



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

N.NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

N.

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 Virgilio

Supporto amministrativo

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

Coordinamento scientifico

prof. arch. Carlo Gasparini
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

MARZO 2019

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. OGGETTO, ARTICOLAZIONE ED ELABORATI DEL PUC

- art. 1 - Natura, principi e oggetto del Piano Urbanistico Comunale
- art. 2 - Disposizioni strutturali e programmatico-operative
- art. 3 - Efficacia delle previsioni del PUC
- art. 4 - Elaborati costitutivi del PUC e loro interpretazione

CAPO 2. CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI INTERVENTI E ALLE DESTINAZIONI D'USO

- art. 5 - Interventi diretti e indiretti
- art. 6 - Categorie d'intervento edilizie e urbanistiche
- art. 7 - Destinazioni d'uso

CAPO 3. RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI

- art. 8 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale
- art. 9 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale
- art. 10 - Ambiti a pianificazione attuativa vigente

CAPO 4. GESTIONE DEL PUC

- art. 11 - Regime degli interventi edilizi
- art. 12 - Incentivi e dispositivi per il recupero edilizio e la rigenerazione edilizia urbanistica e ambientale
- art. 13 - Salvaguardia delle attività di interesse strategico
- art. 14 - Monitoraggio

TITOLO 2. DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

- art. 15 - Generalità

CAPO 1. TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

- art. 16 - Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti
- art. 17 - Aggiornamento e consultazione dei vincoli

CAPO 2. AMBITI DI PAESAGGIO

- art. 18- Articolazione e ruolo
- art. 19 - Borgo Grande e Pianesi
- art. 20 - Città consolidata di fondovalle
- art. 21 - Città consolidata del versante pedemontano del Monte Castello
- art. 22 - Parco urbano di fondovalle
- art. 23 - Margine urbano dei Monti Lattari
- art. 24 - Promontorio di S. Cesareo
- art. 25 - Monte Crocella
- art. 26 - Corpo di Cava
- art. 27 - Versanti terrazzati dei Monti Lattari
- art. 28 - Creste dei Monti Lattari
- art. 29 - Colle di S. Martino
- art. 30 - ASI urbana

- art. 31 - Porta nord
- art. 32 - Monticello
- art. 33 - S. Lucia
- art. 34 - Versanti terrazzati dei Monti Picentini
- art. 35 - Pregiato
- art. 36- Monte Castello
- art. 37 - Rotolo - Dupino
- art. 38 - S. Pietro
- art. 39 - Creste dei Monti Picentini
- art. 40 - Monte Vavano
- art. 41 - Vallone del Bonea

CAPO 3. SISTEMI E RETI

- art. 42 - Articolazione e ruolo

Sezione 1. Sistema Infrastrutturale

- art. 43 - Generalità
- art. 44 - Rete ferroviaria e relative stazioni
- art. 45 - Rete stradale
- art. 46 - Nodi intermodali
- art. 47 - Rete pedonale e ciclabile
- art. 48 - Parcheggi

Sezione 2. Sistema Insediativo

- art. 49 - Generalità
- art. 50 - Città storica
- art. 51 - Borgo Grande e Pianesi
- art. 52 - Borgo storico arroccato di Corpo di Cava
- art. 53 - Borghi storici di versante e di crinale
- art. 54 - Tessuti storici sparsi o interclusi
- art. 55 - Tessuti storici sparsi o interclusi in ambiti di tutela
- art. 56 - Edifici e complessi speciali
- art. 57 - Edifici speciali della tradizione produttiva cavese
- art. 58 - Città consolidata
- art. 59 - Espansione pianificata ad isolati regolari
- art. 60 - Espansione pedemontana del Monte Castello
- art. 61 - Espansioni contemporanee a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche e private
- art. 62 - Città da consolidare e ristrutturare
- art. 63 - Città lineare della mixité lungo la strada statale
- art. 64 - Compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle
- art. 65 - Tessuti periurbani e marginali
- art. 66 - Insediamenti abusivi da recuperare
- art. 67 - Recinti produttivi specializzati - industriali -
- art. 68 - Recinti produttivi specializzati - commerciali ed artigianali -
- art. 69 - Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione
- art. 70 - Impianti e attrezzature speciali

Sezione 3. Sistema ambientale e Rete Ecologica

- art. 71 - Generalità
- art. 72 - Rete idrografica
- art. 73 - Nodi ecologici complessi
- art. 74 - Core Areas
- art. 75 - Parchi territoriali
- art. 76 - Corridoio ecologico territoriale del Bonea
- art. 77 - Corridoi ecologici locali
- art. 78 - Connettivo ecologico paesistico-rurale- Matrici del paesaggio agrario
- art. 79 - Nodi ecologici urbani
- art. 80 - Connettivo ecologico urbano
- art. 81 - Tutela dal rischio idrogeologico e Tutela delle acque

CAPO 4 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE, PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONI

- art. 82 - Obiettivi generali della perequazione urbanistica
- art. 83 - Definizione delle grandezze urbanistico - edilizie principali
- art. 84 - Ambiti di Trasformazione
- art. 85 - Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu)
- art. 86 - Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) privati e pubblici
- art. 87 - Comparti edificatori
- art. 88 - Obblighi e compensazioni di interesse pubblico

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE - OPERATIVE DEL PUC

- art. 89 Generalità

CAPO 1. STRATEGIE

- art. 90 - Quadro strategico d'insieme
- art. 91 - Obiettivi generali, lineamenti strategici e azioni strategiche

CAPO 2. PROGETTI GUIDA

- art. 92 - Articolazione e ruolo
- art. 93 - Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle.
- art. 94 - La rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali
- art. 95 - L'anello della rigenerazione urbana della città contemporanea

CAPO 3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- art. 96 - Generalità
- art. 97 - Criteri di calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni
- art. 98 - Aggiornamento del dimensionamento

CAPO 4. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- art. 99 - Ambiti di Equivalenza
- art. 100 - Disposizioni attuative per gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu)
- art. 101 - Disposizioni attuative per gli Ambiti per insediamenti integrati (ATi) privati e pubblici
- art. 102 - Progetto urbano e Schema di assetto preliminare

CAPO 5 - PIANO OPERATIVO

- art. 103 - Contenuti del Piano Operativo
- art. 104 - Formazione e validità temporale del Piano Operativo

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. OGGETTO, ARTICOLAZIONE ED ELABORATI DEL PUC

art. 1 - Natura, principi e oggetto del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato PUC, in coerenza con le disposizioni di cui alla L. R. n. 16/2004 e del Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea, a tempo indeterminato, le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il PUC di Cava de' Tirreni si basa sui seguenti 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. Costituiscono oggetto del PUC:
 - la definizione delle principali strategie nella specifica interazione con quelle di scala sovralocale;
 - l'individuazione delle aree non suscettive di trasformazione e di quelle trasformabili nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni connessi alla tutela paesistico-ambientale e alla difesa del suolo;
 - l'individuazione degli ambiti di paesaggio e delle componenti strutturali dei sistemi ambientale e delle reti ecologiche, insediativo e infrastrutturale, che definiscono l'articolazione del territorio comunale cui riferire le disposizioni normative;
 - la definizione del metodo di valutazione e la stima dei fabbisogni abitativo, produttivo/terziario e delle attrezzature a standard;
 - l'individuazione delle aree e degli interventi ritenuti prioritari per l'attivazione delle scelte strutturali e strategiche;
 - l'individuazione delle parti di territorio soggette a perequazione urbanistica, con i relativi criteri per l'attuazione degli interventi.

art. 2 - Disposizioni strutturali e programmatico-operative

1. Il PUC contiene le disposizioni strutturali di cui all'art. 3 comma 3 punto a) della L. R. n. 16/2004, aventi validità a tempo indeterminato e 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 naturali e antropici, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. In tali disposizioni è contenuta l'individuazione delle parti non trasformabili del territorio che costituiscono l'espressione dell'identità e dell'integrità ambientale, storica e culturale del territorio, nonché la sua struttura portante in termini di infrastruttura e attrezzatura, e delle parti trasformabili dove invece concentrare le azioni di modificazione, riassetto e completamento anche per dare risposta ai fabbisogni pregressi e futuri.

2. Le disposizioni suddette contengono altresì i criteri generali della perequazione urbanistica e delle compensazioni urbanistico-ambientali.
3. Le disposizioni programmatico-operative di cui allo stesso art. 3 comma 3 punto b) della L. R. n. 16/2004, sono tese a definire gli interventi pubblici correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali del Comune e quelli privati, finalizzati alla trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati. Tali disposizioni si traducono nel Piano operativo di cui al comma 6 dell'art. 9 del *Regolamento per il governo del territorio* n. 5/2011, contenute anche gli Atti di programmazione degli interventi di cui all'art 25 della stessa L. R. n. 16/2004, che hanno valore conformativo. Le disposizioni programmatico-operative contengono altresì i criteri per il calcolo e l'aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni, per la definizione delle priorità d'intervento e per l'attribuzione dei diritti edificatori.
4. Le disposizioni strutturali e programmatico-operative di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono contenute nei seguenti Titoli 2 e 3 con la specificazione dei rispettivi elaborati.

art. 3 - Efficacia delle previsioni del PUC

1. Le disposizioni del PUC sono articolate secondo tre livelli di efficacia:
 - a. Le *prescrizioni*, che rappresentano disposizioni immediatamente vincolanti e cogenti a contenuto conformativo del diritto di proprietà in quanto traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati e di piani attuativi comunali; oppure subordinano gli interventi, negli Ambiti di Trasformazione, alla contestuale realizzazione di dotazioni urbanistiche e ambientali e all'esistenza di condizioni infrastrutturali e ambientali che garantiscano la sostenibilità delle trasformazioni previste. La loro modifica costituisce variante al PUC e presuppone la precedente o contestuale modifica delle leggi e dei piani suddetti
 - b. Le *direttive*, che rappresentano disposizioni prive di contenuto conformativo e tuttavia cogenti per gli strumenti di attuazione del PUC quando individuano, per gli Ambiti di paesaggio, gli obiettivi e i principali requisiti progettuali degli interventi di conservazione e trasformazione previsti in ciascuno di essi e quando forniscono, con riferimento ai Sistemi, requisiti attesi dagli interventi, criteri per la loro attuazione o azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano. La loro modifica costituisce variante al PUC.
 - c. Gli *indirizzi*, che rappresentano disposizioni finalizzate a orientare gli strumenti di attuazione verso gli obiettivi del PUC, contenuti nelle Strategie, nei Progetti-guida, e in

alcune norme di Sistemi e Reti. Gli indirizzi rappresentano riferimento per gli altri strumenti urbanistici e debbono trovare in essi esplicito riscontro e motivato riferimento.

Il livello di efficacia delle disposizioni articolate secondo i tre livelli suddetti è precisato nei rispettivi e successivi capi.

2. Il PUC può essere modificato con le seguenti modalità:

- approvazione di variante assunta ai sensi della L. R. n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
- stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla L. R. n. 16/2004 e relativo Regolamento 5/2011;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente;
- procedura di variante urbanistica semplificata per opere di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 8 del Dpr n. 160/2010.

Le disposizioni del PUC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.

art. 4 - Elaborati costitutivi del PUC e loro interpretazione

1. Gli elaborati del PUC sono articolati in tre famiglie:

- *R. Relazione generale*, che esplicita gli obiettivi, sintetizza i risultati delle diverse descrizioni e interpretazioni del territorio, argomenta e descrive le scelte progettuali;
- *A. Descrizioni e interpretazioni*, comprendente gli elaborati relativi al sistema delle conoscenze che sono state sviluppate per descrivere e interpretare il territorio attraverso diverse declinazioni (processi storico-formativi, morfologia, ecologia e ambiente, trasporti e mobilità, usi e diritti);
- *P. Progetto*, comprendente gli elaborati che rappresentano ed esplicitano i contenuti del Piano ai diversi livelli di efficacia di cui all'art. 3.

2. L'elenco elaborati complessivo è il seguente:

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)
<u>SG. STUDIO GEOLOGICO</u>	
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-litomorfológica 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)
<u>SA. STUDIO AGRONOMICO</u>	
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 piano 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

3. Gli elaborati del PUC sono predisposti su supporto informatico. Laddove la scala di riproduzione determini difficoltà interpretative, faranno fede i *files* in formato di interscambio grafico del PUC, depositati su supporto non riscrivibile presso il Comune di Cava de' Tirreni. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

CAPO 2. CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI INTERVENTI E ALLE DESTINAZIONI D'USO

art. 5 - Interventi diretti e indiretti

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche indicate e normate dalle disposizioni strutturali e programmatico-operative del PUC si distinguono in interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili senza titolo abilitativo, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale, il cui rilascio non è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i..
3. Per interventi urbanistici preventivi o indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i. o, ove ve ne siano le condizioni, un Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001.

art. 6 – Categorie d'intervento edilizie e urbanistiche

1. Le categorie d'intervento urbanistico-edilizio sono quelle individuate all'art. 3 del Dpr 380/2001 come di seguito articolate e integrate. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004.

Recupero Edilizio

Manutenzione ordinaria (**Mo**)
Manutenzione straordinaria (**Ms**),
Restauro e risanamento conservativo (**Rc**)
Ristrutturazione edilizia (**Re**)
Ampliamento (**Amp**)

Trasformazione Urbanistica ed Edilizia

Nuova Costruzione (**Nc**)
Ristrutturazione Urbanistica (**Ru**)

2. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientali, sono:
Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (**Asp**)
Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (**Qbc**)
Ripristino ambientale e rinaturazione (**RIA**)
Restauro ambientale e paesaggistico (**REA**)
Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (**MIA**)
3. La Ristrutturazione Urbanistica (**Ru**) è ammessa solo in Zona 7 –razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole- e previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato.
4. Nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) le categorie del Recupero Edilizio posso essere ulteriormente articolate nel modo seguente:

Manutenzione straordinaria:

Manutenzione straordinaria leggera (**Ms-**)
Manutenzione straordinaria pesante (**Ms+**)

Restauro e risanamento conservativo:

Restauro scientifico (**Rcs**)
Restauro e risanamento conservativo leggero (**Rc-**)
Restauro e risanamento conservativo pesante (**Rc+**)

Ristrutturazione edilizia:

Ristrutturazione edilizia conservativa semplice o leggera (**Rec-**)
Ristrutturazione edilizia conservativa pesante (**Rec+**)
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva semplice o leggera (**Rer-**)
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva pesante (**Rer+**)

Gli interventi di adeguamento dei prospetti di cui articolo 30 della L.R. 35/87 e l'adeguamento puntuale di bucatore per esigenze di aeroilluminazione rientrano nel Restauro e risanamento conservativo (**Rc**).

5. Nella categoria dell'Ampliamento (**Amp**) rientrano:
 - a) Adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici)" di cui all'art. 17 della L.R. 35/87;
 - b) interventi pertinenziali costituiti da volumi inferiori al 20% del volume dell'edificio esistente di riferimento quali logge, piscine, pensiline e porticati, garage

pertinenziali, impianti tecnici superiori al 5% del volume dell'edificio esistente di riferimento, così specificato nel RUEC.

6. Rientrano nella categoria della Nuova costruzione (**Nc**):
 - a) gli interventi di cui al precedente comma 5 punto b) se di volumetria superiore al 20% del volume dell'edificio esistente di riferimento;
 - b) gli interventi di demolizione e ricostruzione in altro sito (vedi perequazione).
7. Rientrano nella Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (**Qbc**) gli interventi volti a garantire e incrementare la permeabilità dei suoli e le dotazioni vegetali, ridurre le isole di calore e la presenza di CO₂ nell'aria e a favorire la produzione in genere.
8. Rientrano nell'Attrezzaggio degli spazi aperti privati e pubblici (**Asp**) gli interventi volti a migliorare la qualità degli spazi aperti pubblici e pertinenti pubblici e privati, attraverso piccole attrezzature, per il loro godimento e lo svolgimento delle attività all'aperto compatibili. Per piccole attrezzature si intendono: piccole attrezzature sportive scoperte, giostrine, gazebo e serre ad uso domestico (non collegati o addossati ad edifici) per una dimensione massima complessiva di mq 20, pergolati, arredi ed attrezzature quali: forni, barbecue, piccoli ricoveri per animali da affezione o per gli attrezzi da giardino, con altezza massima di 2,00 m e superficie coperta massima di 5 mq, volumi per impianti tecnici che non possono essere realizzati nel corpo dell'edificio inferiori al 5% della volumetria dell'edificio esistente e fino ad un massimo di 30 mc.
9. Le opere ammissibili rientranti nelle categorie di cui ai commi 1, 2 e 3 sono definite nel RUEC con le limitazioni previste dalle norme delle sub-componenti dei Sistemi di cui al Titolo 2 e degli strumenti urbanistici attuativi.

art. 7 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti categorie funzionali come previsto dall'art. 23ter del Dpr. n. 380/2001
 - a) Residenza;
 - a) Turismo e ricettività;
 - b) Produzione, terziario direzionale e servizi;
 - c) Commercio;
 - d) Agricoltura.
2. Per ciascuna categoria funzionale di cui al precedente comma 1 viene individuata un'articolazione interna in destinazioni d'uso a cui è associato un Carico urbanistico (Cu), inteso come effetto prodotto in termini di domanda di strutture ed opere collettive, articolato in tre classi (CuA: Alto; CuM: Medio, CuB: Basso) e convenzionalmente misurato attraverso una determinata quantità di parcheggi pubblici e privati. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici o di uso pubblico connessa a ciascuna destinazione d'uso è definita dal RUEC coerentemente con le leggi nazionali e regionali che regolano la materia per ciascuna di esse.
3. Le destinazioni d'uso articolate nelle 5 categorie funzionali di cui al comma 1 e il relativo Carico urbanistico sono le seguenti:
 - a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);

- a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).
- b. Turismo e ricettività
 - b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b2. strutture ricettive all'aria aperta – (CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)
- c. Produzione, terziario direzionale e servizi:
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)
 - c2. industria - (CuM)
 - c3. Incubatori di impresa - (CuB)
 - c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini -(CuM)
 - c5. complessi direzionali - (CuA)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) - (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) - (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
 - c10. sportelli tributari, bancari, finanziari - (CuM)
 - c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CuM)
 - c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
 - c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
 - c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
 - c15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero – (CuA)
 - c16. discoteche e multisale – (CuA)
- d. Commercio
 - d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
 - d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)
 - d3. grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CuA)
 - d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).
- e. Agricoltura
 - e1. abitazioni agricole – Cu Nullo
 - e2. impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia – CuB
 - e3. impianti produttivi agro-alimentari – CuB
 - e4. agriturismo e turismo rurale– CuB

Per destinazioni d'uso non comprese nella classificazione di cui al presente comma 3, si procede per analogia funzionale e di Carico urbanistico.

- 4. Le destinazioni d'uso di cui ai punti da c11 a c14, se rientranti negli standard urbanistici di cui al D.L. 1444/68, ai sensi dell'art. 160 o 127 del PTCP di Salerno non esprimono carico urbanistico e non generano ulteriore fabbisogno di standard urbanistici.

5. L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso se i nuovi usi:
 - a) non eccedono il 25% della SUL dell'unità immobiliare e questa quota non supera comunque i 250 mq di SUL
 - b) non appartengono ad una categoria con Carico urbanistico più alto
 - c) non sottraggono destinazioni esistenti a parcheggio
 - d) non comportano frazionamento catastale.
6. Non è considerato urbanisticamente rilevante, ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001, un cambio d'uso che interessi destinazioni appartenenti alla stessa categoria funzionale e ad un Carico urbanistico uguale o inferiore.
7. Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del Carico urbanistico all'interno della stessa categoria funzionale o in altra categoria funzionale, purché ammissibile dalle norme di Sistema Insediativo di cui al successivo Titolo 2, Capo 3, Sez. 2, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici (standard) e privati (parcheggi pertinenziali) stabiliti per la nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche contenute nel RUEC. La localizzazione dei parcheggi deve essere tale da garantire adeguate condizioni di accessibilità nei termini definiti dal RUEC.
8. La monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici in luogo della loro cessione, è disciplinata dall'art. 97 comma 5 e seguenti delle presenti norme e dal RUEC.
9. I cambi di destinazione d'uso verso le attività terziarie sono ammessi a condizione che vi sia capienza all'interno del dimensionamento del PUC (di cui al successivo Titolo 3, Capo 3, art. 96 e seguenti).
10. Non sono mai ammessi cambi di destinazioni d'uso da altre destinazioni verso destinazioni residenziali ad eccezione del trasferimento di SUL residenziale da una unità immobiliare ad un'altra nell'ambito del medesimo intervento edilizio purché l'intervento stesso non comporti incremento di SUL residenziale.
11. Nell'ambito delle strutture ricettive extralberghiere, di cui al precedente comma 3 lettere b.3, è ricompresa anche la "casa vacanze" a condizione che l'immobile da adibire a tale uso abbia destinazione residenziale. Non è mai ammesso il cambio di destinazione d'uso da altre destinazioni a quella a casa vacanze.

CAPO 3. RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI

art. 8 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

1. Il RUEC contiene la disciplina generale dei tipi d'intervento, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso. Specifica eventuali restrizioni di destinazioni d'uso per particolari componenti dei Sistemi di cui al Capo 3 del Titolo 2. Contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli edifici, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e il territorio naturale e rurale. In particolare, in conformità alle previsioni del PUC, il RUEC contiene:

- la *definizione* dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo, dei manufatti edilizi, degli interventi, degli usi del territorio;
- la disciplina urbanistica relativa alle tipologie e alle modalità attuative degli interventi di trasformazione e alle destinazioni d'uso negli Ambiti di trasformazione nei casi stabiliti dal PUC, di cui all'art. 83, alla conservazione e tutela delle componenti dei Sistemi di cui al Titolo 2, Capo 3, ai criteri e ai metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario in relazione al sistema perequativo di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4;
- la disciplina edilizia, che contiene le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie comprese le norme igieniche di interesse edilizio e le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, la regolamentazione della monetizzazione delle aree di cessione;
- le norme per la qualità urbana, che contengono la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, nonché la regolamentazione dell'attività dell'organo collegiale con funzioni consultive in materia paesaggistico-ambientale di cui all'articolo 41 della L.R. 16/2004.

art. 9 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PUC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. La disciplina dei "Sistemi e Reti" di cui al Capo 3 del Titolo 2 ha valore di direttiva per i piani di settore in materia di mobilità urbana, per i piani e programmi che prevedono la localizzazione e realizzazione di dotazioni territoriali, per i piani e programmi relativi all'ambiente.
4. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.

art. 10 - Ambiti a pianificazione attuativa vigente

- 1 Negli elaborati: P1 Carta di sintesi dei vincoli, dei piani sovraordinati e della pianificazione attuativa vigente (scala 1:10.000); P3.2 Sistema insediativo (scala 1:10.000); P3.4 Carta di sintesi dei Sistemi e Reti (scala 1:5.000); sono individuate le parti di città oggetto di piani urbanistici attuativi del PRG previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal PUC e rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata

fissata, per la loro validità ed efficacia, nella delibera della loro approvazione. Eventuali proroghe di tali piani e dei tempi di realizzazione degli interventi potranno essere approvate nel rispetto delle norme e dei parametri in essi contenute.

- 2 In caso di disposizioni del PUC, del RUEC o del Piano operativo e relativi Atti di programmazione difforni rispetto ai contenuti dei piani di cui al precedente comma 1, tali disposizioni saranno operanti dal momento della decadenza giuridica dei piani stessi e comunque dalla scadenza dei termini fissati per l'adempimento di eventuali convenzioni attuative e non prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione. Fanno eccezione alla presente disposizione i Piani di Recupero vigenti per i quali le previsioni del PUC, per la parte relativa agli Ambiti di trasformazione (ATI, ATsu e ATlrp), sono immediatamente operanti e dovranno essere recepite con apposita variante al PdR. L'articolazione e la definizione degli interventi edilizi, all'interno dei PdR dovranno essere conformi a quelle previste dall'art. 6 delle presenti norme.

CAPO 4. GESTIONE DEL PUC

Art. 11 - Regime degli interventi edilizi

1. Le attività che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge e dal RUEC.
2. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme autorizzative stabilite dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata, così come specificato dalla legge e dal RUEC.

Art. 12 – Incentivi e dispositivi per il recupero edilizio e la rigenerazione edilizia urbanistica e ambientale

1. Gli interventi realizzati all'interno del territorio comunale potranno beneficiare degli incentivi, ai sensi dell'art. 17 del Dpr 380/2001 secondo i criteri e le modalità che verranno definite nel RUEC.
2. Per la realizzazione di opere pubbliche e servizi necessari per la rigenerazione urbanistica e ambientale, il Comune istituisce uno specifico "centro di costo" in cui convergono le risorse finanziarie acquisite attraverso il contributo straordinario di cui al precedente comma 1, gli oneri di urbanizzazione ordinari e straordinari previsti dalle presenti norme, nonché le ulteriori risorse finanziarie da fondi comunitari, nazionali e regionali.
3. Al fine degli di incentivare i trasferimenti compensativi di SUL relativa ad interventi di demolizione senza ricostruzione di cui all'art. 86 comma 3 è prevista una premialità urbanistica pari al 20% della SUL esistente. I crediti edilizi relativi alla SUL esistente, integrata con detta premialità possono "atterrare" esclusivamente negli ATI all'interno dello Ierp di cui al successivo art. 86.

art. 13 - Salvaguardia delle attività di interesse strategico

1. Il PUC tutela le attività esistenti ritenute strategiche ai fini dell'identità ambientale, produttiva ed economica della città. A tal fine sono vietati i cambi di destinazione d'uso:
 - delle attività produttive caratterizzanti ricomprese nei "Recinti produttivi specializzati industriali" di cui al successivo art. 67
 - delle attività alberghiere esistenti, se non verso attività turistico-ricettive extra alberghiere.

art. 14 – Monitoraggio

1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal PUC, rispetto al raggiungimento degli obiettivi e ai risultati prestazionali attesi. Il monitoraggio avviene attraverso l'aggiornamento di indicatori di attuazione del PUC e di indicatori di contesto, selezionati sulla base della loro rilevanza rispetto al quadro degli obiettivi generali, dei lineamenti strategici e delle azioni strategiche richiamati nel Titolo 3, Capo 1, sulla base di quanto previsto nel Rapporto Ambientale della VAS.
2. Gli indicatori, catalogati all'interno delle banche dati gestionali e cartografiche del Sistema informativo territoriale del Comune, vengono aggiornati con cadenza annuale.
3. La valutazione degli esiti del monitoraggio sarà restituita in un documento di pubblica consultazione elaborato dall'Amministrazione comunale con cadenza triennale. Esso indirizza la formazione dei Piano operativi successivi a quello approvato contestualmente al PUC e degli strumenti urbanistici attuativi, adattandone obiettivi e azioni alle condizioni rilevate.

TITOLO 2. DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

Art. 15 - Generalità

1. Le disposizioni strutturali del PUC sono contenute, con riferimento all'elenco elaborati di cui al precedente art. 4, nei seguenti Capi del Titolo 2 delle presenti NTA e negli elaborati grafici da essi richiamati:
 - Tutele e vincoli sovraordinati (Capo 1)
 - Ambiti di paesaggio (Capo 2)
 - Sistemi e reti (Capo 3)
 - Ambiti di trasformazione, perequazione, compensazioni (Capo 4)Rientra, inoltre, nelle disposizioni strutturali del PUC il Capo 2 del Titolo 1:
 - Criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d'uso.

CAPO 1. TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

art. 16 - Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti

1. Il PUC recepisce, oltre ai vincoli contenuti nei piani urbanistici attuativi vigenti, quelli contenuti in provvedimenti legislativi e in piani sovraordinati relativi alle trasformazioni del suolo e degli immobili per specifiche parti del territorio. Tali vincoli sono graficizzati sinteticamente nell'elaborato P1- CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI, DEI PIANI SOVRAORDINATI E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE (scala 1:10.000). Per quel che riguarda i vincoli normativi e i piani sovraordinati, l'elaborato P1 restituisce esclusivamente la sintesi dei vincoli di inedificabilità totale e parziale desumibili dalle leggi e dai piani contenuti nei seguenti elaborati, rappresentati sulla nuova cartografia comunale del 2008:
 - 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 Decimare (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)
- A2.1 a,b,c,d Vincoli: I beni storico culturali e paesaggistici e il vincolo idrogeologico (1:5.000)
- A2.2 a,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)
2. La documentazione completa dei contenuti grafici delle leggi e dei piani suddetti è desumibile dagli elaborati di cui all'elenco su riportato ed hanno valore di riferimento. Al fine della specifica applicazione dei vincoli e della disciplina in essi contenuta fanno fede gli elaborati originali approvati degli Enti di competenza.
 3. Per quel che riguarda i piani urbanistici attuativi vigenti, l'elaborato P1 restituisce esclusivamente i loro perimetri contenuti negli elaborati A3.2 -*La Pianificazione Comunale: Piano Regolatore Generale e Stato di Attuazione*- A3.3 -*La Pianificazione Comunale: Piani e Progetti in Corso*- e rappresentati sulla nuova cartografia comunale del 2008. La disciplina di tali piani è contenuta nei relativi elaborati approvati dal Consiglio Comunale.
 4. Le prescrizioni relative ai vincoli e ai piani sovraordinati di cui al precedente comma 1 hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e sono recepite da tutti i documenti costitutivi il sistema della pianificazione comunale (PUC, REUC, Piano operativo e Atti di programmazione) in relazione alle specifiche prerogative di ciascuna componente.
 5. Le informazioni contenute nell'elaborato P1 e in quelli ad esso collegati costituiscono riferimento unitario per le verifiche di conformità, alla pianificazione sia territoriale sia

urbanistico-edilizia e paesaggistica, degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche e di pubblica utilità o interventi privati).

Al fine dell'applicazione della specifica disciplina dei piani sovraordinati fanno comunque fede gli elaborati originali degli stessi approvati dagli Enti di competenza.

6. Per quanto riguarda i vincoli e le tutele gravanti sui beni culturali, le informazioni riportate negli elaborati di cui al precedente comma 1 hanno funzione di sola ricognizione e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. La disciplina potrà essere integralmente recepita solo in seguito alla formale catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art.17 del D. Lgs. 42/2004, e alla loro georeferenziazione, nonché alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

art. 17 - Aggiornamento e consultazione dei vincoli

1. L'apposizione di vincoli con valore conformativo dopo l'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi immediatamente efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.
2. E' compito del Comune predisporre, entro 3 mesi dall'approvazione del PUC, una versione informatizzata in GIS dell'elaborato P1 - CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI SOVRAORDINATI E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE, di facile consultazione anche attraverso il sito web del Comune di Cava de Tirreni, che consenta a chiunque di visionare tutti i vincoli recepiti e restituiti cartograficamente, dal punto di vista grafico e normativo, accedendo ad una banca-dati continuamente aggiornata.

CAPO 2. AMBITI DI PAESAGGIO

art. 18 - Articolazione e ruolo

1. Gli Ambiti di paesaggio sono 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, di cui al Capo 3 del Titolo 2, e di specifiche relazioni storiche, culturali, ecologiche, percettive e funzionali fra tali componenti.
2. L'interazione fra componenti strutturali e loro relazioni conferisce un'immagine ed un'identità distinte e riconoscibili a ciascun Ambito di paesaggio. In tal senso essi svolgono una funzione essenziale di regolazione e controllo delle previsioni del PUC in quanto:
 - a. introducono direttive e indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi diretti e indiretti di conservazione e trasformazione previsti in ciascuno di essi;
 - b. costituiscono in tal senso i contesti di riferimento per la loro valutazione;
 - c. consentono di governare contemporaneamente il dimensionamento del Piano e la sua attuazione nel tempo e nello spazio in relazione alle domande e alle necessità delle diverse parti della città e del suo territorio.

Ad essi il PUC riferisce specifiche disposizioni normative, nella valenza di indirizzi così come specificato nel successivo comma 4.

