

Il centro storico lineare di Scacciaventi

Il reticolo dei borghi storici di venante e di cinaise

Il borgo storico annesso al Carpo di Cava

La città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari

L'espansione pedemontana del Monte Castello

Le espansioni contemporanee degli isolati a pianta libera

I rimescolamenti agricoli abitati

Le case della città incompiuta e temporanea

La città dei macerolati e dei recinti produttivi specializzati

La città lineare della metà lungo la strada statale

La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle

La città produttiva dei venanti orientali



PUC

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

PRELIMINARE DI PIANO
URBANISTICO COMUNALE



D.O.C. n°48 del 1/03/2016

Sindaco
Dott. Vincenzo Servati

**Assessore all'Urbanistica
Governatore del Territorio**
Arch. Giovanna Menetti

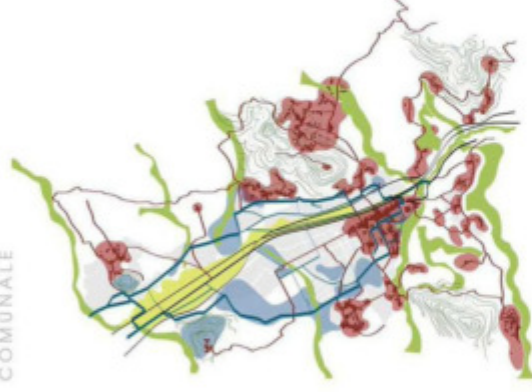
**Il Settore
Governatore del Territorio**

- Gruppi e progetti cartografici
Ing. Albino Altomare
- Gruppo di progettazione - progettisti firmatari
Arch. Alberto Angelucci
Arch. Achille De Stefano
Arch. Gerardo Russo
- Rapporto preliminare e Rapporto ambientale
Arch. Valterina Talento
- Attività di supporto
Arch. Vincenzo Pope
- Responsabile Unico del Procedimento
per la redazione del PUC
Arch. Lenny Pellegrino
- Assistenti amministrativi
Sig. Rossa Fabiano
Sig. Virginia Trapanese

Consulenti per la redazione del PUC

- Coordinatore Scientifico
Prof. Arch. Carlo Gasperoni
- Aspetti paesaggistici e ambientali
Prof. Arch. Vito Cappiello
- Aspetti della mobilità sostenibile e delle
infrastrutture di trasporto
Ing. Giulio Valfre
- Valutazione di fattibilità economico - finanziaria
Dott. Ettore Cinque
- Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Saverio Pavella

