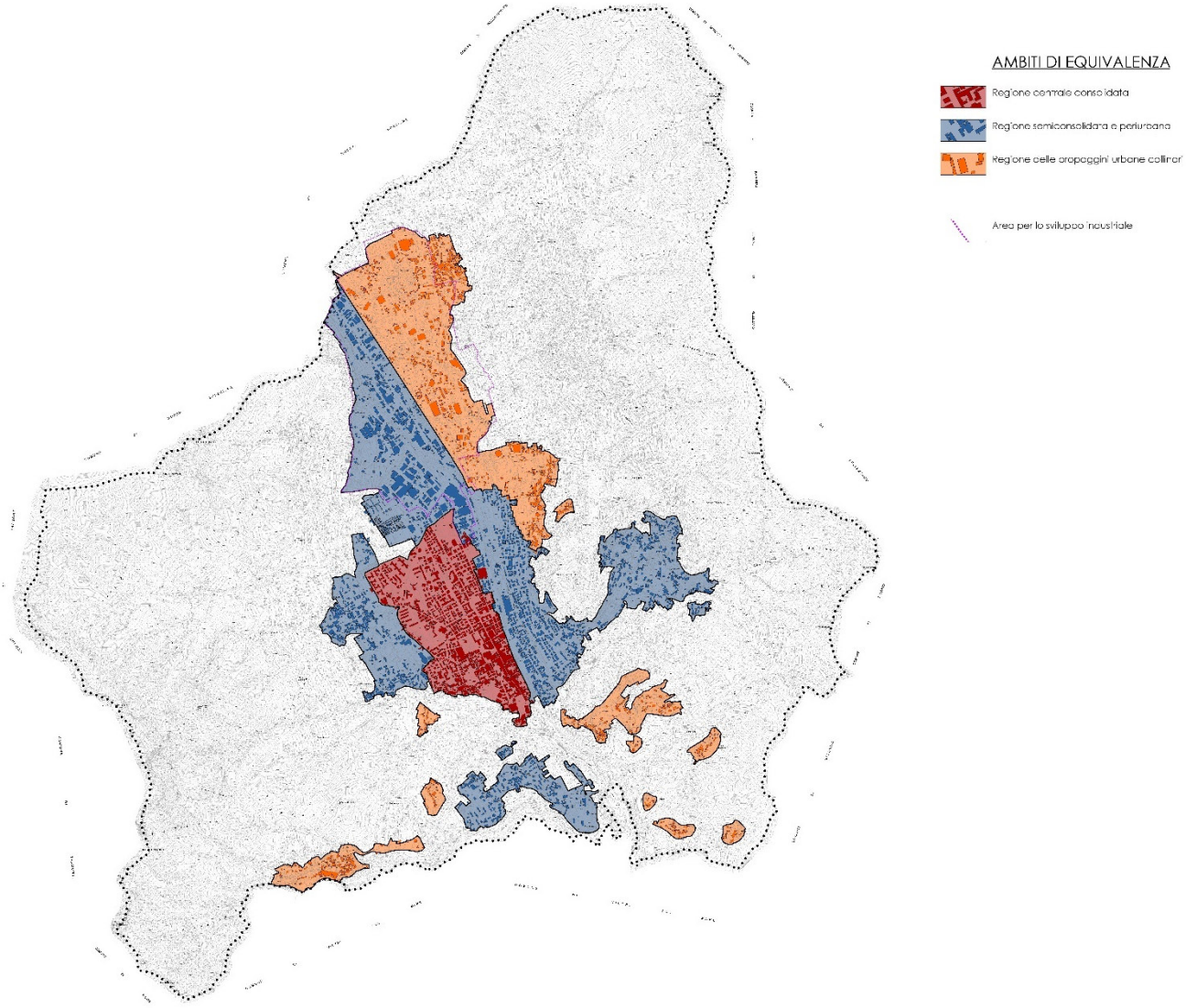
[9] *all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011*
[10] *dall'art. 32 della L. R. della Regione Campania n. 16/2004*

urbanistica previgente, dell'edificazione esistente legittima, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

2. Il riparto delle previsioni e delle potenzialità edificatorie è stato effettuato sulla base di una classificazione e suddivisione del territorio comunale in **Ambiti di Equivalenza (AdE), che sono stati perimetrati nella presente Proposta definitiva di PUC.** Gli Ambiti di Equivalenza (AdE) sono articolati in modo da contenere i suoli ai quali viene attribuito lo stesso **Diritto edificatorio virtuale (Dev)**, corrispondente ad un **Indice di edificazione virtuale (Iev)** ed espresso in mq di Superficie Utile Lorda (SUL) per mq di Superficie territoriale (St). Tale Diritto edificatorio Virtuale viene riconosciuto ai proprietari **dei soli suoli che ricadono negli Ambiti di Trasformazione individuati dal PUC e inseriti nel Piano Operativo e relativi Atti di Programmazione di cui all'art. 25 della L.R. 16/2004 e all'art.9 del Regolamento 5/2011 gli "Atti di programmazione.**
3. L'individuazione degli AdE (Ambiti di Equivalenza) si basa su due famiglie di criteri:
   - lo **stato di diritto**, che sintetizza sia le previsioni del piano previgente sia le aspettative urbane comunque riconducibili alle dinamiche in atto;
   - lo **stato di fatto**, che sintetizza le caratteristiche strutturali dei luoghi anch'essi incidenti sulla definizione di quei diritti e sulla possibilità di definire un'articolazione di valori tra diverse regioni urbane.
4. La Proposta definitiva di PUC contiene al suo interno **un'articolazione degli Ambiti di Equivalenza (AdE) in regioni urbane** assumendo come riferimento fondamentale quanto previsto dalla nota sentenza n. 5/1980 della Corte Costituzionale. In essa di fatto si distingueva una differenza di aspettative e conseguentemente di diritti edificatori - e quindi di valori di esproprio da cui prendeva le mosse la sentenza - tra le regioni periurbane e le altre (ad es. quelle urbane consolidate e quelle agricole e a basso grado di urbanizzazione).

In questo senso, sono state individuate **3 regioni** perimetrate nell'elaborato P7. Ambiti di equivalenza per la perequazione urbanistica (1:5.000):

- **Regione A** - Centrale consolidata
- **Regione B** - Semiconsolidata e Periurbana
- **Regione C** - Delle propaggini urbane collinari



5. I criteri attraverso i quali il PUC individua le Regioni Urbane fanno riferimento ai seguenti parametri prestazionali:

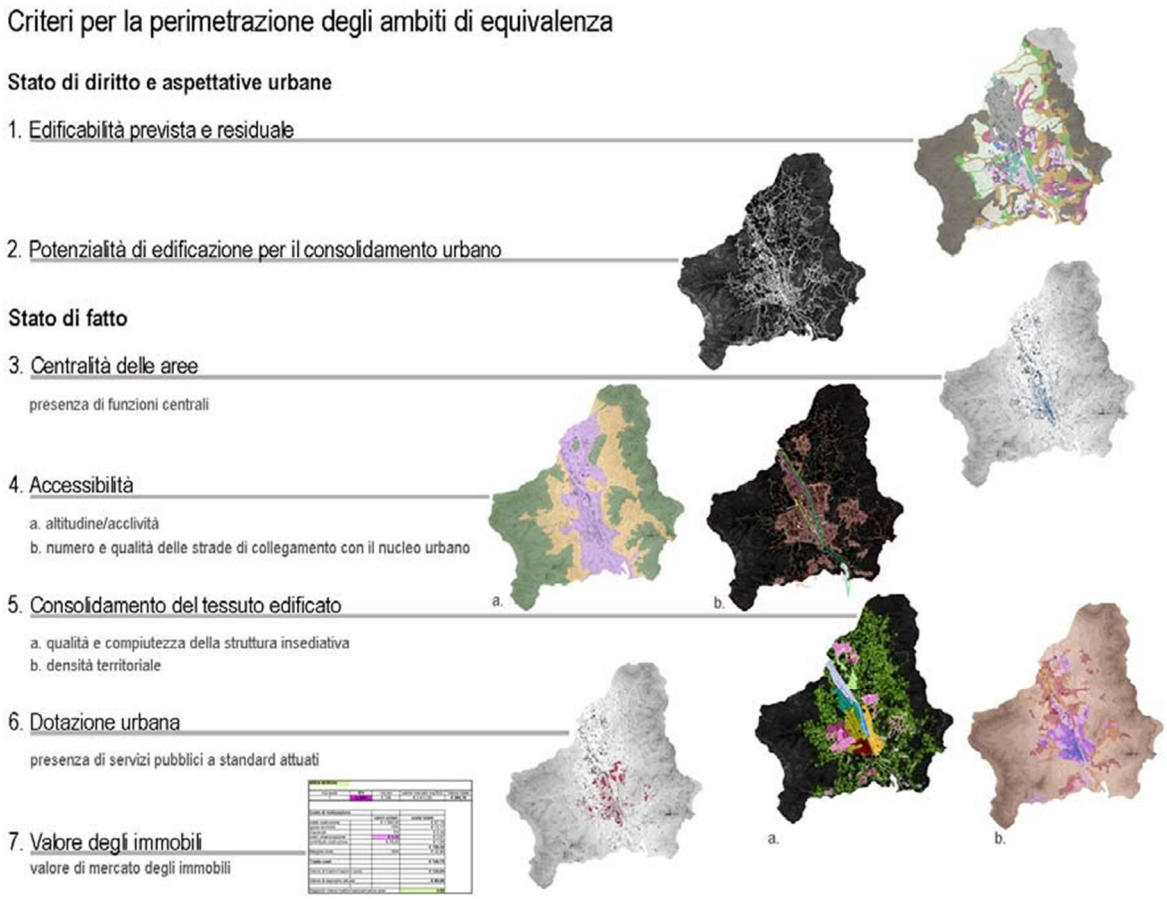
a. per quel che riguarda **lo stato di diritto** e le **aspettative urbane**:

1. *le potenzialità implicite di destinazioni urbane delle aree non edificate in rapporto ai tessuti già costruiti (potenzialità di edificazione per il consolidamento urbano)*
2. *i contenuti essenziali delle zone di piano del PRG previgente che regolamentano la conservazione/trasformazione (edificabilità predefinita e residuale)*

b. per quel che riguarda **lo stato di fatto** i parametri adottati fanno riferimento ai criteri definiti dall'altra sentenza della Corte Costituzionale, la 231/1984, che chiarisce la necessità di acquisire "un complesso di elementi certi ed obbiettivi, relativi all'ubicazione del suolo, alla sua accessibilità, alla presenza di infrastrutture che ne attestano una concreta attitudine all'utilizzazione edilizia". Quindi i parametri sono:

3. *ubicazione rispetto alla presenza di funzioni centrali (centralità delle aree)*
4. *altitudine/acclività; numero/qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano (accessibilità),*
5. *qualità e compiutezza della struttura insediativa; densità territoriale (consolidamento del tessuto edificato)*
6. *presenza di servizi pubblici attuati rientranti negli standard urbanistici (dotazione urbana)*
7. *articolazione del mercato immobiliare per aree (valore degli immobili)*

La valutazione di ciascun parametro è stata effettuata in sede di progetto definitivo di PUC, sulla base di specifiche carte interpretative di supporto.



6. Uno dei criteri utilizzati per la definizione e perimetrazione degli AdE è stato quindi anche quello relativo al valore di mercato degli immobili nel territorio di Cava de' Tirreni (punto 7 dello schema precedente). Al fine di fornire un quadro quanto più esaustivo possibile ci si è riferiti sia ai valori di mercato del patrimonio immobiliare esistente, in termini di manufatti destinati a funzioni residenziali e superfici terziarie, sia ai terreni disponibili nel territorio di Cava. La geografia dei valori sul territorio, osservabile negli schemi sopra riportati, consente di formulare alcune opportune riflessioni. Al fine di definire i valori medi di mercato del patrimonio immobiliare relativo al settore residenziale e dei servizi sono stati utilizzati i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) aggiornati al primo semestre 2018. Le fonti di rilevazione utilizzate dall'Agenzia del Territorio sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita e tribunali. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) per il mercato delle compravendite. Nel caso in esame è stata operata una distinzione tra gli immobili aventi destinazione residenziale e quelli con destinazione terziaria e commerciale nelle differenti aree della città di Cava, consentendo una rilevazione puntuale per ogni fascia/zona definita nella banca dati OMI (centrale, semicentrale, suburbana, rurale). Allo stesso modo si è proceduto in riferimento al valore dei suoli e dei terreni. Sebbene l'individuazione dei valori di mercato evidenzi un *range* di prezzo piuttosto variabile all'interno delle singole aree individuate (soprattutto in riferimento ai valori degli immobili ad uso residenziale e terziario), osservando la distribuzione dei valori sul territorio è stato possibile formulare opportune aggregazioni al fine di trarre importanti indicazioni per la definizione degli ambiti di equivalenza.

7. Gli esiti della valutazione integrata dei 7 parametri su elencati per ciascuna regione urbana è sintetizzata nelle tabelle seguenti:

a. La *regione urbana centrale consolidata* riconducibile sostanzialmente al "centro edificato", coincidente col Borgo Scacciaventi e con le espansioni consolidate novecentesche

Regione A – Centrale consolidata	
STATO DI DIRITTO	
Edificabilità prevista e residuale	medio-bassa
Edificabilità potenziale di consolidamento urbano	medio-bassa
STATO DI FATTO	
Centralità delle aree	
Presenza di funzioni centrali	alta
Accessibilità	
Da altitudine/acclività	alta
Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano	alta
Consolidamento del tessuto edificato	
Qualità e compiutezza della struttura insediativa	alta
Densità territoriale	medio alta o alta

Dotazione urbana	
Presenza di servizi pubblici a standard attuati	Alta
Valore degli immobili	
Valore di mercato degli immobili	medio alto e alto

b. La *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

Regione B – Semiconsolidata periurbana	
STATO DI DIRITTO	
Edificabilità prevista e residuale	media
Edificabilità potenziale di consolidamento urbano	media
STATO DI FATTO	
Centralità delle aree	
Presenza di funzioni centrali	medio-bassa o bassa
Accessibilità	
Da altitudine/acclività	media o medio-alta
Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano	medio-alta e alta
Consolidamento del tessuto edificato	
Qualità e compiutezza della struttura insediativa	da medio-alta a medio bassa
Densità territoriale	da medio-alta a medio bassa
Dotazione urbana	
Presenza di servizi pubblici a standard attuati	medio-bassa e bassa
Valore degli immobili	
Valore di mercato degli immobili	medio

c. La *regione delle propaggini urbane collinari*, coincidente con i nuclei urbani più esterni e le espansioni recenti ad essi strettamente collegati

Regione C –Propaggini urbane collinari	
STATO DI DIRITTO	
Edificabilità prevista e residuale	Media
Edificabilità potenziale di consolidamento urbano	Media
STATO DI FATTO	
Centralità delle aree	
Presenza di funzioni centrali	bassa o nulla
Accessibilità	
Da altitudine/acclività	media o bassa
Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano	media o bassa
Consolidamento del tessuto edificato	

Qualità e compiutezza della struttura insediativa	media
Densità territoriale	da medio-bassa a bassa
Dotazione urbana	
Presenza di servizi pubblici a standard attuati	bassa o nulla
Valore degli immobili	
Valore di mercato degli immobili	Basso

8. Per ciascuna delle Regioni economiche, sulla base dei criteri sopra descritti, sono stati individuati specifici indici di edificazione territoriale virtuale **(Iev)** e i Diritti edificatori corrispondenti ai valori individuati **(Dev)**.
Gli Indici di edificazione virtuale (Iev) corrispondenti alle 3 Regioni su elencate sono i seguenti:

A. 0,35 mq/mq
B. 0,25 mq/mq
C. 0,15 mq/mq

I Diritti edificatori corrispondenti (Dev) possono subire modificazioni quantitative in ragione delle condizioni esistenti nello stato di fatto (vincoli di in edificabilità, presenza di edifici da conservare o demolire, differenze di valore immobiliare degli Ambii di trasformazione in caso di trasferimenti compensativi). Essi vengono assegnati ai proprietari di tutti i suoli ricadenti negli Ambiti di Trasformazione inseriti nel Piano Operativo e relativi Atti di programmazione e sono liberamente commerciabili anche se l'edificazione ad essi corrispondente può essere realizzata esclusivamente negli Ambiti di Trasformazione.
Le procedure perequative si applicano agli **Ambiti di Trasformazione** che comprendono (cfr. elaborato P3.2 *Sistema insediativo*) le aree libere interessabili alla localizzazione di standard urbanistici e le aree di degrado urbano ed edilizio nelle quali è previsto un insieme sistematico di opere comprendenti:

- aree ed edifici pubblici e privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal PUC e dal RUEC
- opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate a colmare il fabbisogno pregresso della città o a rispondere a quello indotto dalla nuova edificazione.

Gli **Ambiti di Trasformazione** a cui si applicano le procedure perequative ricadono negli Ambiti di equivalenza e sono articolati in:

a. **Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu)**, individuati sulla base delle effettive necessità della città e delle sue parti, coerentemente con il quadro dei vincoli sovraordinati, e destinati prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli per la realizzazione di attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico, rientranti negli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968.
b. **Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi)**, individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di

riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;

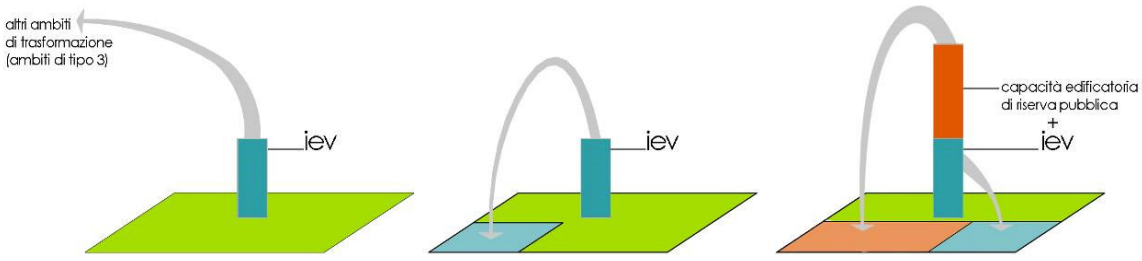
Rientrano in questa tipologia gli **Ambiti di riserva pubblica (ATirp)** relativi ad aree ed edifici di proprietà pubblica destinati esclusivamente alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale e ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori dagli **ATsu** non esercitabili in sito.

9. Negli **Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu)** il **Diritto edificatorio virtuale (Dev)** è generato dall'Indice di edificazione virtuale (Iev) dell'Ambito di Equivalenza in cui ricade. A fronte del riconoscimento della potenzialità edificatoria definita da tale Iev 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.I. n. 1444/1968. Tale quota 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; in questo caso il **Dev** va trasferito integralmente in Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi), compresi quelli di riserva pubblica (**ATirp**);
b) all'80% minimo della **St** in tutti gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) non rientranti nelle condizioni suddette; in tal caso il Dev va concentrato nella quota del 20% della St dellATsu che rimane di proprietà privata.

In alternativa ai punti a) e b) il Dev potrà essere esercitato utilizzando l'intera superficie territoriale dell'ambito per la realizzazione di attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici attraverso una specifica convenzione, così come previsto all'art. 126 del vigente PTCP di Salerno.

L'indice di edificazione virtuale (Iev)

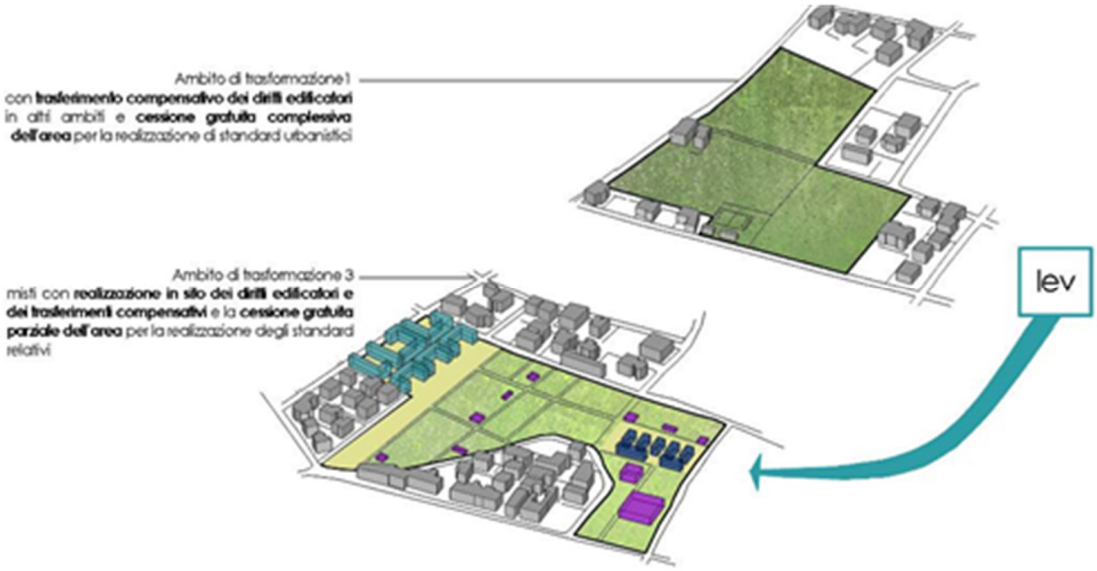


1. Ambiti di trasformazione con **trasferimento compensativo dei diritti edificatori** in altri ambiti e **cessione gratuita complessiva dell'area** per la realizzazione di standard urbanistici

2. Ambiti di trasformazione con **realizzazione in sito dei diritti edificatori** e **cessione gratuita parziale dell'area** per la realizzazione di standard urbanistici

3. Ambiti di trasformazione misti con **realizzazione in sito dei diritti edificatori e dei trasferimenti compensativi** e la **cessione gratuita parziale dell'area** per la realizzazione degli standard relativi

Nelle figure precedenti e successive sono esemplificati i casi di attuazione dell'Atsu descritti ai precedenti punti a) e b). In particolare la figura 1 rappresenta il caso di cessione dell'intera superficie territoriale dell'ambito, la precedente figura 2 il caso della cessione dell'80% della superficie territoriale con concentrazione del Dev nel restante 20% della superficie territoriale non ceduta.



primo caso: cessione totale dell'area e trasferimento compensativo in altro Ambito di trasformazione

secondo caso: concentrazione dei diritti edificatori nell'Ambito di trasformazione in cui maturano e cessione di una quota pari ad almeno l'80%

Negli **Atsu**, in qualsiasi momento e, con le procedure fissate dalla legge, il Comune può comunque esercitare l'ablazione onerosa dei suoli previa apposizione di vincolo

espropriativo reso conformativo attraverso dichiarazione di pubblica utilità in sede di approvazione del Piano Operativo e relativi Atti di programmazione. In caso di esproprio dei suoli, il diritto edificatorio della trasformazione (Det) connesso al suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente la possibilità edificatoria destinandola alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

10. Negli **Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi)**, oltre al **Diritto edificatorio virtuale (Dev)** generato dall'Iev dell'Ambito di Equivalenza in cui esso ricade, il Comune potrà riconoscere un ulteriore **Diritto edificatorio di riserva pubblica (Derp)**, generato da un **Indice edificatorio di riserva pubblica (Ierp)**, in genere uguale all'Iev, a fronte della corresponsione di oneri straordinari di urbanizzazione approvati in Consiglio Comunale e parametrizzati sulla base dei criteri adeguatamente individuati dal RUEC. In tali Ambiti il Diritto edificatorio della trasformazione Det, derivante dalla somma del Dev e del Derp, e generato da un Iet derivante dalla somma dell'Iev e dell'Ierp, sarà reso esercitabile dal Piano Operativo e relativi Atti di Programmazione, anche sulla base di procedure di evidenza pubblica.

Conseguentemente gli **Iet** sono i seguenti:

a. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza A: fino a 0,70 mq/mq
b. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza B.: fino a 0,50 mq/mq
c. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza C.: fino a 0,30 mq/mq.

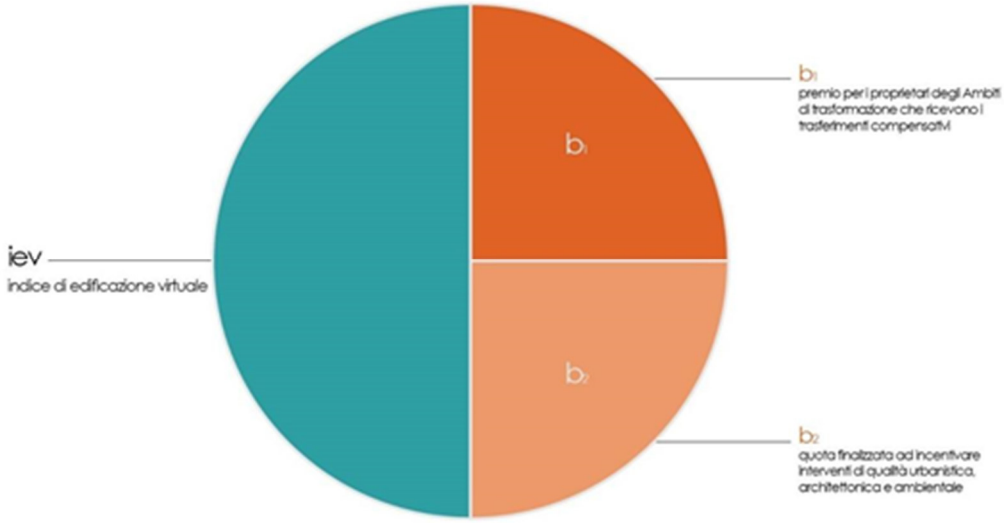
L'indice edificatorio massimo ammissibile è dunque pari a 0,7 mq/mq, inferiore a 0,75 mq/mq previsto dal PUT per i piani attuativi di edilizia residenziale nella sub-area 2.

11. Il **Derp** è così ripartito:

a. una quota destinata ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori provenienti dagli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (Atsu) inedificabili, 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;
   - 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;

   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 relativamente alle seguenti categorie:
   - infrastrutture e servizi pubblici
   - destinazioni d'uso
   - qualità architettonica, costruttiva e ambientale
   - servizi ecosistemici e mitigazione dei rischi.

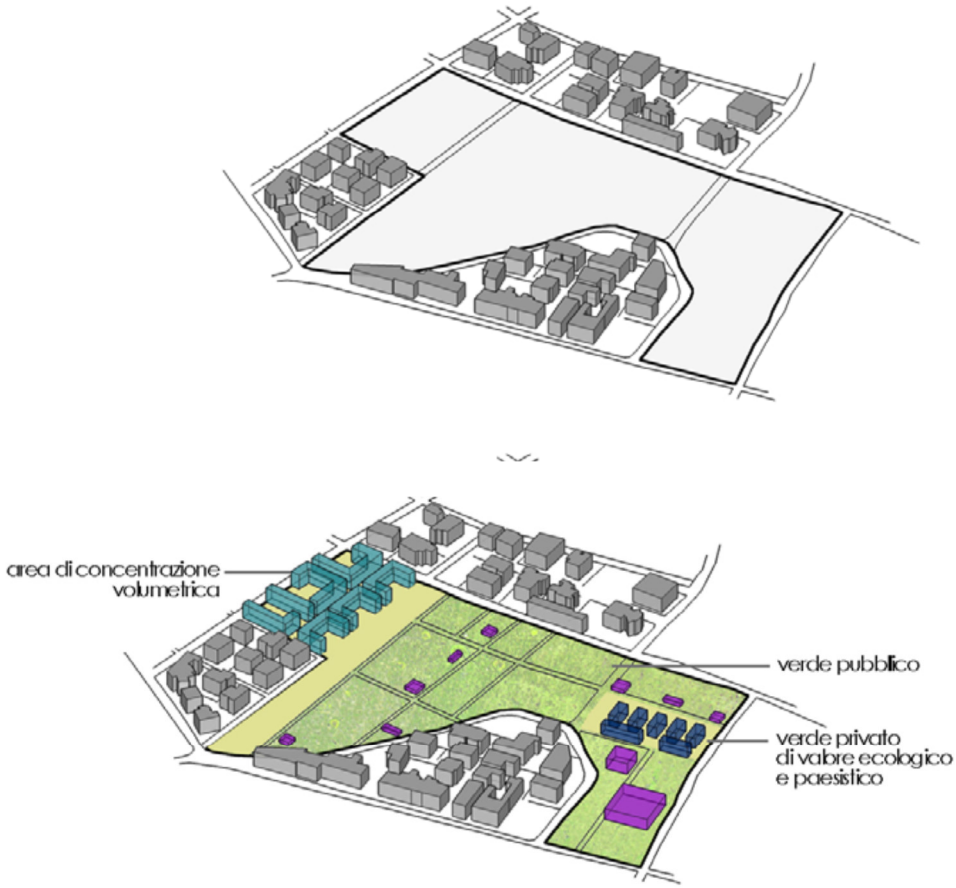


Ripartizione del Diritto edificatorio complessivamente assegnabile agli Ambiti di trasformazione integrata (ATi) attraverso l'Indice edificatorio di trasformazione (Iet): Diritto Edificatorio Virtuale (Dev) e di riserva pubblica (Derp)

Le compensazioni integrative 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 ad uno specifico Centro di Costo.

12. Gli **Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati** (ATi) prevedono la seguente articolazione spaziale e funzionale:

a. **un'area di concentrazione della capacità edificatoria** corrispondente all'**Iet** comprensiva di un'area a verde privato con valenza ecologica, con indici di permeabilità e piantumazione definiti nelle NTA e l'eventuale viabilità privata;
b. un'area destinata alle eventuali opere di urbanizzazione primaria
c. **un'area destinata a verde privato con valenza ecologica** (attrezzata a prato, arbusti, alberi di alto fusto) in cui possono essere localizzate, in ragione della dimensione di tali aree, attrezzature private per lo sport e la ricreazione;
d. **un'area destinata a verde e servizi pubblici**, comprensiva della quota dei suoli per la realizzazione degli standard urbanistici, rapportata alla capacità edificatoria, da cedere gratuitamente al Comune.



Le NTA riportano i parametri urbanistici, edilizi ed ambientali (indici di permeabilità, Indici di copertura vegetale, altezze massime degli edifici, …) per gli ATi e gli ATsu in funzione delle sub-componenti del Sistema insediativo in cui essi ricadono.

3.2 Obblighi e compensazioni di interesse pubblico per garantire prestazioni aggiuntive alla città

Il riconoscimento dei diritti edificatori previsti dalla procedura perequativa di cui al presente Capo 4 è subordinato all'assunzione di specifici obblighi relativi alla erogazione di prestazioni urbanistiche e ambientali di interesse pubblico a carico dei proprietari dei suoli beneficiari di quei diritti. Tali obblighi sono:

a. **inderogabili**, in quanto relativi a specifiche dotazioni minime riconducibili a disposizioni normative nazionali, regionali e comunali, comprese quelle previste dal presente PUC e dal RUEC;
b. **integrativi** di quelli di cui al precedente punto a), da incentivare attraverso dispositivi premiali di natura urbanistica, fiscale e creditizia.

Gli obblighi suddetti fanno riferimento alle seguenti categorie:

a. infrastrutture e servizi pubblici
b. destinazioni d'uso
c. qualità architettonica, costruttiva e ambientale
d. mitigazione dei rischi e servizi ecosistemici.

a. Infrastrutture e servizi pubblici

Gli **obblighi inderogabili** relativi a **infrastrutture e servizi pubblici** sono costituiti dalle dotazioni minime di attrezzature di cui al D.I. n. 1444/1968 così come modificate dalle leggi regionali in materia, nonché dalle opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'accessibilità e l'agibilità degli interventi edificatori e per compensare gli effetti indotti dalla trasformazione urbana e dall'eventuale incremento di carico urbanistico, correlato alla SUL aggiuntiva e/o ai cambiamenti di destinazioni d'uso a favore di categorie funzionali a carico urbanistico più elevato, prioritariamente attraverso:

- la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 o, in alternativa, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale o totale di tali oneri
- la monetizzazione delle aree di cui agli standard urbanistici surichiamati se non reperite.

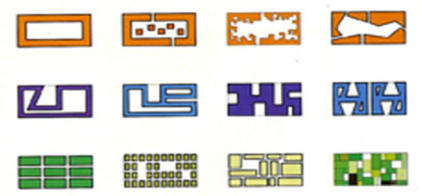
La corresponsione del contributo straordinario per il maggior valore generato dagli interventi indicati al comma 4, lettera d bis) dell'art. 16 del DPR n. 380/2001, così come modificato dalla L. n. 164/2014, è vincolata ad uno specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, tra cui le seguenti, comprensive degli eventuali costi di progettazione:

a) prioritariamente opere di urbanizzazione secondaria nelle aree cedute al Comune in fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione;
b) opere di compensazione urbanistica ed ambientale e in particolare:
   - riqualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche esistenti, con particolare riferimento agli spazi aperti, alle attrezzature scoperte e all'incremento delle dotazioni vegetali di tali aree;
   - riqualificazione delle strade e delle piazze pubbliche attraverso l'incremento delle dotazioni vegetali e la riorganizzazione dei sottoservizi a rete;
   - incentivazione degli interventi di recupero primario (strutturale, impiantistico e tecnico-costruttivo delle parti comuni degli edifici) nei tessuti degradati della Città storica, da individuare in sede di Piano Operativo e relativi Atti di Programmazione sulla base dei criteri definiti dal RUEC.

Gli **obblighi di tipo integrativo** sono costituiti, tra gli altri, da:

- l'incremento delle dotazioni minime surichiamate
- la manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata minima di anni dal collaudo finale
- la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi o, in alternativa, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale o totale di tali oneri.
- riqualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche esistenti, con particolare riferimento agli spazi aperti, alle attrezzature scoperte e all'incremento delle dotazioni vegetali di tali aree;
- riqualificazione delle strade e delle piazze pubbliche attraverso l'incremento delle dotazioni vegetali e la riorganizzazione dei sottoservizi a rete anche per far fronte alle nuove domande connesse ai cambiamenti climatici.

b. <u>Destinazioni d'uso</u>



Gli **obblighi inderogabili** relativi alle **destinazioni d'uso** sono quelli connessi al rispetto delle categorie funzionali consentite dal PUC per ciascuna componente dei Sistemi insediativo, ambientale e infrastrutturale, con le specificazioni contenute nel RUEC.
Gli **obblighi di tipo integrativo** sono costituiti, tra gli altri, da:

- la previsione di specifiche destinazioni d'uso capaci di produrre mix funzionali orientati ad una rigenerazione sociale ed economica di parti urbane marginali o in declino, anche attraverso la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), in sinergia con adeguate politiche pubbliche;
- la limitazione o delocalizzazione di destinazioni d'uso ritenute incongrue con i caratteri urbanistici e ambientali di determinate parti della città.

c. <u>Qualità architettonica, costruttiva e ambientale</u>

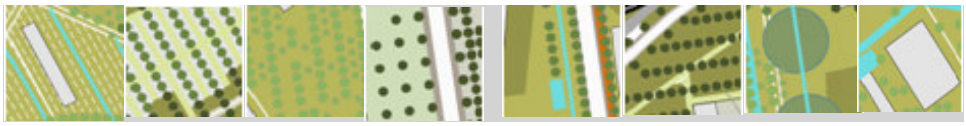
Gli obblighi inderogabili relativi alla **qualità architettonica, costruttiva e ambientale** di edifici nuovi e da ristrutturare e dei relativi spazi aperti di pertinenza, riguardano i principi della bio-architettura e il ruolo svolto dalla rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali (acque profonde, suolo, aria) sulla base dei criteri e dei parametri contenuti nel Protocollo ITACA, con le specificazioni contenute nel RUEC. Essi riguardano prioritariamente:

- la disposizione e conformazione degli edifici e degli spazi aperti in termini di ricerca di soluzioni efficaci di microclima urbano (soleggiamento/ombreggiamento, ventilazione naturale, albedo);
- il raggiungimento di un'elevata permeabilità naturale e profonda dei suoli per il ripascimento delle falde, la regolazione dei processi di evapotraspirazione, la mitigazione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici attraverso la realizzazione di *rain garden* e la conseguente riduzione dell'apporto idrico alle reti fognarie pubbliche;
- la garanzia di un'adeguata piantumazione degli spazi aperti in grado di contribuire in modo sensibile alla qualità dell'aria e alla riduzione di CO2 e PMI;
- la mitigazione dei principali impatti inquinanti;
- la ricerca di prestazioni microclimatiche interne agli edifici, garantite da un comportamento energetico prevalentemente passivo integrato dall'uso di fonti energetiche da risorse rinnovabili, nonché la protezione o il risanamento acustico degli edifici;
- l'utilizzo privilegiato di materiali, componenti edilizi e tecnologie costruttive riciclabili, riciclati e di recupero, contenenti materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati, capaci di garantire la salute e il benessere degli abitanti e dei fruitori
- l'adozione di soluzioni finalizzate alla riduzione dei consumi idrici attraverso la ritenzione e il riciclo delle acque meteoriche e domestiche.

Gli **obblighi di tipo integrativo** sono costituiti, tra gli altri, da:

- l'incremento delle dotazioni minime suelencate;
- il rispetto di indirizzi progettuali finalizzati all'innalzamento della qualità architettonica anche attraverso l'obbligo, in alcuni casi, di procedure concorsuali di tipo pubblico.

d. <u>Servizi ecosistemici e mitigazione dei rischi</u>



Gli **obblighi inderogabili** relativi ai **servizi ecosistemici e alla mitigazione dei rischi** riguardano le opere aggiuntive relative alla realizzazione delle aree a "verde privato con valenza ecosistemica".

Sono **obblighi di tipo integrativo** quelli da realizzare in attuazione degli interventi previsti dagli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (**ATi**), a fronte del riconoscimento di quota parte dello Ierp. Le opere consistono nel potenziamento e consolidamento del grado di naturalità complessivo della città attraverso l'irrobustimento della Rete ecologica e paesaggistica in aree prioritarie rientranti nelle aree a standard urbanistici.

Rientrano in questa categoria di opere, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- macchie vegetali, margini e confini piantumati, filtri arborei, corridoi e fasce di connettività vegetale, sia in aree forestali e agricole sia in aree periurbane e urbane

- opere di salvaguardia territoriale e di mitigazione del rischio ambientale (ad esempio per la messa in sicurezza di aree caratterizzate da un rischio frana elevato attraverso opere di ingegneria naturalistica)
- opere di salvaguardia del reticolo idrografico
- opere di qualificazione ambientale delle aree contigue alla rete infrastrutturale
- opere di permeabilizzazione e dotazione vegetale di suoli precedentemente compromessi da attività antropiche
- opere di riqualificazione dei cosiddetti "detrattori ambientali" (aree di cava, aree di localizzazione di impianti tecnologici, discariche, ecc.).

Le opere aggiuntive sono destinate ad aree diverse da quelle interne o contigue agli **ATi**, già di proprietà pubblica o acquisite al patrimonio pubblico attraverso la manovra perequativa o gestite in accordo con i privati in base a specifiche convenzioni che regolano l'uso pubblico delle stesse, su cui il Comune intende attivare processi di rinaturazione e fruizione pubblica anche attraverso usi collettivi, agricoli e forestali.
Tali opere possono essere realizzate con:

- intervento diretto da parte dei proprietari delle aree ricomprese negli **ATi** che generano l'obbligo di opere per la produzione di servizi ecosistemici e per la mitigazione dei rischi
- corresponsione da parte degli stessi di risorse finalizzate allo scopo, vincolate allo specifico centro di costo di cui sopra.

La realizzazione delle opere relative alla produzione di servizi ecosistemici e alla mitigazione dei rischi, relative agli obblighi integrativi, se realizzate direttamente dai soggetti attuatori deve essere contestuale agli interventi negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (**ATi**) che le hanno generate.
I contenuti e le caratteristiche prestazionali delle opere connesse agli obblighi e alle compensazioni di cui al presente articolo sono specificati nel RUEC.

3.3 Disposizioni strutturali e disposizioni programmatico-operative. La forma e l'articolazione del Piano

La legge urbanistica regionale della Campania (n. 16/2004) ed il successivo Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011 hanno introdotto, com'è noto, importanti novità per lo strumento del piano urbanistico comunale (PUC). Prima fra tutte la necessità di un'articolazione in Componente Strutturale e Programmatica che prevedono:
"*a) disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;*
b) disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate."

In altri termini, il legislatore, mutuando un'innovazione che ha preso corpo non solo nelle proposte di legge più avanzate a livello nazionale (come quella riconducibile alle posizioni da anni espresse dall'Istituto Nazionale di Urbanistica) ma anche nella legislazione urbanistica regionale più aggiornata e in quella campana, ha inteso indicare una strada per l'articolazione del PUC obbligando i Comuni a:

- individuare **le parti della città e del territorio di elevato valore e a "a bassa negoziabilità"** (insediative, ambientali e infrastrutturali) che costituiscono di fatto il nocciolo duro dell'identità urbana, ossia l'insieme dei valori che rappresentano l'espressione dell'integrità fisica e dell'identità ambientale, storica e culturale del territorio e la struttura portante dell'infrastrutturazione e dell'attrezzatura del territorio; precisando, contestualmente, **le parti trasformabili dove invece concentrare le azioni di modificazione, riassetto e completamento** anche per dare risposta ai fabbisogni pregressi e futuri;
- definire al contempo **le priorità di tipo strategico della riqualificazione urbana** da inserire in quelli che l'art 25 della L. R. n. 16/2004 definisce "Atti di programmazione degli interventi", collegati al Piano Operativo di cui all'art. 9 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011 per "la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni" che hanno un valore conformativo.

Questa distinzione è di particolare rilevanza soprattutto perché impegna le amministrazioni comunali ad esplicitare cosa vogliono e possono fare in un tempo breve (tre/cinque anni appunto) dentro una cornice di lunga durata e **produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale** e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo anche per le aree da destinare a servizi, di cui abbiamo parlato nel precedente capitolo.

La distinzione delle due famiglie di disposizioni (strutturali e programmatico-operative) e la loro redazione non sono operazioni neutrali e oggettive. Ciò è particolarmente vero per le disposizioni programmatico-operative che hanno una valenza operativa e che quindi richiedono uno sforzo interpretativo, selettivo e propositivo delle operazioni prioritarie e fattibili in ragione degli obiettivi strategici del Comune. Ma lo è anche per le disposizioni strutturali tese a individuare i vincoli e le tutele dettate dalla pianificazione sovraordinata e le linee fondamentali della conservazione e trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

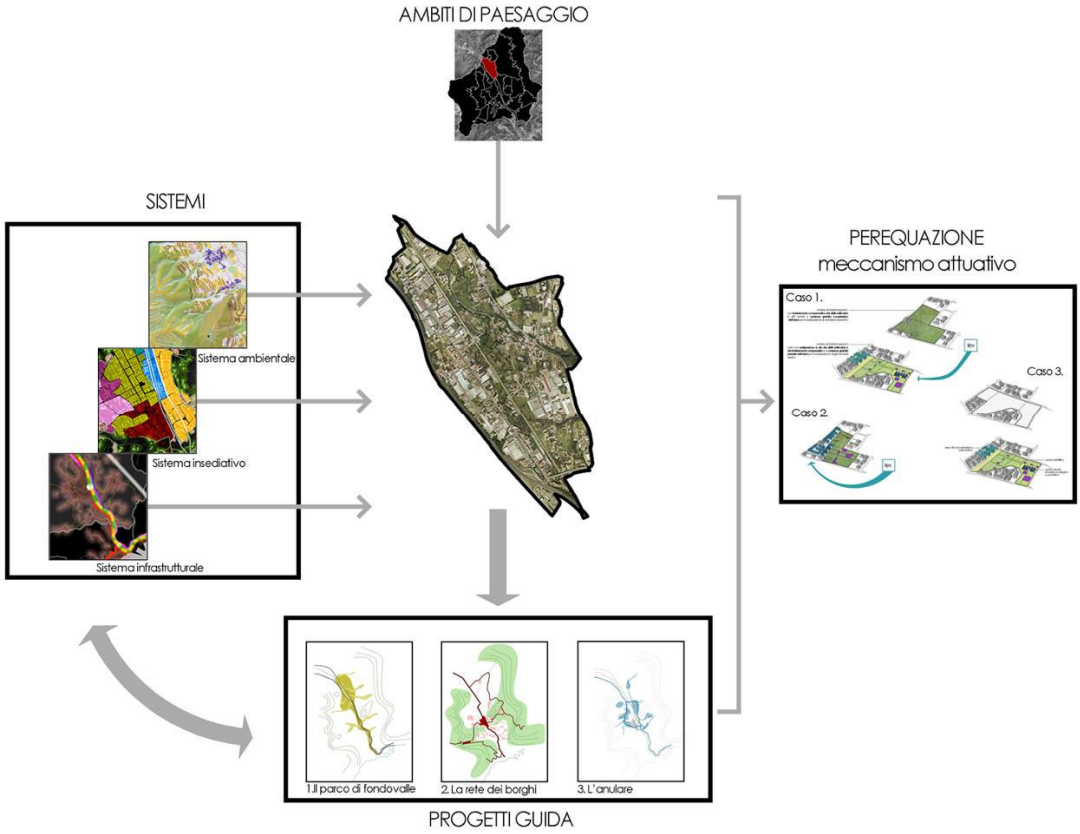
Le disposizioni strutturali contengono altresì i criteri per il calcolo e l'aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni, per la individuazione delle priorità d'intervento e per l'attribuzione dei diritti edificatori che costituiscono un riferimento indispensabile per le disposizioni programmatiche definite con gli Atti di programmazione. In questo senso i fabbisogni, le priorità d'intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificate e aggiornate periodicamente in sede di Atti di programmazione degli interventi, sulla base dei criteri definiti nel PUC, per rispondere con efficacia sia alle novità

emergenti nel quadro legislativo e normativo e sia alle domande poste dall'analisi delle dinamiche urbane, dalle istanze dei cittadini e delle imprese e dalle propensioni esistenti alla trasformazione urbana.
Con riferimento all'articolazione e agli elaborati del piano, le **disposizioni strutturali** del PUC sono contenute nel Titolo 2 delle NTA e negli elaborati grafici da essi richiamati e in particolare:

- **Tutele e vincoli sovraordinati** (Capo 1), che rappresentano il sistema delle regole alla scala sovracomunale di riferimento del piano comunale;
- **Ambiti di paesaggio** (Capo 2) che costituiscono ambiti di dimensione discreta del territorio comunale dotati di una specifica e riconoscibile identità, riconducibile alla peculiare compresenza di una o più componenti strutturali costitutive dei Sistemi e delle Reti e di specifiche relazioni storiche, culturali, ecologiche, percettive e funzionali fra tali componenti;
- **Sistemi e reti** (Capo 3) che rappresentano le principali componenti connesse alla struttura insediativa, ambientale e infrastrutturale del territorio, considerate nella loro specifica identità e nelle reciproche relazioni, per le quali il PUC fornisce disposizioni normative connesse ai loro caratteri strutturanti, caratterizzanti e qualificanti e alle specifiche scelte progettuali, che definiscono la disciplina del territorio comunale con valenza di direttive e indirizzi;
- **Perequazione, compensazione e premialità urbanistiche** (Capo 4), che rappresentano il quadro delle regole per gli interventi trasformativi (nuova edilizia e ristrutturazione urbanistica di tessuti esistenti, realizzazione di attrezzature pubbliche), finalizzato a ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti/doveri.

Rientra inoltre nelle disposizioni strutturali del PUC il Capo 2 del Titolo 1

- Criteri generali relativi agli interventi urbanistici ed edilizi (Capo 1)



Le **disposizioni programmatico-operative** sono contenute nel Titolo 3 delle NTA e negli elaborati grafici da essi richiamati e in particolare in:

1. **Strategie** (Capo 1), che rappresentano la sintesi della fase di sollecitazione, ascolto e partecipazione delle Autorità operanti sul territorio e degli attori locali, nonché le risultanze del processo di partecipazione ampia alla redazione del PUC, avviato a valle dell'adozione del Preliminare di PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 01.03.2018 e approvato definitivamente, a conclusione delle attività di consultazione, con D.G.C. n. 109 del 04.05.2018".

- **Progetti guida** (Capo 2) relativi a specifiche parti della città nelle quali si prevedono interventi di conservazione e trasformazione e singole opere di particolare rilevanza sulle quali si concentreranno gli sforzi del Comune attraverso il Piano operativo e i relativi Atti di programmazione.Tali Progetti, fortemente interagenti tra loro, svolgono quindi un ruolo di indirizzo prioritario del Comune, da concretizzare attraverso l'integrazione e il coordinamento di azioni diverse, competenti a soggetti diversi, in diversi settori di governo del territorio

- **Dimensionamento** (Capo 3), che scaturisce dalla quantificazione dei fabbisogni abitativi e terziari e costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili con il Piano operativo e i relativi Atti di programmazione nell'arco temporale di dieci anni. Il dimensionamento che scaturisce dalla quantificazione dei fabbisogni di standard urbanistici ex D.I. n. 1444/68 costituisce invece il limite minimo delle suddette previsioni.

- **Attuazione degli Ambiti di Trasformazione (Capo 4),** dove vengono individuati gli Ambiti di Equivalenza**,** le Disposizioni attuative per gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) e per gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati privati (ATi) e pubblici (ATirp).

- **Piano Operativo** (Capo 5) di cui al comma 6 dell'art. 9 del *Regolamento per il governo del territorio* n. 5/2011, formato in successione temporale nell'arco di validità del PUC e in conformità alla disciplina del PUC stesso, cui compete la definizione dei seguenti interventi:

  a) Ambiti ad intervento indiretto da realizzare obbligatoriamente previa redazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA):
     1) la definizione degli Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) di cui ai precedenti articoli 85 e 100 e alla Tav. P3.2 Sistema insediativo e P3.4 Carta di sintesi dei Sistemi e Reti e della relativa disciplina di cui al precedente Capo 4;
     2) la definizione degli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi) di cui ai precedenti articoli 86 e 101 e alla Tav. P3.2 Sistema insediativo e P3.4 Carta di sintesi dei Sistemi e Reti e della relativa disciplina di cui al precedente Capo 4;
     3) eventuali ulteriori ambiti di rigenerazione urbana a pianificazione attuativa;
  b) Progetti e opere pubbliche, da sottoporre ad esproprio da parte del Comune previa dichiarazione di pubblica utilità o da realizzare sulle aree di proprietà comunale e su quelle cedute al Comune all'interno degli Ambititi richiamati nel precedente punto a):,
     1) Progetti, Programmi e Piani in atto (PA);
     2) Attrezzature pubbliche di quartiere di progetto;
     3) Progetti di Mitigazione dei rischi ambientali;
     4) Progetti di razionalizzazione/integrazione del Sistema Infrastrutturale (mobilità pedonale e carrabile)
  c) Ulteriori interventi programmati;
  d) Eventuali intese con altri enti.

  Gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) sono inquadrati all'interno delle Strategie, dei Progetti Guida e del Dimensionamento di cui ai capitoli .4 e 5.

