



COMUNE DI SARNO  
Provincia di Salerno

# PUC

## Piano Urbanistico Comunale della città di Sarno



approvato con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Gruppo di progettazione

ing. Antimo ANGELINO *coordinatore*

.....  
arch. Maria Concetta DE FILIPPO *vice coordinatrice*

### Supporto al gruppo di progettazione

arch. Giosuè Gerardo SATURNO

arch. Valentina TALIERCIO

### Collaboratori

geom. Domenico MARCHESE

geom. Vittotio PARADISO

arch. Carlo PARADISO

arch. Vincenzo FIUME

### Studi agronomici

dott. agr. Michelangelo DE DOMINICIS

### Studi geologici

dott. geol. Federico GRIMALDI

dott. geol. Osvaldo NELSON

### Piano di zonizzazione acustica

ing. Giovanni D'AMBROSIO

Responsabile del Procedimento

ing. Antimo ANGELINO

## Relazione generale

# Indice

<b>1. Premessa</b>	<b>4</b>
<b>2. Finalità</b>	<b>9</b>
2.1 Il quadro di riferimento normativo	10
2.2 Il processo di Pianificazione	11
2.3 Obiettivi del PUC	12
<b>3. La forma del Piano</b>	<b>13</b>
3.1 Il Quadro Conoscitivo	14
3.2 Il Quadro Interpretativo	15
3.3 La componente strutturale	15
3.4 La componente programmatica	15
<b>4. Il Quadro Conoscitivo</b>	<b>16</b>
4.1 I Piani e i vincoli sovraordinati	16
4.1.1 Il Piano Territoriale Regionale	16
4.1.2 Linee Guida per il Paesaggio	17
4.1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	18
4.1.4 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico	20
4.1.5 Il Piano del Parco Regionale del Fiume Sarno	21
4.1.6 La Rete natura 2000	22
4.2 Inquadramento territoriale ed elementi descrittivi	23
<b>5. Il dimensionamento del piano</b>	<b>40</b>
5.1 Il dimensionamento insediativo	40
5.2 Il Dimensionamento degli spazi pubblici e di uso collettivo (2)	53
5.3 Il Dimensionamento degli insediamenti produttivi e degli spazi per attività terziarie	59
<b>6. La componente strutturale – La città delle acque</b>	<b>61</b>
6.1 Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato	62
6.1.1 La città da tramandare	62
6.1.2 La città da riqualificare	64
6.1.3 La città delle attività	66
6.1.4 La città dei servizi e delle attrezzature (2)	67
6.2 Gli Ambiti di territorio prevalentemente rurale e aperto	71
6.2.1 La città da tutelare	71
6.3 Gli Ambiti di territorio per la mobilità	74
6.3.1 La città da percorrere	74
<b>7. La rete ecologica comunale</b>	<b>78</b>
7.1 Elementi strutturali della rete ecologica comunale	78
7.1.1 Core Areas	79
7.1.2 Corridoi ecologici fluviali e non e varchi	79
7.1.3 Barriere infrastrutturali	79
7.1.4 Zone cuscinetto (Buffer Zones) e aree frammentate	80
7.1.5 Nodi strategici ed aree critiche	80
<b>8. La unità di paesaggio comunale</b>	<b>80</b>
8.1 Integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti	82
8.2 Ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale	82
8.3 Ambiti caratterizzati dalla presenza della componente storica e della componente naturale	87

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>8.4 Ambiti caratterizzati dalle componenti storico-insediative e architettoniche</b> .....	<b>90</b>
<b>8.5 Ambiti caratterizzati prevalentemente dalla componente antropica</b> .....	<b>93</b>
<b>9. La componente programmatica</b> .....	<b>99</b>
9.1 Criteri localizzativi dei nuovi insediamenti .....	99
9.2 Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città .....	100
9.3 Le Aree di Trasformazione <b>(1) (2)</b> .....	101
9.4 Quota di fabbisogno di attrezzature di interesse locale e generale totale <b>(2)</b> .....	119
9.5 Perequazione, compensazione e trasferimento dei diritti edificatori .....	120
9.5.1 Ambiti di Equivalenza "AE" e Indice di Edificabilità virtuale "IEv" .....	121
<b>10. Conclusioni (2)</b> .....	<b>122</b>

**(1)** *modifica di ufficio introdotta per correzione di errori materiali e/o incongruenze*

**(2)** *modifica introdotta con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

**(3)** *modifica di ufficio introdotta per un miglior coordinamento alla normativa vigente*

**(4)** *modifica introdotta in seguito al parere favorevole con prescrizioni dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, Delibera del Comitato Istituzionale n. 19 del 21.05.2015*

**(5)** *modifica introdotta in seguito alla nota n.2015/00139792 del 19.06.2015 della Provincia di Salerno*

**(6)** *modifica introdotta in seguito al parere favorevole con prescrizioni dell'ASL Salerno, prot.n.90669/PG del 01.07.2015*

**(7)** *modifica introdotta in seguito al parere favorevole di Valutazione d'Incidenza Appropriata prot. 2015/0492790 del 15 luglio 2015.*

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **1. Premessa**

Il Comune di Sarno è, ad oggi, provvisto di Piano di Fabbricazione approvato con Delibera di Giunta Regionale della Campania il 23 ottobre del 1973.

L'Amministrazione Comunale di Sarno con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30 settembre 2010, definiva le linee programmatiche per il Puc e riteneva necessario e indifferibile procedere alla redazione del Piano Urbanistico Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e relativi studi di settore, degli Atti di programmazione degli interventi, nonché all'attivazione del processo di VAS coerentemente e nel rispetto delle norme e dei contenuti strategici stabiliti dalla legge regionale 16/2004, dalla legge 13/2008, dal Piano Territoriale Regionale, dalle Linee Guida per il paesaggio in Campania, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dagli altri strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica ed ambientale concernenti il territorio comunale e di ogni altra disposizione regionale in materia di governo del territorio, nonché in coerenza con i seguenti ulteriori obiettivi strategici.

Maturata, quindi, la convinzione circa la indifferibile necessità di dotare il proprio territorio di un aggiornato ed efficace strumento di pianificazione delle tutele, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni:

- con delibera di *Consiglio Comunale* n.42/15 del 19 ottobre 2009 si dava mandato alla Giunta di procedere alla costituzione dell'ufficio di Piano;
- il *Sindaco* con Decreto n.10957 del 30 giugno 2010 costituiva una apposita unità speciale di progetto per la redazione del PUC e, attese le difficoltà più volte manifestate dall'ufficio in ordine alla inadeguatezza degli organici ad affrontare anche questa ulteriore incombenza, venivano avviati i rapporti con Agro Invest per verificare il tipo di supporto tecnico che tale società potesse fornire;
- il *Consiglio Comunale* nella seduta del 30 settembre 2010, ha approvato le linee programmatiche per il P.U.C. con deliberazione n.39.
- con delibera del *Consiglio Comunale* n.° 20 del 13/2/2013 veniva approvata la proposta di dimensionamento del PUC ai sensi dell'art. 58 delle NTA del PTCP
- con Delibera della *Giunta Municipale* n.° 171 del 5/9/2013, si è proceduto alla individuazione dell'ufficio preposto alla VAS così come disciplinato dall'art. 2 Regolamento Regione Campania del 4 agosto 2011 n.5 recante "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio".

Il gruppo di progettazione incaricato ha predisposto la *proposta preliminare* di Puc, redatta in conformità alle previsioni di cui all'art.2, co.4, Regolamento regionale 5/2001, ed il *rapporto preliminare* ambientale, redatto in conformità alle previsioni di cui all'art.13 del D.Lgs.152/2006. Tali documenti sono stati successivamente condivisi dall'Amministrazione comunale con *delibera* di Giunta n. 180 del 20.09.2013.

La proposta preliminare predisposta si configurava quale documento dal preminente carattere strategico, volto prioritariamente a rappresentare le questioni cruciali della progettazione del Puc ed ad evidenziare le principali problematiche connesse alla pianificazione del territorio comunale, in forme sufficientemente ampie ed articolate perché il senso del Piano che sarebbe seguito risultasse esaurientemente definito, ma anche con i caratteri di generalità ed i margini di apertura necessari per raccogliere ulteriori indicazioni di natura strategica ed operativa, tanto da parte degli organi istituzionali competenti alla tutela dei diversi interessi coinvolti dal processo di pianificazione, quanto da parte della popolazione.

Inoltre, in ottemperanza e per le finalità di cui all'art.58, co.5, delle norme tecniche del Ptcp, il gruppo di progettazione, ha elaborato, sulla base delle indicazioni metodologiche ed operative impartite dalla Provincia, una *proposta preliminare di dimensionamento insediativo comunale*; tale documento, si ribadisce di natura del tutto preliminare, è stato approvato dall'Amministrazione comunale con deliberazione di Giunta Comunale e successivamente trasmesso alla Provincia di Salerno.

Nell'ambito della Conferenza di Piano Permanente è stato possibile ulteriormente approfondire le tematiche relative al dimensionamento dei carichi insediativi connessi al fabbisogno residenziale, pervenendo di concerto ad una proposta di redistribuzione del fabbisogno residenziale, condivisa dai comuni dell'Ambito di cui fa parte Sarno. Partendo dalla computazione elaborata dalla Provincia sulla base delle proiezioni demografiche aggiornate dal CELPE e della ricognizione in merito al fabbisogno pregresso di ogni singolo comune elaborata dagli uffici, ed incrociando il risultato così ottenuto alle politiche di riequilibrio del sistema insediativo contenute nei piani sovraordinati (PTR e PTCP) si è pervenuti ad una proposta condivisa

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

(Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito dell'Agro Noverino Sarnese – seduta del 3.07.2013) di 900 alloggi che saranno oggetto di pianificazione da parte del Puc del Comune di Sarno.

In seguito alla D.G.C. 180 del 20/09/2013 recante oggetto "Preliminare PUC e Rapporto Preliminare Ambientale Città di Sarno. Condivisione, approvazione ed avvio procedimento di partecipazione", l'Autorità procedente ha trasmesso con nota prot. N. 313 del 30.09.2013 all'autorità competente su supporto cartaceo, in duplice copia, e su supporto informatico, la documentazione tecnico-amministrativa riguardante la proposta preliminare di Puc e il rapporto preliminare Ambientale ed ha richiesto di avviare il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art.6 del D.Lgs.152/06 e s.m.i., integrato con il procedimento di Valutazione d'Incidenza, alla luce di quanto stabilito dall'art.10, co.3, del medesimo decreto, per il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, secondo le modalità stabilite dagli artt.13 e succ. delle richiamate "Norme in materia ambientale", nonché dalle vigenti disposizioni regolamentari regionali sulla base della proposta preliminare di Puc e del rapporto preliminare (documento di scoping) predisposti.

Durante l'incontro svolto in data 30.09.2013 con l'Autorità competente, individuato con deliberazione di Giunta n. 171 del 05.09.2013 nella persona del geom. Giuseppe Corvino, si è proceduto all'individuazione, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), tenendo conto delle indicazioni del Regolamento regionale Vas:

- alla definizione delle modalità di svolgimento delle consultazioni;
- all'individuazione dei singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale da coinvolgere in fase di consultazione del pubblico;
- alla individuazione delle modalità di coordinamento tra le fasi di pianificazione e le fasi di Vas con riferimento alle consultazioni del pubblico.

Il fine non è stato solo quello di arrivare a proposte condivise su scelte che riguardano il territorio e in prima istanza il bene comune, ma anche quello di creare nei cittadini la consapevolezza che attraverso tali meccanismi di partecipazione si possono cambiare le cose.

Ai Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati e di seguito elencati è stata inviata a mezzo raccomandata A/R la lettera di indizione del tavolo di consultazione, con allegato cd-rom contenente la proposta preliminare di Piano, il rapporto preliminare (documento di scoping), la relativa documentazione amministrativa.