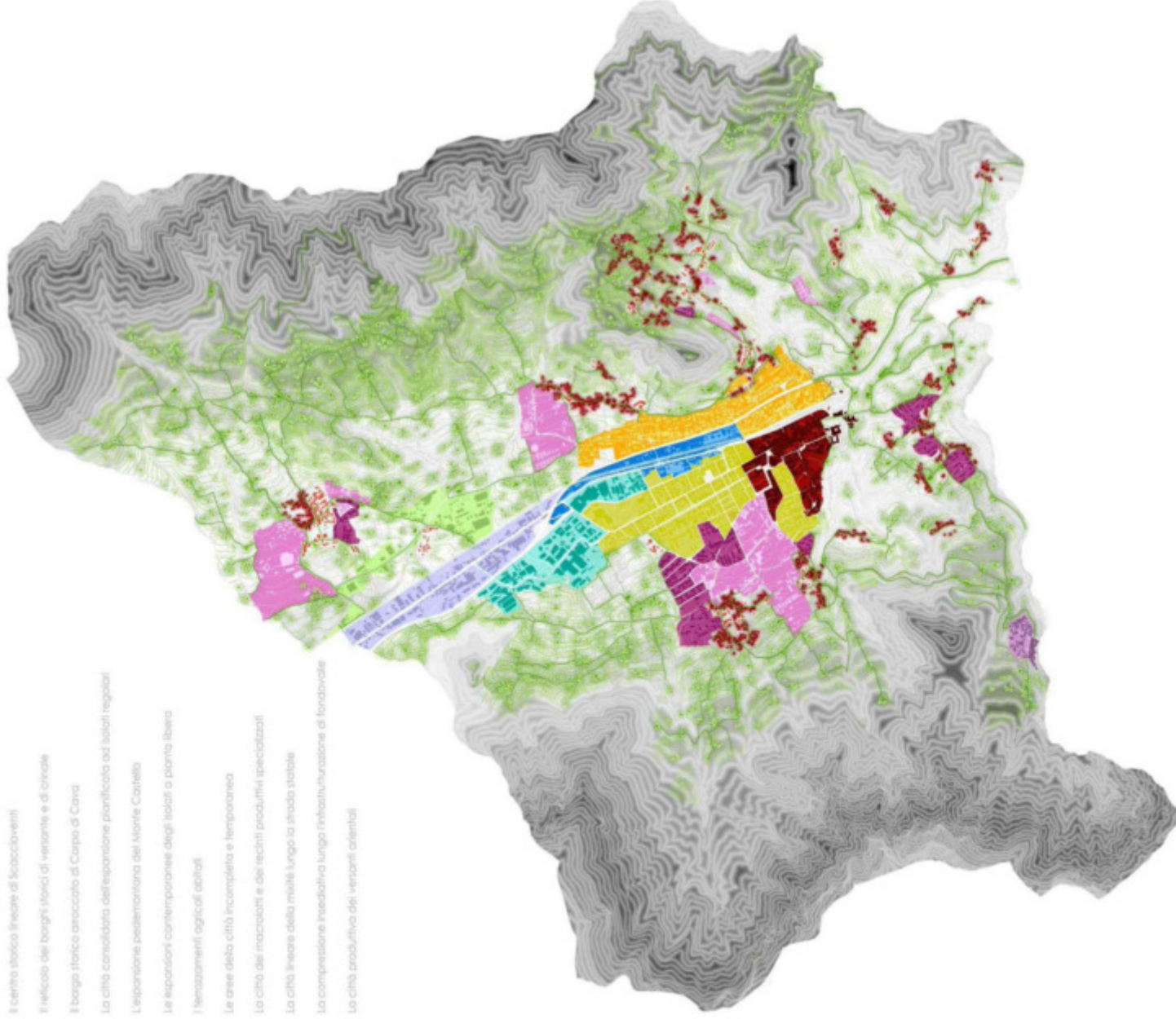
Adempimenti e completamenti: Tereza Analdi
Arch. Simona Sisti



A DESCRIZIONI ED INTERPRETAZIONI

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

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



La città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari

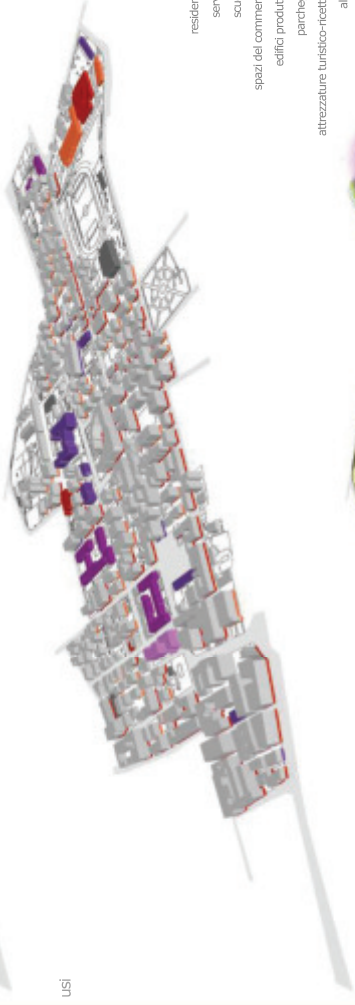
disegno di suolo_ tracciati e spazi aperti