4. Le strategie della riqualificazione urbana

4.1 Domanda di trasformazione del territorio e obiettivi strategici

La definizione delle disposizioni strutturali e di quelle programmatiche interagisce strettamente con la definizione di un quadro strategico di riferimento.
La contemporaneità della formazione del quadro strategico del PUC e dell'aggiornamento del DOS (approvato con D.C.C. n.77 del 22.11.2018) finalizzato alla redazione dei Programmi Integrati per la Città Sostenibile (PICS), ha offerto, nella fase di formazione della Proposta Preliminare di Piano (approvata con D.G.C. n.48 del 01.03.2018), la possibilità di costruire un'ossatura strategica, coerente e quanto più condivisa, sulla quale modellare un'idea precisa del volto e delle vocazioni della città. Entrambi i processi hanno attraversato una fase di condivisione, ascolto e partecipazione delle Autorità operanti sul territorio e degli attori locali, le cui risultanze hanno contribuito a costruire le proposte definitive di tali strumenti e documenti, indispensabili per lo sviluppo futuro della città.
Dunque, questa particolare coincidenza temporale della stesura del D.O.S. (e quindi della redazione dei PICS) e della Proposta definitiva di Piano si è tradotta nell'opportunità di definire di fatto i contenuti dei primi Atti di programmazione comunale, che prevedono una serie di azioni ed interventi di carattere operativo da attuarsi in un arco temporale limitato, fattore quest'ultimo, che non può che costituire una prima garanzia di efficacia dello stesso PUC.
DOS e PICS sono finalizzati al rafforzamento della competitività del territorio e dell'armatura urbana, alla rivitalizzazione socioeconomica sostenibile, alla qualità urbana, energetica ed ambientale degli ambiti di intervento che costituiscono l'ossatura anche del PUC. In questo senso rappresentano strumenti di grande rilevanza sia per la definizione di una visione d'assieme della città e del territorio, sia per la costruzione di quadri operativi certi caratterizzati da azioni e progetti fattibili in tempi definiti, rafforzando quella saldatura tra urbanistica e programmazione che è l'unica in grado di dare credibilità alle scelte di piano.
Il quadro strategico che segue e che è lo stesso già presentato nel Preliminare di P.U.C., elaborato in coerenza con le strategie territoriali del vigente PTCP di Salerno, ha costituito la struttura di riferimento del nuovo DOS e delle manifestazioni di pubblico interesse finalizzate a sollecitare la disponibilità d'intervento da parte di attori pubblici e privati e condividerne l'attuazione.
La Proposta definitiva di Piano individua alcuni obiettivi strategici prioritari ai quali corrispondono alcune "visioni" di città:

- ✓ **Cava città ecologica e resiliente - Tutelare il sistema ambientale;**
- ✓ **Cava città bella ed identitaria - Salvaguardare le risorse storico-paesaggistiche e le tradizioni locali;**
- ✓ **Cava città rigenerata ed ospitale - Recuperare e valorizzare i tessuti edilizi degradati dell'espansione urbana recente e innalzare la dotazione dei servizi;**
- ✓ **Cava città produttiva e multifunzionale- Rafforzare l'identità di Cava quale città della qualità;**
- ✓ **Cava cerniera territoriale - Migliorare e razionalizzare la rete infrastrutturale in un'ottica di intermodalità intercomunale.**

4.2 Obiettivi strategici e visione strategica della città

Le "visioni" di città sopra richiamate si articolano negli obiettivi generali, nei lineamenti strategici e nelle azioni strategiche successivamente individuate nella loro gerarchia e concatenazione, così come espresso anche nella sintesi grafica.

CAVA CITTÀ ECOLOGICA E RESILIENTE - TUTELARE IL SISTEMA AMBIENTALE

Questo obiettivo fa riferimento alla tutela dei grandi spazi di naturalità - a partire dalle aree interne al Parco Regionale dei Monti Lattari, Parco Regionale dei Monti Picentini e del Parco Diecimare- nonché delle principali componenti ambientali che strutturano il paesaggio (le vie d'acqua, i valloni, il fitto manto boschivo degradante verso i terrazzamenti fino alle aree agricole periurbane), ma anche degli spazi permeabili urbani, al fine di costituire una rete di connessioni ecologiche longitudinali e trasversali, entro il territorio urbano e verso i comuni contermini, dentro un più complessivo obiettivo di salvaguardia delle componenti ambientali e di qualificazione del paesaggio, in coerenza con quanto previsto dal vigente PTCP. La tutela ambientale e il rafforzamento delle cosiddette infrastrutture "blu" e "verdi" costituisce un obiettivo fondamentale per il territorio cavese, in considerazione della fragilità che lo caratterizza dal punto di vista idro-geomorfologico, del forte impatto esercitato dalla crescente pressione antropica, nonché delle nuove esigenze in termini di smaltimento delle acque indotte dai cambiamenti climatici. La possibilità di intervenire sul territorio mettendolo in condizioni di sicurezza, garantisce non solo la salvaguardia delle rilevanti risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti, ma anche l'opportunità di svilupparne tutte le potenzialità sotto il profilo turistico-ricreativo e ricettivo.
In particolare, il PUC mira ai seguenti Lineamenti e azioni:

Valorizzare e mettere in sicurezza le risorse ambientali e paesaggistiche, principalmente attraverso:

- La salvaguardia delle risorse e dei paesaggi boschivi e agrari dei versanti medio-alti del Monti Lattari e Picentini, con particolare riferimento alle aree terrazzate e ciglionate;
- La valorizzazione della presenza dei Parchi esistenti (Monti Lattari e Decimare) e costituendi (delle Torri) anche con azioni che ne incentivino la fruizione turistica;
- La messa in sicurezza delle aree a forte rischio idrogeomorfologico;
- La realizzazione di un nuovo parco lineare di fondovalle per la costruzione di un sistema di spazi pubblici ed attrezzature, di riqualificazione e di riconnessione delle aree lungo il fascio infrastrutturale;
- La riqualificazione e il potenziamento del sistema dei percorsi naturalistici (sentieristica), anche con finalità fruitive e turistiche;
- La salvaguardia e valorizzazione delle emergenze paesaggistico-ambientali (colli e creste), anche mediante la tutela e il potenziamento della produzione agricola dei versanti.

Potenziare la rete ecologica e le infrastrutture blu e verdi principalmente attraverso:

- La salvaguardia e il potenziamento delle grandi connessioni ecologiche lungo le direttrici longitudinali e trasversali, a partire dai grandi parchi regionali -Monti Lattari e Diecimare-, lungo i corsi d'acqua fino ad intercettare le aree verdi urbane;
- La costruzione diffusa di nuove connessioni ecologiche attraverso la tutela ed il collegamento delle aree verdi urbane permeabili e piantumate e di aree agricole periurbane.
- Il miglioramento delle reti dei sottoservizi cittadini (acquedotti e fognature) al fine di rispondere alle necessità di drenaggio e smaltimento delle acque indotte dai cambiamenti climatici, al fine di migliorare il drenaggio urbano e il riciclo delle acque.

Ridurre il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione principalmente attraverso:
- La promozione di processi di ripermeabilizzazione dei suoli urbani e di salvaguardia delle aree agricole interstiziali, anche attraverso programmi di ricomposizione insediativa del patrimonio edilizio esistente;
- La previsione di una "compensazione ecologica" per riequilibrare l'impatto delle trasformazioni urbane sulle risorse ambientali rafforzando la rete ecologica;
- La rinaturazione dei siti compromessi e il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate, con particolare riferimento a quelle lungo la statale n. 18 e alla Discarica Cannetiello;
- L'incremento delle dotazioni vegetali urbane per contrastare la presenza di anidride carbonica nell'aria e ridurre le "isole di calore".

Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità principalmente attraverso:
- Il sostegno e la promozione di incentivi per l'innalzamento delle prestazioni energetiche e microclimatiche degli edifici soprattutto intervenendo sul comportamento energetico passivo (anche ricercando soluzioni efficaci di soleggiamento/ombreggiamento e ventilazione naturale) integrato dall'uso di fonti energetiche da risorse rinnovabili e di materiali da costruzione riciclabili e riciclati;
- Il sostegno e la promozione del rinnovamento edilizio sia sotto il profilo strutturare per l'adeguamento antisismico, sia per migliorare la ritenzione idrica e il riciclo delle acque;
- La promozione di interventi volti a favorire la riduzione dell'inquinamento acustico e ambientale e la rigenerazione delle risorse, utilizzando soluzioni e tecnologie in grado di mitigare gli impatti sulle componenti ambientali fondamentali (acqua, aria e suolo).

Favorire il trasporto pubblico e la mobilità sostenibile principalmente attraverso:
- Scelte localizzative che ottimizzino le opportunità offerte dalla prevista riconversione della linea ferroviaria esistente in rete metropolitana regionale;
- La promozione di azioni volte a disincentivare il trasporto privato su gomma in aree sensibili e prevedere nuove aree ciclo- pedonali, anche attraverso la dotazione di bike sharing e car sharing;

- La valorizzazione del ruolo complesso della linea di trasporto su ferro (Metropolitana regionale, Circumsalernitana, Metropolitana di Salerno), con l'introduzione di una nuova stazione;
- L'incentivazione dell'utilizzo di mezzi elettrici e della ciclabilità attraverso la previsione di nodi di interscambio modale attrezzati con car e bike sharing e la realizzazione di una rete ciclabile strutturale continua.

Incentivare la diffusione della cultura ambientalista (creazione di una Comunità) principalmente attraverso:

- La previsione di specifici incentivi e premialità, anche attraverso bandi prestazionali, per incrementare i parametri di sostenibilità ambientale (permeabilità dei suoli, incremento delle alberature e della vegetazione, miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, …);
- Il coinvolgimento dei soggetti rappresentativi della cittadinanza e delle categorie sociali, predisponendo "sportelli" o "uffici", in grado di offrire informazioni e indicazioni su aziende e tecniche, per creare una cultura condivisa orientata alla sostenibilità, alla qualità dello spazio urbano e del costruito;
- Il sostegno alla diffusione di imprese in possesso della certificazione EMAS.

CAVA CITTÀ BELLA ED IDENTITARIA - SALVAGUARDARE LE RISORSE STORICO-PAESAGGISTICHE E LE TRADIZIONI LOCALI

Questo obiettivo fa riferimento all'esigenza di valorizzare le risorse storico-archeologiche, architettoniche e paesaggistiche e il ruolo che esse possono assumere nella definizione dell'identità culturale ed economica del territorio. In particolare, nell'ambito di questo obiettivo, il PUC mira a coniugare la conservazione dei caratteri morfogenetici, architettonici e tipologici del territorio storico (dal Borgo Scacciaventi al sistema di nuclei storici e alle singole emergenze architettoniche che disegnano e punteggiano i due versanti collinari e montani della conca cavese) con una rivitalizzazione multifunzionale capace di garantire la residenzialità e, allo stesso tempo, incentivare nuove destinazioni d'uso di tipo turistico e terziario di qualità compatibili con quei caratteri. In questa direzione il recupero e la valorizzazione puntuale di alcuni grandi edifici dismessi va inserita in una strategia di rete capace di esaltare, assieme alla specifica identità, quella più ricca e plurale del palinsesto bimillenario e delle attività esistenti. In particolare, il PUC mira a:

Consolidare l'immagine "simbolica" e il ruolo di eccellenza della città attraverso la valorizzazione delle risorse culturali e in particolare dei siti di pregio storico-architettonico e paesaggistico principalmente attraverso**:**

- Il restauro e la valorizzazione degli edifici e dei siti con alto valore simbolico, storico, ambientale e paesaggistico (Abbazia di Corpo di Cava, Castello di S. Auditore, Eremo di San Martino, ex Manifattura tabacchi/ex Conservatorio di Santa Maria del Rifugio, Ville, Palazzi e Portali, Chiese, Torri Longobarde, i Parchi naturali, i percorsi storici e

naturalistici etc.), anche attraverso la localizzazione di funzioni di eccellenza e la promozione di eventi culturali e della tradizione cavese, nonché la loro messa in rete anche a fini turistici;

Valorizzare il sistema dei borghi e dei nuclei storici sotto il profilo fisico-morfologico e funzionale principalmente attraverso**:**

- Il miglioramento della complessità funzionale dei borghi sia mantenendo la residenzialità attraverso il miglioramento della qualità abitativa degli edifici e l'incremento dei servizi pubblici, sia incentivando nuove destinazioni d'uso e attività di qualità, anche di tipo turistico-ricettivo e terziario, compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici (turismo rurale ed enogastronomico, albergo diffuso, …);
- Il miglioramento dell'accessibilità dei borghi attraverso l'adeguamento di tratti della viabilità esistente e del sistema dei parcheggi;
- Valorizzazione delle aree che costituiscono le "porte" di accesso al Parco dei Monti Lattari ed al Parco Diecimare sia in termini fisici che funzionali (info-point e centri visite).
- La valorizzazione, l'incentivazione e la messa a sistema delle attività culturali sia attraverso il riutilizzo dei numerosi edifici storici recuperati, sia attraverso una gestione manageriale e coordinata delle attività.

CAVA CITTÀ RIGENERATA ED OSPITALE - RECUPERARE E VALORIZZARE I TESSUTI EDILIZI DEGRADATI DELL'ESPANSIONE URBANA RECENTE E INNALZARE LA DOTAZIONE DEI SERVIZI

L'obiettivo si riferisce all'esigenza di migliorare i tessuti edilizi dell'espansione urbana degli ultimi decenni (dai quartieri marginali in condizioni di isolamento fisico e di specializzazione funzionale, alle aree industriali dismesse o sottoutilizzate, fino all'edificato diffuso e frammentato in condizioni di forte commistione con il territorio agricolo) qualificando il mix funzionale e individuando nuove centralità territoriali e locali capaci di coniugare le esigenze odierne degli abitanti e quelle di un processo di rigenerazione economica che punta ad affermare sempre più il ruolo del comune nel sistema territoriale metropolitano. A tal fine un ruolo centrale è rivestito sia dalla rifunzionalizzazione e dalla riconfigurazione degli edifici dismessi, industriali e non, sia dalla riqualificazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, da configurare come nodi di una nuova rete di centralità anche nella direzione della qualificazione e miglioramento dell'offerta culturale e per il tempo libero, come il completamento/implementazione degli impianti sportivi e per manifestazioni musicali e di spettacolo. In particolare, il PUC mira a:

Migliorare la qualità urbana delle aree residenziali centrali e periferiche, private e pubbliche (ERP) degradate e delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate principalmente attraverso**:**

- La riqualificazione fisica e ambientale e la messa in rete degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde), anche attraverso la piantumazione di nuove alberature d'alto fusto,

- L'introduzione di destinazioni d'uso integrative alla residenza, con particolare riferimento al commercio di vicinato, e la diffusione di "centri commerciali naturali" connessi a luoghi specifici e prodotti caratterizzanti;
- La realizzazione di nuove attrezzature per lo sport ed il tempo libero, anche in una prospettiva di messa in rete e integrazione con quelle esistenti e nell'ottica di valorizzare il ricco tessuto di associazioni presenti sul territorio;
- La creazione di funzioni centrali caratterizzanti la parte urbana, a partire dalla rifunzionalizzazione dei grandi edifici dismessi e delle aree industriali sottoutilizzate (ad es. quelle lungo la statale n. 18);
- Il potenziamento della viabilità di gronda come occasione per introdurre nuove funzioni terziarie nelle aree urbane periferiche;
- La riconversione fisica e funzionale degli impianti produttivi dismessi e progressiva inclusione morfologica delle aree ex industriali al contesto urbano;

Migliorare la qualità della vita e la percezione del senso di sicurezza dei cittadini, con particolare riferimento alle fasce sociali più deboli principalmente attraverso**:**

- La realizzazione di servizi e spazi dedicati agli anziani, ai ragazzi e ai diversamente abili;
- Il miglioramento della fruizione, della sicurezza e della accessibilità degli edifici e degli spazi urbani pubblici attraverso miglioramenti infrastrutturali (illuminazione pubblica) e riorganizzazione fisica dei luoghi pubblici;

Dare risposta alle esigenze abitative di single e giovani coppie (housing sociale) attraverso:

- La realizzazione di alloggi di piccole dimensioni e di condizioni di maggiore accessibilità del mercato immobiliare.

CAVA CITTÀ PRODUTTIVA E MULTIFUNZIONALE- RAFFORZARE L'IDENTITÀ DI CAVA QUALE CITTÀ DELLA QUALITÀ

L'obiettivo è innanzitutto quello di affermare, sotto il profilo produttivo, e soprattutto in merito al settore delle ceramiche, il ruolo propulsore e innovatore che storicamente Cava de' Tirreni ha avuto diventando un polo rilevante di sperimentazione ed innovazione nel settore, anche promuovendo iniziative in grado di creare nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali e anche in direzione terziaria. All'interno dell'obiettivo rientrano con forza il potenziamento e la valorizzazione dell'agricoltura, sia in quanto componente fondamentale della manutenzione e gestione del territorio e dei paesaggi agrari, sia quale attività connessa a prodotti caratterizzanti l'identità locale. In particolare il piano punta sia alla creazione di nuove produzioni (come ad esempio la cipolla ramata), anche in sostituzione di quelle dismesse (tabacco), sia alla rivalutazione e potenziamento di quelle colture oggi ritenute secondarie, ma tipiche e qualificanti anche sotto il profilo paesaggistico (ciliegia, vite, etc). In questa direzione, anche in coerenza con il Programma di Sviluppo Rurale per la Campania 2014-2020 promosso dal GAL "TERRA E' VITA", il PUC sostiene il consolidamento di strategie e politiche di sviluppo anche con il territorio della

Valle dell'Irno (Baronissi, Bracigliano, Calvanico, Fisciano, Mercato San Severino, Pellezzano, Siano[11]), dove la produzione agricola è centrale.

Promuovere lo sviluppo turistico del territorio attraverso il miglioramento della ricettività e l'introduzione del brand "Cava" all'interno dei circuiti turistici nazionali ed internazionali principalmente attraverso:

- Azioni di marketing territoriale, anche valorizzando le eccellenze paesaggistiche ed enogastronomiche presenti;
- La creazione di nuove strutture ricettive con modalità innovative per un'offerta diversificata (alberghi di qualità, albergo diffuso, agriturismo, turismo rurale),
- La riqualificazione e ammodernamento delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti e il potenziamento e la valorizzazione delle eccellenze nel campo della ristorazione.

Valorizzare le attività produttive, commerciali e terziarie esistenti e promuovere interventi in grado di creare nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali principalmente attraverso:

- La creazione di un polo di sperimentazione ed innovazione nel settore della ceramica, con l'obiettivo sia di innalzare il livello qualitativo e la specializzazione dei prodotti, sia di creare nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali;
- La promozione di nuove imprese nei settori della creatività e "dell'artigianato digitale";

Incentivare la ricerca e l'innovazione nella produzione agricola, razionalizzando le risorse esistenti e introducendo nuove colture principalmente attraverso:

- L'incentivazione di misure per la qualificazione delle produzioni agricole e florovivaistiche, ispirandosi a modelli di produzione eco-sostenibile (per esempio tecniche agronomiche ad elevata ecocompatibilità, finalizzate all'ottenimento di produzioni di qualità ed alla conservazione delle risorse di base – Buone tecniche (*best practice*) agricole della Regione Campania);
- L'introduzione di colture alternative a quella del tabacco in via di dismissione nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche;
- La valorizzazione e diffusione di colture tipiche ma oggi in parte "dimenticate", quali la ciliegia e la vite, ma fortemente qualificanti anche in termini paesaggistici;
- La previsione di attività integrative, di qualificazione e diversificazione dell'offerta produttiva agricola, anche attraverso lo sviluppo della ricettività diffusa e di iniziative didattiche e sociali (agriturismo e turismo rurale, orti urbani, fattorie didattiche, parchi agricoli, corsi e mostre sul recupero dei metodi agricoli antichi e conservazione e diffusione di sementi biologici antichi).

[11] *Fra i comuni del GAL "Terra è vita", oltre a Cava de' Tirreni, è compreso anche quello di Vietri, che costituisce il collegamento di tale territorio con il mare.*

CAVA CERNIERA TERRITORIALE - MIGLIORARE E RAZIONALIZZARE LA RETE INFRASTRUTTURALE IN UN'OTTICA DI INTERMODALITÀ INTERCOMUNALE

L'obiettivo è quello di consolidare il ruolo di "territorio-cerniera" tra i sistemi dell'area urbana salernitana, dell'agro nocerino-sarnese e della penisola amalfitana, che sia il PTR della Campania che il PTCP di Salerno riconoscono alla Città di Cava, e con i Comuni della Valle dell'Irno, con i quali recentemente il Comune di Cava de' Tirreni ha formato il citato Gruppo di Azione Locale (GAL), elaborando un *Programma di Sviluppo Rurale per la Campania 2014-2020*. Tale obiettivo viene conseguito attraverso una migliore definizione delle relazioni, fisiche, economiche e funzionali con questi territori, in un'ottica di integrazione e di sviluppo. Le azioni sono principalmente mirate alla razionalizzazione e alla messa a sistema della rete infrastrutturale, in particolare quella stradale, per trasformarla da elemento di frattura del territorio in fattore propulsivo di nuove relazioni urbane ed extraurbane, funzionali e spaziali, anche attraverso l'inserimento di nuove centralità. Affinché ciò accada si dovrà intervenire sia su alcuni tratti viari già esistenti, modificandone la fisionomia e le relazioni con il contesto urbano, sia sulla realizzazione di un nuovo sistema stradale anulare in grado di liberare il centro urbano dal grande traffico di attraversamento. Soprattutto puntare sull'intermodalità per valorizzare il ruolo di Cava come porta di accesso alla Penisola amalfitana e ai territori della Valle dell'Irno.

Ridefinire l'impianto infrastrutturale della città (viabilità stradale, ferroviaria, servizi di trasporto, ecc.) ed individuare nuove strategie di collegamento con i comprensori e comuni confinanti principalmente attraverso:

- La creazione di adeguate connessioni di scambio modale per garantire l'uso del ferro e del trasporto pubblico su gomma e incentivare la ciclo-pedonalità;
- Il completamento delle grandi opere infrastrutturali (sottovia veicolare e prosieguo del progetto di decongestionamento della SS.18);
- Il miglioramento dell'accessibilità ai tessuti produttivi, anche in copianificazione con il Consorzio ASI, superando i limiti di uno sviluppo non pianificato;
- La costruzione di un sistema di connessioni trasversali e alternative al fascio infrastrutturale di fondovalle;

Eliminare la cesura infrastrutturale di fondovalle riducendo il traffico di attraversamento della città in direzione nord-sud e ricucendo i tessuti urbani est–ovest principalmente attraverso:

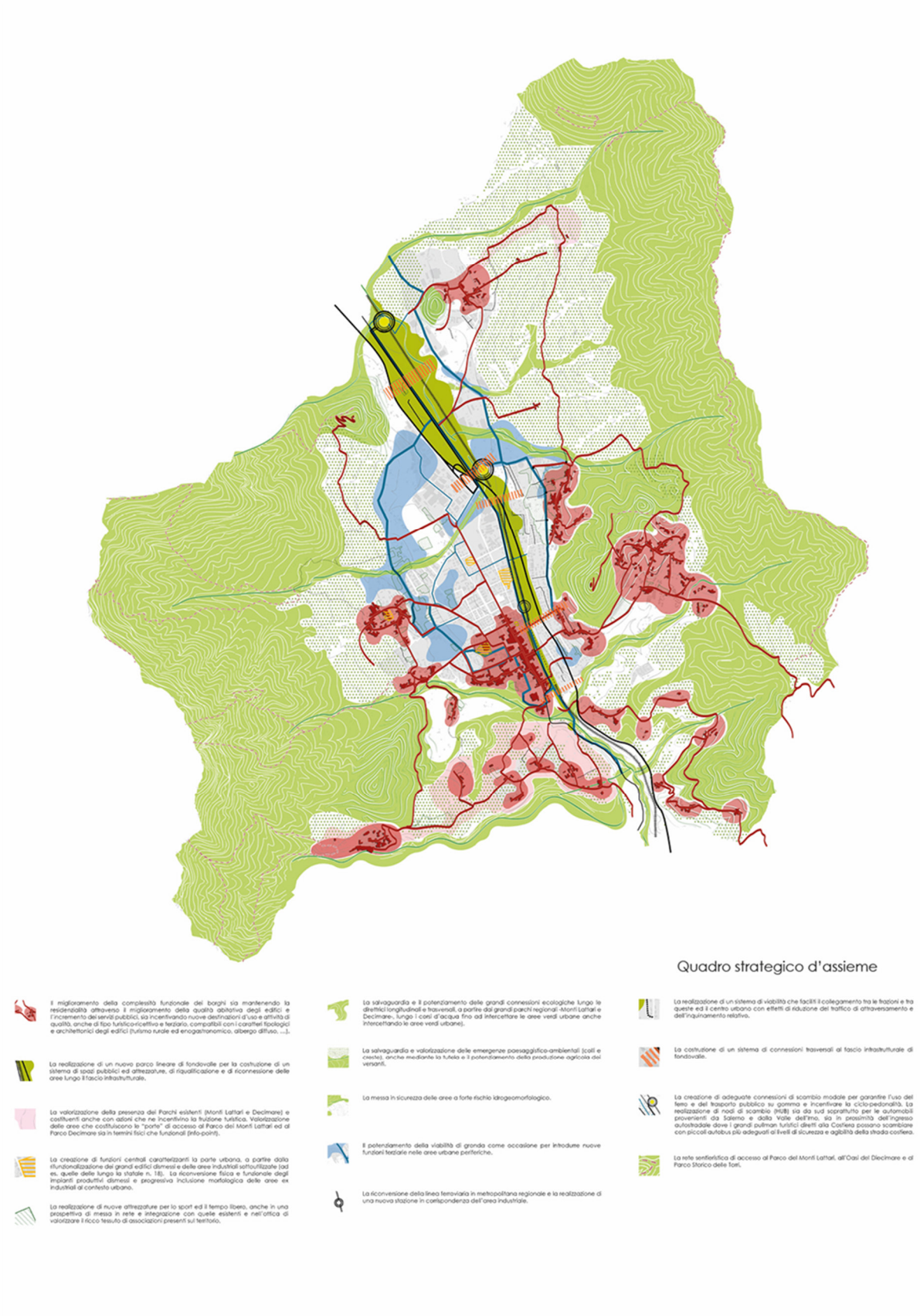
- La riconversione della linea ferroviaria in metropolitana regionale e la realizzazione di due nuove stazioni in corrispondenza dello svincolo autostradale e della Porta Nord;

- Realizzazione di un nuovo spazio pubblico di relazione fra i versanti est ed ovest (Parco Urbano Corso Principe Amedeo);
- La realizzazione di un sistema di viabilità che faciliti il collegamento tra le frazioni e tra queste ed il centro urbano con effetti di riduzione del traffico di attraversamento e dell'inquinamento relativo.

Caratterizzare l'ingresso nord di Cava come "porta" di accesso alla Costiera Amalfitana principalmente attraverso:

- La realizzazione di nodi di scambio (HUB) sia da sud soprattutto per le automobili provenienti da Salerno e dalla Valle dell'Irno, sia in prossimità dell'ingresso autostradale (area mercatale);
- Realizzare una "strada bianca" sul versante dei Monti Lattari a servizio della sicurezza dei boschi e di una accessibilità ciclopedonale fra Cava e Tramonti.

I grafici che seguono sintetizzano quanto sopra esposto.


Quadro strategico d'assieme
Il miglioramento della complessità funzionale dei borghi sia mantenendo la residenzialità attraverso il miglioramento della qualità abitativa degli edifici e l'incremento dei servizi pubblici, sia incentivando nuove destinazioni d'uso e attività di qualità, anche di tipo turistico-ricettivo e terziario, compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici (turismo rurale ed enogastronomico, albergo diffuso, ...).
La realizzazione di un nuovo parco lineare di fondovalle per la costruzione di un sistema di spazi pubblici ed attrezzature, di riqualificazione e di riconnessione delle aree lungo il fascio infrastrutturale.
La valorizzazione della presenza dei Parchi esistenti (Monti Lattari e Decimare) e costituenti anche con azioni che ne incentivino la fruizione turistica. Valorizzazione delle aree che costituiscono le "porte" di accesso al Parco dei Monti Lattari ed al Parco Decimare sia in termini fisici che funzionali (info-point).
La creazione di funzioni centrali caratterizzanti la parte urbana, a partire dalla rifunzionalizzazione dei grandi edifici dismessi e delle aree industriali sottoutilizzate (ad es. quelle delle lungo la statale n. 18). La riconversione fisica e funzionale degli impianti produttivi dismessi e progressiva inclusione morfologica delle aree ex industriali al contesto urbano.
La realizzazione di nuove attrezzature per lo sport ed il tempo libero, anche in una prospettiva di messa in rete e integrazione con quelle esistenti e nell'ottica di valorizzare il ricco tessuto di associazioni presenti sul territorio.
La salvaguardia e il potenziamento delle grandi connessioni ecologiche lungo le direttrici longitudinali e trasversali, a partire dai grandi parchi regionali -Monti Lattari e Decimare-, lungo i corsi d'acqua fino ad intercettare le aree verdi urbane anche intercettando le aree verdi urbane).
La salvaguardia e valorizzazione delle emergenze paesaggistico-ambientali (calli e creste), anche mediante la tutela e il potenziamento della produzione agricola dei versanti.
La messa in sicurezza delle aree a forte rischio idrogeomorfologico.
Il potenziamento della viabilità di gronda come occasione per introdurre nuove funzioni terziarie nelle aree urbane periferiche.
La riconversione della linea ferroviaria in metropolitana regionale e la realizzazione di una nuova stazione in corrispondenza dell'area industriale.
La realizzazione di un sistema di viabilità che faciliti il collegamento tra le frazioni e tra queste ed il centro urbano con effetti di riduzione del traffico di attraversamento e dell'inquinamento relativo.
La costruzione di un sistema di connessioni trasversali al fascio infrastrutturale di fondovalle.
La creazione di adeguate connessioni di scambio modale per garantire l'uso del ferro e del trasporto pubblico su gomma e incentivare la ciclo-pedonalità. La realizzazione di nodi di scambio (HUB) sia da sud soprattutto per le automobili provenienti da Salerno e dalla Valle dell'Irno, sia in prossimità dell'ingresso autostradale dove i grandi pullman turistici diretti alla Costiera possano scambiare con piccoli autobus più adeguati ai livelli di sicurezza e agibilità della strada costiera.
La rete sentieristica di accesso al Parco dei Monti Lattari, all'Oasi del Diecimare e al Parco Storico delle Tori.

4.3 Il Quadro strategico del PUC

Al quadro strategico descritto e ai Progetti-guida successivamente illustrati, il Comune ha fatto riferimento nella fase di redazione del Piano operativo, per indirizzare gli Atti di programmazione. In particolare, gli obiettivi generali, i lineamenti strategici e le azioni strategiche devono essere perseguiti tenendo presenti alcune opzioni di fondo:

a. il rapporto di cooperazione tra i soggetti pubblici interessati all'attuazione e gestione dei Progetti;
b. l'integrazione delle risorse pubbliche e private, con l'obiettivo di massimizzare le capacità di investimento privato entro un quadro di regole governato dai soggetti pubblici coordinati tra loro;
c. l'integrazione dei contenuti ecologici, paesistici, infrastrutturali e funzionali delle azioni da intraprendere con riferimento sia alla definizione dei progetti sia alle ricadute sui contesti in cui sono inserite;
d. la previsione degli effetti ambientali, socio-economici e culturali connessi alle azioni indicate attraverso criteri di valutazione delle scelte trasparenti e condivisi.

CITTÀ	LINEAMENTI STRATEGICI	AZIONI	Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle	la rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali	l'asse della rigenerazione urbana della città contemporanea urbana
CAVA CITTÀ ECOLOGICA E RESILIENTE	Valorizzare e mettere in sicurezza le risorse ambientali e paesaggistiche	La salvaguardia delle risorse e dei paesaggi boschivi e agrari dei versanti medio-alti dei Monti Lattari e Ricentri, con particolare riferimento alle cave terrazzate e ciglioncini		○	
		La valorizzazione della presenza dei Parchi esistenti (Monti Lattari e Dedimare) e costituendi (delle Torri Longobarde) anche con azioni che ne incentivino la fruizione turistica		○	○
		La messa in sicurezza delle aree a forte rischio idrogeomorfologico			
		La realizzazione di un nuovo parco lineare di fondovalle per la costruzione di un sistema di spazi pubblici ed attrezzature, di riqualificazione e di riconnessione delle aree lungo il fascio infrastrutturale	○		
		La riqualificazione e il potenziamento del sistema dei percorsi naturalistici (pedestrico), anche con finalità fruitive e turistiche		○	
		La salvaguardia e valorizzazione delle emergenze paesaggistico-ambientali (coli e creste), anche mediante istituzione e il potenziamento della produzione agricola dei versanti			
	Potenziare la rete ecologica e le infrastrutture blu e verdi	La salvaguardia e il potenziamento delle grandi connessioni ecologiche lungo le direttrici longitudinali e trasversali, a partire dai grandi parchi regionali «Monti Lattari e Dedimare», lungo i corsi d'acqua fino ad intercettare le aree verdi urbane	○	○	○
		La costruzione diffusa di nuove connessioni ecologiche attraverso la tutela ed il collegamento delle aree verdi urbane permeabili e pianturnche e di aree agricole periurbane	○	○	○
		Il miglioramento delle reti dei sottoservizi cittadini (acquedotti e fognature) al fine di rispondere alle necessità di drenaggio e smaltimento delle acque indotte dai cambiamenti climatici, al fine di migliorare il drenaggio urbano e il riciclo delle acque	○		○
	Ridurre il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione	La promozione di processi di ripermeabilizzazione dei suoli urbani e di salvaguardia delle aree agricole interstiziali, anche attraverso programmi di ricomposizione insediativa del patrimonio edilizio esistente	○		○
		La previsione di una "compensazione ecologica" per riequilibrare l'impatto delle trasformazioni urbane sulle risorse ambientali rafforzando la rete ecologica	○	○	○
		La riqualificazione dei siti compromessi e il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate, con particolare riferimento a quelle lungo la statale n. 18 e alla Dicalica Cannetiello	○		
		L'incremento delle dotazioni vegetali urbane per contrastare la presenza di anidride carbonica nell'aria e ridurre le "isole di calore"	○	○	○
	Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità	Il sostegno e la promozione di incentivi per l'innalzamento delle prestazioni energetiche e microclimatiche degli edifici soprattutto intervenendo sui comportamenti energetici passivi (anche ricercando soluzioni efficaci di adeguamento bioclimatico/ambientale e ventilazione naturale) integrato dall'uso di fonti energetiche da fonti rinnovabili e di materiali da costruzione riciclabili e riciclati	○	○	
		Il sostegno e la promozione del rinnovamento edilizio sia sotto il profilo strutturale per l'adeguamento antisismico, sia per migliorare la dotazione idrico e il riciclo delle acque	○	○	
		La promozione di interventi volti a favorire la riduzione dell'inquinamento acustico e ambientale e la ripermeazione delle risorse, utilizzando soluzioni e tecnologie in grado di mitigare gli impatti sulle componenti ambientali fondamentali (acqua, aria e suolo)	○	○	○
	Favorire il trasporto pubblico e la mobilità sostenibile	Scelte localizzative che ottimizzino le opportunità offerte dalla prevista riconversione della linea ferroviaria esistente in rete metropolitana regionale	○		○
		La promozione di azioni volte a disincentivare il trasporto privato su gomma in aree sensibili e prevedere nuove aree ciclo-pedonali, anche attraverso la dotazione di bike sharing e carsharing	○		○
		La valorizzazione del ruolo complesso della linea di trasporto su ferro (Metropolitana regionale, Circumsalernitana, Metropolitana di Salerno), con l'introduzione di una nuova stazione	○		
		L'incentivazione dell'utilizzo di mezzi elettrici e della ciclabilità attraverso la previsione di nodi di interscambio modale attrezzati con car e bike sharing e la realizzazione di una rete ciclabile strutturale continua	○		○
	Incentivare la diffusione della cultura ambientalista (creazione di una Comunità)	La previsione di specifici incentivi e premialità, anche attraverso bandi prestazionali, per incrementare i parametri di sostenibilità ambientale (permeabilità dei suoli, incremento delle alberature e della vegetazione, miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici,...)	○	○	○
		Il coinvolgimento dei soggetti rappresentativi della cittadinanza e delle categorie sociali, predisponendo "sportelli" o "uffici", in grado di offrire informazioni e indicazioni su aziende e tecniche, per creare una cultura condivisa orientata alla sostenibilità, alla qualità dello spazio urbano e del costruito			
		Il sostegno alla diffusione di imprese in possesso della certificazione EMAS			
CAVA CITTÀ BELLA ED IDENTITARIA	Consolidare l'immagine "simbolica" e il ruolo di eccellenza della città attraverso la valorizzazione delle risorse culturali e in particolare dei siti di pregio storico-architettonico e paesaggistico	Il restauro e la valorizzazione degli edifici e dei siti con alto valore simbolico, storico, ambientale e paesaggistico (Abbazia di Corpo di Cava, Castello di S. Adriano, Manifattura tabacchi,...), anche attraverso la localizzazione di funzioni di eccellenza e la promozione di eventi culturali e della tradizione culinaria, nonché loro messa in rete anche a fini turistici	○	○	
	Valorizzare il sistema dei borghi e dei nuclei storici sotto il profilo fisico-morfologico e funzionale	Il miglioramento della complessità funzionale dei borghi sia mantenendo la residenzialità attraverso il miglioramento della qualità abitativa degli edifici e l'incremento dei servizi pubblici, sia incentivando nuove destinazioni d'uso e attività di qualità, anche di tipo turistico-ricettivo e terziario, compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici (turismo rurale ed enogastronomico, albergo diffuso,...)		○	
		Il miglioramento dell'accessibilità dei borghi attraverso l'adeguamento di tratti della viabilità esistente e del sistema dei parcheggi		○	○
		Valorizzazione delle aree che costituiscono le "porte" di accesso al Parco dei Monti Lattari ed al Parco Dedimare sia in termini fisici che funzionali (info-point)		○	○
		La valorizzazione, l'incentivazione e la messa a sistema delle attività culturali sia attraverso il riutilizzo dei numerosi edifici storici recuperati, sia attraverso una gestione manageriale e coordinata delle attività	○	○	

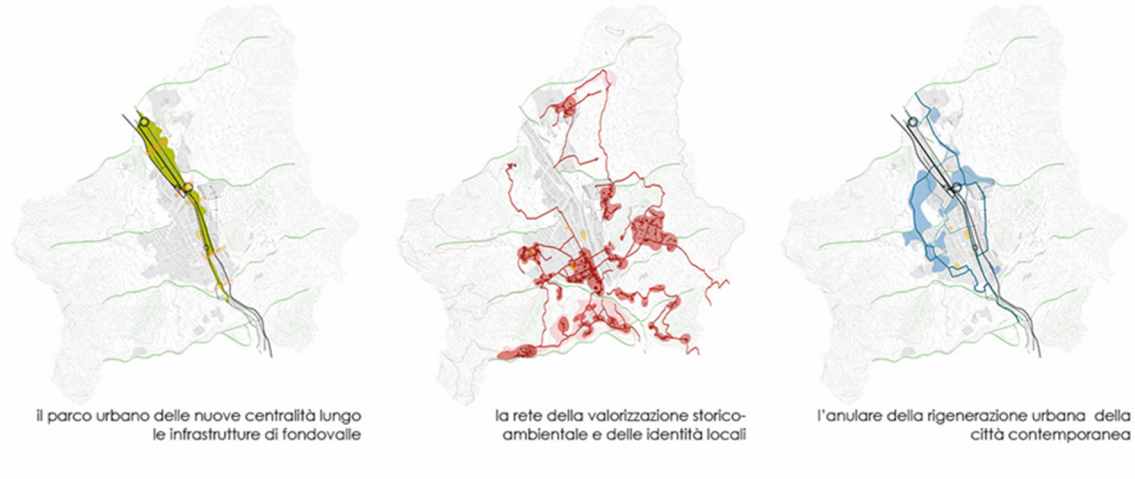
CITTÀ	LINEAMENTI STRATEGICI	AZIONI	Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle	la rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali	l'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea
CAVA CITTÀ RIGENERATA E OSPITALE	Migliorare la qualità urbana delle aree residenziali centrali e periferiche, private e pubbliche (ERP) degradate e delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate	La riqualificazione fisica e ambientale e la messa in rete degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde, ...), anche attraverso la piantumazione di nuove alberature o altre tutele	○	○	○
		L'introduzione di destinazioni d'uso integrative alla residenza, con particolare riferimento al commercio di vicinato, e la diffusione di "centri commerciali naturali" connessi a luoghi specifici e prodotti caratterizzanti	○	○	
		La realizzazione di nuove attrezzature per lo sport ed il tempo libero, anche in una prospettiva di messa in rete e integrazione con quelle esistenti e nell'ottica di valorizzare il ricco tessuto di associazioni presenti sul territorio	○	○	
		La creazione di funzioni centrali caratterizzanti la parte urbana, a partire dalla rifunzionalizzazione dei grandi edifici dismessi e delle aree industriali sottoutilizzate (ad es., quelle delle lungo la statale n. 18)	○		
		Il potenziamento della viabilità di grande scorrimento per introdurre nuove funzioni terziarie nelle aree urbane periferiche			○
		La riconversione fisica e funzionale degli impianti produttivi dismessi e progressiva inclusione morfologica delle aree ex industriali al contesto urbano	○		
	Migliorare la qualità della vita e la percezione del senso di sicurezza dei cittadini, con particolare riferimento alle fasce sociali più deboli	La realizzazione di servizi e spazi dedicati agli anziani, ai ragazzi e ai diversamente abili (la città dei ragazzi, case famiglia per disabili, come Palazzo Spolarino, "Dopo di noi", ...)	○	○	
		Il miglioramento della fruizione, della sicurezza e della accessibilità degli edifici e degli spazi urbani pubblici attraverso miglioramenti infrastrutturali (illuminazione pubblica) e riorganizzazione fisica dei luoghi pubblici	○	○	○
	Dare risposta alle esigenze abitative di single e giovani coppie (housing sociale)	La realizzazione di alloggi di piccole dimensioni, anche facilitando il frazionamento degli alloggi esistenti in maniera diffusa e all'interno delle valenti di riqualificazione urbana	○	○	
CAVA CITTÀ PRODUTTIVA E MULTIFUNZIONALE	Promuovere lo sviluppo turistico del territorio attraverso il miglioramento della ricettività e l'introduzione del brand Cava all'interno dei circuiti turistici nazionali ed internazionali	Azioni di marketing territoriale, anche valorizzando le eccellenze paesaggistiche ed enogastronomiche presenti		○	
		La creazione di nuove strutture ricettive con modalità innovative per un'offerta diversificata (alberghi di qualità, albergo diffuso, agriturismo, turismo rurale, ...)	○	○	○
		La riqualificazione e ammodernamento delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti e il potenziamento e la valorizzazione delle eccellenze nel campo della ristorazione	○	○	○
	Valorizzare le attività produttive, commerciali e terziarie esistenti e promuovere interventi in grado di creare nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali	La creazione di un polo di sperimentazione ed innovazione nel settore della ceramica, con l'obiettivo sia di innalzare il livello qualitativo e la specializzazione dei prodotti, sia di creare nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali	○		
		La promozione di nuove imprese nei settori della creatività "dell'artigianato digitale"	○	○	
	Incentivare la ricerca e l'innovazione nella produzione agricola, razionalizzando le risorse esistenti e introducendo nuove colture	L'incentivazione di misure per la qualificazione delle produzioni agricole e forestali, ispirandosi a modelli di produzione eco-sostenibile (per esempio tecniche agronomiche ad elevata compatibilità, finalizzate all'ottenimento di produzioni di qualità ed alla conservazione delle risorse di base – fauna tecniche agricole della Regione Campania)			
		L'introduzione di colture alternative a quella del tabacco in via di dismissione nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche			
		La valorizzazione e diffusione di colture tipiche ma oggi in parte "dimenticate", quali la ciliegia e la vite, ma fortemente qualificanti anche in termini paesaggistici			
		La previsione di attività integrative, di qualificazione e diversificazione dell'offerta produttiva agricola, anche attraverso lo sviluppo della ricettività diffusa e di iniziative didattiche e sociali (agriturismo e turismo rurale, orti urbani, fattorie didattiche, parchi agricoli, ...)		○	○
CAVA CITTÀ CERNIERA TERRITORIALE	Ridefinire l'impianto infrastrutturale della città (viabilità stradale, ferroviaria, servizi di trasporto, ecc.) ed individuare nuove strategie di collegamento con i comprensori e comuni confinanti	La creazione di adeguate connessioni di scambio modale per garantire l'uso del ferro e del trasporto pubblico su gomma e incentivare la ciclo-pedonalità	○		○
		Il completamento delle grandi opere infrastrutturali (tratta veicolare, ...)	○		○
		Il miglioramento dell'accessibilità ai tessuti produttivi, anche in coprianificazione con il Consorzio ASI, superando i limiti di uno sviluppo non pianificato	○		○
		La costruzione di un sistema di connessioni trasversali al fascio infrastrutturale di fondovalle	○	○	○
	Eliminare la cesura infrastrutturale di fondovalle rilucendo il traffico di attraversamento della città in direzione nord-sud e ricucendo i tessuti urbani est-ovest	La riconversione della linea ferroviaria in metropolitana regionale e la realizzazione di una nuova stazione in corrispondenza dell'area industriale	○		
		Il completamento dell'interramento della linea ferroviaria e della SS. 18 ridisegnandone la copertura come nuovo spazio pubblico di relazione tra le due parti urbane	○		
		La realizzazione di un sistema di viabilità che faciliti il collegamento tra le frazioni e tra queste ed il centro urbano con effetti di riduzione del traffico di attraversamento e dell'inquinamento relativo	○	○	○
	Caratterizzare l'ingresso nord di Cava come "porta" di accesso alla Costiera Amalfitana	La realizzazione di nodi di scambio (Hub) sia da su di soprattutto per le automobili provenienti da sistemi e dalla Valle del Irno, sia in prossimità dell'ingresso autostradale (area mercatale), dove i grandi pullman turistici diretti alla Costiera possano scambiare con piccoli autobus più adeguati ai livelli di sicurezza e agibilità della strada costiera	○		○
		Realizzare una "strada bianca" sul versante dei Monti Lattari a servizio della sicurezza dei boschi e di una accessibilità diffusa dei Cava e Tramonti			

Obiettivi, lineamenti strategici e azioni nei Progetti-guida

4.4 I progetti-guida della riqualificazione urbana

La dimensione strategica del Piano è delineata da tre Progetti-guida relativi a specifiche parti della città:

a. Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle
b. La rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali
c. L'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea



il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle

la rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali

l'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea

I Progetti-guida:

- definiscono gli ambiti nei quali si concretizzeranno, nel tempo e per parti, **grandi interventi di trasformazione e interventi più diffusi e puntuali**, dentro un sistema di relazioni infrastrutturali, spaziali, funzionali e simboliche, evitando così una prassi decisionale inefficace basata su liste frammentarie e disorganiche di opere;
- hanno un valore di **sollecitazione, messa in coerenza e indirizzo per tali interventi**;
- individuano **i contesti urbani e le azioni progettuali**, spazialmente identificate, nei quali si concentreranno gli sforzi e le risorse;
- costituiscono la base per la comunicazione delle scelte del Piano.

Nei progetti-guida si ritrovano **i luoghi** di maggiore malleabilità e propensione alla modificazione.
Tra questi:

- **gli spazi della dismissione e del degrado**, attuali e futuri, di proprietà di soggetti pubblici e privati, spesso posizionati in aree strategiche della città;
- **gli edifici speciali inutilizzati** che reclamano una nuova funzione dentro l'assetto urbano futuro;
- **i tessuti edilizi precari e quartieri di edilizia pubblica degradati,** da trasformare e riconfigurare;
- **gli spazi aperti e le aree verdi interstiziali**, pubbliche o private, da coinvolgere dentro strategie di rete per costituire nuove continuità ambientali, ecologiche e fruitive;
- **le aree di frangia e di completamento urbano** per consolidare la struttura e la forma insediativa di parti e tessuti urbani.

Facendo leva su questi luoghi, i Progetti-guida danno forma **ai principali temi, portanti e trasversali, della riqualificazione urbana** che, diversamente posizionati e miscelati, rappresentano le opportunità progettuali prioritarie:

- COSTRUIRE UNA NUOVA GENERAZIONE DI PARCHI. Il consolidamento, la continuità e la messa in rete del patrimonio di spazi aperti di prevalente proprietà pubblica, attraverso regole di tipo perequativo in grado di produrre un'ampia manovra di acquisizione e rifunzionalizzazione;
- DISEGNARE I MARGINI E GLI SPAZI RESIDUALI. La riqualificazione delle aree di frangia e interstiziali delle espansioni recenti, la riconfigurazione dei loro spazi aperti ed eventuali limitate densificazioni fisiche e funzionali, entro cui attuare le operazioni di perequazione e trasferimento compensativo;
- VALORIZZARE I PAESAGGI INFRASTRUTTURALI. Il ridisegno delle aree contigue alle grandi strade e alla linea ferroviaria da trasformare in linea metropolitana, con particolare riferimento alle ricadute spaziali e funzionali sui tessuti adiacenti la stazione esistente e quella di progetto, come occasione per rafforzare la costruzione di sistemi lineari di spazi pubblici e di uso pubblico;
- QUALIFICARE LA CAMPAGNA URBANA. Dare valore funzionale e simbolico ai grandi spazi coltivati delle aree collinari come grande occasione di riappropriazione pubblica di uno spazio produttivo privato per usi molteplici, compatibili con la conservazione dell'economia agricola;

- RIDEFINIRE LE GERARCHIE URBANE. Il recupero di edifici specialistici dismessi, pubblici e privati, e la ridefinizione dei ruoli e delle gerarchie funzionali e simboliche che possono assumere all'interno del contesto urbano e territoriale;
- RIGENERARE I TESSUTI DEBOLI. La rivitalizzazione di alcuni tessuti e nuclei storici che oggi soffrono di un'eccessiva monofunzionalità e che richiedono nuovi e adeguati mix funzionali;
- QUALIFICARE IL PATRIMONIO EDILIZIO OBSOLETO. La trasformazione del patrimonio edilizio obsoleto e inadeguato, anche attraverso interventi puntuali di demolizione e ricostruzione e più estesi di ristrutturazione urbanistica, a partire da alcuni quartieri pubblici, da tessuti o singoli edifici di nessuna qualità storica e architettonica e dalla molteplicità di edifici ex industriali inseriti nei tessuti urbani consolidati;
- RIPENSARE L'ACCESSIBILITA' ALLE AREE SENSIBILI. La definizione di una strategia complessiva per l'accessibilità carrabile alle aree sensibili, a partire dal centro storico, basata sulla messa in rete e sul potenziamento dell'offerta di parcheggi pubblici e pertinenziali capaci di rispondere alle domande di fruizione residenziale ed economica di tali aree e di garantire la compresenza anche di altre funzioni vitalizzanti di interesse pubblico.