### ***Elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti nella fase di consultazione***

<ul style="list-style-type: none"><li>• Regione Campania - A.G.C. 05 "Tutela dell'Ambiente" <i>ed in particolare:</i><ul style="list-style-type: none"><li>- Servizio - VIA VI</li><li>- Settore programmazione interventi di protezione civile sul territorio</li><li>- Settore provinciale ecologia, tutela dell'ambiente, disinquinamento, protezione civile - Salerno</li></ul></li><li>• Regione Campania - A.G.C. 15 "Lavori PP., Opere PP. ..." <i>ed in particolare:</i><ul style="list-style-type: none"><li>- Settore geotecnica, geotermia, difesa del suolo;</li><li>- Settore provinciale Genio Civile Salerno</li></ul></li><li>• Regione Campania - A.G.C. 16 "Governo del Territorio"</li><li>• Autorità Ambientale Regionale;</li><li>• ARCADIS, Ag. Reg. Campania Difesa Suolo;</li><li>• Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale;</li><li>• Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Campania (ARPAC);</li><li>• ARPAC, Dipartimento Provinciale di Salerno</li><li>• Provincia di Salerno - Settore Governo del Territorio (PUC – PUA) Pianificazione</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ente Parco Regionale del Fiume Sarno</li><li>• Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Salerno e Avellino</li><li>• Soprintendenza per i Beni Archeologici per le province di Salerno, Avellino e Benevento</li><li>• Azienda Sanitaria Locale Salerno</li><li>• Comune di Palma</li><li>• Comune di Lauro</li><li>• Comune di Quindici</li><li>• Comune di Siano</li><li>• Comune di Castel San Giorgio</li><li>• Comune di Nocera Inferiore</li><li>• Comune di San Valentino Torio</li><li>• Comune di Striano</li><li>• ATO 3</li><li>• Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno</li><li>• Corpo Forestale dello Stato – Comando Provinciale di Salerno</li></ul>
--	--

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<p>Territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Provincia di Salerno - Settore Rifiuti e Bonifiche – Risorse naturali – Difesa del suolo e tutela delle acque</li><li>• Provincia di Salerno - Settore LL.PP - viabilità.</li><li>• Provincia di Salerno - Settore Attività Produttive, Agricoltura e Foreste</li><li>• Provincia di Napoli</li><li>• Provincia di Avellino</li></ul>	
---	--

Sono quindi state condotte le attività di “consultazione”, di cui ai commi 1 e 2 dell’art.13 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., tra l’Autorità competente e gli altri Soggetti Competenti in materia Ambientale, al fine di:

- definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale;
- acquisire elementi informativi volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso, per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile;
- acquisire i pareri dei soggetti interessati;
- stabilire le modalità di coordinamento per la consultazione dei Sca e del pubblico sul Piano e sul rapporto ambientale al fine di evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dalla L.R. 16/2004.

Il tavolo di consultazione è stato articolato in due sedute:

- la prima, di tipo introduttivo, volta ad illustrare i contenuti della proposta preliminare di Puc e del rapporto preliminare, nonché ad acquisire le prime osservazioni in merito, che si è svolta presso l’Aula Consiliare del Comune di Sarno in data 24.10.2013 alle ore 10.00;
- la seconda, finalizzata ad acquisire i pareri definitivi degli Sca in merito al rapporto preliminare, esaminare le osservazioni ed i pareri pervenuti, prendere atto degli eventuali pareri obbligatori previsti che si è svolta presso l’Aula Consiliare del Comune di Sarno in data 25.11.2013 alle ore 9.30 (termine ultimo per l’acquisizione di detti pareri/osservazioni).

A disposizione dei SCA, allegato al documento di scoping, è stato predisposto un questionario per permettere al responsabile dell’autorità ambientale consultata di fornire un contributo per la stesura del Rapporto Ambientale. Esso è stato articolato a partire dalla struttura dichiarata nel Rapporto Ambientale preliminare in modo da indagarne l’esaustività. Inoltre, era richiesto all’Ente intervistato se disponesse di dati e informazioni ambientali utili per la descrizione dello stato dell’ambiente, attraverso le sue componenti, e per la predisposizione del monitoraggio. In caso di risposta positiva si invitava a specificare i dati che l’Ente può mettere a disposizione e le modalità di richiesta ed acquisizione.

I SCA impossibilitati a partecipare alle sedute di cui sopra potevano trasmettere i propri contributi (osservazioni, pareri, indicazioni, questionario allegato al rapporto preliminare, ecc.) entro e non oltre le ore 9,30 del 25.11.2013, giorno della seconda seduta del tavolo di consultazione, utilizzando una delle seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R indirizzata a Comune di Sarno, Piazza IV Novembre CAP 84087, ovvero consegna a mano presso Ufficio protocollo del Comune, in busta riportante la dicitura “Osservazione/Parere SCA a preliminare PUC”;
- a mezzo mail all’indirizzo: protocollo.generale@pec.comune.sarno.sa.it

Infine si è proceduto quindi valutazione dei pareri e dei contributi proposti dagli Sca, nel corso dell’attività di consultazione che si sono concluse con l’incontro del 25 novembre 2013 e alla valutazione dei pareri e dei contributi offerti dalle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste nonché dal pubblico coinvolto.

In particolare i pareri prodotti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale e acquisiti dal Comune di Sarno sono pervenuti:

- dalla Soprintendenza per i Beni archeologici di Salerno, Avellino, Benevento e Caserta, con nota prot. n.18831 del 15.11.2013;
- dall’Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con nota prot. 19472 del 25.11.2013;
- dalla Provincia di Salerno, con nota prot. n. 19518 del 25.11.2013.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Successivamente alla scadenza del procedimento di consultazione sono pervenuti i pareri prodotti:

- dal Genio Civile di Salerno, con nota prot. n.20190 del 04.12.2013;
- dall'ARPAC, con nota prot. 20554 del 10.12.2013.

I singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale coinvolti in fase di consultazione, ai quali è stata trasmessa a mezzo raccomandata A/R la lettera di indizione del tavolo di consultazione, con allegato cd-rom contenente la proposta preliminare di Piano, il rapporto preliminare (documento di scoping), la relativa documentazione amministrativa, sono di seguito elencati.

### ***Elenco dei Soggetti del pubblico coinvolti in fase di consultazione***

<p><b>Organizzazioni sociali e culturali</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acli - Lega Consumatori</li><li>• ACU</li><li>• Adiconsum</li><li>• Adoc</li><li>• Altroconsumo</li><li>• Cittadinanzattiva</li><li>• Codacons</li><li>• Confconsumatori</li><li>• Federconsumatori</li><li>• Movimento Consumatori</li><li>• Movimento difesa del cittadino</li><li>• Unione Nazionale Consumatori</li></ul> <p><b>Organizzazioni ambientaliste</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acli - Anni Verdi</li><li>• Amici della Terra</li><li>• C.A.I. - Club Alpino Italiano</li><li>• C.T.S. - Centro Turistico Studentesco Giovanile</li><li>• F.A.I. - Fondo per l'Ambiente Italiano</li><li>• Federnatura</li><li>• Greenpeace Italia</li><li>• I.N.U. - Istituto Nazionale di Urbanistica</li><li>• IREDA Istituto di Ricerca e Didattica Ambientale</li><li>• Istituto per la diffusione delle scienze naturali</li><li>• Italia Nostra</li><li>• L.I.P.U.</li><li>• L'Altritalia Ambiente</li><li>• Legambiente</li><li>• Marevivo</li><li>• T.C.I. - Touring Club Italiano</li><li>• Terranostra</li><li>• V.A.S. - Associazione Verdi Ambiente e Società</li><li>• WWF Italia - World Wildlife Found</li></ul> <p><b>Altri soggetti</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ACI</li><li>• ANAS</li><li>• Ente Provinciale per il Turismo</li><li>• Azienda Autonoma Soggiorno e Turismo</li><li>• Camera di Commercio di Salerno</li><li>• Aeroporto di Salerno – Pontecagnano</li></ul>	<p><b>Organizzazioni economico-professionali</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A.P.I. - Associazione piccole e medie imprese</li><li>• ANGA (Ass. Naz. Giovani Agricoltori)</li><li>• Associazione Albergatori</li><li>• Associazione Costruttori Edili dell'Agro</li><li>• Associazione generale del Commercio e del Turismo</li><li>• Associazione Nazionale Costruttori Edili</li><li>• C.N.A.</li><li>• CFT Confedertecnica</li><li>• CIA - Confederazione Italiana Agricoltori</li><li>• CIDECA Confederazione Italiana degli Esercenti Commercianti</li><li>• CLAAI - Associazione dell'artigianato e della p.i.</li><li>• Coldiretti</li><li>• Collegio dei Geometri</li><li>• Collegio dei Periti Agrari</li><li>• Collegio dei Periti Industriali</li><li>• Confagricoltura</li><li>• Confartigianato</li><li>• Confcommercio</li><li>• Confcooperative</li><li>• Confesercenti</li><li>• Federalberghi</li><li>• Federazione Provinciale Artigiani</li><li>• Ordine degli Architetti</li><li>• Ordine degli Ingegneri</li><li>• Ordine dei dottori agronomi e forestali</li><li>• Ordine dei Geologi</li><li>• Unione degli Industriali</li></ul> <p><b>Organizzazioni sindacali</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Casartigiani - Confederazione autonoma sindacati artigiani</li><li>• CGIL</li><li>• CISAL</li><li>• CISL</li><li>• FAITA Federcamping - Federazione Associazioni italiane dei complessi tur.-ricettivi dell'aria aperta</li><li>• SICET Sindacato Inquilini Casa e Territorio</li><li>• SUNIA</li><li>• UGL</li><li>• UIL</li></ul>
--	--

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitaneria di Porto di Salerno</li><li>• Parco Scientifico e Tecnologico</li><li>• Vigili del Fuoco - Comando provinciale</li><li>• SITA</li></ul>	<p><b>Soggetti gestori di Patti Territoriali / PIC Leader:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ACI Salerno</li><li>• ANAS Compartimento Napoli</li><li>• Ente Provinciale per il Turismo di Salerno</li><li>• Camera di Commercio di Salerno</li><li>• Aeroporto di Salerno-Costa di Amalfi</li><li>• Capitaneria di Porto di Salerno</li><li>• Parco Scientifico e Tecnologico di Salerno e delle aree interne della Campania</li><li>• Vigili del Fuoco – Salerno</li><li>• AgrolInvest - Spa</li></ul>
---	---

La riunione con le individuate Organizzazioni, Associazioni, Enti e Società si è svolta, in data 24.10.2013 alle ore 15.30 presso la sede del Comune di Sarno.

Contestualmente al tavolo di consultazione degli SCA ed alla consultazione del pubblico interessato, si sono svolti gli incontri con la cittadinanza sul preliminare di Piano e sul Rapporto preliminare ambientale (documento di scoping) pubblicizzati mediante avviso pubblico all'Albo pretorio e l'affissione di manifesti dando atto che la proposta preliminare di Puc ed il Rapporto preliminare ambientale fossero consultabili e scaricabili dal sito internet del Comune.

Si sono svolti, quindi, una serie di incontri per la consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste nonché con il pubblico, finalizzati ad attivare un processo di partecipazione ampia alla redazione del piano urbanistico comunale, capace di stimolare la discussione della comunità locale e raccogliere ulteriori indicazioni.

La finalità è stata quella di attivare un processo di partecipazione ampia alla redazione del piano urbanistico comunale, capace di stimolare la discussione della comunità locale e raccogliere ulteriori indicazioni di natura strategica ed operativa, tanto da parte degli organi istituzionali competenti alla tutela dei diversi interessi coinvolti dal processo di pianificazione, ivi inclusi gli aspetti concernenti la materia ambientale, quanto da parte dei singoli cittadini e delle organizzazioni sociali, culturali, economiche e professionali esistenti sul territorio.

Gli incontri si sono svolti presso l'Aula Consiliare del Comune di Sarno nelle date riportate di seguito ed è stata l'occasione per illustrare i contenuti delle elaborazioni prodotte mediante l'ausilio di supporti multimediali e per fornire i chiarimenti necessari.

Calendario:

- in data 29.10.2013 alle ore 17.30 con i cittadini di Sarno capoluogo (Proloco);
- in data 30.10.2013 alle ore 15.30 con i professionisti;
- in data 30.10.2013 alle ore 19.30 con i cittadini di Lavorate;
- in data 31.10.2013 alle ore 15.30 con i commercianti ed attività produttive;
- in data 05.11.2013 alle ore 15.30 con i gruppi politici e movimenti;
- in data 05.11.2013 alle ore 19.30 con i cittadini di Episcopio;
- in data 06.11.2013 alle ore 19.30 con i cittadini di Acquarossa - Serrazzeta;
- in data 07.11.2013 alle ore 19.30 con i cittadini di Foce – Masseria della Corte.