3. Il Piano individua nell'elaborato P2. *Ambiti di paesaggio* i seguenti:
 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

4. A ciascun Ambito di paesaggio è dedicato uno specifico articolo delle NTA organizzato nei seguenti 2 commi che forniscono indirizzi per l'attuazione degli interventi:
 - *Caratteri connotanti e criticità*: individua i caratteri qualificanti dell'ambito e le principali criticità da risolvere, con valore di *indirizzo*,
 - *Indirizzi progettuali per gli interventi*: precisa i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, con valore di *direttiva*.
5. Gli interventi ricadenti negli Ambiti di paesaggio seguono prioritariamente le specifiche disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3 del presente Titolo.

art. 19 - Borgo Grande e Pianesi

1. *Caratteri connotanti e criticità*. L'Ambito di paesaggio coincide in larga parte con il borgo Grande, nucleo 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, su una lieve "sella" spartiacque, e attraversato dal tracciato storico di origine romana della via Nuceria-Salernum, conosciuto in epoca medioevale con il nome di via Caba, 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. E' inoltre punteggiato da piazze ed altri elementi nodali dello spazio aperto pubblico e privato che strutturano l'impianto urbano e consentono di trapiantare dall'interno le emergenze paesaggistiche esterne (collina del Castello, Monti Lattari, Monte Crocella). 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 Grande è caratterizzato da una forte concentrazione di attività commerciali e di servizi, prevalentemente localizzati lungo l'asse porticato di C.so Umberto I, 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. La presenza di attività di qualità medio-alta relative ai settori della ristorazione, della vendita di prodotti gastronomici, della moda, della ceramica, ecc., definisce una significativa caratterizzazione produttivo-terziaria del borgo e garantisce un buon livello di complessità funzionale.

Le principali criticità sono:

- la debolezza delle relazioni spaziali e funzionali con i tessuti occidentali e orientali, in particolare lungo la fascia di margine che affaccia sulle grandi infrastrutture;
- la presenza di edifici di nessun valore architettonico che costituiscono rilevanti alterazioni dimensionali e architettoniche del tessuto storico esistente;

- la scarsa dotazione di attrezzature e servizi per la mancata realizzazione delle attrezzature previste dal previgente PRG.
- 2. *Indicazioni progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti del borgo Grande assieme al mantenimento e al rafforzamento del suo ruolo di centralità funzionale e simbolica, secondo quanto previsto dalle norme del Sistema Insediativo, della città di riferimento e delle relative sub componenti, di cui al Titolo 2, Capo 3, Sezione 2.
- 3. Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui alle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3 del presente Titolo definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. la riqualificazione dei tracciati stradali trasversali ad est del borgo storico e del margine di contatto con l'Ambito di paesaggio 4 ("Parco urbano di fondovalle"), anche attraverso i meccanismi richiamati nel successivo punto d., con particolare attenzione alle fronti edilizie che affacciano sulla S.S. 18 e la ferrovia al fine di adeguarle alla nuova condizione urbana conseguente alla realizzazione del sottovia;
 - b. la riqualificazione delle relazioni spaziali con l'Ambito di paesaggio 2 ("Città consolidata di fondovalle") e, in particolare, con i tessuti moderni a ridosso del borgo storico e col nucleo di Sant'Arcangelo, anche migliorando la pedonalità lungo i tracciati stradali trasversali;
 - c. la riqualificazione delle relazioni spaziali con l'Ambito di paesaggio 23 ("Vallone del Bonea"), rafforzando le connessioni pedonali con le risorse ambientali esistenti e valorizzando la via Canale come passeggiata di alto valore paesaggistico;
 - d. la demolizione e ricostruzione sia degli edifici di nessun valore architettonico e comunque incongruenti da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto storico, sia di quelli di elevato degrado strutturale e con pericolo di crollo che minacciano l'integrità dell'edificio stesso o la pubblica e privata incolumità, secondo quanto previsto dalle norme del Sistema Insediativo, della città di riferimento e delle relative sub componenti, di cui al Titolo 2, Capo 3, Sezione 2;
 - e. il miglioramento dell'accessibilità carrabile conseguente alla realizzazione del previsto anulare di circumvallazione di cui all'art. 45 e dei parcheggi ad esso correlati per rafforzare ed estendere le aree pedonali e a traffico limitato;
 - f. la realizzazione di una rete ciclopedonale interna e di connessione con le parti urbane limitrofe finalizzata sia a favorire il collegamento fra le principali risorse storico-architettoniche ed ambientali, gli spazi aperti pubblici e le principali attrezzature urbane interne, sia a migliorare le connessioni est-ovest.

art. 20 - Città consolidata di fondovalle

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio è costituito fondamentalmente dai tessuti residenziali dell'espansione novecentesca avvenuta a nord del Borgo Grande sulla base di un sistema di tracciati di impianto nord-sud, paralleli a quello territoriale storico di fondovalle, 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/C.so Palatucci 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 Grande, 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 Schwerte, 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 il carattere residenziale e in parte commerciale, registra una forte presenza di centralità e attrezzature di quartiere.

Le principali criticità sono:

- la debolezza delle relazioni spaziali e funzionali con i tessuti adiacenti soprattutto lungo la fascia di margine orientale che affaccia sulle grandi infrastrutture;
 - la presenza di edifici di nessun valore architettonico che costituiscono rilevanti alterazioni dimensionali e architettoniche del tessuto consolidato esistente;
 - la povertà spaziale e funzionale di alcuni tracciati stradali nelle parti maggiormente distanti dal centro storico
 - la precarietà di alcuni tessuti edilizi di margine pedecollinare.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è l'innalzamento diffuso delle condizioni di qualità urbana, architettonica ed ecologico-ambientale secondo quanto previsto dalle norme del Sistema Insediativo, della città di riferimento e delle relative sub componenti, di cui al Titolo 2, Capo 3, Sezione 2.
 3. Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a. la riqualificazione dei tracciati stradali trasversali e del margine di contatto con l'Ambito di paesaggio 4 ("Parco urbano di fondovalle"), anche attraverso i meccanismi richiamati nel successivo punto c., con particolare attenzione alla riconfigurazione delle relazioni con i lotti industriali e alla loro rigenerazione architettonica e funzionale nella prospettiva del nuovo affaccio sulla S.S. 18 e la piazza lineare conseguente alla realizzazione del sottovia;
- b. la riqualificazione delle relazioni spaziali con l'Ambito di paesaggio 5 ("Margine urbano dei Monti Lattari") con una particolare attenzione al miglioramento delle connessioni trasversali pedonali con le attrezzature in esso previste;
- c. la demolizione e ricostruzione sia degli edifici di nessun valore architettonico e comunque incongruenti da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto consolidato, secondo quanto previsto dalle norme del Sistema Insediativo, della città di riferimento e delle relative sub componenti, di cui al Titolo 2, Capo 3, Sezione 2;
- d. il miglioramento dell'accessibilità carrabile conseguente alla realizzazione della prevista strada anulare di circumvallazione di cui all'art. 45 e dei parcheggi ad esso correlati per rafforzare ed estendere le aree pedonali e a traffico limitato;
- e. la realizzazione di una rete ciclopedonale interna e di connessione con le parti urbane limitrofe finalizzata a favorire il collegamento fra gli spazi aperti pubblici e le principali attrezzature urbane;
- f. la riqualificazione degli spazi aperti pubblici (strade, piazze) per favorire la costituzione di luoghi dotati di forti livelli di urbanità e di qualità spaziale e d'uso, soprattutto lungo la spina dei tre viali longitudinali;
- g. la creazione di una continuità spaziale e funzionale tra spazi privati e spazi pubblici a partire dall'eliminazione o dal ridisegno delle recinzioni e dall'inserimento di attività commerciali e servizi pubblici e di uso pubblico ai piani terra degli edifici lungo i principali assi stradali nelle aree di scarsa vitalità funzionale;
- h. il potenziamento dei Corridoi ecologici locali, di cui all'art. 77 e dei Nodi ecologici urbani di cui all'art. 79, puntando soprattutto al superamento della frammentazione e dell'isolamento degli spazi aperti attraverso la realizzazione di elementi di continuità ecologica (filari, macchie arboree, siepi, fasce di ambientazione lungo le strade) e alla permeabilizzazione degli spazi aperti pubblici e privati.

art. 21 - Città consolidata del versante pedemontano del Monte Castello

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio è costituito dalla fascia di territorio 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 macro-isolati. Due grandi tracciati longitudinali, via de Filippis sul lato della linea ferroviaria e via Abbio 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 degli edifici 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. Più a nord, dove sono

in corso di ultimazione alcuni interventi di ERP ed è previsto il Programma Complesso "Contratti di Quartiere II", il tessuto si dirada divenendo più eterogeneo dal punto di vista insediativo ed edilizio.

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 principali criticità sono:

- la scarsa dotazione di attrezzature e servizi;
- la debolezza del sistema interno di spazi aperti, pubblici e privati;
- i problemi urbanistici e ambientali connessi alla contiguità di alcuni tessuti edilizi con l'autostrada e alla "compressione" tra le infrastrutture nella parte meridionale dell'Ambito;
- l'episodicità, esiguità e dequalificazione delle relazioni trasversali con il centro-città;
- la precarietà della struttura insediativa nella parte settentrionale dell'Ambito.

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è l'innalzamento diffuso delle condizioni di qualità urbana, architettonica ed ecologico-ambientale secondo quanto previsto dalle norme del Sistema Insediativo, della città di riferimento e delle relative sub componenti, di cui al Titolo 2, Capo 3, Sezione 2.
3. Le disposizioni contenute nei piani e programmi urbanistici attuativi (in primis il Contratto di Quartiere di Pregiato), nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. la riqualificazione dei tracciati stradali trasversali e del margine di contatto con l'Ambito di paesaggio 4 ("Parco urbano di fondovalle"), anche attraverso i meccanismi richiamati nel successivo punto c., con particolare attenzione alla riconfigurazione delle relazioni con i lotti industriali e alla loro rigenerazione architettonica e funzionale nella prospettiva del nuovo affaccio sulla S.S. 18 e la piazza lineare conseguente alla realizzazione del sottovia;
 - b. la riqualificazione delle relazioni spaziali con l'Ambito di paesaggio 18 ("Monte Castello") con una particolare attenzione al miglioramento delle connessioni trasversali pedonali al fine di migliorare la qualità e la fruizione degli spazi verdi;
 - c. la demolizione e ricostruzione sia degli edifici di nessun valore architettonico e comunque incongruenti da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto consolidato, secondo quanto previsto dalle norme del Sistema Insediativo, della città di riferimento e delle relative sub componenti, di cui al Titolo 2, Capo 3, Sezione 2;
 - d. il miglioramento dell'accessibilità carrabile conseguente alla realizzazione del previsto anulare di circumvallazione di cui all'art. 45 e dei parcheggi ad esso correlati per rafforzare ed estendere le aree pedonali e favorire l'inserimento di nuove attività non residenziali, con particolare riferimento alle attività commerciali di base lungo i principali assi viari;
 - e. la riqualificazione degli spazi aperti pubblici (strade, piazze) per favorire la costituzione di luoghi dotati di forti livelli di urbanità e di qualità spaziale e d'uso;
 - f. la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste negli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) in cui la localizzazione dei nuovi edifici connessi alle

concentrazioni in sito ammesse deve essere effettuata secondo criteri conformativi capaci di contribuire alla ricucitura e alla riqualificazione dei tessuti frammentari lungo via L. Ferrara e lungo la Traversa Il G. Esposito;

- g. la realizzazione di una rete ciclopedonale interna e di connessione con le parti urbane limitrofe per favorire il collegamento fra gli spazi aperti pubblici e le principali attrezzature urbane;
- h. la mitigazione dell'effetto barriera del fascio infrastrutturale di fondovalle sia attraverso la realizzazione di adeguate fasce di compensazione ambientale sia attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica degli edifici e dei tessuti in condizioni di maggiore criticità;
- i. il potenziamento dei Corridoi ecologici locali, di cui all'art. 77 e dei Nodi ecologici urbani di cui all'art. 79, puntando soprattutto al superamento della frammentazione e dell'isolamento degli spazi aperti attraverso la realizzazione di elementi di continuità ecologica (filari, macchie arboree, siepi, fasce di ambientazione lungo le strade) e alla permeabilizzazione degli spazi aperti pubblici e privati;
- j. la connessione est-ovest mediante la copertura in parte del nastro autostradale anche al fine della mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico che tale infrastruttura ha sull'intero contesto.

art. 22 - Parco urbano di fondovalle

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con la parte urbana che 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. 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 porzione 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 fabbrica Di Mauro, il Tabacchificio). 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. Per l'alto grado di accessibilità, su gomma e su ferro, 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.

Le principali criticità sono:

- i problemi urbanistici e ambientali connessi alla "compressione" dei tessuti edilizi tra le infrastrutture;

- la presenza di *enclaves* della dismissione che accentuano l'effetto-barriera, la frammentazione dei tessuti e la marginalità delle modalità di fruizione degli spazi urbani;
 - la precarietà della struttura insediativa accentuata dalla debolezza del sistema interno di spazi aperti, pubblici e privati;
 - l'episodicità, esiguità e dequalificazione delle relazioni longitudinali e trasversali con il centro-città e il versante opposto di Monte Castello.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la realizzazione del parco urbano lineare di fondovalle che costituisce una delle scelte strategiche di maggiore importanza per la riqualificazione urbana e la rigenerazione funzionale della città. Esso consiste nella creazione di un grande spazio pubblico lineare, conseguente al completamento del sottovia e al ridisegno dello spazio ferroviario, in grado di costituire il tassello centrale di un più complessivo disegno della fascia di fondovalle, di determinare una forte attrattività di livello urbano attorno alla stazione ferroviaria e lungo tutta l'area a nord di essa, di divenire attrattore di nuove centralità di eccellenza, soprattutto di tipo culturale e museale, e di determinare nuove relazioni trasversali tra i due versanti della città oggi separati. Le disposizioni contenute in proposito nell'omonimo Progetto-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 ("Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle") e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
- a. la riqualificazione dei margini di contatto con gli Ambiti di paesaggio 1 ("Borgo Grande"), 2 ("Città consolidata di fondovalle") e 3 ("Città consolidata del versante pedemontano del Monte Castello") con particolare attenzione agli edifici industriali dismessi;
 - b. la trasformazione della stazione ferroviaria esistente in centralità urbana secondo quanto disposto nell'art. 46 sui Nodi intermodali;
 - c. il potenziamento dei Corridoi ecologici locali, di cui all'art. 77 e dei Nodi ecologici urbani di cui all'art. 79, puntando soprattutto al superamento della frammentazione e dell'isolamento degli spazi aperti attraverso la realizzazione di elementi di continuità ecologica (filari, macchie arboree, siepi, fasce di ambientazione lungo le strade) e alla permeabilizzazione degli spazi aperti pubblici e privati;
 - d. la realizzazione di un nuovo sistema di attrezzature collettive e spazi aperti, in particolare a verde, in relazione e continuità con quelli da realizzare negli altri Ambiti che si sviluppano lungo il fascio infrastrutturale di fondovalle, anche per garantire una facile connessione pedonale urbana attraverso una rete ciclopedonale unitaria;
 - e. la realizzazione dei nuovi edifici connessi alle concentrazioni in sito ammesse negli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) secondo criteri localizzativi e conformativi capaci di contribuire alla ricucitura e alla riqualificazione dei tessuti eterogenei tra la linea ferroviaria e la S.S. 18.

art. 23 - Margine urbano dei Monti Lattari

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con la parte del territorio situata ai margini della città compatta e consolidata e dei grandi lotti industriali dell'area ASI e immediatamente a valle dei versanti agricoli urbanizzati e terrazzati dei Monti Lattari.

Tale localizzazione, di passaggio tra due forme territoriali e insediative diverse, determina il carattere fortemente eterogeneo e complesso di questo ambito di paesaggio, all'interno del quale si ritrovano diverse tipologie insediative e di tessuti. La parte nord dell'ambito, a valle della strada provinciale 178, è connotata dalla diffusione insediativa a bassa densità delle aree agricole terrazzate ed è ulteriormente caratterizzata dalla presenza del cimitero che occupa una superficie di grandi dimensioni, proprio a ridosso dei maggiori insediamenti produttivi. La parte a sud del cimitero si compone, a sua volta, di diversi tessuti, a prevalente destinazione residenziale: quelli storici dei borghi di Passiano e Sant'Arcangelo, con il loro sviluppo lineare lungo le principali vie di risalita ai Monti Lattari, oggetto di specifici Piani di Recupero vigenti; i tessuti dell'espansione novecentesca, localizzati anch'essi lungo gli assi viari di collegamento tra i borghi; i tessuti recenti delle lottizzazioni ad impianto unitario. Frammiste a tali tessuti, sono presenti, poi, aree libere, in parte agricole, in parte abbandonate, per la maggior parte coincidenti con le aree destinate dal previgente PRG ad attrezzature pubbliche ma non realizzate.

Le principali criticità sono:

- la precarietà della struttura insediativa, esito di processi insediativi diversi e non interagenti, con un'accentuata debolezza e frammentarietà del sistema di spazi aperti, pubblici e privati
- la bassa dotazione di attrezzature e servizi;
- l'episodicità, esiguità e dequalificazione delle relazioni trasversali con il centro-città e, al contempo, la scarsa accessibilità da direzioni alternative.

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la realizzazione di gran parte del tratto occidentale della strada anulare di circumsollazione e del sistema lineare di attrezzature servite da questa, inteso come "cintura verde" di servizi e spazi aperti capaci di ridare forma e funzioni urbane al margine urbano della città verso i Monti Lattari e degli spazi aperti ad essi correlati assieme al recupero dei borghi storici di Passiano e Sant'Arcangelo secondo quanto previsto dal Titolo 2, Capo 3 Sezione 2 delle presenti Norme e dai Piani di recupero vigenti. Questo obiettivo costituisce una delle scelte strategiche di maggiore importanza per la riqualificazione urbana e la rigenerazione funzionale della città e deve rappresentare l'occasione per un forte incremento delle aree pubbliche e di uso pubblico determinando un attrattore lineare di servizi per gli abitanti della città di recente espansione. Le disposizioni contenute in proposito nel Progetto-guida di riferimento di cui al Capo 2 del Titolo 3 ("L'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea") e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a. La progettazione della strada anulare come tracciato di grande qualità paesaggistica e ambientale, che si innerva nel sistema delle aree attrezzate e verdi e si connota per una robusta e qualificante dotazione vegetale, differenziata in relazione alle diverse esigenze di mitigare gli impatti acustici, ombreggiare, schermare o aprire visuali e fortemente raccordata alla rete ecologica, di cui al Titolo 2, Capo 3 Sezione 3, e al reticolo idrografico della Cavaiola che ne costituisce il sistema portante;
- b. La localizzazione di un'offerta ricca e complessa di spazi pubblici e attrezzature lungo tale strada in grado di contribuire al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici e di nuove centralità sportive e del tempo libero per la città e, al tempo

stesso, favorire processi di rigenerazione urbana nelle aree incomplete e marginali dell'espansione più recente assicurando una adeguata mixité funzionale;

- c. la salvaguardia e la valorizzazione dei borghi storici di Passiano e Sant'Arcangelo oltre a quanto previsto nel Titolo 2, Capo 3, Sezione 2 delle presenti Norme e dai Piani di Recupero vigenti, anche potenziando l'offerta turistica e culturale, incrementando e qualificando le attività artigianali e terziarie compatibili con i tessuti storici e inserendo tali borghi nel sistema di connessioni ciclopedonali tra le emergenze storico-ambientali;
- d. la localizzazione di nuovi parcheggi lungo l'anulare, posizionati e dimensionati in modo da raccordarsi efficacemente con i tracciati storici di collegamento monte-valle, sia a servizio del centro-città sia dei borghi storici.

art. 24 - Promontorio di S. Cesareo

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio comprende il vasto pianoro in leggero declivio che si affaccia sul Vallone del Bonea e sui suoi alvei secondari che ne disegnano i contorni frastagliati ed è quindi caratterizzato da una forte valenza ambientale e paesaggistica oltre che archeologica, come testimoniano i numerosi e importanti ritrovamenti principalmente riconducibili alla villa romana dei Metelli. Dal punto di vista insediativo, l'ambito si caratterizza per la compresenza di una molteplicità di nuclei storici di antica origine (Li Curti, S. Cesareo, Castagneto, Cesinola, Casa Costa, Casa David e Casa Cinque) sviluppatisi lungo la rete dei tracciati storici che connettono il Borgo Grande con Corpo di Cava e quest'ultimo con Vietri e il mare attraverso il crinale dell'Avvocatella o attraverso la discesa al Bonea per Vetranto e Molina. Il policentrismo originario è tuttora riconoscibile anche se un'edificazione diffusa e minuta di recente formazione, soprattutto nell'area di S. Cesareo/Cesinola, tende a determinare una struttura di relazioni che configurano una forma insediativa integrata. Gli usi prevalenti sono quello agricolo e quello residenziale delle espansioni più recenti.

Le principali criticità sono:

- la precarietà della struttura insediativa, la scarsa dotazione di attrezzature pubbliche e la quasi totale assenza di mixité funzionale;
 - la presenza di un'urbanizzazione diffusa, anche in aree di pericolosità da frana "molto alta", che tendono a sostituire l'uso agricolo;
 - la progressiva dequalificazione architettonica degli insediamenti.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il consolidamento della struttura insediativa policentrica nel rispetto dei caratteri paesaggistico-ambientali del promontorio e coerentemente con il recupero dei borghi storici secondo quanto previsto dal Titolo 2, Capo 3 Sezione 2 delle presenti Norme e dai Piani di recupero vigenti. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. il potenziamento dell'offerta turistica e culturale nei borghi storici, anche connessa alla fruizione turistica della Badia di Corpo di Cava e delle risorse storico-ambientali contigue, l'inserimento di unità commerciali di vicinato e di attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici e con la conservazione della loro funzione residenziale;

- b. la realizzazione di un sistema di attrezzature pubbliche e di luoghi urbani capaci di valorizzare il policentrismo dei nuclei e, allo stesso tempo, perseguire adeguate sinergie funzionali tra essi evitando duplicazioni e marginalità;
- c. L'incremento della dotazione di attrezzature pubbliche secondo criteri conformativi capaci di contribuire alla ricucitura e alla riqualificazione del tessuto frammentario;
- d. la realizzazione di una rete di parcheggi pubblici, opportunamente dimensionati, lungo il tracciato di connessione fra i nuclei storici, al fine di favorirne la pedonalizzazione e di consentire che i flussi di traffico privato su gomma diretti alla Badia di Corpo di Cava possano scambiare con un servizio di navette pubbliche;
- e. la valorizzazione e il miglioramento dei tracciati storici di connessione con il mare, attraverso il crinale dell'Avvocatella e la discesa al Bonea per Vetranto e Molina, e con Corpo di Cava attraverso l'adeguamento della sede stradale nei punti di maggiore criticità e la sua qualificazione sia attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici, sia attraverso la realizzazione di percorsi pedonali protetti e di adeguate fasce di ambientazione.
- f. la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti soggetti a pericolo da frana anche attraverso il sostegno alla produzione agricola incentivando la multifunzionalità delle aziende e le attività integrative del reddito agricolo.

art. 25 - Monte Crocella

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con l'emergenza collinare cui si lega la forte caratterizzazione paesistico-ambientale connessa alla sua struttura geomorfologica, alle coperture vegetali boschive, al sistema delle incisioni idrografiche, alla trama dei sentieri di risalita. Parzialmente ricompreso nel Parco regionale dei Monti Lattari, ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, costituendo una propaggine della *Core area* dei Monti Lattari e qualificandosi come Nodo ecologico territoriale della Rete ecologica principale individuata dal PUC, così come definita nell'art. 54.
Le principali criticità sono:
 - una difficoltosa accessibilità pedonale dovuta ad una debole sentieristica;
 - un equilibrio instabile tra attività forestali e agricole lungo il margine orientale di contatto con l'Ambito di paesaggio 6 ("Promontorio di S. Cesareo").
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 70 – Nodi ecologici complessi, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e ad esse si rimanda.

art. 26 - Corpo di Cava

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio comprende il borgo storico arroccato di Corpo di Cava, l'adiacente Badia benedettina dell'XI secolo e le aree adiacenti terrazzate di valore paesistico-ambientale e archeologica strettamente legate ad essi. A differenza di altri borghi storici collinari e montani, Corpo di Cava è caratterizzato per una sua maggiore definizione formale che trae le sue motivazioni dalla sua peculiare vicenda storica e dalla sua collocazione geografica: la posizione orografica a ridosso del vallone del Bonea su una tipica "testa di promontorio" solcata da un percorso di contro-crinale 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 e testimoniano un tipico processo di "incastellamento" difensivo; la contiguità architettonica con la coeva Badia caratterizzata da un rilevante salto di quota che genera un accostamento inusuale di quote; la rilevanza architettonica e funzionale del complesso abbadiale, 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.

Le principali criticità sono:

- la scarsa dotazione di attrezzature e servizi, in particolare di aree di parcheggio che possano supportare la fruizione del borgo e della Badia, per la mancata realizzazione delle attrezzature previste dal previgente PRG;
 - la precarietà degli spazi a monte del borgo utilizzati da attività di ristorazione non supportate da adeguati servizi;
 - la presenza di versanti soggetti a pericolosità da frana.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici, degli spazi aperti e degli edifici monumentali del complesso costituito dal borgo storico di Corpo di Cava e dalla Badia assieme al mantenimento e al rafforzamento del suo ruolo di centralità funzionale e simbolica, secondo quanto previsto art. 50 e 52 delle presenti Norme e dal Piano di Recupero vigente così come integrato dalle previsioni degli *Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATSu)* individuati nell'elaborato P4.2 *Sistema insediativo, dei servizi e delle centralità*. Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3 definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati.
 - a. la riqualificazione delle relazioni con le risorse ambientali contigue del vallone del Bonea e degli Ambiti di paesaggio 7 ("Monte Crocella") e 10 ("Creste dei Monti Lattari"), valorizzando i tracciati storici di attraversamento del fiume verso il crinale dell'Avvocata e il Santuario dell'Avvocatella e di risalita al Monte Finestra;
 - b. la demolizione e ricostruzione sia degli edifici di nessun valore architettonico e comunque incongruenti da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto storico, sia di quelli di elevato degrado strutturale e con pericolo di crollo che minacciano l'integrità dell'edificio stesso o la pubblica e privata incolumità, attraverso i meccanismi previsti al comma 3 dell'art. 52;

- c. la realizzazione di parcheggi adeguati a valle e a monte del borgo per razionalizzare la sosta a servizio delle attività di ristorazione e dei flussi turistici diretti alla Badia;
- d. il recupero del circuito murario e la riqualificazione dei percorsi storici interni al borgo;
- e. la realizzazione di interventi di tutela e messa in sicurezza dei versanti soggetti a pericolosità da frana;
- f. la realizzazione di piccole attrezzature di supporto alla "porta" del parco dei Monti Lattari.

art. 27 - Versanti terrazzati dei Monti Lattari

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con il versante pedemontano orientale dei Monti Lattari disegnato dai terrazzamenti e dai ciglionamenti necessari all'attività agricola, dalle forti incisioni dei valloni e della rete idrografica che dalle pendici più alte si ramifica fino a valle e da una urbanizzazione diffusa e puntiforme. Ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, ai margini della Core Area dei Monti Lattari, qualificandosi in gran parte come Connettivo ecologico paesistico-rurale di cui all'art. 78 della Rete ecologica principale individuata dal PUC, così come definita nell'art. 71. 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 allo storico disegno del suolo agricolo in cui tuttavia l'avanzare dell'uso residenziale extra-agricolo e la parallela crisi dell'economia rurale tendono a modificarne in modo diffuso i connotati paesaggistici.

Le principali criticità sono:

- l'impoverimento del paesaggio agrario connesso all'attività agricola e al disegno di suolo ad esso storicamente connesso;
 - il progressivo consumo di suolo e la lenta e progressiva mutazione funzionale verso usi residenziali sganciati dall'attività agricola;
 - la povertà architettonica dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di uso e fruizione compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 78 ("Connettivo ecologico paesistico-rurale"), definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e ad esse si rimanda.

art. 28 - Creste dei Monti Lattari

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con il versante montano della dorsale dei Monti Lattari, in cui le coperture vegetali dei boschi, dei cespuglieti, della gariga e della macchia mediterranea, sono strettamente connesse alla struttura idrogeomorfologica delle pendici segnate dalle incisioni idrografiche, creando un'unità di grande valenza naturalistica e paesaggistica. Integralmente interno al Parco regionale dei

Monti Lattari, ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, coincidendo con la Core area dei Monti Lattari e qualificandosi come Nodi ecologici complessi di cui all'art. 73 della Rete ecologica principale individuata dal PUC, così come definita nell'art. 71.

Le principali criticità sono:

- una difficoltosa accessibilità pedonale dovuta alla mancata valorizzazione della sentieristica esistente;
- un equilibrio instabile tra attività forestali e agricole lungo il margine orientale di contatto con l'Ambito di paesaggio 9 ("Versanti terrazzati dei Monti Lattari").

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 73 ("Nodi ecologici complessi"), definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e ad esse si rimanda.

art. 29 - Colle di S. Martino

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con una delle emergenze collinari più rilevanti del territorio di Cava sia da un punto di vista posizionale e percettivo, configurandosi come una delle grandi "macchie" ambientali maggiormente contigue alla città esistente, sia da un punto di vista storico, ospitando sulla parte sommitale un edificio a corte di interesse monumentale. Presenta una forte caratterizzazione paesistico-ambientale connessa alla sua struttura geomorfologica, alle coperture vegetali boschive, al sistema delle incisioni idrografiche, alla trama dei sentieri di risalita. Integralmente interno al Parco regionale dei Monti Lattari, ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante in quanto costituisce di fatto una propaggine della Core area dei Monti Lattari e si qualifica come Nodo ecologico territoriale/Parchi territoriali di cui all'art. 75, della Rete ecologica principale individuata dal PUC, così come definita nell'art. 71.

Le principali criticità sono:

- l'inaccessibilità pedonale alla parte sommitale per ragioni proprietarie;
- un equilibrio instabile tra attività forestali, agricole e insediative lungo i margini di contatto con gli Ambiti di paesaggio 5 ("Margine urbano dei Monti Lattari") e 9 ("Versanti terrazzati dei Monti Lattari").

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 4 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al Capo 3, con specifico riferimento all'art 75 Parchi territoriali, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. la ricerca di adeguate forme di convenzionamento con la proprietà privata per la fruizione della parte sommitale del colle;
 - b. la qualificazione delle attrezzature pubbliche pedecollinari come spazi aperti per il verde e lo sport.

art. 30 - ASI urbana

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con una porzione di territorio urbanizzata in modo pressoché completo, a meno di poche aree libere di margine o corrispondenti ad un affluente del torrente Cavaiola, sulla base della disciplina del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno. Compresa tra l'espansione novecentesca ad isolati regolari a sud, il tracciato autostradale ad est, il cimitero e le aree terrazzate del versante dei monti Lattari ad ovest, si differenzia in modo rilevante dai tessuti della città consolidata dal punto di vista morfologico, dimensionale e funzionale. La forma urbana è infatti quella dei macrolotti e dei recinti specializzati, all'interno dei quali sono localizzati prevalentemente grandi edifici destinati alla produzione, alla grande e media distribuzione commerciale, alla ricettività.

Le principali criticità sono:

- un impatto spaziale di grande povertà formale in corrispondenza dell'accesso autostradale alla città da nord a cui si lega una configurazione fisica e funzionale irrisolta dell'innesto con Corso Mazzini;
- i problemi urbanistici e ambientali connessi alla contiguità con l'autostrada in termini di scarsa accessibilità trasversale con la S.S. 18 e con i tessuti ad essa adiacenti, oggi circoscritta ad un unico sottopassaggio promiscuo;
- la mancanza di un disegno urbano organico, con una rilevante frammentazione e mancanza di gerarchizzazione dei tracciati viari, un livello dequalificato degli spazi pubblici, una forte eterogeneità morfologica dei tessuti soprattutto nelle aree a sud e a nord dell'alveo mediano, una bassa qualità architettonica degli edifici;
- il basso livello di permeabilità dei suoli pertinenziali e una forte separazione visiva tra spazio pubblico e privato.