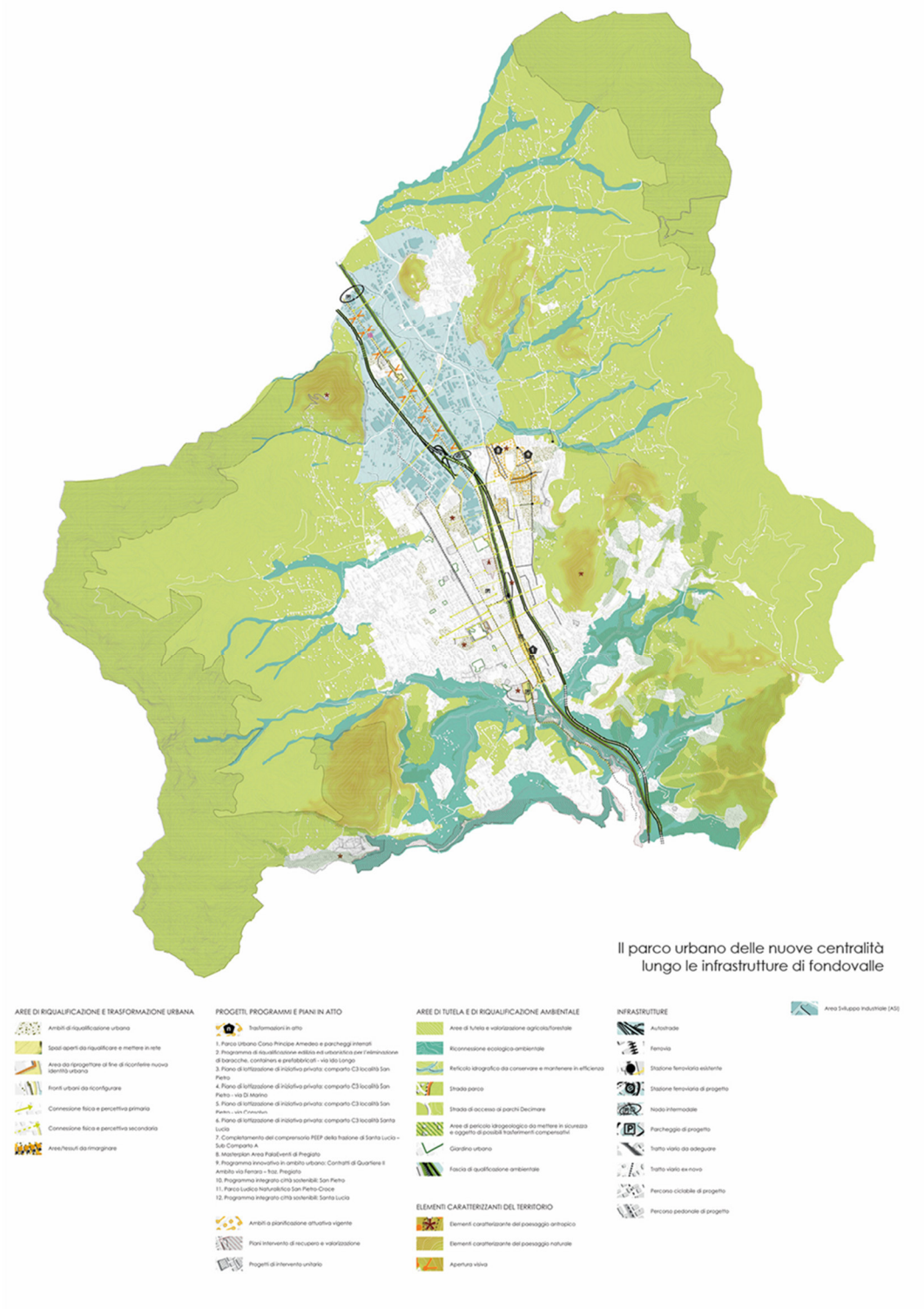
La definizione di opportune misure di perequazione urbanistica, compensazione e premialità costituirà **il volano economico principale per la realizzazione degli interventi previsti** nei progetti-guida, in una fase di scarsità delle risorse pubbliche e di sostanziale scarto con le esigenze di trasformazione urbana. Ai fini del raggiungimento di livelli adeguati di qualità architettonica e urbana andranno inoltre valutate le condizioni e i criteri per ricorrere, ove opportuno, alla procedura concorsuale di livello nazionale e internazionale.
Su questi Progetti si concentrano gli sforzi del Comune, attraverso la Componente programmatica del PUC, per dare concretezza agli obiettivi e ai lineamenti strategici richiamati nel precedente capitolo. Tali Progetti, fortemente interagenti tra loro, svolgono quindi un ruolo di indirizzo prioritario del Comune, da concretizzare attraverso l'integrazione e il coordinamento di azioni diverse, competenti a soggetti diversi, in diversi settori di governo del territorio.
Il Comune promuove l'avvio dei Progetti-guida anche attraverso la concertazione con i soggetti interessati tramite bandi pubblici e manifestazioni d'interesse, finalizzata a:

- la specificazione dell'insieme coordinato e integrato degli interventi da attuare nella fase temporale di validità del Piano Operativo, coerentemente con gli obiettivi di ciascun Progetto sia fisici che immateriali;
- la individuazione degli interventi diretti e di quelli indiretti di cui alla L. R. n. 16/2004;
- la individuazione degli interventi pubblici inseriti nei Programmi triennali delle opere pubbliche comunali;
- la definizione delle azioni competenti ai diversi soggetti interessati;
- l'articolazione delle priorità temporali;
- la individuazione delle risorse necessarie e disponibili e delle possibili fonti di finanziamento, con riferimento sia al bilancio comunale sia ad altre fonti di finanziamento pubbliche e private.

IL PARCO URBANO DELLE NUOVE CENTRALITÀ LUNGO LE INFRASTRUTTURE DI FONDOVALLE

Il progetto 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, già realizzato, crea le condizioni per la realizzazione di un parco urbano lineare lungo l'intero fondovalle, attraverso 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.

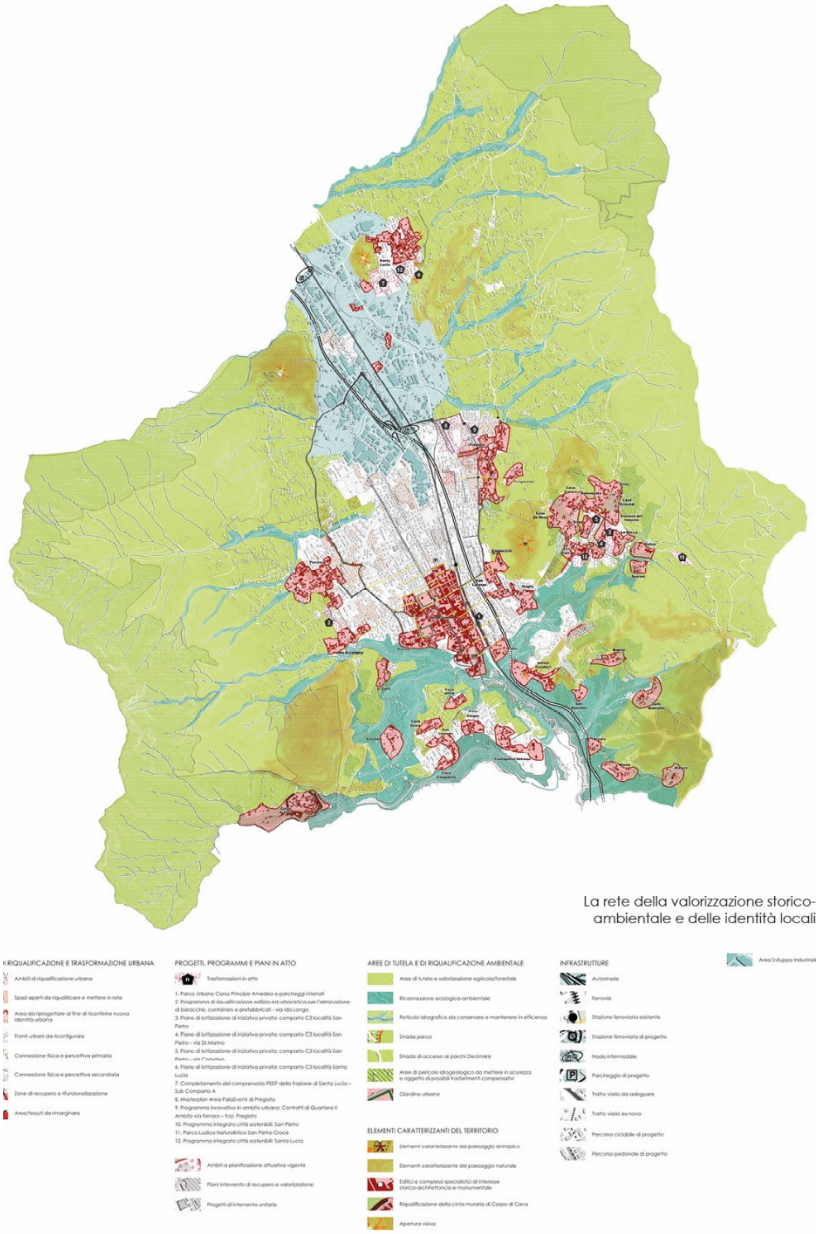
In particolare il progetto infrastrutturale della copertura del sottovia, sgravando l'area urbana dal pesante traffico di attraversamento, deve consentire alla strada statale di assumere il ruolo ed il carattere di grande viale urbano della città contemporanea, sostenendo la creazione di centralità e ricostruendo un nuovo sistema di relazioni spaziali, funzionali e simboliche in senso lineare e trasversale del parco che, ad esso incardinato, attraversa l'intero territorio comunale. L'interramento della strada permette anche un miglioramento della permeabilità est-ovest tra le due parti della città attualmente separate dalle infrastrutture, ed in particolare con il nucleo storico del Borgo Scacciaventi, mitigando la forte concentrazione del traffico veicolare nei pochi punti di attraversamento oggi esistenti. Il nuovo disegno urbano deve essere completato e arricchito con la riconversione e 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.



LA RETE DELLA VALORIZZAZIONE STORICO-AMBIENTALE E DELLE IDENTITÀ LOCALI

Il progetto 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 potenzialità (in termini di tracciati, tessuti e singoli edifici storici di interesse storico-architettonico) insieme alle grandi emergenze ambientali che potrà utilmente essere sviluppato. 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 ed internazionale.



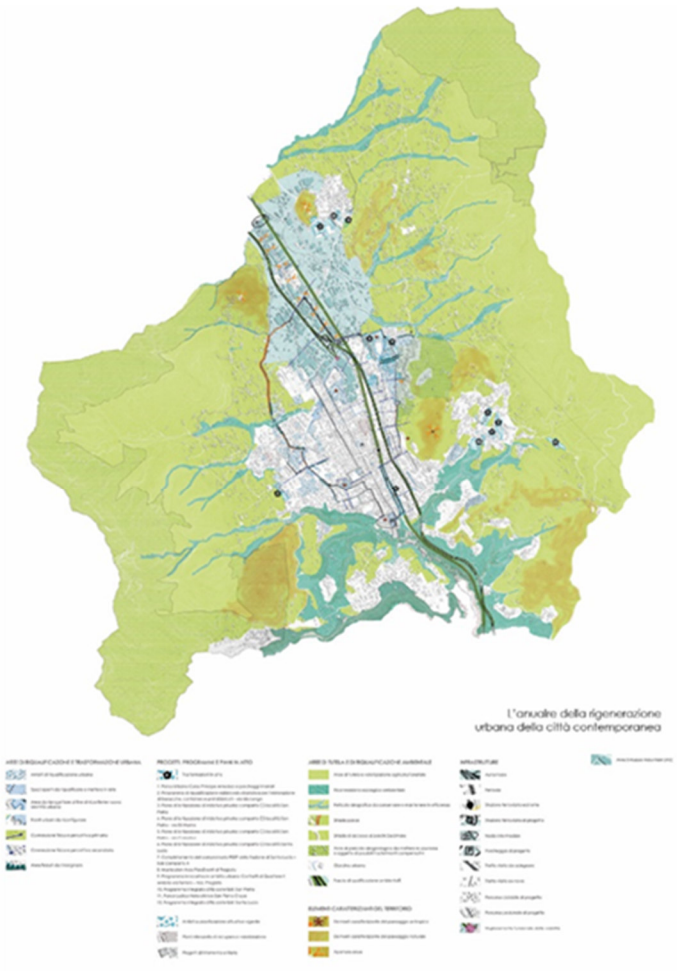
La rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali

Gli interventi previsti puntano a recuperare e valorizzare i nuclei storici, soprattutto quelli sparsi, anche in chiave turistica, con l'obiettivo di creare un'offerta ricca e differenziata in funzione anche delle caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche dei borghi, creando poli attrattivi con adeguati mix funzionali e occasioni di nuova ricettività. Ma

intendono anche recuperare e sviluppare il sistema delle relazioni, fisiche ma anche ecologiche, tra i diversi e ramificati luoghi e segni del territorio storico e le risorse ambientali (i parchi territoriali ex L.R. n. 35/87, il Parco dei Monti Lattari e quello di Decimare e i diversi Parchi territoriali individuati (il Parco del Colle di San Martino, Il Parco Storico delle Torri, il Parco di Monte Crocella) con riferimento soprattutto alla rete di tracciati che innervano il territorio, costituendo la struttura portante del disegno del territorio antropizzato di Cava, di fondovalle, di controcrinale e di crinale, oggi poco valorizzata e conosciuta.

L'ANULARE DELLA RIGENERAZIONE URBANA DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA

Il progetto 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'occasione per intercettare e riqualificare i tessuti della città contemporanea dei 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. Da un punto di vista trasportistico, la realizzazione della gronda è sinergica con quella del sottovia e del decongestionamento della SS.18 da realizzare nell'area centrale - con il quale costruisce un sistema integrato per la mobilità urbana consentendo di alleggerire il centro dal traffico di attraversamento dei flussi diretti alle aree più periferiche – e, contemporaneamente, sotto l'aspetto della riqualificazione urbana consente di intercettare e valorizzare aree strategiche, come ad esempio le aree-containers (ormai quasi del tutto dismesse ma sempre simbolo di un fabbisogno residenziale non ancora del tutto soddisfatto) e grandi attrezzature territoriali periferiche che, insieme a nuove centralità locali diffuse (culturali, per lo sport, il tempo libero e lo svago), vengono messe a sistema in un unico ed organico disegno della città moderna e contemporanea.

5. Fabbisogno e dimensionamento

5.1 Criteri di valutazione e calcolo dei fabbisogni secondo le disposizioni del PUT

Il Piano Urbanistico Territoriale della Penisola sorrentino-amalfitana prescrive i criteri di dimensionamento del fabbisogno abitativo e quello delle attività terziarie.

Per quanto riguarda il dimensionamento abitativo, l'art. 9 della L.R. 35/87 prevede che il fabbisogno del piano comunale sia valutato sulla base di una proiezione demografica a dieci anni fondata sul tasso medio annuo di variazione della popolazione residente negli ultimi dieci anni, considerando il solo saldo naturale nel caso quello migratorio fosse positivo.

A questo fabbisogno può aggiungersi, sulla base dei dati provenienti dall'Anagrafe Edilizia, 1/3 del fabbisogno pregresso connesso al riequilibrio di condizioni di affollamento e coabitazione (considerando il rapporto di 1 abitante/vano) e alla sostituzione di vani malsani e fatiscenti, come meglio descritto al successivo paragrafo 5.4.

L'utilizzo del parametro famiglie/alloggi e la valutazione delle loro dinamiche -non a caso assunti dal nuovo PTCP di Salerno - sarebbero senz'altro più efficaci ad evidenziare eventuali problemi di fabbisogno abitativo dovuto alla crescita del numero di famiglie anche in presenza di un trend demografico stabile o addirittura negativo. Purtroppo il PTCP di Salerno non incide sulle disposizioni del PUT, che potrà essere modificato solo attraverso i più volte annunciati piani paesaggistici ai sensi del D.lgs 42/2004. È dunque necessario mantenere una stretta coerenza con quanto prescritto dall'art. 9 della L.R. 35/87 utilizzando, come previsto nello stesso articolo della Legge Regionale, il prezioso dettaglio dei dati rilevati dall'Anagrafe Edilizia, anche per far emergere eventuali fenomeni di disagio abitativo e la sua reale distribuzione territoriale, che rimarrebbero nascosti ad una valutazione dei dati accorpati alla scala comunale. Al seguente capitolo 5.4 sono riportati i calcoli relativi a tale fabbisogno.

In merito al dimensionamento delle superfici terziarie, l'art. 10 della legge regionale 27 giugno 1987, n. 35 prevede un proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.) pari a 3 mq per abitante (dove gli abitanti sono quelli previsti dal dimensionamento del piano), comprensive di quelle già esistenti. Tale quantità è stata modificata dall'art. 1 comma 81 della Legge Regionale 7 agosto 2014, n. 16 che ha integrato tale prescrizione prevedendo che:

"Nel caso in cui le superfici utili lorde da destinare agli usi terziari, di cui al primo comma, sono ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché la destinazione proposta sia compatibile con quelle previste per le singole zone territoriali omogenee, il dimensionamento di cui al primo comma è elevato rispettivamente a:

…

a) …
b) cinque metri quadrati, per le sub-aree 2 e 6
c) …".

Ai fini del calcolo delle superfici terziarie ammissibili, è necessario dunque determinare la superficie delle attività terziarie esistenti, sempre deducendola dalle informazioni dell'Anagrafe Edilizia, come meglio specificato nel paragrafo 5.5.

Dentro la grande e articolata categoria del cosiddetto terziario, così come rilevato dall'Anagrafe Edilizia, rientrano anche funzioni di uso pubblico che, quantunque localizzate in immobili di proprietà privata e comunque promosse e gestite da soggetti privati, sono di fatto assimilabili agli standard urbanistici disciplinati dal D.I. n. 1444/1968. Esse sono cioè a pieno titolo rientranti nella categoria delle **"attrezzature private di uso pubblico",** regolamentate ormai da anni con leggi nazionali alle quali sempre più i Comuni ricorrono nella prassi attuativa dei piani per dare risposta alla domanda di servizi essenziali in assenza di adeguate risorse pubbliche. Anche il PTCP di Salerno, prendendo atto della impossibilità per gli Enti pubblici di dare risposta con le sole proprie finanze alla dotazione di standard urbanistici previsti dal D.I. 1444/68 e incrementato dalla L.R.35/87 per la Penisola sorrentino-amalfitana, riconosce ed ammette questa possibilità (commi 2 e segg. dell'art. 126 delle NTA), a patto che l'uso pubblico di tali attrezzature private siano regolamentate attraverso un'apposita convenzione con il Comune.

In tal senso, **si è ritenuto che tali attrezzature private di interesse pubblico convenzionate debbano essere enucleate dal conteggio delle attività terziarie esistenti** a patto che venga rispettato il vincolo di destinazione e i proprietari stipulino con il Comune specifiche convenzioni che ne garantiscano la natura di servizio di interesse pubblico (ad esempio applicando tariffe convenzionate a fasce sociali definite o in orari predeterminati, garantendo così adeguate prestazioni in termini di fruizione pubblica).

Nel Preliminare di PUC, si era inoltre ipotizzato di detrarre dal conteggio delle attività terziarie esistenti e di progetto anche le superfici delle unità di vicinato, in quanto componenti indispensabili e irrinunciabili della dotazione funzionale di un tessuto urbano o di una parte di città ai fini della sua qualità e vitalità funzionale minima. Tale ruolo viene infatti riconosciuto non solo dalle recenti tendenze della legislazione vigente in materia di commercio - ad es. il Dlgs n. 114/98, cosiddetto decreto Bersani, e la successiva L.R. n. 1/2000 e s.m.i., liberalizza il commercio cosiddetto "di vicinato" comprendente gli esercizi commerciali fino a 250 mq di superficie di vendita – ma soprattutto dallo stesso D.I. 1444/68 che, nell'ambito delle regole per il dimensionamento residenziale degli strumenti urbanistici, prevede la possibilità di maggiorare la quota del dimensionamento residenziale con una quota aggiuntiva del 20% da assegnare a "*destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)*"[12]. Il ruolo di servizio di tali attività viene ampiamente

[12] L'ultimo comma dell'art. 3 del D.I. 1444/68 recita infatti: "*Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)*."

condiviso anche dal vigente PTCP di Salerno, che prevede infatti un dimensionamento autonomo del numero di *uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato* in ragione del 20% del numero degli alloggi di progetto previsti nei nuovi insediamenti residenziali (art. 123 comma 4 delle NTA)[13]. L'ipotesi di decurtare le superfici delle unità commerciali di vicinato dal computo delle superfici terziarie esistenti, del resto avanzata già nella Proposta di PUC adottata nel 2009, seppure condivisa informalmente, sia dalla Provincia di Salerno sia dalla Regione in diverse sedi - fra cui quella di copianificazione connessa all'approvazione del PTCP stesso e, ultimamente, anche dall'Assessorato regionale di competenza- non ha trovato una risposta formale adeguata da parte degli Enti sovraordinati. Pertanto, onde evitare problemi durante l'iter di approvazione, le attività commerciali di vicinato sono state considerate come attività terziarie a tutti gli effetti, sia in sede di computo delle superfici esistenti, sia in sede di dimensionamento del PUC.

5.2 Gli esiti dell'Anagrafe edilizia del 2008

L'Anagrafe Edilizia, prevista all'art.13 della L.R. 35/87, è prescritta dal PUT quale riferimento obbligatorio per il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale, al quale deve fornire i dati ai quali è direttamente connesso il calcolo dei fabbisogni, cioè principalmente la dimensione del patrimonio edilizio esistente e del rapporto con gli abitanti, il numero dei vani malsani e la dimensione delle superfici terziarie.

L'Anagrafe Edilizia avviata nel 2008 per la redazione del PUC ha censito il 97% del patrimonio immobiliare, che è stato rilevato ed inquadrato nelle apposite schede per edificio (ED) e in ulteriori schede per unità immobiliari ad esse connesse; questo è da considerare un ottimo risultato, soprattutto se confrontato con quello dell'Anagrafe Edilizia effettuata nel 1994 per la redazione del PRG previgente, che rilevò solo l'80% del patrimonio edilizio esistente. Tale copertura insieme alla ricchezza di informazioni che è stato possibile associare al territorio fisico grazie all'impiego di un GIS, rappresentano non solo una garanzia dell'attendibilità della situazione territoriale rilevata sulla quale si fonda il dimensionamento del PUC, ma anche la fonte di una serie di approfondimenti analitici rispetto alle caratteristiche funzionali e socio-demografiche delle diverse parti urbane (cfr. elaborati AE.DOCUMENTO DI SINTESI DELL'ANAGRAFE EDILIZIA) alla base di alcune riflessioni progettuali.
Si riportano qui esclusivamente i dati utilizzati per il dimensionamento, brevemente descritti e sintetizzati nelle tabelle che seguono, cui si rimanda.

In particolare, sotto il profilo demografico, gli abitanti censiti sono **53.609**, maggiori degli abitanti iscritti all'Anagrafe comunale, che risultano **53.461** al 30/09/2008. Il numero degli edifici per i quali è stata censita la prevalente destinazione "Abitativa" è pari a 3.904, circa

[13] L'art. 123 comma 4 recita: *Al fabbisogno residenziale, calcolato secondo i parametri che precedono, può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie utile non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti.*

il 35% dell'intero rilevato. In tale ambito 21.432 unità immobiliari sono a destinazione abitativa, di cui 21.181 censiti, per **un numero di vani pari a 89.865**. Oltre il 91% delle unità abitative (19.435 unità) sono occupate, per un **numero di stanze occupate di 83.075** (92,44% delle stanze totali).

Si tratta di un numero molto elevato di abitazioni, notevolmente più alto del numero delle famiglie iscritte all'Anagrafe comunale (17.825 famiglie al 2008). La differenza fra i due valori, per quanto i due dati non siano omogenei - l'uno è stato rilevato direttamente (peraltro non sempre in condizioni di disponibilità) e l'altro è riferito alle sole famiglie registrate come residenti - è sintomo di una situazione che sfugge alla rilevazione diretta e che potrebbe essere spiegata con la presenza di un consistente numero di abitazioni occupate saltuariamente (e dunque erroneamente individuate come occupate dal rilevatore dell'Anagrafe edilizia), sia da famiglie cavesi che abitano al centro ma dispongono di un'ulteriore unità immobiliare nei borghi - usanza che sembra essere assai diffusa a Cava - ma anche da lavoratori o studenti non residenti, cosa che confermerebbe una specifica domanda connessa al ruolo centrale di Cava de' Tirreni e alla presenza di funzioni pregiate. Per circa il 95% delle abitazioni occupate (18.418 su 19.435 alloggi) è stato possibile ricavare l'articolazione per dimensione degli alloggi (abitazioni per numero di vani) e confrontarlo con i relativi occupanti (53.053 abitanti), operazione che ha consentito di approfondire la condizione di disagio abitativo facendo emergere condizioni di affollamento altrimenti sommerse nel rapporto complessivo abitanti/vani. Dalla quota di alloggi complessivi sono stati isolati i Vani Utili (Stanza Istat), i Vani Accessori, i Vani Annessi, le Superfici Utili a destinazione Abitativa, il numero degli Occupanti, le superfici dei Vani Annessi (per Vani Annessi si intendono Cantine e Sottotetti non abitabili). I vani malsani e non recuperabili sono 2.892 in 725 abitazioni[14].

Gli **usi produttivi presentano una SUL di 330.053 mq**, di cui **28.8237 mq di impianti attivi**. Per quanto riguarda gli **usi terziari si è rilevato un numero di unità pari a 2.177** per una superficie complessiva di **206.940 mq**, così come risulta dalla Tabella 2. Di tale superficie il 14% è relativo ad esercizi pubblici e servizi privati, il 7% a studi professionali ed uffici, oltre il 5% sia alle attività ricettive sia a servizi privati assimilabili a standard. Ben oltre il 67% delle superfici terziarie è invece relativo all'attività commerciale (circa 140.000 mq); di queste il 66% circa è costituito da unità di vicinato (per una superficie complessiva di 92.442 mq). In Tabella 2 si riporta l'articolazione delle Attività terziarie e degli Usi prevalenti.

[14] *La L.R. 35/87 non definisce i "vani malsani e/o fatiscenti" lasciando spazio a interpretazioni diverse. La definizione assunta dal PUC è quella di "alloggi malsani e non recuperabili" proposta dal PTCP di Napoli all'art. 65 comma 4, poi ripresa da quello di Salerno con la denominazione di "alloggi inidonei non recuperabili": Vanno considerati malsani e non recuperabili i "bassi", cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri e illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre e il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze, …).*

Tabella 1 - Anagrafe edilizia 2008 - Abitazioni, stanze e abitanti																	
Totali			Occupate							Non occupate				Malsane e non recuperabili			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
Abitazioni (1)	Stanze	Abitanti censiti	Abitazioni (2)		Stanze		Abitazioni e stanze occupate di cui è stata rilevata l'articolazione dimensionale e gli abitanti			Abitazioni		Stanze		Abitazioni (3)		Stanze	
				(D/A*100)		F/B*100)	Abitazioni	Stanze	Abitanti		(M/A*100)		(O/B*100)		(Q/A*100)		(Q/B*100)
n.	n.	n.	n.	%	n.	%	n.	n.	n.	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
21.181	89.865	53.609	19.435	*91,76*	83.075	*92,44*	18.418	80.137	53.053	1.746	*8,24*	6.790	*7,56*	725	*3,42*	2.892	*3,22*

(1) Il numero di abitazioni totali considerato in colonna A e quello delle stanze totali, di cui alla colonna B, sono forniti dall'Ufficio di Piano come differenza fra il numero degli "Alloggi/Unità immobiliari totalmente rilevate (n. 21.432 unità) e le voci "Baracche/Prefabbricati (n.147unità) e "Non accessibili" (n. 104 unità) considerate come non rilevate.

(2) Il numero delle abitazioni occupate riportate in colonna D è molto diverso dal numero delle famiglie registrate all'Ufficio anagrafico comunale al 2008, che risulta pari a 17.825, inferiore anche al numero di abitazioni occupate di cui è stato rilevato il numero dei componenti e dei vani (cfr. colonna H), configurando dunque una situazione in cui comparirebbero un gran numero di abitazioni occupate da nessuna famiglia. Per quanto i due dati non siano omogenei in quanto l'uno è stato rilevato in loco (peraltro non sempre in condizioni di disponibilità) e l'altro riferito alle sole famiglie registrate come residenti, la differenza fra i due valori è sintomo di una situazione che sfugge alla rilevazione diretta e che potrebbe essere spiegata con la presenza di un consistente numero di abitazioni occupate saltuariamente (e dunque erroneamente individuate come occupate dal rilevatore dell'Anagrafe edilizia), spesso da famiglie cavesi che abitano al centro ma dispongono di un'ulteriore unità immobiliare nei borghi.

(3) La L.R. 35/87 non definisce i "vani malsani e/o fatiscenti" lasciando spazio a interpretazioni diverse. La definizione assunta dal PUC di Cava de' Tirreni è quella di "alloggi inidonei non recuperabili" utilizzata dal vigente PTCP di Salerno. Vanno pertanto considerati malsani e non recuperabili i "bassi", cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri e illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre e il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze, ...).

Tabella 2 – Anagrafe Edilizia 2008– Attività Terziarie: usi prevalenti																			
Totale unità immobiliari		Media e grande distribuzione commerciale, unità speciali			Esercizi commerciali di vicinato			Studi professionali e uffici			Pubblici esercizi e servizi privati			Servizi privati assimilabili a standard urbanistici			Turistico ricettivo		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
		(superficie commerciale >250 mq)			(superficie commerciale max 250 mq)														
n.	SLP	n.	SLP	%	n.	SLP	%	n.	SLP	%	n.	SLP	%	n.	SLP	%	n.	SLP	%
2.177	206.940	65	47.372	*22,89*	1.635	92.442	*44,67*	1.635	14.851	*7,18*	216	29.177	*14,1*	36	11.352	*5,49*	71	11.746	*5,68*

5.3 Aggiornamento dell'Anagrafe edilizia: le unità immobiliari realizzate o autorizzate dal 2009 al 2016

La nuova Amministrazione Comunale insediatasi nel 2015, ha dato nuovo impulso al processo di redazione del PUC con delibera di Giunta Comunale n.347 del 17.12.2015. Conseguentemente ha aggiornato le informazioni contenute nell'Anagrafe Edilizia del 2008 con le modifiche avvenute nel periodo 2009 - 2016, rilevate secondo i criteri riportati al successivo paragrafo.
Tale aggiornamento, redatto dall'Ufficio di Piano del Comune, ha evidenziato che quanto avvenuto sul territorio comunale in termini di nuovi vani residenziali e di superfici non residenziali, ha una incidenza percentuale molto bassa rispetto alla situazione complessiva registrata dall'Anagrafe edilizia nel 2008, come riportato nei grafici che seguono.

L'aggiornamento è stato effettuato sulla base di un attento esame dei titoli edilizi, regolarmente rilasciati dall'Ente nel periodo in esame su tutto il territorio comunale - comprese le aree di competenza del Consorzio ASI di Salerno- per i quali è stata inoltrata anche Comunicazione d'Inizio Lavori.
L'indagine è stata completata con un controllo diretto per circa il 60% dei titoli considerati, al fine di verificare l'effettiva esistenza dei fabbricati autorizzati (nei casi di ampliamento) o almeno la presenza al rustico dell'edificio (nei casi di nuova costruzione).
Nell'Allegato AE. DOCUMENTO DI SINTESI DELL'ANAGRAFE EDILIZIA, cui si rimanda, si riporta l'elenco completo dei titoli edilizi rilasciati tra l'anno 2009 ed il 2016, sintetizzati nelle tabelle che seguono.
Dalle tabelle che seguono è rilevabile l'entità dell'attività edilizia, successiva all'anno 2008, costituita principalmente dai cambi di destinazione d'uso di cui alla L.R.15/2000 e smi (recupero dei sottotetti a fini abitativi), dagli ampliamenti volumetrici derogatori della L.R.19/2009 e smi -con incidenza minore- e dai cambi di destinazione d'uso, laddove previsti dal vigente PRG.

Tabella 3 – Sintesi delle superfici residenziali realizzate dal 2009 al 2016

Tabella A - Abitazioni autorizzate o costruite dal 2009 al 2016

Totali			Occupate		Abitanti	Indice affollamento
Abitazioni	SUL mq	Stanze	Abitazioni	Stanze		
164	16.431,56	657	164	657	492	0,75

Tabella 4 – Sintesi delle superfici residenziali complessive esistenti al 2016						
Abitazioni al 2016 (Tabella A+ dati Anagrafe edilizia 2008)						
Totali			**Occupate**		**Abitanti al 2016***	**Indice affollamento**
Abitazioni	Stanze (comprese quelle in alloggi malsani)	Stanze al netto di quelle in alloggi malsani	Abitazioni	Stanze		
21.345	**90.522**	**87.630**	**19.599**	**83.732**	**53.450**	**0,64**

* Il dato è quello della popolazione residente al 2016 (fonte: Istat)

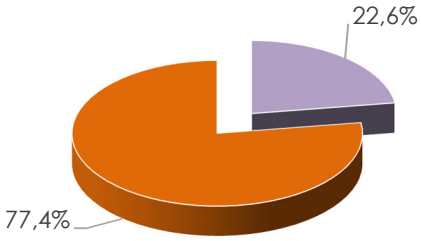
Tabella 5 - Sintesi delle superfici produttive e terziarie realizzate fra il 2009 e il 2016				
	Unità immobiliari non residenziali autorizzate o costruite dal 2009 al 2016			
	Superficie coperta industriale e/o artigianale	**Superficie terziaria derivante da cambi di destinazione d'uso (a)**	**Superficie terziaria ex novo (b)**	**Totale superficie terziaria (a+b)**
AREA ASI	52.542,00	2.078,60	4.200,00	6.278,60
Altre zone	17.300,40	20.011,20	1.436,70	21.447,90
Totale	**69.842,40**	**22.089,80**	**5.636,70**	**27.726,50**

Tabella 6 - Sintesi delle superfici terziarie complessive esistenti al 2016						
Superficie terziaria al 2008		**Superficie terziaria al 2016**		**Superfici terziarie in ASI**		**Superficie terziaria al 2016**
a. Totale superfici terziarie al 2008 - da A.E. 2008	b. di cui per servizi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici (1)	c. Superfici terziarie ex novo al 2016 - da Aggiornamento A.E. 2009 – 2016 (2)	d. a meno dei servizi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici(3)	e. da A.E. 2008 (4)	f. da Aggiornamento A.E. 2009 - 2016 - superficie terziaria ex novo in ASI (5)	**g. Totale a meno delle attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici ed al netto delle superfici terziarie in zona ASI (A+B-C) (6)**
206.940,00	11.352,00	5.636,70	2.060,00	64.813,00	4.200,00	
195.588,00		**3.576,70**		**69.013,00**		**130.151,70**
A		**B**		**C**		

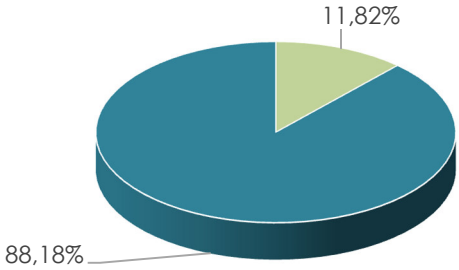
(1) Servizi privati di uso pubblico assimilabili a standard di cui alla colonna R della Tabella 2
(2) La superficie riportata è quella corrispondente al totale della Superficie terziaria ex novo (b) di cui alla Tabella 5
(3) La superficie riportata è quella dell'ex Hotel 2 Torri, riconvertito in centro di assistenza sanitaria e socio-sanitaria per persone disabili (2060 mq - ex Anagrafe Edilizia del 2008) di cui alla Variante semplificata al PRG ai sensi del DPR 327/2001 adottata con D.C.C. 74/2001 ed approvata con D.C.C. 58/2016
(4) La superficie riportata è derivata dallo stralcio, operato sul Sistema Informativo Territoriale in ambiente GIS, delle Superfici Terziarie in Zona ASI, censite dall'A.E.2008, badando di non stralciare le superfici terziarie che, seppure ricadendo nel Perimetro del P.R.T.C. dell'ASI, insistono in: "ZONA RESIDENZIALE -ZONA "B" DI COMPLETAMENTO P.R.G. COMUNALE", "ZONA RESIDENZIALE NUCLEO RURALE ESISTENTE","ZONA RESIDENZIALE EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - P.E.E.P. SANTA LUCIA" del P.R.T.C. dell'ASI
(5) La superficie riportata è quella corrispondente alla Superficie terziaria ex novo (b) in AREA ASI, di cui alla Tabella 5
(6) La superficie riportata è derivata dalla somma del Totale superfici terziarie al 2008 e al 2016, da cui sono state sottratte le superfici relative ai Servizi privati di uso pubblico assimilabili a standard e le superfici terziarie in zona ASI

I grafici che seguono evidenziano che la variazione della consistenza delle unità immobiliari realizzate negli 8 anni analizzati è riscontrata dalle analisi effettuate. In particolare per la residenza si registra un incremento di **164 abitazioni**, pari allo 0,77%, per complessivi **16.432 mq di SUL**, pari allo 0,76% della superficie complessiva al 2016. Per ricavare il dato dei vani -fondamentale per il dimensionamento secondo i criteri del PUT-, è stata divisa la superficie residenziale costruita e autorizzata fra il 2009 e il 2016 per 25 mq/vano, giungendo al risultato di **657 nuove stanze**.

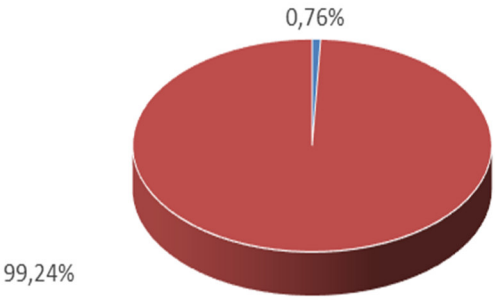
Incidenza nuove superfici in zona ASI all'anno 2016



Percentuale delle nuove supefici terziarie rispetto al totale all'anno 2016



Percentuale delle nuove supefici residenziali rispetto al totale all'anno 2016



Per le superfici terziarie si registra invece un incremento complessivo di **27.726 mq** (di cui 5.637 mq circa in Area ASI), pari all'11,82% delle superfici complessivamente esistenti al 2016. Nelle tabelle 4 e 6 si registrano i dati complessivi relativi alla residenza e alle attività terziarie presenti al 2016, ricavati sommando le quantità realizzate fra il 2009 e il 2016 (tabelle 3 e 5) e quelle censite dall'Anagrafe edilizia del 2008.

5.4 Il fabbisogno abitativo

Come si è anticipato al paragrafo 5.1, il dimensionamento abitativo del PUC è stato effettuato sulla base dei criteri previsti dalla L.R. 35/87, dunque mantenendo il parametro 1 ab/vano, in forma più restrittiva di quanto previsto dal vigente PTCP di Salerno.
In particolare, il fabbisogno di nuove residenze viene calcolato ai sensi art. 9 della L.R. 35/87, sommando le seguenti tre componenti:

a) **l'eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico**, da calcolare sulla base del tasso medio annuo di variazione demografica in un periodo non superiore a dieci anni; in caso di saldo migratorio positivo si dovrà assumere il solo tasso medio annuo di incremento naturale;
b) **l'eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento al valore di un abitante per vano**; questo eventuale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia e ridotto ad un terzo;
c) **l'eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti non risanabili** risultanti dalla documentazione dell'anagrafe edilizia e ridotto ad un terzo.

Tabella 7 –Saldo naturale, migratorio e variazione complessiva della popolazione nel decennio 2007-2016

Anno	Saldo naturale (v.a)	Saldo naturale (v.%)	Saldo migratorio (v.a.)	Saldo migratorio (v.%)		Saldo complessivo*		Popolazione
2006	117	0,22	-65	-0,12%		52	0,10%	53.314
2007	73	0,14%	12	0,02%		85	0,16%	53.399
2008	96	0,18%	-29	-0,05%		67	0,13%	53.466
2009	-8	-0,01%	4	0,01%		-4	-0,01%	53.462
2010	37	0,07%	21	0,04%		58	0,11%	53.520
2011	-18	-0,03%	-218	-0,41%		284	0,53%	53.804
2012	-52	-0,10%	-174	-0,32%		-226	-0,42%	53.578
2013	-58	-0,11%	477	0,88%		419	0,78%	53.997
2014	-56	-0,10%	130	0,24%		74	0,14%	54.071
2015	-186	-0,35%	-226	-0,42%		-412	-0,76%	53.659
2016	-91	-0,17%	-118	-0,22%		-209	-0,39%	53.450
Tassi medi annui	**-26,3**	**-0,049%**	**-12,1**	**-0,023%**		14	**0,026%**	

** Il saldo complessivo è calcolato sulla base della variazione medi annuale della popolazione complessiva nel decennio 2007-2016 e non come somma del saldo migratorio e di quello naturale a causa delle differenze riscontrate dall'Istat (vedi nota 15)*

Per quanto riguarda la componente a), secondo quanto specificato al citato art. 9 **il fabbisogno aggiuntivo**, risultando negativo il saldo migratorio nel decennio 2007-2016 (-0,023%), la proiezione demografica va effettuata sulla base del saldo complessivo, pari a 0,026% (cfr. Tabella 7) [15].

Applicando tale incremento percentuale annuo al decennio prossimo, la popolazione al 2026 risulta di **53.591 abitanti**, con un **incremento di 141 abitanti rispetto al 2016** (53.450 abitanti). Confrontando questa popolazione con i **87.630 vani** (o stanze)[16] risultanti dalla differenza dei 90.522 vani utili e i 2.892 malsani e non recuperabili censiti dall'Anagrafe edilizia al 2008 (cfr. Tabella 1), l'indice di affollamento risulta pari di 0,64 abitanti per stanza, nettamente inferiore al valore di 1 ab/vano individuato dal PUT come soglia minima. **La componente a) non genera dunque alcun fabbisogno**.

Tabella 8 – Proiezione demografica (tasso medio annuo complessivo)

Anno	Variazione assoluta della popolazione	Variazione percentuale della popolazione	Popolazione
2016			53.450
2017	14,12	0,026%	53.464
2018	14,12	0,026%	53.478
2019	14,13	0,026%	53.492
2020	14,13	0,026%	53.506
2021	14,13	0,026%	53.521
2022	14,14	0,026%	53.535
2023	14,14	0,026%	53.549
2024	14,14	0,026%	53.563
2025	14,13	0,026%	53.577
2026	**14,15**	**0,026%**	**53.591**

[15] *La popolazione residente a Cava de' Tirreni al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 53.885 individui, mentre all'Anagrafe comunale ne risultavano registrati 53.365. Si è, dunque, verificata una differenza positiva fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 520 unità (+0,97%). Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, l'Istat ha fatto ricorso ad operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione, "caricando" la differenza tutta sulla popolazione residente al 31 dicembre 2011. Tale differenza, che deriva dunque da un disallineamento riguardante tutto il decennio, non può essere ricondotta ai saldi naturale e migratorio del 2011, che rimangono pertanto quelli effettivamente registrati all'Anagrafe comunale nell'anno e riportati in tabella. In questo modo al 2011 viene a crearsi una discrepanza fra i saldi naturali e migratorio (entrambi negativi e rispettivamente pari a -0,03% e -0,41%) e il saldo complessivo calcolato sulla base della popolazione totale (positivo e pari a +0,53%). Tale differenza incide ovviamente sulla variazione media annua nel decennio 2007-2016 e dunque sulla determinazione della popolazione residente al 2026 e dei relativi eventuali fabbisogni aggiuntivi in termini di abitazioni e standard.*
Infatti:
- considerando il tasso di variazione media annua calcolato come somma dei saldi naturale e migratorio, essendo questi negativi, si ottiene una popolazione al 2026 inferiore a quella del 2016 (- 378 abitanti nei 10 anni)
- considerando il tasso medio annuo calcolato sulla variazione della popolazione totale, si ottiene una crescita, seppur minima della popolazione al 2026 rispetto a quella del 2016 (141 abitanti nei 10 anni).
Non potendo correggere, se non in maniera del tutto arbitraria, i valori dei saldi naturale e migratorio al 2011 per portarli a coerenza con quello complessivo, si è scelto di utilizzare i valori ufficiali al 2011, pur nella loro contraddittorietà. Pertanto, poiché considerando i valori dell'anagrafe anche per il 2011 il saldo migratorio medio nei dieci anni risulta negativo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 35/85 ***si assume il tasso medio annuo complessivo, pari a 0,026%,*** *che porta ad una popolazione al 2026 di* ***53.591 abitanti*** *(+ 520 rispetto a quella che risulterebbe applicando il tasso medio annuo calcolato come somma dei tassi naturale e migratorio, che sarebbe di 53.072 abitanti).*
Tale scelta non comporta comunque alcun fabbisogno aggiuntivo, risultando la popolazione al 2026 comunque ampiamente maggiore del numero dei vani esistenti al 2016 *e dunque, conseguentemente,* ***l'indice di affollamento notevolmente più basso del rapporto 1abitante per vano*** *ritenuto soglia di riferimento dalla L. R. 35/87.*

[16] *In analogia alla denominazione riportata dalla L.R. 35/87 l'Anagrafe Edilizia utilizza la denominazione di "vano" che corrisponde a quella di "stanza" utilizzata dall'ISTAT. I due termini, pertanto, si equivalgono e vengono utilizzati indifferentemente nel testo.*

Per quanto riguarda la componente b), **il fabbisogno derivante dalla riduzione dell'indice di affollamento** è stato affrontato indagando sul rapporto fra le dimensioni delle abitazioni e il numero di componenti che le abitano derivato dai dati dell'Anagrafe edilizia del 2008, come prescritto all'art. 9 della L.R. 35/87, aggiornati sulla base dei dati risultati dai titoli edilizi rilasciati dal 2009 al 2016.

Il **fabbisogno deve essere ridotto ad 1/3**, in coerenza con quanto prescritto all'art. 9 della L.R. 35/87.

L'Anagrafe edilizia del 2008 consente infatti di entrare nel merito di come gli abitanti (anche denominati componenti)[17] sono distribuiti rispetto alle classi dimensionali delle abitazioni - considerando cioè, in coerenza con quanto previsto dal PTCP, la matrice dell'affollamento (di cui alla Tabella 9 che segue), che incrocia il numero dei vani occupati articolati per dimensione delle abitazioni con il numero dei componenti[18] che le occupano. Da questo esame più preciso emergono, invece, consistenti condizioni di disagio abitativo da sovraffollamento, soprattutto concentrate nelle abitazioni da 1, 2 e 3 vani.

Tabella 9 - Anagrafe edilizia. Matrice dell'affollamento per dimensione degli alloggi e numero degli occupanti

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O
		Abitazioni per n. di stanze								**Totale abitazioni**	**Totale abitanti**	**Totale stanze**	**n. medio comp/fam**	**n. medio stanze/abitaz**
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**oltre 7**					
N. Componenti	**1**	**18**	**283**	**379**	**528**	**282**	**48**	**14**	**4**					
	2	**27**	**392**	**1.063**	**1.932**	**1.164**	**277**	**81**	**58**					
	3	**15**	**173**	**1.129**	**2.697**	**1.890**	**561**	**180**	**206**					
	4	**8**	**55**	**542**	**1.705**	**1.341**	**384**	**109**	**163**					
	5	**1**	**11**	**65**	**189**	**144**	**65**	**32**	**49**					
	6		**2**	**7**	**44**	**35**	**15**	**13**	**14**					
	7			**2**	**7**	**4**	**4**	**3**	**4**					
	oltre 7													
Totali		**69**	**916**	**3.187**	**7.102**	**4.860**	**1.354**	**432**	**498**	**18.418**	**53.048**	**80.137**	**2,88**	**4,35**

abitazioni sottoutilizzate (I. aff. < 1 ab/vano):	13.821	75,00%
abitazioni con I.A.=1 abitante/vano	3.406	18,50%
abitazioni sovraffollate (I. aff. > 1 ab/vano):	1.191	6,50%

[17] *L'anagrafe Edilizia censisce solo il numero dei componenti che occupano le abitazioni, senza specificarne l'articolazione in famiglie.*

[18] *Delle 19.435 abitazioni rilevate dall'Anagrafe edilizia, soltanto per 18.418 sono stati censiti il numero delle stanze e quello dei componenti che li occupano. Nella matrice non vengono dunque considerate le 1.017 abitazioni censite dall'anagrafe ma di cui non si conosce l'articolazione del numero degli abitanti e di quello dei vani.*

Tabella 10 - Indice di affollamento >1		
abitazioni in condizione di affollamento	abitanti in condizione di affollamento	stanze in condizione di affollamento
1.191	5.050	3.560

Infatti, in 1.191 alloggi, pari al 6,5% delle abitazioni occupate di cui si conosce sia il numero dei vani sia quello degli occupanti (pari a 18.418 abitazioni), 5.050 abitanti occupano 3.564 vani, con un valore medio dell'indice di affollamento superiore a 1,4 abitanti/vano (cfr. Tabella 9). Riportando il valore dell'indice di affollamento a 1 abitante vano e considerando un terzo di tale valore, come prescritto dal PUT, **la componente b) genera un fabbisogno di 1.683 nuovi vani**.
Per aggiornare tale dato derivante dalla situazione censita dall'Anagrafe edilizia nel 2008 si considera la differenza in termini percentuali dell'indice di affollamento complessivo al 2008 (0,65 ab/vano) e quello al 2016 (0,64), pari a – 0,76%. Tale differenza va applicata al totale degli abitanti in condizione di sovraffollamento. Pertanto detraendo 38 abitanti -lo 0,76% dei 5050 abitanti derivati dalla matrice dell'affollamento in Tabella 9- si ottengono **5012 abitanti in condizione di sovraffollamento**.

Riducendo ad 1/3 il fabbisogno degli abitanti in condizione di affollamento (5012/3) si ottiene che:
la componente b) fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento all'anno 2016 è di 1.671 vani.

Per quanto riguarda la componente c), il numero degli alloggi malsani e non recuperabili deriva dal censimento dell'Anagrafe edilizia ed è pari a 2.892 da ridurre ad 1/3. **La componente c) genera dunque un fabbisogno di 964 nuovi vani**.

Le componenti b) e c) dovranno essere soddisfatte, ai sensi della L.R. 35/87 attraverso interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) specificamente mirati.

Tabella 10 - Dimensionamento residenziale calcolato con valutazione delle condizioni di affollamento sulla base della matrice dell'affollamento								
A	B	C	D	E	F	G	H	
Popolazione prevista al 2026 (1)	Vani esistenti al 2016 (2)	Fabbisogno vani da incremento della popolazione (comp. a) (3)	Fabbisogno nuovi vani per la riduzione indice affollamento (comp.b) (4)	Fabbisogno nuovi vani per la sostituzione dei vani malsani non recuperabili (comp. c) (5)	Nuovi vani per il soddisfacimento della comp. a) del fabbisogno	Nuovi vani per il soddisfacim. delle comp.b) + c) del fabbisogno (6)	Totale nuovi vani per il soddisfacim. delle comp. a) + b) + c) del fabbisogno (7)	
abitanti (vani)		vani	vani	vani malsani		(D+E)	vani	SUL
n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	mq
53.591	**90.522**	**0**	**1.671**	**964**	**0**	**2.635**	**2.635**	**65.875**

(1) La popolazione prevista al 2026 è calcolata sulla base dell'indice medio annuo degli ultimi 10 anni considerando il saldo complessivo (0,026%), così come previsto dalla L.R. 35/87 in caso di saldo migratorio negativo nel decennio precedente (-0,023%).

(2) Il numero di vani esistenti al 2016 è definito integrando il numero di vani riportato dall'Anagrafe edilizia 2008 con i vani realizzati fra il 2009 e il 2016. (Tabella 3 e 4.).

(3) La componente a) del fabbisogno residenziale risulta dalla differenza fra il numero di abitanti previsti al 2026 e quello dei vani esistenti al 2016 se maggiore dei vani esistenti avendo fissato un valore medio dell'indice di affollamento=1 abitante/vano.