E in seguito a specifica richiesta pervenuta con nota prot. 18603 del 13.11.2013 in data 21.11.2013 alle ore 15.30 si è svolto l'incontro con i rappresentanti delle religioni presenti sul territorio.

I pareri, le osservazioni, i contributi della cittadinanza e delle associazioni territoriali, relativamente a questioni generali, con esclusione di questioni puntuali o riguardanti aspetti puntuali delle previsioni edilizie ed urbanistiche, potevano essere trasmessi utilizzando una delle seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R indirizzata a Comune di Sarno, Piazza IV Novembre CAP 84087, ovvero consegna a mano presso Ufficio protocollo del Comune, in busta riportante la dicitura "Osservazione/Parere SCA a preliminare PUC";
- a mezzo mail all'indirizzo: protocollo.generale@pec.comune.sarno.sa.it



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Il processo di partecipazione che è stato attivato ha avuto l'obiettivo di raccogliere le proposte, le istanze, i dati di tipo emozionale, sociale, tecnico, economico e ambientale in modo da ottenere contributi importanti per la definizione delle regole di trasformazione del territorio, soprattutto per ambiti da salvaguardare o per altri da utilizzare per il tempo libero, il gioco e lo sport (parchi urbani e territoriali, aree protette, sistema del verde, rete dei centri storici minori, piste ciclabili ed itinerari da percorrere con mezzi alternativi).

Attraverso i processi decisionali inclusivi, l'Amministrazione Comunale punta a valorizzare le proposte che vengono dagli abitanti affinché si ricerchino insieme soluzioni che migliorino la qualità della vita a Sarno. Predisponendo un manifesto pubblico rivolto all'intera cittadinanza si è cercato di coinvolgere il più possibile i cittadini e tutti coloro che sono portatori degli interessi della collettività sarnese come gruppi, associazioni, comitati etc. Il processo di consultazione si è svolto presentando le strategie del PUC attraverso il supporto di una presentazione digitale proiettata e predisponendo un opuscolo informativo sintetico e un Documento di Sintesi dei principali obiettivi del PUC. Durante gli incontri sono stati affrontati temi riguardanti il territorio che coinvolgono più o meno direttamente i cittadini ed è emersa una grande attenzione al consumo di suolo agricolo e agli aspetti della tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Nell'ambito della partecipazione nei processi di pianificazione sono state, inoltre, raccolte le manifestazioni di interesse per l'esame della domanda di aree produttive e per l'individuazione di documentati programmi di investimento in ambito terziario, nel settore turistico e dei relativi servizi di supporto. Tale opportunità, è stata resa nota ai cittadini con l'affissione di un avviso pubblico in data 11.11.2013 fissando quale termine ultimo per la presentazione di tali domande il 6.12.2013.

Contestualmente sono state avviate e portate a termine le attività specialistiche e settoriali che hanno consentito di integrare/specificare/dettagliare il quadro conoscitivo del Puc, di definirne, conseguentemente, la componente strutturale e quella programmatica/operativa, di elaborare il relativo Rapporto Ambientale, e di pervenire, in tal modo, alla elaborazione della proposta definitiva di Puc.

## **2. Finalità**

La Legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 introduce il Piano Urbanistico Comunale quale strumento di pianificazione a scala comunale, attraverso il quale *"il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale"* (art. 22, L.R. 16/2004).

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento nevralgico per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, assicurando il perseguimento degli obiettivi stabiliti dall'art.2 della L.R.16/04 e s.m.i. e dalla L.R. 13/08, che di seguito sinteticamente si richiamano:

- promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
- salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
- tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;
- miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
- potenziamento dello sviluppo economico locale;
- tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse;
- attuazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania;
- attuazione dei principi della Convenzione europea del paesaggio ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14.

Per perseguire in maniera efficace gli obiettivi sopra enunciati e garantire la promozione di forme di sviluppo sostenibile del territorio comunale, è necessario integrare le considerazioni ambientali fin dalle prime

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

elaborazioni del piano comunale, attuando in tal senso il processo di Valutazione Ambientale Strategica previsto dalla direttiva 2001/42/CE del 24.06.2001, dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dall'art.47 della L.R.16/04.

Peraltro, con l'entrata in vigore delle nuove Norme sul Governo del Territorio (L.R.16/04) si sono ampliati gli obiettivi e le competenze ed è mutata la metodica redazionale ed attuativa della pianificazione urbanistica comunale, che si esplica mediante il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), articolato in disposizioni di medio-lungo termine (componente strutturale) e di breve periodo (componente operativa), corredato dal Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.U.E.C.) e dai Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), di iniziativa privata e pubblica.

Il Piano Urbanistico Comunale si pone, quindi, quale strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio calibrate su di un arco temporale piuttosto lungo, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.

Il processo di elaborazione del piano comunale deve necessariamente essere affiancato da un efficace ed efficiente processo di attuazione e gestione nel tempo, affinché il piano non resti *"sulla carta"*, inattuato, ed incapace di dare risposte ai bisogni della comunità locale. In tal senso le scelte programmatiche della pianificazione comunale non potranno che essere coerenti con le scelte programmatiche provinciali e regionali (salvo i casi eccezionali di cui all'articolo 11 della L.R. 16/04 in materia di flessibilità della pianificazione sovraordinata).

### **2.1 Il quadro di riferimento normativo**

Per brevità di esposizione, nel presente paragrafo si farà riferimento esclusivamente a norme e regolamenti pertinenti per la redazione del Piano Urbanistico Comunale più recenti, dando per note le previsioni normative e regolamentari ampiamente consolidate sia di carattere nazionale (a partire dalla legge 1150/42 per arrivare al D.M.1444/68) che di carattere regionale (una per tutte la L.R.14/82, per gli aspetti tuttora vigenti).

Un elemento di forte novità, nel quadro normativo regionale, è dato dalla **Legge Regionale della Campania n°16 del 22 dicembre 2004**, come succ. modificata ed integrata, recante le *"Norme sul Governo del Territorio"*, che prevede un rinnovato sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale e propone una rinnovata visione disciplinare e normativa per tutti gli aspetti concernenti la disciplina della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio, al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

In particolare la L.R.16/04 specifica che il PUC deve contenere "disposizioni di carattere strutturale e programmatico". Si tratta di una impostazione innovativa, già presente in numerose legislazioni regionali in materia, che intende distinguere una **componente strutturale**, relativa alle scelte di lungo termine che non richiedono verifiche o revisioni se non al radicale mutare di condizioni politico-culturali fondamentali, dalla **componente operativa** (o 'programmatica', in analogia agli strumenti di intervento denominati appunto 'programmi'), riferita a tempi brevi, che necessita perciò di verifiche e rielaborazioni frequenti e che si presta elettivamente a pratiche di tipo concertativo-negoziale.

Ulteriori precisazioni su tali aspetti e, più in generale, circa i contenuti e la portata dello strumento di pianificazione comunale, unitamente ad un rinnovato quadro procedurale per pervenire alla loro predisposizione ed approvazione, sono stati forniti dal **Regolamento n.5 del 4 agosto 2011 per il governo del territorio**.

La **Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008**, ha approvato il **Piano Territoriale Regionale** di cui all'art.13 della L.R.16/04, costituente il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale regionale, e le Linee guida per il Paesaggio in Campania, contenenti direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici per la ricognizione, la salvaguardia e la gestione e valorizzazione del paesaggio, da recepirsi nella pianificazione paesaggistica provinciale e comunale.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Il maggiore elemento di novità introdotto dalla Legge è rappresentato dalla ridefinizione delle competenze concernenti la pianificazione paesaggistica, per le quali viene sancita e ribadita (anche a seguito delle precisazioni introdotte dal D.Lgs.63/2008) l'eminente titolarità regionale in materia.

Con la legge, inoltre, oltre ad approvare definitivamente il Piano Territoriale Regionale, si approva, altresì:

- a) la **carta dei paesaggi della Campania**, quadro unitario di riferimento per la pianificazione paesaggistica;
- b) le **linee guida per il paesaggio in Campania** contenenti direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici per la ricognizione, la salvaguardia e la gestione e valorizzazione del paesaggio da recepirsi nella pianificazione paesaggistica provinciale e comunale.

E' solo il caso di accennare in questa sede che le attività di co-pianificazione volte alla predisposizione del piano paesaggistico regionale di cui all'art.135 del d.l.gs.42/04 e s.m.i. ed art.3, lett.c), L.R.13/08 sono ancora in corso e non è dato sapere i tempi per la loro conclusione.

## **2.2 Il processo di Pianificazione**

Il processo di pianificazione urbanistica da mettere in campo per la Città di Sarno dovrà quindi evidenziare le azioni di sviluppo che l'Amministrazione ritiene strategiche per la crescita del territorio, verificarne la sostenibilità e, quindi, adeguarne l'intensità e compensarne o mitigarne gli effetti. Tutto ciò è coerente con la finalità della pianificazione urbanistica, così come evidenziato nel disegno strategico della legge urbanistica regionale, in base al quale l'organizzazione del territorio deve avere come obiettivo lo sviluppo socioeconomico della comunità insediata, in coerenza con i modelli di sostenibilità, di concertazione e di partecipazione.

Detto disegno strategico affida alle norme della pianificazione del territorio la capacità di attivare lo sviluppo economico e sociale: ma la capacità di attrarre investimenti dipende, in buona parte, dalla idoneità delle regole e dalla certezza delle procedure stabilite. In tal senso un "*buon*" piano per il Comune di Sarno è il **Piano che risulta attuabile e gestibile nel tempo e che da forma ai desideri ed ai bisogni di chi vive e lavora a Sarno.**

La finalità che si intende perseguire è quella di **attivare un processo di partecipazione ampia alla redazione del piano urbanistico comunale**, capace di stimolare la discussione della comunità locale e raccogliere ulteriori indicazioni di natura strategica ed operativa, tanto da parte degli organi istituzionali competenti alla tutela dei diversi interessi coinvolti dal processo di pianificazione, ivi inclusi gli aspetti concernenti la materia ambientale, quanto da parte dei singoli cittadini e delle organizzazioni sociali, culturali, economiche e professionali esistenti sul territorio.

Il procedimento delineato prevede:

- **una prima fase** volta alla **definizione delle analisi preliminari, dal punto di vista edilizio, urbanistico, vincolistico, storico-culturale, paesaggistico, ambientale, geo-morfologico, socio-economico**, ad una loro prima valutazione ed interpretazione, per poi pervenire alla definizione di una *proposta preliminare* di piano, corredata del *rapporto preliminare (documento di scoping* nel processo di VAS), con cui si pongono sul campo, in modo ampio ed articolato tutte le questioni connesse alla elaborazione del Puc e del Ruec, al fine di promuovere un dibattito di merito, sufficientemente ampio ed articolato, con la comunità locale e con tutti gli Enti coinvolti, ed attivare il procedimento di *consultazione* con i Soggetti Competenti in materia Ambientale;
- **una seconda fase** per lo svolgimento:
  1. del procedimento di **consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale**, e cioè di quei soggetti istituzionali competenti alla tutela dei diversi interessi coinvolti dal processo di pianificazione (Settori regionali competenti in materie attinenti al piano; Agenzia regionale per l'ambiente; Azienda sanitaria locale; Enti di gestione di aree protette; Provincia; Comunità Montana; Autorità di bacino; Comuni confinanti; Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici e per i beni archeologici), attivando in tal modo il processo di Vas di cui al D.Lgs.152/2006;
  2. della **consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste nonché della cittadinanza**, finalizzati ad attivare un processo di partecipazione ampia alla redazione del piano urbanistico comunale, capace di stimolare la

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- discussione della comunità locale e raccogliere ulteriori indicazioni;
3. della **valutazione dei pareri e dei contributi proposti** dagli Sca nel corso dell'attività di consultazione;
  4. della **valutazione dei pareri e dei contributi offerti dalle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste nonché dalla cittadinanza;**
- **una terza fase** volta alla **definizione della proposta definitiva di Puc e Ruec** (corredata, cioè di Rapporto Ambientale/Studio di Incidenza ai fini della Vas-VI e di studi definitivi specialistici e di settore, nonché di eventuali previsioni attuative) per le quali **attivare il processo di approvazione** come definito dalla L.R.16/04 e dal suo Regolamento di Attuazione.

### **2.3 Obiettivi del PUC**

Obiettivi e contenuti del Piano Urbanistico Comunale (Puc) sono dettagliatamente definiti dall'art. 23 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e s.m.i. recante "Norme sul governo del territorio".