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'area ricade in gran parte nel Piano di Assetto Industriale e dunque fuori dalla disciplina del PUC, a meno della parte individuata come *La città lineare della mixité lungo la strada statale* di cui al successivo art. 63, unica parte demandata alla pianificazione comunale dal Piano ASI. L'obiettivo principale di questo Ambito è quello di determinare un radicale innalzamento della qualità architettonica, ambientale e funzionale, adeguata alla sua collocazione nodale. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, definiscono gli indirizzi per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati, che potranno essere oggetto di una copianificazione con il Consorzio ASI. Tali indirizzi sono:

- a. la riqualificazione delle strade e degli altri spazi aperti, la demolizione e ricostruzione degli edifici di nessuna qualità architettonica con particolare attenzione a quelli prospicienti l'autostrada e l'innesto con Corso Mazzini inserite negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi), per definire un tessuto insediativo con una forte connotazione urbana, maggiormente integrato alla città esistente e allo stesso tempo adeguato al ruolo di accesso alla città;
- b. la rigenerazione funzionale del tessuto edilizio attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso e la dotazione delle attrezzature pubbliche necessarie in grado di creare un'adeguata mixité funzionale;

- c. il miglioramento funzionale dell'accesso/uscita autostradale per eliminare i conflitti e i rallentamenti esistenti nei flussi automobilistici, garantire l'orientamento di tali flussi verso la strada anulare di circumvallazione e verso il centro-città e introdurre una rete di percorsi pedonali e ciclabili adeguatamente protetti e qualificati con elementi di arredo urbano;
- d. la riorganizzazione e l'adeguamento della viabilità di bordo coerentemente con il disegno della nuova strada anulare di circumvallazione; in particolare, il tratto di collegamento di questa nuova strada con la SS 18 va realizzato adeguando le strade esistenti e realizzando nuovi tratti stradali tra Località Gaudio Maiori e via Casa Militen dotati di spazi pubblici permeabili e piantumati;
- e. il disegno degli spazi verdi come trama diffusa e qualificata, coerente con la Rete ecologica e paesistica prevista e con gli interventi di tutela e riqualificazione ambientale dei Corridoi ecologici locali che attraversano l'area in più punti;
- f. il potenziamento delle connessioni trasversali con la S.S. 18 e i tessuti ad essa adiacenti ricompresi nell'Ambito di paesaggio 13 ("Porta Nord") e con il sistema di attrezzature esistenti e di progetto lungo la strada anulare di circumvallazione dell'Ambito di paesaggio 5 ("Margine urbano dei Monti Lattari").

art. 31 - Porta nord

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio individua la porzione di territorio a nord dello svincolo autostradale, compresa tra il fascio infrastrutturale e i versanti terrazzati dei Monti Picentini e ricade nell'area disciplinata dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno. La strada statale è l'elemento urbano lineare strutturante attorno al quale è avvenuta l'urbanizzazione di fondovalle, in cui si alternano: grandi lotti di forma allungata che si presentano come veri e propri recinti urbani con accesso esclusivo dalla strada; brani di tessuti lineari della metà del 1900 costituiti da edifici di due o tre piani caratterizzati da diversi gradi di compattezza, qualità morfologica e tipologica; singole case unifamiliari o bifamiliari e palazzine residenziali generalmente di scarsa qualità architettonica; edifici isolati di interesse storico-architettonico. Un complesso eterogeneo di tessuti ed edifici che disegnano un fronte strada continuo ma complessivamente dequalificato che si ritrova oggi compresso tra l'autostrada e la ferrovia. Il tessuto edilizio diviene invece meno compatto e più frammentario lungo le pendici collinari al di là della ferrovia, dove si alternano capannoni industriali, edifici residenziali isolati, contenitori commerciali e alcuni brani di tessuti storici oggetto di PdR vigente che il PUC recepisce. Da un punto di vista funzionale l'Ambito è caratterizzato dalla compresenza di edifici monofunzionali con destinazioni d'uso produttive, residenziali e commerciali e di tessuti lineari misti costituiti da edifici produttivi con testata commerciale e residenziale, collocati nella parte nord a confine con il comune di Nocera. L'area ad oriente del fascio infrastrutturale, nella parte più bassa dei versanti collinari, è attraversata dal torrente Cavaiola che con le sue anse disegna un territorio in cui permangono tratti di vegetazione ripariale, piccoli nuclei agricoli e aree ancora in parte coltivate a cui si sovrappone un'espansione edilizia scarsamente pianificata e fortemente carente sotto il profilo dell'infrastrutturazione, sviluppatasi sulla debole trama dei tracciati rurali.

Le principali criticità sono:

- la scarsa qualità urbana dei tessuti edilizi lungo la strada statale e la forte eterogeneità morfologica e architettonica che si estende sino al territorio nocerino e non definisce un adeguato accesso urbano alla città da nord;
- una forte e pervasiva presenza di recinti produttivi e una scarsa dotazione di attrezzature pubbliche e funzioni centrali;
- la debolezza delle connessioni trasversali verso est e ovest dovuta alla presenza delle barriere infrastrutturali;
- la marginalità del torrente Cavaiola e la frammentazione delle connessioni ecologiche trasversali dovuta ad un crescente consumo di suolo non pianificato.

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi. L'obiettivo principale di questo Ambito è la rigenerazione ambientale e funzionale di questa parte della città con la contestuale realizzazione di nuovi nodi/stazione intermodali, concepiti come porte di accesso dall'area metropolitana napoletana e dall'agro-nocerino, che costituisce una delle scelte strategiche di maggiore importanza per la riqualificazione urbana e la rigenerazione funzionale della città. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:*

- a. la realizzazione dei nodi in corrispondenza delle due nuove stazioni previste – l'una a servizio della nuova centralità sportiva al confine con Nocera Superiore, l'altra localizzata in prossimità dello svincolo autostradale e della nuova stazione ferroviaria intermedia oltre che della nuova centralità dell'ex Stadio Lambertini - e di quella esistente, da trattare /stazione come spazi urbani complessi, attrezzati e qualificati con funzioni centrali di eccellenza e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, coerentemente con quanto previsto dall'art. 46;
- b. Il ridisegno complessivo della strada statale, prevedendo una sua trasformazione in boulevard urbano, dotato di adeguati percorsi pedonali e ciclabili e fortemente caratterizzato dalla sequenza di spazi pubblici, di aree a verde e destinate al gioco e allo sport, di filari continui e di concentrazioni puntuali di alberature, tali da privilegiare un carattere urbano della strada strettamente collegato a quello previsto nella parte centrale della città all'interno dell'Ambito di paesaggio 4 ("Parco urbano di fondovalle");
- c. la riconfigurazione morfologica del tessuto edilizio esistente lungo la strada statale attraverso la riqualificazione delle strade e degli altri spazi aperti e la demolizione e ricostruzione degli edifici di nessuna qualità architettonica con particolare attenzione agli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATI);
- d. la rigenerazione funzionale dei tessuti edilizi attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso e la dotazione delle attrezzature pubbliche necessarie in grado di creare un'adeguata mixité funzionale;
- e. l'incremento della dotazione di attrezzature a standard, soprattutto scoperte e dedicate allo sport e al tempo libero, attraverso la realizzazione di un nuovo grande parco lungo il torrente Cavaiola, strettamente correlato sia alla S.S. 18 sia al Parco urbano di fondovalle dell'Ambito di paesaggio 4 e in grado di assumere un ruolo ecologico-ambientale fondamentale all'interno della Rete ecologica secondaria e locale di cui agli articoli 77, 78 e 79;

- f. la riorganizzazione e l'adeguamento della viabilità di bordo coerentemente con il disegno della nuova strada anulare di circumvallazione e con la necessità di creare un'adeguata connessione con il parcheggio di scambio dei nuovi nodi/stazione;
- g. il potenziamento delle connessioni trasversali, sia pedonali che carrabili, con gli Ambiti di paesaggio adiacenti, in particolare sul lato occidentale con gli Ambiti 12 ("ASI urbana") e con il sistema di attrezzature esistenti e di progetto lungo la strada anulare di circumvallazione dell'Ambito 5 ("Margine urbano dei Monti Lattari"), con l'obiettivo di rendere più agevole l'attraversamento delle infrastrutture principali (autostrada, ferrovia, S.S. 18) attraverso la creazione di sottopassi, sovrappassi e rotatorie a raso di adeguata dimensione e qualità morfologica e ambientale.

art. 32 - Monticello

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con una delle emergenze collinari del territorio di Cava, fortemente contigua al Borgo S. Lucia. Tale Ambito ha un ruolo ecologico-ambientale rilevante in quanto si qualifica come Nodo ecologico locale della Rete ecologica secondaria individuata dal PUC, di cui agli articoli 77 e 78. Le principali criticità sono: l'inaccessibilità pedonale alla parte sommitale; un equilibrio instabile tra attività forestali, agricole e insediative lungo i margini di contatto con gli Ambiti di paesaggio 15 ("S. Lucia") e 13 ("Porta nord");
Le principali criticità sono:
 - l'inaccessibilità pedonale alla parte sommitale per ragioni proprietarie;
 - un equilibrio instabile tra attività forestali, agricole e insediative lungo i margini di contatto con gli Ambiti di paesaggio 5 ("Margine urbano dei Monti Lattari") e 9 ("Versanti terrazzati dei Monti Lattari").
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 73 (Nodi ecologici complessi), definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale.

art. 33 - S. Lucia

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio comprende il territorio della frazione di S. Lucia con alcune aree contermini localizzate a nord e a sud del colle Monticello, occupa una fascia in leggero declivio situata tra lo stesso colle e i terrazzamenti dei Monti Picentini e ricade in parte nell'agglomerato industriale di oggetto del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno. Si caratterizza per una forte eterogeneità dei tessuti urbani e delle forme insediative. Ai tessuti storici del borgo di Santa Lucia sottoposti a Piano di recupero vigente che il PUC recepisce, si affiancano, a nord e a sud, alcuni quartieri di edilizia pubblica, singoli edifici destinati alla produzione e alla grande e media distribuzione commerciale, aggregazioni di edifici in linea

dell'espansione novecentesca e di case unifamiliari e bifamiliari dell'espansione contemporanea, oltre ad alcune aree di edificazione temporanea.

Le principali criticità sono:

- la scarsa accessibilità al borgo, in particolare dalla strada statale 18;
- la mancanza di una dotazione adeguata di aree per attrezzature e servizi pubblici;
- la carenza e la scarsa qualità degli spazi aperti pubblici di connessione tra il borgo storico e la sua espansione recente;
- la scarsa qualità morfologico-funzionale dei quartieri di edilizia pubblica;
- la tendenziale marginalità e frammentarietà delle aree agricole all'interno di un territorio urbanizzato con caratteristiche disomogenee e dispersive.

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti del borgo di S. Lucia, secondo quanto previsto dall'art. 50 e 53 delle presenti Norme e dal Piano di recupero vigente, nonché l'innalzamento diffuso delle condizioni di qualità urbana, architettonica ed ecologico-ambientale della sua espansione urbana consolidata secondo quanto previsto dall'art. 58 delle presenti Norme. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a. il miglioramento del sistema di accessibilità al borgo attraverso l'adeguamento di alcuni tratti viari e la realizzazione di alcuni ex novo, in particolare la realizzazione di un nuovo asse di collegamento viario, parte integrante della strada anulare di circumsollazione, tra il borgo e la S.S.18;
- b. il potenziamento dell'offerta turistica e culturale nel borgo, l'inserimento di unità commerciali di vicinato e di attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici e con la conservazione della loro funzione residenziale;
- c. la valorizzazione dei percorsi pedonali interni al borgo e di connessione con le emergenze storico-ambientali contigue, anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici;
- d. la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di piazze e di parcheggi e il potenziamento delle unità commerciali di vicinato, con particolare riferimento all'asse di via Giuseppe Vitale – via Flaminio Rispoli - località Citola;
- e. il completamento degli insediamenti di edilizia pubblica;
- f. la tutela delle grandi aree agricole periurbane.

art. 34 - Versanti terrazzati dei Monti Picentini

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con il versante pedemontano orientale dei Monti Lattari disegnato dai terrazzamenti e dai ciglionamenti necessari all'attività agricola, dalle forti incisioni dei valloni e della rete idrografica che dalle pendici più alte si ramifica fino a valle e da una urbanizzazione diffusa e puntiforme. Ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, ai margini della Core Area dei Monti Picentini, qualificandosi come Nodi ecologici complessi e Connettivo ecologico-paesaggistico rurale, di cui agli art. 73 e 78, della Rete ecologica principale individuata dal PUC. 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 allo storico disegno del suolo agricolo in cui tuttavia l'avanzare dell'uso residenziale extra-agricolo e la parallela crisi dell'economia rurale tendono a modificarne in modo diffuso i connotati paesaggistici.

Le principali criticità sono:

- l'impoverimento del paesaggio agrario connesso all'attività agricola e al disegno di suolo ad esso storicamente connesso;
- il progressivo consumo di suolo e la lenta e progressiva mutazione funzionale verso usi residenziali sganciati dall'attività agricola;
- la povertà architettonica dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza.

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale in questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di uso e fruizione compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 78 ("Connettivo ecologico paesistico-rurale") definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale.

art. 35 – Pregiato

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con i borghi storici di Pregiato e Pregiatello e con le pendici occidentali del Monte Castello, ad una quota altimetrica maggiore rispetto a quella della città consolidata del versante pedemontano meridionale. Dal punto di vista paesaggistico è caratterizzato principalmente dalla presenza dei due borghi e dal forte rapporto che hanno instaurato con la forma del suolo: in tal senso Pregiato presenta una morfologia insediativa che si sviluppa in modo lineare a mezza costa lungo lo storico tracciato di collegamento viario con il fondovalle, mentre Pregiatello, per l'orografia delle pendici collinari, è strutturato su una testa di promontorio ad una quota più elevata. Oltre ai tessuti storici dei due borghi, nell'Ambito insistono alcuni edifici specialistici di recente realizzazione, di grande dimensione e destinati ad attrezzature pubbliche localizzati principalmente lungo la direttrice stradale di Pregiato.

Le principali criticità sono:

- la scarsa accessibilità ai borghi e l'incompatibilità dei tracciati storici con l'attuale uso carrabile
- la mancanza di una dotazione adeguata di servizi ed attrezzature pubbliche
- la presenza di versanti soggetti a pericolosità da frana.

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale in questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti dei borghi di Pregiato e Pregiatello, secondo quanto previsto dall'art. 50 e 53 delle presenti Norme e dei Piani di recupero vigenti. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a. il potenziamento dell'offerta turistica e culturale nei borghi storici, l'inserimento di unità commerciali di vicinato e di attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici e con la conservazione della loro funzione residenziale;
- b. la riconnessione del sistema della viabilità interna al borgo di Pregiato con quella della strada anulare di circumnavigazione di progetto in corrispondenza di via Salsano;
- c. la valorizzazione dei percorsi pedonali interni ai borghi e di connessione con le emergenze storico-ambientali contigue, anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici;
- d. il potenziamento delle attrezzature a scala di quartiere attraverso le previsioni degli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu);
- e. la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti pedemontani soggetti a pericolo da frana anche attraverso il sostegno alla produzione agricola incentivando la multifunzionalità delle aziende e le attività integrative del reddito agricolo.

art. 36- Monte Castello

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con l'emergenza collinare più rilevante del territorio di Cava sia da un punto di vista posizionale e percettivo, configurandosi come una delle grandi "macchie" ambientali maggiormente contigue alla città esistente, sia da un punto di vista storico, ospitando sulla parte sommitale il Castrum S. Adjutoris. Presenta una forte caratterizzazione paesistico-ambientale connessa alla sua struttura geomorfologica, alle coperture vegetali boschive, al sistema delle incisioni idrografiche e alla forte dominanza dei resti della fortezza longobarda. Ha inoltre un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante in quanto costituisce di fatto una propaggine della Core area dei Monti Picentini e si qualifica come Nodo ecologico territoriale/Parchi territoriali della Rete ecologica individuata dal PUC di cui all'art. 75.
Le principali criticità sono:
 - lo stato di degrado dei manufatti storici dell'ex fortezza longobarda solo parzialmente recuperati;
 - un equilibrio instabile tra attività forestali, agricole e insediative lungo i margini di contatto con gli Ambiti di paesaggio 3 ("Città consolidata del versante pedemontano del Monte Castello") 17 ("Pregiato") e 20 ("S. Pietro").
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e storico-architettonici nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 75 ("Nodo ecologico territoriale/Parchi territoriali"), definiscono gli indirizzi e le prescrizioni per raggiungere questo obiettivo principale.

art. 37 - Rotolo - Dupino

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con i borghi storici di Rotolo e Dupino, la frazione di S. Giovanni e i versanti collinari di forte caratterizzazione ambientale in cui essi sono inseriti e la cui conformazione ne ha determinato lo sviluppo storico-urbanistico e architettonico, costituendo un tratto fondamentale dell'identità di tale ambito. I borghi infatti si sviluppano a grappolo lungo i versanti e su piccole teste di promontorio intercettate da un percorso di mezza costa affacciato a sud, ai margini delle propaggini occidentali dei monti Picentini. I versanti collinari sono stati tuttavia interessati, in epoca più recente, da un fenomeno di moderata diffusione insediativa costituita da edifici di tipo unifamiliare o bifamiliari con relativi spazi verdi di pertinenza che hanno in parte modificato il paesaggio storico. L'area della Maddalena risulta inoltre fortemente condizionata dalla presenza di un insediamento di edilizia temporanea di notevoli dimensioni da eliminare e riconvertire per usi pubblici. Dal punto di vista ambientale l'Ambito continua a caratterizzarsi per la presenza di numerose aree verdi con funzione agricola e giardini di pertinenza degli edifici più rilevanti, disposti sui versanti terrazzati che ne connotano tuttora l'immagine dominante.
Le principali criticità sono:
 - la scarsa accessibilità ai borghi e l'incompatibilità dei tracciati storici con l'attuale uso carrabile;
 - la scarsa integrazione paesaggistica tra i borghi storici e l'edificazione puntiforme contemporanea;
 - la mancanza di una dotazione adeguata di servizi ed attrezzature pubbliche;
 - la presenza di versanti soggetti a pericolo di frana;
 - la presenza di alcune aree di edificazione temporanea da sostituire.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti dei borghi di Rotolo e Dupino, secondo quanto previsto agli artt. 50 e 53 delle presenti Norme e dai Piani di recupero vigenti. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. l'adeguamento dei percorsi carrabili di accessibilità ai borghi da via Rotolo San Pietro e via Massimo Marghiera
 - b. il potenziamento dell'offerta turistica e culturale nei borghi storici, l'inserimento di unità commerciali di vicinato e di attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici e con la conservazione della loro funzione residenziale;
 - c. la valorizzazione dei percorsi pedonali interni ai borghi e di connessione con le emergenze storico-ambientali contigue a monte (Monti Picentini) e a valle (Bonea), anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici;
 - d. il potenziamento delle attrezzature a scala di quartiere attraverso le previsioni degli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu);
 - e. la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti pedemontani soggetti a pericolo da frana anche attraverso il sostegno alla produzione agricola incentivando la multifunzionalità delle aziende e le attività integrative del reddito agricolo.

art. 38- S. Pietro

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio si configura come una conca racchiusa tra le pendici orientali del monte Castello e quelle occidentali dei monti Picentini, all'interno della quale si è consolidata una morfologia insediativa reticolare e policentrica che comprende i borghi storici di S. Pietro e Annunziata e le espansioni recenti sorte in continuità con essi e in parte oggetto di piani attuativi ancora in corso di completamento. Le parti a diretto contatto con la città consolidata dei versanti pedemontani dei monti Picentini presentano un maggior grado di eterogeneità dei tessuti edilizi di recente costruzione. Le aree più a monte risultano invece più omogenee e meglio integrate con i tessuti storici dei borghi di S. Pietro e Annunziata che contribuiscono a saldare.
Le principali criticità sono:
 - la scarsa accessibilità ai borghi e l'incompatibilità dei tracciati storici con l'attuale uso carrabile;
 - la scarsa integrazione paesaggistica tra i borghi storici e l'edificazione puntiforme contemporanea;
 - la mancanza di una dotazione adeguata di servizi ed attrezzature pubbliche;
 - la presenza di versanti pedemontani del monte Castello soggetti a pericolo di frana;
 - la presenza di alcune aree di edificazione temporanea da sostituire.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti del borgo di S. Pietro, secondo quanto previsto agli artt. 50 e 53 delle presenti Norme e dal Piano di recupero vigente, nonché l'innalzamento diffuso delle condizioni di qualità urbana, architettonica ed ecologico-ambientale della sua espansione urbana consolidata secondo quanto previsto all'art. 58 delle presenti Norme. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. il potenziamento dell'offerta turistica e culturale nei borghi storici, l'inserimento di unità commerciali di vicinato e di attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici e con la conservazione della loro funzione residenziale;
 - b. la valorizzazione dei percorsi pedonali interni ai borghi e di connessione con le emergenze storico-ambientali contigue, con particolare riferimento a Monte Castello, al sistema delle torri longobarde e ai rilievi dei Monti Picentini, anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici;
 - c. il potenziamento delle attrezzature a scala di quartiere attraverso le previsioni degli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu), in particolare quella pedecollinare tra via Nicola Pastore e via S. Giovanni Bosco, in cui gli interventi di riqualificazione debbono svolgere una funzione importante per la ricucitura del tessuto edilizio di margine;
 - d. la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti pedemontani del monte Castello soggetti a pericolo da frana anche attraverso il sostegno alla produzione agricola incentivando la multifunzionalità delle aziende e le attività integrative del reddito agricolo;

- e. l'adeguamento dei percorsi carrabili ed in particolare della via S. Giovanni Bosco che costituisce la principale strada di accesso ai borghi.

art. 39 - Creste dei Monti Picentini

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con il versante montano della dorsale dei Monti Picentini, in cui le coperture vegetali dei boschi, dei cespuglietti, della gariga e della macchia mediterranea, sono strettamente connesse alla struttura idro-geo-morfologica delle pendici segnate dalle incisioni idrografiche, creando un'unità di grande valenza naturalistica e paesaggistica. Ingloba pressoché integralmente l'Oasi del Parco naturale di Diecimare e ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, coincidendo di fatto con la *Core area* dei Monti Picentini/Monti di Salerno e quindi con un Nodo ecologico complesso della Rete ecologica principale individuata dal PUC, così come definita nell'art. 71.
Le principali criticità sono:
 - una difficoltosa accessibilità pedonale dovuta ad una sentieristica inadeguata;
 - un equilibrio instabile tra attività forestali e agricole lungo il margine orientale di contatto con l'Ambito di paesaggio 16 ("Versanti terrazzati dei Monti Picentini").
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 73 ("Nodi ecologici complessi") danno priorità a questo obiettivo principale e ad esse si rimanda.

art. 40 - Monte Vavano

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con i borghi storici di SS. Quaranta, Arcara, Alessia e Marini e i versanti collinari di forte caratterizzazione ambientale in cui essi sono inseriti e la cui conformazione ne ha determinato lo sviluppo storico-urbanistico, costituendo un tratto fondamentale dell'identità di tale ambito. I borghi infatti si sviluppano a grappolo lungo i versanti e su piccole teste di promontorio intercettate da un percorso di mezza costa affacciato a sud, in continuità ad ovest con quello di Rotolo e Dupino nell'Ambito 19 e a ridosso di Monte S. Liberatore al confine con Salerno. Il paesaggio storico è stato risparmiato dalla diffusione insediativa che ha interessato altri ambiti e le pendici collinari si presentano quindi ancora intatte con la presenza di uno straordinario sistema di versanti terrazzati che ne connotano tuttora l'immagine dominante. Le principali criticità sono:
 - la scarsa accessibilità ai borghi e l'incompatibilità dei tracciati storici con l'attuale uso carrabile;
 - la mancanza di una dotazione adeguata di servizi ed attrezzature pubbliche;
 - la presenza di versanti soggetti a pericolo di frana;

2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti dei borghi di SS. Quaranta, Arcara, Alessia e Marini, secondo quanto previsto agli artt. 50 e 53 delle presenti Norme e dai Piani di recupero vigenti. Le disposizioni contenute in proposito nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
- a. il potenziamento dell'offerta turistica e culturale nei borghi storici, l'inserimento di unità commerciali di vicinato e di attività terziarie e artigianali compatibili con i tessuti storici e con la conservazione della loro funzione residenziale;
 - b. la valorizzazione dei percorsi pedonali interni ai borghi e di connessione con le emergenze storico-ambientali contigue a monte (Monti Picentini e Monte S. Liberatore) a valle (Bonea), anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici;
 - c. il potenziamento delle attrezzature a scala di quartiere attraverso le previsioni degli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu);
 - d. la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti pedemontani soggetti a pericolo da frana anche attraverso il sostegno alla produzione agricola incentivando la multifunzionalità delle aziende e le attività integrative del reddito agricolo.

art. 41 - Vallone del Bonea

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con la profonda incisione idrografica del torrente Bonea e dei suoi affluenti principali che disegnano la parte meridionale del territorio di Cava fino all'arroccamento di Borgo Scacciaventi e che hanno storicamente accolto i tracciati di collegamento tra l'area nocerina e quella salernitana, dalla romana via Nuceria/Salernum alla medievale via Caba fino alla ferrovia e all'autostrada della fase più recente. Densa di risorse ambientali, geomorfologiche e vegetazionali e di alcune componenti isolate del territorio storico, ha un ruolo ecologico-ambientale molto rilevante, coincidendo in larga parte con il Corridoio ecologico territoriale della Rete ecologica principale individuata dal PUC di cui all'art. 74. Le criticità dell'area sono:
- la presenza di versanti soggetti a pericolosità da frana;
 - la presenza di cesure ecologiche rilevanti sul versante orientale, come la ferrovia e l'autostrada, che hanno generato anche una perdita di connessioni storiche tra i borghi collinari sui due versanti e il fondovalle;
 - l'alterazione paesaggistica determinata dalla realizzazione della variante alla S.S. 18 per la realizzazione del sottovia.
2. *Indirizzi progettuali per gli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e storico-architettonici nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3, con specifico riferimento all'art 76 ("Corridoio ecologico territoriale del Bonea"), definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a. il recupero e la valorizzazione dell'antico tracciato storico di fondovalle a ridosso del Bonea, corrispondente all'antica strada Nuceria-Salernum e poi via Caba, come importante percorso di interesse storico-naturalistico che innerva il parco del Bonea fino al Borgo Scacciaventi, anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici;
- b. il miglioramento e il potenziamento delle sistemazioni vegetali di versante per migliorare l'inserimento paesaggistico dell'autostrada e della ferrovia;
- c. il recupero dei percorsi pedonali di connessione trasversale fra il tracciato di fondovalle e i versanti collinari valorizzando i tracciati storici di collegamento con i borghi sovrastanti;
- d. la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti pedemontani soggetti a pericolo da frana.

CAPO 3. SISTEMI E RETI

art. 42 - Articolazione e ruolo

1. I Sistemi e le Reti rappresentano le principali componenti connesse alla struttura infrastrutturale, insediativa e ambientale 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 così come specificato nel successivo comma 3.
2. Il Piano individua i seguenti Sistemi, riportati nell'elaborato P3 SISTEMI E RETI, così come specificato negli articoli che seguono:
 - *Sistema infrastrutturale*, riportato nell'elaborato P3.1
 - *Sistema insediativo*, riportato nell'elaborato P3.2
 - *Sistema ambientale e rete ecologica e paesistica*, riportato nell'elaborato P3.3.L'elaborato P.3.4 contiene la sintesi dei tre Sistemi in scala 1:5.000.
3. Per ciascun Sistema, descritto nei principali connotati e nella sua specifica articolazione, il PUC fornisce:
 - i parametri urbanistici edilizi e ambientali, le categorie d'intervento, le destinazioni d'uso e la procedura attuativa con valore di prescrizioni;
 - gli obiettivi generali che ne hanno orientato le scelte e che costituiscono indirizzi per gli interventi;
 - i requisiti attesi, i criteri degli interventi e/o le azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi, con valore di direttive per gli interventi.
4. Il PUC recepisce i vincoli normativi e dei piani sovraordinati nonché quelli della pianificazione comunale attuativa previgente che devono essere considerati prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC, così come specificato nel precedente Capo 1 del Titolo 2. Pertanto le specifiche disposizioni che il PUC fornisce per le componenti dei Sistemi, di cui ai successivi articoli, decadono in caso di contrasto con quei vincoli.

Sezione 1 - Sistema infrastrutturale

art. 43 – Generalità

1. L'elaborato P3.1 *Il Sistema infrastrutturale* individua l'assetto infrastrutturale che assicura gli standard di qualità per la mobilità e che assume un valore prescrittivo per la pianificazione di settore. Il sistema infrastrutturale è costituito dalle seguenti componenti:
 - a. la rete ferroviaria esistente e le nuove stazioni;
 - b. la rete stradale esistente e gli interventi di adeguamento e ampliamento;
 - completamento della variante alla SS. 18;
 - anulare urbano di circumsollazione del centro urbano (nuovi tracciati, asse medio collinare e San Lorenzo);

- strade di progetto, nuove rotatorie e adeguamenti stradali;
 - interventi di trasferimento compensativo per il miglioramento dell'accessibilità carrabile;
 - piste di servizio e di esodo per motivi di protezione civile;
- c. i nodi intermodali
- nuova centralità sportiva al confine con Nocera Superiore e in corrispondenza di una nuova stazione ferroviaria;
 - porta di accesso alla città dall'area metropolitana napoletana e dall'agro-nocerino e localizzato in prossimità dello svincolo autostradale e della nuova stazione ferroviaria intermedia oltre che della nuova centralità dell'ex Stadio Lamberti;
 - stazione ferroviaria esistente a servizio dell'area centrale storica e consolidata.
 - la rete pedonale e ciclabile
 - ciclopista del sole – via dei tre mari: T3 tracciato dalla città di Napoli alla città di Salerno;
 - rete ciclabile comunale;
- d. i parcheggi.
2. In coerenza con le strategie settoriali regionali e provinciali, al fine di garantire un sistema di mobilità integrato e sostenibile per il territorio di Cava, il PUC orienta le proprie scelte e indirizza gli interventi verso i seguenti obiettivi di:
- riequilibrio della rete infrastrutturale esistente, sia in termini di potenziamento dei collegamenti est-ovest, sia in termini di decongestionamento dell'area centrale dal traffico di attraversamento, pesante e non, da e verso Salerno;
 - miglioramento dell'accessibilità ai borghi collinari e montani;
 - incentivazione del trasporto pubblico soprattutto attraverso il rafforzamento dei servizi ferroviari e il miglioramento delle possibilità di scambio ferro-gomma e trasporto privato-trasporto pubblico;
 - sviluppo della mobilità ciclo-pedonale per favorire sia gli spostamenti per il tempo libero sia quelli per lavoro, soprattutto dai borghi collinari e montani verso il centro città;
 - mitigazione ambientale e miglioramento dell'impatto delle infrastrutture, con particolare riguardo al loro inserimento paesaggistico e alla congestione e inquinamento dell'aria generati dal traffico su gomma;
 - miglioramento della sicurezza stradale, in particolare per le componenti "deboli" della popolazione (bambini, anziani, disabili, pedoni, ciclisti, ecc.);
 - tutela della città storica, rafforzando le forme di mobilità compatibili con le caratteristiche dell'insediamento e riducendo la presenza e l'impatto delle altre;
 - miglioramento della funzionalità della rete attraverso l'introduzione di servizi e azioni di gestione della mobilità (sistemi telematici ITS, tecniche di governo della domanda,...).
3. Le previsioni riportate nella tavola P 3.1 – Il Sistema infrastrutturale – ha carattere prescrittivo e costituiscono per la parte di progetto previsione degli interventi di adeguamento e ampliamento della rete infrastrutturale esistente.
- L'attuazione degli interventi di adeguamento e ampliamento della rete infrastrutturale avviene a mezzo di progetto di opera pubblica da approvarsi con le procedure di cui al D.Lgs n. 50/2016. L'approvazione del progetto definitivo costituisce dichiarazione di pubblica utilità per l'esproprio delle aree ai sensi del DPR 327/01. Per gli "interventi di trasferimento compensativo per il miglioramento dell'accessibilità carrabile", di cui al comma 1, lett. b, punto 4 del presente articolo, è ammessa, in alternativa all'esproprio dei

fabbricati, il trasferimento compensativo dei fabbricati esistenti a cura dei proprietari, a mezzo di intervento diretto di demolizione e ricostruzione fuori sito con incremento volumetrico del 20%. I fabbricati devono essere localizzati in ATi, privati o pubblici (ATirp), secondo le modalità di cui agli art. 85, 86, 100 e 101 delle presenti NTA.