(4) La componente b) del fabbisogno residenziale relativa al numero di abitanti (vani) in condizione di affollamento è stata calcolata sulla base della matrice di affollamento per classi dimensionali delle abitazioni (cfr. tabella 9), considerando tutti gli abitanti in condizione di affollamento secondo il criterio della L.R. 35/87, cioè considerando le situazioni con indice di affollamento maggiore di 1abitante/vano e riducendo il fabbisogno ad 1/3. Al risultato è stato applicato un correttivo di – 0,7% dovuto alla differenza dell'indice complessivo di affollamento fra il 2008 – anno cui risalgono i dati dell'Anagrafe edilizia utilizzati per la costruzione della Matrice di affollamento- e il 2016.

(5) La componente c) del fabbisogno residenziale risulta dal numero dei vani malsani non recuperabili rilevato dall'Anagrafe edilizia, di cui alla Tabella 1, pari a 2.892 ridotto ad 1/3 . Il numero dei vani malsani è depurato dalla quota già considerata nella componente b) in quanto presente nella matrice di affollamento. Si ritiene che il numero di tali vani, essendo irrecuperabili, sia rimasto invariato fra il 2008 e il 2016.

(6) A differenza dell'eventuale fabbisogno derivante dalla componente a) -di cui alla colonna C e in questo caso assente-, le componenti b) e c) - colonne D ed E- vanno soddisfatte, secondo la L.R. 35/87, attraverso P.E.E.P. con bandi pubblici specificamente mirati. Tale modalità attuativa è da rivedere in virtù delle nuove disposizioni legislative nazionali e regionali relative al soddisfacimento di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

(7) La superficie residenziale è calcolata moltiplicando il n. dei vani per 25 mq vano/abitante, secondo quanto previsto dal D.I. 1444/68.

5.5 Il fabbisogno terziario

Come si è detto in Premessa, il Comune di Cava de' Tirreni ha promosso, attraverso tavoli di concertazione, con l'Amministrazione Provinciale ed il Consorzio ASI, la risoluzione delle problematiche relative al raccordo tra la pianificazione Comunale (prima il PRG e poi il PUC) e quella dell'ASI (PRTC). Tale concertazione si è conclusa con la firma di Protocollo d'Intesa, tra la Provincia di Salerno, il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno ed il Comune di Cava de' Tirreni,– giusto Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 124 del 30.10.2018- con cui si è riconosciuta la competenza esclusiva dell'ASI e della Provincia alla pianificazione della zona ASI e si è concordato di procedere, di comune accordo con detti enti, ad un'attività di copianificazione finalizzata alla sola riqualificazione ed infrastrutturazione dei tessuti esistenti con l'obiettivo di elevare la qualità urbana del fondovalle (cfr. capitolo 1.4).
In conseguenza di ciò si è sancita la netta separazione tra i due strumenti di pianificazione (quello Comunale e quello Consortile) che, oltre a perseguire strategie differenti, rispondono a norme dimensionali diversificate. In tale ottica si è evidenziato che **le previsioni della legge regionale. 35/87 per gli agglomerati ASI** si concretizzano unicamente nell'art. 7 del Titolo II -Norme specifiche prescrittive per altre amministrazioni ed enti- che prescrive l'obbligo di acquisire il parere di conformità al PUT e **non impongono alcun limite dimensionale od altra prescrizione urbanistica**. Per gli strumenti urbanistici comunali, invece, come si è detto, le prescrizioni dettate dal PUT sono comprese nel Titolo III- Norme specifiche prescrittive per tutti i comuni dell'area- composto di ben 10 articoli che disciplinano l'articolazione di tutte le aree del piano nonché il dimensionamento residenziale e terziario dei PRG (oggi PUC).
Alla luce di ciò, ne discende, che per il dimensionamento delle superfici terziarie del PUC, ai sensi della L.R. 35/87, si deve tener conto unicamente del territorio disciplinato dal piano urbanistico comunale, con esclusione espressa della zona ASI.
Per quanto riguarda **le superfici terziarie esistenti**, inoltre, come anticipato al capitolo 5.1, si è considerata la superficie complessiva di queste **al netto delle superfici relative alle attrezzature private di uso pubblico convenzionate**, del tutto assimilabili, come si è detto, alle attrezzature per gli standard urbanistici di cui al D.I. 1444/68 anche in coerenza con i criteri del PTCP vigente.
Assumendo dunque il parametro di 3 mq/abitante previsto all'art. 10 della L.R. 35/87 per le nuove superfici terziarie e aggiungendo gli ulteriori 2 mq/abitante per i cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti, come introdotto dalla L.R. 16/2014 al secondo comma dell'art. 10 L.R. 35/87, si ottengono le superfici si ottengono le seguenti superfici terziarie:

- 53.591 ab. x 3mq = **160.773,00 mq – 130.151,70 mq attività terziarie esistenti= 30.621,30 mq di nuove attività terziarie ammissibili**
- 53.591ab. x 2mq = **107.182,00 mq – 22.089,90 mq di attività terziare ottenute da cambio di destinazione d'uso al 2016 =85.092,10 mq di attività terziarie ammissibili da cambi di destinazioni d'uso di edifici esistenti-**

Il totale della superficie terziaria ammissibile è pari a **267.955,00 mq.**

Tabella 11 – Dimensionamento delle attività terziarie						
A	B	C	D	E	F	
Popolazione prevista al 2026	Superficie terziaria complessivamente ammessa dal PUT (max 3 mq/abitante)	Superficie terziaria da cambi di destinazione d'uso ex L.R. 16/2014 (max 2 mq/abitante)	Superficie terziaria esistente a meno delle attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici (1) ed al netto delle superfici terziarie in ASI (2)	Superficie terziaria derivante da cambi di destinazione d'uso - realizzati tra il 2009 e il 2016 (3)	IPOTESI PROGETTUALE	
					Nuove superfici ammissibili per attività terziaria (B-D)	Superfici terziarie ammissibili da cambio di destinazione d'uso (C-E)
abitanti	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
n.	mq	mq	mq	mq	mq	mq
53.591	160.773,00	107.182,00	130.151,70	22.089,90	30.621,30	85.092,10
	267.955,00				115.713,40	

(1) La superficie terziaria esistente è quella rilevata dall'Anagrafe edilizia del 2008 ed integrata con l'aggiornamento del 2016 di cui alle Tabelle 5 e 6. La superficie non comprende quella delle attrezzature private di uso pubblico convenzionate assimilabili a standard così come previsto anche all'art. 126 del PTCP di Salerno.
(2) La superficie terziaria esistente è al netto delle superfici terziarie in zona ASI.
(3) La superficie riportata è quella corrispondente alla superficie terziaria derivante da cambi di destinazione d'uso, realizzati tra il 2009 e 2016 (totale componente (a) della Tabella 5)

Si evidenzia che, per le motivazioni di cui ai paragrafi precedenti, la superficie terziaria esistente considerata in Tabella 11 – COLONNA D non comprende le attrezzature private di uso pubblico convenzionate, assimilate a tutti gli effetti a standard urbanistici ex D.I. 1444/68 (commi 2 e segg. dell'art. 126 del vigente PTCP di Salerno) e non comprende le superfici terziarie in ASI.

5.6 Il fabbisogno di attrezzature pubbliche a standard urbanistici

La L.R. 35/87 dimensiona le attrezzature a standard con riferimento principalmente alla popolazione, prevedendo una dotazione minima di per 27 mq/ab, ripartita in: 4,5 mq per l'istruzione materna e dell'obbligo, 2 mq per attrezzature di interesse comunale, 2,5 mq per parcheggi, 18 mq per le aree verdi e gli impianti sportivi.
A questa va aggiunta un'ulteriore quota connessa alle superfici ricettive, che ammonta a 15 mq per ogni 20 mq di SUL ricettiva, da ripartire in 10 mq per verde, gioco libero e sport, 3 mq per parcheggi, 2 mq per attrezzature di interesse comunale.
Non sono previste ulteriori aree a standard connesse a superfici terziarie né aree a standard per le attrezzature territoriali, che restano individuate direttamente dal PUT nelle zone territoriali per parchi urbani e territoriali 8 e 9.
Una ricognizione puntuale delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e ad uso pubblico è stata effettuata in sede di analisi territoriale per la redazione della Proposta di Piano (vd. elaborati A3.4 a,b,c,d La pianificazione comunale: Attrezzature pubbliche di livello territoriale e di quartiere (1:5.000) e AE.DOCUMENTO DI SINTESI DELL'ANAGRAFE EDILIZIA). Di seguito sono presentati i dati di sintesi.

Tab.12 - Attrezzature pubbliche e ad uso pubblico a standard di livello locale (anno 2016)

	A	B	C	D	Attrezzature in corso di attuazione (da Pianificazione attuativa vigente e Progetti in corso)	Totale attrezzature esistenti e in corso di attuazione
	Attrezzature esistenti					
	Superficie fondiaria esistente	di cui non raddoppiabili	di cui in ZTO A e B (raddoppiabili)	Totale B+2xC		
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
A - Aree per l'istruzione	99.773	6.652	93.121	**192.894**		**192.894**
B - Aree per attrezzature di interesse comune	312.065	170.794	141.271	**453.336**	**14.195**	**467.531**
di cui:						
B1 - Amministrative e per pubblici servizi	189.632	143.771	45.861	235.493		
B2 - Religiose	98.594	14.908	83.686	182.280		
B3 - Culturali e ricreative	23.839	12.115	11.724	35.563		
P - Aree per parcheggi	95.617	7.414	88.203	**183.820**	**51.484**	**235.304**
V - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	237.203	40.573	196.630	**433.833**	**200.666**	**634.499**
di cui:						

V1 - Impianti sportivi	106.685	35.236	71.449	178.134		
V2 - Parchi e giardini	87.901	4.425	83.476	171.377		
V3 - Spazi pubblici di aggregazione (Piazze, spazi pubblici attrezzati etc)	42.617	912	41.705	84.322		
Totale (A+B+P+V)	744.658	225.433	519.225	**1.263.883**	**266.345**	**1.530.228**

Tab.13 - Bilancio degli standard urbanistici per 53.591 abitanti al 2026

	A	B	C	D	E	F
	Standard prescritti dalla LR 35/87 per abitante	**Fabbisogno attrezzature a standard**	**Superficie fondiaria esistente e in corso di attuazione**	**Bilancio con Superficie fondiaria esistente e in corso di attuazione (C-B)**	**Totale attrezzature esistenti e in corso di attuazione con raddoppio delle superfici in ZTO A e B**	**Bilancio (E - B)**
	(mq/ab)	**(mq)**	**(mq)**	**(mq)**	**(mq)**	**(mq)**
A - Aree per l'istruzione	4,5	**241.159,50**	**99.773**	**-141.387**	**192.894**	**-48.266**
B - Aree per attrezzature di interesse comune	2	**107.182**	**326.260**	**219.078**	**467.531**	**360.349**
di cui:						
B1 - Amministrative e per pubblici servizi	-					
B2 - Religiose	1	**53.591**	**98.594**	**45.003**	**182.280**	**128.689**
B3 - Culturali e ricreative	-					
P - Aree per parcheggi	2,5	**133.977,50**	**147.101**	**13.124**	**235.304**	**101.327**
V - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	18	**964.638**	**437.869**	**-526.769**	**634.499**	**-330.139**
Totale	**27**	**1.446.957**	**1.011.003**	**-435.954**	**1.530.228**	**83.271,00**

Tab.14 – Fabbisogno delle attrezzature a standard urbanistico al 2026				
A	B	C	D	
Fabbisogno attrezzature a standard (1)	Fabbisogno attrezzature connesso alle attività ricettive (ipotizzando che queste siano circa il 15% delle superfici terziarie previste, pari a 17.357 mq) (2)	Totale fabbisogno (A+B)	Attrezzature esistenti e in corso di attuazione (con raddoppio delle superfici in ZTO A e B) (3)	Totale fabbisogno residuo
				Fabbisogno residuo da n. abitanti (D-C)]
(27 mq/ab)	(15 mq/20 mq SUL ricettiva)			
mq	mq	mq	mq	mq
1.446.957	13.018	1.459.975	1.530.228	70.253

(1) Il fabbisogno di attrezzature a standard è calcolato su una previsione della popolazione al 2026 di 53.591 ab
(2) Il fabbisogno di attrezzature connesso alle attività ricettive è stato calcolato ipotizzando che queste siano il 15% delle attrezzature terziare previste (115.713.4 mq – totale Tabella 11 – Dimensionamento delle attività terziarie) moltiplicato per 0,75 (rapporto 15mq/20mq SUL ricettiva)
(3) La superficie totale delle attrezzature esistenti e in corso di attuazione è desunta dalla colonna E - Tab.13 - Aree destinate a standard esistenti e in corso di attuazione da Pianificazione attuativa vigente e Progetti in corso al 2016, dove la superficie delle attrezzature esistenti è calcolata raddoppiando quelle in ZTO A e B ai sensi dell'art. 3 del DI 1444/68.

La dotazione delle aree a standard riassunta nella Tabella 14 sulla base della previsione al 2026 è dunque di 1.459.975, pari al fabbisogno di 53.591 abitanti previsti a quella data e di 17.357mq di superficie turistica. Essendo le attrezzature esistenti pari a circa 1.530.228 mq, considerando anche le attrezzature di progetto da Pianificazione attuativa vigente e da Progetti in corso (Tabella 14 – colonna d) **il fabbisogno residuo è ampiamente soddisfatto (+70.253 mq).** Tale calcolo è stato effettuato conteggiando al doppio le superfici delle attrezzature esistenti nella Città storica e nella Città consolidata assimilabili alle zone A e B del DI 1444/68. Considerando le superfici effettivamente esistenti si registrerebbe invece un **deficit di 448.972 mq** (1.459.975 mq-1.011003 mq). A copertura, anche parziale, di tale deficit la Proposta definitiva di PUC prevede dunque nuovi standard da realizzare attraverso i meccanismi perequativi negli *Ambiti di Trasformazione per standard urbanistic*i, e negli *Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati*, proporzionalmente alle attività che si andranno ad insediare, così come riportato al seguente paragrafo 5.7. Per i meccanismi di attuazione degli Ambiti di trasformazione si rimanda al successivo cap. 7.3. e al precedente cap. 3.1.

Tabella 15 - Attrezzature pubbliche e ad uso pubblico esistenti di livello territoriale *(anno 2016)*	
	mq
F1 - Aree per l'istruzione superiore	**54.099**
F2 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	**9.790**
F3 - Parchi territoriali esistenti	**3.918.597**
Totale	**3.982.486**

In tabella 15 vengono infine riportate le superfici delle attrezzature di scala territoriale esistenti al 2016 sul territorio di Cava dei Tirreni, il cui dimensionamento, com'è noto, è previsto dal PUT alla scala sovracomunale e dunque esula dalla competenza del PUC.

5.7 Ambiti di Trasformazione e dimensionamento

Nella Tabella 16 per ciascuno degli Ambiti di Trasformazione per Standard urbanistici previsti dal PUC sono riportati la Superficie territoriale, la Città di appartenenza, l'Ambito di Paesaggio, l'Iev connesso all'Ambito di Equivalenza in cui ricade con la relativa Superficie Utile Lorda (SUL) sviluppata dalla superficie territoriale dell'Atsu stesso. La superficie territoriale complessiva è pari a 428.964 mq, per una SUL sviluppata di 109.281 mq, in gran parte localizzata nella Città da Consolidare e ristrutturare, dove la ST è pari a 335.825,62 mq e la SUL a 77.629 mq). Di tale SUL 18.222 mq (56.714 mq di ST) ricadono in Città storica a fronte della cessione completa della Superficie territoriale. Tale diritto edificatorio è dunque da delocalizzare negli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati, privati o pubblici (ATirp).

Tabella 16 – Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu)					
SUPERFICIE TERRITORIALE	CITTA	AMB_PAES	IEV	SUL	SUL TOT.
11.624,92	CONSOLIDATA	A02, A05	0,35	4.068,72	**15.366,96**
1.547,72	CONSOLIDATA	A05	0,25	386,93	
3.190,17	CONSOLIDATA	A03	0,25	797,54	
6.359,13	CONSOLIDATA	A03	0,25	1.589,78	
2.728,01	CONSOLIDATA	A02	0,35	954,80	
8.371,62	CONSOLIDATA	A02	0,35	2.930,07	
14.939,23	CONSOLIDATA	A12	0,25	3.734,81	

2.583,74	CONSOLIDATA	A02	0,35	904,31	
3.419,61	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	0,25	854,90	**77.629,37**
52.237,28	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	0,25	13.059,32	
11.356,92	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	0,25	2.839,23	
10.801,89	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	0,25	2.700,47	
30.263,83	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A20	0,25	7.565,96	
31.721,14	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A06	0,15	4.758,17	
132.481,82	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A03	0,25	33.120,46	
25.322,73	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A03	0,15	3.798,41	
5.378,48	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A06	0,25	1.344,62	
11.213,23	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	0,25	2.803,31	
8.313,47	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	0,25	2.078,37	
2.712,37	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A20	0,25	678,09	
4.376,39	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A20	0,25	1.094,10	
6.226,46	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE		0,15	933,97	
4.665,15	STORICA	A01	0,35	1.632,80	**16.285,02**
13.337,03	STORICA	A01	0,35	6.586,88	
1.212,02	STORICA	A01	0,35	1.148,00	
3.374,55	STORICA	A05	0,25	843,64	
12.276,61	STORICA	A06	0,15	1.841,49	
8.786,09	STORICA	A05	0,25	2.196,52	

6.064,02	STORICA	A05	0,25	1.516,00	
2.078,73	STORICA	A20	0,25	519,68	
438.964,33				**109.281,35**	

Il calcolo delle effettive aree a standard viene effettuato considerando che per gli Atsu ricadenti nella Città storica la quota di cessione prevista dal PUC è pari al 100% della Superficie Territoriale e che negli ATsu ricadenti in altre sub-componenti del Sistema insediativo la quota di cessione è pari all'80% delle ST, la superficie territoriale complessiva derivante dall'attuazione degli ATsu destinata ad integrare la dotazione degli standard urbanistici della Città di Cava dei Tirreni è di **361.530, 30** mq.
Si tratta di un valore minimo, infatti, tale Superficie risulterebbe maggiore se si considera che i proprietari dei suoli potrebbero inoltre decidere di utilizzare l'alternativa prevista alla cessione dell'80% della ST con concentrazione del diritto edificatorio riconosciuto nella rimanente parte del 20% (cfr. cap. 3 e 7 della presente Relazione e l'art. 100 delle NTA), scegliendo di realizzare una attrezzatura di interesse pubblico convenzionata, rientrante al 100% nel bilancio delle superfici a standard e che, in tutti i casi, le destinazioni ammesse per la SUL da concentrare nell'20% della ST (109.281,35) sono quelle relative ai servizi privati di interesse pubblico da convenzionare e dunque a tutti gli effetti assimilabili a standard urbanistici. In questo caso la ST da considerare per gli standard urbanistici sarebbe pari **a 438.964 mq**

Tabella 17 – Sintesi delle ST e delle SUL relative agli Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu)

TOT. SUP. TERRITORIALE	TOTALE S.T. ATSU CITTA' STORICA (100%)	TOT. 80%	TOT. STANDARD	SUL DA DELOCALIZZARE
438.964,33	51.794,19	309.736,11	361.530,30	16.285,02

Per quanto riguarda gli **Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi) e gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati di riserva pubblica (ATirp**) individuati dal PUC, la Tabella 18 riporta i dati relativi a:
- la relativa localizzazione nelle Città del Sistema insediativo e negli Ambiti di Paesaggio
- la Superficie Territoriale
- l'Indice di edificabilità Virtuale (Iev) dell'Ambito di Equivalenza in cui ricadono, con il rispettivo Indice di edificabilità di riserva pubblica (Ierp)
- la Superficie utile lorda sviluppata complessivamente dall'Ied
- gli standard urbanistici calcolati sulla base dell'abitante teorico che dovrebbero essere ceduti a fronte degli interventi.

La Superficie territoriale (St) complessiva è pari a **178.136,32** mq, rispettivamente di 86.538,44 mq negli Ati e 91.597,88 negli ATirp.
La SUL sviluppata in funzione dell'Iev degli Ambiti di Equivalenza nei quali essi ricadono è pari a 48.560,19 mq -rispettivamente 22.145,95 mq e 26.414,27 mq-, cui si aggiunge una

ulteriore quota di SUL da Ierp per i trasferimenti compensativi e gli incentivi di cui al precedente capitolo 3.3, che può raddoppiarla, fino dunque ad un valore massimo della **SUL complessivamente insediabile pari a 96.495,94 mq, adeguata a coprire i fabbisogni residenziale e terziario di cui alle precedenti Tabelle 10 e 11, pari complessivamente a 96.496,00 mq,** rispettivamente di 65.875 mq e 30.621,30 mq (nuove superfici terziarie dimensionate sul rapporto 3mq/ab).
Tale SUL genera ulteriori standard urbanistici negli ATi **e** negli ATirp, **l**a cui Superficie Territoriale da cedere a fronte degli interventi da realizzare, calcolata sulla base dell'abitante teorico per la SUL residenziale (30mq / abitante) e dell'80% della SUL terziaria, è pari a **83.951,7 mq.**

Tabella 18 – Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi)

SUPERFICIE TERRITORIALE	CITTA	AMB. PAES	AMB. DI EQUIV.	IEV	SUL da Iev	SUL da Ierp	Ied (Iev + Ierp)	SUL (da Ied)
41.435,83	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	B	0,25	10.358,96	10.358,96	0,50	20.717,92
10.881,36	CONSOLIDATA	A05	A	0,35	3.808,48	3.808,48	0,70	7.616,95
6.546,39	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A06	B	0,25	1.636,60	1.636,60	0,50	3.273,20
4.381,16	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A06	B	0,25	1.095,29	1.095,29	0,50	2.190,58
3.080,14	STORICA	A20	B	0,25	770,04	770,04	0,50	1.540,07
5.768,28	CONSOLIDATA	A15	C	0,15	865,24	865,24	0,30	1.730,48
14.445,28	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A05	B	0,25	3.611,32	3.611,32	0,50	7.222,64
4.106,55	STORICA	A01	A	0,35	1.437,29	1.437,29	0,70	2.874,59
5.742,59	CONSOLIDATA	A02	A	0,35	2.009,91	2.009,91	0,70	4.019,81
6.393,66	CONSOLIDATA	A02	A	0,35	2.550,00	2.550,00	0,70	4.475,56
3.440,26	CONSOLIDATA	A02	A	0,35	1.204,09	1.204,09	0,70	2.408,19
40.882,12	CONSOLIDATA	A02	A	0,35	14.308,74	14.308,74	0,70	28.617,48
2.493,34	CONSOLIDATA	A02	A	0,25	623,33	623,33	0,50	1.246,67

28.539,36	DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE	A19	C	0,15	4.280,90	4.280,90	0,30	8.561,81
178.136,32					**48.560,19**	**48.560,19**		**96.495,94**

La somma delle superfici da cedere per gli standard urbanistici a fronte dell'attuazione degli ATsu e degli ATi previsti dal PUC è dunque pari a 354.482,27+87.063,56 mq = **445.482 mq**, in grado di coprire quasi interamente i 448.972 mq di deficit che si otterrebbero considerando le superfici delle attrezzature a standard esistenti non raddoppiate (v.Tabella 13 colonna C). Considerando l'intera ST degli ATsu (438.964,33 mq) la superficie a standard urbanistici ammonterebbe a **522.915,00 mq**.

6. Ambiti di Paesaggio e beni naturali

6.1 I caratteri persistenti e caratterizzanti di un paesaggio denso. Il ruolo degli Ambiti di paesaggio nell'attuazione del PUC

Quello degli Ambiti di paesaggio è un concetto e una prassi interpretativa e progettuale, rivisitati nell'ultimo ventennio nel quadro del *Landscape Planning*, che si richiamano ad una concezione unitaria e integrata del paesaggio ribadita sia nella Convenzione Europea del Paesaggio del 2000 ("*Paesaggio* designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni") sia nel D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (art. 131: "… per paesaggio si intende una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni"). Questo concetto e la costruzione degli Ambiti prevista dallo stesso D.L. n. 42 tendono a superare un'idea di paesaggio circoscritta ad alcune eccellenze storico-ambientali, estendendolo di fatto all'**insieme del territorio e agli esiti differenziati dei processi di sedimentazione dell'attività antropica e della sua interazione fisica e simbolica con le componenti naturali** che consente di individuare un insieme di identità territoriali, riconoscibili e riconosciute, anche ai fini della qualificazione multidisciplinare della pianificazione paesistico-ambientale. Dentro questo contesto interpretativo non è dunque possibile più distinguere una sfera naturale da un'altra maggiormente caratterizzata da fenomeni di antropizzazione ed urbanizzazione. Ecosistemi naturali, agro-ecosistemi ed ecosistemi urbani rappresentano infatti **le differenti tessere di un unico mosaico urbano e ambientale** del quale è necessario cogliere gli aspetti strutturali, funzionali ed evolutivi in un'ottica unitaria, sintetica e progettuale.

Occorre infatti prendere atto del mutamento del concetto di paesaggio che si allarga fino a comprendere la generalità del territorio, includendo quindi non solo gli ambiti più densi di valori storici e ambientali maggiormente interessati dalle leggi di tutela, ma anche i cosiddetti "paesaggi ordinari" nei quali cioè il processo di antropizzazione e di urbanizzazione ha modificato lo spazio in forme eterogenee e complesse che chiedono di essere interpretate, regolate e progettate. Il paesaggio dunque come "patrimonio comune" per le comunità locali in cui identificarsi, su cui investire, attraverso cui ridare forza e senso ai valori identitari più profondi ma anche costruire e sedimentare nuovi valori. Coerentemente con questa direzione di convergenza multidisciplinare, gli Ambiti di Paesaggio debbono poter svolgere **una funzione essenziale a supporto sia della dimensione strategica dei piani sia della loro dimensione regolativa e della loro semplificazione ed efficacia**, in quanto consentono di introdurre norme di tipo prestazionale e soprattutto criteri di indirizzo per il controllo e la valutazione degli interventi di conservazione e trasformazione:

1. In alternativa al criterio di omogeneità tradizionalmente adottato nelle teorie e nelle pratiche dello *zoning* (sia nel campo della pianificazione urbanistica che di quella paesistica o di quella delle aree protette), gli Ambiti di Paesaggio utilizzano **il criterio di eterogeneità delle componenti strutturali, caratterizzanti e qualificanti** ciascun Ambito,

strettamente associato a quello di interazione di tali componenti. L'Ambito di Paesaggio è quindi connotato soprattutto dalla **presenza di specifici sistemi di relazioni** ecologiche, percettive, storiche, culturali e funzionali fra tali componenti eterogenee che gli conferiscono un'immagine ed un'identità distinte e riconoscibili. In questo senso, in ragione del ruolo di prevalente indirizzo, possono risultare riluttanti a confinazioni rigide e presentare assai spesso transizioni sfumate o vere e proprie sovrapposizioni tra ambiti contigui.

2. Gli Ambiti rappresentano dunque **il punto di arrivo del processo di convergenza e sintesi dei diversi profili interpretativi in una prospettiva progettuale**, laddove i molteplici profili di descrizione si ricompongono all'interno di una visione tendenzialmente unitaria e integrata. Ciò al fine di indirizzare progettualmente le norme e le politiche di intervento e gestione, anche in riferimento ai contenuti ereditati dalle discipline normative pregresse, alle attese consolidate e alle volontà espresse dai diversi soggetti (istituzionali e non) come espressione di una "comunità" alla ricerca di regole condivise che esprimano peculiari esigenze di tutela e gradi di libertà, fisici e funzionali, connessi alle diverse specificità locali.

3. In tal senso, è possibile affermare che la individuazione degli Ambiti di Paesaggio è **il risultato di un processo di confronto e interazione fra tre diversi profili di valutazione**:
   - il *profilo fisico* (aspetti geologici, geomorfologici, climatici, idrogeologici, pedologici) e quello *biologico* (flora e vegetazione, fauna, ecologia, attività agroforestali) che si esprimono in unità fisiografiche del territorio intese come luoghi che influenzano le dinamiche morfo-pedologiche come anche la distribuzione ed evoluzione dinamica degli ecosistemi naturali, semi-naturali ed agricoli;
   - il *profilo antropico* (storia e cultura del territorio, sistemi insediativi e infrastrutturali, caratteri prevalenti e caratterizzanti degli usi e delle attività economiche) e quello *paesistico-percettivo* (sistemi segnici e di relazioni visive) che si esprimono in unità morfologico-insediative fortemente ancorate ai modi storici di costruzione del palinsesto culturale, abitativo e produttivo
   - a questi profili si aggiunge quello relativo agli *aspetti pianificatori*, soprattutto per quel che riguarda la sovrapposizione tra pianificazione comunale e sovraordinata, che consente di valutare, caso per caso, la compatibilità delle prescrizioni ecologiche, paesistiche e funzionali definite da questi strumenti con gli obiettivi di tutela e di gestione dei processi di trasformazione.

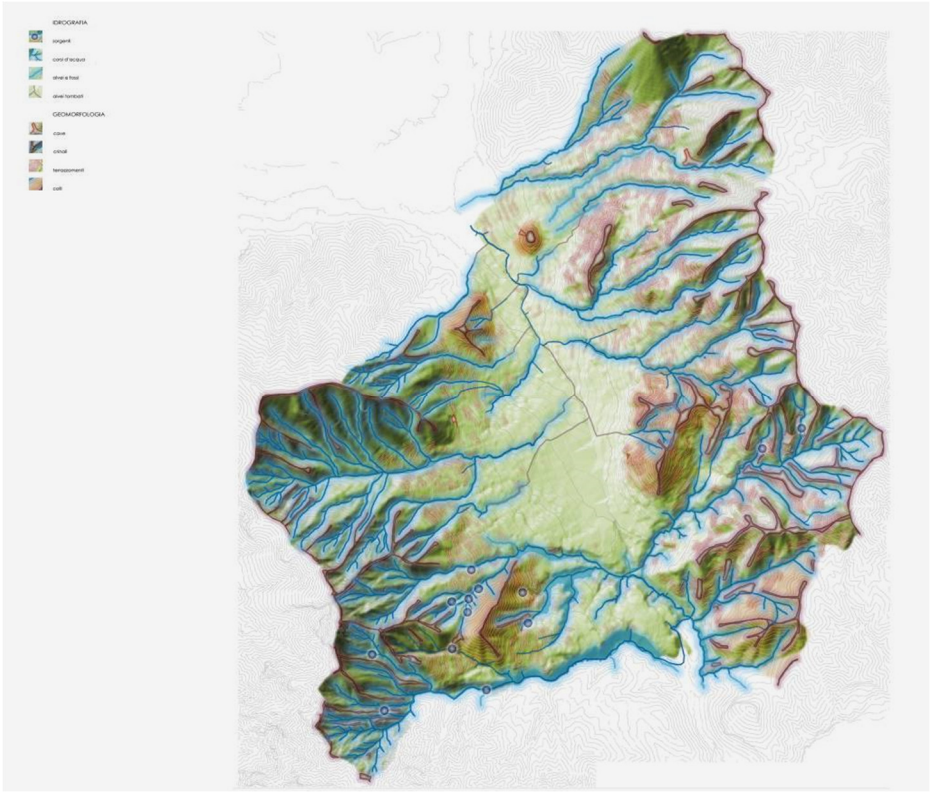
D'altro canto, la strada imboccata del paesaggio come campo di lavoro innovativo anche per la pianificazione urbanistica comunale coglie alcuni indirizzi della stessa Legge Regionale n. 16/2004. L'importanza degli studi relativi alla componente paesaggistica è d'altronde precisata anche nelle "Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale (PTCP) ed urbanistica, generale ed attuativa (PUC e PUA), come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio". In questo documento è precisato che al

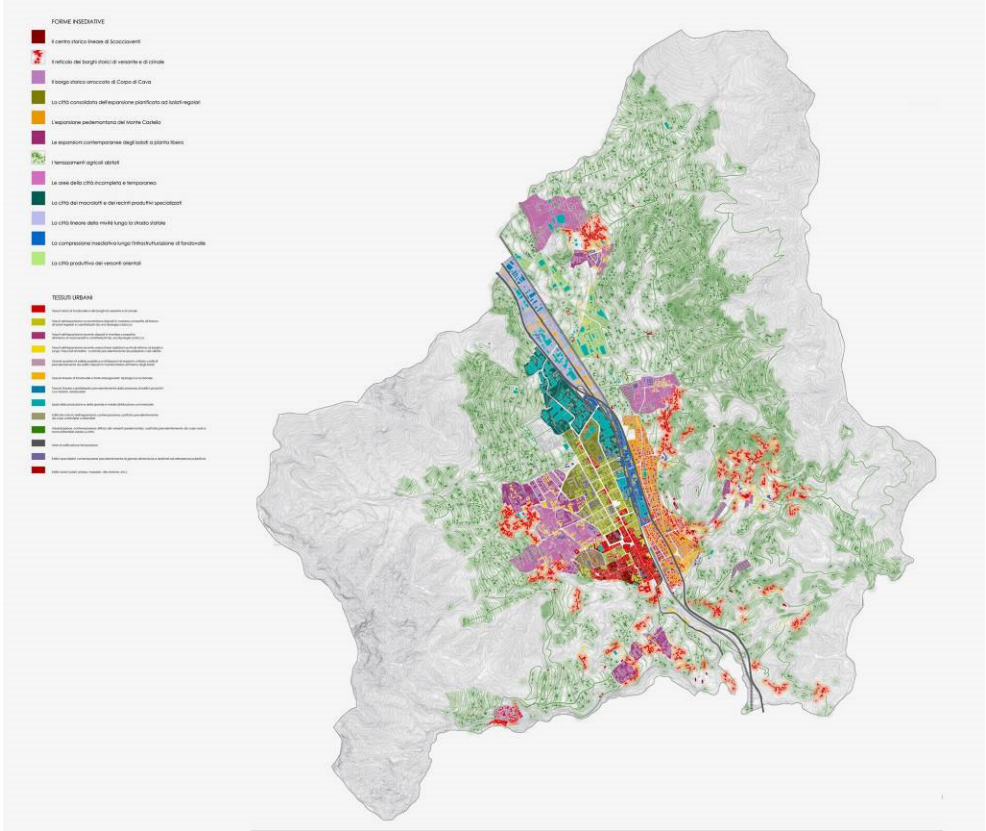
concetto di sostenibilità "non va associata esclusivamente la funzione di verifica della compatibilità, della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione di un'azione e quindi di controllo delle modificazioni e degli effetti, che l'azione determina nei fattori e nelle componenti ambientali"; al concetto di sostenibilità "va associata l'idea stessa di sviluppo, attraverso un accorto governo del territorio". In questo senso componente ineludibile della sostenibilità è certamente "l'identificazione e la caratterizzazione dei paesaggi, in conformità con gli obiettivi di qualità indicati nelle linee guida allegate al PTR". Nello stesso documento, si precisa che "i Piani Urbanistici Comunali (PUC), comprese le loro varianti, i piani di settore ed i piani attuativi, non ancora adottati alla data di esecutività della deliberazione che approva le seguenti norme tecniche, sono redatti e valutati, con riferimento al comma 1 dell'art. 2 della legge regionale 16/04, almeno attraverso gli indicatori di efficacia suddivisi in Tematiche Territoriali". Tali indicatori di efficacia comprendono parametri di valutazione che hanno forti relazioni con gli aspetti paesaggistico-ambientali. E' anche precisato che "Rapporto Ambientale" e "Valutazione Ambientale Strategica" vanno rapportate a questi indicatori e che questi due strumenti debbono dunque confrontarsi con una conoscenza sistematica della struttura paesaggistica dei luoghi.

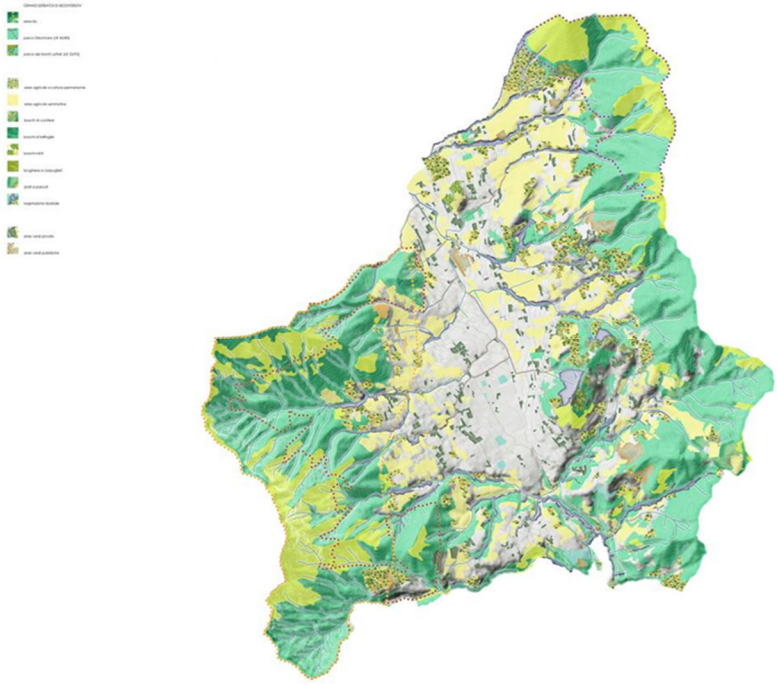
Inoltre, con riferimento agli obiettivi della pianificazione, "(…) è indispensabile che l'utilizzazione del territorio avvenga in maniera armonica e funzionale in modo da salvaguardare i valori fisici, storici e culturali del territorio, coniugandoli con le esigenze di vita ed economiche delle comunità. (…)". È necessario "un ponderato studio dei quadri globali al fine di creare luoghi dove paesaggio naturale e manufatti antropici, natura e architettura siano integrate all'insegna dell'armonia e dello sviluppo sostenibile."

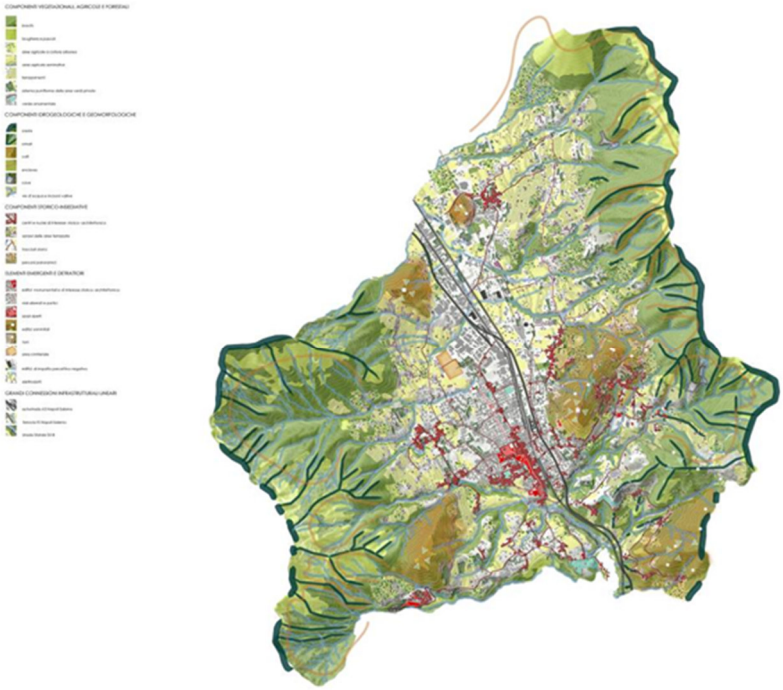
Questo rapporto è necessario anche per il superamento di una zonizzazione più fortemente basata sull'individuazione di limiti e parametri numerici, a favore di una zonizzazione più sensibile a determinare regole confrontabili con le specifiche qualità paesaggistico-ambientali locali. Risulta quindi evidente la necessità di individuare strumenti di confronto tra strategie del piano ed aspetti paesaggistici generali non solo per una più complessiva sensibilità culturale che oramai permea le politiche europee, ma anche per una specifica sollecitazione del legislatore regionale. Nel caso di Cava questo processo di convergenza si è basato sull'interazione di alcune letture interpretative forti contenute soprattutto negli elaborati A1.3 *Forme insediative e caratteri morfologici dei tessuti: quadro riassuntivo*, A2.1 *Forme del suolo naturali e antropizzate*, A2.2 *Componenti ambientali, usi del suolo e connessioni ecologiche esistenti* e A2.3 *Caratteri morfologico-percettivi e paesistici del*

territorio, a cui si sono incrociate le principali letture degli usi reali, svolte attraverso l'Anagrafe edilizia, e dello stato di diritto (elaborati A4) .



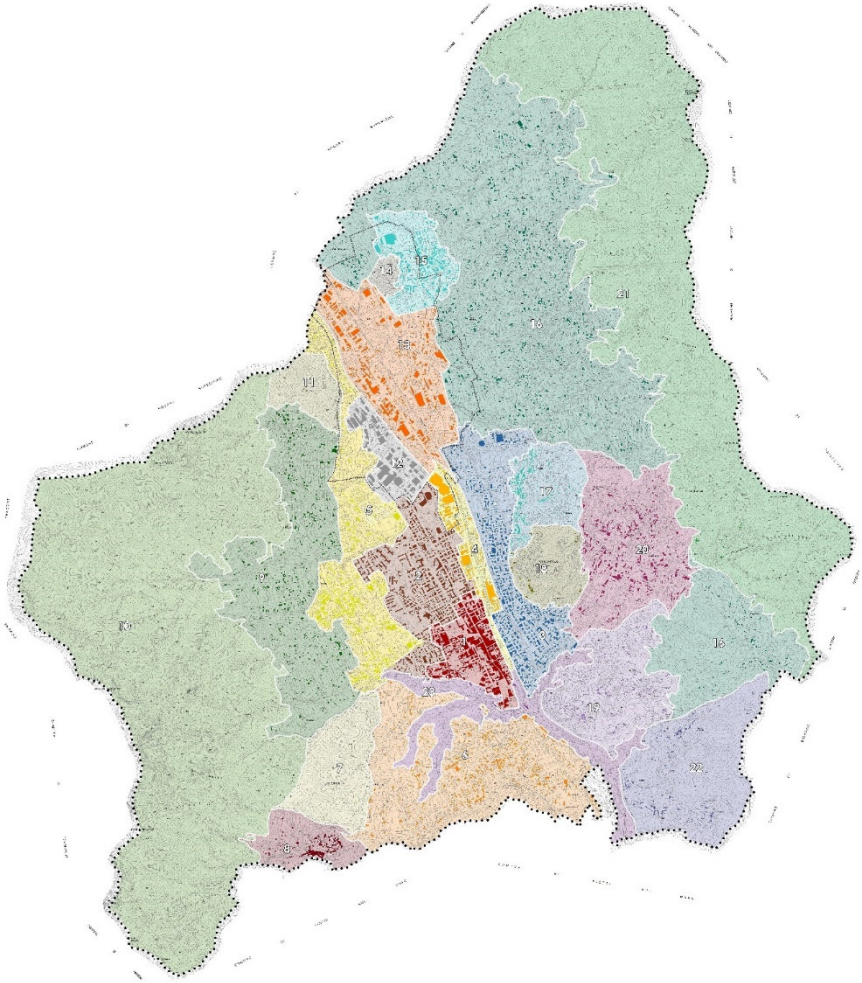






La descrizione del paesaggio cavese ha dunque avuto un carattere multiscalare e multidisciplinare. Ad una prima lettura di scala ampia, ha preso atto del valore conformante che assume la sua struttura geomorfologica e insediativa storica. La città funge da cerniera, anche da un punto di vista paesaggistico, tra l'area geografica dell'agro nocerino-sarnese (con una morfologia pianeggiante e un'economia agricola e industriale) e quella della penisola sorrentina-amalfitana (con una morfologia montuosa e un'economia di tipo turistico). Dentro questa collocazione, la vallata di Cava de' Tirreni – a quasi 200 metri sul livello del mare - separa due gruppi montuosi: ad est le propaggini dei Monti Picentini verso Salerno, prevalentemente dolomitici (M.te Caruso, M.te Sant'Adiutore, M.te Castello, M.te Stella, M.te San Liberatore e Colle Croce); ad ovest i Monti Lattari, prevalentemente carbonatici (M.te Finestra, M.te Sant'Angelo, M.te San Marino e M.te Crocella) con la cima più alta rappresentata dai 1139 mt s.l.m. del Monte Finestra. L'abitato centrale che si sviluppa nella vallata ha una struttura insediativa caratterizzata dal centro storico del Borgo Scacciaventi - formatosi sulla "sella" spartiacque tra due bacini fluviali del Bonea e del Cavaiola – e dalle sue espansioni verso nord lungo la direttrice nocerina, oltre che dalle sue frazioni, alcune delle quali ormai saldate al centro originario, altre più isolate, veri e propri nuclei storici autonomi posti in una condizione paesaggisticamente rilevante: S. Cesareo, Castagneto, Cesinola, Casa Costa, Casa David, V. La Cinque, Li Curti, Pianesi, S. Arcangelo, Passiano, Rotolo, Dupino, S. Giovanni, S.S. Quaranta, Arcara, Marini, Alessia, S. Lorenzo, S. Pietro-Annunziata, Pregiato, Pregiatello, S. Lucia, S. Anna. In questo senso, a livello macro-interpretativo, le componenti caratterizzanti il paesaggio sono stati considerati:

- il paesaggio insediativo vallivo
- il sistema montuoso ad est (monti Picentini-monti di Salerno)
- il sistema montuoso ad ovest (monti Lattari)



Queste tre componenti possono quindi essere considerate tre macro-Ambiti di paesaggio che presentano caratteristiche di riconoscibilità a grande scala. Sono d'altro canto fortemente relazionati tra loro sia per la fitta rete del territorio storico e delle sue eccellenze che ha addomesticato e caratterizzato questa tripartizione della forma di suolo, sia per l'esistenza di una sequenza di colli molto pronunciati, vere escrescenze orografiche improvvise che segnano e punteggiano il paesaggio cavese verso valle.

All'interno di questi macro-Ambiti un'analisi dettagliata e un serrato confronto di sguardi disciplinari diversi hanno permesso di delineare una grana più minuta e discreta di Ambiti di paesaggio, che assumono anche un ruolo strategico e gestionale. I ventitré Ambiti di Paesaggio individuati dal PUC, rappresentati nella Tav. P2. e nella figura precedente, sono:

1. Borgo Grande e Pianesi
2. Città consolidata di fondovalle
3. Città consolidata del versante pedemontano del Monte Castello
4. Parco urbano di fondovalle
5. Margine urbano dei Monti Lattari
6. Promontorio di S. Cesareo
7. Monte Crocella

8. Corpo di Cava
9. Versanti terrazzati dei Monti Lattari
10. Creste dei Monti Lattari
11. Colle di S. Martino
12. ASI urbana
13. Porta nord
14. Monticello
15. S. Lucia
16. Versanti terrazzati dei Monti Picentini
17. Pregiato
18. Monte Castello
19. Rotolo - Dupino
20. S. Pietro
21. Creste dei Monti Picentini
22. Monte Vavano
23. Vallone del Bonea

7. Il sistema ambientale e la rete ecologica e paesaggistica. Il telaio qualificante della Città di Cava

7.1 Il ruolo strutturante della rete ecologica e paesistica

Componente strutturante, caratterizzante e qualificante del paesaggio di Cava è dunque innanzitutto il sistema ambientale e la Rete ecologica e paesistica, che sarà elaborata in sede di progetto definitivo di PUC. La Rete svolge un duplice ruolo: risponde innanzitutto all'obiettivo di aumentare la stabilità, la ricchezza e la varietà degli ecosistemi e, in particolare, le possibilità di migrazione e di dispersione delle specie vegetali e animali, evitando la formazione di barriere o le soluzioni di continuità tra gli habitat interessati; allo stesso tempo, svolge un ruolo essenziale nella tutela e nel rafforzamento dei caratteri del paesaggio storicizzato che si è costruito lentamente nel corso dei secoli addomesticando e qualificando le componenti ambientali principali (il territorio agricolo, i colli, le teste di promontorio, alcuni crinali).

La Rete ecologica e paesistica prende le mosse da una interpretazione dell'attuale articolazione in *patches* (grandi *core areas* e piccole "macchie" ecologiche), *edges* e *boundaries* (margini e fasce di transizione ecologica, spesso di frizione tra parti diverse), *corridors* e *connectivity* (corridoi e connettività tra i *patches*, sia in area extraurbana che urbana, fortemente ancorati alla rete idrografica) che compongono diversi *mosaics* intesi come pattern ecologici e paesaggistici in cui si alternano frammentazione e continuità, come si evince soprattutto dagli elaborati A2.1 *Forme del suolo naturali e antropizzate* e A2.2 *Componenti ambientali, usi del suolo e connessioni ecologiche esistenti*.

Il progetto di Rete definitivo verrà elaborato in coerenza con quello della Rete ecologica provinciale definita nel PTCP e ne rappresenterà di fatto una specificazione ad una scala di maggior dettaglio e un completamento al livello locale. Si configurerà quindi come un sistema polivalente di **nodi** e **corridoi**:

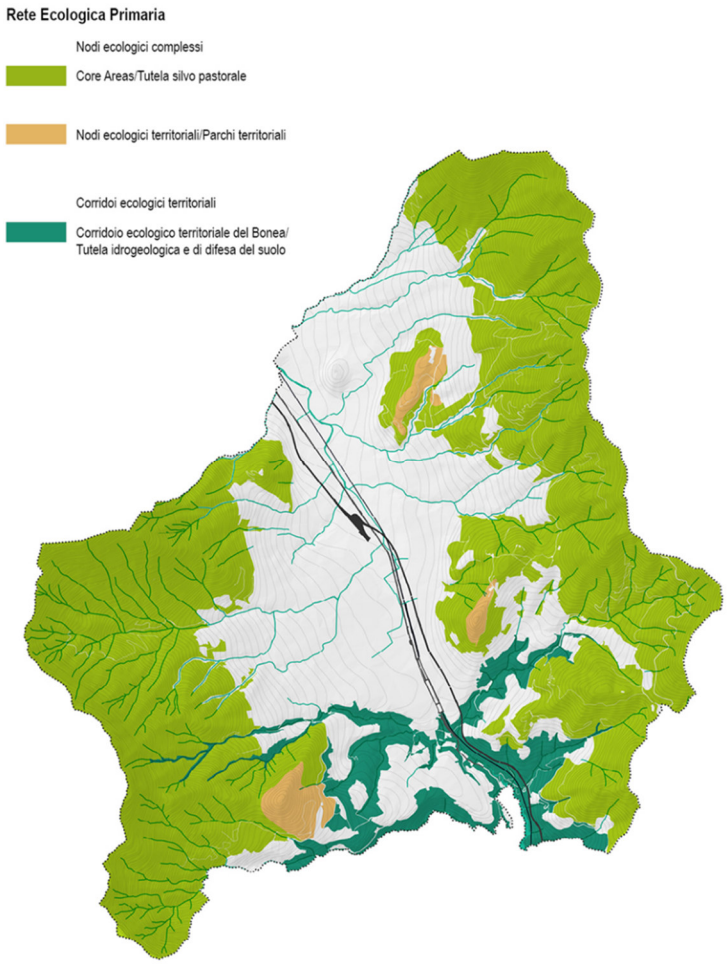
- i nodi sono rappresentati da elementi ecosistemici areali di estensione rilevante o significativa, dotati di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere la funzione di sorgenti di biodiversità,
- mentre i corridoi sono rappresentati da elementi ecosistemici sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi che innervano tutto il territorio comunale, intercettano sia la rete idrografica sia le reti del territorio storico, favoriscono la tutela, la conservazione e l'incremento della biodiversità floro-faunistica; al contempo, rafforzano le componenti storicamente più rilevanti del paesaggio cavese, urbano ed extraurbano, e la rigenerazione delle parti urbane non consolidate e compromesse.