tessuti



usi



luoghi di identificazione



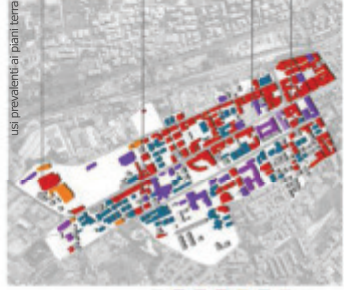
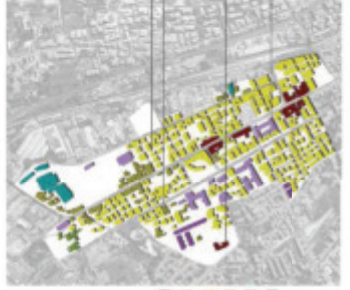
La forma insediativa della città consolidata dell'espansione pianificata ad isolati regolari è individuata in relazione al riconoscimento di un'omogeneità di impianto dell'area a nord del centro storico lineare di Scacciaventi per disegno di suolo (tracciati e spazi aperti), tessuti, usi prevalenti e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

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

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



Corso Giuseppe Mazzini

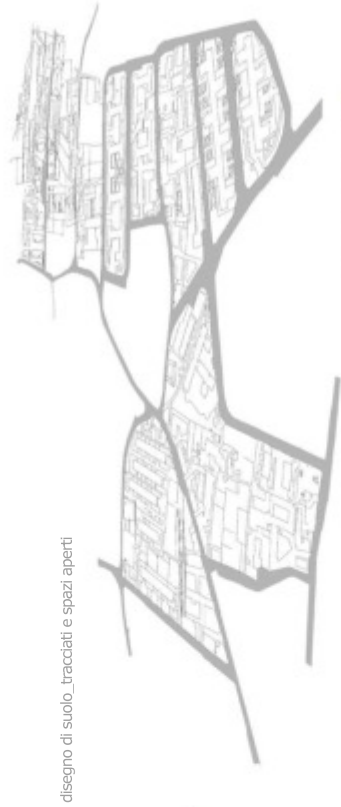


- tessuti ed edifici storici
- grandi edifici specialistici contemporanei
- fasci di espansione novecentesca caratterizzati da una tipologia a blocco
- edificato minuto dell'espansione contemporanea
- grandi quartieri di edilizia pubblica ed edilizia di impianto unitario
- edifici produttivi e spazi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

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

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

Le espansioni contemporanee degli isolati a pianta libera



disegno di suolo, tracciati e spazi aperti



tessuti



usi



luoghi di identificazione

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

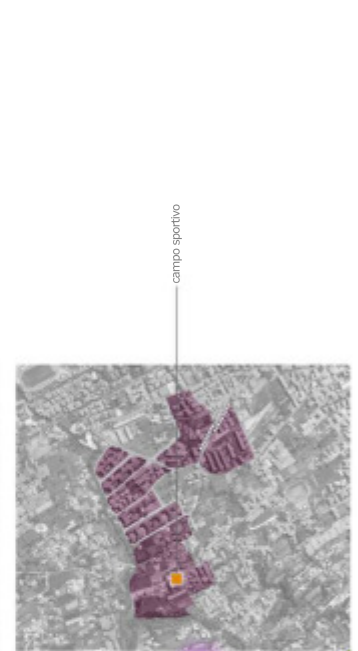
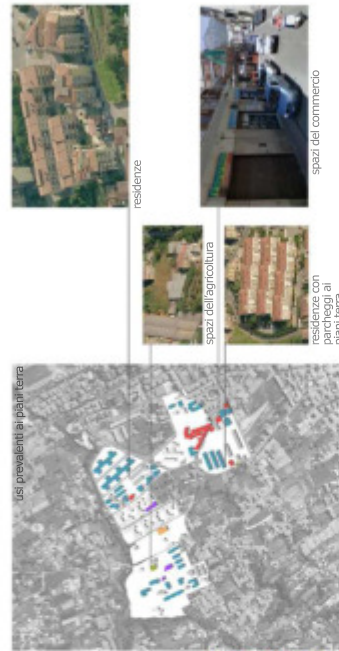
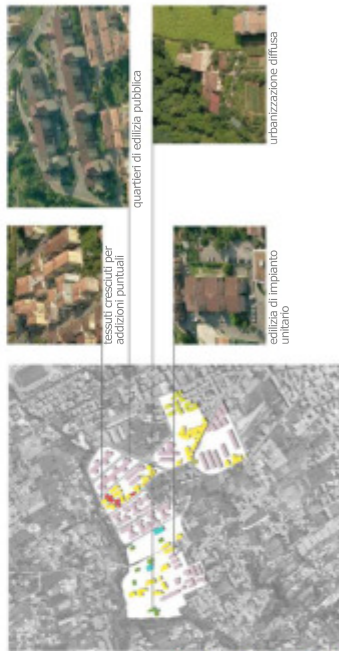
Si tratta di alcune aree a ridosso dei nuclei storici di Scaccavanti e dei diversi borghi di Cava de' Tirreni, dove sono stati realizzati grandi quartieri di edilizia pubblica o di lottizzazioni a carattere unitario.