In particolare la citata norma stabilisce che *"Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.*

*Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr (nonché delle Linee Guida per la Pianificazione paesaggistica in Campania) e del Ptcp:*

- *individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;*
- *definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;*
- *determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione ... ;*
- *stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;*
- *indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;*
- *promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;*
- *disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;*
- *tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;*
- *assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.*

*...Il Puc individua la perimetrazione degli 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 ... Il Puc definisce le modalità del recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi, anche mediante la formazione dei comparti edificatori ...*

*Al Puc sono allegata le norme tecniche di attuazione -Nta-, riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.*

*Fanno parte integrante del Puc i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici".*

Inoltre, alla luce del disposto di cui all'art.25 della L.R.16/04 e s.m.i., gli Atti di programmazione degli interventi, dovranno individuare, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, specificando, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione:

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

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

Infine, l'art.7 del Regolamento 5/2011, in attuazione delle previsioni di cui all'art.3 della L.R.16/04, chiarisce e specifica i contenuti della componente strutturale e della componente programmatica del Puc, ed in particolare stabilisce:

- a) *Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3 (e di seguito riportati), precisandoli ove necessario:*
  - *l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;*
  - *I centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);*
  - *la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;*
  - *la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;*
  - *individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;*
  - *ricognizione ed individuazione aree vincolate;*
  - *infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.*
- b) *La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3 (elementi riportati al precedente elenco, punti a/g), nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 (inerenti la precisazione a scala locale degli elementi individuati dal Ptcp), indicando:*
  - *destinazione d'uso;*
  - *indici fondiari e territoriali;*
  - *parametri edilizi e urbanistici;*
  - *standard urbanistici;*
  - *attrezzature e servizi.**Il piano programmatico/operativo del PUC, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004.*

### **3. La forma del Piano**

Il Piano Urbanistico Comunale della città di Sarno, coerentemente con le disposizioni della Legge regionale 16/04, articola i propri contenuti progettuali in *disposizioni di carattere strutturale e programmatico*.

L'art. 23 della L.R.16/04 specifica i contenuti della componente strutturale e della componente operativa/programmatica del Puc, già descritte dall'art.3, comma 3, delle Norme regionali sul Governo del Territorio.

Si tratta di previsioni che, tuttavia, nella prassi progettuale che ha accompagnato questa prima fase di attuazione della norma regionale hanno avuto scarsa attuazione anche se la loro corretta applicazione potrebbe risolvere l'annoso problema della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio (e quindi il problema del rinnovo degli stessi e dell'onerosità della stessa procedura) e, d'altro canto, conferire in modo reale al Puc la duplice funzione di strumento di governo dei caratteri strutturanti ed invariati del territorio nonché di piano strategico di sviluppo della comunità.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene particolarmente utile proporre l'applicazione di tale modalità di pianificazione urbanistica per il redigendo Puc di Sarno.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

In particolare la proposta:

1. *intende sottolineare* la funzione del Puc quale strumento di disciplina e tutela paesaggistica del territorio comunale, in analogia alle previsioni degli strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale;
2. *intende chiarire che le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato*, individuano le linee fondamentali dell'assetto a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, paesaggistico-ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità; in particolare propone che la componente strutturale deve:
  - 1) *individuare nel territorio comunale le zone non suscettibili di trasformazione e quelle trasformabili* nel rispetto di vincoli o limitazioni dettate da criteri di tutela paesaggistico-ambientale, o di prevenzione, o mitigazione dei rischi naturali ed antropici;
  - 2) *determinare le linee fondamentali per le trasformazioni strategiche per la mobilità e la logistica, le centralità urbane ed i servizi pubblici e privati di rango non locale*;
3. *intende chiarire che la componente programmatica, con validità non inferiore ai cinque anni*, definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuale e pluriennale del comune; *in particolare, tra gli elementi di novità, nelle disposizioni programmatiche occorrerebbe*:
  - 1) *determinare i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione*;
  - 2) *determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio*, anche attraverso procedure attuative di tipo perequativo, dalle quali risultino realizzate a carico dei trasformatori tutte le urbanizzazioni primarie, e cedute al Comune tutte le aree per le urbanizzazioni secondarie calcolate nel rispetto degli standard urbanistici di legge, oltre che degli standard perequativi compensativi;
  - 3) *vincolare ad esproprio le eventuali ulteriori aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico realisticamente programmabili sulla base dei bilanci pluriennali comunali*.

Le NTA dovranno, pertanto, essere distintamente riferite alle disposizioni strutturali e a quelle programmatiche.

In rapporto a tale impostazione, la *proposta del Piano Urbanistico Comunale di Sarno* articola gli approfondimenti ricognitivi in un *quadro conoscitivo*, propone letture, giudizi e valutazioni in un articolato *quadro interpretativo*, riassume le proprie scelte nella *componente strutturale*, e raccoglie, infine, le scelte operative di intervento e le disposizioni del PUC nella *componente programmatica*.

### **3.1 Il Quadro Conoscitivo**

Gli elaborati conoscitivi, con analisi condotte alla scala 1:5.000 o maggior dettaglio, che corredano la presente *proposta definitiva di Piano* riguardano la specificazione dell'uso agricolo del suolo, la consistenza ed articolazione dei "beni paesaggistici" e del patrimonio storico-culturale, la perimetrazione degli insediamenti per epoca di formazione, la perimetrazione delle aree urbanizzate articolate per tipologia insediativa.

#### **1.1.0 Inquadramento territoriale**

- 1.1.1** La pianificazione sovraordinata e di settore – Il Piano Territoriale Regionale. I quadri Territoriali di riferimento
- 1.1.2** La pianificazione sovraordinata e di settore – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Strategia di scala provinciale per il sistema ambientale, paesaggistico, insediativo ed infrastrutturale.
- 1.1.3** La pianificazione sovraordinata e di settore – Parco Regionale del Fiume Sarno e Rete Natura 2000
- 1.1.4.a** La pianificazione sovraordinata e di settore – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale – Carta della Pericolosità da Frana
- 1.1.4.b** La pianificazione sovraordinata e di settore – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale – Carta del Rischio da Frana
- 1.1.4.c** La pianificazione sovraordinata e di settore – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale – Carta delle Fasce fluviali
- 1.1.4.d** La pianificazione sovraordinata e di settore – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale – Carta del Rischio Idrogeologico
- 1.2.1** La carta dei vincoli paesaggistici e architettonici
- 1.2.2** Le fasce di rispetto
- 1.3.1** La stratificazione storica ed il processo di espansione degli insediamenti

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **3.2 Il Quadro Interpretativo**

Le specificazioni degli elementi conoscitivi illustrate in precedenza hanno comportato la necessità di procedere ad un'articolata interpretazione e valutazione dei nuovi e dettagliati elementi ricognitivi a disposizione.

Pertanto, il quadro *interpretativo* allegato alla presente *proposta definitiva* propone:

- 1) la identificazione delle **risorse naturalistiche ed agroforestali territoriali**, articolate in unità tipologiche aggregate in base alle caratteristiche fisionomiche strutturali delle coperture del suolo ed ai caratteri morfologici prevalenti;
- 2) una sintesi interpretativa della **struttura paesaggistica del territorio comunale**, in cui si evidenziano e si mettono in relazione le principali componenti della morfologia naturale, della rete idrografica, del patrimonio ecologico diversificato in funzione della propria valenza ecologica, del sistema agricolo, del patrimonio storico-culturale, del sistema insediativo ed infrastrutturale;

**2.1** La carta delle risorse naturalistiche ed agroforestali

**2.2** La carta delle risorse paesaggistiche

### **3.3 La componente strutturale**

Le scelte progettuali di lungo termine del Puc sono esplicitate, nella presente proposta definitiva di Piano, ricorrendo ad un modello *integrato* di disciplina territoriale, che riassume in modo univoco tutte le prescrizioni e le indicazioni per il futuro assetto ambientale, insediativo e infrastrutturale del territorio provinciale.

In particolare, negli elaborati cartografici sono graficizzati, alla scala 1:5.000/1:2.000, tutti gli elementi areali, lineari e puntuali che riportano le scelte progettuali e regolative del Piano, con le relative Norme Tecniche di Attuazione.

**3.1** La rete ecologica comunale

**3.2** Le unità di paesaggio comunale

**3.3** La disciplina del territorio comunale

**3.4** Gli ambiti di equivalenza

### **3.4 La componente programmatica**

Le scelte progettuali di breve termine del Puc vengono rappresentate in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche e definiscono la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale considerato. Vengono specificati le destinazioni d'uso e gli indici edilizi, le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico, la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica, la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

**4.1** Le disposizioni programmatiche – Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città

**4.2** Le schede di progetto

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **4. Il Quadro Conoscitivo**

#### **4.1 I Piani e i vincoli sovraordinati**

Sul territorio del Comune di Sarno è da sottolineare la presenza del **Parco Regionale del Fiume Sarno**; quella dell'area denominata "monte Lauro" che fa parte della **Rete Natura 2000**.

Il comune di Sarno è inoltre interessato dalle disposizioni del **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico** dall'Autorità di Bacino del Sarno, oggi Autorità di Bacino Campania Sud.

**Inoltre, nella predisposizione del Piano Urbanistico Comunale occorrerà tenere in debito conto delle indicazioni e delle prescrizioni definite dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012.**

##### **4.1.1 Il Piano Territoriale Regionale**

Il PTR ha una valenza strategica e di indirizzo, costruisce un quadro che, a scala regionale, tende a delineare le linee guida di sviluppo attorno a temi di rilievo quali: la sostenibilità e il suo rapporto con i carichi insediativi, l'armatura infrastrutturale delle reti principali, gli ambiti territoriali per la pianificazione a scala provinciale, gli indirizzi per la localizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali, le aree a rischio ambientale, idrogeologico o sottoposte a carichi inquinanti, le direttive per la valorizzazione turistica.

La struttura del PTR si compone di cinque quadri Territoriali di riferimento:

- a) **Il Quadro delle reti**, la rete ecologica, la rete dell'interconnessione (mobilità e logistica) e la rete del rischio ambientale, che attraversano il territorio regionale;
- b) **Il Quadro degli ambienti insediativi**, individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama insediativi;
- c) **Il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS)**;
- d) **il Quadro dei campi territoriali complessi**;
- e) **il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale tra i comuni minori e delle raccomandazioni per lo svolgimento di "buone pratiche"**.

##### **Il quadro 2 individua l'ambiente insediativo 3 nell'Agro Sarnese-Nocerino**

Per quanto riguarda i **Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS)**, individuati dal PTR sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei patti territoriali, dei contratti d'area, dei distretti industriali, dei parchi naturali, delle comunità montane, e privilegiando tale geografia in questa ricognizione rispetto ad una geografia costruita sulla base di indicatori delle dinamiche di sviluppo, Sarno è ricompresa nell'STS (Sistema Territoriale di Sviluppo) **C5-Agro Nocerino Sarnese** a dominante rurale-manifatturiera. **C - Sistemi a dominante rurale-manifatturiera**. Il quadro propone di attivare una visione "dal basso", valorizzando le iniziative di scala locale già attivate (Comunità Montane, PIP, parchi naturali, ecc.).

Il sistema ha risentito, a livello regionale, della maggiore contrazione di superficie agricola che dal 1990 al 2000 si è ridotta di 31.448 ettari (16,70%) e che si è tradotta in una riduzione della SAU di 19.831 ettari (13,51%); inoltre, essendo il sistema caratterizzato, al contempo, da un elevato numero di aziende, sebbene questo si sia ridotto (9,43%), la SAU media rimane a livelli estremamente bassi a testimonianza di una debolezza strutturale del comparto agricolo caratterizzato da una marcata polverizzazione aziendale.

##### **Le valutazioni del PTR mettono in evidenza una serie di elementi critici.**

La realtà insediativa (residenziale e produttiva) dell'Agro Nocerino-Sarnese è tale che la sua evoluzione naturale, porterebbe:

- **al totale impegno dei suoli, (anche quelli agricoli più produttivi) per la realizzazione di abitazioni e di piccoli e piccolissimi insediamenti artigianali/industriali;**
- **al totale abbandono dell'agricoltura;**



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- **alla crescita caotica degli insediamenti lungo le grandi arterie** con conseguente congestione delle attività insediate e paralisi delle stesse arterie stradali.