La Rete ecologica e paesistica che si elaborerà nel progetto definitivo del PUC, in coerenza con la Rete alla scala provinciale, sarà organizzata in:

- una **rete ecologica principale**, costituita da **nodi ecologici complessi** e **corridoi ecologici** alla scala territoriale, elementi cioè di valore sovracomunale che contribuiscono al disegno della rete di livello provinciale, mettendo il territorio di Cava de' Tirreni in relazione con le aree protette presenti nell'area territoriale vasta e

svolgendo un ruolo di riferimento per la strutturazione ecologica e paesistica dell'intero territorio comunale;

- una **rete ecologica secondaria**, costituita da corridoi ecologici locali e il connettivo ecologico paesistico-rurale che rafforza la rete ecologica principale definendo al contempo la struttura caratterizzante del paesaggio agrario e idrografico e delle eccellenze geomorfologiche e storiche locali;
- una **rete ecologica urbana**, costituita da nodi ecologici e connettivo ecologico urbano, che include il sistema denso e pervasivo degli spazi aperti urbani con diverso valore ecologico e paesistico, esistente o potenziale.



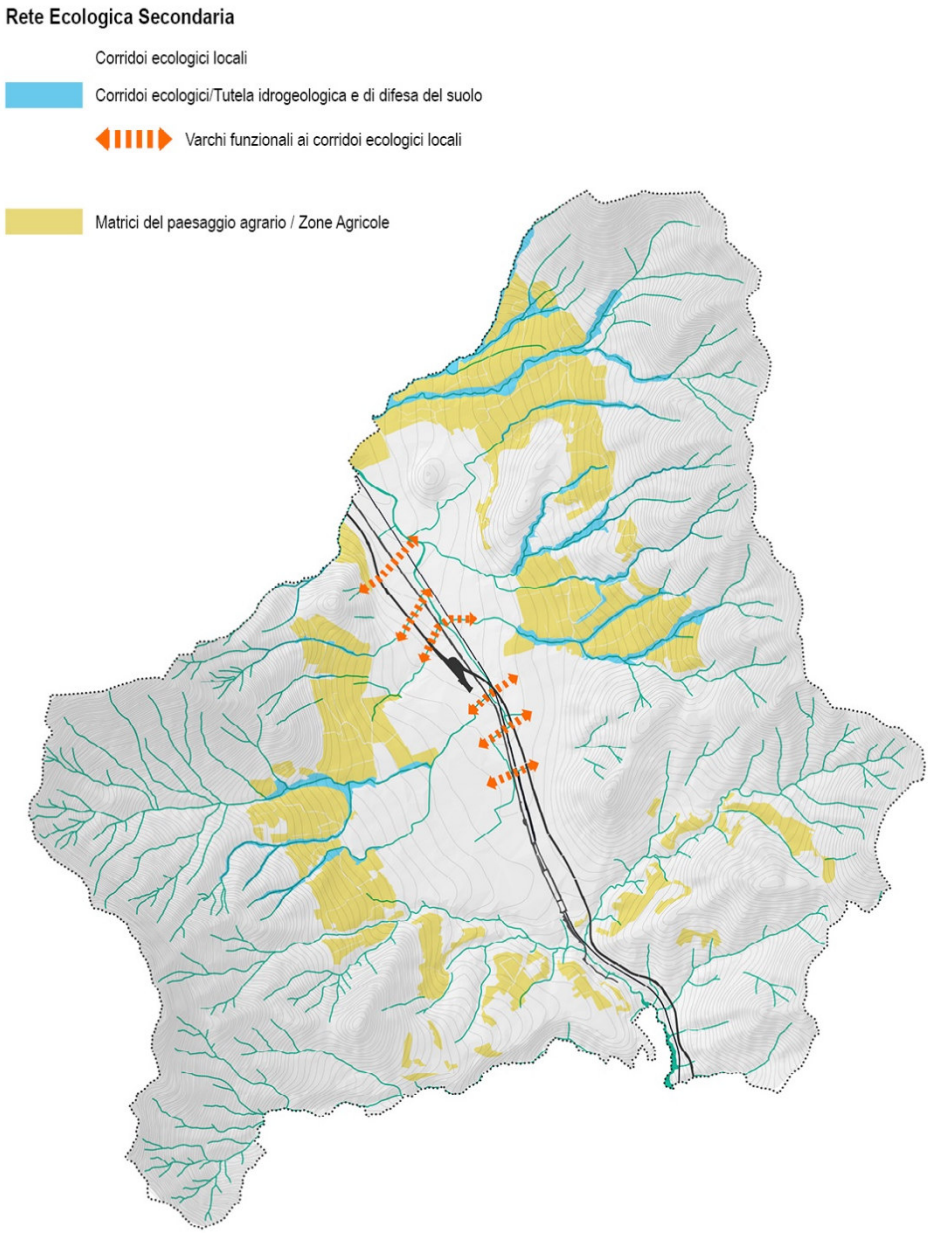
I **Nodi ecologici complessi** sono unità areali naturali e seminaturali che rappresentano i capisaldi della Rete ecologica e paesistica in quanto elementi fondamentali per la continuità degli ecosistemi naturali e seminaturali e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità presente e potenziale. Essi sono costituiti da due sottozone:

- le *Core Areas,* grandi sorgenti di biodiversità del territorio comunale con specifica valenza ecologica e paesaggistica esistente e potenziale. Esse coincidono con i versanti montani delle dorsali dei Monti Picentini-Monti di Salerno e dei Monti Lattari in cui le coperture vegetali (boschi di latifoglie e conifere, pascoli, brughiere e cespuglieti, garigа e macchia mediterranea) sono strettamente connesse alle peculiarità geomorfologiche, oroidrografiche e pedologiche. Parti delle *Core Areas* sono anche aree naturali protette - Parco Regionale dei Monti Lattari (area SIC Dorsale dei Monti Lattari), Oasi del Parco Naturale di Diecimare, da gestire in modo da dare anche piena attuazione alle loro finalità istitutive e nel rispetto degli strumenti di pianificazione e gestione.
- i *Nodi ecologici territoriali/Parchi territoriali* che comprendono aree di sommità o di altopiano destinate alla realizzazione di parchi territoriali dal PUT e dal PUC. Unità areali naturali e seminaturali, coincidenti in gran parte con il sistema dei colli isolati presenti su entrambi i versanti montani e pedemontani Monti Picentini-Monti di Salerno e dei Monti Lattari (Monte Castello, Colle di S. Martino, Monticello), costituiscono le grandi "macchie" ambientali contigue alla città esistente, caratterizzate dalla presenza di rilevanti coperture vegetali boschive e, in alcuni casi, di importanti testimonianze storico-architettoniche. Essi sono:
  - il Colle di San Martino
  - il Parco Storico delle Torri, che comprende le aree in cui veniva praticato l'antico gioco della cattura del colombaccio
  - Parco di Monte Crocella.

Il **Corridoio ecologico territoriale del Bonea,** elemento lineare a spessore variabile – naturale, seminaturale e agricolo, garantisce una connessione ecologica e paesistica, già esistente, tra i Nodi ecologici complessi e in particolare dalle *Core Areas* dei due versanti dei Monti Picentini-Monti di Salerno e dei Monti Lattari.

I **Corridoi ecologici locali,** elementi lineari – naturali, seminaturali e parzialmente urbanizzati - che creano una connessione ecologica e paesistica tra i Nodi ecologici locali e, contemporaneamente, rafforzano le connessioni tra i Nodi ecologici territoriali dentro le aree interessate dai processi di urbanizzazione diffusa. Sono costituiti da:
- i corpi del reticolo idrografico locale con le relative aree contermini costituite da vegetazione ripariale, boschi e aree agricole;
- i varchi di connessione ecologica trasversale in corrispondenza delle grandi infrastrutture.

Il **Connettivo ecologico paesistico-rurale- Matrici del paesaggio agrario,** costituito dalle Matrici del territorio agrario/Zone Agricole, conformato da terrazzamenti e ciglionamenti e interessato da un'urbanizzazione puntiforme, svolge una funzione di connessione diffusa tra tutti gli elementi della rete ecologica, con particolare riferimento a quella secondaria.



I **Nodi ecologici urbani,** unità areali di dimensione ridotta inserite all'interno del Sistema insediativo, 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. Essi sono costituiti da:

- le principali attrezzature pubbliche scoperte prevalentemente permeabili;
- i principali giardini urbani interni al tessuto edificato;
- le *Aree di rispetto ambientale di tutela degli insediamenti antichi accentrati/Rispetto ambientale* riconosciute all'interno della Zona Territoriale 2 – Tutela degli insediamenti antichi accentrati ai sensi dell'art. 17 della L.R. 35/87;

- 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.

Il **Connettivo ecologico urbano,** costituito dal sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati che, in ambito urbano, svolgono una funzione analoga a quella svolta dal Connettivo ecologico paesistico-rurale nelle aree extraurbane. Essi sono

- gli spazi aperti pubblici strutturanti il Sistema insediativo e connessi al Sistema infrastrutturale (strade, piazze, larghi, parcheggi) e gli spazi aperti di pertinenza degli edifici privati e pubblici;
- il Parco urbano lineare costituito dalle fasce di qualificazione ambientale pertinenti il torrente Cavaiola e le grandi infrastrutture di fondovalle (l'autostrada, la ferrovia, la S.S. 18), non ricomprese nei Corridoi ecologici territoriali.

Rete Ecologica Urbana

Nodi ecologici urbani

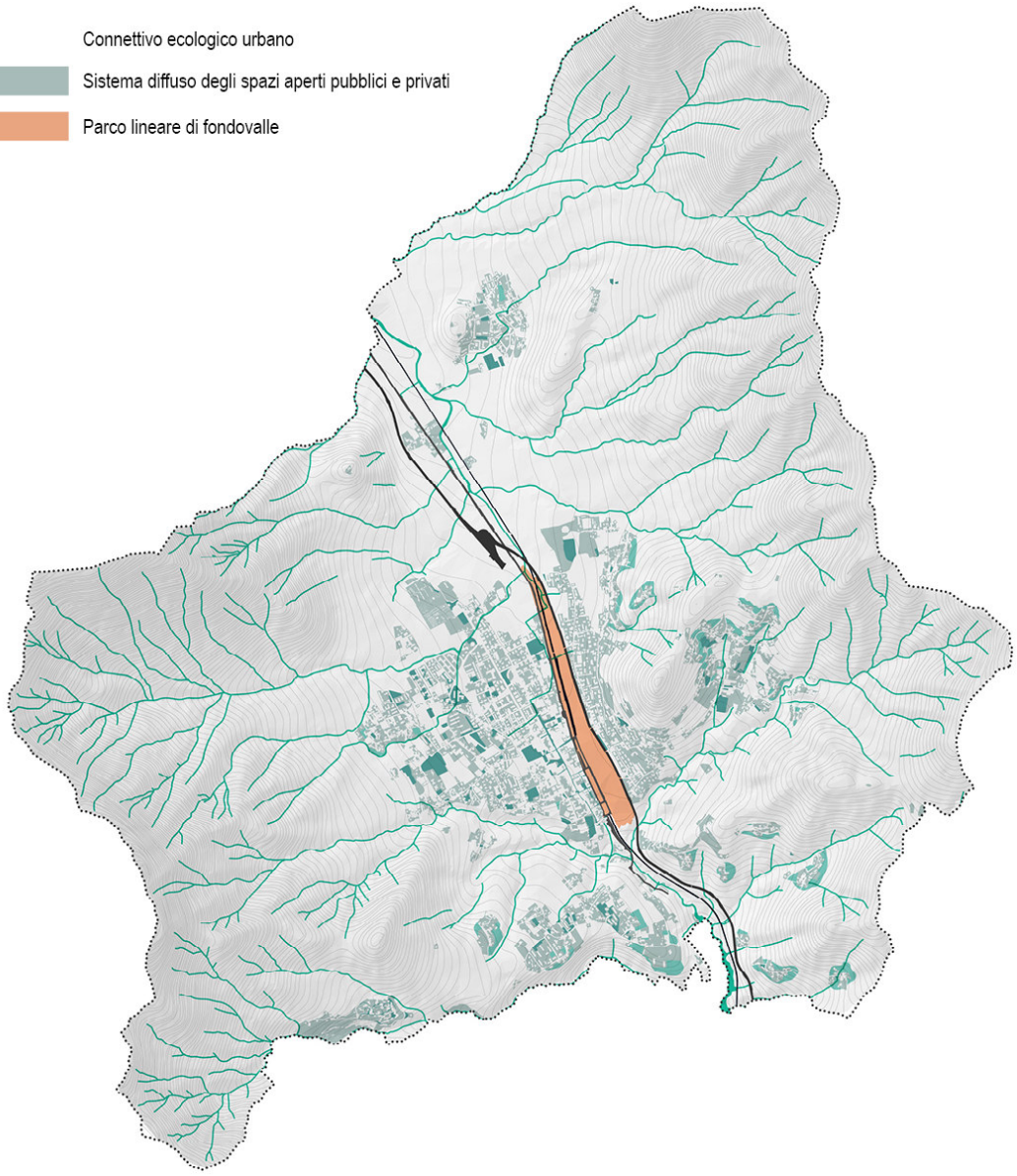
Aree di rispetto ambientale di tutela degli insediamenti antichi accentrati/Rispetto ambientale

Attrezzature urbane a standard scoperte

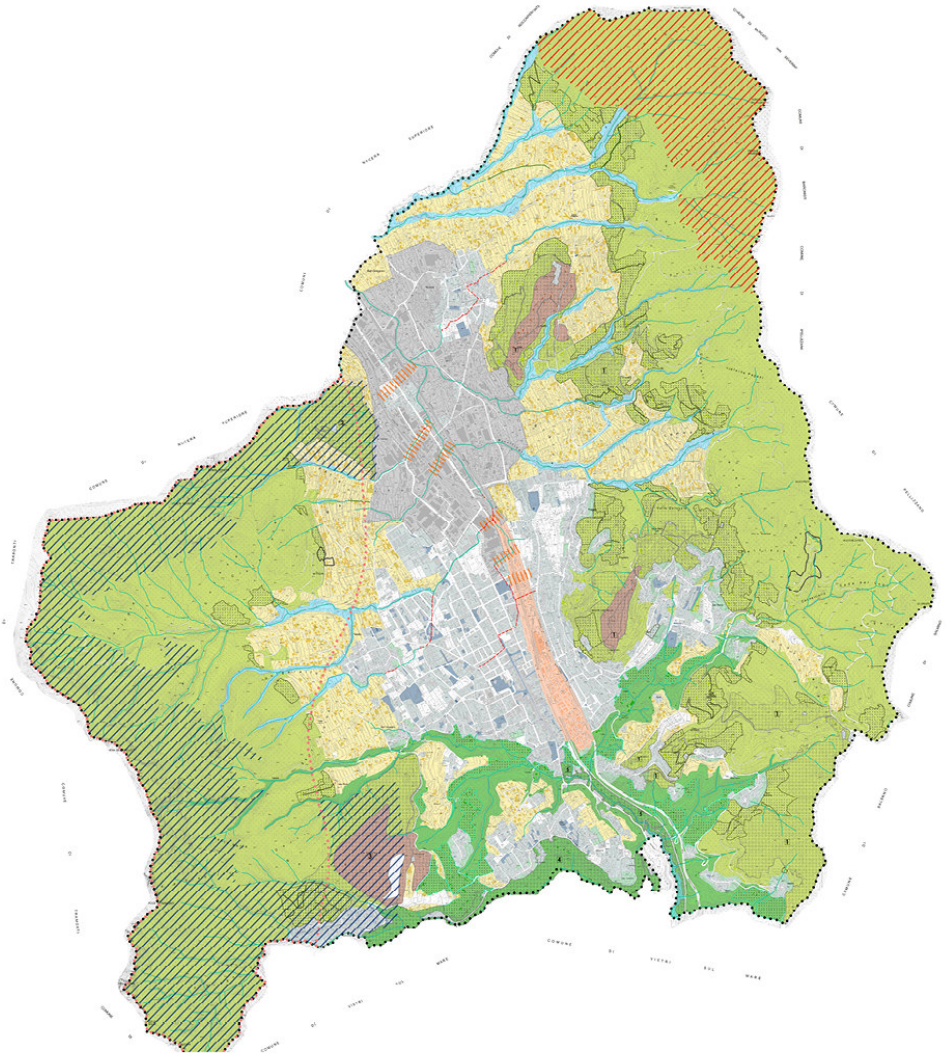
Connettivo ecologico urbano

Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati

Parco lineare di fondovalle



-



IL SISTEMA AMBIENTALE

Aree naturali protette

Parco Regionale dei Monti Lattari

Sito di Importanza Comunitario Dorsale dei Monti Lattari SIC IT8030008

Oasi del Diecimare

Rete idrografica

Reticolo superficiale

Alveo strada

Tombinati

Rinaturazione dei detrattori ambientali

Recupero ambientale e paesaggistico di aree degradate

RETE ECOLOGICA PRINCIPALE

Nodi ecologici complessi

Core Areas/Tutela silvo pastorale

Aree agricole ricomprese nella Core Areas/Tutela silvo-pastorale

Nodi ecologici territoriali/Parchi territoriali

Parchi tematici

1 Parco storico delle Torri
2 Parco del Colle di San Martino
3 Parco del Monte Croccelle
4 Parco delle grotte del Bonea
5 Parco del Vallone San Francesco

Corridoi ecologici territoriali

Corridoio ecologico territoriale del Bonea/Tutela idrogeologica e di difesa del suolo

Aree agricole ricomprese nel Corridoio ecologico trasversale del Bonea

RETE ECOLOGICA SECONDARIA

Corridoi ecologici locali

Corridoi ecologici/Tutela idrogeologica e di difesa del suolo

Varchi funzionali ai corridoi ecologici locali

Matrici del paesaggio agrario / Zone Agricole

RETE ECOLOGICA URBANA

Nodi ecologici urbani

Aree di rispetto ambientale di tutela degli insediamenti antichi accentrati/Rispetto ambientale

Attrezzature urbane a standard scoperte

Connettivo ecologico urbano

Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati

Parco lineare di fondovalle

Aree di Sviluppo Industriale

Proiezione: UTM Fuso: 33
Dott.ure: WGS84 - Unità: metri
Base cartografica:
Carta Tecnica Comunale del 2008

8. Il sistema insediativo. Interpretazioni, stato di fatto e linee progettuali

8.1 Forme del suolo e antropizzazione storica. Un rapporto simbiotico

L'analisi dello sviluppo storico-insediativo della città di Cava de' Tirreni, a partire dall'epoca etrusco-sannitica fino ad oggi, [19]consente di mettere in evidenza uno degli aspetti peculiari del suo territorio che ne ha da sempre caratterizzato l'identità e che ancora oggi costituisce elemento fondante delle analisi e delle strategie del PUC, la stretta relazione cioè tra le forme del suolo e quelle dell'antropizzazione. La forte caratterizzazione ambientale di tale territorio, costituito da un'area di fondovalle racchiusa tra le due catene montuose dei monti Lattari e Picentini e la posizione geografica, di cerniera tra l'agro nocerino, la costa salernitana e la valle dell'Irno, ha condizionato in maniera determinante, a seconda delle fasi storiche, i modi e le forme della fondazione e dello sviluppo dei diversi nuclei abitati come anche il ruolo svolto da ciascuno di essi.

Nel corso del tempo, le vicende storiche hanno cioè riproposto – dalla fase preromana a quella romana e da questa alla fase medievale e poi a quella "moderna" fino al XVI secolo - **l'alternarsi tra insediamenti di fondovalle e insediamenti di crinale e controcrinale** che ha peraltro caratterizzato la gran parte delle vicende storiche dell'urbanizzazione nella nostra Penisola. Un'alternanza che è strettamente legata alla sequenza di eventi e di conflitti tra genti e popoli diversi, tra stati locali e grandi potenze, in cui le forme dell'"abitare il territorio" hanno fortemente risentito delle dinamiche politiche, militari ed economiche e delle diverse opportunità offerte della posizione orografica, dal grado di sicurezza e dalle condizioni di accessibilità dei nuclei abitati. In tal senso anche la vicenda storica della dialettica e delle alterne fortune del nucleo urbano di fondovalle (borgo Scacciaventi) e degli insediamenti sorti sulle fasce pedemontane vanno ricondotte a questa sequenza storica.

Le origini della città di Cava de' Tirreni - che talune fonti storiografiche fanno risalire all'epoca etrusca -presentano tuttora notevoli elementi di incertezza. Una parte degli studiosi sostiene che il primo nucleo abitato coincidesse con quello dell'antica e sconosciuta città di Marcina, descritta da Strabone nel V libro della sua celebre *Geografia*[20]: "Fra le Sirenuse e Posidonia si trova Marcina, fondazione dei Tirreni, abitata dai Sanniti. Da lì a Pompei, attraverso Nuceria, c'è un istmo che misura non più di 120 stadi." Un'enclave etrusca e poi sannitica nell'ambito del territorio circostante abitato dal popolo dei Piceni "che è una piccola diramazione del popolo dei Picentini dell'Adriatico, trasferita dai Romani sul golfo di Posidonia"[21]. I ritrovamenti archeologici venuti alla luce fino a questo momento non consentono però di identificare in modo certo e univoco la posizione geografica della città di Marcina e non è certo questa la sede per dirimere la *querelle*.

Alcuni studi, come quelli condotti nel 1642 dal geografo Filippo Cluverio, sostengono che l'insediamento fosse collocato nella valle del Bonea, alle falde del monte di San Liberatore,

19 Le elaborazioni relative allo sviluppo storico-insediativo del territorio di Cava de Tirreni furono presentate in sede di Preliminare di PUC e sono allegate al piano.

20 Strabone, *Geografia*. L'Italia", Libri V-VI (edizione consultata Rizzoli 1998).

21 Ivi

fra Vietri sul Mare e l'attuale centro storico di Cava de' Tirreni. Questa ipotesi è supportata dalla vicinanza al mare di Vietri che consentiva la realizzazione di un approdo marittimo particolarmente adatto all'insediamento di uno scalo commerciale etrusco. Altre fonti, tra cui, in particolare, la documentazione archeologica di epoca etrusca, spingono a considerare la città di Marcina coincidente con l'antico nucleo di Fratte, attuale frazione di Salerno, collocata nell'area orientale della città. Nel 1949 Pellegrino Claudio Sestieri, a proposito delle scoperte nella valle dell'Irno, scriveva: "Quanto all'identificazione del'antico centro di Fratte, nessun documento ancora ci permette di formulare una proposta, ma in via d'ipotesi ed in attesa di nuovi scavi, possiamo azzardare l'ipotesi che si tratti di quella Marcina ricordata da Strabone che, fondata dagli Etruschi, fu poi abitata dai Sanniti"[22]. A queste due ipotesi, che al momento risultano le più accreditate, se ne affiancano altre, come quella dello storico Julius Beloch, che colloca Marcina genericamente nel tratto di costa che intercorre tra Vietri e Maiori nella costiera amalfitana o che la fanno coincidere proprio con Maiori.

Sembra comunque acclarato che la città di Cava de' Tirreni sia stata abitata da piccoli nuclei di origine etrusca, localizzati in diversi punti sulle pendici dei Monti Lattari e dei Picentini, che precostituiscono il destino urbanistico policentrico della città. I Sanniti, che seguirono agli etruschi, continuarono infatti ad abitare, per scelta, sparpagliati nei villaggi tra i monti. Così pure fecero successivamente i Picentini quando, dopo essersi schierati a favore di Annibale contro Roma, furono costretti dagli stessi romani a vivere in piccoli nuclei, l'uno separato dall'altro, piuttosto che occupare un unico insediamento, troppo rischioso per le sorti dell'impero. Furono sempre motivi difensivi ad indurre i Romani a costruire nel 268 a.C. la *fortezza di Salerno* sul Monte Vetrano, presidio militare menzionato anch'esso da Strabone, per tenere sotto controllo i Picentini; e poi, nel 194 a.C., a fondare "ad castrum Salerni", ovvero il primo nucleo della Salerno romana, colonia difensiva per il controllo e la repressione di eventuali, ulteriori, tentativi di tradimento da parte dei Picentini: "Per proteggersi contro di loro i Romani fortificarono la città di Salernum che è situata a poca distanza dal mare"[23] in una posizione che di fatto è a metà strada tra i due siti ipotetici della scomparsa Marcina (Cava/Vietri e Fratte).

Indipendentemente dalle discussioni sul reale sito dell'antica Marcina - spesso contrassegnate da irrefrenabili aspirazioni di ascendenza e da rivendicazioni campanilistiche - una lettura più attenta della vicenda infrastrutturale e insediativa dei Romani in rapporto alle forme del territorio, consente di fare alcune considerazioni di "storia operante", legata cioè ad una valutazione fisica e geografica e non solo documentale e testuale delle vicende urbane. In questo quadro, **non è possibile separare la vicenda storica di Cava de' Tirreni da quella dei tracciati stradali che collegavano le parti del territorio progressivamente controllate dai Romani e soprattutto delle connessioni, a sud di Neapolis, tra Capua, Nuceria e Reggio**. Fonti storiche diverse e concordanti consentono di

[22] La citazione è tratta da R. Avallone, "Marcina: una vexata quaestio", in: archeomedia.net, rivista di archeologia on-line, settore "Studi e ricerche".
[23] Strabone, cit.

dichiarare come certa l'esistenza di una strada di collegamento tra la Campania e la Calabria, chiamata Regio-Capuam (detta anche Popilia o Annia), la cui costruzione è attribuita dal Mommsen al console dell'anno 132 a.C. Caio Popilio Lena[24] sul tracciato si una preesistente strada preromana che, da Reggio, attraversava la Lucania e la piana del Sele e arrivava fino a Capua. La nuova strada consentiva a Roma, assieme alla via Appia, il controllo militare e la penetrazione economica nell'Itala meridionale.

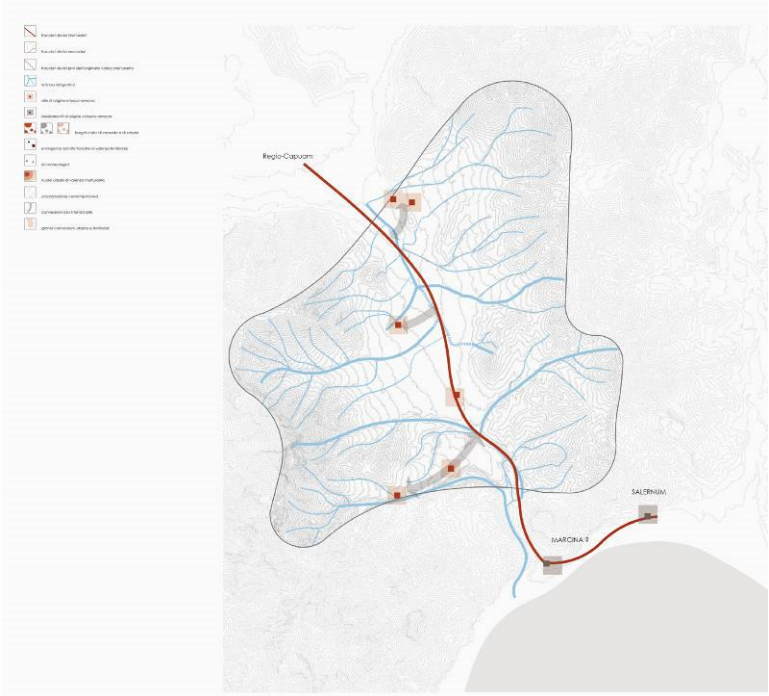
Nel 131 a. C., Salerno, a distanza di 63 anni dalla sua fondazione, evidentemente non aveva ancora una *mansio*. La strada *Regio-Capuam* non attraversava Salerno, ma passava all'esterno della città per la frazione Fratte, che, si noti, ancora nel tardo Medioevo, era un nodo viario principale: *Caput de strata.* Salerno, fondata nel 194 a. C., nella fase iniziale dello sviluppo urbanistico, era collegata con un *ramulus* alla *Regio-Capuam* in località Fratte. Fondata nel 194 a. C., Salerno aveva soli 63 anni di vita, quando, nel 131 a. C., fu costruita la strada *Regio-Capuam*. Solo l'Itinerario di Antonino , datato al III sec. d. C., indica con esattezza che Salerno era attraversata dalla strada romana e che vi era una stazione interna *in medio Salerno*. Dopo ultimata la *Regio-Capuam*, evidentemente era stato costruito anche il tronco stradale *Nuceria-Salernum*, attraverso il valico di Cava per abbreviarne il percorso. Era una variante della *Regio-Capuam*, costruita per vitalizzare la nuova città, che prima era isolata. La strada romana attraversava l'attuale via Tasso, dove, nel 1879, fu rinvenuto un tronco di strada antica alla profondità di un metro[25].

Con lo sviluppo del nucleo romano di Salernum, al fine di abbreviarne il collegamento con Nocera, si realizzò quindi **un ulteriore tronco stradale, la Nuceria-Salernum, che metteva in contatto diretto i due centri, attraverso il territorio di Cava e la valle del Bonea**. "Il nuovo tracciato, impervio ma anche più breve, rappresentò quindi una variante del percorso principale, costruito per dare linfa economica vitale alla giovane colonia salernitana, altrimenti isolata"[26].

Nonostante esistano molte incertezze riguardo al tracciato di questo asse di collegamento all'interno del territorio cavese[27], la tesi più attendibile sostiene che la strada penetrava nel fondovalle di Cava de' Tirreni, costeggiava il letto del torrente Bonea (lungo il quale, all'altezza di Vetranto, sono state trovate tracce della sua pavimentazione), attraversava Vietri e raggiungeva infine Salerno, ribattendo sostanzialmente la medievale via Caba.

[24] La strada è stata attribuita a ben cinque autori diversi: C. Popilio Lena (132 a. C.), M. Aquilio Gallo (101 a. C.), T. Annio Lusco (console nel 153 a.C.), T. Annio Rufo (pretore nel 131 e console nel 128 a.C.), A. Claudio Pulcro (143 a.C.).
[25] Gruppo archeologico salernitano, Ricerca scientifica "La via Regio-Capuam da Salernum ad Anni Forum" in www.gruppoarcheologicosalernitano.org.
[26] Ivi
[27] La seconda ipotesi sostiene che la Nuceria-Salernum risalisse in collina, attraversava S. Pietro e Santa Croce, poi la Fossa Lupara e quindi Salerno, secondo un tracciato però che avrebbe avuto requisiti molto distanti da quelli tradizionalmente correlati alle strade romane, alla posizione delle stazioni di posta e al rapporto con il sistema delle acque.

Questa ricostruzione ci consente di affermare che **il sito dell'attuale Borgo Scacciaventi costituisse sicuramente un luogo idoneo alla costruzione di un nucleo urbano** (o ricostruzione, nel caso si accedesse all'ipotesi dell'antica Marcina nel territorio di Cava). Le strade romane infatti erano punteggiate da nuclei proto-urbani, le *stationes* (stazioni di posta) che erano di due tipi, *mansiones* e *mutationes*, generalmente localizzate in prossimità di sorgenti naturali di acqua e frequentemente divenute, nel tempo, nuclei urbani o vere e proprie città. In particolare le *mansiones*, stazioni di posta di rango superiore, erano "più importanti e meglio attrezzate, consentivano una sosta prolungata, anche per il riposo notturno, ed offrivano ogni genere di rifornimenti e di assistenza per le persone, gli animali e i veicoli"[28]. Esse disponevano infatti di "locande, scuderie, rimesse e di molto personale specializzato (impiegati amministrativi, veterinari, carpentieri, cocchieri, stallieri, mozzi, ecc.), alle dipendenze di un *praepositus* (…)"[29]



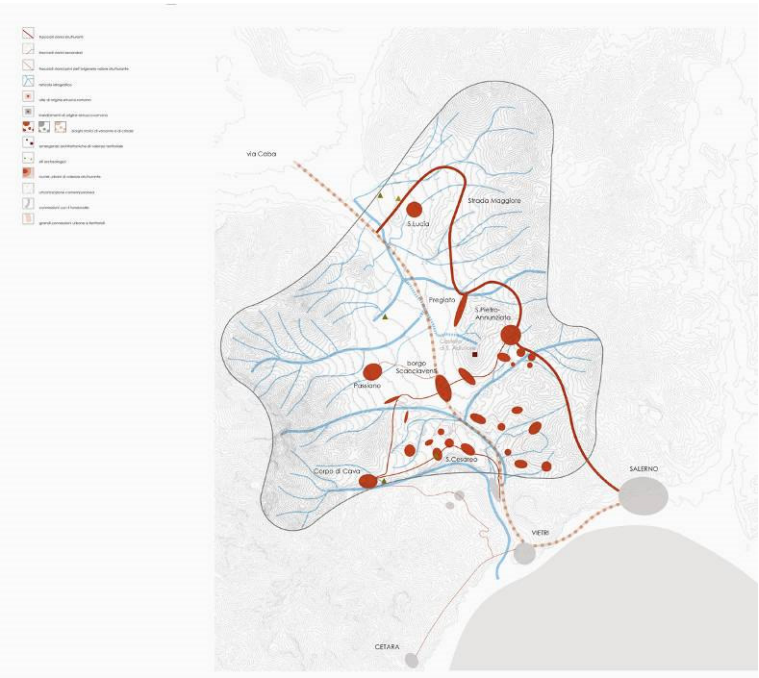
Da questo punto di vista la "sella" su cui è costruito il borgo Scacciaventi, descritta nel precedente capitolo, **è un sito particolarmente idoneo alla localizzazione delle *mansiones***; si trovava lungo il tronco stradale *Nuceria-Salernum* della Regio-Capuam, era posizionato sullo spartiacque naturale di due fiumi, a ridosso dell'irruente e generoso torrente Bonea, e aveva una collocazione strategica dal punto di vista del controllo territoriale verso sud (Salernum) e verso nord (Nuceria). D'altro canto, le tracce della colonizzazione romana nel territorio di Cava rivelano, per i secoli successivi alla costruzione della derivazione salernitana della strada *Regio-Capuam*, un uso molteplice del territorio. Basta citare solo due importanti resti: quelli di un importante acquedotto di epoca imperiale (il ponte ancora superstite è definito "ponte del Diavolo"), a valle della sorgente Frestola e a ridosso

[28] R. A. Staccioli, *«Opere d'arte» e infrastrutture* in "Le grandi strade dell'Impero" (dossier) in Archeo n. 39/1988.
[29] Ivi

dell'Abbazia della SS. Trinità, che veniva utilizzato per portare le acque a *Nuceria*; e quelli riconducibili ad alcune ville isolate di rilevante bellezza che fecero di tale territorio un luogo di villeggiatura per la nobiltà romana, come quelli della villa a Mitilianum, oggi S. Cesareo, appartenuta al Console romano Quinto Cecilio Metellio. Il controllo della risorsa idrica e la necessità di sicurezza per i coloni e i notabili che decidevano di venire a soggiornare per diletto in questa conca, oltre alla necessità di una "sosta" intermedia tra Nuceria e Salernum lungo la strada *Regio-Capuam*, **sono argomenti più che sufficienti per giustificare l'esistenza di un nucleo proto-urbano romano sul sito dell'attuale Borgo Scacciaventi**. La stessa struttura morfogenetica dell'attuale borgo lo conferma indirettamente: un "vicus" con una teoria lineare di edifici a corte su entrambi i lati, poi evoluti in palazzi e palazzetti sui fronti-strada negli ultimi 6 secoli all'interno dei quali è tuttavia ancora leggibile la caratterizzazione tipo-morfologica originaria di semplici corti aperte iso-orientate. Si tratta di una forma insediativa lineare molto diffusa in epoca romana che attingeva ad un repertorio morfologico e tipologico di lunga durata, preesistente alla fase romana (soprattutto etrusca). Questa valutazione ci appare ben più interessante e densa di qualsiasi ragionamento fantasioso o interessato sulla localizzazione della mitica Marcina.

L'oblio di questo nucleo proto-urbano nella fase medievale è assolutamente comprensibile come in molti altri casi di storia urbana italiana nei quali l'insediamento di fondovalle è stato abbandonato, con il disfacimento dell'Impero Romano, e **viene accordata la preferenza a siti arroccati meglio difendibili** in una fase di frantumazione statale, politica e amministrativa e di iperbolica ascesa quindi dell'insicurezza territoriale, mai del tutto sconfitta peraltro in questo territorio. In questa fase è assolutamente ragionevole immaginare che **il sito preferibile per un consistente "incastellamento" potesse divenire quello dell'attuale Corpo di Cava**: soprattutto perché meglio garantiva la vicinanza e il controllo della risorsa acqua, in particolare quella delle ricche sorgenti del Bonea; ma anche perché consentiva un'alternativa al tracciato di fondovalle - divenuto insicuro e comunque ciclicamente esposto alle intemperanze alluvionali del Bonea - attraverso una strada collinare e montana che si sviluppava sui versanti occidentali del territorio di Cava, connettendo Corpo di Cava e i nuclei di Passiano-S. Arcangelo e S. Cesareo al territorio vietrese e quindi al mare lungo un tracciato protetto. Un tracciato che avrebbe consentito a Corpo di Cava di divenire nei secoli una potenza economica di grande rilievo, soprattutto a partire dalla fondazione dell'Abbazia benedettina della SS. Trinità poco dopo il 1000, assicurando la connessione con il porto di Vietri. Lungo questo tracciato, Corpo di Cava si presentava come un centro fortificato con un circuito murario rilevante e più volte rimaneggiato nel tempo, tuttora visibile[30]; l'unico, oltre quello di Borgo Scacciaventi, esistente nel territorio di Cava attorno ad un nucleo urbano.

[30] Se il centro urbano preesistesse all'abbazia è difficile affermare con certezza, anche se la sua posizione orografica su una "testa di promontorio" definisce un sito particolarmente adatto alla costruzione di nuclei alto-medievali fortificati generalmente sorti su preesistenti nuclei urbani preromani o romani. Neanche l'esaustiva e utile ricostruzione di Giuseppe Fiengo ("Corpo di Cava e la Chiesa di S. Maria Maggiore") contenuta nei due volumi curati assieme a Franco Strazzullo (*La Badia di Cava*, Di Mauro 1985) chiarisce questo aspetto, anche se ci consente di affermare che l'insediamento urbano era sicuramente fortificato già prima della fine dell'XI secolo.



Aldilà della vicenda eccezionale di Corpo di Cava, nell'alto medioevo il territorio di Cava fu comunque interessato da una molteplicità di fenomeni che ne hanno determinato in modo rilevante i successivi sviluppi urbanistici. "Dopo essere stata teatro della guerra greco-gotica, l'area fu amministrata dai Bizantini a partire dal 553 d.C. L'ultima fase del loro dominio coincise con l'espansionismo islamico nel Medio Oriente, che provocò la fuga di numerosi monaci basiliani di rito greco-ortodosso verso il Mezzogiorno d'Italia"[31]. Come era già accaduto nel 439 d.C. con l'arrivo del vescovo Sant'Adiutore che sul colle omonimo aveva fondato una chiesa, molti di questi scelsero l'area cavese per gli eremitaggi e per la fondazione di piccoli monasteri che si localizzarono in prossimità dei nuclei insediativi esistenti sui colli, rafforzandone il ruolo strutturante dell'originario impianto urbano.

La struttura insediativa policentrica fu confermata dalla successiva dominazione Longobarda i cui abitanti, insediatasi a Salerno a partire dal 640, scelsero Cava de' Tirreni per costruirvi alcuni casali agricoli avvantaggiandosi della presenza di numerose sorgenti e della fertilità dei suoli e confermando la propria propensione a vivere appartati, ciascuno nella propria casa a corte, piuttosto che in un unico nucleo urbano compatto.

Durante la dominazione longobarda fu reso definitivamente agibile il tratto stradale che da Porta Nucerina di Salerno attraversava Vietri, risaliva a Vetranto e poi da Castagneto riscendeva a valle per raggiungere Nocera. "Questa strada, riaperta entro l'835, veniva chiamata via Nocerina o via Caba, nel tratto che attraversava la vallata [cavese]"[32]. La

[31] P. Gravagnuolo, *Civiltà di un borgo, Storia e sviluppo urbano di Cava de' Tirreni*, Edizioni scientifiche italiane, Napoli, 1994
[32] Ivi.

definitiva apertura di questo asse viario, unita ad alcune vicende belliche, contribuirono ulteriormente ad accrescere gli insediamenti abitati a Cava che furono oggetto anche di un progressivo trasferimento da parte delle famiglie noceresi. Intanto, aveva assunto importanza anche un altro asse viario, la cosiddetta via Maggiore, che dal castello di San'Adiutore, costruito dai Longobardi, arrivava fino a quello di Salerno, costituendo il principale percorso difensivo della città.

Nel X secolo i colli cavesi, ed in particolare quelli dei Monti Lattari, furono prescelti da alcuni monaci di rito greco e latino per la fondazione di ulteriori monasteri. Tra questi va segnalato il monaco benedettino Liuzio che per primo, nel 988, utilizzò a fini religiosi la grotta Arsicia sulla quale, solo pochi decenni dopo, sarebbe stato fondato il nucleo della SS. Trinità. Ma la vera svolta nella storia urbanistica di Cava de' Tirreni durante i primi due secoli dell'anno mille, come abbiamo già detto, fu **caratterizzata in modo determinante dalla fondazione del monastero benedettino della SS. Trinità nel 1011**, durante gli ultimi anni del dominio Longobardo. La costruzione dell'abbazia diede un impulso straordinario al nucleo urbano di Corpo di Cava per affermare la propria egemonia nel Mediterraneo dal punto di vista religioso, politico ed economico. Intorno ai monasteri, infatti, si sono sempre sviluppate vere e proprie "comunità economiche e produttive che costituirono il fulcro di numerosi centri urbani. Le terre furono pazientemente strappate alla natura selvatica per metterle a coltura, si sviluppò un'intensa attività artigianale, fu promossa la cultura, anche quella che oggi chiameremmo professionale"[33].

Il fondatore del cenobio cavense fu Alferio Pappacarbone, un nobile salernitano che, fatto voto monacale a seguito di una guarigione miracolosa, decise di stabilirsi, per una vita appartata, nella grotta Arsicia di Cava. Nonostante questa scelta, il monaco benedettino continuò a svolgere un ruolo politico per il principe di Salerno che, proprio per questo motivo, gli concesse un primo possedimento terriero. Questo atto, insieme alla concessione per l'esenzione dalle imposte, il diritto per la comunità religiosa alla nomina degli abati e la costruzione dei primi edifici della fabbrica monastica, segnò l'inizio della espansione territoriale della Badia di Cava.[34]

"Nel 1050 Sant'Alferio ebbe in dono dal nobile Salpent i feudi del villaggio di S. Cesareo e del castello di S. Adiutore, l'altro polo di potenziale sviluppo della città. Da allora il territorio che oggi chiamiamo Cava fu amministrato da un unico centro e di conseguenza la via Caba, che era poco più che una linea di demarcazione tra i colli occidentali e i colli orientali, iniziò finalmente a divenire il polo potenzialmente decisivo per la futura crescita urbana"[35]. Gli abati che seguirono a Sant'Alferio dimostrarono le sue stesse capacità politiche ed imprenditoriali. Essi riuscirono a guadagnare per la Badia l'autonomia politica e, nel passaggio di dinastia tra i Longobardi e i Normanni, furono in grado di trattare in

[33] Ivi
[34] Uno dei lavori più completi di ricostruzione storica, architettonica e artistica del complesso abbaziale è quello contenuto nei due volumi curati da G. Fiengo e F. Strazzullo, già citati.
[35] P. Gravagnuolo, cit.

modo diplomatico con i nuovi regnati fino ad ottenere il ruolo di primi evangelizzatori cattolici dell'Italia meridionale[36].

Il potere politico che la Badia andò progressivamente assumendo, grazie alle capacità diplomatiche dei monaci benedettini, fu sostenuto e valorizzato anche dalla supremazia che gli stessi furono in grado di conquistarsi nell'ambito delle rotte commerciali nel Mediterraneo originata dall'acquisizione, ad opera del terzo abate, Pietro Pappacarbone, del porto di Vietri.

"Pietro I prese anche un'altra importante decisione: prima del 1092, nei pressi del cenobio, impiantò un nuovo casale, detto poi Corpo di Cava che potesse assolvere le funzioni di centro nevralgico e direzionale dell'intera *nazione* benedettina. […] Il casale del Corpo, cominciato a svilupparsi già al tempo di Alferio quando le terre furono messe a coltura, fu dotato di una chiesa, edificata nei pressi delle case coloniche preesistenti e circondato da mura che lo trasformarono in una cittadella fortificata"[37].

[36] "La badia di Cava divenne il fulcro e il centro propulsore dell'offensiva, (del papato contro il monachesimo greco) della vittoria e del nuovo ordinamento monastico e religioso: divenne con le bolle papali, con le donazioni di baroni, di conti e di signori, con i privilegi signorili riconosciuti al Magnus Abbas, vero principe dell'Ordo Cavensis, la capitale di una congregazione di 150 abbazie e di 300 chiese; ebbe porti e scali marittimi sulle coste d'Amalfi e del Cilento, compiè in una parola quell'unità religiosa del mezzogiorno d'Italia che sembrava gravemente e irrimediabilmente compromessa da Bisanzio e dal monachesimo bizantino." (A. Maiuri, *Passeggiate campane*, Rusconi, 1990)
[37] P. Gravagnuolo, cit.

Il ruolo economico di Cava continuò a crescere negli anni seguenti[38]. Furono acquisiti nuovi porti che commerciavano un gran numero di prodotti tessili ed agricoli originari dello stesso territorio cavese fin anche sulle coste settentrionali dell'Africa. Molte attività artigianali, come quella della ceramica, divennero trainanti dell'economia locale; fabbri, falegnami, carpentieri, lapicidi, costruttori crebbero in gran numero in relazione alle necessità di costruire o ampliare le fabbriche conventuali. Con il passaggio dalla dinastia normanna a quella Sveva il predominio economico dei monaci benedettini andò ancor più a consolidarsi nonostante le difficoltà dei collegamenti stradali, soprattutto lungo l'antico tronco stradale *Nuceria-Salernum* della Regio-Capuam.

L'antica strada romana, nel 1276, attraverso il valico di Vietri, collegava ancora Salerno con Napoli, ma una frana, provocata da un'alluvione, aveva dissestato e interrotto la strada. La Badia di Cava, trovandosi nell'impossibilità di rifornirsi di vettovaglie, via terra, a causa della interruzione stradale, aveva chiesto a Carlo I d'Angiò il permesso di far sbarcare nel porto di Vietri le derrate alimentari (300 salme di frumento, olio e legumi), provenienti via mare dai suoi possedimenti del Cilento e del Sele. Nel 1281, cinque anni dopo, la stessa strada che portava da Salerno a Napoli, *per la via di S. Adiutore*, a causa di un'altra alluvione e della inondazione delle acque, era dissestata e cosparsa di rovine. Le merci, di conseguenza venivano dirottate per la strada di S. Severino, *che era più lunga e frequentata*. I due documenti citati provano che, al tempo di Carlo I d 'Angiò, vi erano ancora due tracciati stradali, molto antichi: il primo percorso stradale, che passava per Fratte-S. Severino, sicuramente di età preromana, ricalcava l'itinerario istmico, citato da Strabone: Marcina-Pompei; il secondo, posteriore alla fondazione di Salerno, era stato aperto, per collegare Salerno, isolata, alla via *Regio-Capuam*, attraverso il valico di Vietri-Cava.[39]

Fu invece con l'avvento degli angioini, agli inizi del XIII secolo, e successivamente con gli aragonesi, che le sorti della Badia iniziarono a cambiare e si produsse una trasformazione fondamentale nell'assetto insediativo del territorio cavese. E' stato fin qui sottolineato come le modalità insediative in epoca medievale, proprie dei diversi popoli che avevano occupato il territorio cavese, avessero dato origine ad un insediamento policentrico costituito da una serie di piccoli nuclei abitati collocati, prevalentemente, sulle colline orientali del territorio e, successivamente, grazie anche alla costruzione di numerose chiese, su quelle occidentali nei pressi della Badia benedettina.

Con l'avvento degli angioini e la sempre maggiore frequentazione della via Caba da parte di viandanti diretti a Salerno, l'area dell'attuale borgo Scacciaventi - probabilmente abbandonato con la caduta dell'impero romano o comunque ridottosi notevolmente in estensione e importanza - ridivenne progressivamente il cuore commerciale del territorio

[38] All'Abbazia appartennero nel tempo: "595 possessi, di cui 4 città, 60 luoghi fortificati, 43 casali e 8 porti, cui vanno aggiunte 296 chiese, 101 priorati, 77 abbazie, 22 monasteri e 11 obbedienze" (V. Aversano, *L'Abbazia di Cava. Itinerario geocartografico*, Cava 1988)
[39] Gruppo archeologico salernitano, cit.

cavese. In funzione della sua posizione, gli abitanti dei borghi collinari di Cava occupati nelle attività commerciali iniziarono a valutare la convenienza di delocalizzare le proprie botteghe o i depositi delle stesse lungo la via di fondovalle, più facilmente accessibile dei difficili percorsi pedecollinari. Il nucleo riacquistò non solo quel carattere di stazione di posta ma anche di scambio commerciale che aveva probabilmente già avuto in epoca romana: la trama storica dell'antico borgo lineare fu riutilizzata con *tabenae* ed edifici ad un solo piano con un sistema antistante di porticati che consentiva la protezione delle merci, costruito inizialmente in modo discontinuo ma che, nel corso del tempo e ad opera dei diversi proprietari, fu unificato in un unico ed unitario percorso coperto su entrambi i lati della strada

La nuova dimensione commerciale della città, unita al consolidamento del borgo Scacciaventi, fu accompagnata in questa epoca anche da una profonda trasformazione politica e sociale. Il potere feudale che fino a questo momento aveva imperato, così come quello dei monaci benedettini, subirono un forte declino, fortemente voluto dalla comunità cavese, a vantaggio della istituzione della città di Cava de' Tirreni[40], nel 1394, ad opera della Bolla di Papa Bonifacio IX. Solo nel 1432, però, si ottenne la definitiva indipendenza della città da un feudatario a vantaggio del rapporto diretto con il Sovrano. "La bolla del 1394 non era stata una vittoria piena, ma sicuramente il riconoscimento più alto conseguito dai cavesi: l'assemblea laica cittadina, formata dai maggiorenti, aveva assunto ormai una precisa e autonoma fisionomia"[41].