Tali aree sono caratterizzate in generale da edifici dai tre ai cinque piani disposti in maniera libera al suolo. In alcuni casi, come ad esempio il quartiere scuola in molti casi con le aree libere, spesso in parte ancora ad uso agricolo, delle attrezzature a standard mai realizzate.

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

Molti esemplari lungo i tracciati di risalita ai Monti Lepini sono caratterizzati da edifici isolati sul lotto con una funzione di tipo residenziale o agricolo.

Tali aree residenziali hanno un carattere prevalentemente monofunzionale, spesso le attrezzature da standard non sono completate e la presenza del commercio è debole. Queste gravitano, quindi, funzionalmente quasi completamente sui quartieri storici. Queste parti urbane, nella maggior parte dei casi, caratterizzate da rigidità dell'impianto urbano, da povertà morfologica dell'edificio e da una scarsa caratterizzazione degli spazi aperti, richiedono interventi di riqualificazione urbana ed architettonica.



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

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

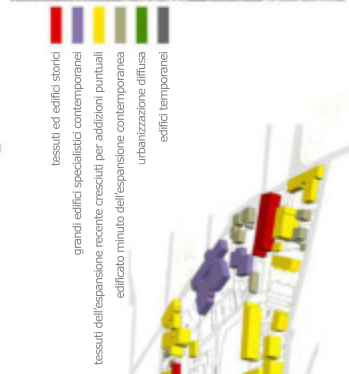
- centralità
- luoghi di incontro
- ★ edifici di valore storico-architettonico
- asse commerciale
- luoghi del commercio puntuale
- spazi della grande distribuzione commerciale
- asse attrezzato

Le aree della città incompleta e temporanea

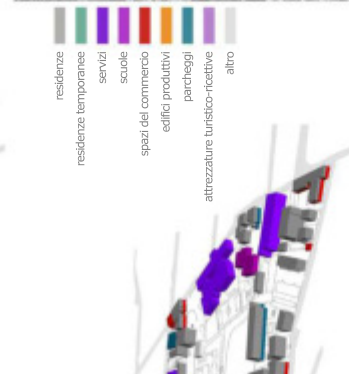
disegno di suolo_ tracciati e spazi aperti