Negli ultimi venti anni lo sviluppo edilizio, localizzato soprattutto lungo la direttrice nordsud, si è realizzato in buona parte su terreni agricoli altamente produttivi.

Allo stesso modo i piani per gli insediamenti produttivi più recenti, adottati con le procedure accelerate in risposta alla emergenza post-sismica (art. 28 L. 219/81), sono stati collocati indiscriminatamente e diffusamente sul territorio. Ad ulteriore aggravio, le industrie manifatturiere, una miriade di piccole e medie aziende, anche a conduzione familiare, si sono localizzate laddove la disponibilità di suolo glielo consentiva spesso al di fuori dei piani stessi. Il territorio si caratterizza quindi per un diffuso "disordine", a cui si accompagna un "forte inquinamento ambientale", dovuto alla commistione tra impianti, più o meno produttivi, e insediamenti residenziali, senza l'adozione, spesso, delle più elementari norme di igiene e di sicurezza.

Negli ultimi anni (dalla metà degli anni '80) si è verificata una consistente riduzione della base industriale che ha ingenerato fenomeni di sotto utilizzazione e dismissione di aree industriali. Su tutto il territorio dell'Agro sono stati censiti un gran numero di siti industriali che si alternano tra il completo abbandono ed il parziale utilizzo.

L'azione di recupero e di riqualificazione di tali aree, con la riorganizzazione delle stesse per nuove attività, è certamente prioritaria rispetto all'individuazione di aree in espansione, anche per le modificazioni approvate dalla Regione Campania alla Legge 14/82 in merito alla possibilità di incrementare il rapporto di copertura fino al limite del 50% (lotti industriali ed artigianali). Molti insediamenti, in particolare lungo la SS n. 18, risultano dismessi e spesso in attesa di trasformazioni urbane.

Lo strumento regionale definisce a una scala molto ampia obiettivi che, nel PUC di Sarno, saranno considerati e perseguiti.

I "**lineamenti strategici**" da cui partire per il rilancio dello sviluppo socio-economico dell'Agro Nocerino-Sarnese sono indirizzati sia verso la riqualificazione e l'innovazione dell'apparato produttivo che verso il recupero del complesso sistema urbano, puntando alla riqualificazione dei beni culturali e ambientali. Gli strumenti utilizzati sono quelli della programmazione coerente con le scelte di pianificazione urbanistica.

In tale ottica sono state attuate le scelte contenute (...) nel "Patto Territoriale per l'Agro Nocerino-Sarnese", che associa tutti i Comuni della valle del Sarno per la riqualificazione dell'industria agro-alimentare, dell'apparato produttivo, dei centri storici e nuclei urbani in coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Salerno.

In tutti i documenti di programmazione sopra richiamati assume particolare rilevanza la questione infrastrutturale.

Si ritiene strategico e da assumere con priorità, anche per la riuscita del programma di recupero, la riqualificazione ed il rilancio del sistema produttivo dell'Agro, l'intervento sul sistema dei trasporti ed il recupero delle aree industriali dismesse.

Si deve necessariamente tendere al primario obiettivo della razionalizzazione del sistema territoriale attraverso:

- **il recupero e ed il completamento della rete per il trasporto su gomma;**
- **il recupero e la rifunzionalizzazione della reti per il trasporto su ferro;**
- **il recupero, la bonifica ed il riutilizzo delle aree industriali dismesse** come occasione di riqualificazione ambientale anche attraverso l'utilizzo degli strumenti della programmazione negoziata.
- **il recupero delle aree agricole** (anche attraverso una politica di incentivi per eliminare il fenomeno della polverizzazione industriale) e la loro riconversione verso colture pregiate e biologiche.

È del tutto evidente che il riordino territoriale dell'ambito in esame è legato alla riorganizzazione dell'economia locale che dovrà fondarsi su basi non più individuali (polverizzazione industriale) bensì su forme associazionistiche (poli produttivi) tali da permettere la ristrutturazione del territorio mediante l'individuazione di ambiti territoriali omogenei.

### **4.1.2 Linee Guida per il Paesaggio**

Attraverso le Linee guida per il paesaggio in Campania la Regione indica alle Province ed ai Comuni un percorso istituzionale ed operativo coerente con i principi dettati dalla Convenzione europea del paesaggio, dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e dalla L.R. 16/04, definendo direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici il cui rispetto è cogente ai fini della verifica di coerenza dei piani territoriali di

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

coordinamento provinciali (PTCP), dei piani urbanistici comunali (PUC) e dei piani di settore, da parte dei rispettivi organi competenti, nonché per la valutazione ambientale strategica prevista dall'art 47 della L.R.16/04.

**Le Linee guida indicano innanzitutto i *principi fondamentali* ed i *criteri* che devono essere osservati dai comuni ai fini:**

- dell'adozione di misure specifiche volte alla salvaguardia, alla gestione e/o all'assetto del paesaggio con riferimento all'intero territorio regionale;
- dell'integrazione della considerazione per la qualità del paesaggio in tutte le decisioni pubbliche che riguardano il territorio;
- della partecipazione democratica delle popolazioni alla definizione ed alla realizzazione delle misure e decisioni pubbliche sopraccitate.

Inoltre, **le Linee guida per il paesaggio in Campania:**

- forniscono criteri ed indirizzi di tutela, valorizzazione, salvaguardia e gestione del paesaggio per la pianificazione provinciale e comunale, finalizzati alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, come indicato all'art. 2 della L.R. 16/04;
- definiscono il quadro di coerenza per la definizione nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) delle disposizioni in materia paesaggistica, di difesa del suolo e delle acque, di protezione della natura, dell'ambiente e delle bellezze naturali, al fine di consentire alle province di promuovere, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 della citata L. R. 16/04, le intese con amministrazioni e/o organi competenti;
- definiscono gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile e i criteri generali da rispettare nella valutazione dei carichi insediativi ammissibili sul territorio, in attuazione dell'art. 13 della L.R. 16/04.

**L'elenco dei paesaggi di alto valore ambientale e culturale** ai quali applicare obbligatoriamente e prioritariamente gli obiettivi di qualità paesistica.

Oltre ai territori già sottoposti a regime di tutela paesistica:

- a) le aree destinate a parco nazionale e riserva naturale statale ai sensi della legge n. 349/91 ai sensi della legge 33/93;
- b) le aree individuate come Siti di Interesse Comunitario (S.I.C) definite ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";

Vanno, inoltre, aggiunti i seguenti territori quando non inclusi nelle aree sopra menzionate:

- le "aree contigue" dei parchi nazionali e regionali;
- i siti inseriti nella lista mondiale dell'UNESCO ove non inclusi nelle aree sopra menzionate;
- le aree della pianura campana ove sono ancora leggibili le tracce della centuriazione (nell'agro-nocerino-sarnese sono state rinvenute tracce della centuriazione di Pompei).

### **4.1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Salerno approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012, coerentemente con le disposizioni della LR n.16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizione di carattere strutturale e programmatico. Le scelte progettuali del PTCP di Salerno si diversificano in base ai vari sistemi strutturali individuati:

- **strategie per il sistema ambientale;**
- **strategie per il sistema insediativo;**
- **strategie per il sistema della mobilità e della logistica.**

La compatibilità della pianificazione comunale (PUC) con il PTCP, è valutata quale verifica di coerenza con gli obiettivi strategici individuati per ogni sistema, con specifico riferimento alle indicazioni prescrittive concernenti. Il PUC diviene parte integrante del PTCP del quale verifica, integra e ne approfondisce i contenuti.

Secondo quanto disciplinato dal PTCP il comune di Sarno rientra nell'ambito territoriale della "**Agro Nocerino Sarnese**".

Con la serie 3, il PTCP definisce i macro obiettivi e gli indirizzi per l'Ambito dell'Agro Nocerino-Sarnese. Di seguito sono riportati, in particolare, quelli che riguardano la città di Sarno:

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE**

- a) **tutela delle risorse naturalistiche ed agroforestali** esistenti lungo i versanti montani/collinari attraverso il coordinamento di azioni molteplici che ne possano consentire una "tutela attiva", ovvero la loro fruizione tanto da parte delle popolazioni locali quanto da parte di turisti ed escursionisti.
  - b) **valorizzazione del patrimonio naturalistico a fini turistici**, mediante il ripristino, l'adeguamento e/o la realizzazione di sentieri pedonali, percorsi scientifici e didattici e/o la realizzazione di un percorsi ciclo pedonali ai margini dei fiumi.
  - c) **valorizzazione dei mosaici agricoli ed agroforestali delle colline** mediante:
    - la salvaguardia della caratterizzazione morfologica, vegetazionale e percettiva dei siti;
    - la diversificazione ed integrazione delle attività agricole attraverso la valorizzazione del patrimonio agricolo-naturalistico anche a fini turistici, mediante la promozione di azioni di recupero e riuso di costruzioni rurali dimesse, o in via di dismissione, e/o la realizzazione di nuovi calibrati manufatti da destinare a centri servizi per l'escursionismo locale, punti informativi, centri di documentazione ambientale, strutture turistiche rivendita di prodotti tipici e locali, botteghe artigianali e degli antichi mestieri, punti di ristoro e di promozione di prodotti identitari, centri culturali.
- **riqualificazione del bacino idrografico del fiume Sarno**, mediante l'impiego ottimale delle risorse e la valorizzazione delle aree fluviali.
  - **valorizzazione delle aree di pregio agronomico** ancora esistenti nella valle e loro riqualificazione, favorendo la riconversione ad uso agricolo delle aree attualmente interessate da fenomeni di diffusione/dispersione edilizia ed incentivando i processi di qualità e di efficienza delle aziende agricole comprese nelle filiere di riferimento (ortofrutta), anche attraverso azioni di marketing territoriale per la promozione delle produzioni locali.
  - **definizione di aree agricole periurbane di tutela ambientale**, anche da collegarsi alla rete ecologica.
  - **realizzazione di green way, parchi fluviali, e parchi urbani**, al fine di assicurare la connessione tra le aree a maggior grado di naturalità-biodiversità che circondano l'ambito e la densa conurbazione della valle del Sarno anche a supporto della rete ecologica.
  - **programmazione delle azioni finalizzate alla mitigazione del rischio ambientale**, con particolare riferimento alla prevenzione ed alla riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici superficiali e sotterranei, al monitoraggio e mitigazioni dei fenomeni di dissesto idrogeologico – anche nelle aree devegetate e/o disboscate a causa degli incendi, soprattutto se ricadenti in zone a rischio elevato – ed all'emissione di sostanze nocive in atmosfera.
  - **prevenzione dal rischio vulcanico** mediante coordinamento intercomunale di Piani di emergenza di Protezione Civile per i comuni compresi nella "zona gialla" del Piano di Emergenza Vesuvio.
  - **ricomposizione ambientale di siti estrattivi degradati, dismessi e/o abbandonati**, mediante il rimodellamento morfologico ambientale, con programmazione del riuso a seguito della eliminazione della pericolosità dei siti.