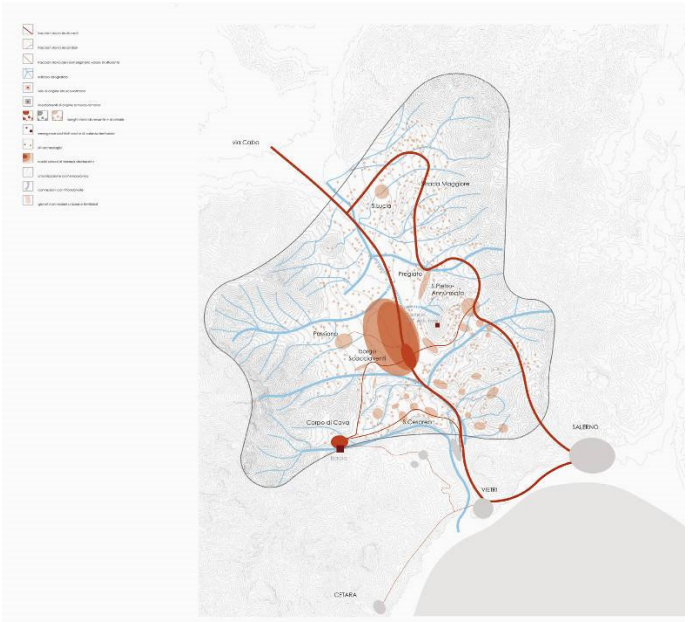
Il ruolo centrale che il borgo Scacciaventi acquistò nella struttura urbana di Cava in epoca angioina fu confermato ed anzi accrebbe in epoca aragonese. Sotto questa dinastia, fortemente auspicata e supportata dai cavesi, l'insediamento di fondovalle divenne ancora più importante. Non solo le attività economiche, ma anche quelle religiose e politiche vi si insediarono. Lungo la strada di fondovalle che attraversa il borgo, furono realizzate tre piazze, ciascuna rappresentativa di una diversa funzione urbana. La prima piazza, "la più piccola, si trovava al centro davanti alla chiesa di S. Giacomo, nei pressi dell'attuale piazza del Purgatorio. Questa piazza doveva servire per le adunanze politiche. […] La seconda si trovava a settentrione davanti al palazzo del Commercio, edificato nel 1442, dove ora c'è la piazza del Duomo [e svolgeva un ruolo fondamentalmente mercatale]. La terza piazza si andò delimitando ai piedi del borgo, tra la porta sud e Panicuocolo, dove oggi c'è piazza S. Francesco [ed ebbe principalmente funzione religiosa]"[42].

Furono inoltre realizzate numerose opere pubbliche e private: torri, palazzi, chiese, conventi, strade e ponti. Soprattutto questi ultimi svolsero un ruolo fondamentale nell'assetto

[40] La lotta contro il potere feudale fu capeggiata dall'università di Cava che costituiva un organismo di rappresentanza del patriziato locale con forte valenza politica
[41] P. Gravagnuolo, cit.
[42] Ivi.

infrastrutturale della città e nei suoi collegamenti con quelle circostanti, in particolare con Vietri.

Nel Seicento e Settecento la città fu interessata da un'ulteriore fase di crescita. Nel borgo Scacciaventi, così come nei piccoli borghi pedemontani, furono costruiti numerosi palazzi con un'architettura di pregevole qualità che tuttora connota l'immagine della città. Le campagne di scavo alle falde del Vesuvio, avviate da Carlo di Borbone, inserirono la città di Napoli negli itinerari del Grand Tour e, dentro questi, il percorso Ercolano-Pompei-Paestum costituiva un itinerario quasi obbligato per i colti viaggiatori d'oltralpe. In questo senso, la posizione mediana di Cava, in posizione amena e a ridosso peraltro della penisola amalfitana, costituiva un'occasione importante di sosta e di villeggiatura temporanea. Lo dimostrano alcune iniziative alberghiere di questa fase, anche prestigiose, come l'Hotel Victoria sulla strada da Cava a Passiano, l'Hotel de Londres a S. Vito, l'Hotel Scapolatiello a Corpo di Cava, l'Hotel Savoie sulla strada tra S. Arcangelo e il Borgo Scacciaventi. Anche alcune opere pubbliche di grande rilevanza furono realizzate nel XIX secolo: nel 1817 si avviò l'esproprio dei suoli per la realizzazione del cimitero, nel 1850 la costruzione della linea ferroviaria di attraversamento del fondovalle e successivamente della villa comunale insieme alla sistemazione della piazza del Duomo.

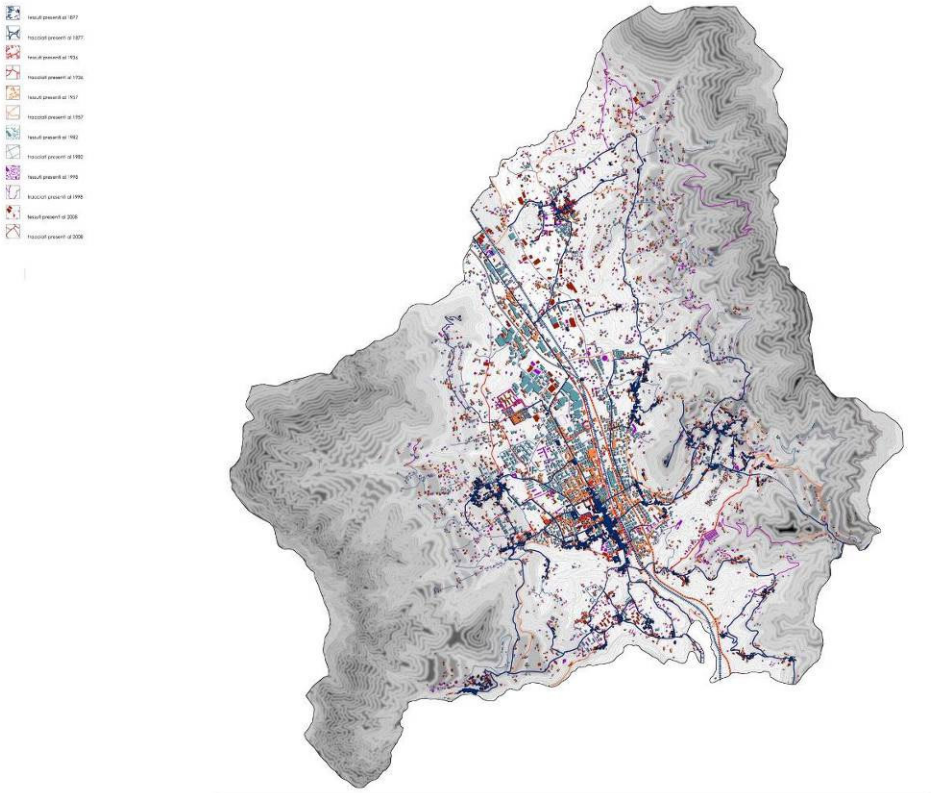


Il più consistente fenomeno di urbanizzazione del territorio cavese si è avuto comunque nel secolo scorso. Durante tutto il 1900 si è verificata progressivamente la saldatura tra il borgo Scacciaventi e i nuclei storici pedemontani ad esso limitrofi. L'espansione urbana, caratterizzata, nei primi decenni del secolo, dalla crescita del tessuto edilizio ai margini di quello esistente, ha assunto successivamente, una sempre maggiore estensione. Tra il 1936 ed il 1957 si è avuta una espansione verso nord ed verso est del borgo Scacciaventi, sono stati costruiti i primi insediamenti industriali, nell'area attualmente disciplinata dal piano ASI, si è verificata una crescita diffusa di alloggi mono e bifamiliari sui versanti terrazzati dei monti Lattari e Picentini. Nella seconda metà del secolo, sotto il peso del forte incremento demografico, l'espansione edilizia è stata ancora maggiore ed ha interessato sia l'area di fondovalle, con la costruzione di nuovi quartieri di edilizia pubblica e privata e di insediamenti produttivi, sia le aree pedemontane con un'ulteriore diffusione urbana sui versanti terrazzati.

Evoluzione storica dal 1877 al 2008 (1877-1936, 1936-1957, 1957-1982, 1982-2008)

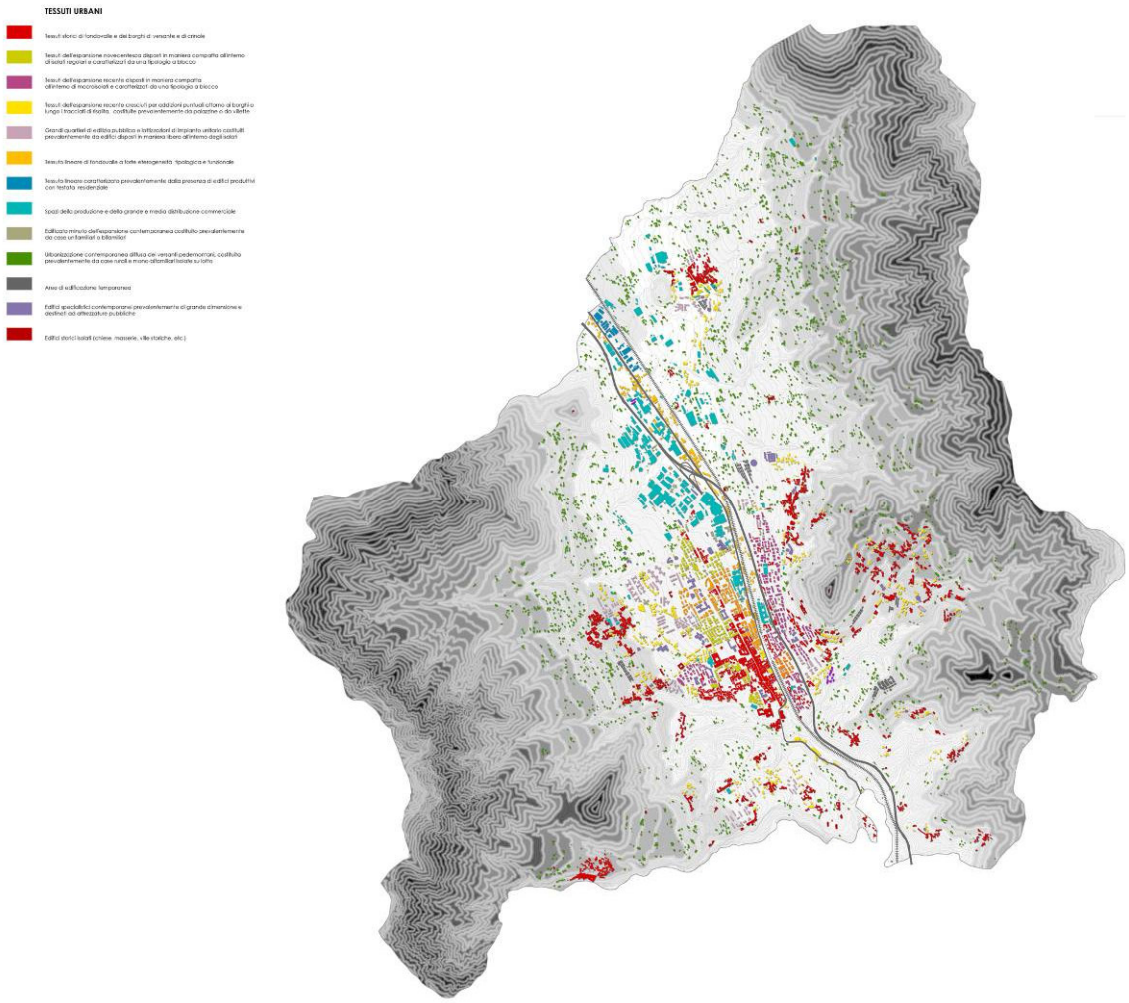
8.2 Il mosaico delle forme insediative

In esito alle dinamiche insediative descritte nel precedente capitolo, il territorio comunale di Cava de' Tirreni presenta una forte diversificazione di paesaggi urbani, strettamente connessa alle caratteristiche fisiche del territorio e alle modalità di urbanizzazione e di crescita degli insediamenti nel tempo.



I modi e le forme dell'urbanizzazione possono cioè considerarsi l'esito di una interazione complessa tra la conformazione geomorfologica del territorio (caratterizzata dalla dialettica fondovalle-rilievi collinari e pedemontani), le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti urbani con i rispettivi spazi aperti, le dinamiche funzionali e la distribuzione sul territorio di luoghi centrali e identitari.

Di fondamentale importanza è risultata, quindi, una lettura interpretativa del territorio comunale capace di produrre una sintesi interpretativa di queste componenti, per arrivare al riconoscimento di un repertorio di *forme insediative* che consentisse di comprendere le caratteristiche morfogernetiche, le propensioni urbane e gli aspetti di qualità o di criticità, delle diverse parti urbane del territorio di Cava de' Tirreni nella prospettiva progettuale del PUC.



L'individuazione delle forme insediative emerge quindi dalla descrizione contestuale di diverse componenti urbane e delle loro reciproche relazioni:
Il disegno di suolo. Costituisce la trama strutturante delle forme insediative - la più resistente e persistente o la più fragile e precaria – che è l'esito della interazione nel tempo fra i tracciati urbani, gli spazi aperti e i tessuti edilizi. Questa trama è molto diversificata in relazione alla presenza di tracciati strutturanti e secondari (che hanno guidato o influenzato nel tempo le modalità di disposizione dell'edificato), alla loro giacitura più regolare o più organica, al ruolo urbano che essi svolgono, alla forza o alla debolezza funzionale, al carattere degli spazi aperti pubblici e pertinenziali privati.

L'articolazione dei tessuti urbani. L'analisi dei processi formativi del territorio comunale ha consentito di individuare diverse tipologie di tessuti urbani:
- "tessuti storici" densi, nel borgo centrale di Scacciaventi e nei borghi di versante e di crinale;
- "tessuti dell'espansione novecentesca disposti in maniera compatta all'interno di isolati regolari, caratterizzati da una tipologia a blocco", a nord del borgo storico di Scacciaventi;

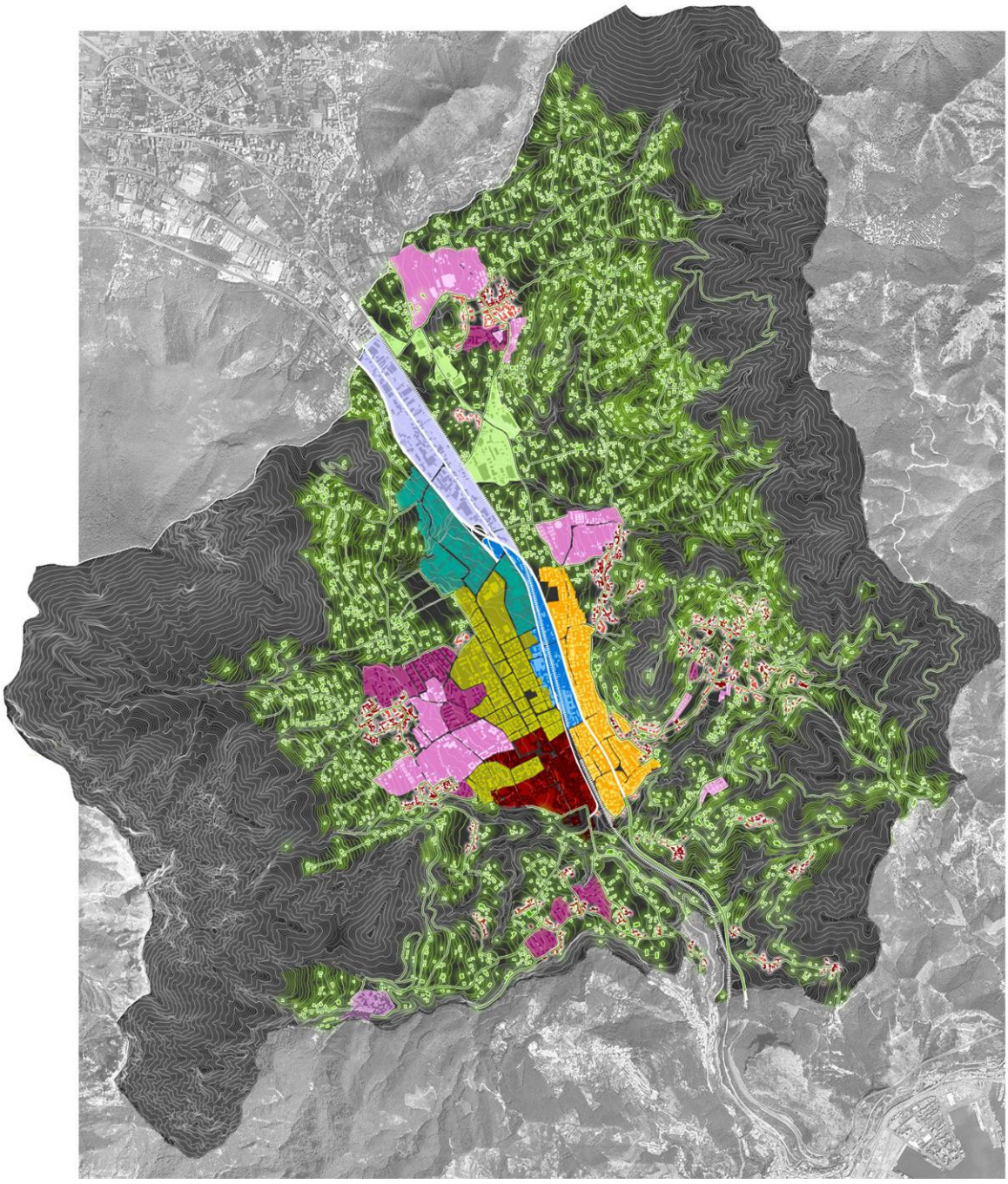
- "tessuti dell'espansione recente disposti in maniera compatta all'interno di macroisolati, caratterizzati da una tipologia a blocco", nella fascia pedemontana del monte Castello;
- "tessuti dell'espansione recente cresciuti per addizioni puntuali attorno ai borghi o lungo i tracciati di risalita, costituite prevalentemente da palazzine e villette";
- "grandi quartieri di edilizia pubblica e lottizzazioni di impianto unitario costituiti prevalentemente da edifici disposti in maniera libera all'interno degli isolati";
- "tessuti lineari a forte eterogeneità tra le infrastrutture di fondovalle";
- "tessuti lineari caratterizzati prevalentemente dalla presenza di edifici produttivi con testata residenziale", a nord del territorio comunale, lungo la strada statale;
- "spazi della produzione e della grande e media distribuzione commerciale", a nord del territorio comunale;
- "edificato minuto, costituito prevalentemente da case unifamiliari o bifamiliari, all'interno dei tessuti dell'espansione contemporanea";
- "urbanizzazione diffusa dei versanti pedemontani, costituita prevalentemente da case rurali e da case mono-bifamiliari isolate su lotto";
- "aree di edificazione temporanea".

L'articolazione funzionale. Il quadro relativo alla diversificazione degli usi e alla loro distribuzione sul territorio comunale emerge dai dati forniti dalla nuova anagrafe edilizia che consentono di localizzare le residenze, i servizi, le scuole, gli edifici produttivi, i parcheggi, il commercio, le attrezzature turistico-ricettive e altre destinazioni d'uso, in funzione della loro presenza ai piani terra, ai primi piani o ai piani superiori di ogni edificio censito. In linee generali, il centro storico di Scacciaventi e in parte la sua espansione verso nord presentano una forte mixité funzionale, con la coesistenza di attività commerciali, residenze, servizi ed attrezzature pubbliche. I borghi pedecollinari e le loro espansioni sono caratterizzati, invece, dalla prevalenza della funzione residenziale; altrettanto accade per i quartieri di edilizia residenziale pubblica, che nella maggior parte dei casi sono privi delle attrezzature pubbliche di pertinenza. A nord del territorio comunale, lungo la statale, ad est e ad ovest di quest'ultima, nell'area di sviluppo industriale (ASI) si concentrano, infine, i grandi insediamenti produttivi prevalentemente monofunzionali.

La presenza di luoghi di identificazione collettivi. Per "luoghi di identificazione" si intendono quegli spazi aperti o coperti, più o meno estesi e più o meno complessi, nei quali gli abitanti di Cava de' Tirreni riconoscono un valore identitario e un senso urbano circoscritto ad una dimensione discreta. Si tratta, quindi, di luoghi centrali (come lo stadio, la stazione, le attrezzature pubbliche), edifici di valore storico-architettonico (come palazzi e ville storiche), luoghi di incontro alla scala di quartiere, assi commerciali e attrezzati, spazi del commercio puntuali o spazi della grande distribuzione commerciale.

Questa descrizione interpretativa ha portato alla individuazione di 12 forme insediative:
1. Il centro storico di Scacciaventi
2. Il reticolo dei borghi storici di versante e di crinale

3. Il borgo storico arroccato di Corpo di Cava
4. La città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari
5. L'espansione pedemontana del Monte Castello
6. Le espansioni contemporanee degli isolati a pianta libera
7. I terrazzamenti agricoli abitati
8. Le aree della città incompleta e temporanea
9. La città dei macrolotti e dei recinti produttivi specializzati
10. La città lineare della mixité lungo la strada statale
11. La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle
12. La città produttiva dei versanti orientali



Il centro storico di Scacciaventi

La forma insediativa del centro storico di Scacciaventi corrisponde al borgo storico lineare che struttura e qualifica maggiormente la vicenda urbana di Cava de' Tirreni e la sua identità più caratterizzante fino ai giorni nostri. L'insediamento, localizzato nel fondovalle ma adagiato su una lieve "sella" spartiacque, si è sviluppato come abbiamo già detto lungo il tracciato storico di origine romana della via Nuceria-Salernum, conosciuto in epoca medioevale con il nome di via Caba. Il borgo, la cui funzione originaria fu quella di stazione di posta e mercatale, è fortemente connotato dal punto di vista morfogenetico dall'estensione lineare di un tessuto edilizio continuo costituito da edifici a corte, spesso evoluti in palazzi e palazzetti, generalmente interessati da uno sviluppo trasversale in profondità di ciascun lotto (attraverso androni che consentono di accedere a corti interne e giardini) e dalla presenza di un porticato unificante sui fronti-strada, di forte connotazione formale e di rilevante pregio storico-architettonico. Il borgo lineare nel corso del tempo si è sviluppato trasversalmente, ad est fino alla S.S. 18 e ad ovest lungo via Balzico, via Senatore e via Parisi, con propaggini tendenti alle saldature con il nucleo di Sant'Arcangelo. Attualmente il borgo Scacciaventi è caratterizzato da una forte concentrazione di attività commerciali e di servizi, prevalentemente localizzati lungo l'asse porticato di via Roma, e quindi da una grande mixité funzionale che garantisce una intensa frequentazione del centro da parte di tutti gli abitanti di Cava ma anche provenienti da altri comuni limitrofi. L'intero sistema lineare porticato, per il suo peculiare carattere architettonico e per la diffusa presenza di edifici storici e di funzioni centrali, costituisce un luogo di forte identificazione e riconoscibilità per tutti gli abitanti di Cava.

Il reticolo dei borghi storici di versante e di crinale

Questa forma insediativa fa riferimento ai borghi storici di versante, di crinale e controcrinale di San'Arcangelo, Passiano e Li Curti ad ovest; S. Cesareo, Castagneto, Cesinola, Casa Costa, Casa David e V. La Cinque, a sud ovest; S. Lucia, S. Lorenzo, S. Pietro-Annunziata, Pregiato e Pregiatello, ad est; Rotolo, Dupino, S. Giovanni, S.S. Quaranta, Arcara, Marini e Alessia, a sud est. La diffusione di questi nuclei urbani sparsi è un connotato peculiare del policentrismo del territorio cavese che si è consolidato nel tempo fino a configurarli frequentemente come borghi compatti dotati di una propria identità riconoscibile. Si tratta in generale di semplici strutture insediative generate da un'edificazione spontanea lungo tessuti lineari cresciuti lungo uno o più tracciati storici e fortemente connotati dalle caratteristiche orografiche dei due versanti. Consolidatisi nel tempo grazie alla presenza di palazzi e ville storiche e soprattutto di chiese e cappelle di particolare interesse storico-architettonico, attorno ad essi, in epoca recente, l'urbanizzazione è avvenuta per addizioni di tipo puntuale non sempre coerenti e integrate. Se alcuni borghi, dove maggiore è la presenza di servizi e di attrezzature pubbliche, risultano relativamente autonomi da un punto di vista funzionale, altri invece, a causa della minore dimensione e della natura prevalentemente residenziale, gravitano funzionalmente sul fondovalle o sui borghi limitrofi più grandi, conservando prevalentemente la sola funzione agricola.

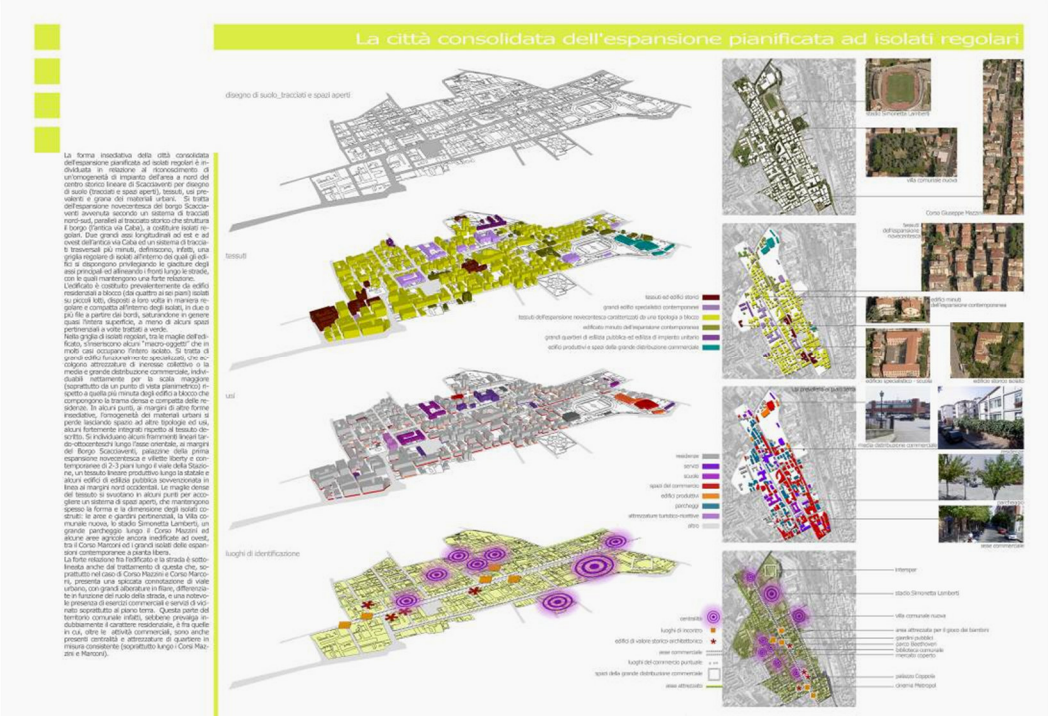
Il borgo storico arroccato di Corpo di Cava

La forma insediativa del borgo storico arroccato di Corpo di Cava si differenzia da quelle degli altri borghi storici per la sua maggiore definizione formale che trae le sue motivazioni dalla sua peculiare vicenda storica e dalla sua collocazione geografica, su cui ci si è soffermati nel precedente capitolo. Il nucleo insediativo, probabilmente premedievale ma consolidatosi soprattutto in epoca medioevale con un tipico processo di "incastellamento" difensivo coevo alla costruzione della Badia, presenta alcune irriducibili diversità nel sistema dei nuclei di più antico impianto: la posizione orografica a ridosso del vallone del Bonea su una tipica "testa di promontorio" solcata da un percorso di controcrinale che struttura l'impianto urbano da monte a valle; la presenza di antiche fortificazioni di origine medioevale che si adattano alla conformazione arroccata del suolo; la contiguità architettonica con la Badia caratterizzato da un rilevante salto di quota che genera un accostamento inusuale di quote; la rilevanza funzionale di questa presenza architettonica, luogo di grande spiritualità e di forte impatto paesaggistico e simbolico per l'intera città di Cava de' Tirreni, che ha condizionato il ruolo del borgo. Questo infatti, pur presentando una funzione prevalentemente residenziale, ha sviluppato alcune funzioni (ricettività e ristorazione) tipicamente collegate all'attrattività turistico-religiosa, alla straordinaria posizione paesaggistica e al ruolo di "porta" dei Monti Lattari.

La città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari

Questa forma insediativa è chiaramente riconoscibile nell'omogeneità di impianto dell'area a nord del centro storico lineare di Scacciaventi in relazione al disegno di suolo, ai tessuti urbani, agli usi prevalenti e alla "grana" dei materiali urbani. Essa coincide con l'espansione novecentesca del borgo Scacciaventi avvenuta sulla base di un sistema di tracciati di impianto nord-sud, paralleli a quello territoriale storico che struttura il borgo (l'antica via Caba), a costituire isolati regolari. Due grandi assi longitudinali ad est e ad ovest dell'attuale direttrice costituita da Corso Umberto I/Corso Giuseppe Mazzini (viale Guglielmo Marconi e via Vittorio Veneto) ed un sistema di tracciati ortogonali più minuti, definiscono, infatti, una griglia regolare di isolati all'interno dei quali gli edifici si dispongono privilegiando le giaciture degli assi principali e allineando le fronti lungo le strade, con le quali mantengono una forte relazione. L'edificato è costituito prevalentemente da edifici residenziali a blocco isolati su piccoli lotti, disposti a loro volta in maniera regolare e compatta all'interno degli isolati, 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'edificato, 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 chiaramente per il loro carattere di "fuori-scala" (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, quelli 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 o più recenti lungo il viale della Stazione, un tessuto lineare produttivo lungo la strada 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 e alcune aree agricole ancora inedificate ad ovest, tra il Viale Marconi e 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 Viale Marconi, presenta una spiccata connotazione di viale urbano, con grandi alberature a filari, differenziati 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 e in parte commerciale, registra una forte presenza di centralità e attrezzature di quartiere.



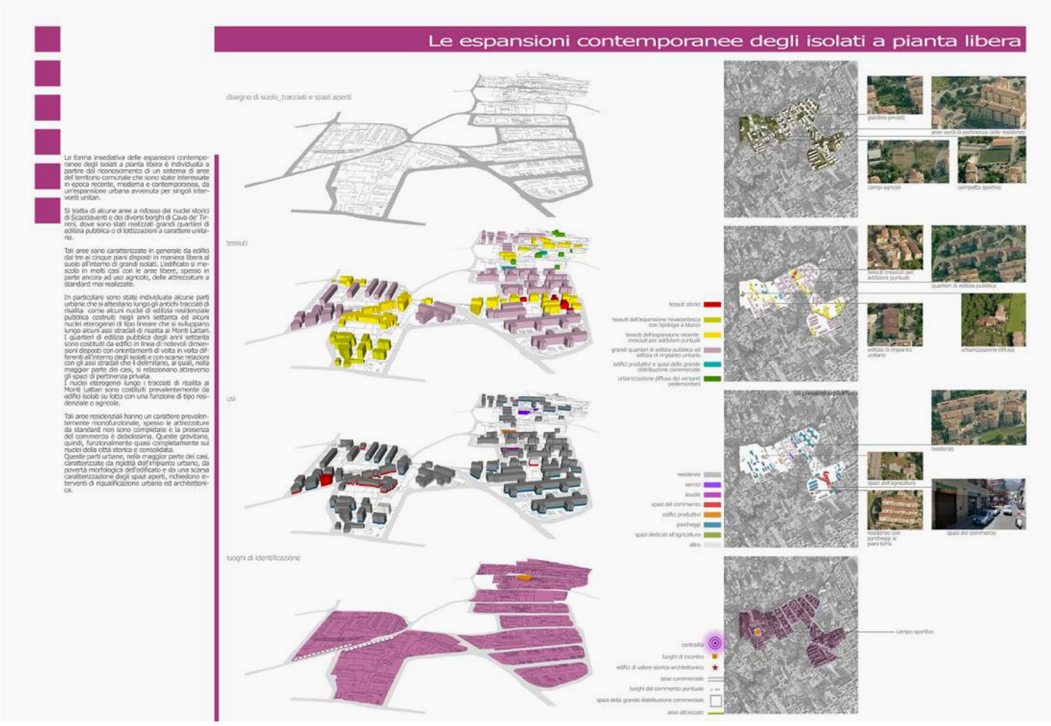
<u>L'espansione pedemontana del Monte Castello</u>

Questa forma insediativa interessa la fascia del territorio comunale compresa tra la linea ferroviaria e le pendici del Monte Castello. Si tratta di un'espansione consolidata costituita da un tessuto compatto di edifici, prevalentemente con tipologia a blocco, avvenuta all'interno di macroisolati. Due grandi tracciati longitudinali, via de Filippis sul lato della linea ferroviaria e via Abbro ai piedi del Monte Castello, delimitano i grandi isolati attraversati da pochi e più deboli tracciati trasversali. All'interno degli isolati il rapporto di copertura risulta alto e gli spazi aperti sono costituiti prevalentemente dalle pertinenze degli edifici di scarsa qualità ambientale e da alcuni piccoli giardini pubblici, luoghi di incontro per gli abitanti

della zona. Da un punto di vista funzionale, questa parte urbana presenta una scarsa dotazione di attrezzature pubbliche, una netta prevalenza della funzione residenziale e una debole presenza di commercio, localizzato in prevalenza lungo pochi assi stradali.

Le espansioni contemporanee degli isolati a pianta libera

E' individuata a partire dal riconoscimento di una costellazione di aree, a ridosso del centro storico di Scacciaventi e dei borghi storici collinari e pedemontani, che sono state interessate negli ultimi decenni da un'espansione urbana avvenuta per interventi unitari attraverso grandi quartieri di edilizia pubblica o lottizzazioni pianificate. Queste parti urbane, nella maggior parte dei casi, sono caratterizzate da una rigidità e autoreferenzialità dell'impianto urbano, da una povertà architettonica degli edifici disposti in maniera libera al suolo all'interno di grandi isolati e da una scarsa caratterizzazione degli spazi aperti che non hanno la forza di strutturare e qualificare l'impianto urbano. L'edificato si mescola in molti casi con le aree libere, spesso in parte ancora ad uso agricolo, destinate dal piano previgente alle attrezzature a standard mai realizzate. In particolare rientrano in questa forma insediativa i nuclei di edilizia residenziale pubblica costruiti negli anni settanta e i nuclei eterogenei di tipo lineare che si attestano lungo gli antichi tracciati di risalita ai Monti Lattari. I quartieri di edilizia pubblica degli anni settanta sono costituiti dall'accostamento, all'interno di grandi isolati, di edifici in linea di notevoli dimensioni, disposti con giaciture e orientamenti differenziati e pressoché indifferenti al contesto, in particolare ai tracciati 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 agricola. Queste espansioni residenziali hanno un carattere prevalentemente monofunzionale, spesso le attrezzature da standard non sono completate e la presenza del commercio è debolissima. Esse gravitano, quindi, da un punto di vista funzionale quasi completamente sui nuclei della città storica e consolidata.



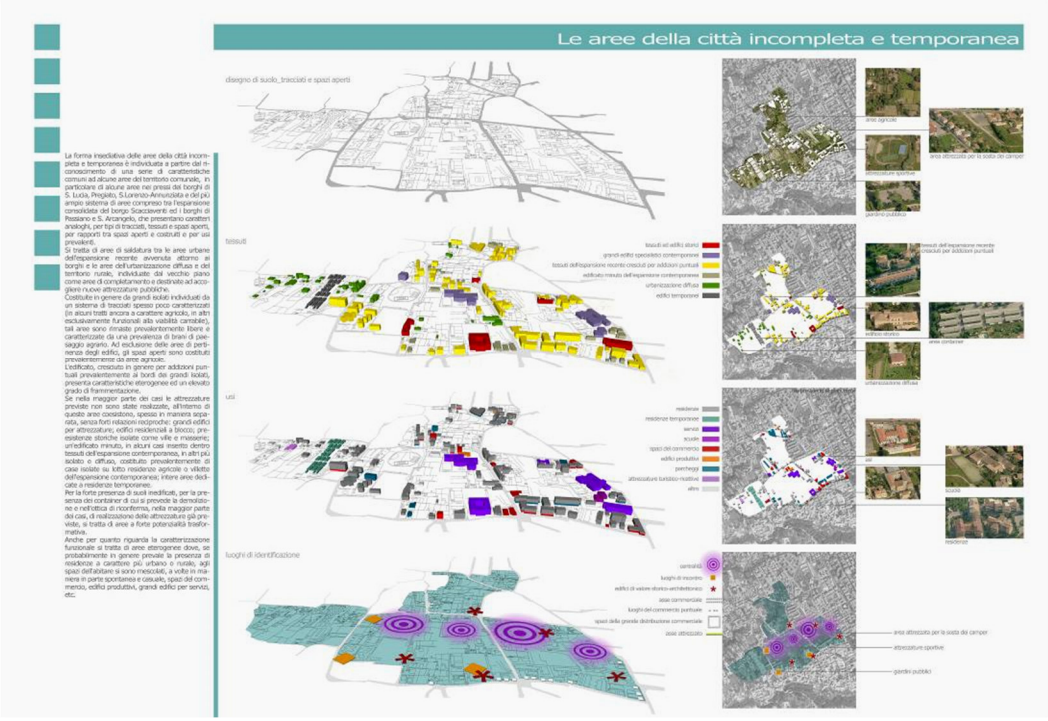
I terrazzamenti agricoli abitati

I terrazzamenti agricoli abitati corrispondono all'urbanizzazione diffusa che ha colonizzato i ciglionamenti agricoli lungo le pendici dei Monti Lattari e dei Monti Picentini. La destinazione d'uso prevalente è quella delle residenze di pertinenza dell'attività agricola ma oramai, in molti casi, la diffusione insediativa costituita da villette isolate mono e bifamiliari ha preso il posto dell'edificato di origine rurale. L'urbanizzazione è stata e continua ad essere strettamente connessa alla morfologia dei versanti terrazzati, delimitati dalle forti incisioni dei valloni che dalle pendici più alte scendono fino a valle, e dallo 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. All'interno di questa forma insediativa è possibile individuare alcune caratteristiche diversificate:

- un'urbanizzazione lungo le pendici meno ripide, caratterizzata da un sistema di risalita trasversale a quello dei terrazzamenti, di dimensioni piuttosto rilevanti, con accesso agli edifici da percorsi ortogonali al sistema di risalita principale;
- un'urbanizzazione lungo le pendici più ripide prospettanti sul fondovalle, caratterizzata da un sistema fitto di terrazzamenti e di insediamenti a cui si accede attraverso alcuni brevi assi di collegamento trasversali ai terrazzamenti;
- un'urbanizzazione della parte meno acclive della fascia pedemontana in prossimità del fondovalle, in stretta connessione con le aree produttive ed agricole urbanizzate da cui è separata dalle forti incisioni determinate dalla rete idrografica.

Le aree della città incompleta e temporanea

La città incompleta e temporanea si presenta con una serie di caratteristiche comuni – per la conformazione di tracciati, tessuti e spazi aperti, per i rapporti tra spazi aperti e costruiti e per gli usi prevalenti - riconoscibili soprattutto 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. 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 PRG prvigente come aree di completamento e destinate ad accogliere nuove attrezzature pubbliche. Costituite in genere da grandi isolati, individuati da un sistema di tracciati spesso poco caratterizzati (in alcuni tratti ancora a carattere agricolo, in altri esclusivamente funzionali alla viabilità carrabile), tali aree sono rimaste prevalentemente libere con una prevalenza di brani di paesaggio agrario. Ad esclusione delle aree di pertinenza degli edifici, gli spazi aperti sono quindi 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.

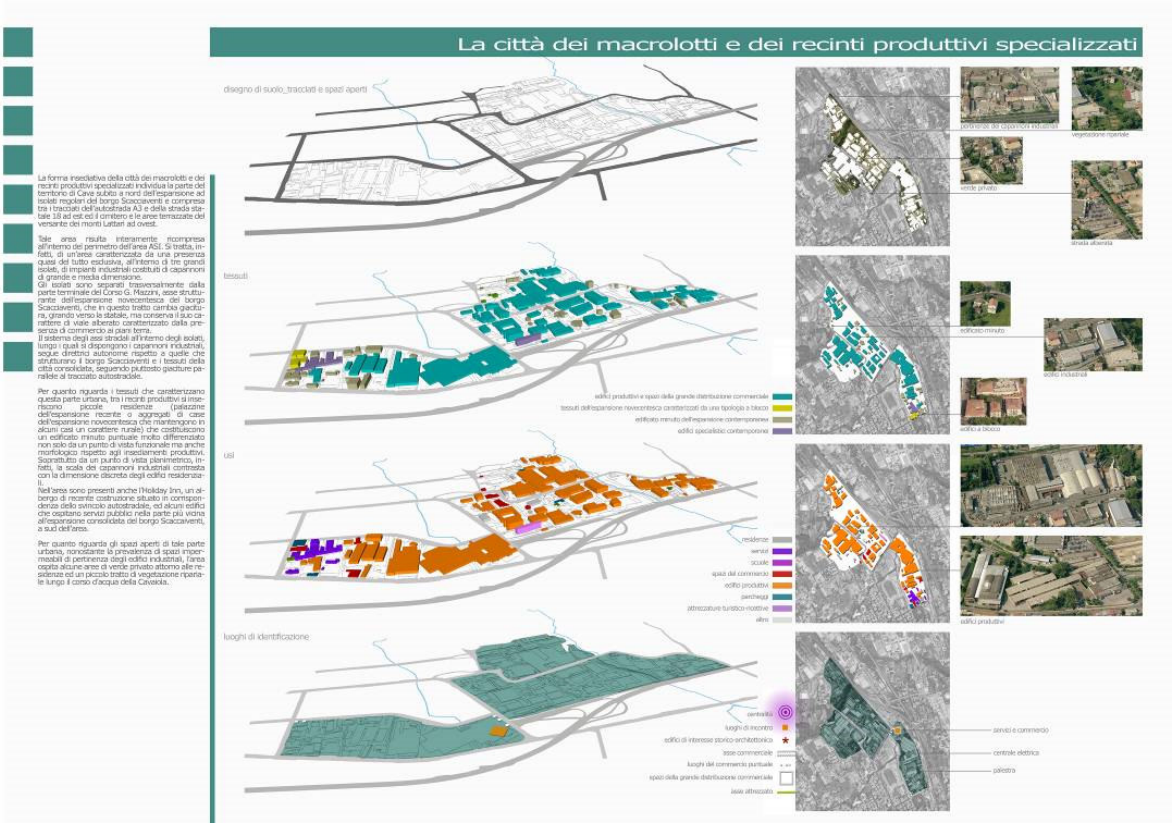


Se nella maggior parte dei casi le attrezzature previste non sono state realizzate, all'interno di queste aree coesistono, spesso in maniera separata, senza forti relazioni reciproche: grandi edifici per attrezzature; edifici residenziali a blocco; preesistenze storiche isolate come ville e masserie; 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 inedificati, per la presenza dei container di cui si prevede la demolizione e nell'ottica di una riconferma

prevalente della 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 in genere prevale la presenza di residenze, agli spazi dell'abitare si sono mescolati, a volte in maniera spontanea e casuale, spazi del commercio, edifici produttivi, grandi edifici per servizi, etc.

La città dei macrolotti e dei recinti produttivi specializzati

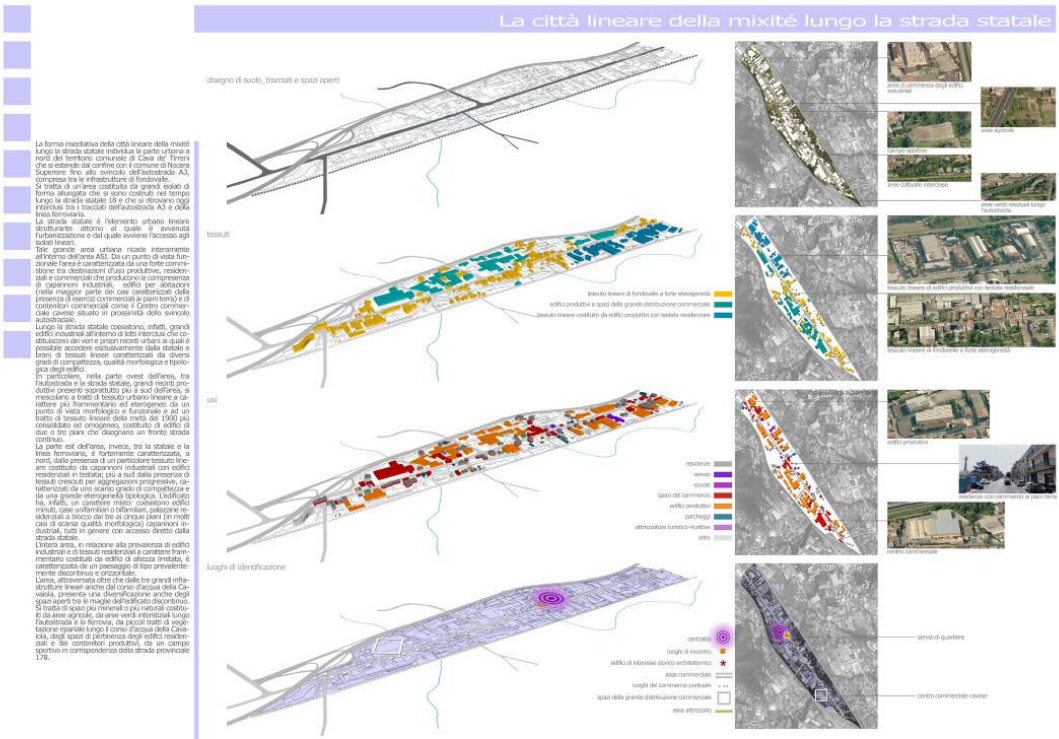
Questa forma insediativa individua la parte del territorio di Cava subito a nord dell'espansione ad isolati regolari del borgo Scacciaventi, compresa tra i tracciati dell'autostrada A3 e della S.S. 18 ad est, il cimitero e le aree terrazzate del versante dei monti Lattari ad ovest. Questo settore urbano risulta interamente ricompreso 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 da 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, deviando 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 (palazzine 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 un albergo di recente costruzione situato in corrispondenza dello svincolo autostradale e alcuni edifici che ospitano servizi pubblici nella parte più vicina all'espansione consolidata del borgo Scaccaiventi, 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 e un piccolo tratto di vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua della Cavaiola.



La città lineare della mixité lungo la strada statale

Coincide con 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, compressa tra le infrastrutture di fondovalle e interamente ricadente all'interno dell'area ASI. E' costituita da grandi isolati di forma allungata che si sono costruiti nel tempo lungo la S.S. 18 e che si ritrovano oggi interclusi fra 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. 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 strada statale e brani di tessuti lineari caratterizzati da diversi gradi di compattezza, qualità morfologica e tipologica degli edifici. In particolare, nella parte ovest, tra l'autostrada e la strada statale, grandi recinti produttivi presenti soprattutto nella parte più a sud dell'area si mescolano a brani di tessuto urbano lineare a carattere più frammentario ed eterogeneo da un punto di vista morfologico e funzionale e ad un 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 compresa fra la strada statale e la linea ferroviaria è fortemente caratterizzata, a nord, dalla presenza di un tessuto lineare costituito

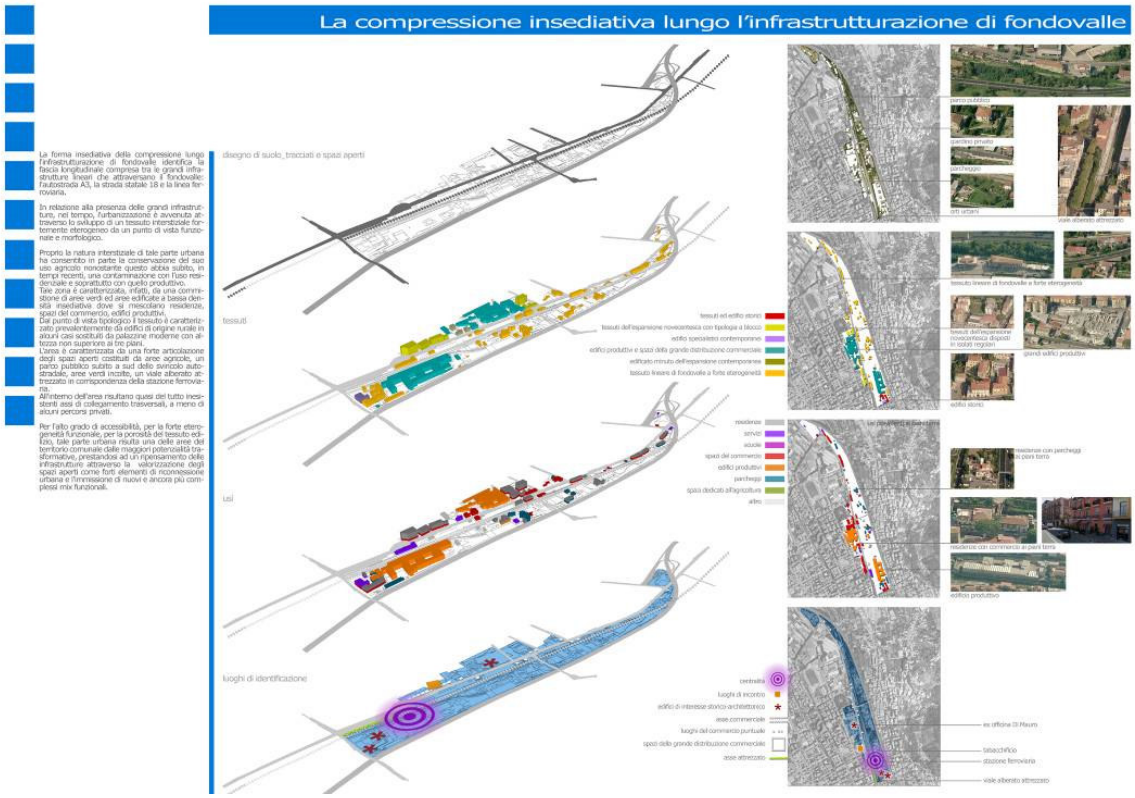
da capannoni industriali con edifici residenziali in testata e, a sud, dalla presenza di tessuti cresciuti per aggregazioni progressive, caratterizzati da uno scarso grado di compattezza e da una grande eterogeneità tipologica. L'edificato ha infatti un carattere misto: coesistono edifici minuti, case 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 prevalentemente discontinuo. 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 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 178.



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. A causa della presenza di queste 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 la conservazione in parte 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 edificate dove si mescolano residenze, spazi del

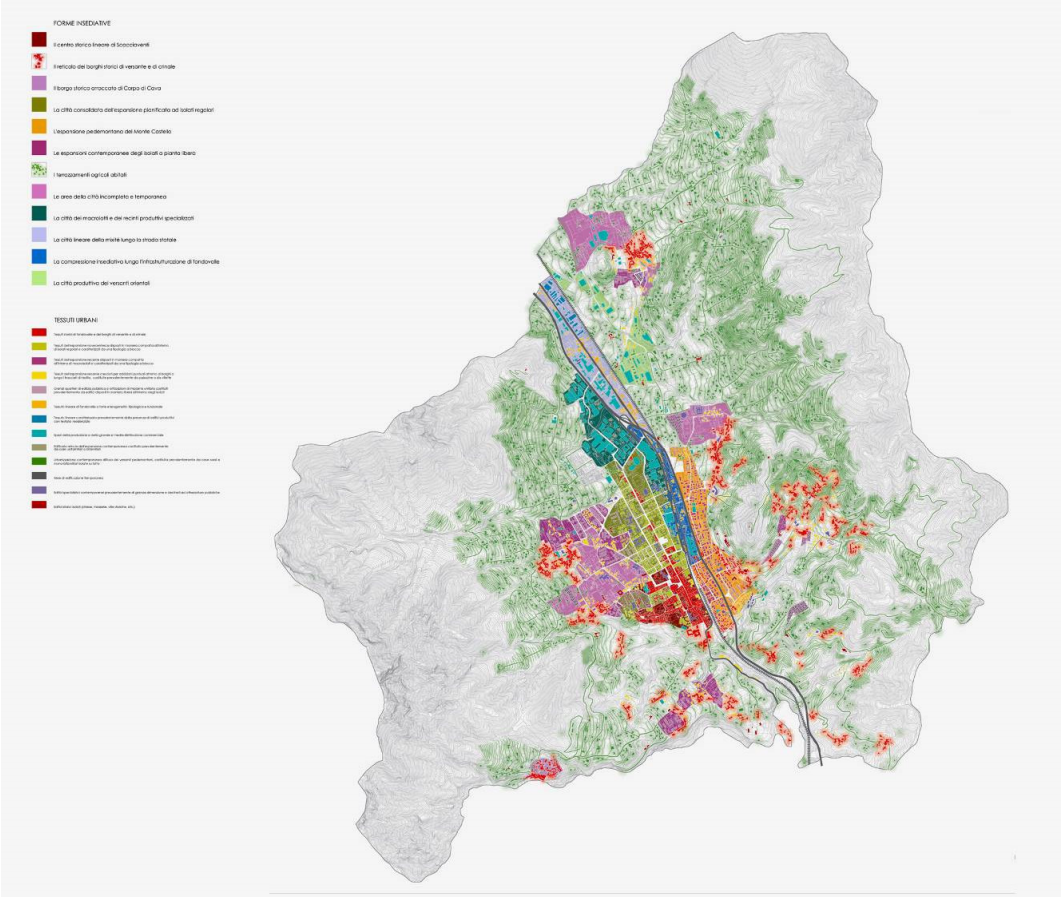
commercio ed edifici produttivi con alcuni episodi eccellenti di dismissione industriale cui si legano forti potenzialità di riqualificazione, in parte già espresse o avviate (la ex Di Mauro, il Tabacchificio). Dal punto di vista tipologico il tessuto è caratterizzato prevalentemente da edifici di origine 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 inesistenti 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, questa 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.