4. La precisazione delle scelte rappresentate nell'elaborato P3.1 *Il Sistema infrastrutturale* potrà avvenire in occasione della formazione del Piano operativo e relativi Atti di programmazione.

art. 44 - Rete ferroviaria e relative stazioni

1. Il PUC assegna un ruolo fondamentale alla mobilità su ferro intesa come sistema metropolitano che si sviluppa sull'attuale rete di RFI (Metropolitana Regionale). In coerenza con le strategie della Provincia e della città di Salerno, il PUC punta al potenziamento di tale rete, prevedendo:
 - il prolungamento della Metropolitana di Salerno fino al Comune di Cava de' Tirreni, al fine di determinare condizioni di migliore connessione con il centro del capoluogo provinciale e le sue centralità fino all'aeroporto di Pontecagnano;
 - il potenziamento della Torre Annunziata-Salerno della Metropolitana Regionale, al fine di migliorare le connessioni all'interno dell'area metropolitana Napoli-Salerno
 - la previsione, in Zona ASI, di 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.
2. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - mitigare l'impatto ecologico e paesaggistico della linea su ferro nei tratti a raso e in trincea non interessati dalla copertura richiamata nell'art. 45 comma 2, attraverso la realizzazione di fasce di qualificazione ambientale attrezzate e/o piantumate, di profondità variabile, che contribuiscano alla costruzione della Rete ecologica e paesaggistica di cui all'art. 71;
 - incentivare l'uso del ferro attraverso la realizzazione di parcheggi in prossimità delle stazioni, dimensionati in relazione al flusso dei viaggiatori;
 - trasformare la stazione ferroviaria esistente, conseguentemente al completamento della copertura della linea ferroviaria nella zona centrale, migliorandone l'attrattività attraverso l'inserimento di servizi centrali e l'innalzamento della qualità architettonica e qualificandola come caposaldo architettonico e funzionale del Progetto guida "Parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle" di cui all'art. 93;
 - prevedere, in corrispondenza delle stazioni, spazi attrezzati per l'attestamento delle linee di trasporto pubblico su gomma e di stazioni di car e bike sharing;
 - prevedere un'adeguata rete di percorsi pedonali dedicati e sicuri all'interno di ambiti discreti attorno alle stazioni ferroviarie;

- garantire un'adeguata qualità architettonica e costruttiva delle nuove stazioni ferroviarie intermodali di cui al precedente comma 1, adeguata al ruolo di centralità urbana e territoriale che essa deve rivestire.

art. 45 - Rete stradale

1. Il PUC articola le strade del territorio comunale in base alla loro funzione e rilevanza. I livelli individuati sono:
 - autostrada
 - strade principali, che comprendono le strade statali, provinciali e comunali, di collegamento extraurbano con i comuni limitrofi e di attraversamento in ambito urbano; tra queste sono ricomprese anche quelle di connessione tra il centro e i borghi collinari e montani.
 - strade secondarie, che rappresentano la rete di distribuzione interna ai quartieri e ai borghi collinari e montani.
2. Le principali scelte proposte dal PUC sono:
 - il completamento della variante alla S.S. 18 e il potenziamento/miglioramento dei tratti di scavalcamiento, connessi al completamento della copertura della linea ferroviaria nella zona centrale;
 - la realizzazione di un'anulare di circumsollazione del centro urbano, costruito attraverso il potenziamento di tratti stradali esistenti e la realizzazione di limitati tratti di connessione, capace di fungere da linea di gronda per la distribuzione del traffico lungo i margini della città consolidata anche attraverso un uso urbano dello stesso tratto della variante alla SS 18, alleggerendo in tal modo il traffico di attraversamento del centro urbano;
 - il miglioramento diffuso della rete stradale esistente, anche attraverso tratti di integrazione e di adeguamento dimensionale, con particolare attenzione all'accessibilità dei borghi collinari e montani.
3. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - trattare gli spazi derivanti dall'interramento della SS 18 e dalla copertura della linea ferroviaria come spazi pubblici attrezzati e piantumati dotati di un'elevata qualità architettonica e paesaggistica;
 - mitigare l'impatto ecologico e paesaggistico dell'autostrada attraverso la realizzazione di fasce di qualificazione ambientale attrezzate e/o piantumate, di profondità variabile, che contribuiscano alla costruzione della Rete ecologica e paesaggistica di cui all'art. 71, nonché, ove possibile, attraverso la ristrutturazione urbanistica dei tessuti edilizi esistenti contigui che consenta di eliminare o ridurre le situazioni di criticità;
 - incrementare la connessione est-ovest mediante la copertura in parte del nastro autostradale anche al fine della mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico che tale infrastruttura ha sull'intero contesto;
 - prevedere, ove possibile, spazi dedicati alla circolazione dei mezzi pubblici e alla realizzazione delle relative fermate, opportunamente attrezzati e qualificati architettonicamente, con particolare attenzione all'accessibilità delle attrezzature pubbliche e degli altri poli attrattori di traffico urbano e alla localizzazione di parcheggi per favorire lo scambio modale;

- garantire la massima sicurezza dei pedoni con percorsi dedicati e protetti all'interno della Rete pedonale e ciclabile di cui all'art. 47.

art. 46 - Nodi intermodali

1. Il PUC individua a livello strategico nel territorio comunale di Cava de' Tirreni tre "centri di scambio intermodale": due a livello territoriale e uno a scala urbana:
 - a. il primo in corrispondenza di una nuova centralità sportiva al confine con Nocera Superiore e in corrispondenza di una nuova stazione ferroviaria;
 - b. il secondo concepito come porta di accesso alla città dall'area metropolitana napoletana e dall'agro-nocerino e localizzato in prossimità dello svincolo autostradale e della nuova stazione ferroviaria intermedia oltre che della nuova centralità dell'ex Stadio Lamberti;
 - c. il terzo localizzato in corrispondenza della stazione ferroviaria esistente a servizio dell'area centrale storica e consolidata.
2. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - concepire i nodi come spazi urbani complessi in cui prevedere anche funzioni di servizio, informazione e accoglienza per i viaggiatori e i visitatori;
 - prevedere parcheggi di dimensione adeguata e gerarchizzata in relazione al rango territoriale e urbano delle funzioni di interscambio;
 - prevedere, per i due nuovi nodi intermodali in corrispondenza delle nuove stazioni, una funzione di interscambio e intermodalità fra la rete ferroviaria metropolitana, il traffico su gomma privato e il trasporto pubblico, urbano ed extraurbano, favorendo anche l'interscambio tra gli autobus turistici ed un sistema di navette a servizio della penisola Sorrentino-Amalfitana, in modo da permettere a Cava de' Tirreni di divenirne una porta d'ingresso;
 - prevedere, per il nodo in corrispondenza della stazione ferroviaria esistente, una funzione di interscambio e intermodalità fra la rete ferroviaria metropolitana, il trasporto pubblico urbano e la ciclopeditività;
 - garantire nella progettazione dei nodi la massima facilità, rapidità e sicurezza degli spostamenti pedonali fra le stazioni e le fermate del trasporto pubblico e i parcheggi.
 - consentire mix funzionali adeguati al rango dei Nodi, rientranti nelle seguenti categorie di cui al comma 1 dell'art. 7, secondo le specifiche qualitative e quantitative definite nel RUEC e fatte salve le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina ivi prevista:
 - b) *Commercio*;
 - c) *Produzione e terziario direzionale e servizi*;
 - d) *Turismo e ricettività*.
3. La previsione dei nodi intermodali di cui al comma 1 lett. a e b del presente articolo, ricadenti all'interno del perimetro del PRTC ASI, costituisce indirizzo per l'attività di pianificazione da svolgere di concerto con l'Amministrazione Provinciale ed il Consorzio ASI.

art. 47 - Rete pedonale e ciclabile

1. Il PUC propone una rete di percorsi pedonali, piste ciclabili (coerenti al progetto CY.RO.N.MED per la creazione di una rete ciclabile del Mediterraneo) e sistemi pedonali meccanizzati (nei casi di discontinuità pedonali dovute a dislivelli altimetrici), concepita come un sistema di collegamenti integrato, continuo, sicuro e facilmente riconoscibile.
2. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - completare gli itinerari esistenti, anche in funzione delle fermate del trasporto pubblico, dei parcheggi e della distribuzione sul territorio di attrezzature e altri poli attrattori;
 - mettere in sicurezza gli incroci e progettare adeguate forme di attraversamento delle nuove rotatorie (con adeguamento, ove possibile, di quelle esistenti);
 - prevedere ponti e sottopassi per bypassare infrastrutture di trasporto o corsi d'acqua.

art. 48 - Parcheggi

1. L'elaborato P3.1 *Il Sistema infrastrutturale* indica il progetto strutturale per la dotazione di parcheggi per lo scambio modale, l'accessibilità alla città storica e il servizio a funzioni di grande accesso. La precisa localizzazione e il dimensionamento dei parcheggi indicati dal PUC, compresi quelli dei nodi intermodali di cui all'art. 46, andranno precisati in sede di formazione del Piano operativo e relativi Atti di programmazione.
2. Il PUC fornisce le seguenti direttive per una politica della sosta che garantisca una localizzazione e un dimensionamento dei parcheggi orientata a:
 - favorire l'uso del trasporto pubblico su gomma e su ferro;
 - soddisfare la domanda di sosta degli utenti urbani e dei residenti generata dagli insediamenti e, contemporaneamente, creare un'offerta in grado di ridurre la sosta e la connessa occupazione di spazio lungo le strade, in particolare lungo l'"anulare" di cui al precedente art. 45 comma 2, recuperando di conseguenza spazi necessari al trasporto pubblico e alla mobilità ciclopedonale;
 - garantire facilità di interscambio e intermodalità con il trasporto pubblico, prossimità alle aree da servire, buona accessibilità dalla rete stradale, incentivazione della mobilità pedonale anche per la realizzazione di isole ciclo-pedonali.
3. Gli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione potranno contribuire alla realizzazione dei parcheggi utilizzando i meccanismi della perequazione urbanistica contenuti nel successivo Capo 4 e nel Capo 4 del Titolo 3.

Sezione 2 - Sistema insediativo

art. 49 – Generalità

1. L'elaborato P3.2 *Il Sistema insediativo* individua l'articolazione della città esistente nelle seguenti componenti, specificate nei successivi articoli:
 - la *Città storica*

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

Con riferimento a ciascuna componente, il PUC indirizza gli interventi verso gli obiettivi di:

- salvaguardia e riqualificazione di centri, nuclei e singole emergenze storiche, anche sviluppando strategie di rete in grado di valorizzare le specifiche identità sotto l'aspetto fisico-morfologico, architettonico e funzionale e in generale finalizzate a potenziare gli elementi di relazione con il contesto;
- innalzamento diffuso del livello di qualità urbana della città consolidata principalmente attraverso la riqualificazione e il potenziamento degli spazi pubblici;
- rigenerazione urbana dei tessuti edilizi di scarsa qualità dell'espansione degli ultimi decenni, anche attraverso operazioni di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- riconversione del patrimonio industriale dismesso e superamento della specializzazione morfologica e funzionale delle aree industriali, anche incrementando l'offerta di servizi di qualità di livello urbano e territoriale (alla produzione, culturali, per il tempo libero, ...);
- realizzazione di una consistente quantità di attrezzature pubbliche, qualificando soprattutto le aree periferiche.

2. All'interno delle Città di cui al comma precedente, rientrano le attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, di livello locale e territoriale, esistenti o in corso di realizzazione sulla base delle previsioni del previgente PRG, nella loro diversa articolazione (istruzione, interesse comune, verde/sport, parcheggi) di cui all'art. 69.

Nel caso in cui le previsioni relative alle "attrezzature pubbliche" e di "attrezzature private di interesse pubblico" - sia di livello locale che di livello territoriale - individuate nell'elaborato di cui al comma 1 non siano state realizzate alla data di approvazione del PUC, restano confermate le previsioni del previgente PRG;

3. All'interno delle Città di cui al precedente comma 1, rientrano gli Ambiti di trasformazione di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4 che il PUC individua per la realizzazione di nuove attrezzature a standard urbanistici e dei processi di trasformazione urbana ed edilizia dei tessuti degradati. Tale componente, si articola in:

- Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) di cui agli artt. 85 e 100;
- Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) di cui agli artt. 86 e 101.

L'attuazione degli Ambiti di trasformazione è regolata dalla procedura di perequazione urbanistica di cui al Capo 4 del Titolo 3.

art. 50 - Città storica

1. Questa componente del Sistema insediativo comprende il ricco e stratificato complesso di risorse storiche del territorio comunale, corrispondente alla Zona A del D.I. 1444/68, costituito da:
 - a. gli episodi di eccellenza dei centri storici di Borgo Grande, Corpo di Cava;
 - b. la fitta rete di borghi storici collinari e montani (S. Cesareo, Castagneto, Cesinola, Casa Costa, Casa David, Casa 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);
 - c. la trama di tracciati strutturanti gli impianti storici e degli spazi aperti pubblici e privati (piazze, corti, orti, giardini,...);
 - d. 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);
 - e. edifici di archeologia industriale;
 - f. i singoli brani di tessuti storici e gli edifici seriali isolati oramai inglobati all'interno delle espansioni novecentesche;
 - g. altri elementi di interesse storico testimoniali (tratti delle antiche mura di Corpo di Cava, resti dell'acquedotto romano, altre testimonianze archeologiche).

Le aree ricomprese in tale componente ricadono nelle zone territoriali 2 (*Tutela degli insediamenti antichi accentrati*), 4 (*Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado*) e 6 (*Urbanizzazioni sature*) e, in limitata parte, in Zona 1 b -Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado- del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana e sono in parte interessate dai Piani di Recupero del previgente PRG.
2. Con riferimento a tale componente il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. salvaguardare gli impianti urbani storici e il loro disegno, con riferimento: alla morfogenesi storica e alla successione e stratificazione delle fasi formative, comprese quella moderna e contemporanea ritenute qualitativamente rilevanti, dal punto di vista urbano, architettonico e simbolico per l'identità storica; ai tracciati strutturanti, qualificanti e caratterizzanti e alla loro evoluzione nel tempo; alle regole di suddivisione del suolo e di allineamento; alle gerarchie monumentali, simboliche e funzionali tra edifici, tracciati e spazi aperti anche in rapporto alla morfologia del sito;
 - b. 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;
 - c. recuperare la rilevanza urbana ed ambientale degli edifici e complessi speciali 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;
 - d. 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;

- e. mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e valorizzare 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, emergenze geomorfologiche, vie d'acqua);
 - f. riqualificare i tracciati storici secondo programmi e 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 capaci di migliorare le relazioni interne e con le parti urbane limitrofe e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato;
 - g. 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;
 - h. mantenere e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale.
3. Il PUC prevede le seguenti prescrizioni:

Procedura attuativa

Gli interventi si attuano con:

- a. intervento indiretto attraverso Piano di Recupero o altro PUA:

- 1) negli ATsu con le regole e procedure di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3 Capo 4;
- 2) in Zona 2 – Tutela degli insediamenti antichi accentrati- del PUT e in Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado.
- 3) negli "Edifici speciali della tradizione produttiva cavese" di cui al successivo art. 57;
- 4) negli ambiti nei quali il Comune intende riconoscere, attraverso il Piano Operativo, specifici incentivi ai sensi dell'art. 12 al fine di promuovere interventi di Recupero edilizio di maggiore complessità e onerosità e/o la localizzazione di nuove destinazioni d'uso e mix funzionali ritenuti preferenziali;

Nell'ambito di tali Piani di Recupero o altro PUA sono ammesse categorie di intervento di Recupero edilizio di maggiore pesantezza rispetto a quelle indicate ai successivi punti 1 e 2 della lettera b., solo ed esclusivamente su edifici di scarso o nullo interesse storico, architettonico ed ambientale;

- b. intervento diretto di Recupero Edilizio, fino all'approvazione dei Piani di Recupero o altro PUA:
- 1) fino alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo per gli immobili di cui ai punti 1) e 3) della precedente lettera a);
 - 2) fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia conservativa o leggera (Rec-) per gli immobili ricadenti al di fuori della Zona 2 – tutela degli insediamenti antichi accentrati- e in Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado del PUT.

Categorie di Intervento

- a. Gli interventi ammessi sono quelli rientranti nella categoria del Recupero edilizio di cui all'art. 6 delle presenti norme con le precisazioni di cui al precedente comma 3, nel rispetto delle prescrizioni dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti, delle specificazioni del RUEC e delle limitazioni ed integrazioni, per ciascuna sub-componente, di cui ai successivi articoli. I PdR o altri PUA potranno prevedere interventi di Adeguamento funzionale degli alloggi compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e con le norme del PUT.
- b. Interventi di Nuova costruzione sono ammessi nei soli casi specificati ai successivi articoli.
- c. Non è mai ammessa la Ristrutturazione urbanistica.
- d. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesso sono:
 - Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp)
 - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc)

Destinazioni d'uso

Ferme restando le specificazioni e limitazioni previste per ciascuna sub-componenti della Città Storica di cui agli articoli seguenti, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle seguenti categorie funzionali, definite al comma 1 dell'art. 7:

- a) Residenza,
- b) Turismo e ricettività,
- c) Produzione, terziario direzionale e servizi,
- d) Commercio.

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- I parametri edilizi e urbanistici degli ATsu sono quelli relativi agli Ambiti di Equivalenza in cui essi ricadono, di cui al successivo art. 99, con le specifiche di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3 Capo 4.
 - Per gli interventi di Recupero edilizio l'altezza massima è quella esistente. Per gli interventi di Trasformazione urbanistica ed edilizia, ove consentiti, l'altezza degli edifici deve rispettare le norme relative alle sub-componenti della Città Storica di riferimento.
 - Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma 7 (Asp).
4. Gli articoli che seguono contengono specificazioni in merito agli interventi e alle destinazioni d'uso ammesse nelle sub-componenti della Città Storica, in funzione delle peculiari forme insediative, caratteri morfogenetici e storico-architettonici e della presenza di siti di interesse archeologico dei tessuti individuate nelle Tav. P3.2, P3.4 e A2.1. Le sub-componenti della Città storica sono:
- Il Borgo Grande e Pianesi
 - Il Borgo storico arroccato di Corpo di Cava
 - Borghi storici di versante e di crinale
 - Tessuti storici sparsi o interclusi
 - Tessuti storici sparsi o isolati in ambiti di tutela
 - Edifici e complessi speciali

- Edifici speciali della tradizione produttiva cavese

art. 51 – Borgo Grande e Pianesi

1. Comprende il Borgo Porticato e i Pianesi, che costituiscono i luoghi maggiormente rappresentativi della identità e della storia della città, con particolare riferimento al sistema lineare porticato di c.so Umberto I, per il suo peculiare carattere architettonico e per la diffusa presenza di edifici storici e di funzioni centrali ricadenti in Zona 2 -Tutela degli insediamenti antichi accentrati -, Zona 6 - Urbanizzazioni sature - e Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado – del PUT.
2. Categorie di Intervento
 - Le categorie di intervento sono quelle specificate al precedente art. 50 comma 3.
 - Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:

 - a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - a2. abitazioni collettive – (CuB).
 - b. Turismo e ricettività
 - b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB)
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)
 - c3. Incubatori di impresa - (CuB)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
 - c10. sportelli tributari, bancari, finanziari– (CuM)
 - c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)
 - c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
 - c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
 - c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
 - c16. limitatamente alle multisale – (CuA)
 - d. Commercio
 - d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 50, vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- L'altezza degli edifici per gli interventi di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

5. Nell'ATSu "ex Manifattura Tabacchi" il PUC prevede prioritariamente la realizzazione della nuova sede del Municipio, o di altra attrezzatura pubblica, attraverso un intervento di restauro e valorizzazione dell'edificio storico primario e la demolizione senza ricostruzione in sito, in tutto o in parte, dei corpi di fabbrica ad esso contigui, per la realizzazione di spazi aperti di pertinenza della nuova centralità funzionale pubblica. La SUL relativa ai corpi di fabbrica demoliti potrà essere oggetto di trasferimento compensativo in ATi, anche di riserva pubblica (Atirp). L'eventuale conservazione di alcuni corpi di fabbrica contigui all'edificio storico primario sarà definita dalla pubblica Amministrazione in sede di PUA.

6. Nell'ATSu "ex Capitol" il PUC prevede prioritariamente la realizzazione di un'attrezzatura culturale per lo spettacolo, anche attraverso demolizione e ricostruzione, previa acquisizione al patrimonio pubblico e trasferimento compensativo della SUL esistente in ATi, anche di riserva pubblica.

art. 52 - Borgo storico arroccato di Corpo di Cava

1. Il borgo storico arroccato di Corpo di Cava si caratterizza per la sua peculiare collocazione geografica e forte definizione formale consolidatasi soprattutto in epoca medioevale con un tipico processo di "incastellamento" difensivo coevo alla costruzione della Badia. Luogo di grande spiritualità e di forte impatto paesaggistico e simbolico, pur presentando una funzione prevalentemente residenziale, il Borgo 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, ricadente in Zona 2 -Tutela degli insediamenti antichi accentrati - e Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado - del PUT.

2. Categorie di Intervento

Le categorie di intervento sono quelle specificate al precedente art. 50 comma 3.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:

a. Residenza

a1. abitazioni singole - (CuB);

a2. abitazioni collettive - (CuB).

b. Turismo e ricettività

b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)

b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB)

c. Produzione, terziario direzionale e servizi

c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)

c3. Incubatori di impresa - (CuB)

c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);

c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);

c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)

c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)

c10. sportelli tributari, bancari, finanziari– (CuM)

c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)

c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)

c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)

c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)

c16. limitatamente alle multisale – (CuA)

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 50, vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- L'altezza degli edifici per gli interventi di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

art. 53 - I borghi storici di versante e di crinale

1. I borghi storici di versante, di crinale e controcrinale sono quelli: di San'Arcangelo, Passiano e Li Curti ad ovest; S. Cesareo, Castagneto, Cesinola, Casa Costa, Casa David e Casa 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 strutture

insediative semplici 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, ricadente in Zona 2 -Tutela degli insediamenti antichi accentrati -, Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado -, Zona 6 - Urbanizzazioni sature -, zona 8 - Parchi territoriali - e Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado - del PUT.

2. Categorie di Intervento

Le categorie di intervento sono quelle specificate al precedente art. 50 comma 3.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:

a. Residenza

- a1. abitazioni singole – (CuB);
- a2. abitazioni collettive – (CuB).

b. Turismo e ricettività

- b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
- b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB)

c. Produzione, terziario direzionale e servizi

- c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)
- c3. Incubatori di impresa - (CuB)
- c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
- c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
- c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
- c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
- c10. sportelli tributari, bancari, finanziari- (CuM)
- c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)
- c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
- c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
- c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
- c16. limitatamente alle multisale – (CuA)

d. Commercio

- d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
- d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 50, vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- L'altezza degli edifici per gli interventi di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

art. 54 - Tessuti storici sparsi o interclusi

1. Comprendono quelle parti del territorio comunale che risultano edificate con sostanziale continuità fino al 1954 inserite nelle stratificazioni insediative recenti ed estesi a comprendere gli spazi adiacenti ancora liberi da considerare come spazi di relazione percettiva e di tutela facenti parte integrante dei tessuti stessi, ricadenti in Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado -, Zona 6 - Urbanizzazioni sature -, Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - e Zona 8 - Parchi territoriali - del PUT.
2. Categorie di Intervento
 - Le categorie di intervento sono quelle specificate al precedente art. 50 comma 3.
3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:

 - a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - a2. abitazioni collettive – (CuB).
 - b. Turismo e ricettività
 - b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB)
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)
 - c3. Incubatori di impresa - (CuB)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
 - c10. sportelli tributari, bancari, finanziari– (CuM)
 - c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)
 - c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
 - c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
 - c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
 - c16. limitatamente alle multisale – (CuA)

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 50, vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- L'altezza degli edifici per gli interventi di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 10,50 m.

art. 55 - I tessuti storici sparsi o interclusi in ambiti di tutela

1. Sono i tessuti di impianto storico di cui al precedente art. 50 che ricadono nelle Zone di maggiore tutela del PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana con gli spazi adiacenti, da considerare come spazi di relazione percettiva e di tutela facenti parte integrante dei tessuti stessi ricadenti in Zona 12 - Attrezzature sportive integrate - e Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado – del PUT.

2. Categorie di Intervento

Le categorie di intervento sono quelle specificate al precedente art. 50 comma 3, ad esclusione della ristrutturazione edilizia.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:

a. Residenza

a1. abitazioni singole – (CuB);

a2. abitazioni collettive – (CuB).

b. Turismo e ricettività

b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)

b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB)

c. Produzione, terziario direzionale e servizi

c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)

c3. Incubatori di impresa - (CuB)

c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);

c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);

c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)

c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)

c10. sportelli tributari, bancari, finanziari– (CuM)

c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)

c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)

c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)

c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)

c16. limitatamente alle multisale – (CuA)

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

art. 56 - Edifici e complessi speciali

1. Sono gli edifici di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico (palazzi, ville, chiese e conventi, torri, etc.), ivi inclusi quelli sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., indicati quali testimonianze significative fra i beni culturali rilevati nelle tavole di Piano ricadenti nelle diverse sub-componenti della città storica. Se ne prescrive la conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici, con particolare riguardo per le tecnologie preindustriali o protoindustriali, assicurando la leggibilità dei beni stessi anche con la demolizione di eventuali superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio, ove siano necessarie.
2. Categorie di Intervento
 - a. Le categorie di intervento sono quelle Mo, Ms, Rc, di cui all'art. 6 delle presenti norme, fermi restando i vincoli di cui al precedente comma 1 apposti all'edificio o a parti di esso. Sugli edifici non ricadenti nella Zona 2 -Insediamenti antichi accentrati - del PUT e realizzati (anche solo in parte) dopo il 1955 è ammessa, in assenza di Piano attuativo, anche la Rer+.
 - b. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della sub-componente della Città Storica entro cui ricadono.
 - c. È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.
 - d. Le destinazioni d'uso dovranno in ogni caso essere compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con le caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto.

art. 57 - Edifici speciali della tradizione produttiva cavese

1. Sono edifici produttivi storici antecedenti al 1955, ai quali si riconosce un valore di carattere architettonico e testimoniale, anche in relazione alla loro destinazione ad alcune attività manifatturiere tradizionali della città, oggi in buona parte dismesse (ad es. la Tipografia Di Mauro, le Manifatture Tessili Siani, le fabbriche di ceramica artistica lungo via De Marinis) ricadenti in Zona 2 –tutela degli insediamenti antichi accentrati-, Zona 6 –urbanizzazioni sature- e Zona 1b –tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT. Per questi edifici il PUC prevede la conservazione e il recupero, anche con funzioni centrali, attraverso un progetto unitario di valorizzazione degli elementi storico – testimoniali.
2. Categorie di Intervento
Le categorie di intervento sono quelle del Recupero edilizio di cui al precedente art. 6: Mo, Ms, Rc Rec. Interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rer) sono ammessi esclusivamente su eventuali fabbricati secondari incongrui o di scarso valore storico-architettonico e testimoniale, anche con sedime diverso e accorpendo i volumi oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale, nei limiti della volumetria esistente.
Gli interventi si attuano attraverso PUA. Fino all'approvazione del PUA sono ammesse categorie fino al RC.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:
 - 3.1 Per gli immobili ricadenti in Zona 2 –tutela degli insediamenti antichi accentrati- del PUT:
 - b. Turismo e ricettività
 - b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB)
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale– (CuB)
 - c3. Incubatori di impresa - (CuB)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)
 - c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
 - c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
 - c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
 - d. Commercio
 - d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).
 - 3.2 Per gli immobili ricadenti in Zona 6 –urbanizzazioni sature- del PUT:
 - b. Turismo e ricettività

- b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere – (CuB)
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale– (CuB)
 - c3. Incubatori di impresa - (CuB)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c10. sportelli tributari, bancari, finanziari – (CuM)
 - c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)
 - c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
 - c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
 - c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
 - c16. limitatamente alle multisale – (CuA)
 - d. Commercio
 - d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
 - d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)
 - d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).
- 3.3 Per gli immobili ricadenti in Zona 1b – tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT:
- c. Produzione, terziario direzionale e servizi
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale– (CuB)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c13. attrezzature coperte -limitatamente ai parcheggi -(CuB)
 - c14. attrezzature scoperte – limitatamente ai parcheggi -(CuB)
 - d. Commercio
 - d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
 - d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) – limitatamente a quelli con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.
Cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (art. 23-ter DPR 380/01) sono consentiti solo attraverso PUA.

Le destinazioni d'uso dovranno in ogni caso essere compatibili con le esigenze di conservazione delle caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Gli interventi di Rec e Ree sono a parità di volume esistente.
- Gli interventi di Rec e Rer devono prevedere un incremento dell'indice di permeabilità negli spazi aperti pertinenziali che garantisca almeno 0,50 mq/mq degli spazi scoperti.
- È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.

art. 58 - Città consolidata

1. Questa componente del Sistema insediativo comprende i tessuti dell'espansione urbana novecentesca caratterizzati da un livello prevalentemente alto di consolidamento morfologico-insediativo corrispondente alla Zona B del D.L. 1444/68 e ricadenti in Zona 4 – riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado-, Zona 6 –urbanizzazioni sature-, Zona 7 –razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole- e, in piccolissima parte, in Zona 1b -tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT.

In particolare essa comprende:

- l'espansione novecentesca, ad impianto regolare, al margine del Borgo Grande;
- i tessuti densi sviluppatisi a valle del Monte Castello;
- I quartieri contemporanei delle lottizzazioni pubbliche (ERP) e private.

2. Con riferimento a tale componente il PUC fornisce le seguenti direttive:

- a. innalzare la qualità urbana e architettonica principalmente attraverso: la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali; il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati; la progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e inadeguati livelli di sicurezza;
- b. raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti pubblici e privati e la creazione di elementi di connessione ecologica fra questi, l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico, la previsione di nuovi spazi e percorsi pedonali (anche meccanizzati) e ciclabili.
- c. prevedere, al fine del miglioramento della qualità urbana e di sicurezza degli immobili, interventi di recupero edilizio e di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 6. Per gli immobili ricadenti in Zona 1b -tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT, sono ammessi solo interventi di recupero edilizio fino alla categoria Rc di cui all'art. 6.

3. Il PUC prevede le seguenti prescrizioni:

Procedura attuativa

Gli interventi si attuano attraverso:

- a. intervento diretto nel rispetto delle categorie di recupero edilizio e di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 6. Per gli immobili ricadenti in Zona 1b -tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT, sono ammessi solo interventi di recupero edilizio fino alla categoria Rc di cui all'art. 6.

- b. intervento indiretto negli ATsu e ATi, con le regole e procedure di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno avvenire nel rispetto di quanto specificato nelle sub-componenti della Città consolidata di cui agli articoli seguenti.

Categorie di Intervento

- a. Gli interventi ammessi sono quelli del Recupero Edilizio e della Trasformazione Urbanistica ed edilizia, con le specifiche e le limitazioni previste per le sub-componenti di cui agli articoli seguenti.
- b. La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato unicamente in Zona 7 –razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole-.
- c. Negli Ambiti di Trasformazione (ATsu e ATi) in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sugli edifici esistenti sono ammesse esclusivamente categorie di intervento di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione Straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento Conservativo (Rc), di cui al precedente art. 6.
- d. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse sono:
 - Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp)
 - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc)

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle seguenti categorie funzionali, definite al comma 1 dell'art. 7, ferme restando le specificazioni e limitazioni previste per le sub-componenti della Città consolidata di cui agli articoli seguenti:

- a) Residenza,
- b) Turismo e ricettività,
- c) Produzione, terziario direzionale e servizi,
- d) Commercio.

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- I parametri edilizi e urbanistici degli ATsu e degli ATi sono quelli relativi agli Ambiti di Equivalenza in cui essi ricadono, di cui al successivo art. 99, con le specifiche di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
 - Per gli interventi di Recupero edilizio l'altezza massima è quella esistente. Per gli interventi di Trasformazione urbanistica ed edilizia, ove consentiti, l'altezza degli edifici deve rispettare le norme relative alle sub-componenti della Città Consolidata di riferimento.
 - Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma 7 (Asp).
4. Gli articoli che seguono contengono specificazioni in merito agli interventi e alle destinazioni d'uso ammesse nelle sub-componenti della Città Consolidata, individuate nelle Tav. P3.2 e P3.4 in funzione delle specifiche forme insediative e delle diverse Zone di Tutela del PUT della Penisola Sorrentino Amalfitana nelle quali ricadono. Tali sub-componenti sono:

- L'espansione pianificata ad isolati regolari
- L'espansione pedemontana del Monte Castello
- Le espansioni contemporanee a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche e private.

art. 59 - Espansione pianificata ad isolati regolari

1. Questa sub-componente corrisponde all'espansione novecentesca a nord del Borgo Grande avvenuta sulla base di un sistema di tracciati di impianto nord-sud, paralleli a quello territoriale storico che struttura il borgo, incentrati su due grandi assi longitudinali ad est e ad ovest dell'attuale Corso Umberto I/Corso Giuseppe Mazzini (viale Guglielmo Marconi e via Vittorio Veneto) ed un sistema di tracciati ortogonali più minuti, che definiscono 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. La sub-componente comprende aree ricadenti in Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado -, Zona 6 - Urbanizzazioni sature - e Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT. L'edificato è costituito prevalentemente da edifici residenziali e da 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. Il sistema di spazi aperti presente mantiene generalmente la forma e la dimensione degli isolati costruiti. Corso Mazzini, Viale Marconi e C.so Palatucci presentano 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, di centralità e attrezzature di quartiere.
2. Categorie di Intervento:
 - Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 58 comma 3.
 - Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATI valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
 - La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa unicamente in Zona 7 -realizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole- del PUT, previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:
 - a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).
 - b. Turismo e ricettività
 - b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi:
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)

- c3. Incubatori di impresa - (CuB)
- c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini -(CuM)
- c5. complessi direzionali - (CuA)
- c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) - (CuB);
- c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) - (CuB);
- c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
- c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
- c10. sportelli tributari, bancari, finanziari - (CuM)
- c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CuM)
- c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
- c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
- c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
- c15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero – (CuA)
- c16. discoteche e multisale – (CuA)

d. Commercio

- d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
- d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)
- d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali.
- È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, ove ammessa, non può essere maggiore di 17,30 m.

art. 60 - L'espansione pedemontana del Monte Castello

1. Questa sub-componente è la fascia del territorio comunale compresa tra la linea ferroviaria e le pendici del Monte Castello, costituita da un tessuto compatto di edifici, prevalentemente con tipologia a blocco, avvenuta all'interno di macro-isolati delimitati da due grandi tracciati longitudinali, via de Filippis sul lato della linea ferroviaria e via Abbro

ai piedi del Monte Castello, con pochi e discontinui tracciati trasversali. In questa sub-componente sono ricomprese aree ricadenti in Zona 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado -, Zona 6 - Urbanizzazioni sature - e Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado - del PUT. 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. Il mix funzionale è debole con una netta prevalenza della residenza, scarsa presenza di commercio, localizzato in prevalenza lungo pochi assi stradali.