### **RIORGANIZZAZIONE POLICENTRICA E RETICOLARE DELL'AGRO NOCERINOSARNESE**

- **contenimento della diffusione edilizia nel territorio extraurbano**, sia di tipo areale sia di tipo lineare lungo la viabilità.
- **contenimento delle espansioni insediative** nelle aree ricadenti nella "zona gialla" del Piano di Emergenza Vesuvio, a favore di calibrate ipotesi di espansione lungo la direttrice Mercato S. Severino – Sarno (con particolare riferimento ai Comuni di Mercato S. Severino, Bracigliano, Siano, S. Valentino Torio, Lavorate di Sarno), anche con programmi di delocalizzazione.
- **promozione degli interventi di recupero, riqualificazione e completamento del tessuto urbano esistente anche** mediante la promozione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, rivolti tanto al recupero ed alla rivitalizzazione degli insediamenti storici urbani ed extraurbani, quanto alla riqualificazione ed alla densificazione degli insediamenti recenti.
- **messa in rete delle diverse centralità** mediante l'ottimizzazione della rete infrastrutturale già estremamente dotata, con la contestuale riorganizzazione del sistema della mobilità interna alla "città".
- **promozione di un distretto turistico in prossimità della localizzazione di servizi, parcheggi e scambiatori intermodali.**
- **distribuzione, su scala d'ambito, di funzioni e polarità di valore comprensoriale**, anche attraverso il recupero architettonico e funzionale di manufatti di pregio, la valorizzazione del patrimonio culturale, testimoniale ed ambientale, la previsione di programmi compatibili con le strategie della tutela attiva e dello sviluppo sostenibile. Una precipua programmazione deve essere adottata per:
- **i ruderi del Castello medioevale con relative aree a parco,**
- **il Palazzo Capua,**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- **la Filanda D'Andrea (già sede del distretto sanitario dell'Asl SA1),**
- **la Villa Lanzara-del Balzo con annesso giardino (sede dell'Ente Parco Regionale del Bacino idrografico del fiume Sarno),**
- **gli scavi in località Foce a Sarno.**
- individuazione di una area per la possibile localizzazione di **un parco attrezzato con strutture ludiche, per lo sport ed il tempo libero in prossimità del Parco fluviale del fiume Sarno**, quale strumento per il recupero ambientale di aree oggi fortemente frammentate e, allo stesso tempo, di rilancio ed integrazione dell'offerta turistica e ricreativa dell'intero ambito.
- **realizzazione della Città della Scuola a Sarno.**

### **METTERE IN RETE RISORSE ED INFRASTRUTTURE**

- **completamento, potenziamento e messa in rete delle aree produttive** di interesse sovralocale (Taurana, Fosso Imperatore, Sarno, agglomerati ASI di Fisciano-Mercato S. Severino e Cava de' Tirreni)
- e di interesse locale (Scafati - Angri – Pagani – Nocera Inferiore – Castel San Giorgio e San Valentino Torio).
- **promozione delle filiere più qualificanti** nel campo della produzione primaria, industriale, dei servizi ai cittadini ed alle imprese, della logistica.
- **realizzazione della piattaforma logistica di San Valentino Torio**, nonché dei collegamenti infrastrutturali di questa al sistema della logistica regionale.
- **realizzazione di una borsa merci per l'ortofrutta** tra Nocera Inferiore e Pagani, da ricavare in un contenitore industriale dismesso.

### **RIORGANIZZAZIONE E COMPLETAMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ IN CHIAVE INTERMODALE**

- **riorganizzazione del sistema del trasporto pubblico su gomma in un ottica di intermodalità**, al fine di intensificare i collegamenti tra la direttrice settentrionale e la direttrice meridionale;
- **riorganizzazione del sistema della mobilità su ferro** mediante:
  - la destinazione della linea ferroviaria tirrenica a servizio di metropolitana regionale integrato con il servizio Circumsalernitana e con la Metropolitana di Salerno (via Codola in direzione Mercato S. Severino – Fisciano – Università degli Studi di Salerno e via Cava in direzione Salerno – Pontecagnano - Piana del Sele);
  - il potenziamento della linea ferroviaria Nocera Inferiore-Mercato San Severino (via Codola) attraverso elettrificazione ed eliminazione di passaggi a livello;
  - l'interramento della linea ferroviaria Nocera Superiore-Scafati e la realizzazione di una nuova stazione a Nocera Inferiore.
- **realizzazione di nodi di scambio intermodale (ferro/ferro, ferro/gomma, gomma/gomma)**, dotati di adeguate aree attrezzate per parcheggi di interscambio con annessi servizi, a supporto dell'intero "circuito metropolitano dell'Agro" e del collegamento dello stesso con la Costiera Amalfitana, l'area metropolitana di Salerno, nonché con la Circumvesuviana di Sarno ed il sistema portuale di Torre Annunziata.

#### **4.1.4 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

I fenomeni di dissesto idrogeologico definiscono limitazioni e condizionamenti all'uso del territorio di cui si dovrà tenere conto in sede di redazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino competente per il territorio: l'Autorità di Bacino Fiume Sarno che dal 1 giugno 2012, è stata incorporata con l'Autorità di Bacino Regionale Nord Occidentale che viene pertanto denominata **Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale** (DPGR n. 143 del 15/05/2012, in attuazione della L.R. 1/2012 art. 52 c.3 lett.e).

Il PSAI è lo strumento di pianificazione di area vasta, con valenza sovraordinata su ogni altro strumento di programmazione e pianificazione territoriale e/o di settore, mediante il quale le Autorità di Bacino, come previsto dal D.Lgs. 152/2006, hanno pianificato e programmato azioni, norme d'uso del suolo e interventi riguardanti la tutela dal rischio idrogeologico.

Il PSAI individua per il territorio dell'Autorità di Bacino del Sarno circa 52 km di aree potenzialmente soggette a fenomeni di alluvione (fasce fluviali A,B,C) delle quali gran parte rientranti nel Bacino del fiume Sarno, comprensivo dei suoi sottobacini, con diffuse aree insediate esposte a livelli di rischio molto elevati ed elevati.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Obiettivo principale del PSAI è la salvaguardia dell'incolumità delle persone, la protezione del territorio, delle infrastrutture, delle attività antropiche esistenti, dei beni culturali ed ambientali dai fenomeni di dissesto da versante e da alluvione, nel rispetto dei principi dello "sviluppo sostenibile".

Il Piano definisce gli **scenari di pericolosità e rischio da frana e da alluvione**, rappresentando attraverso Carte di sintesi la perimetrazione delle aree interessate da possibili eventi calamitosi (*Carte della Pericolosità*) ed il relativo danno atteso (*Carte del Rischio*).

La pericolosità connessa ai fenomeni alluvionali è riportata nella "**Carta delle fasce fluviali**", che contiene la perimetrazione delle aree inondabili per differenti probabilità di accadimento (in termini di periodi ritorno - T) e la relativa suddivisione nelle fasce A, B e C, corrispondenti ad altrettanti livelli di pericolosità idraulica.

La strategia di perseguimento degli obiettivi di difesa dal rischio idrogeologico del PSAI, confermata nell'Aggiornamento PSAI 2011, fa riferimento a azioni di breve, medio e lungo periodo, sia a carattere strutturale che non strutturale:

- **azioni immediate da attuarsi nel breve periodo** riconducibili prevalentemente a misure non strutturali relative all'attivazione di un efficiente sistema di Protezione Civile, all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PSAI, all'approfondimento delle conoscenze;
- **azioni di medio e lungo periodo**, consistenti prevalentemente nell'attuazione, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, di Programmi di interventi strutturali per la mitigazione del rischio frana e rischio alluvione;
- **azioni a regime**, volte ad incidere sulla "pericolosità" e sul "rischio idrogeologico", costituite dallo sviluppo dell' approccio all' "uso del suolo come difesa", ovvero di indirizzi sulla corretta gestione delle aree boschive e delle coltivazioni sui versanti nonché degli usi del suolo nelle "fasce fluviali", compresi nelle Norme di Attuazione del Piano.

La perimetrazione delle aree a rischio di frana è stata aggiornata nel corso del 2008-2009 tenendo conto dei significativi interventi di mitigazione che hanno previsto la realizzazione e l'entrata in esercizio del sistema di opere di riduzione del rischio da colata rapida a cura dell' ex Commissariato per l'Emergenza idrogeologica nei Comuni di Sarno Siano e Bracigliano con le conseguenti modifiche alla morfologia delle aste montane e delle relative fasce fluviali montane così come perimetrate dal vigente P.S.A.I.

Al fine di completare l'aggiornamento delle previsioni di Piano nelle aree rientranti nelle competenze del Commissariato per l'Emergenza Idrogeologica in Campania ex OO. P.C.M. 2994/99 e ss. mm. e ii. (i.e. Comuni di Sarno, Siano e Bracigliano), l'AdB ha provveduto alla riperimetrazione delle fasce fluviali (e più in particolare delle fasce A e B di tipo montano) in quegli ambiti, già indicati a rischio idraulico dal vigente PSAI, i cui livelli di pericolosità si sono sensibilmente ridotti a seguito del completamento, collaudo ed esercizio delle opere commissariali.

Operativamente, essendo le opere commissariali progettate e verificate per portate pari o superiori a quelle con ritorno centennale, è stata imposta, cautelativamente ed in linea con le vigenti prescrizioni normative del PSAI, una fascia di rispetto di dieci metri a partire dal limite esterno delle stesse. A tale fascia è stato, poi, associato un livello di pericolosità idraulica corrispondente alla fascia fluviale di tipo A montano ed alla relativa disciplina normativa. Dette fasce sono state, infine, raccordate con quelle preesistenti laddove risultavano assenti, incompleti o non collaudati gli interventi commissariali.

La mappatura finale è stata ottenuta dopo un'attenta attività di raccordo con i tecnici della Struttura Commissariale (ora ARCADIS) finalizzata al censimento di tutte le opere in corso di realizzazione, realizzate e collaudate nonché alla verifica della funzionalità idraulica delle stesse.

La carta delle fasce fluviali così aggiornata è stata poi incrociata con quella degli insediamenti del vigente PSAI (con edifici e viabilità principale aggiornati su base cartografica 2004) al fine di conseguire l'adeguamento della corrispondente carta del rischio idraulico. Le categorie di rischio risultanti sono state rappresentate assimilando le classi R3pot ed R4pot, rispettivamente, ad R3 ed R4, come peraltro già accade ai fini dell'applicazione delle corrispondenti Norme di Attuazione.

### **4.1.5 Il Piano del Parco Regionale del Fiume Sarno**

Il Parco del Fiume Sarno è stato ufficialmente costituito con la delibera n. 2211 del 27 giugno 2003.

La perimetrazione del Parco include le aree attraversate dal Fiume Sarno, dalla foce alle sorgenti, ubicate nel Comune di Sarno e in altri dieci Comuni, attraversati dal Fiume, appartenenti alle Province di Napoli e Salerno.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Con delibera n.2/2009 in collaborazione con l'Autorità di Bacino del Sarno è stata predisposta una nuova perimetrazione del Parco che si appoggia alle fasce di esondazione, sia montana sia valliva, classificate dalla medesima Autorità e soggette a fenomeni alluvionali di diversa intensità, ed in assenza di queste, al corridoio ripariale per una profondità di 150 metri.

L'area del Parco Regionale del "Fiume SARNO" è suddivisa, ai sensi della L.R. n. 33 del 1° settembre 1993, nelle seguenti zone:

- zona "A" – Area di riserva integrale;
- zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione;
- zona "C" – Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale.

Ciascuna zona viene sottoposta ad un particolare regime di tutela in relazione ai valori naturalistici, ecologici, geomorfologici ed ambientali delle rispettive aree, nonché in rapporto agli usi delle popolazioni locali ed alla situazione della proprietà ed alle forme di tutela già esistenti.

### **4.1.6 La Rete natura 2000**

Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

A protezione dei siti Natura 2000 è assicurata dalla Valutazione di Incidenza. La procedura ha la funzione di assicurare lo stato di conservazione degli habitat naturali e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario.

La Valutazione di Incidenza è stata introdotta dalla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE (art. 6, comma 3) e recepita a livello nazionale dal DPR n. 357 del 8 settembre 1997 (art. 5), come sostituito e integrato dal DPR n.120 del 12 marzo 2003 (art.6). Sono sottoposti a procedura di valutazione tutti i piani e progetti che possono avere incidenze significative dirette o indirette su un sito della Rete Natura 2000.

Nel territorio di Sarno è stato individuato dalla Regione Campania il Sito di Interesse Comunitario IT8040013 denominato "Monti di Lauro". Il sito comprende un'area di 7040 ha tra il comune di Sarno e il comune di Quindici che costituisce l'habitat di varie specie di uccelli migratori, mammiferi e interessanti comunità di anfibi, rettili e chiroteri.

Si tratta soprattutto di rilievi calcarei confinanti con la pianura campana. Sono individuati quali fattori di rischio l'eccessivo sfruttamento del territorio per l'allevamento e l'incremento della rete stradale.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **4.2 Inquadramento territoriale ed elementi descrittivi**

Il territorio comunale di Sarno si colloca ad est del Vesuvio, a cavallo tra le province di Napoli, Salerno e Avellino, a cerniera tra la conurbazione napoletana e le aree agricole dell'entroterra avellinese.

I confini amministrativi lo separano ad est dal comune di Siano, a sud-est da Castel San Giorgio, a sud dai comuni di Nocera Inferiore e S. Valentino Torio, ad ovest dal comune di Striano e a Nord con il comune di Quindici.

L'intero territorio comunale copre una superficie di 39,95 Km<sup>2</sup>; la popolazione residente, al censimento dell'anno 2011, risultava pari a 31.103 unità, per una densità per Km<sup>2</sup> di 778,55 abitanti.