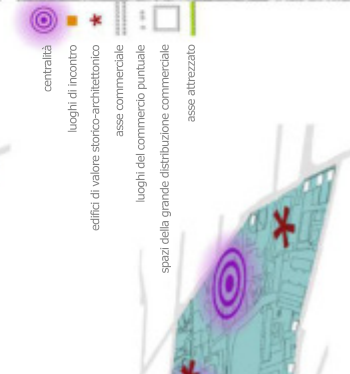
tessuti



usi



luoghi di identificazione



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

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

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

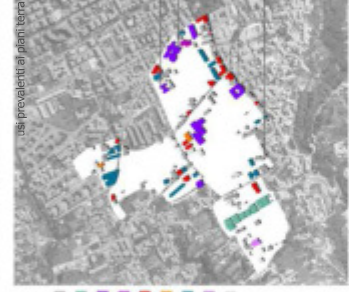
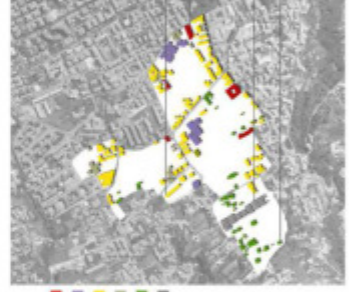
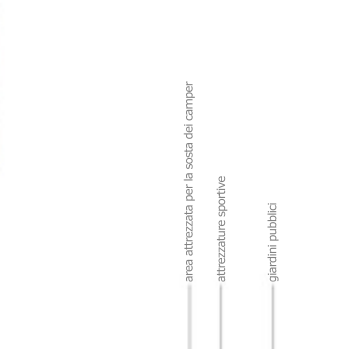
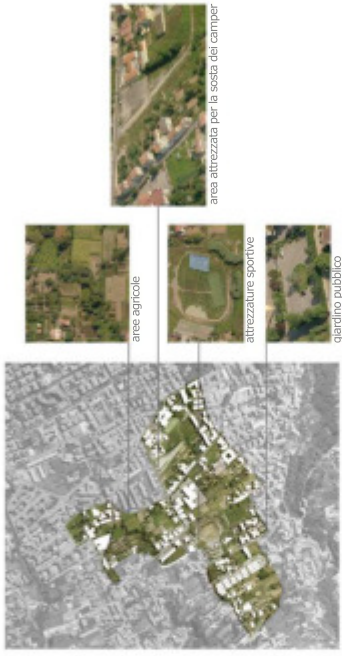
L'edificato, cresciuto in genere per addizioni puntuali prevalentemente ai bordi dei grandi isolati, presenta caratteristiche eterogenee ed un elevato grado di frammentazione.

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

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

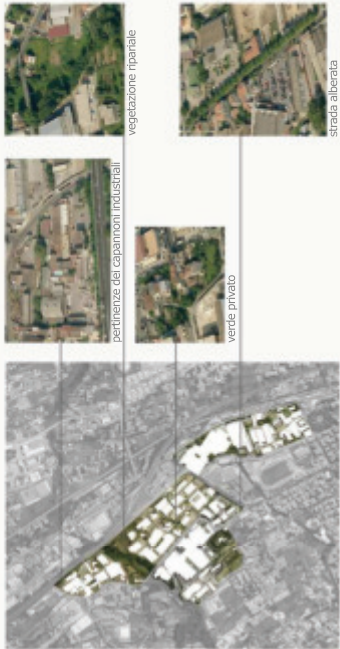
Anche per quanto riguarda la caratterizzazione funzionale si tratta di aree eterogenee dove, se probabilmente in genere prevale la presenza di residenze a carattere più urbano o rurale, agli spazi dell'abitare si sono mescolati, a volte in maniera in parte spontanea e casuale, spazi del commercio, edifici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

30.



La città dei macrolotti e dei recinti produttivi specializzati

disegno di suolo...tracciati e spazi aperti



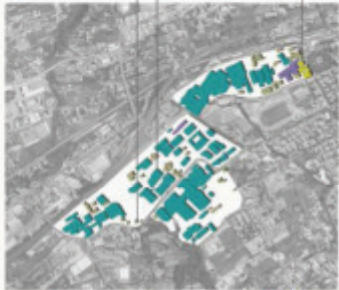
partenze dei capannoni industriali



verde privato



strada alberata



edificato minuto



edifici a blocco



edifici industriali



edifici produttivi



tessuti



edifici produttivi e spazi della grande distribuzione commerciale
tessuti dell'espansione novecentesca caratterizzati da una tipologia a blocco
edificato minuto dell'espansione contemporanea
edifici specialistici contemporanei

usi



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

luoghi di identificazione



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

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

Tale area risulta interamente ricompresa all'interno del perimetro dell'area ASI. Si tratta, infatti, di un'area caratterizzata da una presenza quasi del tutto esclusiva, all'interno di tre grandi isolati, di impianti industriali costituiti di capannoni di grande e media dimensione.