2. Categorie di Intervento:

- Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 58 comma 3.
- In Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado - del PUT sono ammessi esclusivamente interventi di Recupero Edilizio: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rc).
- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATI valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- Non è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica (Ru).

3. Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:

a. Residenza

- a1. abitazioni singole – (CuB);
- a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).

b. Turismo e ricettività

- b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
- b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)

c. Produzione, terziario direzionale e servizi:

- c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale– (CuB)
- c3. Incubatori di impresa - (CuB)
- c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini -(CuM)
- c5. complessi direzionali – (CuA)
- c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
- c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
- c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
- c9. riparazione e manutenzione autoveicoli – (CuM)
- c10. sportelli tributari, bancari, finanziari– (CuM)
- c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)
- c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
- c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
- c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
- c15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero – (CuA)

c16. discoteche e multisale – (CuA)

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali.
- È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

art. 61 Le espansioni contemporanee a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche e private

1. Questa sub-componente comprende i grandi quartieri di edilizia pubblica e/o le lottizzazioni pianificate situate a ridosso del centro storico Borgo Grande e dei borghi storici collinari e pedemontani, nella maggior parte dei casi caratterizzati da impianti urbani di scarsa qualità architettonica e degli spazi aperti e, soprattutto da una forte carenza di servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico. In questa sub-componente sono ricomprese aree ricadenti in Zona 4 –Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado, Zona 6 –Urbanizzazioni sature- e in Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale -2° grado- del PUT.
2. Categorie di Intervento:
 - Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 58 comma 3.
 - In Zona 1b -Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado - del PUT sono ammessi esclusivamente interventi di Recupero Edilizio: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rc).
 - Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
 - Non è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica (Ru).
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).
 - b. Turismo e ricettività

b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)

b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)

c. Produzione, terziario direzionale e servizi:

c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale – (CuB)

c3. Incubatori di impresa - (CuB)

c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini – (CuM)

c5. complessi direzionali – (CuA)

c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);

c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);

c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)

c9. riparazione e manutenzione autoveicoli – (CuM)

c10. sportelli tributari, bancari, finanziari – (CuM)

c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CuM)

c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)

c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi - (CuB)

c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi - (CuB)

c15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero – (CuA)

c16. discoteche e multisale – (CuA)

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4. In tutti i casi l'altezza degli edifici di nuova costruzione non può essere maggiore di 17,30.
- La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali.
- È da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

art. 62 - Città da consolidare e ristrutturare

1. Questa componente del Sistema insediativo comprende le parti di città caratterizzate da un prevalente basso livello di consolidamento morfologico-insediativo e funzionale corrispondente alla zona omogenea B del D.L. 1444/68 e ricadenti in Zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado-, Zona 6 –urbanizzazioni sature- e Zona 7 –razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole- del PUT In particolare essa comprende:
 - le parti urbane incompiute o in corso di completamento, prevalentemente oggetto di piani attuativi e progetti in corso;
 - parte dell'area ASI di competenza comunale
 - i tessuti urbani di fondovalle contigui alla rete infrastrutturale autostradale e ferroviario.
2. Con riferimento a tale componente il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. assumere i contenuti dei piani e dei progetti in corso, ricercando ove possibile condizioni di unitarietà e coerenza con i processi di trasformazione proposti dal PUC, sia in termini funzionali, sia in termini morfologici;
 - b. attivare processi di trasformazione urbana ed edilizia finalizzati principalmente al raggiungimento di adeguate dotazioni di attrezzature a standard e alla riconfigurazione morfologica e funzionale dei grandi recinti produttivi interni alla città e dei tessuti interstiziali e di margine, principalmente attraverso gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) di cui al Titolo 2, Capo 4;
 - c. raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'innalzamento sostanziale della permeabilità degli spazi aperti pertinenziali, il rinnovo del patrimonio edilizio secondo principi di bio-architettura, la mitigazione degli inquinamenti prodotti dalle infrastrutture attraverso soluzioni qualificate in termini ambientali e paesaggistici;
 - d. prevedere, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento contenuta nel RUEC, interventi di conservazione e trasformazione, comprensivi degli interventi trasformativi consentiti negli Ambiti di trasformazione, salvaguardando i manufatti e gli spazi aperti di interesse urbano e storico-architettonico;
 - e. consentire mix funzionali adeguati ad incentivare la trasformazione urbana ed edilizia e a rigenerare e vitalizzare i tessuti esistenti, superando le condizioni di monofunzionalità esistenti e consentendo destinazioni d'uso rientranti nelle categorie di cui al successivo comma 3.
3. Il PUC prevede le seguenti prescrizioni:

Procedura attuativa

Gli interventi si attuano attraverso:

 - a. intervento diretto nel rispetto delle categorie di recupero edilizio e di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 6.
 - b. intervento indiretto negli ATsu e ATi, con le regole e procedure di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
 - c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno avvenire nel rispetto di quanto specificato nelle sub-componenti della Città da consolidare e ristrutturare di cui agli articoli seguenti.

Categorie di Intervento

- a. Gli interventi ammessi sono quelli del Recupero Edilizio e della Trasformazione Urbanistica ed edilizia, con le specifiche e le limitazioni previste per le sub-componenti di cui agli articoli seguenti.
- b. La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato unicamente in Zona 7 –razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole-.
- c. Negli Ambiti di Trasformazione (ATsu e ATi) in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sugli edifici esistenti sono ammesse esclusivamente categorie di intervento di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione Straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento Conservativo (Rc), di cui al precedente art. 6.
- d. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse sono:
 - Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp)
 - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc)
 - Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA)

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle seguenti classi funzionali, definite al comma 1 dell'art. 7, ferme restando le specificazioni e limitazioni previste per le componenti della Città consolidata di cui agli articoli seguenti:

- a. Residenza,
- b. Turismo e ricettività,
- c. Produzione, terziario direzionale e servizi,
- d. Commercio.

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- I parametri edilizi e urbanistici degli ATsu e degli ATi sono quelli relativi agli Ambiti di Equivalenza in cui essi ricadono, di cui al successivo art. 99, con le specifiche di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3 Capo 4.
 - Per gli interventi di Recupero edilizio l'altezza massima è quella esistente. Per gli interventi di Trasformazione urbanistica ed edilizia, ove consentiti, l'altezza degli edifici deve rispettare le norme relative alle sub-componenti della Città Consolidata di riferimento.
 - La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma 7 (Asp).
4. Gli articoli che seguono contengono specificazioni in merito agli interventi e alle destinazioni d'uso ammesse nelle sub-componenti della Città da consolidare e ristrutturare, individuate nelle Tav. P3.2 e P3.4 in funzione delle specifiche forme insediative e delle diverse Zone di Tutela del PUT della Penisola Sorrentino Amalfitana nelle quali ricadono. Tali specificazioni riguardano:
- Città lineare della mixité lungo la strada statale
 - Compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle
 - Tessuti periurbani e marginali
 - Insediamenti abusivi da recuperare
 - Recinti produttivi specializzati

art. 63 - La città lineare della mixité lungo la strada statale

1. Questa sub-componente corrisponde alla città compresa tra le grandi infrastrutture lineari che attraversano il fondovalle: l'autostrada A3, la strada statale 18 e la linea ferroviaria, per la gran parte ricadente in Zona ASI, e dunque esterna alla disciplina del PUC. La parte considerata rientra invece nella giurisdizione del PUC in quanto individuata come Zona omogenea B1 dal Piano ASI è demandata alla pianificazione comunale. Tale Area ricade in Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT.
2. Categorie di Intervento:
 - Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 62 comma 3.
 - Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATI valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
 - La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato. Tale intervento deve essere principalmente finalizzato a migliorare la qualità del mix funzionale e l'immagine della strada e degli spazi pubblici, anche con la riconfigurazione delle fronti urbane, secondo gli indirizzi del Progetto Guida "Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle" di cui al successivo art. 93.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).
 - b. Turismo e ricettività
 - b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi:
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)
 - c3. Incubatori di impresa - (CuB)
 - c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini -(CuM)
 - c5. complessi direzionali - (CuA)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) - (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) - (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
 - c10. sportelli tributari, bancari, finanziari - (CuM)
 - c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CuM)
 - c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
 - c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)

c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)

c15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero – (CuA)

c16. discoteche e multisale – (CuA)

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali.
- È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- L'altezza degli edifici pubblici e privati, di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

art. 64 - La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle

1. Questa sub-componente è la fascia longitudinale compresa tra le grandi infrastrutture lineari che attraversano il fondovalle: l'autostrada A3, la strada statale 18 e la linea ferroviaria che hanno prodotto un tessuto interstiziale fortemente eterogeneo da un punto di vista funzionale e morfologico. Tale zona è caratterizzata, infatti, da una commistione di aree verdi, in parte ancora coltivate, residenze, spazi del commercio ed edifici produttivi. Dal punto di vista tipologico il tessuto è caratterizzato prevalentemente da palazzine moderne con altezza non superiore ai tre piani. 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 mitigazione dell'inquinamento acustico e dell'aria ad esse connesso, la valorizzazione degli spazi aperti come forti elementi di riconnessione urbana e l'immissione di nuovi e più complessi mix funzionali. Rientrano in questa sub-componente aree ricadenti in Zona 6 –urbanizzazioni sature- e Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT.
2. Categorie di Intervento:
 - Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 62 comma 3.
 - Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.

- La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa, previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato, unicamente in Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT. Tale intervento deve essere principalmente finalizzato a migliorare i collegamenti tra le due parti a est e a ovest della città attualmente separate dalle infrastrutture, la qualità del mix funzionale e l'immagine della strada e degli spazi pubblici, anche con la riconfigurazione delle fronti urbane, secondo gli indirizzi del Progetto Guida "Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle" di cui al successivo art. 93.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a. Residenza

- a1. abitazioni singole – (CuB);
- a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).

b. Turismo e ricettività

- b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
- b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)

c. Produzione, terziario direzionale e servizi:

- c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)
- c3. Incubatori di impresa - (CuB)
- c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini -(CuM)
- c5. complessi direzionali - (CuA)
- c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) - (CuB);
- c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) - (CuB);
- c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
- c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
- c10. sportelli tributari, bancari, finanziari - (CuM)
- c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CuM)
- c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
- c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi -(CuB)
- c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi -(CuB)
- c15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero – (CuA)
- c16. discoteche e multisale – (CuA)

d. Commercio

- d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
- d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)
- d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di

quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali.
- È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- L'altezza massima degli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

art. 65 - Tessuti periurbani di margine

1. Questa sub-componente corrisponde al tessuto di recente costruzione situato lungo i margini della città consolidata, formato prevalentemente da aree a bassa densità. Tale sub-componente comprende vaste aree libere ma già interessate da processi di trasformazione dovuti ad occupazione temporanea (ad es. dai container post terremoto del 1980 in gran parte dismessi o demoliti) o a programmi avviati e non completati (ad es. l'area dei Contratti di Quartiere), che il piano recepisce come ambiti a pianificazione attuativa vigente o individua come Ambiti di Trasformazione (ATsu e ATi). In tutti i casi si tratta di aree del territorio comunale con grandissime potenzialità trasformatrici. Tale Area ricade, prevalentemente, in Zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado- e, marginalmente, in Zona 6 –urbanizzazioni sature- del PUT.
2. Categorie di Intervento:
 - Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 62 comma 3.
 - Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATi valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
 - Non è ammessa La Ristrutturazione Urbanistica (Ru).
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).
 - b. Turismo e ricettività
 - b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)
 - b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi:
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)
 - c3. Incubatori di impresa - (CuB)
 - c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini -(CuM)
 - c5. complessi direzionali - (CuA)

- c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) - (CuB);
- c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) - (CuB);
- c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
- c9. riparazione e manutenzione autoveicoli - (CuM)
- c10. sportelli tributari, bancari, finanziari - (CuM)
- c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CuM)
- c12. sedi e attrezzature universitarie - (CuM)
- c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CUM; con SUL oltre 500 mq - CuA; parcheggi - (CuB)
- c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi - (CuB)
- c15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero - (CuA)
- c16. discoteche e multisale - (CuA)

d. Commercio

- d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
- d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)
- d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Per gli interventi di Trasformazione edilizia e urbanistica relativi agli ATsu e agli ATI valgono le disposizioni di cui al Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4.
- La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali.
- È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- L'altezza degli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, ove ammessa, non può essere maggiore di 13,50 m.

art. 66 – Insediamenti abusivi da recuperare

1. Questa sub-componente comprende le aree individuate ai sensi dell'art. 23 comma 3 della L.R. 16/2004 quali "insediamenti abusivi esistenti al 31 dicembre 1993 e oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39". Tale perimetrazione riguarda in particolare l'area a sud ovest del territorio comunale, interessata da una lottizzazione convenzionata avviata prima dell'entrata in vigore del PUT e mai completata, sulla quale si sono realizzati interventi in difformità per i quali pendono istanze di condono inesitate.

2. Categorie di Intervento:

Le aree devono essere oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con i contenuti di cui all'art. 29 della L. 47/85, finalizzato a:

- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

Nelle more della redazione ed approvazione del PUA sono ammessi unicamente interventi edilizi tesi alla conservazione dei manufatti esistenti (Manutenzione ordinaria -Mo-).

- 3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative all'istanza di sanatoria. Il PUA stabilirà l'eventuale ammissibilità di cambi di destinazione d'uso, successivamente alla definizione dei condoni, e le relative categorie di destinazioni d'uso ammissibili.
- 4. La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali. È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.

art. 67 - Recinti produttivi specializzati -Industriali-

- 1. Sono gli edifici produttivi esistenti esterni all'area ASI destinati ad attività industriali facenti parte della tradizione produttiva cittadina. Il PUC li individua di interesse strategico e ne ammette una specifica tutela (cfr. art. 13 delle presenti norme). Per questi edifici si prevede il mantenimento della funzione produttiva esistente, secondo quanto specificato ai successivi commi.

2. Categorie di Intervento:

- Le categorie d'intervento sono quelle specificate al precedente art. 62 comma 3.
- La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) non è ammessa.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- c. Produzione
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale
 - c2. industria

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Sono ammessi interventi di Ampliamento fino ad un massimo del 20% della SUL esistente per esigenze spaziali e funzionali connesse al ciclo produttivo delle aziende purché il Rapporto di copertura complessivo non sia superiore a 0,50 mq/mq della SF . Non concorrono alla saturazione di tale indice la realizzazione di impianti tecnologici o apparati tecnici;
- Nei casi di Re, ReR e Amp l'altezza massima non può essere superiore a 17,30;

- Gli interventi di ReR devono prevedere schermature verdi lungo il perimetro del lotto, con particolare riferimento ai fronti strada, costituite da arbusti e alberi di prima o seconda grandezza (almeno 1 ogni 10 m).

art. 68 - Recinti produttivi specializzati -Commerciali ed artigianali-

1. Sono gli edifici esistenti all'esterno dell'area ASI destinati ad attività artigianali, commerciali, depositi etc. ricadenti in Zona 6 –urbanizzazioni sature- e Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT. Per questi edifici si prevede il mantenimento della funzione produttiva, secondo quanto specificato ai successivi commi.
2. Categorie di Intervento
 - Le categorie d'intervento sono quelle del Recupero edilizio di cui al precedente art. 6: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e risanamento conservativo (Rc), Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva (ReR).
 - La Ristrutturazione Urbanistica (Ru) è ammessa previa redazione di PUA esteso almeno all'intero isolato unicamente in Zona 7 –razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole-. Tale intervento deve essere principalmente finalizzato a migliorare la qualità del mix funzionale e l'immagine della strada e degli spazi pubblici, anche con la riconfigurazione delle fronti urbane.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve quelle esistenti, sono:
 - c. Produzione, terziario direzionale e servizi:
 - c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale- (CuB)
 - c4. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini -(CuM)
 - c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) – (CuB);
 - c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) – (CuB);
 - c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)
 - c9. riparazione e manutenzione autoveicoli – (CuM)
 - c10. sportelli tributari, bancari, finanziari- (CuM)
 - d. Commercio
 - d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)
 - d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)
 - d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.
4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali
 - Nei casi di Ru, ReR e Amp l'altezza massima non può essere superiore a 17,30.
 - Gli interventi di Ru e ReR devono prevedere schermature verdi lungo il perimetro del lotto, con particolare riferimento ai fronti strada, costituite da arbusti e alberi di prima o seconda grandezza.

- La permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq degli spazi scoperti pertinenziali.
- È inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.

art. 69 – Attrezzature esistenti e in corso di realizzazione

1. Sono le Attrezzature pubbliche di livello territoriale e le Attrezzature pubbliche di quartiere esistenti ed in corso di attuazione, articolate secondo le tipologie di cui al D.l. 1444/68.
2. Per tali attrezzature il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. incrementare i livelli di sicurezza degli edifici, verificandone l'adeguatezza alle normative vigenti in termini strutturali, impiantistici, igienico-sanitari e di protezione civile;
 - b. ricercare la massima integrazione fisica e funzionale con la città e con gli spazi aperti pubblici, incentivando l'inserimento di usi diversificati in grado di coprire l'intero arco della giornata ed eliminando, ove possibile, le recinzioni in corrispondenza dei fronti affacciati su spazi pubblici rappresentativi (piazze, verde, strade principali,...);
 - c. raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti e l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico e delle risorse idriche.
3. Al fine di rispondere al cambiamento delle esigenze sociali nel tempo, è consentito il cambio di destinazione d'uso delle attrezzature esistenti, anche attraverso interventi di Ru, Re e Nc e/o il coinvolgimento di Ambiti di Trasformazione - configui e non-, purché la nuova destinazione d'uso rientri negli standard urbanistici di cui al D.l. 1444/68 e la dimensione della superficie fondiaria destinata all'attrezzatura a standard non si riduca rispetto alla preesistente. La Ru è ammessa unicamente in Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT.
4. Per incentivare gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3, sono ammesse forme di partenariato pubblico-privato di cui all'art. 180 del D. Lgs. 50/2016. In tale direzione, qualora gli interventi prevedano la Ru, Re+ e la Nc dell'attrezzatura pubblica esistente, è ammesso un incremento della SUL rispetto a quella dell'attrezzatura a standard preesistente finalizzato a garantire forme di finanziamento privato di tali interventi.
5. La SUL aggiuntiva di cui al precedente comma 4, potrà essere realizzata in maniera integrata all'attrezzatura a standard, secondo un progetto unitario, purché il rapporto di copertura non superi 0,50 mq/mq della superficie fondiaria e non venga ridotta la preesistente superficie fondiaria a standard. Le destinazioni d'uso ammesse, per tale SUL aggiuntiva, sono quelle di cui al comma 3 dell'art. 7. Sono altresì ammesse, all'interno di tali attrezzature, fino ad un massimo del 30% della SUL complessiva, unità commerciali strettamente connesse, integrate e funzionali alla destinazione principale.
6. Gli interventi di cui al precedente comma 4 e 5 possono essere coordinati all'attuazione di Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu). In questo caso, oltre a quanto previsto al precedente comma 4 e fermo restando il dispositivo attuativo degli ATsu di cui Titolo 2, Capo 4 e Titolo 3, Capo 4, valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
 - se gli interventi prevedono Re+ dell'attrezzatura pubblica esistente, può prevedersi una sua diversa dislocazione all'interno dell'area complessivamente formata dal lotto di

pertinenza della stessa e dall'Ambito di Trasformazione coordinato, purché venga comunque garantita una dimensione delle aree pubbliche pari almeno:

- alla superficie fondiaria dell'attrezzatura esistente nel caso di cui all'art. 100 comma 16;
 - alla somma della superficie fondiaria dell'attrezzatura esistente e dell'80% della superficie territoriale dell'ATSu nel caso di cui all'art. 100 comma 11 b.;
7. Nel caso di interventi di Ru, Re+ e Nc va realizzato un incremento dell'indice di permeabilità non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie scoperta e una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza. In tutti i casi l'altezza degli edifici non potrà essere maggiore di 17,30 m.
 8. E' ammessa l'alienazione degli immobili pubblici a standard a condizione che non venga alterato l'equilibrio complessivo degli standard relativi all'ambito di paesaggio di riferimento. A tal fine è ammessa la compensazione con altro immobile di eguale o superiore superficie fondiaria a standard.

art. 70 - Impianti e attrezzature speciali

1. Sono gli impianti e le Attrezzature pubbliche relative a servizi di interesse generale presenti sul territorio. In tale zona sono ricompresi: il Civico Cimitero, le centrali di zona del servizio elettrico, le aree per la gestione del servizio di Igiene urbana, ecc.
2. Per tali attrezzature il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a) incrementare i livelli di sicurezza degli edifici, verificandone l'adeguatezza alle normative vigenti in termini strutturali, impiantistici, igienico-sanitari e di protezione civile;
 - b) ricercare la massima integrazione fisica e funzionale con la città e con gli spazi aperti pubblici, prevedendo, ove possibile, la realizzazione di aree/filtri a verde per gli impianti di maggiore impatto visivo in corrispondenza dei fronti affaccianti su spazi pubblici rappresentativi (piazze, verde, strade principali,...);
 - c) raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti e l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico e delle risorse idriche.
3. Il PUC si attua attraverso intervento diretto.
4. Le aree per la gestione del servizio di Igiene urbana, con particolare riferimento ai Centri di Raccolta (CdR) comunali ed alle relative aree di trasbordo e/o trasferimento, in quanto parte della logistica di tale servizio, sono compatibili con tutte le componenti del sistema insediativo di cui al Titolo 2, Capo 3, Sezione 2.
5. Categorie di intervento
 - a. Gli interventi ammessi sono quelli del Recupero Edilizio e della Trasformazione Urbanistica ed edilizia
 - b. Le categorie d'intervento paesaggistico-ambientale ammesse sono:
 - Attrezzaggio degli spazi aperti pubblici e privati (Asp)
 - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc)
 - Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA)

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti, per servizi ed attrezzature pubbliche.

Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

- Per gli interventi di Trasformazione urbanistica ed edilizia va assicurato un rapporto di copertura non superiore a 0,50 mq/mq della superficie fondiaria e l'altezza massima è quella definita nelle sub-componenti della sezione 2 – Sistema insediativo del presente capo.

La permeabilità e le dotazioni degli spazi scoperti pubblici e privati vanno conservate e, ove possibile, incrementate, a meno di riduzioni non superiori al 10% delle superfici scoperte per le piccole attrezzature di cui all'art. 6 comma 7 (Asp).

Sezione 3 - Sistema Ambientale e Rete Ecologica

art. 71 –Generalità

1. Al fine di innalzare la produzione dei servizi ecosistemici e la stabilità, la ricchezza e la varietà degli ecosistemi, 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 e al contempo tutelando e rafforzando i caratteri del paesaggio storicizzato, il PUC favorisce la formazione di una Rete ecologica e paesaggistica che costituisce la struttura portante del Sistema ambientale del territorio comunale. La Rete ecologica e paesistica, riportata nell'elaborato P3.3 *Sistema ambientale e Rete ecologica e paesistica* in scala 1:10.000 e P3.4, ferma restando la conformità alla disciplina delle zone di tutela del PUT, è individuata in coerenza al progetto di Rete ecologica provinciale della quale rappresenta una specificazione ad una scala di maggior dettaglio e un completamento al livello locale. Essa si configura 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,
 - 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.
2. In particolare, così come specificato nei successivi articoli, la Rete ecologica e paesistica è composta da:
 - una *rete ecologica principale*, costituita dall'insieme degli elementi di valore sovracomunale che contribuiscono al disegno della rete di livello provinciale, mettendo il territorio di Cava dei 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; gli elementi costitutivi sono i Nodi ecologici complessi e i Corridoi ecologici territoriali, di cui agli artt. 73 e 76;
 - una *rete ecologica secondaria*, costituita dall'insieme degli elementi che contribuiscono al disegno della rete ecologica e paesistica di livello locale; gli

elementi costitutivi sono i Corridoi ecologici locali e il Connettivo ecologico paesistico-rurale, di cui agli artt. 77 e 78;

- una *rete ecologica urbana*, costituita dal sistema denso e pervasivo degli spazi aperti urbani e periurbani con diverso valore ecologico e paesistico, esistente o potenziale; gli elementi costitutivi sono i Nodi ecologici urbani e il Connettivo ecologico urbano, di cui agli artt. 79 e 80.
3. Costituisce componente strutturante e caratterizzante del sistema connettivo della Rete ecologica e paesistica il reticolo idrografico superficiale nella sua duplice articolazione corrispondente ai bacini idrografici dei torrenti Cavaiola e Bonea, di cui all'art. 72, che qualifica e caratterizza il disegno complessivo del Sistema ambientale e la cui tutela rappresenta un obiettivo prioritario del PUC.
 4. Per garantire la salvaguardia e il potenziamento della Rete ecologica e paesistica, il PUC orienta le scelte proprie e indirizza gli interventi verso gli obiettivi di:
 - completamento e rafforzamento del sistema degli habitat naturali;
 - realizzazione di progetti di tutela, recupero e valorizzazione di aree aventi particolare interesse ambientale e paesaggistico, anche ai fini della fruizione;
 - realizzazione di progetti e opere di difesa idrogeomorfologica;
 - realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale;
 - creazione di opportunità e di iniziative per il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive connesse alle risorse agricole e boschive;
 - recupero e valorizzazione del territorio storico che caratterizza la componente antropica di lunga durata;
 - miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;
 5. Il PUC propone l'istituzione di un nuovo Parco tematico di scala territoriale nell'area collinare occidentale, il "Parco storico delle torri" che concilia la memoria storica dell'antico gioco della caccia ai colombi sul territorio di Cava con la conservazione e la valorizzazione dei resti delle torri tuttora rintracciabili e disposte in uno spazio territoriale di rilevante valore ambientale che si estende dalla collina del monticello di S. Lucia, rientrando in zona ASI, fino alle pendici del Monte Vavano passando attraverso la Petrellosa, il Toppo e Monte Castello.
 6. Nel caso di sovrapposizione di disposizioni relative alle componenti del Sistema ambientale e della Rete ecologica con quelle relative agli altri Sistemi, valgono le seguenti regole di prevalenza:
 - le disposizioni relative alla Rete ecologica principale e alla Rete ecologica secondaria che si sovrappongono con quelle relative alle Città del Sistema insediativo svolgono una funzione di direttiva prevalente, anche per gli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 84, al fine di salvaguardare la continuità ecologico-ambientale all'interno del territorio comunale; in particolare, i PUA relativi a tali Ambiti dovranno recepire le suddette disposizioni nel disegno e nella caratterizzazione ambientale degli spazi aperti mentre, per le aree esterne ad essi, gli interventi diretti dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche ambientali esistenti degli spazi aperti prevedendo solo interventi di manutenzione e recupero ambientale, con un uso e una fruizione coerenti con quanto specificato nel RUEC;
 - le disposizioni relative alla Rete ecologica urbana che si sovrappongono con quelle relative alle Città del Sistema insediativo svolgono una funzione di direttiva prevalente fino all'approvazione di eventuali PUA negli Ambiti di trasformazione che potranno

modificare tali disposizioni per definire comunque un disegno degli spazi aperti in grado di inserirsi organicamente all'interno della Rete stessa;

- di norma le nuove opere del Sistema infrastrutturale non devono interferire con la Rete ecologica principale e la Rete ecologica secondaria; laddove tale interferenza risulti tecnicamente necessaria in assenza di soluzioni di tracciato alternative, le soluzioni costruttive di tali opere dovranno prevedere misure idonee a garantire la continuità ecologica delle Reti e determinare adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale. L'interferenza con la Rete ecologica urbana, sempre consentita, dovrà comunque determinare l'adozione di analoghe misure in grado di evitare condizioni di interclusione e frammentazione degli spazi aperti e sviluppare occasioni di innalzamento della qualità ambientale urbana diffusa.
7. Il Comune verifica in fase di attuazione del PUC la delimitazione delle componenti di cui al precedente comma 2, attraverso la valutazione periodica, per ambiti e fasi, dello stato ambientale delle aree comprese nella Rete ecologica e paesistica, con riguardo ai livelli e ai caratteri di naturalità e funzionalità ecologica. Sulla base di questa valutazione e dei risultati conseguiti dall'attuazione degli interventi, il Comune può modificare la classificazione delle aree per componenti, nonché inserire nuove aree tra le componenti della Rete ecologica e paesistica, sempre sulla base dei criteri generali e delle specifiche motivazioni utilizzate per l'attuale classificazione.

art. 72 - Rete idrografica

1. La Rete idrografica, individuata nell'elaborato P3.3 Sistema ambientale e rete ecologica e paesistica e P3.4 Carta di sintesi dei Sistemi e Reti, svolge un ruolo fondamentale per la salvaguardia della risorsa acqua e per il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree da tutelare e valorizzare nel rispetto delle finalità generali indicate nell'art. 71 e con le direttive specificate negli articoli 76, 77 e 80 relativi ai Corridoi ecologici territoriali, ai Corridoi ecologici locali e al Connettivo ecologico urbano.
2. La Rete idrografica è regolamentata dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e da quelle dei Piani di Bacino territorialmente competenti. Essa va tutelata nella sua continuità fino ai recapiti finali con riferimento ai bacini idrografici dei torrenti Cavaiola e Bonea che sversano su versanti contrapposti, il primo nel bacino della Solfrana nell'agro nocerino-sarnese e il secondo direttamente nel mare all'altezza di Vietri.
3. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, sono vietati gli interventi di cui all'art. 133 del Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368.
4. In particolare torrenti, fossi e alvei nonché le sistemazioni idraulico-agrarie esistenti devono essere oggetto di costante manutenzione funzionale, anche attraverso la promozione di specifici programmi, finalizzati a conservarne la funzionalità attraverso la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti, e la riqualificazione delle sponde, con opere di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali locali e con i criteri di difesa del suolo definiti nel RUEC. Sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano, in una fascia di metri 10 dalle sponde:

- il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia.
 - tombamenti e coperture di corsi d'acqua;
 - qualsiasi attività estrattiva;
 - sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
 - rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
 - rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.
5. Non sono soggetti alle limitazioni di cui al precedente comma 3, a condizione che siano associati a interventi di mitigazione e compensazione ambientale definite nel RUEC:
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
 - le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
 - le vasche di laminazione delle acque superficiali con i relativi impianti di canalizzazione e collettamento;
 - le opere necessarie alla realizzazione di percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.
6. Nei tratti fluviali coperti e tombinati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale, andrà verificata la possibilità, in fase attuativa, di prevedere interventi di rinaturazione delle sponde in grado di restituire una più ampia presenza, continuità e visibilità del reticolo idrografico e della sua vegetazione ripariale, compatibilmente con la contiguità a tessuti edificati.

art. 73 - Nodi ecologici complessi

1. 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, di cui ai successivi articoli:
- a. le *Core Areas*, grandi sorgenti di biodiversità del territorio comunale, di grande estensione e caratterizzate da una specifica valenza ecologica e paesaggistica esistente e potenziale.
 - b. i *Nodi ecologici territoriali* che comprendono aree di sommità o di altopiano destinate alla realizzazione di parchi territoriali dal PUT.
- A fini prettamente gestionali, Il PUC individua alcuni *Parchi tematici* che comprendono sia i Parchi territoriali di cui al precedente punto b), sia aree di tutela silvo-pastorale delle *Core Areas*, in alcuni casi limitrofe ai precedenti finalizzati a dare continuità ad elementi con una

forte connotazione paesaggistica o a valorizzare importanti testimonianze della storia e della tradizione del territorio. Essi sono:

- a) Colle di San Martino
 - b) Il Parco Storico delle Torri che comprende le aree in cui veniva praticato l'antico gioco della cattura del colombaccio;
 - c) Parco di Monte Crocella
2. Affinché i Nodi ecologici complessi possano svolgere appieno la loro funzione di 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, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi ricomprese, sia interventi specifici di tutela e/o di controllo, volti fondamentalmente a salvaguardare e riqualificare le aree naturali, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici ma anche ai fini della fruizione e a prevenire e mitigare gli eventuali rischi con riferimento alla stabilità del suolo, agli aspetti idrogeomorfologici e in generale alla stabilità ecosistemica e alla qualità paesaggistica. Per entrambe le componenti dei Nodi ecologici complessi, *Core Areas* e Parchi territoriali, il PUC fornisce le direttive di cui ai successivi articoli.

art. 74 – Core Areas

1. Coincide 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, gariga e macchia mediterranea) sono strettamente connesse alle peculiarità geomorfologiche, oroidrografiche e pedologiche. Parti delle *Core Areas* sono anche interne ad aree naturali protette - Parco Regionale dei Monti Lattari, Oasi del Parco Naturale di Diecimare, area SIC Dorsale dei Monti Lattari - da gestire in modo da dare piena attuazione alle loro finalità istitutive e nel rispetto degli strumenti di pianificazione e gestione e corrispondono alle zone E – agricole - di cui al D.L. 1444/68. Le *Core Areas* ricadono all'interno della Zona 1 b- Tutela dell'Ambiente naturale -2° grado - del PUT, e sono individuate dal PUC come Zona di Tutela silvo-pastorale ai sensi dell'art. 17 punto c) della L. 35/87. In tale zona ricadono anche aree agricole terrazzate e ciglionate esistenti, specificamente individuate nella Tav. P3.3. e P3.4.
2. Il modello di gestione delle *Core Areas* deve essere in grado di assicurare il raggiungimento di un elevato grado di biodiversità, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - seguire i principi della selvicoltura naturalistica con interventi che facciano affidamento sulla rinnovazione naturale e sull'incremento delle biomasse;
 - attivare programmi di manutenzione e recupero dei terrazzamenti e ciglionamenti anche ai fini della stabilità idro-geo-morfologica
 - programmare un allungamento dei cicli produttivi;
 - utilizzare criteri di lotta biologica eliminando l'uso degli infestanti;
 - attivare un sistema di monitoraggio che eviti il superamento della capacità di carico antropico.
3. La fruizione delle *Core Areas* deve essere compatibile con la salvaguardia ambientale e paesaggistica delle aree e a tal fine deve garantire anche un carattere naturalistico,

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

- a. vanno conservati e valorizzati i valori geomorfologici, naturalistici e paesaggistici consolidati connessi alla storia geologica delle dorsali Monti Picentini-Monti di Salerno e Monti Lattari con riferimento a singoli beni o complessi di beni di elevato valore e di interesse scientifico, in particolare ai colli, alle creste e agli affioramenti calcarei e dolomitici, i cui caratteri di eccezionalità, unicità o esemplarità, vanno tutelati anche a fini scientifici, didattici, educativi o di pubblico godimento; in tal senso è vietato qualsiasi intervento che possa alterare la struttura, la conformazione e la visibilità delle emergenze geomorfologiche compresi gli interventi di rimodellamento del suolo, le modifiche del reticolo idrografico e la realizzazione di depositi anche transitori di materiali, fatti salvi gli interventi necessari alla eventuale messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico connessi alla difesa del suolo, anche laddove le suddette emergenze risultino interessate da coperture vegetali spontanee o conseguenti all'intervento antropico di tipo agricolo e forestale;
- b. va mantenuto e migliorato, ove necessario, il grado di naturalità e la funzionalità idraulica ed ecologica della rete idrografica che origina nelle Core Areas, salvaguardando al contempo le sorgenti e le conformazioni geomorfologiche ad esse connesse;
- c. va garantita la conservazione della forma del suolo, escludendo nuove opere infrastrutturali viarie e tecnologiche, fatti salvi gli interventi strettamente necessari alla gestione forestale, alla difesa del suolo, alla mitigazione dei rischi e/o degli impatti, al recupero degli incolti, al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati, alla riqualificazione ambientale delle aree compromesse dalla presenza di discariche (località Cannetiello) e di attività estrattive (località Cannetiello e S. Martino);
- d. va garantita la conservazione delle attuali estensioni boschive e a pascolo, a meno dei casi indicati nel successivo punto, escludendo: la trasformazione delle colture da forestali ad agricole; le attività silvocolturali con uso di specie alloctone; le azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore; l'eliminazione dei grandi alberi nonché delle specie arbustive e arboree secondarie quali arbusti, fruttiferi selvatici e piante rare; la pratica del pascolo brado;
- e. all'interno della fascia di contatto tra i boschi e le aree agricole, interessante sia i Nodi ecologici complessi sia il Connettivo ecologico paesistico-rurale di cui all'art. 78, possono essere consentite, per limitate estensioni, variazioni d'uso da colture forestali ad agricole e viceversa sulla base di specifiche e motivate ragioni di natura ambientale e produttiva, purché tali cambiamenti non compromettano la stabilità idrogeologica dei versanti, non producano l'eliminazione delle aree di maggior valore boschivo e dei grandi alberi e le superfici boschive eliminate vengano compensate da interventi di piantumazione per filari e macchie con specie autoctone lungo i margini o all'interno delle nuove aree agricole e/o con interventi di rimboschimento in altre parti del territorio comunale, incolte o compromesse e da rigenerare;
- f. ferma restando la possibilità di consentire variazioni d'uso da colture agricole a forestali, le attività agricole esistenti vanno esercitate nei modi e con le tecniche tradizionali di produzione, volte alla salvaguardia delle risorse esistenti nell'agro-ecosistema, al

recupero delle specie tradizionali, al mantenimento della biodiversità, alla tutela del paesaggio agrario storico, al rispetto e alla conservazione delle testimonianze della cultura locale rintracciabili nell'assetto colturale, nelle opere costruite e nei comportamenti produttivi;

- g. vanno salvaguardate le specie erbacee ed arbustive a diffusione naturale e spontanea nelle aree di maggiore naturalità, evitando operazioni di estirpazione, asportazione e distruzione di radici, tuberi, rizomi, bulbi, frutti e semi relativi a tali specie, coerentemente con le specifiche forme di disciplina individuate nei Regolamenti delle Aree Naturali Protette (Parco dei Monti Lattari e Oasi Decimare) che interessano le Core Areas;
 - h. va garantita la manutenzione sia di strade e percorsi finalizzati alla gestione selvicolturale e alla prevenzione e all'estinzione degli incendi sia dei sentieri finalizzati alla fruizione; eventuali integrazioni sono ammesse solo dimostrandone la necessità rispetto a sopraggiunte esigenze di fruizione o di gestione forestale, secondo quanto specificato ai successivi commi;
 - i. sono da promuovere azioni di recupero e riuso dell'eventuale patrimonio edilizio abbandonato e/o dismesso o in via di dismissione, per usi connessi alle attività agrosilvopastorali e/o di fruizione nonché interventi di mitigazione degli eventuali impatti prodotti da sorgenti ed elementi inquinanti (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo,...);
 - j. sono vietati interventi di nuova edificazione sia pubblica sia privata.
4. Gli interventi ammessi sono quelli di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento di cui all'art. 7 e in particolare:
- a) Per gli edifici esistenti dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955 sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni), variazione di destinazione d'uso, come definiti dalle presenti norme e dal RUEC;
 - adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri, garantendo:
 - o una dimensione dell'alloggio di 30,00 mq di superficie utile netta minima;
 - o un incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
 - b) Per gli edifici realizzati dopo il 1955 legittimamente eseguiti o condonati, sono ammessi interventi di:
 - Recupero Edilizio, di cui all'art. 6 comma 3, fino al Restauro e risanamento conservativo (Rc)
 - Qualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati (Qbc), al sol fine di migliorare la qualità ambientale di aree antropizzate
 - Attrezzaggio degli spazi aperti privati e pubblici (Asp), senza che ciò comporti una riduzione delle superfici permeabili.
 - Ripristino ambientale e rinaturazione (RIA)
 - Restauro ambientale e paesaggistico (REA)

- Mitigazione d'impatto dei detrattori ambientali (MIA)
- c) Nelle Core Areas è ammessa:
- la realizzazione delle indispensabili stradette forestali e interpoderali nelle aree agricole esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a m 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo scavi, sbancamenti e riporti, con eventuali opere di sostegno realizzate con interventi di ingegneria naturalistica (fascinate, terre armate, ...) o, in alternativa, muri di sostegno, di altezza non superiore a 2,50 m realizzati con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
 - il rifacimento dei ciglionamenti inerbiti e dei terrazzamenti; i muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti devono essere realizzati in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - la realizzazione di rampe di collegamento fra i ciglionamenti e gli eventuali terrazzamenti con larghezza non superiore a m 2,20; le eventuali opere di sostegno vanno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o con muretti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, per il trasporto di legname o di materiali relativi all'attività agricole esistenti, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti;
 - interventi di rimboschimento con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale con esclusione di essenze che aumentano il rischio incendi;
 - nelle zone agricole esistenti la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame con annessi capanni di ricovero di cubatura comunque non superiore a 60 mc, a servizio di attività connesse con la zootecnia e per la lavorazione del latte;
 - la realizzazione di indispensabili strade pubbliche di esodo per la protezione civile.
- d) Le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificazioni di cui all'art. 7, sono:
- a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - e. Agricoltura
 - e1. abitazioni agricole – Cu Nullo
 - e2. impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia – CuB
 - e3. impianti produttivi agro-alimentari – CuB
 - e4. agriturismo e turismo rurale– CuB

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13

art. 75 – Parchi territoriali

1. Sono 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) che costituiscono, allo stesso tempo le grandi “macchie” ambientali maggiormente contigue alla città esistente, caratterizzate dalla presenza di rilevanti coperture vegetali boschive e, in alcuni casi, di importanti testimonianze storico-architettoniche.

Tali componenti dei Nodi complessi ricadono all'interno della Zona 8 – Parchi territoriali- del PUT- Essi sono:

- a) Parco del Colle di San Martino
- b) Il Parco Storico delle Torri che comprende le aree in cui veniva praticato l'antico gioco della cattura del colombaccio;
- c) Parco di Monte Crocella

Il PUC individua inoltre i “Parchi tematici” che rivestono finalità strettamente gestionali rivolte a restituire una gestione fruitiva in funzione del tema caratterizzante di ciascuno di essi. Tali Parchi tematici, prevalentemente ricadenti in Zona 1 b- Tutela dell'Ambiente naturale -2° grado del PUT, sono costituiti da:

- aree individuate da un perimetro più esteso intorno a ciascuna zona 8 del PUT (Parchi Territoriali), che ingloba parti delle Core Areas del PUC, ingrandendo, sotto il profilo fruitivo e gestionale, i Parchi territoriali di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- parti di territorio fortemente caratterizzate sotto il profilo naturalistico e paesaggistico, che il PUC intende valorizzare in termini di fruizione a basso impatto.

Al Parco del Colle San Martino, quello storico delle Torri e quello del Monte Crocella, perimetrati intorno alle omonime zone 8 – Parchi territoriali del PUT, gli ulteriori Parchi tematici, sono:

- Il Parco delle Grotte del Bonea
- il Parco del Vallone San Francesco.

2. Affinché tali componenti dei Nodi complessi possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese sia interventi specifici di tutela e di controllo, volti fondamentalmente a conservare e valorizzare i valori geomorfologici, storico-architettonici e paesistici, i cui caratteri di eccezionalità, unicità o esemplarità, vanno tutelati anche ai fini della fruizione, e a prevenire e mitigare gli eventuali rischi con riferimento alla stabilità del suolo, agli aspetti idrogeomorfologici e in generale alla stabilità ecosistemica. A tal fine, valgono le stesse direttive previste per le Core Areas di cui all'art. 74 con le seguenti specificazioni ulteriori:

- in ragione della contiguità e della facile accessibilità dal centro della città, dalle sue espansioni e da alcuni borghi storici, va perseguita una strategia di fruizione che affidi loro il ruolo di “grandi parchi urbani”, intraprendendo le azioni necessarie a tal fine, quali il miglioramento dell'accessibilità pedonale e la sistemazione di parti limitate per piccole attrezzature scoperte di verde attrezzato inserite nei contesti paesistici e vegetazionali esistenti. Essa può avere anche carattere sportivo o ricreativo, limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili

interferenze sulle biocenosi in atto, o trasformazioni d'uso infrastrutturali ed edilizie o modificazioni sostanziali della morfologia e della permeabilità dei suoli.

- In particolare la fruizione pubblica dovrà essere regolamentata al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale e il permanere delle attività agricole e forestali eventualmente esistenti, anche attraverso la realizzazione, sentieri e di aree di sosta pedonali.

3. Nello specifico gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 74 -Core Areas- nonché gli ulteriori seguenti:

- la realizzazione di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero dei giovanissimi mediante progetti unitari. L'uso pubblico deve essere garantito con apposita Convenzione fra i proprietari dei suoli e il Comune in alternativa all'esproprio;
- nel Parco storico delle Torri, che si estende a comprendere le aree in cui veniva praticato l'antico gioco della cattura del colombaccio, oltre a quanto previsto ai precedenti commi, il PUC prevede:
 - o la ricostituzione dell'antico habitat formato dalle "bersatoie", schermi di alberi di alto fusto, lungo il versante settentrionale;
 - o la sistemazione degli spazi secondo l'antica usanza del gioco;
 - o interventi per il restauro del paesaggio tendenti in particolare a rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale, mediante la demolizione delle opere eseguite;
 - o attrezzature funzionali al Parco (piccolo museo, locali per esposizioni, ristoro, ecc.) attraverso il recupero degli edifici esistenti;
 - o le necessarie aree di parcheggio.

Al fine di prevedere le necessarie dotazioni di parcheggi scoperti, percorsi attrezzati ed altre sistemazioni per la valorizzazione degli spazi esterni, nonché l'assegnazione di categorie d'intervento, sugli immobili esistenti, superiori al Risanamento conservativo (Rc), ove compatibile con le specifiche zone del PUT, è ammesso intervento indiretto attraverso Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della L.R. 16/2004, esteso almeno ad un modulo funzionale composto da torre/bersatoie/percorsi.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a. Residenza

a1. abitazioni singole – (CuB);

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB);

e. Agricoltura

e1. abitazioni agricole – Cu Nullo

e2. impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia – CuB

e3. impianti produttivi agro-alimentari – CuB

e4. agriturismo e turismo rurale– CuB

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse di cui al presente comma, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC e con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01 e di quanto disposto all'art. 13.

art. 76 - Corridoio ecologico territoriale del Bonea

1. I Corridoi ecologici territoriali sono elementi lineari a spessore variabile – naturali, seminaturali e agricoli - che garantiscono una connessione ecologica e paesistica tra i Nodi ecologici complessi e in particolare dalle Core Areas dei due versanti dei Monti Picentini-Monti di Salerno e dei Monti Lattari, già esistente e da tutelare e rafforzare. Sono costituiti da:
 - il reticolo idrografico del Bonea;
 - le aree contermini al reticolo idrografico, costituite da vegetazione ripariale, boschi e aree agricole, terrazzate e ciglionate esistenti, specificamente individuate nella Tav. P3.3 e P3.4 s.

I nodi ecologici territoriali ricadono all'interno della Zona 1 b- Tutela dell'Ambiente naturale -2° grado- del PUT, e sono individuate dal PUC come Zona di Tutela idrogeologica e di difesa del suolo ai sensi dell'art. 17 punto D) della L. 35/87.
2. Affinché i Corridoi ecologici territoriali possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese sia interventi specifici di tutela e di controllo, volti fondamentalmente a recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua. A tal fine, il PUC, ferme restando le disposizioni di tutela dei piani delle competenti Autorità di Bacino e gli specifici vincoli legislativi, fornisce le direttive di cui ai successivi commi.
3. Vanno garantiti il mantenimento e il miglioramento del grado di naturalità e della funzionalità idraulica ed ecologica della rete idrografica, attraverso:
 - a. la manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni, stagionali ed occasionali con la periodica eliminazione delle possibili cause di pericolo, la rimozione delle opere di difesa non più efficienti, la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;
 - b. la riqualificazione delle sponde, con interventi di rinaturazione di quelle impropriamente modificate, utilizzando essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali locali;
 - c. la conservazione e il restauro delle opere di irregimentazione delle acque di interesse storico, con particolare riferimento alla salvaguardia della loro qualità costruttiva, architettonica e ambientale;
 - d. la regimazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni franosi;
 - e. il recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di controllo, bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, e l'autoregolazione ed autodepurazione dei corpi idrici.
4. Nelle aree contermini al reticolo idrografico, oltre al rispetto dei requisiti richiesti dall'art. 74 comma 3 lett. b, gli interventi devono garantire la salvaguardia o il miglioramento della funzionalità ecologica e della qualità paesistica nonché la difesa del suolo e in particolare:
 - a) va in generale salvaguardata e potenziata la permeabilità dei suoli;
 - b) vanno consolidati e rafforzati i suoli, anche attraverso la messa in opera di specie arboree e arbustive capaci di ridurre l'infiltrazione superficiale e di consolidare il terreno ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista paesistico, del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico e della riduzione

dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti;

- c) va rafforzato il ruolo ecologico del torrente Bonea, all'interno di un più complessivo recupero della fruibilità turistica e naturalistica dell'alveo che preveda anche l'incremento della ciclopedità, la realizzazione di aree di fruizione controllata e la valorizzazione dei tracciati trasversali di connessione dei borghi storici che vi si affacciano (Rotolo, Dupino, SS Quaranta, Marini, Alessia);
 - d) va garantita una fascia di rispetto di dimensione non inferiore ai 150 m. dalle sponde del torrente Bonea in cui sono esclusi nuovi interventi edificatori e infrastrutturali, a meno dei percorsi ciclopediti.
5. Nei corridoi ecologici territoriali non sono ammessi interventi di nuova edificazione sia pubblica sia privata. Gli interventi ammessi sono quelli di cui al comma 4 lettere a) e b) dell'art. 74, nonché i seguenti ulteriori:
- il rifacimento dei ciglionamenti inerbiti e dei terrazzamenti; i muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti devono essere realizzati in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - la realizzazione di rampe di collegamento fra i ciglionamenti e gli eventuali terrazzamenti con larghezza non superiore a m 1,20; le eventuali opere di sostegno vanno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o con muretti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - interventi di rimboschimento con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.

art. 77 - Corridoi ecologici locali

1. I Corridoi ecologici locali sono 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.
2. Affinché i Corridoi ecologici locali possano svolgere appieno la loro funzione, il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. vanno recuperate e valorizzate le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua, secondo quanto specificato nell'art. 72.
 - b. vanno consolidate o realizzate adeguate fasce di qualificazione ambientale del reticolo idrografico principalmente attraverso interventi di rinaturazione dei tratti fluviali coperti e tombinati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale e la realizzazione di spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati, tutelando la vegetazione ripariale e boschiva esistente e prevedendo ulteriori piantumazioni nelle aree contermini di specie arboree e arbustive autoctone, capaci di garantire un

- trattamento differenziato in termini vegetazionali e morfologici in funzione dei diversi contesti attraversati nel Sistema ambientale e nel Sistema insediativo;
- c. va garantita la continuità ecologica in corrispondenza dei punti di intersezione tra il reticolo idrografico e le grandi infrastrutture di fondovalle, oggi compromessa o promiscua attraverso varchi di connessione trasversale da realizzare o rafforzare nell'area urbana, di dimensione e qualità adeguate, al fine di migliorare il funzionamento dei Corridoi eliminando le situazioni di criticità e l'isolamento degli elementi della Rete ecologica, evitando al contempo la saldatura progressiva dei tessuti edificati con un ulteriore consumo di suolo in queste aree e incrementando la permeabilità degli spazi non edificati.
3. Per le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso degli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al comma 5, dell'art. 57.

art. 78 - Connettivo ecologico paesistico-rurale - Matrici del paesaggio agrario

1. Il Connettivo ecologico paesistico-rurale è costituito dalle Matrici del territorio agrario/Zone Agricole, conformato da terrazzamenti e ciglionamenti e interessato da un'urbanizzazione puntiforme ricadenti nell'ambito delle zone 4 Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado del PUT, corrispondente alla zona E –agricola- di cui al D.l. 1444/68, che svolge una funzione di connessione diffusa tra tutti gli elementi della rete ecologica, con particolare riferimento a quella secondaria.
2. Affinché tale Connettivo possa svolgere la propria funzione, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in esso comprese sia interventi specifici di tutela e/o di controllo, volti fondamentalmente a salvaguardare il territorio rurale e a contrastare il processo di depauperamento e di consumo di suolo che lascia spazio all'urbanizzazione diffusa e all'abbandono della terra. A tal fine, il PUC fornisce le direttive di cui ai successivi commi.
3. Va sostenuto l'adeguamento dei metodi di produzione agricola agli standard agro-ambientali contenuti nelle Norme di Buona Pratica Agricola (NBPA) del Piano di sviluppo rurale (Psr) che la Regione Campania ha definito in accordo con la normativa della UE che prevedono una riduzione dell'uso di prodotti chimici, secondo le norme definite dal Piano regionale di consulenza alla fertilizzazione (PRCF) e dal Piano regionale di lotta fitopatologia integrata (PRLFI) predisposti dalla Regione Campania).
4. Gli interventi dovranno garantire la conservazione e il rafforzamento del paesaggio agrario esistente. In particolare:
 - a. va garantita la conservazione della superficie agricola anche nei casi di dismissione consolidata;
 - b. vanno garantiti la conservazione, la manutenzione e la messa in sicurezza delle sistemazioni tradizionali (ciglionamenti e terrazzamenti) e dell'infrastrutturazione rurale (strade poderali, siepi, muretti, fossi di drenaggio, filari) anche attraverso limitate modifiche che non ne alterino l'immagine e la funzionalità, con l'obiettivo di tutelare, oltre che il ruolo produttivo e i valori paesaggistici, il mantenimento dell'equilibrio idro-geologico e l'efficacia del ruolo di cuscinetto ecologico nei confronti delle aree a più elevata naturalità, situate alle quote superiori e ricadenti nei Nodi ecologici territoriali; al fine di migliorare le condizioni operative dell'attività

- agricola, può essere consentita anche la realizzazione di piccole monorotaie per il trasporto dei prodotti agricoli, nel rispetto dei criteri di corretto inserimento paesaggistico e ambientale, nonché la realizzazione di piccole vasche interrato per lo stoccaggio dell'acqua piovana a fini irrigui;
- c. va garantita la conservazione della forma del suolo, escludendo nuove opere infrastrutturali viarie e tecnologiche private, fatti salvi gli interventi strettamente necessari al mantenimento delle attività agricole, alla difesa del suolo, alla mitigazione dei rischi e/o degli impatti, al recupero degli incolti o delle aree compromesse dall'attività estrattiva, al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
- d. lungo la fascia di contatto tra i boschi e le aree agricole, valgono le stesse disposizioni previste per i Nodi ecologici complessi al comma 3 punto e. dell'art. 73.
5. Con esclusione delle aree ricadenti nella Zona di Tutela 12 – Attrezzature sportive integrate del PUT della Penisola Sorrentino Amalfitana, gli interventi ammessi sono quelli di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento di cui all'art. 7 e in particolare:
- la realizzazione della viabilità minore (interpodereale o suburbana) indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a m 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo scavi, sbancamenti e riporti, con eventuali opere di sostegno realizzate con interventi di ingegneria naturalistica (fascinate, terre armate, ...) o, in alternativa, muri di sostegno, di altezza non superiore a 2,50 m realizzati con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
 - il rifacimento dei ciglionamenti inerbiti e dei terrazzamenti; i muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti devono essere realizzati in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - la realizzazione di rampe di collegamento fra i ciglionamenti e gli eventuali terrazzamenti con larghezza non superiore a m 1,20; le eventuali opere di sostegno vanno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o con muretti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame con annessi capanni di ricovero di cubatura comunque non superiore a 60 mc, a servizio di attività connesse con la zootecnia o per la lavorazione del latte;
 - la realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori dei fondi agricoli ancorché in economia, con un lotto minimo di 1.000 mq di superficie, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di superficie coperta rispettivamente non superiore a 10 mq ed altezza non maggiore a 2,40 m.
 - la realizzazione, da parte di imprenditori agricoli a titolo professionale, di nuova edilizia rurale nel rispetto dei seguenti parametri:
 - per le abitazioni rurali: lotto minimo 5.000 mq., indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,03 mc/mq, altezza massima dei fronti 7,50 mq, distanza minima dalle strade m 10,00, dai confini h/2 con un minimo assoluto di m 5,00;

- per le pertinenze (per i locali destinati al ricovero di materiali ed attrezzi per la conservazione e per la trasformazione dei prodotti per l'allevamento ed il ricovero del bestiame) rigorosamente connesse con la conduzione agricola del fondo: indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,07 mc/mq, altezza massima 4,00 m, distanza minima dalle strade m 20,00, dai confini m 5,00.
 - per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo professionale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale e che non abbia ceduto o donato abitazioni nel territorio comunale a parenti e/o affini negli ultimi 5 anni, è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui ricadenti nelle medesime zone a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale, depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
- a) Per gli edifici esistenti dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955, compresi quelli nella Zona di Tutela 12 – Attrezzature sportive integrate del PUT della Penisola Sorrentino Amalfitana, sono ammessi interventi di:
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni), variazione di destinazione d'uso, interventi pertinenziali di tipo A, come definiti dalle presenti norme e dal RUEC;
 - adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri, garantendo:
 - una dimensione dell'alloggio di 30,00 mq di superficie utile netta minima;
 - un incremento di superficie utile netta pari al 15% di quella esistente fino ad un valore massimo di 22,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- b) Per gli edifici realizzati dopo il 1955 legittimamente eseguiti o condonati, sono ammessi interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni), ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione senza variazione della destinazione d'uso entro i limiti dimensionali definiti per la nuova edificazione agricola nella medesima zona;
 - interventi per i locali destinati al ricovero di materiali ed attrezzi per la conservazione e per la trasformazione dei prodotti per l'allevamento ed il ricovero del bestiame rigorosamente connesse con la conduzione agricola del fondo, purché prive di passaggi interni di collegamento con l'abitazione e/o di servizi igienici distinti: indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,03 mc/mq, altezza massima 4,00 m, distanza dalle strade m 20,00, dai confini m 7,00, variazione di destinazione d'uso;

- c) Nella Zona di Tutela 12 – Attrezzature sportive integrate del PUT della Penisola Sorrentino Amalfitana non sono ammessi interventi di cui al secondo punto della lettera a) e al secondo punto della lettera b).

6. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) Residenza;
f) Agricoltura.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato all'art. 7 e nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01.

Va promossa e agevolata la multifunzionalità delle aziende agricole con l'affiancamento di attività integrative del reddito agricolo (agriturismo, fattorie didattiche, ecc.), riconvertendo contemporaneamente il modello prevalente di produzione agricola monofunzionale con l'introduzione di colture e filiere produttive diversificate in grado di garantire la conservazione e l'arricchimento del paesaggio agrario e di determinare l'evoluzione del tessuto imprenditoriale con un progressivo superamento della frammentazione proprietaria. A tal fine potranno essere realizzati nuovi manufatti a servizio delle attività agricole, agrituristiche e di fruizione didattica secondo i limiti quantitativi precisati nel RUEC.

art. 79- Nodi ecologici urbani

1. I Nodi ecologici urbani sono unità areali di dimensione ridotta, inseriti all'interno del Sistema insediativo, 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 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.

Essi costituiscono i capisaldi del sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e di quelli pertinenziali pubblici e privati del Connettivo ecologico urbano di cui all'art. 80, con cui partecipano alla definizione della Rete ecologica e paesistica in ambito urbano.

2. Affinché tali Nodi possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti interventi volti fondamentalmente a salvaguardare e incrementare l'attuale dotazione di suoli permeabili urbani. A tal fine, il PUC fornisce le seguenti direttive:

- a. le aree agricole periurbane devono garantire il ruolo di "cintura verde" sia confermando le attuali destinazioni d'uso sia introducendo nuove funzioni urbane per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dotate di elevati livelli di permeabilità in profondità dei suoli e di piantumazione, secondo le specifiche disposizioni contenute nel RUEC, da realizzare attraverso sia interventi diretti sia interventi indiretti negli Ambiti

- di trasformazione previsti nel Sistema insediativo e in coerenza con il Progetto-guida "L'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea" di cui all'art. 95;
- b. le attrezzature esistenti devono confermare e rafforzare i livelli di permeabilità in profondità dei suoli e di piantumazione secondo le specifiche disposizioni contenute nel RUEC ricercando, ove necessario, soluzioni di margine dei singoli lotti capaci di garantire una maggiore integrazione ambientale con gli spazi urbani circostanti.
 - c. categorie d'intervento e destinazioni d'uso sono quelli definiti dalle disposizioni previste dalle Città del Sistema insediativo, di cui all'art. 49, in cui i Nodi ecologici urbani ricadono.

art. 80 - Connettivo ecologico urbano

1. Il Connettivo ecologico urbano è 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:
 - 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,
2. Affinché il connettivo ecologico urbano possa svolgere appieno la sua funzione, vanno previsti interventi volti fondamentalmente a migliorare e potenziare tali elementi dal punto di vista della permeabilità e della piantumazione arborea e arbustiva. A tal fine il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. Le strade, le piazze e i larghi devono incrementare la propria dotazione vegetale attraverso la realizzazione e il potenziamento di filari e macchie arboree, compatibilmente con i caratteri storico-architettonici e ambientali degli spazi pubblici e secondo le specifiche disposizioni contenute nel RUEC;
 - b. gli spazi aperti di pertinenza degli edifici privati e pubblici (corti, cortili, orti urbani, giardini, ecc.) debbono confermare e rafforzare i livelli di permeabilità in profondità dei suoli e di piantumazione e sostituire ove possibile le sistemazioni impermeabili del suolo con nuove pavimentazioni permeabili e aree piantumate;
 - c. le aree che partecipano al nuovo Parco urbano lineare di fondovalle devono essere progettate
 - d. come sequenza di aree attrezzate e piantumate, di profondità variabile, attraversate da un sistema di tracciati ciclopedonali di fondovalle che garantisca una continuità ecologica di uso pubblico dall'alveo del torrente Bonea a quello del Cavaiola attraverso l'area centrale urbana, coerentemente con quanto previsto dal Progetto-guida "Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle" di cui all'art. 93;
 - e. le aree di cui al precedente punto c. devono contemporaneamente rivestire anche un ruolo di miglioramento dell'inserimento ecologico e paesistico delle infrastrutture di fondovalle, in primo luogo l'autostrada, a partire dalla realizzazione delle fasce di qualificazione ambientale previste per la Rete stradale nell'art. 46; tali fasce vanno

quindi progettate in relazione alla morfologia delle infrastrutture (a raso, in rilevato, in viadotto) e alle condizioni determinate dalla loro compresenza e contiguità in molti tratti prevedendo, ove possibile, anche la ristrutturazione urbanistica dei tessuti edilizi contigui finalizzata ad eliminare o ridurre le situazioni di criticità.