<u>La città produttiva dei versanti orientali</u>

La città produttiva dei versanti orientali comprende alcune aree a nord del territorio comunale, ad ovest della linea ferroviaria, in parte ricadenti in area ASI. In questa parte di territorio le logiche funzionali e produttive si sono sovrapposte con indifferenza ai segni del territorio agricolo e i recinti produttivi, che ospitano capannoni industriali di grandi, medie

e piccole dimensioni, si mescolano ad aree agricole, a case rurali e all'urbanizzazione diffusa contemporanea costituita da case isolate su lotto.



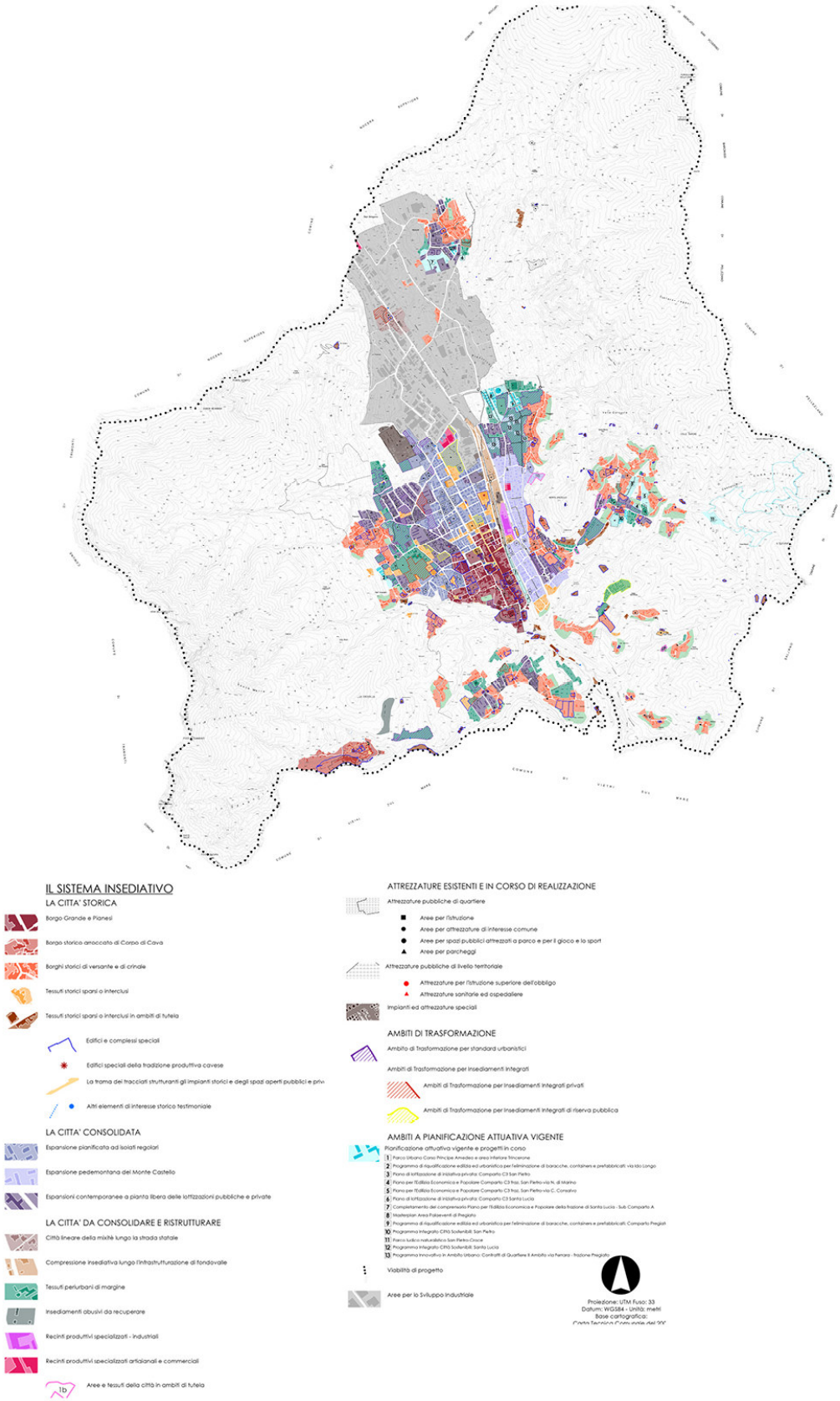
8.3 Le scelte di progetto per la rigenerazione della città esistente

Le scelte che il PUC opererà in sede di progetto definitivo per il Sistema insediativo sono fortemente connesse alle letture interpretative illustrate nei due capitoli precedenti. In un'ottica di "piano strutturale" del PUC, la scelta principale del PUC sarà quella di riconoscere tre grandi componenti della città esistente:

- la *Città storica*
- la *Città consolidata*
- la *Città da consolidare e ristrutturare*

Ciascuna di queste tre componenti è articolata in sub-componenti, individuate sulla base delle specifiche caratteristiche morfologico-insediative e dei diversi regimi disciplinari imposti dalle Zone di Tutela del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana in cui ricadono.

All'interno di ciascuna Città sono inoltre individuati Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) e Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi), privati e pubblici, che costituiscono le parti del territorio trasformabili, alla scala urbana ed edilizia, attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica descritti al precedente capitolo 3.3.


IL SISTEMA INSEDIATIVO
LA CITTA' STORICA
Borgo Grande e Pianesi
Borgo storico arroccato di Corpo di Cava
Borghi storici di versante e di crinale
Tessuti storici sparsi o interclusi
Tessuti storici sparsi o interclusi in ambiti di tutela
Edifici e complessi speciali
Edifici speciali della tradizione produttiva cavese
La trama dei tracciati strutturanti gli impianti storici e degli spazi aperti pubblici e priv
Altri elementi di interesse storico testimoniale
LA CITTA' CONSOLIDATA
Espansione pianificata ad isolati regolari
Espansione pedemontana del Monte Castello
Espansioni contemporanee a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche e private
LA CITTA' DA CONSOLIDARE E RISTRUTTURARE
Città lineare della mixité lungo la strada statale
Compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle
Tessuti periurbani di margine
Insediamenti abusivi da recuperare
Recinti produttivi specializzati - Industriali
Recinti produttivi specializzati artigianali e commerciali
1b
Aree e tessuti della città in ambiti di tutela
ATTREZZATURE ESISTENTI E IN CORSO DI REALIZZAZIONE
Attrezzature pubbliche di quartiere
Aree per l'istruzione
Aree per attrezzature di interesse comune
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
Aree per parcheggi
Attrezzature pubbliche di livello territoriale
Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere
Impianti ed attrezzature speciali
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Ambito di Trasformazione per standard urbanistici
Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati
Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati privati
Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati di riserva pubblica
AMBITI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE
Pianificazione attuativa vigente e progetti in corso
1 Parco Urbano Corso Principe Amedeo e area inferiore Tmcenone
2 Programma di riqualificazione edilizia ed urbanistica per l'eliminazione di baracche, containers e prefabbricati via Ido Longo
3 Piano di lottizzazione di iniziativa privata: Comparto C3 San Pietro
4 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare Comparto C3 fraz. San Pietro-via N. di Marino
5 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare Comparto C3 fraz. San Pietro-via C. Consolino
6 Piano di lottizzazione di iniziativa privata: Comparto C3 Santa Lucia
7 Completamento del compensorio Piano per l'Edilizia Economica e Popolare della frazione di Santa Lucia - Sub Comparto A
8 Masterplan Area Polisportiva di Pregiudizi
9 Programma di riqualificazione edilizia ed urbanistica per l'eliminazione di baracche, containers e prefabbricati. Comparto Pregiudizi
10 Programma Integrato CIPIS Sostenibili: San Pietro
11 Parco ludico naturalistico San Pietro-Croce
12 Programma Integrato CIPIS Sostenibili: Santa Lucia
13 Programma Innovativo in Ambito Urbano: Contratti di Quartiere II Ambito via Ferrara - frazione Pregiudizi
Viabilità di progetto
Aree per lo Sviluppo Industriale
Proiezione: UTM Fuso: 33
Datum: WGS84 - Unità: metri
Base cartografica:

Nello specifico, il Sistema insediativo è così costituito:

a. Nella **Città Storica** è ricompreso il ricco e stratificato complesso di risorse storiche del territorio comunale costituito da:
   - gli episodi di eccellenza dei centri storici di Borgo Scacciaventi e Corpo di Cava;
   - la fitta rete di borghi storici collinari e montani (S. Cesareo, Castagneto, Cesinola, Casa Costa, Casa David, V. La Cinque, Li Curti, Pianesi, S. Arcangelo, Passiano, Rotolo, Dupino, S. Giovanni, S.S. Quaranta, Arcara, Marini, Alessia, S. Lorenzo, S. Pietro-Annunziata, Pregiato, Pregiatello, S. Lucia, S. Anna);
   - la trama di tracciati strutturanti gli impianti storici e degli spazi aperti pubblici e privati (piazze, corti, orti, giardini,..);
   - gli edifici e i complessi specialistici di interesse storico, architettonico e monumentale, isolati o inseriti nei tessuti storici, laici o ecclesiastici, anche connessi alla produzione industriale e agricola (palazzi, ville, torri, castelli; chiese, santuari, cappelle e complessi religiosi; edifici di archeologia industriale e specialistici rurali);
   - i singoli brani di tessuti storici e gli edifici seriali isolati oramai inglobati all'interno delle espansioni novecentesche.

   Si tratta sostanzialmente delle aree già ricomprese nelle zone territoriali 2 (*Tutela degli insediamenti antichi accentrati*), 4 (*Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado*) e 6 (*Urbanizzazioni sature*) del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana e nelle ex zone A1 e A2 del previgente PRG, in parte oggetto dei Piani di Recupero vigenti. Ad esse si aggiungono le ulteriori parti (tessuti, singoli edifici, aree di interesse archeologiche adiacenti ai borghi storici) desunte dalle specifiche analisi storico-insediative del PUC, illustrate nei precedenti capitoli, che costituiscono parte integrante del territorio storico

   La Città storica è a sua volta articolata nelle seguenti sub-componenti:
   - Il Borgo Grande e Pianesi
   - Il Borgo storico arroccato di Corpo di Cava
   - I borghi storici di versante e di crinale
   - I tessuti storici sparsi o interclusi
   - I tessuti storici sparsi o isolati in ambiti di tutela
   - Edifici e complessi speciali
   - Edifici speciali della tradizione produttiva cavese

b. La **Città consolidata** comprende invece i tessuti dell'espansione urbana novecentesca caratterizzati da un livello prevalentemente alto di consolidamento morfologico-insediativo:

   Le sub-componenti della Città consolidata sono:
   - L'espansione pianificata ad isolati regolari
   - L'espansione pedemontana del Monte Castello
   - Le espansioni contemporanee a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche

c. Infine, la **Città da consolidare e trasformare** comprende le parti di città caratterizzate da un livello prevalentemente basso di consolidamento morfologico-insediativo:
   - La città lineare della mixité lungo la strada statale

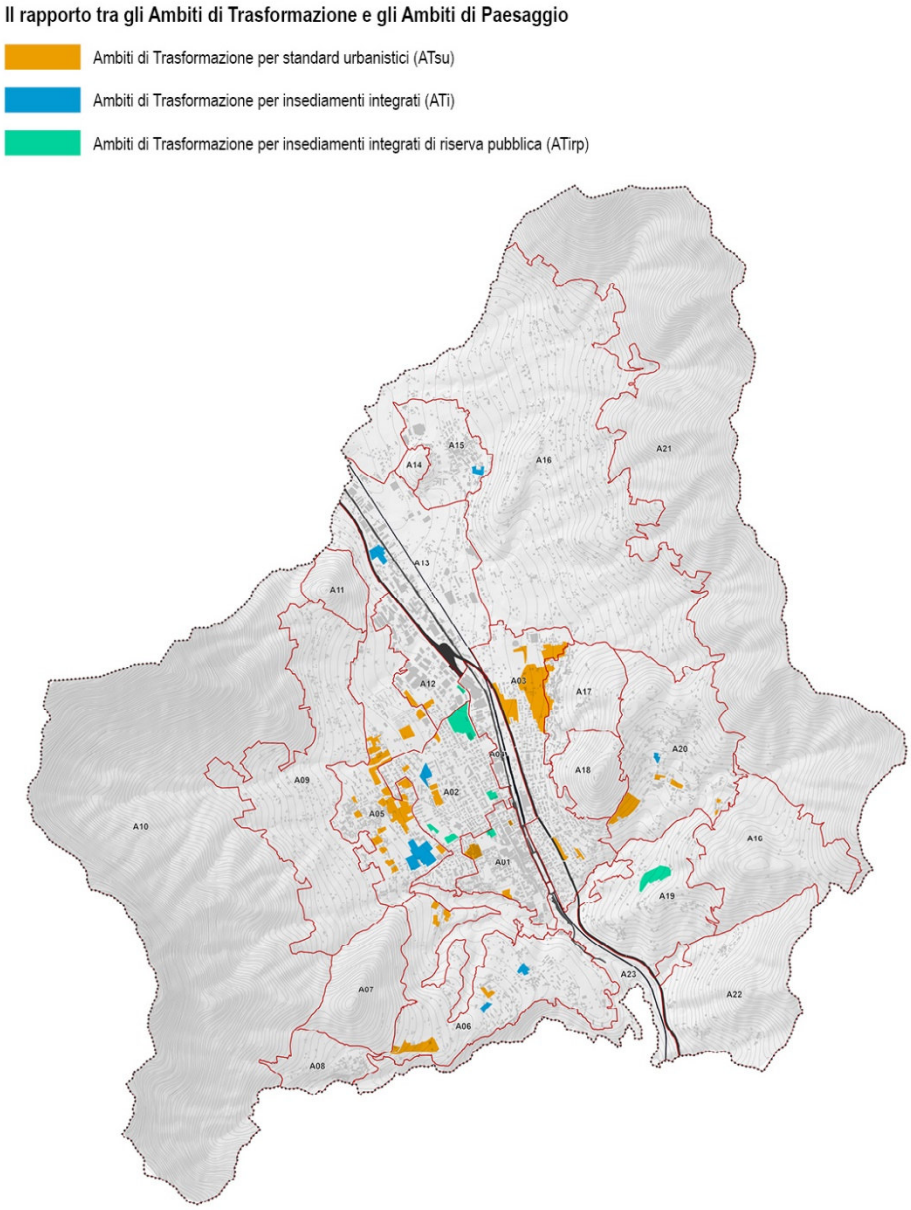
- La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle
- I tessuti periurbani e marginali
- Gli insediamenti abusivi da recuperare
- I recinti produttivi specializzati - industriali -
- I recinti produttivi specializzati - commerciali ed artigianali -
- Le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione
- Gli impianti e attrezzature speciali

Le principali scelte che attraversano le tre "Città" sono sintetizzabili nelle seguenti:

1. La **salvaguardia del territorio storico** resta uno degli imperativi fondamentali del PUC per conservare l'identità più profonda della città, dal centro ai borghi collinari e montani. In coerenza con quanto prescritto dal Piano Urbanistico Territoriale della Penisola sorrentino-amalfitana per la Zona di Tutela 2 - nuclei antichi accentrati, negli anni scorsi il Comune ha dato attuazione al PRG previgente, redigendo e approvando in queste zone del PUT i Piani di recupero per le ex Zone A. Tali piani attuativi dovranno essere variati per allinearsi alle disposizioni del PUC e saranno estesi anche alle parti della città storica individuata dal PUC ricadenti in zone del PUT diverse dalla zona 2. Fino alla approvazione dei piani attuativi nella Città storica sono ammessi interventi diretti di Recupero Edilizio fino alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo per gli edifici ricadenti nella Zona i Tutela 2 del PUT, fino alla categoria di Ristrutturazione edilizia conservativa o leggera nelle parti ricadenti nelle altre zone di tutela del PUT.
   Gli obiettivi di salvaguardia della Città storica sono sintetizzabili nei seguenti:
   - salvaguardare gli impianti urbani storici e il suo disegno, con riferimento: alla morfogenesi storica e alla successione e stratificazione delle fasi formative, comprese quelle 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;
   - salvaguardare l'articolazione e i caratteri tipo-morfologici, formali e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi, ai linguaggi architettonici delle diverse fasi storiche;
   - recuperare la rilevanza urbana ed ambientale degli edifici di interesse storico, architettonico e monumentale, a partire dal rafforzamento della loro centralità funzionale e dalla valorizzazione dell'inscindibilità architettonica, urbana, ambientale e percettiva rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici, gli spazi di pertinenza e il contesto spaziale ad essi strettamente connesso, urbano o agrario;
   - valorizzare e migliorare la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia, qualificando le relazioni morfologiche e funzionali con i contesti in cui si inseriscono

e realizzando condizioni di rete con le risorse della città storica nel suo complesso e con quelle paesistico-ambientali;
- incrementare la dotazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni ad esse connesse, a partire dal riuso dei contenitori dismessi;
- mantenere e recuperare gli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e gli elementi complementari legati ai centri e ai borghi storici da relazioni visive, formali, ecologiche e funzionali (aree libere, muri di cinta e di sostegno, brani di paesaggio agrario, margini boscati, elementi geomorfologici, vie d'acqua);
- riqualificare i tracciati storici secondo progetti unitari che interessino l'intero sviluppo lineare di ciascuno di essi o di reti omogenee e interconnesse, confermando l'inscindibilità storico-architettonica, urbana e paesaggistica rappresentata dal rapporto tra la strada e il contesto spaziale aperto ad essa strettamente connesso, anche attraverso la ricerca di soluzioni di fruizione pedonale, ciclopedonale e meccanizzata e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato.

2. L'altra grande scommessa del PUC è rappresentata dagli interventi nella **Città da consolidare e trasformare.** Qui infatti si concentrano le maggiori aspettative per la rigenerazione urbana, perché è qui che ritroviamo la maggior parte dei luoghi della trasformazione e delle azioni progettuali più rilevanti inseriti nei Progetti-guida (cfr. capitolo 3):
   - DISEGNARE I MARGINI E GLI SPAZI RESIDUALI. La riqualificazione delle aree di frangia e interstiziali delle espansioni recenti, la riconfigurazione dei loro spazi aperti ed eventuali limitate densificazioni fisiche e funzionali, entro cui attuare le operazioni di perequazione e trasferimento compensativo;
   - VALORIZZARE I PAESAGGI INFRASTRUTTURALI. Il ridisegno delle aree contigue alle grandi strade e alla linea ferroviaria da trasformare in linea metropolitana, con particolare riferimento alle ricadute spaziali e funzionali sui tessuti adiacenti la stazione esistente e quella di progetto, come occasione per rafforzare la costruzione di sistemi lineari di spazi pubblici e di uso pubblico;
   - RIDEFINIRE LE GERARCHIE URBANE. Il recupero di edifici specialistici dismessi, pubblici e privati, e la ridefinizione dei ruoli e delle gerarchie funzionali e simboliche che possono assumere all'interno del contesto urbano e territoriale;
   - QUALIFICARE IL PATRIMONIO EDILIZIO OBSOLETO. La trasformazione del patrimonio edilizio obsoleto e inadeguato, anche attraverso interventi puntuali di demolizione e ricostruzione e più estesi di ristrutturazione urbanistica, a partire da alcuni quartieri pubblici, da tessuti o singoli edifici di nessuna qualità storica e architettonica e dalla molteplicità di edifici ex industriali inseriti nei tessuti urbani consolidati.



3. La scelta degli *Ambiti di Trasformazione per gli standard urbanistici* (ATsu) è finalizzata all**'innalzamento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico** nelle tre Città. La loro localizzazione degli ATsu è effettuata sulla base delle effettive necessità della città e delle sue parti, e finalizzata prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli per la realizzazione di attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico, rientranti negli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968.
   Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati* (ATi), sono individuate sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. Questi comprendono anche gli *Ambiti di riserva pubblica* (ATirp) relativi ad aree ed edifici di proprietà pubblica destinati esclusivamente alla realizzazione di alloggi di Edilizia

Residenziale Sociale e ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori da ATsu, come descritto al precedente capitolo 3.3.

Gli *Ambiti di Trasformazione* sono localizzati sulla base dei seguenti criteri:

- confermare le aree già individuate dal PRG previgente;
- rafforzare e qualificare la "cintura verde" lungo l'anulare di circumvallazione, di cui al Progetto-guida n. 3 *L'anulare delle rigenerazione urbana della città contemporanea*, qualificando questa strada non solo dal punto di vista funzionale ma anche come sequenza di aree verdi e attrezzature in grado di dare un margine e una forma all'espansione urbana più recente;
- rispondere alle domande di tutto il territorio, borghi inclusi, in un'ottica però di riammagliamento e densificazione dei tessuti esistenti e non di dispersione delle localizzazioni;
- orientare il progetto delle quote edificatorie previste dalle procedure perequative per gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici, che verranno individuate nel progetto definitivo di PUC, verso la riqualificazione fisica e funzionale delle parti di città incomplete e precarie.
- Un altro obiettivo importante del PUC per il Sistema insediativo è quello della **ricerca della complessità funzionale** degli interventi, sia per superare le condizioni esistenti e future di monofunzionalità delle parti urbane sia garantire più flessibilità e rispondenza alle domande di mercato, da assicurare attraverso le specifiche disposizioni che saranno definite anche nel RUEC ed in coerenza con le disposizioni del PUT. In particolare ci si riferisce a quelle parti urbane limitrofe all'agglomerato ASI, costituite in gran parte da impianti industriali, in buona parte dismessi, ormai interni ai tessuti urbani e in posizione centrale rispetto alla nuova estensione della città dove il PUC consente la riconversione verso destinazioni d'uso meno impattanti e più idonee al nuovo ruolo urbano di tali aree, sia sotto l'aspetto funzionale che della tipologia edilizia utilizzabile, come il commercio di vicinato, piccole quote di residenza, uffici, attrezzature culturali e collettive, spazi aperti pubblici, nel rispetto del Dimensionamento complessivo del piano e con le specifiche che saranno contenute nel RUEC. Il cambio delle destinazioni d'uso, in parte incentivato dalle modifiche apportate all'art. 10 della L.R. 35/87 dalla L.R. 16/14 che estende il dimensionamento delle attività terziarie di ulteriori 2 mq/ab per la riconversione funzionale degli edifici esistenti. In questa direzione e anche al fine di regolare le dotazioni urbanistiche connesse alle diverse destinazioni d'uso delle "Città" e delle sue componenti elementari nonché le modificazioni indotte dai loro cambiamenti nel tempo, il PUC definisce un'articolazione delle destinazioni in categorie funzionali articolate (Residenza, Commercio, Servizi, Turismo e ricettività, Produzione, Agricoltura) definendone il Carico Urbanistico alto, medio e basso connesso a ciascuna di esse.

  Il "dosaggio" dei diversi carichi delle destinazioni d'uso, agevolerà la sostituzione con altre attività rientranti nelle categorie funzionali ammesse nelle diverse componenti delle "Città", garantendo così la necessaria mixitè e flessibilità di scelta e quindi, contestualmente, una maggiore fattibilità degli interventi di recupero.

4. Strettamente collegato al tema delle destinazioni d'uso è quello relativo alla necessità di **diversificare le categorie d'intervento** ammesse per consentire processi effettivi di riqualificazione urbana. A tal fine, per adeguare le categorie d'intervento alle leggi vigenti, con particolare riferimento al DPR 380/2001, pur mantenndo la coerenza con le disposizioni del PUT, il PUC fa riferimento ad una vasta articolazione delle categorie d'intervento in grado di consentire la giusta differenziazione degli interventi ammessi per ciascuna parte urbana. Tali categorie, riportate in forma esemplificativa, saranno specificate nel RUEC.

9. Il sistema infrastrutturale. Interpretazioni, stato di fatto e criteri progettuali

Il comune di Cava de' Tirreni si colloca in una posizione strategica fra le province di Napoli e Salerno e, in un certo senso, anche della provincia di Avellino. Questa particolare posizione geografica estende la dimensione della scala territoriale, dal punto di vista funzionale, sia in direzione nord fino al capoluogo regionale, sia in direzione sud fino alla città di Salerno. Con quest'ultima le dipendenze funzionali, economiche e logistiche sono estremamente strette e caratterizzanti.

Al fine di rappresentare in modo corretto sia le componenti funzionali sia quelle maggiormente infrastrutturali sono stati utilizzati due differenti livelli di approccio (riportati negli elaborati A3.1 Sistema della mobilità e delle centralità alla scala territoriale e A3.2 Sistema della mobilità e delle centralità alla scala comunale): un livello di inquadramento, che consente di inserire in modo schematico il sistema della mobilità cavese nell'ambito della realtà regionale, e un livello specificamente locale e rappresentativo delle realtà funzionali costituenti il sistema in cui Cava è una realtà centrale.

9.1 Il sistema infrastrutturale e di trasporto alla scala territoriale

Il Comune di Cava de' Tirreni si colloca nel sistema infrastrutturale campano come rappresentato in modo schematico in Figura 1.

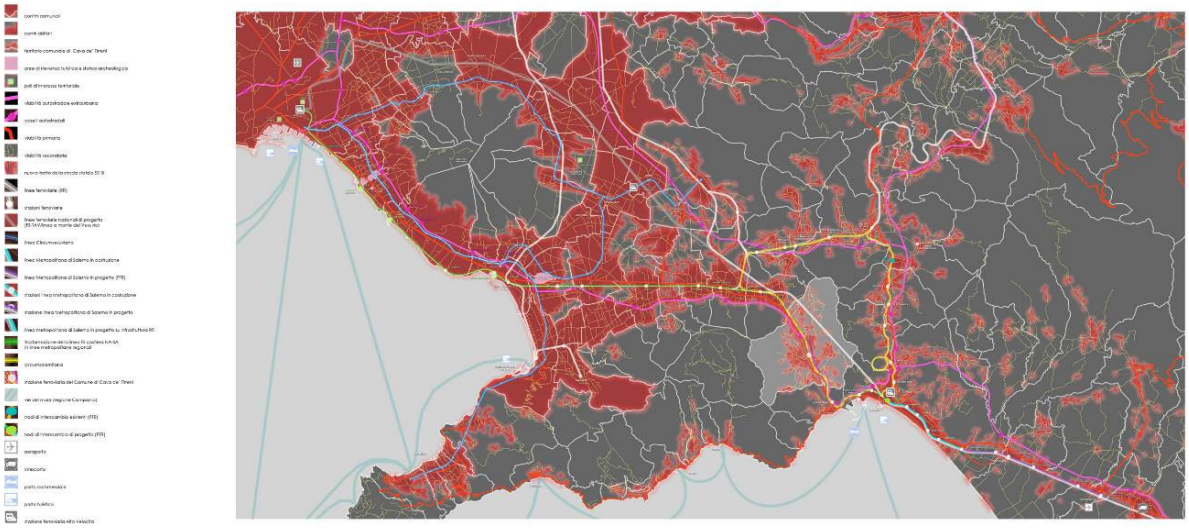


Figura 1. Sistema delle Infrastrutture di Trasporto Campane

Rete Autostradale e Stradale

La *rete stradale primaria* a servizio della città di Cava è costituita dall'autostrada A3 Napoli-Salerno, facente parte della Strada Europea E45. Le infrastrutture che appartengono a questa categoria, sono caratterizzate dalla elevata velocità di attraversamento e dalla lunghezza degli spostamenti che avvengono al loro interno. Il tratto d'autostrada che attraversa il territorio, infatti, assicura essenzialmente gli spostamenti verso le realtà più distanti dal comune metelliano; anche a causa del particolare sistema di tariffa adottata

(tariffa unica su tutto il tratto) essa viene poco utilizzata per raggiungere il comune di Nocera Inferiore e la città di Salerno. Una rappresentazione della rete autostradale è riportata in Figura 2.

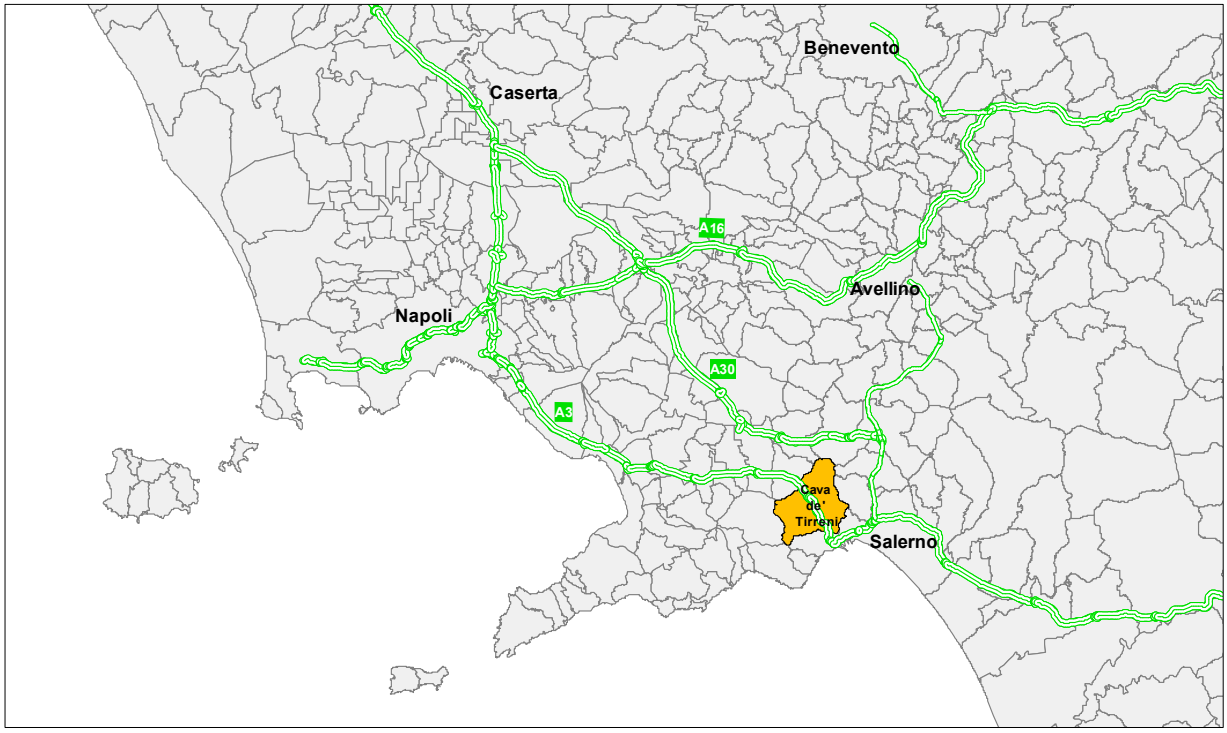


Figura 2. Rete Autostradale afferente il Comune di Cava

Se si considera invece la *rete stradale secondaria* fanno parte di questa categoria di strade tutte le extraurbane secondarie, ovvero quelle arterie che hanno una funzione di collegamento provinciale o interlocale. Sono infrastrutture di livello gerarchico inferiore rispetto alle precedenti, in quanto sono contraddistinte da velocità medie di percorrenza minori.
L'arteria principale di questo sistema è la SS 18, una direttrice che collega le città di Napoli e Salerno spingendosi sino al comune di Battipaglia. Essa attraversa delle realtà importanti del territorio sia provinciale che regionale, come l'Agro Nocerino-Sarnese. L'arteria divide in due il territorio cittadino, per questo è molto utilizzata anche per gli spostamenti interni al comune.
Il sistema è completato a nord dalla SP75 che corre parallela alla SS18 dalla costa fino ad incrociare la SP67 e SP289 che collegano gli abitati di Corpo di Cava e Trinità di Cava con il centro abitato principale. A sud della SS18 invece si trovano la SP12b che collega Salerno con Cava passando per Quadruviale ed Annunziata; mentre la SP360 a monte di Cava de' Tirreni collega numerosi borghi a partire da Pregiato.
In Figura 3 sono riportate le principali infrastrutture viarie al servizio del Comune di Cava de' Tirreni e delle zone limitrofe, suddivise in tre tipologie: autostradale, primaria e secondaria. Tali infrastrutture permettono l'interazione tra il Comune metelliano e quelli vicini. La rappresentazione delle infrastrutture è sovrapposta ad una mappa tematica riportante la

densità di popolazione (espressa in abitanti per kilometro quadrato) calcolata sulla base dei dati del Censimento (ISTAT, 2001).

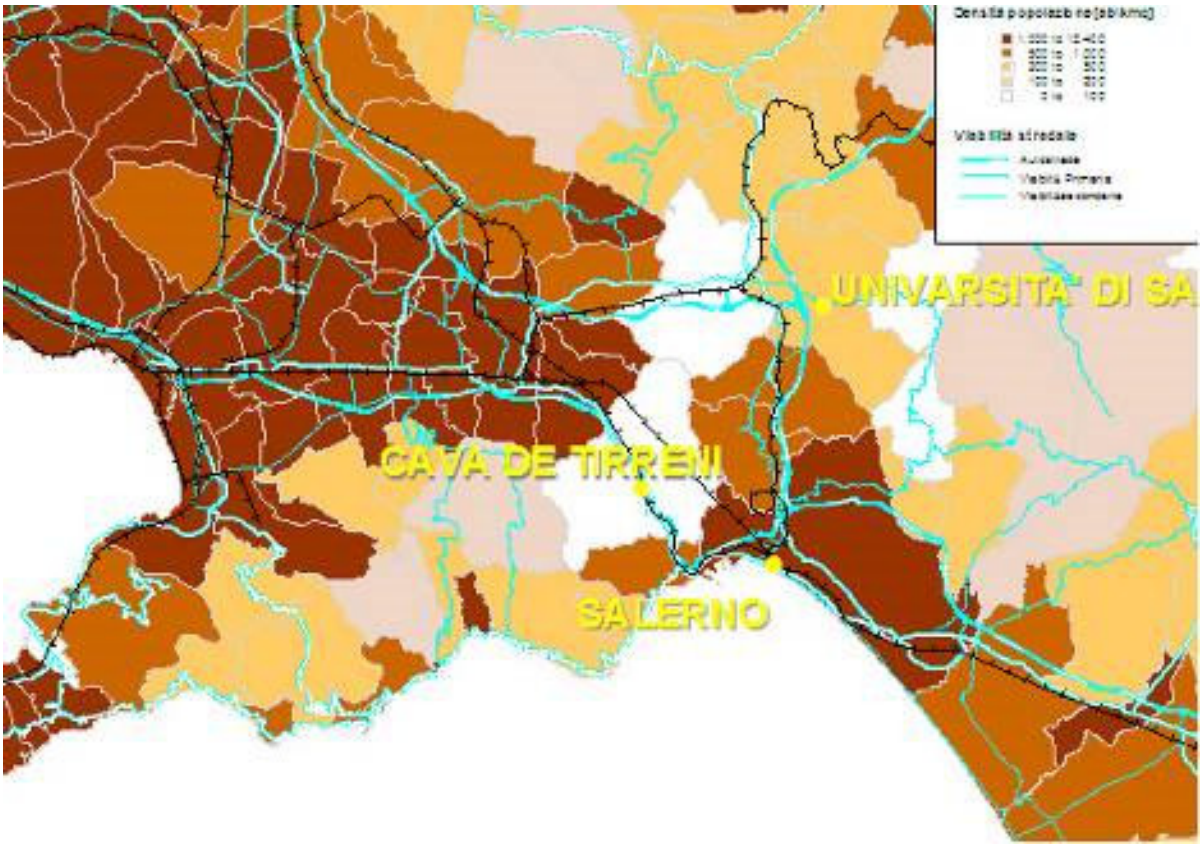


Figura 3: Densità di popolazione-infrastrutture stradali rilevanti dell'area Cavese

Il Sistema Ferroviario

Per quanto riguarda il sistema ferroviario il Comune di Cava si trova in prossimità di numerose linee di importanza nazionale e locale.

Per quanto riguarda quelle di interesse nazionale è attraversato dalla Napoli-Salerno-Battipaglia-Sapri che rappresenta la continuazione della Roma-Napoli lungo la direttrice tirrenica; caratterizzata da linea a doppio binario e trazione elettrica (Figura 4). Il territorio comunale è percorso da due tratte ferroviari relative a questa linea. Una tratta sfrutta la variante di recente costruzione denominata "Galleria S. Lucia" per il traffico che non fa servizio nella Stazione di Cava de' Tirreni. La linea storica, invece, arriva in Stazione ed è usata dai treni che effettuano la sosta per la salita e discesa dei passeggeri.

Per quanto riguarda il servizio ferroviario di interesse locale, attualmente svolgono servizio nella stazione di Cava de' Tirreni, la linea Napoli-Salerno e la linea Circumsalernitana, di recente istituzione, che collega Cava con Nocera, Salerno, Fisciano, Baronissi e Mercato S. Severino.

In Figura 4 è rappresentata la rete ferroviaria di riferimento a scala regionale con evidenziate:

- la rete fondamentale;
- la rete complementare;

- le tipologie di linee (elettrificate a singolo o doppio binario e non elettrificate a singolo o doppio binario).

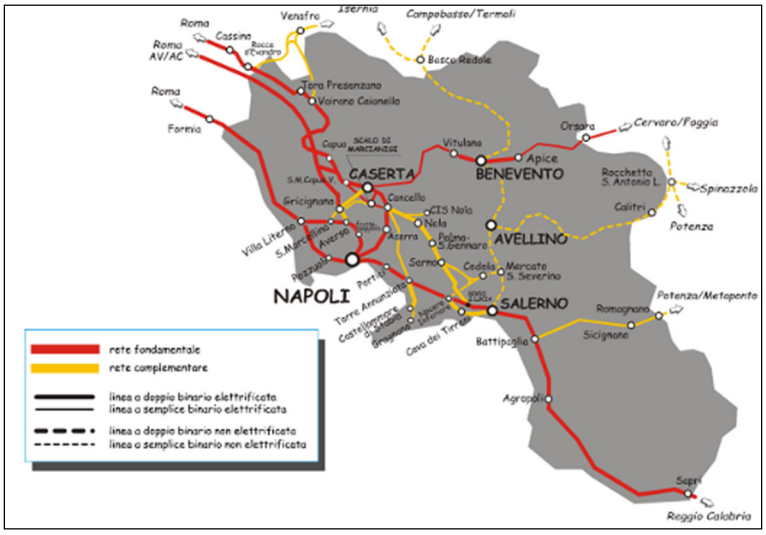


Figura 4. Schema delle Linee Ferroviarie della Regione Campania

In Figura 5 sono riportate le principali infrastrutture ferroviarie a livello territoriale sovrapposte alla mappa tematica della densità di popolazione (espressa in abitanti per chilometro quadrato), ottenuta a partire dai dati del Censimento ISTAT 2011 (ISTAT, 2011). Nella figura sono evidenziate:

- la rete ferroviaria Campana;
- la Linea Circumsalernitana;
- il collegamento Napoli-Salerno.

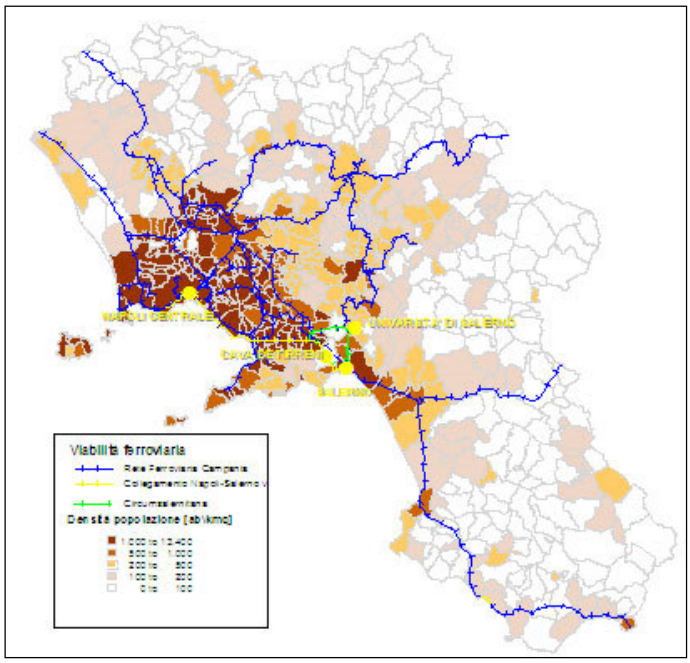


Figura 5. Densità di popolazione e Infrastrutture Ferroviarie

Collegamenti con le Principali Infrastrutture di Trasporto e Logistiche

Al fine di inquadrare il Comune di Cava all'interno del sistema trasportistico a livello territoriale è possibile utilizzare come indicatore i tempi necessari per raggiungere le principali infrastrutture puntuali presenti nell'area. Sono stati calcolati, in condizioni di traffico non congestionate, i tempi necessari per raggiungere le principali infrastrutture di trasporto e logistica della regione, operative e in fase di progetto/avviamento. I risultati di questa analisi, con i tempi approssimati ai cinque minuti, sono sinteticamente riportati in Tabella 1.

Tabella 1
Tempi di Percorrenza tra Cava e le maggiori Infrastrutture di Trasporto

INFRSTRUTTURA	LOCALITA'	TEMPO (min)
Stazioni Ferroviarie	Salerno	15
	Napoli	45
Aeroporti	Napoli	45
	Pontecagnano	30
	Grazzanise	85
Porti	Salerno	15
	Napoli	50
Interporti	Nola	40
	Battipaglia	40
	Marcianise	70

Si noti come l'80% delle infrastrutture considerate è caratterizzato da un tempo di raggiungimento minore di un'ora, mentre il 50% è raggiungibile in un tempo inferiore ai 45 minuti. Grazie alle infrastrutture sia stradali che ferroviarie a disposizione del Comune di Cava de' Tirreni, è in grado di collegarsi agevolmente al Corridoio Europeo 1.

Infrastrutture Ferroviarie (Stazioni)

La stazione di Cava non è collegata alla rete ferroviaria principale che unisce Salerno con Napoli come precedentemente riportato. La città è quindi sconnessa dalle grandi tratte di "alta capacità" che collegano le maggiori città del Paese, a cui si accede spostandosi verso le stazioni di Salerno che dista 15 minuti o verso quella di Napoli che è raggiungibile in 45 minuti. Esse sono raggiungibili con tempi più o meno simili, sia sfruttando collegamenti ferroviari regionali, sia utilizzando il trasporto su gomma. La stazione di Napoli in un anno soddisfa le esigenze di spostamento di circa 50 milioni di passeggeri mentre quella di Salerno soddisfa le esigenze di spostamento di circa 6 milioni di persone in un anno.
Se si considera, invece, la movimentazione delle merci per il trasporto su ferro esse devono essere dirottate verso la stazione di Napoli o verso quella di Battipaglia (35 minuti), le più vicine ad essere munite dal servizio Cargo di Trenitalia.

Infrastrutture Portuali

Partendo dalla città di Cava è possibile raggiungere il porto di Salerno, sfruttando la SS 18, in tempi molto ridotti: bastano circa 15 minuti per raggiungere il porto commerciale del capoluogo provinciale; altri 5 minuti bastano per arrivare al porto turistico che è utilizzato dalle imbarcazioni che assicurano il trasporto verso le isole e la costiera sorrenitno-amalfitana. Questi tempi potrebbero lievitare nel caso in cui dovesse essere varato il progetto per la creazione di un nuovo "porto isola" al sud di Salerno; in questo caso il nuovo porto, destinato al solo traffico di merci, sarebbe raggiungibile in circa 30 minuti, in base alle infrastrutture realizzate a suo supporto, mentre rimarrebbero invariati i tempi per raggiungere la vecchia struttura che sarebbe utilizzata solo a scopo turistico. I dati provenienti dall'Autorità Portuale di Salerno indicano che nell'anno 2016 sono state movimentate più di 13 milioni di tonnellate di merci (+1,6% sull'anno precedente) e 112mila persone hanno toccato le coste salernitane solo con navi da crociera (nell'anno precedente erano state oltre 189mila, con un calo di ben -41,2%), mentre i passeggeri dei servizi regolari sono stati 439.580 (+20,5%). Il progetto del "porto isola" nasce come risposta al continuo incremento sia dei passeggeri che delle merci che ogni anno sfruttano l'infrastruttura.
Più lungo risulta essere il percorso che collega Cava al porto di Napoli, da cui la valle metelliana dista circa 50 minuti per il trasporto stradale, da percorrere principalmente in autostrada. Quello di Napoli è sicuramente il più importante porto della regione Campania. Le statistiche dell'autorità portuale calcolano che nell'anno 2016 nel porto di Napoli siano transitate oltre 6,5 milioni di persone (+ 3,8 rispetto all'anno precedente), per diverse destinazioni, e siano passati oltre 22,4 milioni di tonnellate di merci (+6,7%). I trend evolutivi

mostrano che in futuro i traffici che oggi afferiscono all'infrastruttura portuale partenopea sono destinati ad aumentare (Autorità Portuale Napoli, 2017).

Infrastrutture Aeroportuali

Ad oggi nella Regione Campania è attivo a pieno regime un unico aeroporto, quello di Napoli-Capodichino, posto nella parte Nord-Orientale del capoluogo regionale. Il tempo necessario per raggiungere lo scalo napoletano è di circa 45 minuti. I dati ufficiali di traffico indicano un flusso annuo per il 2016 di circa 6,7 milioni (+ 14%) di persone (GESAC, 2016). A causa della continua domanda di mobilità per via aerea è stato necessario intervenire per incrementare l'offerta di trasporto.

Le previsioni programmatorie prevedono l'affiancamento di altre due infrastrutture (Salerno-Pontecagnano e Grazzanise) in grado di smaltire il traffico che ad oggi non è più gestibile nell'unica struttura presente sul territorio campano. Le tre infrastrutture dovrebbero funzionare in modo sinergico per soddisfare tutte le richieste provenienti dal traffico passeggeri e merci a livello regionale.

E' inoltre partito - ma a scartamento ridotto rispetto alle sue potenzialità - l'aeroporto di Salerno-Pontecagnano destinato ad essere utilizzato come scalo turistico a servizio della provincia di Salerno. Esso non potrà gestire un traffico superiore a 1,5 milioni annui a causa delle modeste dimensioni ma può costituire per il bacino salernitano e per Cava un'alternativa interessante di collegamento con alcune destinazioni nazionali (come Milano e Verona) e internazionali. Sfruttando il raccordo autostradale Napoli-Salerno e il tratto iniziale della Salerno-Reggio Calabria sarà possibile raggiungerlo da Cava in 45 minuti.

Molto più distante è collocato il terzo aeroporto campano che dovrebbe sorgere nella zona di Grazzanise. Per la nascita della nuova infrastruttura è stato siglato un protocollo d'intesa (26 Febbraio, 2008). L'aeroporto dovrebbe essere utilizzato per tutto il traffico merci, tutto il traffico passeggeri internazionale ed intercontinentale, oltre al traffico *charter* e *low coast*. La nuova infrastruttura sorgerebbe a circa 90 minuti dalla città di Cava.

Collegamento con gli Interporti

Oggi in Campania sono attivi due interporti: quelli di Nola e Marcianise-Maddaloni. La piattaforma logistica più vicina è quella di Nola (interporto Campano), che si raggiunge in 40 minuti. La piattaforma di Nola ha 3 milioni di mq di superficie, di cui circa 500.000 coperti e 236.000 di piazzali che permettono la sosta contemporanea di circa 3.000 Tir.

Il secondo nodo logistico è quello di Marcianise-Maddaloni (Interporto Sud Europa) che ha circa 4 milioni di mq di superficie e 630.000 mq di capannoni ed è facilmente raggiungibile in circa 70 minuti.

9.2 Cava de' Tirreni cerniera nel sistema territoriale

Potenzialità

Le potenzialità a livello territoriale del Comune di Cava derivano principalmente dalla sua collocazione geografica. Se si analizza quanto riportato nel PTCP di Salerno, si osserva che le due opportunità per il territorio cavese sono:

- il consolidamento del ruolo di polo urbano intermedio attraverso la promozione dell'offerta di servizi (amministrativi, culturali e di sostegno al comparto produttivo) in modo da ampliare la gamma di funzioni alternative o complementari a quelle dell'area urbana di Salerno;
- la valorizzazione delle rilevanti risorse storico-culturali (Badia di Cava, insediamenti storici del capoluogo e delle frazioni) e la contestuale salvaguardia del contesto ambientale, impedendo l'ulteriore diffusione dell'edificazione sparsa sulle adiacenti aree collinari, già oggi compromesse.

Sempre nel Piano Provinciale si osserva che alcune realtà territoriali con una storica funzione di territorio-cerniera tra più ambiti territoriali in relazione a specifiche peculiarità geo-morfologiche, economiche e sociali, non sono assimilabili alle suddivisioni territoriali che caratterizzano la regione. Nella Provincia di Salerno ciò emerge con più evidenza in riferimento soprattutto al Comune di Cava de' Tirreni, a cavallo tra l'area urbana di Salerno, la Costiera Amalfitana e l'Agro Nocerino Sarnese che, in sede di Conferenza di Pianificazione, ha manifestato l'esigenza di un proprio inserimento in un STS dedicato a territori "cerniera" o, in subordine, di essere aggregato al STS F7 "Penisola Amalfitana", con conseguenti e sostanziali modifiche della matrice delle strategie.

Il territorio di Cava de' Tirreni, insieme con quello di Vietri sul Mare, è collocato anche dal Piano Territoriale Regionale Campano significativamente come "cerniera" fra i tre seguenti ambienti insediativi:

- la Penisola Sorrentino-Amalfitana (con l'isola di Capri);
- l'Agro Nocerino-Sarnese;
- l'Area Salernitana e la Piana del Sele;

Se si considera, invece, il completamento dell'articolazione policentrico/reticolare nell'"area metropolitana" di Salerno dovranno essere messe in campo politiche ed azioni per il completamento dell'articolazione di funzioni urbane superiori e di servizi rari nel peculiare "tridente" metropolitano incentrato sul capoluogo (PdS, 2007). Il "tridente" comprendente (con diversi gradi di autonomia/complementarità) Cava de' Tirreni - Vietri sul Mare a ovest, gli insediamenti della Valle dell'Irno fino a Mercato S. Severino e Fisciano a nord, Pontecagnano e alcuni centri delle pendici occidentali dei Picentini ad est. In tale quadro di opportunità per la città di Cava, assume rilievo prioritario il potenziamento massiccio della Circumsalernitana, a garanzia della qualità sistemica della costellazione urbana indicata.