Gli isolati sono separati trasversalmente dalla parte terminale del Corso G. Mazzini, asse strutturale del borgo Scacciaventi. In questo tratto cambia orientamento, girando verso la statale, ma conserva il suo carattere di viale alberato caratterizzato dalla presenza di commercio ai piani terra.

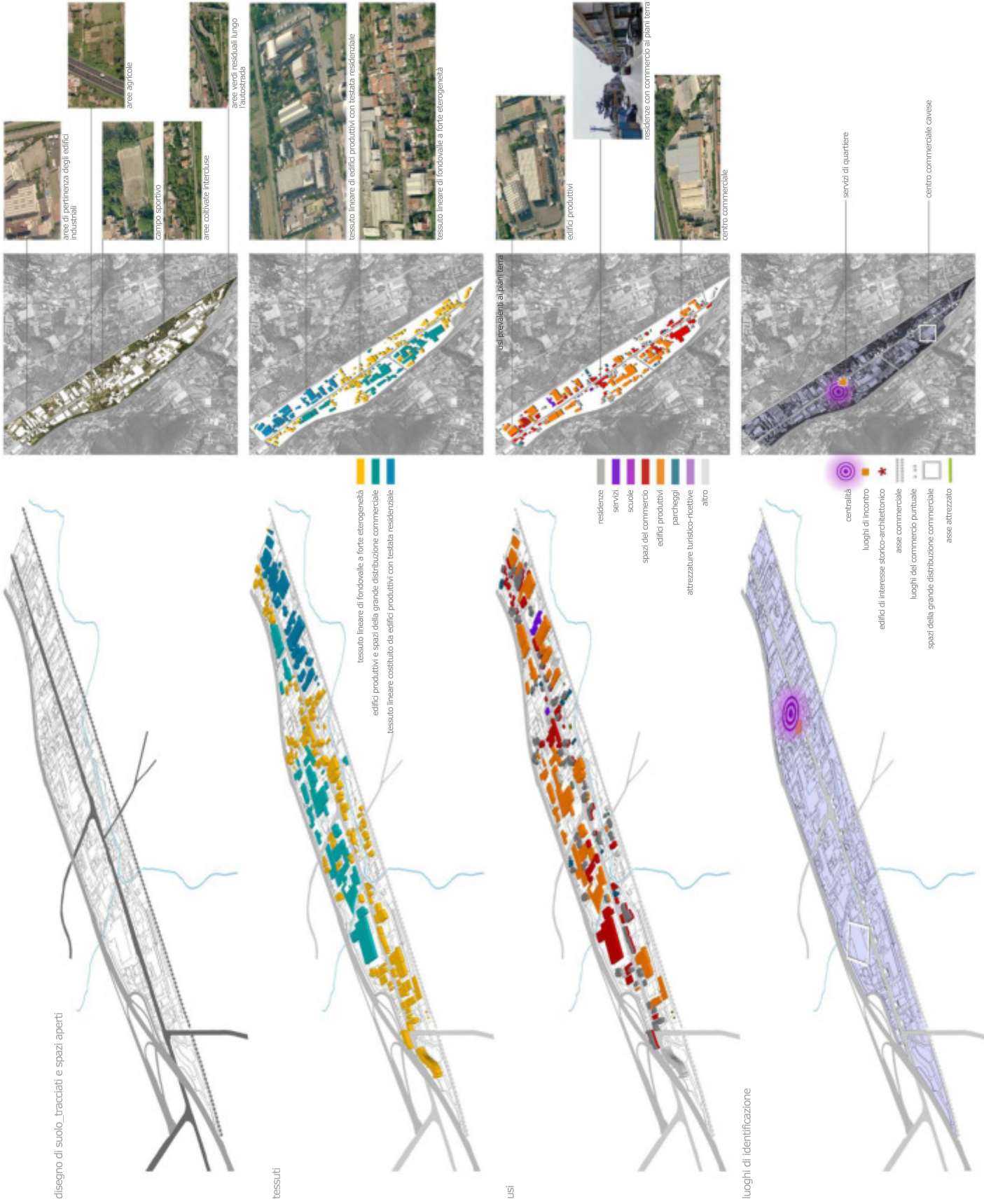
Il sistema degli assi stradali all'interno degli isolati, lungo i quali si dispongono i capannoni industriali, segue direttrici autonome rispetto a quelle che strutturano il borgo Scacciaventi e i tessuti della consocietà, segnando piuttosto giaciture parallele al tracciato autostradale.