#### **4.2.1 Caratteri del Territorio Rurale Aperto**

##### **Lineamenti morfologici, pedoclimatici ed agronomici**

La morfologia prevalente è stata individuata attraverso il riconoscimento della litologia affiorante che per effetto della pressione ambientale (climatica, biologica, temporale, nonché antropica) diviene fattore di pedogenesi.

Il territorio comunale è stato così suddiviso, a media scala, in tre Grandi Sistemi di Terre denominati **Rilievi Calcarei**, **Pianura pedemontana** e **Pianura alluvionale** cui fanno riferimento rispettivamente tre sottosistemi geo - morfologici e pedologici: rispettivamente quello dei *rilievi calcarei dei Monti di Sarno*, e quello della *pianura pedemontana dei rilievi calcarei* e quello delle *aree rilevate delle pianure alluvionali dei fiumi appenninici*.

Per ciascun sistema e sottosistema, sono state quindi individuate e descritte le principali "associazioni" di suoli, classificati in accordo con l'approccio integrato internazionale noto come analisi dei sistemi di terre (FAO, 1995, Dalal-Clayton e Dent, 2001).

##### **Caratteri generali**

La struttura dei rilievi montuosi risulta essenzialmente di natura carbonatica, ricoperta quasi interamente da uno strato di terreni incoerenti di origine piroclastica, di spessore crescente da monte a valle. I terreni della piana sono, invece, costituiti da depositi quaternari caratterizzati da una potente coltre di terreni alluvionali e piroclastici.

##### **La suddivisione dei Sistemi delle Terre**

Procedendo dalle quote più elevate a quelle più basse troviamo i seguenti **sistemi e sottosistemi di terre** del territorio comunale di Sarno:

**a) Il Grande Sistema dei Rilievi calcarei** è caratterizzato dalla presenza di coperture pedologiche ad elevata variabilità laterale e verticale con sequenze di suoli con proprietà andiche fortemente espresse su depositi piroclastici ricoprenti il substrato calcareo, variamente troncate da processi erosivi anche intensi, l'interferenza climatica è moderata o bassa, con rischio di deficit idrico moderato ad elevato.

Il *Sottosistema dei rilievi calcarei dei Monti di Sarno* deriva dal Sistema delle Terre denominato Grande Sistema dei Rilievi calcarei e comprende le sommità ed i versanti ripidi dei rilievi calcarei dei monti di Sarno.

Il Sottosistema è caratterizzato da suoli moderatamente molto ripidi a ripidi, localmente su terrazzamenti antropici, profondi su depositi di caduta di ceneri e pomici a tessitura moderatamente grossolana la cui disponibilità di ossigeno è buona o moderata (*Mollic-Vitric-Andosol*). La morfologia è caratterizzata da creste arrotondate e da pianori sommitali ondulati con campi carsici cui si raccordano versanti a profili regolari e con impluvi pronunciati. L'uso prevalente è forestale-zootecnico ed agricolo, con prati pascoli in corrispondenza dei pianori sommitali. Sono diffusi i boschi cedui con querce e castagno, praterie xerofile e boscaglie degradate sui versanti denudati ed assolati; l'uso agricolo prevalente è quello ad oliveto, nocciolo sui versanti a profilo regolare con terrazzamenti e ciglionamenti antropici, arboreti promiscui, sistemi colturali complessi, sui versanti

**b) Il Grande Sistema della Pianura alluvionale** è caratterizzato da interferenza climatica lieve, con rischio di deficit idrico moderato.

Il *Sottosistema delle Aree relativamente rilevate delle pianure alluvionali dei fiumi appenninici* si trova a quote comprese tra i 1 ed i 200 m s.l.m. circa.

Il Sottosistema è caratterizzato da suoli pianeggianti, profondi, su depositi alluvionali attuali a tessitura moderatamente grossolana o media, con disponibilità di ossigeno buona (*Calcari-Fluvic Cambisols* e *Calcaric cambisols*).

Da un punto di vista agronomico il territorio è caratterizzato dall'ampia diffusione dei seminativi irrigui che assumono anche carattere intensivo ed assetto industriale. Gli impianti serricoli risultano sparsi e sul

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

territorio rurale e periurbano ed in genere di modesta superficie. Gli ordinamenti arborei prevalenti sono costituiti da oliveti, vigneti specializzati e da frutteti di nocciolo, di pero, di melo e di pesco con allevamenti a vaso o a palmetta. Frequenti nelle aree collinari gli orti vitati ed i sistemi agricoli eterogenei complessi e promiscui.

**c ) Il Grande Sistema Pianura pedemontana** è caratterizzato invece da interferenza climatica lieve, con rischio di deficit idrico moderato.

*Il Sistema della pianura pedemontana dei rilievi calcarei appenninici* su depositi piroclastici ricoprenti in profondità il tufo grigio campano si trova a quote comprese tra i 20 ed i 350 m s.l.m. circa.

La morfologia è caratterizzata da superfici pianeggianti a dolcemente inclinate, la densità urbana risulta elevata, in esso si concentra infatti la quasi totalità delle aree urbane accentrate e il 60% delle aree urbane discontinue del territorio comunale.

I suoli risultano profondi o molto profondi su depositi da caduta di ceneri e pomice localmente rielaborati dalle acque superficiali e di ruscellamento, la tessitura è media con buona disponibilità di ossigeno. Compattamenti di strati di ceneri vulcaniche sono diffusamente presenti entro 50 -70 cm di profondità. Nelle aree rurali non urbanizzate sono ampiamente diffuse le colture arboree anche da guscio e promiscue (sistemi eterogenei e sistemi colturali e particellari complessi, con arboreti da frutto specializzati, nocciuleti, orti arborati e vitati. Sono ampiamente diffusi anche gli ordinamenti erbacei con colture ortive ed industriali in pieno campo, mentre gli impianti serricoli risultano concentrati per lo più in pochi siti sul territorio rurale e periurbano del sistema, limitata risulta la superficie investita ea foraggiere.

### **Il reticolo idrografico e i rapporti del suolo con le acque**

La rete idrografica del territorio comunale di Sarno si suddivide in:

- *i rii di Sarno, dalla cui confluenza si origina il fiume Sarno (Rio Foce, Rio Palazzo, Rivo S. Marina*
- *il fiume Sarno*

La permeabilità dei terreni, cui è legata la circolazione idrica sotterranea, è generalmente elevata nella maggior parte delle aree montuose del bacino in dipendenza del grado di *carsificazione* del complesso calcareo e dolomitico; una permeabilità media presentano, invece, i terreni dei complessi vulcanico e piroclastico (a seconda, rispettivamente, del grado di fratturazione e della porosità); mentre risulta bassa la permeabilità nel complesso alluvionale ed, in particolare, quasi nulla nei livelli torbosi ed argillosi presenti al suo interno. La situazione geologica ed idraulica favorisce l'infiltrazione delle acque meteoriche provenienti dalle pendici che raggiungono il fiume Sarno attraverso il deflusso della falda subalvea.

### **Il paesaggio agrario**

Nella definizione dei paesaggi di l'ambito comunale di Sarno le componenti antropiche sono decisamente quelle prevalenti, determinando in particolare nella campagna:

- Paesaggi ricorrenti dell'agricoltura intensiva di pianura.
- Paesaggi ricorrenti dell'agricoltura nelle aree peri-urbane.
- Paesaggi delle pendici collinari a frutteto, con diversi con visuali.

### **4.2.2 Caratteri geologici, geomorfologici ed idrogeologici**

Il Comune di Sarno ricade nel foglio 185 SALERNO della Carta Geologica d'Italia in scala 1:100.000 e nella tavoletta topografica III Sud - Est Sarno dell'I.G.M. in scala 1:25.000 nonché nelle tavolette 44815, 44816 e 46604 in scala 1:10.000 redatte per il *Progetto GARG*.

L'intero territorio comunale ha un'estensione di circa 40 km<sup>2</sup> e si sviluppa principalmente alle falde della dorsale di *Pizzo d'Alvano*, una struttura carbonatica allungata in senso appenninico NW-SE, delimitata verso Ovest dalla *Piana Campana* e lungo il lato Nord dal *Graben* intermontano del Vallo di Lauro.

Il territorio, dal punto di vista geografico complessivo presenta aspetti caratteristici di una fisiografia morfologicamente articolata, ove coesistono ambienti naturali di varia estensione ed importanza paesaggistica, costituiti da gruppi montuosi (M.te Saro e Saretto) che raggiungono la quota massima di 1130 m slm (Pizzo d'Alvano) e da aree di pianura alluvionale (Piana del fiume Sarno) che si attesta ad una quota minima di 13 m slm ca.

*Dal punto di vista geologico/geomorfologico è possibile suddividere il territorio comunale di Sarno sostanzialmente in tre comparti, rispettivamente un comparto montano, comparto di transizione e comparto di pianura.*

- *Il comparto montano è costituito da una dorsale carbonatica, fagliata e suddivisa in blocchi che conserva sostanzialmente una struttura monoclinale con debole inclinazione verso N, E e NE. Litologicamente,*



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

*tale dorsale è costituita da una successione, in strati e banchi, di calcari, calcari dolomitici e subordinatamente calcari marnosi, ascrivibili all'Unità Stratigrafico - Strutturale dell'Alburno-Cervati. Gli spessori di questa successione sono dell'ordine di qualche centinaio di metri e comprendono la serie stratigrafica tra il Cretacico inferiore ed il Cretacico superiore. I versanti dell'intera dorsale e le spianate che caratterizzano le aree sommitali, sono ricoperti da depositi piroclastici incoerenti derivanti dalle eruzioni esplosive (Pliniane e Subpliniane) del vicino apparato vulcanico Somma-Vesuvio, sito ad una distanza di circa 20 Km verso Est/Nord Est dal territorio sarnese. Tali prodotti si presentano come depositi da fall in giacitura primaria e/o pseudoprimaria, quali pomici, scorie e ceneri (talora umificate) nonché come depositi piroclastici rimaneggiati (vulcanoclastiti). Quest'ultime si rinvengono con spessori variabili da 5 a oltre 20 metri, all'interno delle depressioni di origine carsica presenti al top della struttura carbonatica (p.es. Piana di Toriello, Piana di Prato) e nelle concavità morfologiche presenti lungo i versanti (con spessori anche superiori a 5 metri) alternate a depositi piroclastici in giacitura primaria. Consistenti fenomeni di rimaneggiamento sono quelli che hanno coinvolto i depositi piroclastici sui versanti, in cicliche fasi denudazionali ed alluvionali, attraverso le quali sono stati costruiti gli apparati di conoide e di talus, attualmente riconoscibili nelle forme e nei depositi alla base degli stessi (comparto di transizione).*

- *Il comparto di transizione, descrive la fascia di aggradazione pedemontana che funge da raccordo tra la dorsale carbonatica di Pizzo d'Alvano e la Piana alluvionale del fiume Sarno. Allo sbocco dei corsi d'acqua queste fasce sono intervallate da conoidi fluvio-torrentizi cresciuti soprattutto durante le fasi climatiche fredde e poi re-incisi con il ritorno a condizioni più temperate ed umide. Lungo il fronte montuoso, tali conoidi torrentizi si rinvengono, oggi, organizzati in più generazioni; le più antiche appaiono re-incise e terrazzate, le più giovani hanno apici localizzati a quote più basse e fasce distali ben raccordate alla pianura circostante.*
- *Il comparto di pianura appartiene alla propaggine più a Nord/NordEst della piana del fiume Sarno che è parte integrante della più ampia Piana Campana. La piana del fiume Sarno si è originata tra la parte alta del Pliocene superiore ed il Pleistocene inferiore, ha una pianta rettangolare, ed è colmata da alcune migliaia di metri di depositi marini di ambiente di transizione, da depositi clastici fluviali, in facies sia continentale che marina, da depositi lacustri, palustri e vulcanici. Il fiume che solca tale piana è il fiume Sarno le cui sorgenti principali si rinvengono alle pendici dei monti di Sarno. Riferendoci strettamente alla porzione di territorio compresa nel comprensorio comunale, tale comparto di piana può essere sintetizzato come una successione/alternanza di prodotti in prevalenza piroclastici e/o sedimenti di natura eluviale e colluviale a granulometria variabile da medio-grossa a fine, con stato di addensamento eterogeneo, in funzione del diverso grado di costipamento a cui sono stati sottoposti col susseguirsi delle dinamiche attive sul territorio.*

La dorsale dei monti di Sarno, nella quale è presente il rilievo di Pizzo d'Alvano, si sviluppa in senso appenninico NW/SE, è delimitata a Sud-Sud/Ovest dalla Piana Campana e lungo il lato Nord dal graben intermontano del Vallo di Lauro; essa si presenta fagliata e suddivisa in blocchi, mostrando una struttura monoclinale con debole inclinazione verso Nord. A SW e NE la dorsale è delimitata da faglie dirette di notevole rigetto ed un insieme di faglie principali e secondarie che ribassano l'originaria struttura verso la Piana Nocerino-Sarnese.