- f. categorie d'intervento e destinazioni d'uso sono quelli definiti dalle disposizioni previste dalle Città del Sistema insediativo, di cui all'art. 50, in cui il Connettivo ecologico urbano ricade.

art. 81- Tutela dal rischio idrogeologico e Tutela delle acque¹

1. Il PUC recepisce la normativa dei Piani Stralcio di Assetto idrogeologico (PSAI) delle competenti Autorità di Bacino territoriali.
2. Con riferimento alle Misure del Piano di Gestione delle Acque (PGA) del Distretto Appennino Meridionale (DAM), nelle aree di trasformazione (ATI e ATsu) e negli ambiti disciplinati da PUA e loro varianti si applicano le seguenti prescrizioni finalizzate alla gestione della risorsa idrica:
 - a) la realizzazione, nei nuovi insediamenti, di sistemi per il risparmio della risorsa idrica (Misure/Azioni AG.04 del PGA), con particolare riferimento agli usi (potabili, irrigui, industriali), quali:
 - dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile;
 - raccolta delle acque meteoriche sia dalle superfici impermeabili sia dalle coperture e aree scoperte di pertinenza del piazzale e dei parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, invece che nei recapiti fognari, in serbatoi o cisterne o accumuli naturali; per irrigazione del verde di pertinenza, pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, usi consentiti all'interno delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, antincendio;
 - b) la realizzazione di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri previsti dal D.lgs. 152/06;
 - c) la realizzazione, in particolare nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera c dell'art. 146 del D.lgs.vo 152/06); l'eventuale previsione, dell'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni, uffici, etc. per: alimentazione cassette di scarico, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini e sistemi di climatizzazione²;

¹ Articolo coerente con le osservazioni formulate dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con nota prot. 1138 del 30.01.2019 in riscontro al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla nota 17396 del 08.03.2018

² Comma 2 dell'art. 146 del D.lgs. 152/2006: <<Gli strumenti urbanistici, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale e con le risorse finanziarie disponibili, devono prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.>>

- d) la realizzazione, nei nuovi insediamenti, quando economicamente e tecnicamente conveniente anche in relazione ai recapiti finali, sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivante dalle trasformazioni e dalla nuova zonizzazione, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.
- 3. Con riferimento al Piano di Gestione Rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Meridionale (DAM), nelle aree di trasformazione (ATI e ATsu) e negli ambiti disciplinati da PUA e loro varianti si applicano le seguenti prescrizioni per la mitigazione rischio alluvione e la riduzione degli effetti di eventi sui beni esposti:
 - a) il contenimento del consumo di suolo attraverso la tutela del suolo dai processi di consumo urbanistico, erosivi, di frana, di allagamento e alluvione, di inquinamento;
 - b) l'interdizione in aree a rischio elevato a tutela della pubblica incolumità e della fruibilità in sicurezza, alla localizzazione di nuovi ricettori;
 - c) la rimozione di edifici ed attività in aree a rischio e rilocalizzazione in aree sicure;
 - d) la tutela dei beni esposti (abitanti, patrimonio culturale ed ambientale);
 - e) la salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei flussi nei recettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni;
- 4. Con riferimento ad entrambi i Piani di Gestione del Distretto Appennino Meridionale (PGA e PGRA DAM) nonché al piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche, nell'ambito delle misure/azioni Win Win³ dei due piani di gestione, nelle aree di trasformazione (ATI e ATsu) e negli ambiti disciplinati da PUA e loro varianti si applicano le seguenti prescrizioni finalizzate alla prevenzione per la mitigazione del rischio alluvioni e la salvaguardia e miglioramento della funzionalità ecologica del suolo e dei corpi idrici (superficiali e sotterranei):
 - f) la protezione dei suoli e delle acque, essendo risorse limitate e non rinnovabili a costituendo elementi prioritari per l'ecosistema nella sua interezza;
 - g) la salvaguardia dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale e dei valori naturalistici ed ambientali del territorio;
 - h) la salvaguardia del patrimonio storico culturale e del patrimonio ambientale;
 - i) i processi di recupero dei corsi d'acqua (fiume, rio, torrente, vallone, canale) e delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate (contrasto al rischio di erosione, esondazione, contenimento, ecc.);
 - j) il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche e delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e gestione del rischio alluvioni, attraverso: la conservazione e/o l'incremento della vegetazione esistente lungo i corsi d'acqua; il divieto della eradicazione della vegetazione riparia autoctona esistente; eliminazione delle specie alloctone infestanti in particolare lungo corsi d'acqua e sulle dune; la ricostituzione, lungo le fasce dei corsi d'acqua, nelle zone umide e nelle zone di sorgenti, della vegetazione tipica di questi habitat;
 - k) l'aumento della fascia di vegetazione lungo i corsi d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri;

³ Le misure Win Win rappresentano azioni aggregate e sinergiche dei due piani di gestione che interrelano gli obiettivi di prevenzione alla mitigazione del rischio idrogeologico con quelli di salvaguardia e miglioramento della funzionalità ecologica del suolo e dei corpi idrici (superficiali e sotterranei).

- l) la riduzione, nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo;
- m) il rispetto dell'indice di permeabilità dello 0,50 della superficie territoriale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici coperte se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
- n) Il ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio superficiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle aree di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia nel rispetto dei parametri imposti dal D.lgs.vo 152/06;
- o) l'utilizzo per le aree interessate al transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio dalle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del SII;
- p) il ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree fluviali e di costa della qualità ambientale/ecologica delle aree degradate e vulnerabili, in particolare si evidenziano le seguenti azioni da perseguire:
 - incremento, nelle aree urbane, produttive periurbane e rurali, della copertura degli alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio di alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico;
 - la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, di unità immobiliari, di pertinenze o recinzioni, di aree commerciali di impianti produttivi, utilizzando vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione nonché cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la rimozione degli inquinanti;
 - la creazione di zone cuscinetto von aree verdi con vegetazione di alberi ed arbusti (buffer strips, barriere vegetali, cinture verdi ecc.);
 - la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
 - l'incremento della diversità vegetale nelle aree verdi urbane con specie vegetali autoctone coerenti con le caratteristiche edafiche e ecologiche del territorio anche per garantire la piena funzionalità dei servizi ecosistemici;
 - la creazione di:
 - coperture vegetali con alberi nelle aree verdi degli ambienti urbani oggetto di nuove edificazioni e/o rigenerazioni urbane;
 - viali alberati e le alberate da considerare come "parchi lineari" utili per la connessione ecologica del verde urbano e periurbano;
 - infrastrutture verdi per riconnettere gli spazi verdi urbani e periurbani a sostegno della riduzione degli spazi asfaltati;
 - connessione di aree verdi in sistemi integrati in funzione della "domanda" di servizi ecosistemici.

5. Con riferimento alle disposizioni contenute al precedente comma 3, anche al di fuori degli ambiti di trasformazione e dei PUA, è ammessa la rimozione di edifici ed attività in aree a rischio (P3-P4 e R3-R4) e la loro rilocalizzazione in aree sicure. Per tali finalità è ammesso, con intervento diretto, la demolizione e ricostruzione fuori sito degli edifici esistenti con incremento del 20% della volumetria legittimamente esistente. La ricostruzione degli edifici potrà avvenire in aree libere in Zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado-, Zona 6 –urbanizzazioni sature- e Zona 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole - del PUT in aree sicure (R1-P1) del PSAI delle Autorità di Bacino Territorialmente competenti.

CAPO 4 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE, PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONI

art. 82 - Obiettivi generali della perequazione urbanistica

1. Il Piano Urbanistico Comunale definisce, in base al dimensionamento di cui al Capo 3 del Titolo 3, le quantità minime di attrezzature pubbliche rientranti negli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968 e le quantità massime di nuove destinazioni residenziali, terziarie e produttive da realizzare attraverso interventi trasformativi nelle diverse Città del Sistema insediativo di cui all'art. 49, negli anni di validità del Piano stesso.
2. Per attuare le previsioni del dimensionamento suddetto, il PUC adotta lo strumento della perequazione urbanistica, previsto dall'art. 32 della L.R. n. 16/2004 e finalizzato a ripartire tali previsioni e le potenzialità edificatorie ad esse connesse, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti e degli obblighi edificatori per i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste, tenendo conto della disciplina urbanistica pre-vigente, dell'edificazione esistente legittima, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

art. 83 - Definizione delle grandezze urbanistico-edilizie principali

1. Le definizioni di seguito specificate sono quelle relative alle grandezze urbanistico-edilizie principali utilizzate per la regolazione della procedura perequativa e la regolazione degli interventi trasformativi della città da ristrutturare.
2. La *Superficie territoriale*, di seguito **St**, misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), e comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla Superficie territoriale si applicano gli Indici edificatori definiti nei successivi commi 4, 6 e 8.
3. La *Superficie Utile Lorda*, di seguito **SUL**, è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione. Il RUEC definisce in maniera dettagliata questo parametro precisando le superfici incluse e escluse dal calcolo.

4. L'*Indice edificatorio virtuale*, di seguito **lev**, esprime il valore parametrico dell'edificazione connaturata con i suoli trasformabili ed è espresso in mq di **SUL** per mq di **St**
5. Il *Diritto Edificatorio virtuale*, di seguito **Dev**, costituisce la quantità di edificazione corrispondente all'**let**, è ottenuto come prodotto tra questo indice e la **St** del suolo posseduto, è quantificato in **SUL** ed è espresso in metri quadrati. Il calcolo del **Dev** può essere modificato sulla base di quanto precisato nell'art. 79.
6. L'*Indice edificatorio di riserva pubblica*, di seguito **lerp**, esprime il valore parametrico dell'edificazione di riserva pubblica attribuibile ai suoli trasformabili negli Ambiti di Trasformazione Integrati (**ATi**) ed è espresso in mq di **SUL** per mq di **St**.
7. Il *Diritto edificatorio di riserva pubblica*, di seguito **Derp**, costituisce la quantità di edificazione corrispondente all'**lerp**, è ottenuto come prodotto tra questo indice e la **St** del suolo posseduto, è quantificato in **SUL** ed è espresso in metri quadrati.
8. L'*Indice edificatorio della trasformazione*, di seguito **let**, è la somma dell'**lev** e dell'**lerp** ed è espresso in mq di **SUL** per mq di **St** negli Ambiti di Trasformazione Integrati (**ATi**).
9. L'entità dei parametri edificatori di cui ai precedenti commi 4, 5, 6, 7 e 8 è stabilita in funzione di una classificazione del territorio in Ambiti di equivalenza di cui al successivo art. 99 e secondo le modalità di cui agli artt. 84, 85, 86, 100 e 101.

art. 84 - Ambiti di Trasformazione

1. Il PUC individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale, definiti Ambiti di Trasformazione, per i quali è prevista, attraverso lo strumento della perequazione urbanistica, la trasformazione urbana ed edilizia costituita da 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.
2. Gli Ambiti di Trasformazione a cui si applicano le procedure perequative ricadono negli Ambiti di equivalenza di cui al successivo art. 99 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.L. 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;
 - c. 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 da **ATsu** di cui al successivo art. 85

3. Al fine di soddisfare le finalità di cui al precedente comma 2, gli Ambiti di Trasformazione esprimono una potenzialità edificatoria stabilita dal PUC in relazione alla loro localizzazione nei diversi Ambiti di Equivalenza di cui all'art. 99 e così come rappresentati nella Tav. P.7. Le modalità attuative, l'attribuzione dei diritti edificatori e i requisiti degli interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione (**ATsu** e **ATi**) sono precisati nel successivo Capo 4 del Titolo 3.
4. Gli Ambiti di Trasformazione sono attuati previo inserimento all'interno del Piano operativo e relativi Atti di programmazione, sulla base delle procedure di cui agli artt. 103 e 104 e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e di un comparto edificatorio di cui all'art. 87, soggetto alla disciplina degli artt. 33 e 34 della L.R. n. 16/2004, che possono riguardare uno o più Ambiti di trasformazione. A meno dei casi in cui il PUC ne preveda l'obbligo, i PUA possono essere sostituiti dal Permesso a costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/ 2001 qualora sussistano le condizioni previste dalla stessa legge. Nel caso di Ambiti particolarmente estesi o complessi la trasformazione può essere consentita per parti (sub-ambiti), fermo restando l'obbligo di un Piano Urbanistico Attuativo per ciascun sub-ambito, a condizione che venga assicurata la coerenza e unitarietà della trasformazione attraverso la procedura del Progetto urbano introdotta dal PUC e descritta al successivo all'art. 102 esteso all'intero Ambito o a più Ambiti, di iniziativa pubblica o privata secondo quanto ivi specificato. La dimensione minima del sub-ambito deve essere tale da comprendere al suo interno almeno la realizzazione degli standard urbanistici connessi all'intervento.
5. I perimetri degli Ambiti di Trasformazione sono riportati nell'elaborato P3.2 - Sistema insediativo e P3.4 – Carta di Sintesi dei Sistemi e Reti. Compete al Piano operativo e relativi Atti di programmazione la loro esatta definizione con l'attribuzione dei diritti edificatori corrispondenti. In tale sede possono essere apportate limitate modifiche dei suddetti perimetri sulla base di sopravvenute esigenze di riqualificazione urbana di aree degradate, di motivate necessità tecnico-realizzative, di una più precisa individuazione dei confini proprietari e di mutate esigenze connesse ad un obiettivo miglioramento urbanistico delle attrezzature pubbliche da realizzare. Tali modifiche non devono comportare variazioni sostanziali sia dal punto di vista localizzativo sia dal punto di vista dimensionale. In particolare, l'eventuale modifica dei perimetri degli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (**ATsu**) va valutata dal Comune nel quadro del dimensionamento del PUC, sia complessivo e sia articolato per Ambiti di Paesaggio.

art. 85 -Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu)

1. In ciascun Ambito di trasformazione per standard urbanistici (**ATsu**), a fronte del riconoscimento della potenzialità edificatoria definita dall'Indice edificatorio virtuale (**Iev**) di cui al precedente art. 83 comma 4, è obbligatoria la cessione gratuita al Comune di una quota di suolo per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968. Tale quota è definita in ragione dei vincoli giuridico-normativi, la quantità minima e le modalità di cui al successivo art. 100.
2. Negli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (**ATsu**) il Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, 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 (**Dev**) connesso al suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente la possibilità edificatoria destinandola alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico o di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

art. 86 - Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) privati e pubblici

1. Negli **Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) privati e di riserva pubblica (ATirp)** di cui al precedente art. 84 è possibile attribuire un Indice edificatorio di trasformazione (**Iet**) a tutti i suoli ivi ricompresi, attraverso il Piano operativo e gli Atti di programmazione. Tale Indice è commisurato alle capacità edificatorie ritenute congrue dal PUC per ciascun Ambito da un punto di vista urbanistico, morfologico e ambientale, come specificato nei seguenti commi.
2. L'**Iet**, è costituito dalla somma dell'**lev** e dell'Indice edificatorio di riserva pubblica (**Ierp**) e genera un diritto edificatorio complessivo costituito dalla somma del **Dev**, con le precisazioni di cui all'art. 99 e del **Derp** corrispondente all'**Ierp**. Il **Derp** costituisce una riserva edificatoria pubblica che il Comune può cedere gratuitamente ai proprietari dei suoli ricompresi negli Ambiti di trasformazione per rendere fattibile la manovra perequativa complessiva e incentivare la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale degli interventi negli Ambiti di trasformazione, sulla base di quanto specificato agli artt. 99 e 101. In quanto tale costituisce un diritto edificatorio aggiuntivo per i proprietari dei suoli ricompresi negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (**ATi**) solo a seguito di tale eventuale decisione.
3. Negli **Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati di riserva pubblica (ATirp)** la SUL corrispondente all'**lev** e all'**Ierp** è finalizzata esclusivamente ai seguenti obiettivi:
 - a) realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.
 - b) trasferimenti compensativi dei diritti edificatori dagli ATsu di cui all'art. 100 comma 12
 - c) trasferimenti compensativi di SUL relativa ad interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici che insistono in aree a rischio idrogeologico e idraulico e in aree interessate da interventi infrastrutturali di interesse pubblico di cui all'art 12 comma 3.L'estensione della Superficie Fondiaria privata da cedere al Comune a fronte di quella ceduta dal Comune negli **ATirp** in diritto di proprietà o in diritto di superficie, al fine di realizzare gli interventi edificatori connessi ai suddetti punti b) e c), non potrà essere inferiore a quest'ultima, ferme restando le variazioni in riduzione o in incremento della Superficie Fondiaria e della SUL in funzione dell'eventuale diverso valore immobiliare rispetto agli Ambiti in cui i diritti edificatori sono maturati, da calcolare secondo quanto disposto all'art. 99 comma 10, e fermo restando il riconoscimento di eventuali premialità connesse alla necessità di agevolare gli interventi di demolizione anche attraverso cambiamenti di destinazione d'uso.
4. Al fine di realizzare gli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968 relativi agli interventi negli **ATirp** di cui al precedente comma, il privato beneficiario della cessione di aree pubbliche in diritto di proprietà o di superficie dovrà monetizzare il valore delle aree non

cedute e realizzarle a scomputo le opere pubbliche previste sulle aree messe a disposizione dal Comune in misura congrua con il rispetto degli standard urbanistici minimi suddetti.

art. 87 - Comparti edificatori

1. Il comparto edificatorio, soggetto alla disciplina dell'art. 33 della L.R. n. 16/2004 e dell'art. 12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, è lo strumento tecnico-giuridico obbligatorio per l'attuazione degli interventi all'interno dei PUA. I comparti sono individuati dal Piano operativo e dagli Atti di programmazione degli interventi o dai PUA stessi e sono costituiti da uno o più Ambiti di Trasformazione che vengono sottoposti alla normativa e alla gestione unitaria e integrata, in modo da regolare:
 - le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento e le funzioni urbane ammissibili in ciascun comparto;
 - la quantità complessiva di SUL realizzabile e la sua ripartizione in rapporto al **Dev** e, ove previsto, al **Derp** prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto;
 - la quantità e la localizzazione dei suoli destinati a standard urbanistici e ad urbanizzazioni primarie da cedere gratuitamente al Comune.
2. Il Comparto può essere:
 - a. continuo, quando le aree che lo compongono appartengono allo stesso Ambito di Trasformazione oppure ad Ambiti diversi ma confinanti e senza soluzione di continuità fisica;
 - b. discontinuo, quando le aree che lo compongono appartengono ad Ambiti di Trasformazione non contigui tra i quali esistono soluzioni di continuità fisica.In entrambi i casi gli interventi di trasformazione ricompresi nel Comparto sono unitari e sono soggetti alla normativa del PUA in cui esso è inserito attraverso la stipula di una convenzione, sottoscritta dai soggetti attuatori e regolante i rapporti tra questi e il Comune. I contenuti di tale convenzione e le modalità di attuazione dei comparti sono specificate nel RUEC.

art. 88 – Obblighi e compensazioni di interesse pubblico

1. 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.
2. Gli obblighi inderogabili relativi a infrastrutture e servizi pubblici sono costituiti dalle dotazioni minime di attrezzature di cui al D.L. 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 su richiamati 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, vincolata ad uno specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi tra cui, oltre che quelle elencate al comma 5, le seguenti, comprensive degli eventuali costi di progettazione:
- a) prioritariamente opere di urbanizzazione secondaria nelle aree cedute al Comune di cui al precedente punto;
 - 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 Atti di Programmazione sulla base dei criteri definiti dal RUEC.

Costituiscono obblighi di tipo integrativo, tra gli altri:

- l'incremento delle dotazioni minime su richiamate
- 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.

3. Gli obblighi inderogabili relativi alle destinazioni d'uso sono quelli connessi al rispetto delle categorie funzionali consentite dalle presenti norme per ciascuna componente dei Sistemi insediativo, ambientale e infrastrutturale, con le specificazioni contenute nel RUEC.
- Costituiscono obblighi di tipo integrativo, tra gli altri:
- 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.
4. 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.
- Costituiscono obblighi di tipo integrativo, tra gli altri:
- 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;
5. Gli obblighi inderogabili relativi ai servizi ecosistemici e alla mitigazione dei rischi riguardano le dotazioni vegetali e i parametri di permeabilità dei suoli previsti negli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione, nonché negli interventi di rigenerazione dei tessuti e degli edifici della Città esistente, normati per ciascuna componente e sub-componente del Sistema insediativo nei precedenti articoli da 49 a 70.

Costituiscono 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 di cui all'art. 71 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 regolanti 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 al precedente comma 2.

La realizzazione delle opere relative alla produzione di servizi ecosistemici e alla mitigazione dei rischi, relative agli obblighi integrativi, se realizzate direttamente dai deve essere contestuale agli interventi negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (**ATI**) che le hanno generate.

6. I contenuti e le caratteristiche prestazionali delle opere connesse agli obblighi e alle compensazioni di cui al presente articolo sono specificati nel RUEC.

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICO-OPERATIVE DEL PUC

art. 89 Generalità

2. Le disposizioni programmatico-operative di cui al precedente art. 2 si articolano nelle seguenti componenti e negli elaborati grafici cui esse fanno riferimento:
 - Strategie (Capo 1)
 - Progetti guida (Capo 2)
 - Dimensionamento (Capo 3)
 - Attuazione degli Ambiti di Trasformazione (Capo 4)
 - Piano Operativo (Capo 5)

CAPO 1. STRATEGIE

art. 90 - Quadro strategico d'assieme

1. Il PUC assume e fa proprie le strategie del Documento di Orientamento Strategico approvato in Consiglio Comunale con Delibera n. 77 del 22.11.2018 che rappresenta 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.
2. Il PUC individua alcune "visioni" di città che costituiscono il riferimento progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, riqualificazione e trasformazione urbana e le politiche economiche e sociali nei prossimi anni:
 - a. Cava città ecologica e resiliente - *Tutelare il Sistema Ambientale*
 - b. Cava città bella ed identitaria-Salvaguardare le risorse storico-paesaggistiche e le tradizioni locali
 - c. Cava città rigenerata e ospitale - *Riqualificare i tessuti edilizi degradati dell'espansione urbana recente e innalzare la dotazione dei servizi*
 - d. Cava città produttiva e multifunzionale - *Rafforzare l'identità produttiva di cava quale città della qualità*
 - e. Cava città cerniera territoriale - *Migliorare e razionalizzare la rete infrastrutturale in un'ottica di intermodalità intercomunale.*

art. 91 - Obiettivi generali, lineamenti strategici e azioni strategiche

1. Le "visioni" di città richiamate nell'art. 90 si articolano negli obiettivi generali, nei lineamenti strategici e nelle azioni strategiche individuate, nella loro gerarchia e concatenazione, così

come riportato nell'elaborato P5 – Quadro strategico d'assieme nel quale tali visioni vengono anche sintetizzate graficamente.

2. Ad esse e ai Progetti-guida di cui al successivo Capo 2 del Titolo 3, il Comune farà prioritario riferimento in fase operativa per indirizzare il Piano operativo e i relativi Atti di programmazione.
3. 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, paesaggistici, 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 condivise.

CAPO 2. PROGETTI GUIDA

art. 92 - Articolazione e ruolo

1. Il PUC individua negli elaborati P6.1/2/3/4/5/6 tre Progetti-guida relativi a specifiche parti della città, definite prevalentemente da componenti naturali e paesaggistiche e da tessuti e tracciati storici o di nuova formazione, nelle quali, anche per la presenza di condizioni di criticità urbanistica e ambientale, si prevedono interventi di conservazione e trasformazione e singole opere a diversa destinazione funzionale di particolare rilevanza sulle quali si concentreranno gli sforzi del Comune, attraverso il Piano operativo e i relativi Atti di programmazione e le azioni conseguenti, per dare concretezza agli obiettivi e ai lineamenti strategici richiamati nell'art. 91. 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.
2. Il PUC individua negli elaborati suddetti i seguenti 3 Progetti-guida
 - 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
3. I Progetti-guida:
 - costituiscono il punto di sintesi progettuale delle indicazioni e delle istanze emerse dal processo di partecipazione e di confronto con la città;

- attraversano gli Ambiti di paesaggio di cui al Capo 2 del precedente Titolo 2, sottolineando e sollecitando gli interventi di conservazione e trasformazione di maggiore rilevanza per la conferma o la rigenerazione delle loro identità;
 - intercettano i luoghi nei quali si concretizzeranno, nel tempo e per parti, grandi progetti urbani di trasformazione e interventi più diffusi e puntuali, dentro un sistema di relazioni infrastrutturali, spaziali, funzionali e simboliche, puntando a dare coerenza e integrazione all'azione pubblica e privata e ad evitare la frammentazione decisionale e l'attuazione disorganica delle opere.
4. Per ciascuno dei Progetti-guida, il PUC individua negli articoli seguenti e negli elaborati suindicati:
- a. le risorse da valorizzare peculiari delle parti di territorio interessate;
 - b. gli obiettivi da raggiungere, sia in forma testuale che grafica;
 - c. l'ambito territoriale di riferimento, variabile in funzione delle scelte programmatiche del Comune e del processo di concertazione con i soggetti interessati.
5. Il Comune promuove l'avvio dei Progetti-guida con il Piano operativo e i relativi Atti di programmazione attraverso la concertazione con i soggetti interessati. La concertazione, in ottemperanza agli indirizzi espressi dalle presenti norme, è finalizzata a:
- la specificazione dell'insieme coordinato e integrato degli interventi da attuare nella fase temporale di validità del Piano operativo e dei relativi Atti di programmazione, 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 e del Regolamento di attuazione n. 5/2011;
 - 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;
 - l'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;

In contesti di particolare rilevanza urbana, gli interventi e le opere previsti dai Progetti-guida potranno essere coordinati attraverso la procedura del Progetto Urbano di cui all'art. 75.

art. 93 - Il parco urbano delle nuove centralità lungo le infrastrutture di fondovalle.

1. Il progetto, illustrato negli elaborati P5.1 e P5.2, si sviluppa lungo la compressione infrastrutturale di fondovalle determinata dalla compresenza, in poche decine di metri, dell'autostrada A3, della S.S. n. 18 e della linea RFI Napoli-Salerno, nel vallone che raccoglie l'impiuvio dei recapiti delle acque provenienti dai due sistemi montuosi dei Lattari e dei Picentini di corona al territorio stesso. E' caratterizzato da un insieme di interventi di trasformazione fisica e funzionale che, a partire dall'interramento di una parte della S.S. n. 18, crea le condizioni per la realizzazione di un parco urbano lineare, la rammagliatura fra le parti urbane oggi separate dalle barriere infrastrutturali, la riconversione fisica e funzionale delle numerose industrie dismesse, la creazione di nuove centralità ed eccellenze funzionali e la riconfigurazione della stessa S.S. n. 18.

2. In particolare il progetto infrastrutturale della 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 deve permettere 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.

art. 94 - La rete della valorizzazione storico-ambientale e delle identità locali

1. Il progetto, illustrato negli elaborati P5.3 e P5.4, punta alla valorizzazione e alla messa in rete del complesso e stratificato sistema di risorse del territorio storico e del paesaggio collinare e montano ritenuto il motore fondamentale del rilancio turistico in senso ambientale, architettonico, culturale e religioso. In questo senso, la complessa vicenda storica di Cava, nell'alternanza bimillenaria fondovalle/crinale (di cui la compresenza del borgo Scacciaventi, del Corpo di Cava sul versante occidentale, del complesso arroccato di S. Audiore e del sistema diffuso di nuclei di mezza costa sul versante collinare orientale, rappresentano i punti di forza) offre un patrimonio di grandissime potenzialità in termini di tracciati, tessuti e singoli edifici storici di interesse storico-architettonico. Allo stesso tempo, questo patrimonio si intreccia strettamente con quello ambientale costituito dai due versanti alti della conca di Cava, di straordinario interesse paesaggistico e naturalistico, con cui ricercare utili sinergie dentro la prospettiva auspicata di una nuova identità turistico-culturale di livello nazionale e internazionale.
2. 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. Si intende 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, l'oasi di Decimare, il Parco delle torri longobarde e gli altri parchi territoriali e tematici), 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.

art. 95 - L'anulare della rigenerazione urbana della città contemporanea

1. Il progetto, illustrato negli elaborati P5.5 e P5.6, è incentrato sulla realizzazione di un tracciato stradale anulare capace di fungere da linea di gronda per la distribuzione del traffico lungo i margini esterni della città più densa. Tale gronda è costruita attraverso il potenziamento di tratti stradali esistenti e la realizzazione di limitati tratti di connessione. L'anulare non è solo l'occasione di una razionalizzazione del sistema di attraversamenti urbani ma diventa l'opportunità per intercettare e riqualificare i tessuti della città contemporanea nei margini più periferici della nuova residenzialità, cresciuti soprattutto lungo i versanti pedecollinari, collegati al centro soltanto attraverso un inadeguato sistema viario radiale e soprattutto dequalificati da un punto di vista morfologico e funzionale.
2. Da un punto di vista trasportistico, la realizzazione della gronda è sinergico con quello del sottovia in corso di completamento 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-container (simbolo di un fabbisogno residenziale non ancora 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.

CAPO 3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

art. 96 - Generalità

1. Il PUC individua nel capitolo 4 della Relazione i fabbisogni complessivi sia relativi alla residenza e al terziario sia relativi agli standard urbanistici ex D.l. n. 1444/68, con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia.
2. Il dimensionamento, che scaturisce dalla quantificazione dei fabbisogni abitativi e terziari, costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili con il Piano operativo e i relativi Atti di programmazione nell'arco temporale di dieci anni, con le precisazioni di cui all'art. 97. Il dimensionamento che scaturisce dalla quantificazione dei fabbisogni di standard urbanistici ex D.l. n. 1444/68 costituisce invece il limite minimo delle suddette previsioni.

Art. 97 - Criteri di calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni

1. Il calcolo dei fabbisogni abitativi comprende le seguenti componenti:
 - a. l'eventuale incremento di popolazione previsto dal PUC nell'arco temporale di dieci anni, così come specificato nel capitolo 4 della Relazione;

- b. la risoluzione del disagio abitativo connesso a condizioni di sovraffollamento e alla presenza di alloggi malsani o inadatti, da soddisfare attraverso bandi mirati di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
 - c. la necessità di dare risposta ad altre fasce sociali disagiate (anziani, studenti, giovani coppie, ecc.), comunque rientranti nell'ERS in quanto incapaci di accedere, per ragioni economiche, ad un alloggio adeguato sotto il profilo della salute, della sicurezza e della dignità.
2. Il calcolo dei fabbisogni di attività terziarie non comprende le quote relative ai servizi privati di uso pubblico riconducibili ad attrezzature di cui al D.l. n. 1444/68 per le quali sono state stipulate apposite convenzioni con il Comune e che vanno inclusi nel calcolo degli standard urbanistici. Nell'elaborato P3.2. *Sistema insediativo* e P3.4 – *Carta di sintesi dei Sistemi e Reti*, sono individuati gli Ambiti di trasformazione a standard urbanistici (Atsu) di cui all'art. 85 e 100, finalizzati a soddisfare tali fabbisogni. Alle superfici a standard ivi previste si aggiungono quelle obbligatorie per gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi), compresi quelli di riserva pubblica, di cui all'art. 86 e 101.
3. Spetta al Comune, in sede di Piano operativo e di relativi Atti di programmazione, ripartire nel tempo le risorse finanziarie disponibili per la realizzazione delle attrezzature a standard urbanistici ex D.l. n. 1444/68 sulle aree di proprietà comunale o cedute al Comune negli ATsu e negli ATi secondo priorità attuative che privilegino un'equa ed equilibrata distribuzione degli interventi in ragione della dotazione esistente negli Ambiti di paesaggio di cui al Capo 2 del precedente Titolo 2,
4. In fase attuativa, la dotazione minima di superfici a standard urbanistici degli interventi diretti e di quelli indiretti previsti con i Piani Urbanistici Attuativi si applica:
 - all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente;
 - alla quota di SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico rispetto a quello preesistente, sulla base dei parametri e delle diverse categorie funzionali indicate all'art. 7.Le destinazioni d'uso esistenti legittimamente in atto sono quelle risultanti dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.
5. Qualora non siano presenti, all'interno dei Comparto o dell'area d'intervento, le aree per pubbliche attrezzature necessarie a soddisfare gli standard urbanistici, il soggetto attuatore corrisponderà al Comune, con le modalità previste dal RUEC, il corrispettivo economico calcolato in riferimento sia alla superficie carente e sia ai relativi oneri di realizzazione delle opere (comprensivo degli allacci esterni al lotto ove necessari), fermi restando gli altri obblighi previsti per le aree destinate a pubbliche attrezzature di cui esiste la disponibilità.
6. È sempre ammessa la monetizzazione per interventi che prevedano la realizzazione di standard urbanistici di superficie complessiva inferiore a 200 mq.
7. Il RUEC definisce le modalità per il calcolo della monetizzazione, parametrize a mezzo di tabelle parametriche, articolate per tipologia di standard.

Art. 98 - Aggiornamento del dimensionamento

1. In sede di Piano operativo e relativi Atti di programmazione, a seguito del monitoraggio di cui all'art. 14 e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del PUC può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC e con le capienze edificatorie da questo previste. Tale aggiornamento non comporta variante urbanistica qualora non si modifichino gli indici edificatori territoriali e fondiari degli Ambiti di Trasformazione.