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

Nell'area sono presenti anche l'Holiday Inn, un albergo di recente costruzione situato in corrispondenza dello svincolo autostradale, ed alcuni edifici di recente costruzione situati nelle parti più vicine all'espansione consolidata del borgo Scacciaventi, a sud dell'area.

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

La città lineare della mixité lungo la strada statale



La forma insediativa della città lineare della mixité lungo la strada statale individua la parte urbana a nord del territorio comunale di Cava de' Tirreni che si estende dal confine con il comune di Nocera Superiore fino allo svincolo dell'autostrada A3. Si tratta di un'area estesa da gran parte del tempo allungata e stretta, che si divide in due parti interconnesse tra i tracciati dell'autostrada A3 e della linea ferroviaria.

La strada statale è l'elemento urbano lineare strutturante attorno al quale è avvenuta l'urbanizzazione e dal quale avviene l'accesso agli isolati lineari. Il grande area urbana ricade interamente all'interno dell'area ASI. Dal punto di vista funzionale l'area è caratterizzata da una forte omogeneità tra destinazioni d'uso produttive, residenziali e commerciali che producono la compresenza di capannoni industriali, edifici per abitazioni (nella maggior parte dei casi caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali ai piani terra) e di contenitori commerciali come il Centro commerciale casave situato in prossimità dello svincolo.

Lungo la strada statale coesistono, infatti, grandi edifici industriali all'interno di otti interclusi che è possibile accedere esclusivamente dalla statale e brani di tessuti lineari caratterizzati da diversi gradi di compattezza, qualità morfologica e tipologica degli edifici. In particolare, nella parte ovest dell'area, tra l'autostrada e la strada statale, grandi edifici produttivi sono mescolati a tratti di tessuto urbano lineare a carattere più frammentario ed eterogeneo da un punto di vista morfologico e funzionale e ad un tratto di tessuto lineare della metà del 1900 più consolidato ed omogeneo, costituito di edifici di due o tre piani che disegnano un fronte strada continuo.

La parte est dell'area, invece, tra la statale e la linea ferroviaria, è caratterizzata da un tessuto lineare costituito da capannoni industriali con edifici residenziali in testata; più a sud dalla presenza di tessuti cresciuti per aggregazioni progressive, caratterizzati da uno scarso grado di compattezza e da una grande eterogeneità tipologica. L'edificato ha, infatti, un carattere misto: coesistono edifici minuti, case unifamiliari o bifamiliari, palazzine residenziali a vocazione turistica, piccoli negozi e attività industriali, tutti in genere con accesso diretto dalla strada statale.

L'intera area, in relazione alla prevalenza di edifici industriali e di tessuti residenziali a carattere frammentario costituiti da edifici di altezza limitata, è caratterizzata da un paesaggio di tipo prevalentemente discontinuo e onirico. La grande infrastruttura, attraversata oltre che dalle tre grandi infrastrutture ferroviarie, è attraversata anche dalle linee della Valdaia, presenta una diversificazione anche degli spazi aperti tra le maglie dell'edificato discontinuo. Si tratta di spazi più minerali o più naturali costituiti da aree agricole, da aree verdi interstiziali lungo l'autostrada e la ferrovia, da piccoli tratti di vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua della Cava-Iola, dagli spazi di pertinenza degli edifici residenziali e dei contenitori produttivi, da un campo sportivo in corrispondenza della strada provinciale 11-8.