L'entroterra di Cava è caratterizzato dalla presenza di uno dei più importanti distretti produttivi della regione. Questo può collocare Cave nella posizione di polo logistico delle attività presenti dando luogo a funzioni di terziario avanzato e strettamente legate al trasporto.

Analogamente la posizione privilegiata rispetto al porto di Salerno permetterebbe di sviluppare attività retroportuali basandosi sulla carenza di spazi utilizzabili nell'immediate vicinanze dello scalo sorrentino.
Per quanto riguarda l'attività turistica la città di Cava rappresenta la base ideale per escursioni nei maggiori centri turistici della regione. La potenzialità in questo caso si esplica nella realizzazione di servizi in grado di facilitare l'accessibilità a questi luoghi che, per la conformazione del territorio, sono affetti da carenze di spazio con conseguenti difficoltà di movimento ed alti costi di insediamento.
Riassumendo si possono identificare le seguenti potenzialità:
- territorio cerniera tra gli ambiti territoriali napoletano e salernitano;
- porta di ingresso del distretto manifatturiero dell'entroterra;
- retroterra del sistema portuale salernitano.
- accesso privilegiato della penisola sorrentina.

Criticità evidenziate
Da un'analisi territoriale si possono evidenziare le seguenti criticità che si ripercuotono su Cava:
- mancanza di un asse stradale alternativo alla SS18 tra le località di Scafati e Cava de' Tirreni;
- mancanza di un sistema di trasporto pubblico efficiente basato sul trasporto su ferro: attualmente la linea Salerno-Mercato S. Severino è a semplice binario e trazione diesel; nella stazione di Salerno i relativi treni partono dall'8° binario e per instradarsi sulla direttrice per Mercato S. Severino compiono un percorso tortuoso a causa della necessità di girare attorno ad un edificio ferroviario, incontrando nel percorso due semafori, con conseguenze negative sui tempi di attesa e la bassa velocità nella stazione; dopo aver eliminato la strozzatura può essere realizzata la elettrificazione della linea e costruita la bretella di Fisciano.
- mancanza di un adeguato collegamento con Fisciano-Università che consiste nella realizzazione di una nuova bretella sulla linea Mercato S. Severino-Salerno da Mercato San Severino (lato Montoro inferiore) a Fisciano-Università e Lancusi, passando per la frazione di Piazza di Pandola; a Salerno il sistema potrà essere connesso alla nuova linea metropolitana, mentre a Nocera Inferiore dovrà prevedersi l'interscambio con il servizio ferroviario metropolitano (FM1) fra Salerno – Cava - Nocera Inferiore – Pagani – Scafati -Torre Annunziata;
- mancanza di un inserimento organico di Cava nella Metropolitana Regionale e nella Metropolitana Salernitana.

Il Sistema Territoriale
Per un'analisi sistematica del sistema territoriale si sono definiti, sulla base dell'analisi delle infrastrutture di trasporto precedentemente descritte, i seguenti elementi di interesse:
- le funzioni di trasporto lineari
- le funzioni di trasporto puntuali
- i principali poli attrattori.

Le principali *funzioni lineari* che sono state identificate nell'area di studio sono le seguenti:
- le autostrade (A3 Napoli - Salerno, A30 Caserta - Salerno, A16 Napoli – Bari, A1 Autostrada del Sole,) e le strade di carattere nazionale e locale;
- le linee ferroviarie: alta velocità, linea nazionale costiera, circumsalernitana esistente e in fase di progetto (collegamento al polo universitario di Fisciano), linea metropolitana regionale, linea metropolitana di Salerno, linee locali elettrificate e diesel;
- le vie del mare che collegano i principali porti turistici della costa.

Al fine di localizzare le principali *funzioni trasportistiche puntuali* si sono identificate alcune categorie di particolare interesse per l'analisi del territorio oggetto di studio. Nel dettaglio sono state selezionate le seguenti:
- Stazione ferroviaria afferente alla linea di alta velocità: Napoli, Afragola, Salerno e Sarno;
- Aeroporto: Napoli Capodichino e Pontecagnano;
- Interporto Marcianise e Nola;
- Porto Commerciale: Napoli e Salerno;
- Porto Turistico: Napoli, Castellammare di Stabia e Salerno ecc.;
- Porto metrò del mare: Napoli, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata-Pompei, Castellammare di Stabia, Vico Equense, Sorrento, Positano, Amalfi, Minori, Salerno e Agropoli.

Per l'analisi del sistema della mobilità a scala territoriale si sono identificati i *poli attrattori* che caratterizzano il territorio limitrofo al comune di Cava suddividendoli in:
- aree archeologiche;
- aree turistiche;
- centri direzionali;
- università;
- località turistico balneari.

I principali *poli attrattori* che rientrano nelle sopraccitate categorie sono stati rappresentati su una tavola esplicativa (cfr. Figura 6) in modo da evidenziare la posizione baricentrica di Cava de' Tirreni e come, attraverso le infrastrutture esistenti e quelle previste, questi poli possono e potranno essere raggiunti velocemente. Tale analisi, per le infrastrutture attuali, è stata completata calcolando la distanza e i tempi fra la città di Cava e alcuni luoghi simbolo per i differenti modi di trasporto (strada, ferro e vie del mare). I risultati sono schematicamente rappresentati nella Figura 7.

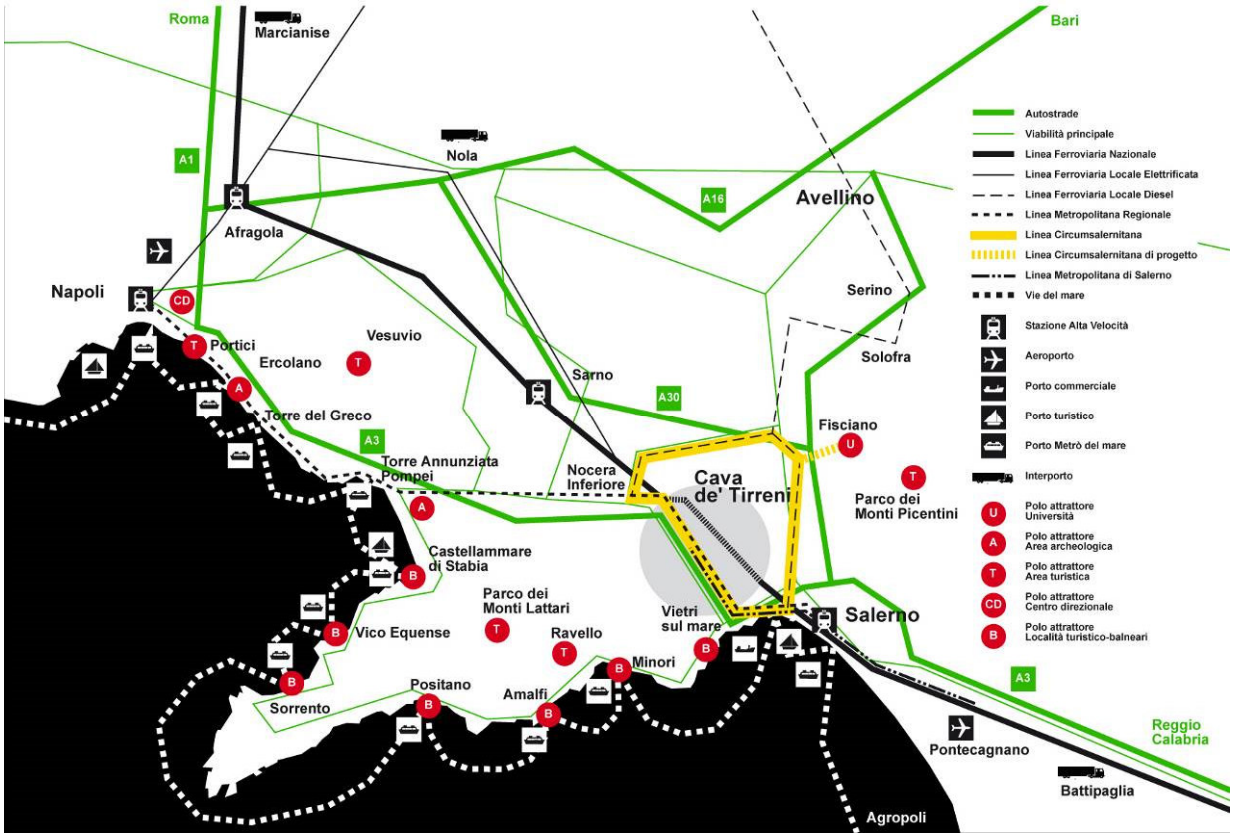


Figura 6. Cava cerniera del sistema Territoriale

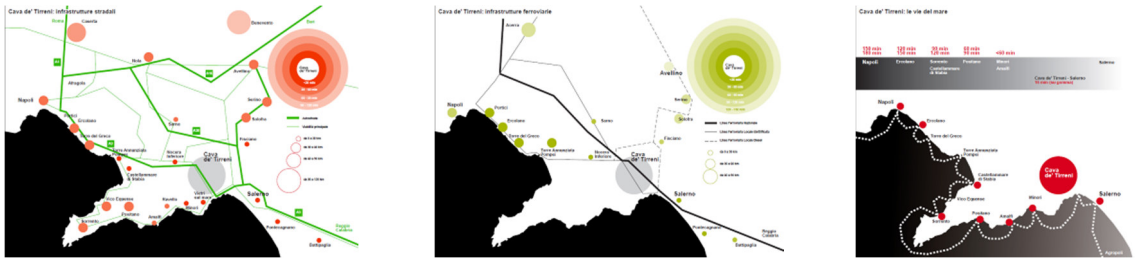


Figura 7. Cava de' Tirreni: Accessibilità via Strada, Ferrovia, Mare

9.3 Il sistema infrastrutturale e di trasporto alla scala comunale

Al fine di elaborare una strategia per il miglioramento della viabilità di Cava de' Tirreni nell'ambito del PUC si è individuato un percorso metodologico che, attraverso la disamina delle infrastrutture e delle funzioni di mobilità e delle principali criticità, porta all'identificazione di una serie di interventi infrastrutturali e funzionali che consentiranno di migliorare la mobilità cavese contenendo al minimo l'impegno economico. Nei paragrafi successivi sono riportati i quattro passi dell'analisi.

L'analisi del sistema infrastrutturali è stata condotta individuando per tutto il territorio comunale le infrastrutture esistenti classificandole in base ai seguenti gruppi funzionali:

- infrastrutture stradali;

- infrastrutture ferroviarie;
- sistema delle aree di sosta;
- sistema delle aree e dei percorsi pedonali.

I risultati dell'analisi sono riportati graficamente nll'elaborato A.3.2 completati dagli elementi di principale criticità localizzata che sono anch'essi riportati nel proseguo.

Infrastrutture Stradali

La rete stradale del Comune ricalca la conformazione orografica del territorio, con la S.S.18 disposta in direzione Nord-Sud che garantisce l'asse principale del sistema, e con il complesso della restante viabilità principale, sia comunale che provinciale, disposta parallelamente e perpendicolarmente a questa, formando un reticolo di connessioni che collegano i differenti quartieri e le frazioni con forma di griglia "allungata", nella zona centrale, e "radiale" verso le frazioni periferiche. La presenza di una strada di grande importanza quale la S.S.18, caratterizzata da elevati volumi di traffico all'interno del tessuto urbano, rappresenta una delle principali problematiche relative al trasporto nell'area Cavese.

Il sistema è completato dalla presenza dell'Autostrada A3, che, in questo tratto, è dotata di due corsie per senso di marcia, e corre nel fondovalle parallelamente alla S.S.18 e alla linea ferroviaria. L'autostrada è collegata al centro abitato mediante il casello di Cava de' Tirreni. Rispetto al centro abitato il casello si colloca nella zona Nord ed incide principalmente su Corso Mazzini e Via 25 Luglio.

Le strade principali sono parallele alla strada statale, e attraversano nella direzione Nord-Sud tutto il nucleo abitativo centrale, sostanzialmente pianeggiante, oppure sono perpendicolari a queste, e raggiungono le frazioni periferiche. Pertanto essa presenta nella zona centrale una struttura a griglia "allungata" ed una struttura radiale per i collegamenti con le frazioni periferiche. Le principali strade di attraversamento in direzione Nord-Sud sono:

- la S.S. 18, asse principale di attraversamento intercomunale a scorrimento veloce e parte integrante della viabilità cittadina che nei tratti urbani assume rispettivamente la denominazione di Corso Principe Amedeo per il tratto compreso tra Piazza De Marinis, attuale piazzale della stazione ferroviaria, in direzione Salerno e di Via 25 Luglio, per il tratto opposto, in direzione Nocera;
- Corso Mazzini, che collega lo svincolo dell'autostrada A3 con il centro cittadino;
- Viale Marconi - Casa Palatucci - Viale Crispi – Via B. Avallone, itinerario urbano sostanzialmente parallelo alla SS 18;
- Via De Filippis - Via Ferrara, itinerario urbano parallelo alla SS18 sul lato orientale;
- Via Abbro, parallela alla SS18 ma a quota maggiore rispetto alla statale;
- Via Arti e mestieri e Via Randino, itinerario parallelo alla SS18 di collegamento con i comuni ad est verso l'A30.

Si noti che il Comune di Cava de' Tirreni è interessato, oltre che dagli spostamenti interni e di collegamento del centro urbano con le frazioni, soprattutto dagli spostamenti di scambio con i comuni limitrofi (Nocera Superiore, Roccapiemonte, Mercato San Severino) e che

interessano la SS 18 e Viale Marconi, con doppio senso di circolazione, Via Vittorio Veneto e Corso Mazzini, con senso unico, l'uno opposto all'altro.
A ridosso del centro, sul lato est, si può individuare un itinerario pressoché parallelo alla S.S.18 e costituito da Via De Filippis, Via Ferrara e Via Abbro, caratterizzato però da sezioni e tortuosità tali da non renderlo idoneo a raccogliere il traffico di attraversamento, soprattutto dei mezzi pesanti, va ad impegnare comunque la SS18.
La rete stradale è stata suddivisa nelle seguenti categorie:

- autostrada A3 Napoli-Salerno;
- viabilità principale composta da strade statali e comunali;
- viabilità principale composta dalle strade comunali;
- strade urbane di scorrimento;
- strade urbane di quartiere;
- collegamenti con le frazioni
- strade locali.

Infrastrutture Ferroviarie
Il Comune di Cava de' Tirreni è attraversato dalla linea ferroviaria Napoli-Salerno-Battipaglia-Sapri che rappresenta la continuazione della Roma - Napoli lungo la direttrice tirrenica, caratterizzata da linea a doppio binario e trazione elettrica. La linea si inserisce nel Sistema Ferroviario Campano secondo lo schema riportato in Figura 3. Un primo ramo della linea sfrutta la variante di recente costruzione denominata "Galleria S. Lucia" per il traffico che non fa servizio nella Stazione di Cava de' Tirreni. La linea storica invece serve la stazione di Cava ed è usata dai treni che effettuano la sosta per la salita e discesa dei passeggeri. Attualmente svolgono servizio nella stazione di Cava de' Tirreni, la linea Napoli-Salerno e la linea Circumsalernitana, di recente istituzione, che collega Cava con Nocera, Salerno, Fisciano, Baronissi e Mercato S. Severino.
La stazione ferroviaria si colloca in Piazza Enrico de Matteis in una posizione centrale della città, direttamente collegata alle centrali Via G. Garibaldi e, tramite questa, all'asse Via Vittorio Veneto e Via Michele Benincasa e dal parallelo Corso Giuseppe Mazzini e Corso Umberto I. Queste due direzioni nord-sud permettono il diretto collegamento della stazione con la realtà cavese, anche se per mezzo di arterie molto trafficate e con una relativa mancanza di spazio nelle adiacenze dell'ingresso della stazione.
La piazza antistante la stazione è inoltre utilizzata come fermata di autobus e taxi, che, se da un lato crea una sorta di centro di interscambio modale, dall'altra aumenta la carenza di spazio e la congestione del traffico.
Un interessante indicatore della collocazione dell'infrastruttura ferroviaria nel Comune di Cava è rappresentato dal confronto tra la densità abitativa per zone censuarie (espressa in abitanti per chilometro quadrato), ottenuta a partire dai dati del Censimento (ISTAT, 2011) e la posizione delle infrastruttura ferroviaria (Figura 9) Dall'analisi della figura si nota come l'infrastruttura della linea storica divida sostanzialmente in due parti nella direzione nord-sud i nuclei maggiormente popolati creando una forte separazione tra le due parti.

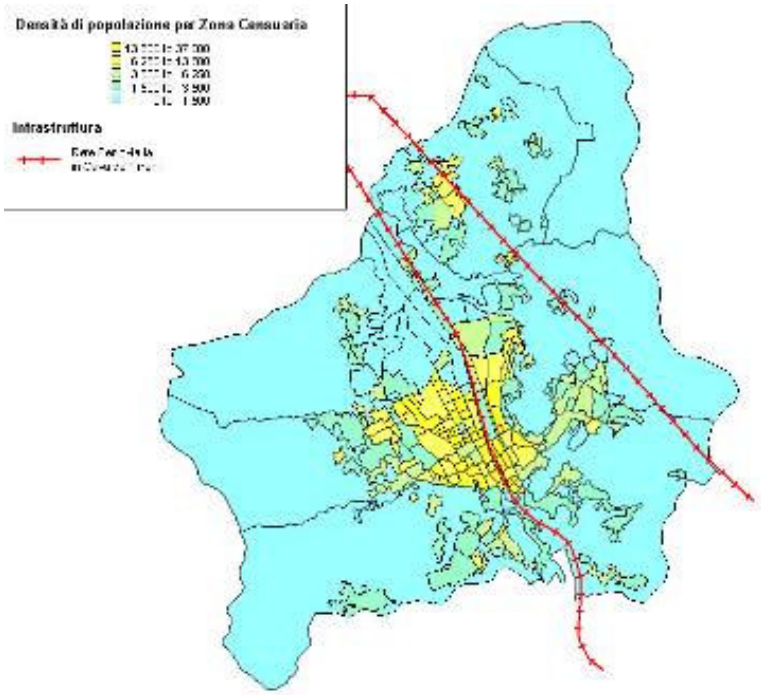


Figura 8. Densità di popolazione - infrastrutture Ferroviarie di Cava de' Tirreni

Le Aree di Sosta

Il territorio del Comune di Cava de' Tirreni è dotato, inoltre, di diverse aree adibite alla sosta delle autovetture che possono essere considerate come parcheggi "di destinazione". L'unico parcheggio che svolge le funzioni sia di destinazione che di interscambio e il parcheggio "area mercatale" che ha una tariffa che incentiva l'intermodalità.

Vengono elencati qui di seguito i principali parcheggi:

- Parcheggio Trincerone: Sito in via Corso Principe Amedeo (Piazzale Europa).
    - dispone di n. 240 posti auto.
    - Il parcheggio dispone di un circuito di telecamere per la videosorveglianza, l'ingresso e l'uscita sono regolamentati da un sistema meccanico automatizzato.
- Parcheggio San Francesco:
    - Sito in Piazza San Francesco.
    - Dispone di n.95 posti auto.
    - Il parcheggio dispone di un circuito di telecamere per la videosorveglianza, l'ingresso e l'uscita sono regolamentati da un sistema meccanico automatizzato.
- Parcheggio Gramsci:
    - Sito in Via Gramsci adiacente ASL.
    - Dispone di n.200 posti auto distribuiti su un'area complessiva di 6800 mq.
    - Il parcheggio dispone di un circuito di telecamere per la videosorveglianza.
- Parcheggio Area Mercatale:
    - Sito in Via Marconi.
    - Dispone di n.140 posti auto distribuiti su un'area a 3 piazzali di 13000 mq complessivi.
    - Il pagamento viene effettuato tramite parcometri.

- L'area è inoltre adibita a manifestazioni fieristico/espositive e a spettacoli.
- Il parcheggio è vigilato ma non custodito.

Le Aree ed i Percorsi Pedonali

In un'ottica di miglioramento della vivibilità del centro di Cava de' Tirreni, nell'ambito dell'analisi della viabilità della città di Cava de' Tirreni particolare attenzione deve essere posta all'individuazione delle funzioni pedonali attualmente presenti. Al fine di creare l'adeguata base informativa per le definizione degli interventi si sono individuate le attuali aree pedonali ed i percorsi privilegiati (porticati) del centro riportati graficamente nella tavola di sintesi.

Elementi di Criticità

Se si considerano le criticità del sistema di trasporto, il Comune di Cava presenta varie problematiche trasportistiche che sono di seguito descritte:

- l'inadeguatezza della rete viaria principale; lo sviluppo a macchia d'olio dei nuclei insediativi sulle colline che circondano la piana e lungo le arterie principali (S.S.18 e linea ferroviaria), non è stato supportato dalla realizzazione di una rete stradale fortemente ammagliata con l'asse principale e rispettosa dei tessuti insediativi pregressi;
- l'impostazione storica della viabilità secondo un modello radiocentrico ha generato diffusi attraversamenti dell'area centrale; il superamento in pochi punti di barriere infrastrutturali (come i cavalcavia dell'autostrada A3 e della linea ferroviaria Napoli-Salerno) hanno aumentato la canalizzazione del traffico lungo la SS18 concentrandoli in pochi punti di accesso (via Atenolfi, via De Filippis, via Tommaso Di Savoia).
- l'attraversamento dell'area urbana dai parte dei veicoli provenienti dai comuni vicini e diretti nel capoluogo, nonché dei mezzi pesanti diretti nel porto di Salerno, appesantiscono ulteriormente la strada statale determinando un complessivo peggioramento delle condizioni di circolazione che si riflettono sull'intera rete stradale cittadina.

Queste carenze di maglia viaria non costituiscono comunque un disincentivo alla circolazione dei mezzi privati, cui viene giornalmente fatto un ampio ricorso (ricordiamo che circa il 70% degli spostamenti in un giorno feriale nel territorio di Cava de' Tirreni è compiuto con mezzi privati).

Si noti che gli stati di congestione non riguardano l'intera rete stradale, ma interessano piuttosto aree e nodi specifici alcuni dei quali vengono di seguito descritti:

- Corso Mazzini dallo svincolo autostradale fino all'incrocio con via Gino Palumbo: in tal caso la presenza di sezioni stradali ristrette connesse ai notevoli flussi di mezzi pesanti diretti all'autostrada e provenienti dalla zona industriale e da via Gino Palumbo ed alle attività commerciali attrattive qui localizzate, rende tale tratto di strada estremamente pericoloso con effetti di rallentamento sul deflusso veicolare;
- l'accesso al Corso Marconi dalla zona industriale in corrispondenza del cimitero: tale accesso, che rappresenta un'alternativa di ingresso in città, rispetto a corso Mazzini, per i flussi provenienti dall'autostrada o da Nocera, è caratterizzato da una pericolosa strozzatura e da sezioni stradali incompatibili con i flussi di traffico in transito;

- l'incrocio tra Via G. Gigantino e Via Filangieri: tale incrocio, rappresentando un percorso preferenziale per i flussi diretti o verso Nocera o verso il sistema autostradale e provenienti dalle zone occidentali del centro cittadino (zone di Passiano, della Badia, ecc.), è interessato da elevati flussi di traffico; l'assenza di una attenta regolamentazione dell'incrocio connessa alla presenza, anche in questo caso, di attività commerciali fortemente attrattive localizzate a ridosso dell'incrocio stesso, ne inficiano gravemente il livello di servizio con tempi di attesa e lunghezza delle code inaccettabili;
- Via Filangieri dall'incrocio con Via E. Talamo fino all'incrocio con Via S. Maria del Rovo: in questo caso, il rallentamento sopportato dai flussi veicolari in transito è causato da dalla ristretta sede stradale, circa 5,50 metri per una corsia di marcia in entrambi i versi, dall'altro;
- il tratto stradale costituito da Via E De Filippis, dall'incrocio con Via P. Atenolfi fino all'incrocio con Via A. Salsano e Via L. Ferrara è un ulteriore tratto critico della viabilità cittadina. In tale tratto il problema è causato dal particolare tessuto edilizio, con alcune pericolose strozzature, che hanno imposto la circolazione a senso unico alternato regolata da semaforo.
- il sottovia di Via A. d'Amico che con la sua sezione determina una strozzatura per i flussi diretti sulla S.S. 18.

Gli elementi di criticità funzionali all'analisi nel presente contesto sono stati identificati utilizzando le seguenti categorie:
- traffico veicolare intenso;
- sezione stradale con ostacoli e(o restringimenti);
- sezione stradali inadatte al flusso veicolare;
- profilo stradale eccessivamente acclive;
- punto di interruzione stradale;
- mancanza di collegamento;
- fabbricati in conflitto con la viabilità.

9.4 Schemi interpretativi delle criticità

Al fine di rappresentare in modo sistematico gli elementi di criticità e fornire una base operativa per la definizione degli elementi progettuali sono stati realizzati alcuni schemi riassuntivi delle criticità che sintetizzano i principali ambiti di intervento.

Il primo schema concettuale riguarda il collegamento delle frazioni e l'utilizzo della SS18 nel tratto cittadino. Se si considera l'attuale sistema di infrastrutture e regime di viabilità si nota come tutto il traffico sia concentrato sul centro cittadino mediante un sistema di accessibilità delle differenti frazioni "pettine" creato dalla SS18. In questo modo non esiste in linea generale la possibilità di accedere da una frazione ad un'altra o da queste a nord o a sud di Cava se non utilizzando la statale S.S.18 nell'ambito cittadino. Questo porta da

un lato all'aumento del traffico in centro con una conseguente diminuzione della fruibilità di queste aree che dovrebbero essere centro della vivibilità cittadina.

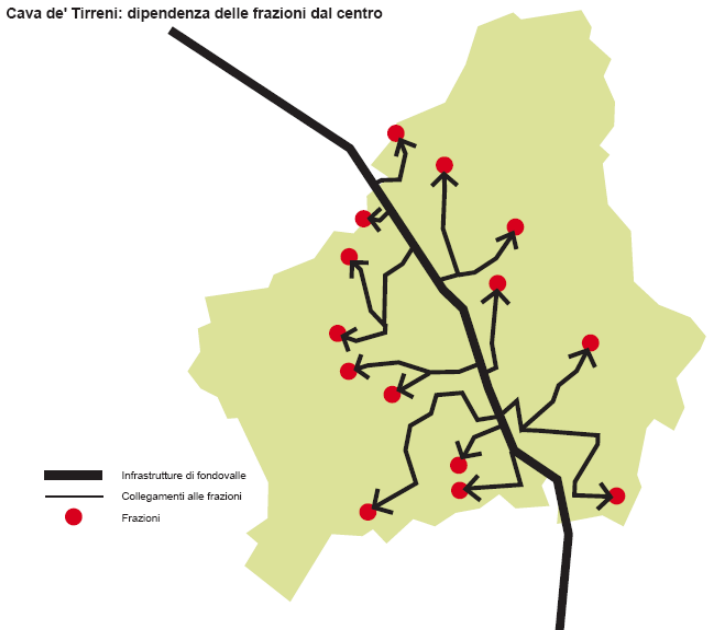


Figura 9. Dipendenza delle frazioni dal centro cittadino

Il secondo schema concettuale riguarda la mancanza di interconnessioni tra le varie aree cittadine. Se si considera la forma della città e la distribuzione delle infrastrutture viarie si nota come il corpo cittadino sia diviso in due longitudinalmente dalle infrastrutture trasportistiche principali. Ciò limita il collegamento, nella parte meridionale di Cava delle due metà del nucleo abitato mentre nella parte settentrionale l'area ASI risulta essere sostanzialmente separata. Anche se si considera Cava in senso longitudinale, parallelamente allo sviluppo del fondovalle, esistono delle mancanze di collegamento tra le aree ASI ed il centro urbano che ne limitano l'integrazione e la fruibilità reciproca.

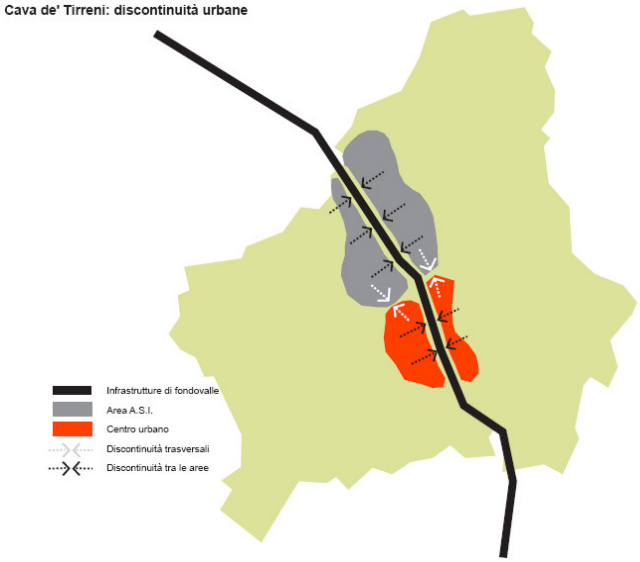


Figura 10. Discontinuità urbane nel centro di Cava

Il terzo schema concettuale riguarda le connessioni pedonali trasversali alla statale. Se si considerano i principali percorsi ed aree perdonali si nota come queste siano sviluppate principalmente sul lato sinistro del centro di Cava. I collegamenti pedonali con l'altro lato della città sono sostanzialmente limitati dalla presenza delle principali infrastrutture trasportistiche che creano una barriera superabile solo in pochi punti. Questa situazione crea una barriera che limita lo scambio pedonale tra zone a differente vocazione data la differente densità di aree a destinazione d'uso commerciale e, indirettamente, lo sviluppo di queste.

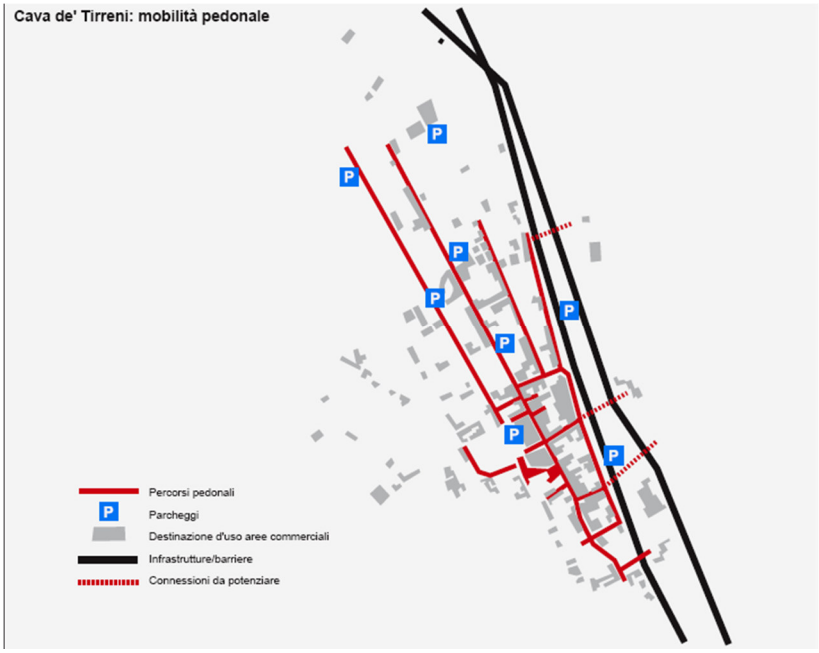


Figura 11. Attuali percorsi pedonali

9.5 Principali scelte progettuali

Sulla base delle letture interpretative sin qui esposte e degli schemi interpretativi delle criticità, è possibile elaborare una serie di interventi che consentano di migliorare lo stato della viabilità in relazione alle criticità precedentemente definite. Gli strumenti definiti per intervenire sul tessuto della viabilità di Cava sono i seguenti:

- la realizzazione di tratti stradali ex-novo;
- l'adeguamento e/o il potenziamento di tratti stradali;
- l'integrazione della metropolitana di Salerno su linea RFI;
- la definizione di due nuove fermate ferroviarie;
- la creazione di nuovi parcheggi di interscambio;
- il potenziamento e razionalizzazione di parcheggi residenziali e di destinazione;
- la creazione di nodi intermodali in corrispondenza delle nuove stazioni;
- la creazione di piste ciclabili;
- la messa in rete dei percorsi pedonali;

- la creazione di nuovi percorsi pedonali meccanizzati.

Lo scopo primario degli interventi che il PUC ipotizza in questa fase peliminare, è quello di razionalizzare l'utilizzo della viabilità cavese liberando quanto più possibile il centro cittadino dal traffico, sia di attraversamento che di destinazione. Si sono quindi definiti una serie di interventi che, messi a sistema con le infrastrutture esistenti, con quelle in costruzione (come il sottovia) e quelle proposte consentono di creare una circonvallazione funzionale in grado di decongestionare l'area centrale. Infatti, l'insieme degli interventi e la razionalizzazione della viabilità, crea una serie di corridoi che consentono di compiere i trasferimenti che coinvolgono le frazioni limitando al minimo l'impegno dell'asse centrale della città. Questo, unitamente all'integrazione del costruendo sottopasso, consente di liberare il centro cittadino dal traffico di attraversamento nelle diverse direzioni, permettendo di riqualificare e migliorare la fruizione delle zone centrali della S.S. 18 che potrà diventare uno spazio pubblico a servizio degli abitanti sul modello dei boulevard.

Il nuovo schema della rete stradale (Figura 13) permette di ricucire i "quattro quadranti" in cui si percepisce la suddivisione di Cava, cioè le due metà delle Aree ASI e le due metà del centro cittadino, entrambe suddivise dalle infrastrutture di fondovalle che attraversano centralmente il paese. La creazione di un sistema di interventi organizzati i in un'ottica di sistema crea una sinergia con quanto già pianificato e in parte realizzato e permette di ottenere risultati efficaci evitando la realizzazione di nuove imponenti opere in zone già fortemente infrastrutturate o, per contro, di evidente interesse paesaggistico. La ricerca della creazione di un sistema già in parte presente consente anche di ottenere risultati di razionalizzazione della mobilità e di miglioramento dell'ambiente urbano limitando il quantitativo di investimenti che sarebbe necessario per imponenti opere infrastrutturali. La possibilità di raggiungere i risultati auspicati passando per interventi di entità limitata, magari numerosi e diffusi, fornisce anche la speranza che questi possano essere messi in opera in tempi maggiormente rapidi e con la sicurezza della realizzazione.

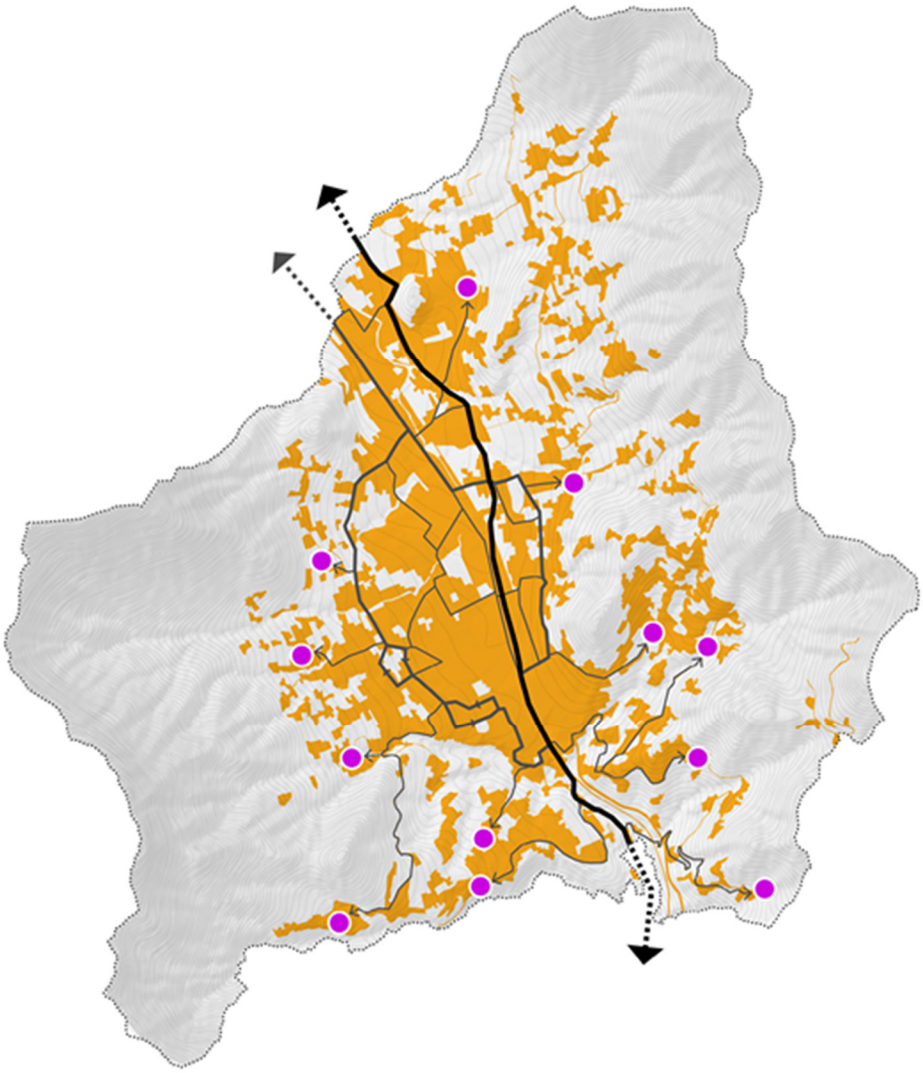
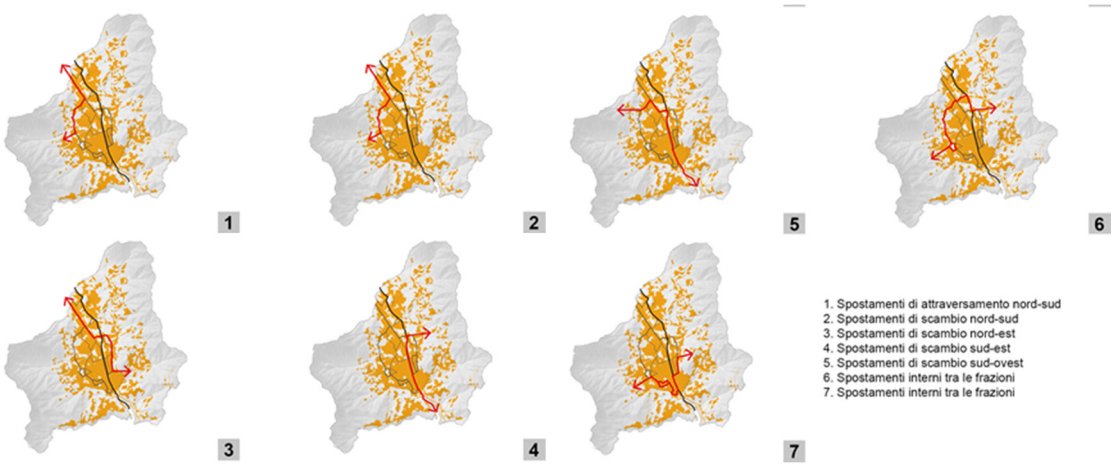


Figura 12. Progetto del nuovo schema di rete stradale



Particolare attenzione è stata posta, nella definizione degli interventi nel centro cittadino, alla possibilità di una fruizione pedonale (Figura 14). Le possibilità identificate sono state messe a sistema creando una rete di percorsi pedonali che, a partire dal centro cittadino, permettono di collegare anche le frazioni incoraggiando una fruizione del territorio di Cava e del suo centro urbano con caratteri di maggiore eco sostenibilità, valorizzando il ruolo di spazi pubblici collettivi delle strade e delle piazze rispetto ad un uso prevalentemente dedicato alla mobilità su gomma.

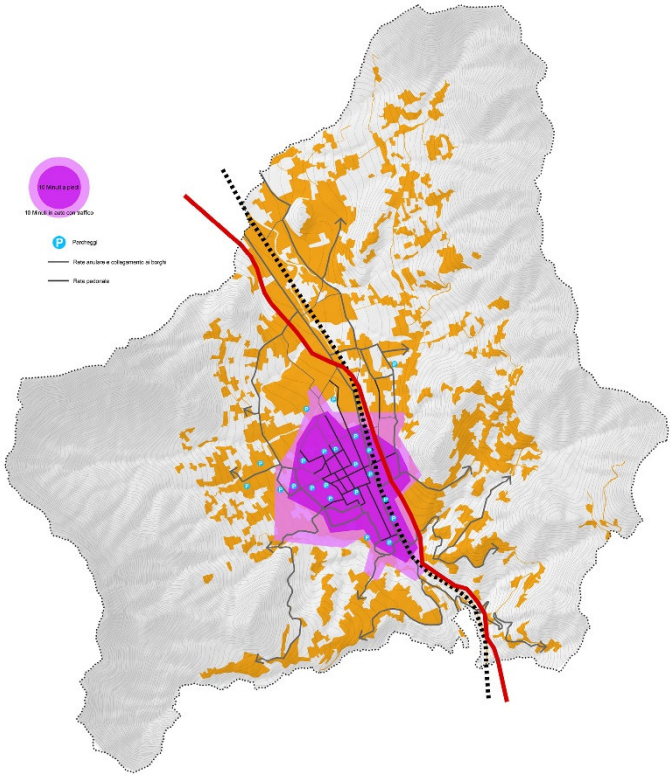


Figura 13. Schema della nuova mobilità pedonale

In questo quadro si inscrive anche l'importante scelta di liberare il centro cittadino dal traffico derivante dalla presenza della stazione come unico centro di interscambio (Figura

14). Ciò è possibile prevedendo due nuove stazioni ferroviarie intermodali, a servizio delle nuove centralità previste dal PUC, entrambe accessibili dalla S.S. 18:

- una in prossimità del confine comunale con Nocera Superiore,
- l'altra, intermedia fra questa e la stazione esistente, in prossimità dello svincolo autostradale, per garantire un'efficace scambio ferro-ferro fra le tre linee suddette, ferro-gomma anche con le linee del trasporto pubblico e con la rete ciclabile di struttura, per un alleggerimento e una razionalizzazione del traffico privato nella città storica e consolidata di fondovalle, oltre che dei flussi veicolari nell'area urbana salernitana.

Quest'ultimo nodo è concepito come porta di accesso alla città dall'area metropolitana napoletana e dall'agro-nocerino, "Porta nord", un nodo intermodale complesso che permetta di sostenere i collegamenti di Cava con il territorio circostante mediante parcheggi di interscambio per le auto, parcheggi per gli autobus extraurbani e parcheggi per gli autobus turistici di grandi dimensioni. Il polo di interscambio consentirà di fruire del trasporto ferroviario, dei trasporti pubblici locali di Cava mediante autobus urbani, di trasbordare i turisti su servizi di autobus a navetta che meglio possono muoversi sulle strade della Penisola Sorrentina. Sarà quindi permesso un razionale utilizzo delle funzioni modali del trasporto e la creazione di un servizio funzionale che in prospettiva potrà creare possibilità di espansione economica e di impiego. L'area identificata nei Progetti-Guida, che può essere raggiunta facilmente mediante i percorsi automobilistici razionalizzati da tutte le direzioni e dal casello autostradale, consente di creare un efficace circolazione che alleggerisce il carico dell'arteria principale cittadina.

Conseguentemente l'attuale stazione potrà essere riconvertita alla funzionalità di fermata dei servizi metropolitani di Salerno su linea RFI che permetteranno di raggiungere la costa in modo razionale evitando l'utilizzo dell'auto e connettendo la città di Cava con il polo di attrazione di Salerno, con una funzione quindi di interscambio e intermodalità fra la rete ferroviaria metropolitana, il trasporto pubblico urbano e la ciclopedonalità.

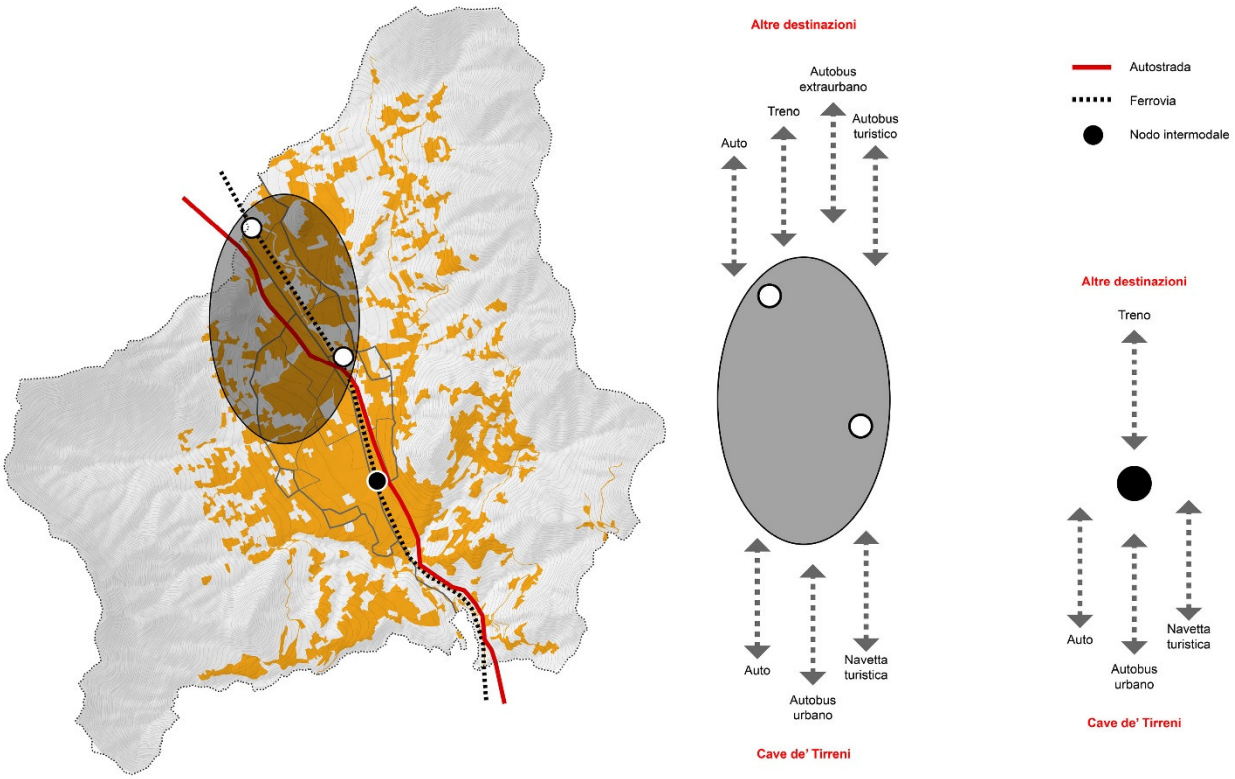
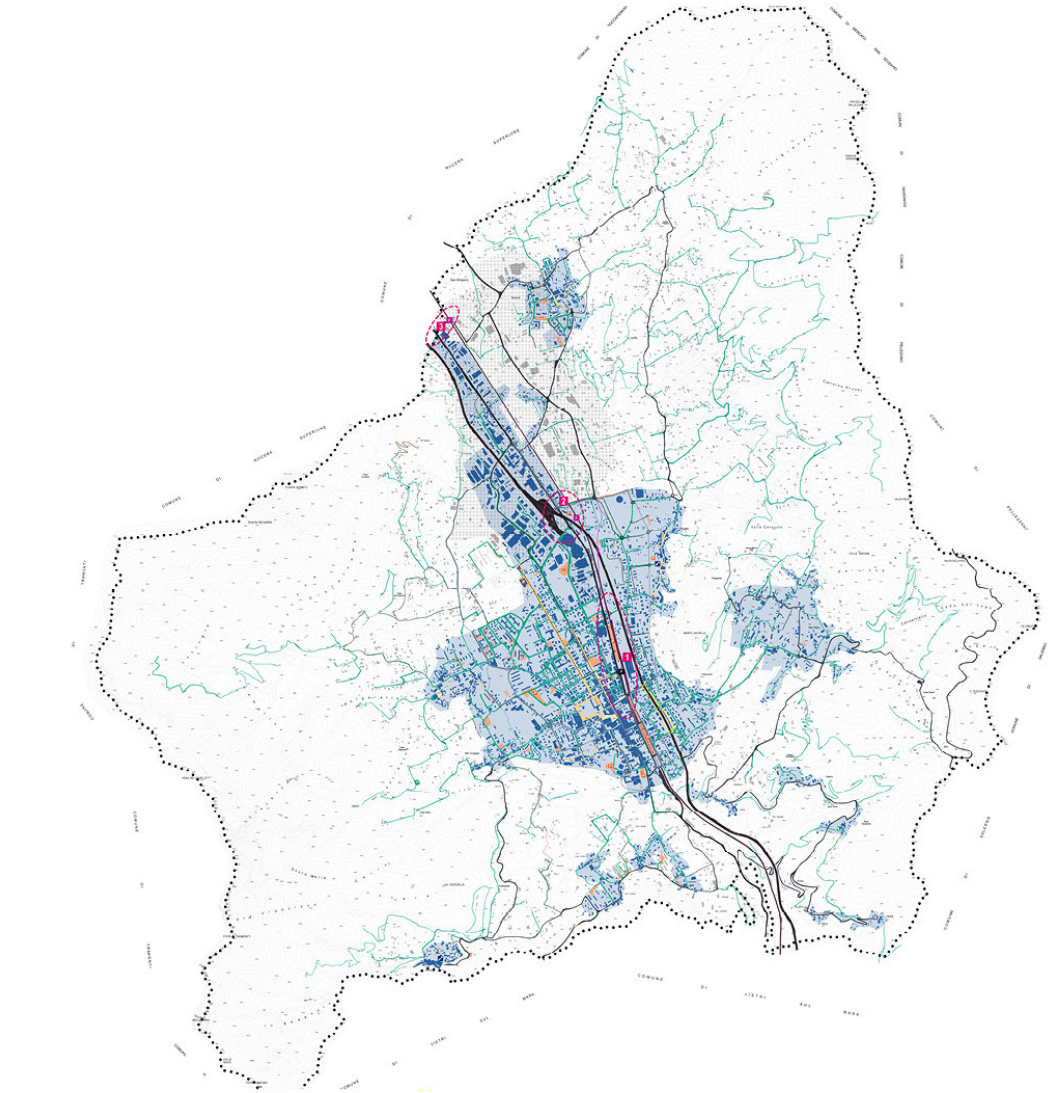


Figura 14. Schema dei nodi intermodali


IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE
RETE FERROVIARIA E RELATIVE STAZIONI
Rete ferroviaria
Stazione centrale
Stazione di progetto
RETE STRADALE
Autostrada
Strade principali
Strade secondarie
Strade di progetto
Nuove rotatorie
Adeguamenti stradali
Piste di servizio e di esodo per motivi di protezione civile
Anulare urbano di circumvallazione del centro urbano
Nuovi tracciati
Asse medio collinare di Pregiato e San Lorenzo
Completamento della variante alla Strada Statale 18
Interventi di trasferimento compensativo per il miglioramento dell'accessibilità carrabile
Copertura del nastro autostradale
NODI INTERMODALI
1 Stazione centrale
2 Palaeventi
3 Nuovo Stadio Comunale
RETE PEDONALE E CICLABILE
Ciclopista del Sole - Via dei Tre Mari: T3 Tracciato dalla città di Napoli alla città di Salerno
Rete ciclabile comunale
Aree pedonali esistenti
Aree pedonali di progetto
Sistemi pedonali meccanizzati
PARCHEGGI
P Parcheggi per lo scambio modale
Centro abitato
Area di Sviluppo Industriale
Proiezione: UTM Fuso: 33
Datum: WGS84 - Unità: metri
base cartografica:
Carta Tecnica Comunale del 2008