CAPO 4. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

art. 99 - Ambiti di Equivalenza

1. Il riparto delle previsioni e delle potenzialità edificatorie secondo gli obiettivi perequativi di cui all'art. 82, con riferimento ai parametri edificatori di cui ai commi 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 83, viene effettuato sulla base di una classificazione e suddivisione del territorio comunale in Ambiti di Equivalenza, costituiti da suoli ai quali viene attribuito un Diritto edificatorio virtuale (**Dev**) in base all'applicazione dell'Indice di edificazione virtuale (**lev**) specifico dell'Ambito di equivalenza in cui tali suoli ricadono.
2. L'**lev** e il corrispondente **Dev** sono quelli connaturati con i suoli trasformabili tenendo conto dei seguenti due fattori che prescindono dalla specifica disciplina d'uso del territorio prevista dal PUC e dal Piano operativo e relativi Atti di programmazione:
 - lo *stato di diritto*, che sintetizza sia le previsioni del PRG 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 sull'articolazione di valori tra diverse regioni urbane.
3. Gli Ambiti di Equivalenza, perimetrati nell'elaborato P6 - ambiti di equivalenza per la perequazione urbanistica, corrispondono alle seguenti 4 regioni urbane con i relativi parametri prestazionali connotanti lo stato di diritto e di fatto:
 - 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	
<i>Edificabilità prevista e residuale</i>	media
<i>Edificabilità potenziale di consolidamento urbano</i>	media
STATO DI FATTO	
Centralità delle aree	
<i>Presenza di funzioni centrali</i>	medio-bassa o bassa
Accessibilità	
<i>Da altitudine/acclività</i>	media o medio-alta
<i>Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano</i>	medio-alta e alta
Consolidamento del tessuto edificato	
<i>Qualità e compiutezza della struttura insediativa</i>	da medio-alta a medio bassa
<i>Densità territoriale</i>	da medio-alta a medio bassa
Dotazione urbana	
<i>Presenza di servizi pubblici a standard attuati</i>	medio-bassa e bassa
Valore degli immobili	
<i>Valore di mercato degli immobili</i>	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	
<i>Edificabilità prevista e residuale</i>	media
<i>Edificabilità potenziale di consolidamento urbano</i>	media
STATO DI FATTO	
Centralità delle aree	
<i>Presenza di funzioni centrali</i>	bassa o nulla
Accessibilità	
<i>Da altitudine/acclività</i>	media o bassa
<i>Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano</i>	media o bassa
Consolidamento del tessuto edificato	
<i>Qualità e compiutezza della struttura insediativa</i>	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

4. Gli **lev** corrispondenti alle sopra elencate 3 regioni sono i seguenti:
 - A. 0,35 mq/mq
 - B. 0,25 mq/mq
 - C. 0,15 mq/mq
5. Gli **lev** e i **Dev** corrispondenti vengono assegnati ai proprietari di tutti i suoli ricadenti nei soli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 84 inseriti nel Piano operativo e relativi Atti di programmazione, con le modalità di cui ai successivi artt. 100 e 101.
6. Il **Dev** è liberamente commerciabile ma l'edificazione ad esso corrispondente può essere realizzata esclusivamente negli Ambiti di Trasformazione, con le modalità e nei limiti indicati al precedente Capo 4 del Titolo 2 e ai successivi artt. 100 e 101.
7. Gli **lev** e i **Dev** corrispondenti devono essere ridotti del 50% per i suoli che, pur compresi in Ambiti di trasformazione, sono gravati da vincoli di inedificabilità (zone di tutela dei parchi; vincoli ambientali, paesistici e archeologici; fasce di rispetto di cimitero, strade, ferrovia, elettrodotto ecc.) anche apposti successivamente all'approvazione del PUC; il **Dev** così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli degli stessi Ambiti o in altri Ambiti di Trasformazione non gravati da tali vincoli. Tale riduzione non si applica alla SUL degli edifici esistenti di cui al comma successivo.
8. Il calcolo della **SUL** corrispondente al **Dev** di cui al precedente comma 2, in presenza di edifici esistenti di cui si prevede la demolizione o la conservazione, va modificato considerando, per i suoli edificati, la **SUL** esistente legittimamente realizzata - al netto di manufatti diruti, baracche, tettoie e volumi tecnici - al posto di quella virtuale risultante dall'applicazione dell'**lev**. Ne consegue che, negli Ambiti costituiti sia da lotti edificati sia da lotti liberi il calcolo per la determinazione del Dev va così effettuato:
 - a) alla **St** degli Ambiti di trasformazione va sottratta la superficie delle aree di sedime degli edifici esistenti e dei suoli liberi ad essi asserviti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o di relazione funzionale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio;
 - b) la **St** derivante dalla sottrazione di cui al precedente punto a) va moltiplicata per l'**lev** spettante,
 - c) per le aree costruite e pertinentziali di cui al precedente punto a) va considerata la SUL degli edifici esistenti;
 - d) la SUL corrispondente al Dev complessivo in tali Ambiti risulterà pertanto dalla somma della SUL calcolata al punto b) con la SUL calcolata al punto c).

Qualora l'individuazione del nesso di pertinenzialità di cui al precedente punto a) non fosse certificabile attraverso gli atti citati, questo deve scaturire da una verifica documentata dell'assetto proprietario, della documentazione catastale, delle attività e degli usi presenti nei suoli liberi scoperti e interrati riconducibili agli edifici in questione (per giardini, parcheggi, box auto, altri locali pertinentziali e altre attività ad essi connesse) e delle

eventuali autorizzazioni amministrative all'esercizio di tali attività, fermo restando che la dimensione dei suoli liberi di pertinenza non potrà essere inferiore a quello dell'area di sedime.

9. Il calcolo del **Dev** corretto sulla base di tali criteri può comportare una variazione in riduzione o in incremento della **SUL** spettante e quindi dell'**lev** effettivo. Tale calcolo e la corrispondente variazione del **Dev** e dell'**lev** in funzione della consistenza effettiva degli immobili vanno effettuati in sede di pianificazione attuativa e, dove previsti, di Permesso di costruire convenzionato.
10. Il calcolo del **Dev**, in caso di trasferimenti compensativi può comportare un'ulteriore variazione in riduzione o in incremento della **SUL** spettante rispetto a quella di cui al precedente comma 8., in funzione dell'eventuale diverso valore immobiliare degli Ambiti di trasformazione in cui tali diritti edificatori vengono trasferiti. Ai fini del calcolo di tale variazione, la **SUL** corrispondente al **Dev** spettante va moltiplicata per un valore parametrico di conversione pari al rapporto fra l'**lev** dell'Ambito di Equivalenza in cui matura il diritto edificatorio e quello dell'Ambito di Equivalenza in cui è localizzato l'ATi di atterraggio di tale diritto. Nel caso di edifici da demolire localizzati al di fuori degli Ambiti di Equivalenza il suddetto valore parametrico di conversione è costituito dal rapporto fra il valore di mercato della SUL dell'edificio da demolire e il valore di mercato immobiliare nell'Ambito di Equivalenza in cui è localizzato l'ATi di atterraggio di detta SUL.
11. Ai fini della gestione delle procedure attuative e, in particolare, dei meccanismi perequativi di trasferimento del Dev e riconoscimento del Derp di cui ai precedenti commi, l'Amministrazione comunale istituisce, con apposita delibera di Giunta Comunale, un Registro dei Crediti Edilizi con relativo regolamento e ne gestisce i contenuti tramite il Settore Governo del Territorio. Tale Registro è sia uno strumento funzionale all'attuazione degli interventi previsti dal PUC, sia un mezzo di informazione, pubblicità e monitoraggio dello stato dei diritti edificatori riconosciuti e delle proprietà immobiliari da cui essi sono generati o nei quali possono essere attuati.
Sono iscritti nel Registro dei Crediti edilizi anche i crediti edilizi relativi alla demolizione senza ricostruzione in sito di cui all'art. 12 comma 3 e all'art. 86 comma 3.

art. 100 – Disposizioni attuative per gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu)

Descrizione e obiettivi:

1. Gli ATsu, di cui all'art. 85, individuati nell'elaborato P4.2 – Sistema Insediativo, costituiscono un complesso di aree destinate ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico di nuovo impianto che si integrano con quelle esistenti e sono individuate con l'obiettivo di garantire gli adeguati standard urbanistici ai sensi del D.l. n.1444/1968 e dell'art. 11 della L.R. 35/87.
2. Fermo restando l'obiettivo generale di cui al precedente comma 1, costituiscono obiettivi prioritari e qualificanti degli ATsu:
 - a. l'innalzamento delle prestazioni ecologico-ambientali della città all'interno delle prospettive, delle regole e degli indirizzi del Sistema ambientale di cui al Capo 5 del Titolo 3, attraverso l'irrobustimento delle dotazioni vegetali, la conservazione di

- adeguate condizioni di permeabilità dei suoli e l'adeguamento della rete di sottoservizi alle nuove condizioni climatiche e tecnico-normative, anche esternamente agli ATsu;
- b. il rafforzamento della dimensione integrata e dell'accessibilità diffusa delle attrezzature e dei luoghi di socialità;
 - c. il potenziamento dell'offerta pubblica di attrezzature attraverso il coinvolgimento dei privati, anche per la riqualificazione di quelle esistenti;
 - d. l'incremento di parcheggi alberati e permeabili ai margini della città compatta per incentivare l'uso del trasporto pubblico e della ciclo-pedonalità;
 - e. la massima flessibilità nel tempo delle destinazioni pubbliche per adeguarsi all'evoluzione della domanda urbanistica e sociale.

Requisiti progettuali:

- 3. All'interno degli ATsu, tutti gli interventi pubblici e privati devono rispondere ai seguenti requisiti progettuali:
 - a. privilegiare le condizioni di complementarietà funzionale e di integrazione spaziale con le attrezzature esistenti riservando una specifica e prioritaria attenzione alla qualità delle fronti affaccianti direttamente sugli spazi aperti pubblici (strade, piazze, parchi e giardini);
 - b. garantire un miglioramento complessivo della qualità della struttura urbana in cui si colloca il singolo ATsu rafforzando i capisaldi funzionali, pubblici e privati anche dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, o creandone di nuovi;
 - c. connotare le scelte di piantumazione caratterizzanti ciascun ATsu, con riferimento al contesto ambientale ed edilizio in cui si colloca, con l'obiettivo di garantire un paesaggio vegetale di tipo massivo.

Parametri urbanistici edilizi e ambientali:

- 4. Il Diritto edificatorio virtuale (Dev) di cui al precedente art. 97 è generato da un Indice di edificazione virtuale (Iev) così come definito all'art. 99 in riferimento ai diversi Ambiti di Equivalenza.
- 5. Il Dev viene riconosciuto a fronte della cessione a titolo gratuito di parte o tutta la St dell'ATsu secondo quanto specificato al successivo comma 8 ed è reso esercitabile a seguito dell'approvazione del Piano operativo e dei relativi Atti di programmazione.
- 6. L'indice di permeabilità (Ip) degli ATsu non deve essere inferiore 0,4 mq/mq della Superficie fondiaria (Sf) di ciascun Ambito. In caso di aree a verde non attrezzate, tale indice non deve essere inferiore a 0,8 mq/mq della Sf.
- 7. L'indice di copertura vegetale (Icv) degli ATsu, calcolato sull'intera St, non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza. In caso di aree a verde non attrezzate tale indice non deve essere inferiore a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- 8. Il rapporto di copertura delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico non deve essere superiore 0,5 mq/mq della Superficie fondiaria (Sf).
- 9. L'altezza massima delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico è quella delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema insediativo, di cui al CAPO 3 del Titolo 2, in cui ricadono gli ATsu.
- 10. Per le aree a verde non attrezzate da realizzare su aree pubbliche, espropriate ai sensi del D.P.R. 327/2001 o acquisite attraverso cessione compensativa, è previsto un indice di

utilizzazione fondiaria (luf) aggiuntivo pari a 0,08 mq/mq per servizi strettamente funzionali alle attrezzature stesse (chioschi e piccole attività commerciali e di ristorazione, ecc.).

Procedura attuativa:

11. Negli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) la quota di suolo oggetto di cessione compensativa al Comune per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968 è pari:
 - a. all'intera Superficie Territoriale (St) dell'Ambito in presenza di vincoli di inedificabilità sovraordinati o imposti da piani attuativi vigenti o negli ATsu ricadenti nella Città Storica;
 - b. all'80% minimo della St in tutti gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu) non rientranti nelle condizioni suddette.I suoli oggetto di cessione compensativa devono essere liberi da manufatti e non interessati da fenomeni di inquinamento, in presenza dei quali il proprietario cedente dovrà provvedere alla bonifica preliminarmente alla cessione.
12. La cessione compensativa dei suoli al Comune di cui al precedente comma 11, è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. Essa è così regolamentata:
 - a. Negli Ambiti in cui è obbligatoria la cessione gratuita dell'intera St, di cui al punto a. del precedente comma 11, il Dev va trasferito integralmente in Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi), compresi quelli di riserva pubblica di cui all'art. 86. Negli ATsu in cui ricadono edifici esistenti con SUL superiore a quella risultante dal Dev dello specifico Ambito di Equivalenza, di cui all'art. 99, in cui rientrano (Ambito ex Manifattura tabacchi e Ambito ex Cinema Capitol), la SUL degli edifici esistenti da demolire e trasferire negli ATi, non comprende quella relativa agli edifici di interesse storico-architettonico da conservare.
 - b. Negli ATsu di cui al punto b. del precedente comma 11, in cui la cessione compensativa dei suoli può essere parziale, la SUL corrispondente al Dev può essere realizzata in sito, all'interno di un'area di concentrazione edificatoria rientrante nella quota di suolo non ceduta, la cui localizzazione va concordata con il Comune in sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o di Permesso di Costruire convenzionato sulla base dei Requisiti progettuali di cui al precedente comma 3.
13. Nel caso di trasferimento negli ATi, anche di Riserva pubblica di cui al successivo articolo 101, di diritti edificatori maturati negli ATsu, la quantificazione di tali diritti dovrà tener conto, nei termini di cui allo stesso articolo, della eventuale SUL relativa agli edifici esistenti qualora venga prevista la loro demolizione in funzione dell'assenza di valore architettonico e costruttivo, fermo restando a carico dei proprietari gli oneri di demolizione e bonifica.

Categorie di intervento:

14. Con riferimento all'art. 7, comma 1, le categorie d'intervento ammesse, nel rispetto delle disposizioni relative alle Città del Sistema Insediativo di cui al Capo 4 del Titolo 2, sono:
Nuova costruzione (Nc) tramite PUA. In assenza del piano attuativo, fermo restando quanto diversamente stabilito in specifici articoli delle presenti norme, sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di Mo, Ms, Rc.

Destinazioni d'uso:

15. Nell'area di concentrazione edificatoria dell'Atsu, sono ammesse attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici rientranti nelle categorie di destinazioni d'uso da c11 a c14 definite all'art. 7 e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e relativi Atti di programmazione. All'interno di tali attrezzature possono

essere realizzati, fino ad un massimo del 30% della SUL complessiva piccole unità commerciali (max 250 mq) e servizi di cui alle sottocategorie da c10 a c13 di cui all'art. 7 purché strettamente integrate alla destinazione principale.

16. In alternativa alla cessione compensativa dei suoli e fermo restando il Dev spettante, i proprietari possono realizzare interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune, per garantire la natura di servizi pubblici di tali interventi e la sua conservazione nel tempo coerentemente con le necessità e gli obiettivi che verranno definiti dal Comune con il Piano Operativo. Le categorie di destinazioni d'uso assimilabili a standard urbanistici sono definite all'art. 7 e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e relativi Atti di programmazione.

art. 101 – Disposizioni attuative per gli Ambiti per insediamenti integrati (ATi) privati e pubblici

Descrizione e obiettivi e requisiti progettuali:

1. La descrizione, gli obiettivi e i requisiti progettuali di ciascun ATi sono definiti nel Piano Operativo di cui ai successivi artt. 103 e 104. In tutti casi gli interventi dovranno rispettare i seguenti requisiti minimi:
- privilegiare le condizioni di integrazione spaziale con i tessuti esistenti riservando una specifica e prioritaria attenzione alla qualità delle fronti affaccianti direttamente sugli spazi aperti pubblici (strade, piazze, parchi e giardini);
 - garantire il miglioramento della qualità della struttura urbana in cui si colloca l'intervento anche dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, o creandone di nuovi;
 - finalizzare le scelte di piantumazione vegetale a garantire una forte connotazione degli spazi pubblici e privati (viali alberati urbani con alberi di prima grandezza, spazi pubblici di sosta ombreggiati, ...) con riferimento al contesto ambientale ed edilizio in cui l'intervento si colloca.

Parametri urbanistici edilizi e ambientali:

2. Negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati, pubblici e privati previsti dal PUC, al Diritto edificatorio virtuale (**Dev**) di cui al precedente art. 83, generato da un Indice di edificazione virtuale (**I_{ev}**), si aggiunge un Diritto edificatorio di riserva pubblica **Derp** di cui ai precedenti artt. 83 comma 7 e 86 comma 2, stabiliti con riferimento agli Ambiti di equivalenza di cui all'art. 99. L'entità della riserva edificatoria pubblica **Derp** negli ATi è così articolata:
- a. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza A: fino a 0,35 mq/mq
 - b. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza B: fino a 0,25 mq/mq
 - c. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza C.: fino a 0,15 mq/mq.
- Non è previsto **Derp** negli Ambiti di equivalenza della Regione D in quanto, al suo interno non sono localizzati Ambiti di trasformazione integrata (ATi).
- Conseguentemente gli **I_{et}** sono i seguenti:
- d. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza A: fino a 0,70 mq/mq
 - e. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza B.: fino a 0,50 mq/mq

- f. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza C.: fino a 0,30 mq/mq.
Tali Indici sono da considerarsi teorici in quanto andranno corretti, in fase attuativa, attraverso il calcolo dell'effettivo **lev**, sulla base di quanto previsto nell'art. 99.
3. L'indice di permeabilità (Ip) degli ATi non deve essere inferiore 0,4 mq/mq della Superficie fondiaria (Sf) di ciascun Ambito, sia nelle parti pubbliche che private. Nelle aree pubbliche destinate a standard urbanistici valgono le disposizioni di cui all'art. 100 comma 6.
 4. L'indice di copertura vegetale (Icv) degli ATi, calcolato sull'intera St, non deve essere inferiore a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza. In caso di verde non attrezzato, tale indice non deve essere inferiore a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
 5. Il rapporto di copertura non deve essere superiore 0,5 mq/mq della Superficie fondiaria (Sf) sia nelle parti pubbliche che private.
 6. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione pubblici e privati è quello delle nuove costruzioni nelle sub-componenti del Sistema insediativo, di cui al CAPO 3 del Titolo 2, in cui ricadono gli ATi.
 7. Per le attrezzature scoperte rientranti nella sottocategoria c14) di cui al comma 1 dell'art. 7, da realizzare su aree pubbliche, espropriate ai sensi del D.P.R. 327/2001 o acquisite attraverso cessione compensativa, è previsto un indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) aggiuntivo pari a 0,08 mq/mq per servizi strettamente funzionali alle attrezzature stesse (spogliatoi, piccole attività commerciali e di ristorazione, ecc.).

Procedura attuativa:

8. Il **Derp** è così ripartito:
 - a. una quota destinata ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori provenienti dagli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (Atsu) con cessione compensativa dell'intera St, di cui all'art. 100 comma 11 lettera a., contigui e non contigui; all'interno di tali trasferimenti compensativi possono comunque rientrare anche quelli generati dalle seguenti situazioni:
 - riduzione parziale o totale dell'edificazione in Ambiti di trasformazione ovunque localizzati, conseguente ad una decisione volontaria dei proprietari di suoli rientranti in essi, che consentano di ottenere migliori soluzioni urbanistiche o altri vantaggi pubblici in tali Ambiti;
 - demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 12 comma 3 e 86 comma 3;
 - demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici di nessun valore storico-architettonico ritenuti incongrui con i tessuti edilizi della Città storica e della Città consolidata per motivi statici o di utilità pubblica;
 - demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici in aree archeologiche finalizzata ad una sistemazione architettonico-ambientale coerente con il valore storico dei siti;
 - demolizione senza ricostruzione di edifici ricadenti in aree a rischio idrogeologico e idraulico elevato e molto elevato di cui all'art. 12 comma 3 e 86 comma 3;Tale quota è pari ad almeno il 50% del Derp. All'interno di tale quota almeno il 50% deve essere destinato ai trasferimenti compensativi dagli ATsu.
 - b. una quota premiale finalizzata ad incentivare compensazioni integrative di interesse pubblico di cui all'art. 88, relative alle seguenti categorie:

- infrastrutture e servizi pubblici
 - destinazioni d'uso
 - qualità architettonica, costruttiva e ambientale
 - servizi ecosistemici e mitigazione dei rischi.
9. Le compensazioni integrative di cui al punto b del precedente comma 8 possono essere convertite in tutto o in parte nella corresponsione di un contributo straordinario la cui entità verrà determinata sulla base di tabelle parametriche periodicamente aggiornate dal Consiglio Comunale. Il contributo straordinario verrà trasferito al Centro di Costo di cui all'art. 12 comma 2.
10. Il titolare del diritto edificatorio del Derp negli Ati non di riserva pubblica può rinunciare in tutto o in parte alla quota relativa al punto b. del comma 7 e conseguentemente non è tenuto a corrispondere il contributo straordinario di cui al precedente comma 8.
11. Gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) debbono prevedere la seguente articolazione spaziale e funzionale:
- a. un'area di concentrazione della capacità edificatoria corrispondente all'let comprensiva di un'area a verde privato con valenza ecologica, con indici di permeabilità e piantumazione definiti ai precedenti commi 3 e 4 e l'eventuale viabilità privata;
 - b. un'area destinata alle eventuali opere di urbanizzazione primaria
 - c. un'area destinata a verde e servizi pubblici, comprensiva della quota dei suoli per la realizzazione degli standard urbanistici, rapportata alla capacità edificatoria suddetta e calcolata secondo i criteri contenuti nell'art. 97, da cedere gratuitamente al Comune.
12. I parametri urbanistici nelle aree cedute al comune per la realizzazione degli interventi di cui al punto c. del precedente comma 11 sono quelli di cui all'art. 100 comma 10.
13. In alternativa alla cessione gratuita dei suoli di cui al punto c. del precedente comma 11, i proprietari possono realizzare interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune, per garantire la natura di servizi pubblici di tali interventi e la sua conservazione nel tempo coerentemente con le necessità e gli obiettivi che verranno definiti dal Comune con il Piano Operativo. Le categorie di destinazioni d'uso assimilabili a standard urbanistici sono definite all'art. 7 e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e relativi Atti di programmazione. In tal caso, la eventuale SUL relativa agli interventi suddetti deve essere compresa all'interno dell'**let** riconosciuto a ciascun Ambito di trasformazione.

Categorie di intervento:

14. Con riferimento all'art. 7, comma 1, le categorie d'intervento ammesse, nel rispetto delle disposizioni relative alle Città del Sistema Insediativo di cui al Capo 4 del Titolo 2, sono:
Nuova costruzione (Nc) tramite PUA. In assenza del piano attuativo, fermo restando quanto diversamente stabilito negli specifici articoli delle presenti norme, sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di Mo, Ms, Rc.

Destinazioni d'uso:

15. Negli ATi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Residenza
 - a1. abitazioni singole – (CuB);
 - a2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc.) – (CuB).
 - b. Turismo e ricettività

b1. strutture ricettive alberghiere – (fino a 60 posti letto: CuB; oltre 60 posti letto e motel: CuM)

b3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi") – (CuB)

c. Produzione, terziario direzionale e servizi:

c1. artigianato produttivo tradizionale e digitale - (CuB)

c3. Incubatori di impresa - (CuB)

c6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working) - (CuB);

c7. artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) - (CuB);

c8. artigianato di servizio e studi d'artista - (CuB)

c10. sportelli tributari, bancari, finanziari - (CuM)

c11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CuM)

c13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq – CuA; parcheggi - (CuB)

c14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero - con SUL fino a 500 mq: CuM; con SUL oltre 500 mq: CuA; parcheggi - (CuB)

d. Commercio

d1. unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CuB)

d2. medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CuM)

d4. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) - con superficie di vendita fino a 250 mq (CuB); con superficie di vendita oltre 250 mq (CuM).

Le destinazioni d'uso negli ATi sono articolate secondo le seguenti prescrizioni:

- a. Residenza min 40% della SUL ammissibile. Negli Ambiti di Trasformazione integrata ATi 02, ATi 03 e ATi 07, al fine di garantire il preminente interesse pubblico per la prevalente destinazione di cui alla D.C.C. n.89 del 2016, la destinazione residenziale deve essere almeno pari al 70%.
- attività terziarie di cui alle categorie b. Turismo e ricettività, c per la parte relativa al terziario direzionale e servizi, d. commercio devono rispettare il minimo del 20% della SUL ammissibile costituito da una o più categorie fra quelle indicate.

16. Con riferimento al dimensionamento complessivo del PUC, per una equilibrata gestione delle destinazioni d'uso, Il Comune potrà utilizzare la quota del Derp di cui al precedente comma 8 punto b).

art. 102- Progetto urbano e Schema di assetto preliminare

1. Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PUC, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente dagli interventi di particolare rilevanza urbana e ambientale previsti con gli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 84 e inseriti nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3. In tal senso l'obiettivo del Progetto urbano è quello di definire gli assetti urbani di parti del

territorio comunale, interessati da interventi ricompresi in Ambiti di trasformazione e da interventi pubblici e privati anche esterni ad essi di particolare rilevanza, per determinare le necessarie coerenze progettuali, finanziarie e attuative, coordinare le azioni e verificare la sostenibilità fisica, economica e sociale e le relazioni urbanistiche e ambientali di tali interventi, anche al fine di assicurare elevati livelli di qualità e di partecipazione democratica.

2. L'adozione della procedura del Progetto urbano costituisce una decisione da assumere a valle del Piano operativo e degli Atti di programmazione e rappresenta una facoltà dei soggetti proponenti, pubblici e privati, in presenza di particolari esigenze di programmazione e di coordinamento delle decisioni di trasformazione urbana riguardanti le specifiche parti di città di cui al precedente comma 1.
3. La procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP) di iniziativa pubblica o privata. Se predisposto per il coordinamento e la promozione di più Ambiti di trasformazione, il Progetto urbano è di iniziativa pubblica. Se di iniziativa privata, il SAP è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino, in quanto proprietari o aventi titolo, la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili interessati, sia dei diritti edificatori attribuiti dal Piano operativo e Atti di programmazione ai proprietari dei suoli sulla base di quanto disposto negli artt. 84, 85 e 86, con le modalità di cui agli artt. 100 e 101.
4. Ai fini della formazione del SAP, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti. Tali consultazioni avvengono mediante conferenze istruttorie e secondo le modalità di partecipazione stabilite dal RUEC.
5. Il SAP del Progetto urbano è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano le necessarie indicazioni progettuali, formulate a livello preliminare, con una particolare attenzione:
 - a. agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata, di cui al Sistema insediativo all'art. 49 e alla loro relazione con gli obiettivi generali del PUC così come specificati nel Piano operativo e Atti di programmazione;
 - b. all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;
 - c. alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;
 - d. alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
 - e. alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
 - f. alla corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore.
6. Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale ed è depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni; entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione, il Comune sollecita i proprietari, diversi dai soggetti promotori di cui al comma 3, a presentare formale adesione all'iniziativa.
7. Sulla base del SAP, dei contributi partecipativi e delle adesioni espresse, di eventuali osservazioni e prescrizioni, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, secondo i

contenuti e gli elaborati che sono definiti nel RUEC. Il Progetto urbano è quindi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e, se di iniziativa pubblica, sottoposto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942.

8. Il Progetto urbano approvato può avere valore di PUA per gli Ambiti di trasformazione previsti dal PUC e in esso ricompresi, così come precisati in sede di Piano operativo e Atti di programmazione. In tal senso, l'attuazione del Progetto Urbano per tali Ambiti è subordinata alla costituzione di un Consorzio unico dei proprietari che soddisfino la condizione di rappresentanza di cui alle leggi vigenti.
9. Qualora il *Progetto urbano* richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per la sua approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgt n. 267/2000.
10. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del Progetto urbano, a concorsi di idee o di progettazione. Tale ricorso può essere stabilito anche per la definizione progettuale degli interventi privati, escluso il SAP di iniziativa privata, senza il vincolo delle procedure e delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; in tale ultimo caso, alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.
11. Il SAP può essere predisposto anche preliminarmente alla redazione dei PUA nel caso di attuazione degli Ambiti di Trasformazione per sub-ambiti di cui al comma 3 dell'art. 84. In tal caso lo Schema di assetto preliminare deve definire per ciascun sub-ambito:
 - i parametri urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento sugli edifici e sulle aree non edificate, necessari per valutare la riqualificazione ambientale e/o la conformazione urbana proposta;
 - le aree di concentrazione dell'edificato;
 - le aree da cedere all'Amministrazione pubblica a titolo gratuito per le attrezzature a standard, nelle quantità specificatamente indicate agli articoli 85, 86, 100 e 101;
 - le opere di urbanizzazione primarie esistenti e indotte;
 - la perimetrazione dei sub-ambiti, intesi come unità di intervento, rispettosa della configurazione dell'insieme
 - il cronoprogramma dell'attuazione complessiva dell'Ambito o degli Ambiti oggetto dello Schema.

CAPO 5 - PIANO OPERATIVO

art. 103 - Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano operativo di cui al comma 6 dell'art. 9 del *Regolamento per il governo del territorio* n. 5/2011 è formato in successione temporale nell'arco di validità del PUC e in conformità alla disciplina del PUC stesso, del quale non può modificare i contenuti. Compete ad esso 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 Ambiti 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 precedenti punti a), b), c) e d) sono inquadrati all'interno delle Strategie, dei Progetti Guida e del Dimensionamento di cui ai Capi 1, 2 e 3 del TITOLO 3 delle NT.
2. Oltre a quanto detto il Piano operativo e i relativi Atti di programmazione definiscono, per gli Ambiti di Trasformazione, almeno:
 - a. i perimetri degli ambiti di intervento;
 - b. la quantificazione di massima degli standard urbanistici da realizzare sulla base del D.L. 1444/68 e a specifiche leggi regionali, in rapporto al mix funzionale previsto;
 - c. le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici;
 - d. le modalità attuative
 - e. i principali parametri urbanistici, edilizi ed ambientali.
 3. Il Piano Operativo è costituito dagli seguenti elaborati:
 - a. gli *Interventi programmati e Atti di Programmazione* costituiti da una relazione che comprende:
 - l'inquadramento del piano operativo nel Dimensionamento, di cui al punto c. del precedente comma 1.
 - l'elencazione puntuale degli Ambiti di Trasformazione (Ati e Atsu) di cui ai punti a) e del precedente comma 1, comprensiva almeno di tutti gli elementi di cui al precedente comma 2
 - l'elencazione puntuale degli eventuali ulteriori ambiti a pianificazione attuativa;
 - l'elenco delle opere e dei servizi pubblici di cui al punto b) del precedente comma 1, comprensivo di tutti gli atti che ne documentano l'inserimento all'interno di specifici programmi di finanziamento.
 - gli eventuali ulteriori interventi programmati
 - le eventuali intese con altri Enti.
 - b. una *Localizzazione degli Interventi programmati* contenente i perimetri e le localizzazioni degli Ambiti e delle opere di cui ai precedenti punti a), b), c) e d) di cui al precedente comma 1

art. 104 – Formazione e validità temporale del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo indica gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Ente, da attuare in un quinquennio.
2. Gli interventi di cui ai punti a. e b. del precedente comma 1 sono selezionati in base alle priorità definite dall'Amministrazione Comunale anche in riferimento al programma triennale delle opere pubbliche e ad altri programmi di finanziamento previsti o in atto. Tale selezione potrà essere effettuata anche attraverso procedure di evidenza pubblica sulla base degli obiettivi strategici richiamati nei precedenti Capi 1 e 2 del Titolo 3.
3. Gli interventi di cui ai punti a. e b. del precedente comma 1 debbono essere realizzati nell'arco temporale previsto dall'art. 25 della L.R. 16/2004.
4. Il piano operativo contiene, altresì, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004, gli Atti di Programmazione degli Interventi da realizzare nell'arco temporale di tre anni.
5. Il piano operativo, pertanto, costituisce il momento di sintesi fra le scelte di programmazione territoriale e quelle di destinazione delle risorse finanziarie nelle competenze comunali e contiene in allegato il vigente Programma triennale delle opere pubbliche.
6. In relazione ai diversi termini di attuazione del piano operativo (5 anni) e degli atti di programmazione (3 anni) questi ultimi dovranno essere oggetto di almeno un aggiornamenti oltre il primo triennio.