La compressione insediativa lungo l'infrastrutturazione di fondovalle

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

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

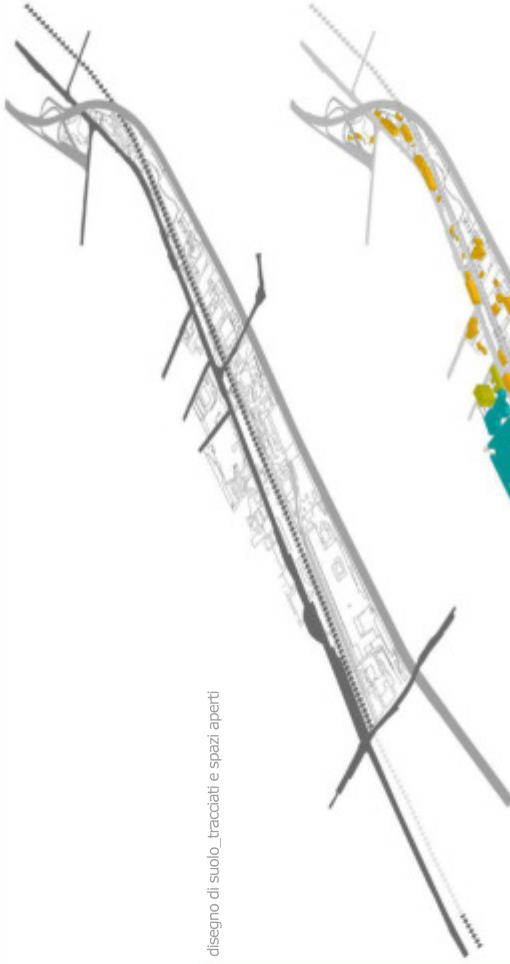
Proprio la natura interstiziale di tale parte urbana ha consentito in parte la conservazione del suo uso agricolo, nonostante questo abbia subito, in termini di intensità e soprattutto con quello produttivo. Tale zona è caratterizzata, infatti, da una commistione di aree verdi ed aree edificate a bassa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

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

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

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

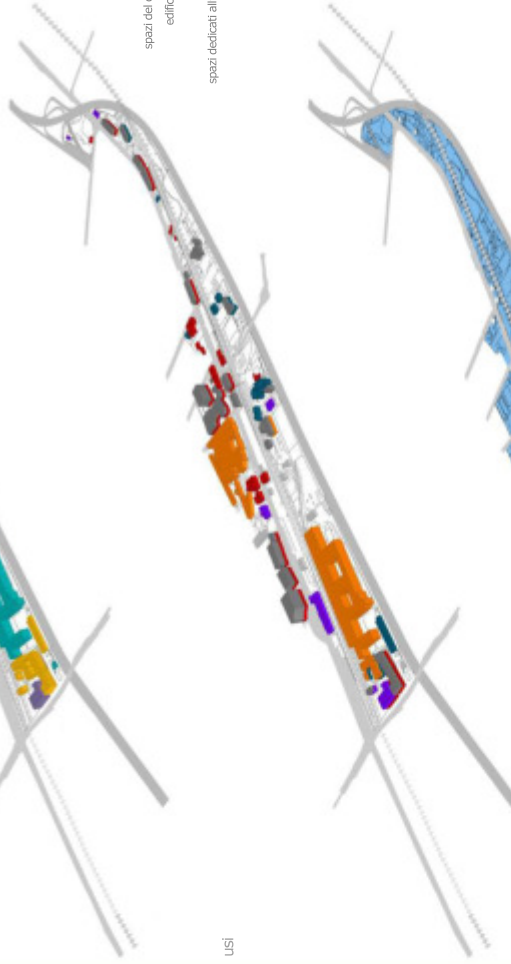
disegno di suolo_ tracciati e spazi aperti



tessuti

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

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



usi

luoghi di identificazione

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



- ex ufficio Di Mauro
- tabacchificio
- stazione ferroviaria
- viale alberato attrezzato



- parco pubblico
- giardino privato
- parcheggio
- centri urbani



- tessuto lineare di fondovalle a forte eterogeneità
- grandi edifici produttivi
- tessuti dell'espansione novecentesca disposti in isolati regolari
- edifici storici



- residenze con parcheggi ai piani terra
- residenze con commercio ai piani terra
- edificio produttivo