Litologicamente, il massiccio dei monti di Sarno è costituito da una successione, in strati e banchi, di calcari, calcari dolomitici e subordinatamente calcari marnosi che raggiungono uno spessore di diverse centinaia di metri e sono ascrivibili alla serie carbonatica mesozoica dell'Unità dei Monti Picentini-Taburno. I termini più antichi della successione, ascrivibili al Cretaceo inf., sono costituiti da alternanze di calcari (calcareniti e calcilutiti) e calcari dolomitici; verso l'alto la successione continua con un'alternanza di calcilutiti (ricche in requeenie) e calcari conglomeratici a matrice marnosa incluso il noto "livello di marne verdi a orbitoline" che per convenzione, nell'area campana rappresenta il passaggio tra il Cretaceo inf. e il Cretaceo sup. La successione mesozoica termina con una sequenza di calcareniti, calciruditi e biostrome (Hippuritidae) in strati e banchi fortemente fratturati e carsificati con frequenti intercalazioni di calcari dolomitici (Nicotera & Civita, 1969 a-b).

Il modellamento di tali versanti avviene a partire da una fase tettonica distensiva collocabile tra il Pliocene sup. ed il Pleistocene inf. (Cinque *et alii*, 1987) che è la stessa responsabile anche del rilassamento del *graben* campano.

L'assetto strutturale attuale, è quello di una estesa monoclinale immergente a Nord ed inclinata tra 10° e 45°, disturbata da linee tettoniche trasversali ad attività sia diretta che trascorrente. A livello locale, sono state attribuite al Miocene (Ortolani, 1978), le strutture (forse ruotate in senso antiorario) che articolano la

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

potente serie carbonatica, in monoclinali immergenti mediamente verso i quadranti settentrionali, come quelle del Pizzo d'Alvano, del Monte Torre del Gatto e del Colle Montagna Spaccata; su dette strutture, si è poi sovrapposto un fitto reticolo di faglie dirette, generalmente sub-verticali, a forte risposta morfologica, che hanno generato discontinuità tettoniche con direzioni SW/NE e NW/SE (Nicotera & Civita, 1969).

Le loro orientazioni sono quelle tipiche della neotettonica pliopleistocenica dell'Appennino Campano-Lucano (Aprile *et alii*, 1978), anche se talvolta sono riattivati lineamenti diretti circa E-W e N-S (Ortolani, 1978). L'effetto più evidente, di tali eventi, è stato il collasso della Piana Campana (compresa la sua parte meridionale ospitante la Piana del Sarno), che porta tali unità di catena, sino a oltre 3000 metri sotto il livello marino (oltre 2000 m nella zona Vesuvio-Piana Sarno) e registra tassi di subsidenza quaternaria di circa 2 mm/a. Tale abbassamento, è continuato anche in tempi olocenici e storici, come dimostra la posizione di antichi depositi litorali nel sottosuolo della Piana (Cinque, 1990).

Nel settore meridionale, i versanti si affacciano verso la Piana Nocerino-Sarnese e sono bordati da faglie con direzione E-W, mentre la parte SO della catena, è controllata da scarpate di faglia di direzione appenninica (NW-SE), ascrivibili al collasso del graben della Piana Campana (Ortolani & Aprile, 1978). Lungo i fianchi acclivi, sono presenti profonde incisioni e vallecole ad andamento rettilineo, che si ricordano ad antiche superfici di spianamento, sospese a diverse centinaia di metri sopra gli attuali livelli di base (Paleosuperfici Auct.; Cinque, 1992 a; 1992 b). Il paesaggio a paleosuperfici, è il risultato di più fasi di spianamento successive, di probabile origine carsica e fluvio-carsica, verificatesi a partire dai primi stadi di sollevamento della catena; secondo alcuni autori, (Amato, 1995; Ascione & Cinque, 1995; Bosi *et alii*, 1996), esse si sono modellate tra il Messiniano ed il Pliocene sup.

Nel caso dei Monti di Sarno, si può ipotizzare, che esse rappresentino più cicli di modellamento, il più recente dei quali, termina quando inizia il collasso tettonico del settore meridionale del *graben* campano.

L'attuale fisionomia dei versanti, è il prodotto finale di processi morfogenetici di arretramento per meccanismi di recessione rettilineo-parallela, caratterizzati da un profilo trasversale quasi rettilineo, con pendenze intorno ai 35°, incisi da valloni. Al suddetto stadio morfogenetico, verificatosi principalmente durante le fasi morfoclimatiche fredde del Pleistocene (1,64 Ma), si è sovrapposta la dissecazione lineare che ha prodotto le cosiddette "*facette triangolari*" (Brancaccio *et alii*, 1978; Cinque *et alii*, 1987).

Il gruppo montuoso dei monti di Sarno rappresenta una complessa ed articolata struttura morfologica, caratterizzata da spianate sommitali, bacini endoreici e creste poco pronunciate. Esso appare trasversalmente sezionato da valli a controllo strutturale con profondità e orientazione variabili. Nel settore nord-orientale i fianchi della struttura progadano verso la Valle di Lauro, il cui andamento è controllato prevalentemente da faglie di direzione circa NW/SE ed E-W. Lungo tali versanti, si osservano pareti subverticali, non interpretabili come relitti arretrati di originarie scarpate di faglia basali, ma dovuti a cornici litologiche "*Pestelle*" che si sviluppano a diverse altezze lungo i versanti, in particolare quelli di Episcopo, e che si sono formate o laddove affiorano strati più resistenti alle azioni di degradazione fisica e/o al di sopra di un livello stratigrafico in grado di determinare sgrottamenti che innescano crolli di una sovrastante porzione (Brancaccio *et alii*, 1979).

Il paesaggio della fascia pedemontana del comprensorio comunale di Sarno, rappresenta il raccordo tra i versanti calcarei, con l'antistante pianura alluvionale s.s. che si estende per oltre 1,5 km e tende a ridursi sensibilmente alla base dell'abitato di Sarno e nel tratto di S. Maria della Foce e Palma Campania; ciò è attribuibile ai movimenti tettonici distensivi quaternari che hanno ribassato sotto la piana gli accumuli pedemontani più antichi.

Gli apporti provenienti dai versanti, dai bacini torrentizi e dai distretti vulcanici dei Campi Flegrei e Somma-Vesuvio hanno dato luogo ad un glacia di accumulo, composto da una serie di conoidi alluvionali, più o meno anastomizzati, che borda tutta la fascia pedemontana e che raccorda tali versanti con la Piana del Sarno.

I monti di Sarno sono mantellati solo da alcuni dei termini più recenti della successione vulcanoclastica prodotta dalle eruzioni del Somma-Vesuvio; tale successione si ritrova, invece, in maniera più completa e continua nell'ambito del comparto di piana, sebbene, con variabilità laterali a grande scala indotte dalla differente distanza dal centro eruttivo, dal diverso orientamento degli assi di dispersione di ciascuna eruzione e dall'azione erosiva e deposizionale esercitata dalla rete idrografica.

Dalla letteratura, risulta, che l'area di Pizzo d'Alvano è stata raggiunta dalle formazioni piroclastiche derivanti dall'attività del Somma-Vesuvio di seguito descritte:

- Eruzione di Codola che rappresenta il deposito più antico, di età 25000 anni (Rolandi *et alii*, 2000);
- L'eruzione delle pomice basali, detta anche eruzione di Sarno (Rolandi *et al.*, 2004) ha un'età compresa tra 18 e 19 ky B.P. (Bertagnini *et al.*, 1998);

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- L'eruzione di Ottaviano, detta di Mercato (Walker, 1977), si verificò 8000 y B.P. (Alessio *et al.*, 1974);
- L'eruzione di Avellino, che si verificò circa 3800 y B.P. (Rolandi *et al.*, 1998), causò, la messa in posto, soprattutto di depositi da caduta e da surge;
- L'eruzione del 79 d.C. è senza dubbio la più conosciuta tra quelle del Somma- Vesuvio, grazie anche al contributo che alla sua notorietà, hanno dato le lettere di Plinio il Giovane e grazie alla presenza, di un buon numero di affioramenti all'interno degli scavi archeologici;
- Nel 472 d.C. si è verificata la più importante eruzione dell'epoca storica; Rosi e Santacroce (1983) la definiscono l'eruzione di Pollena, in virtù del fatto che i prodotti sono ben rappresentati nell'area di Pollena Trocchia;
- L'eruzione del 1631, fu un importante episodio subpliniano, ben documentato dalle cronache del tempo.

Lo schema idrologico superficiale è strettamente controllato dalla strutturazione del rilievo e dall'orientamento dei principali lineamenti tettonici recenti; quello profondo, risulta condizionato dall'assetto lito-strutturale della catena appenninica, con particolare riferimento alla distribuzione e posizione geometrica delle unità carbonatiche mesozoiche che costituiscono acquiferi di valore inestimabile e un'importanza strategica e socio-economica.

La rete idrografica che disseca la dorsale carbonatica di Pizzo d'Alvano ha bassi valori di densità di drenaggio, *pattern* quasi sempre angoloso e valli per lo più a "V" con fianchi più o meno ripidi.

Lungo tali versanti e lungo i fianchi delle valli maggiori si hanno spesso valloni di limitata estensione, ma con forti gradienti longitudinali, che decorrono nel senso della massima pendenza e danno quindi luogo a locali *pattern* paralleli. Molto spesso le incisioni fluvio-torrentizie, alla cui genesi ha concorso anche la dissoluzione carsica, hanno rapporti di susseguenza con la rete di fatturazione e di fagliamento, dalla quale deriva la diffusa rettilinearità dei tracciati vallivi e l'angolosità di tante confluenze.

### **4.2.3 I rischi naturali**

Nel rapporto UNESCO di VARNES & IAEG (1984) vengono date precise definizioni relative alle diverse componenti che concorrono nella determinazione del rischio:

- a) Pericolosità (*hazard H*): probabilità che un fenomeno potenzialmente distruttivo si verifichi in un dato periodo di tempo ed in una data area.
- b) Elementi a rischio (*element at risk E*): popolazione, proprietà, attività economiche, inclusi i servizi pubblici etc., a rischio in una data area.
- c) Vulnerabilità (*vulnerability V*): grado di perdita prodotto su un certo elemento o gruppo di elementi esposti a rischio risultante dal verificarsi di un fenomeno naturale di una data intensità. È espressa in una scala da 0 (nessuna perdita) a 1 (perdita totale).
- d) Rischio specifico (*specific Risk Rs*): grado di perdita atteso quale conseguenza di un particolare fenomeno naturale. Può essere espresso dal prodotto  $H \times V$ .
- e) Rischio totale (*total Risk R*): atteso numero di perdite umane, feriti, danni alla proprietà, interruzione di attività economiche, in conseguenza di un particolare fenomeno naturale; il rischio totale è pertanto espresso dal prodotto:

$$R=H \times V \times E = R_s \times E$$

Spesso è comunque molto difficile giungere ad una stima quantitativa del rischio per la difficoltà di definire, in termini probabilistici, la pericolosità, di determinare la vulnerabilità e, in termini monetari, gli elementi a rischio.

È evidente che ad un determinato elemento a rischio possono competere, in funzione delle caratteristiche dell'evento, valori diversi di  $E$  e  $V$ ; inoltre, a parità di condizioni, gli stessi  $E$  e  $V$  possono variare in base a fattori puramente casuali, quali ad esempio il periodo dell'anno, il giorno della settimana e l'ora a cui l'evento si verifica.

Pertanto  $E$  e  $V$  possono essere considerate come variabili casuali.

Sono pertanto state adottate le seguenti semplificazioni:

- l'entità  $E$  degli elementi a rischio è stata rappresentata mediante il valore economico (espresso in Euro) degli insediamenti, delle infrastrutture e delle attività produttive presenti nell'unità territoriale di riferimento; la quantificazione esclude la presa in conto del rischio per l'incolumità delle persone (Atlante rischi PAI);
- la vulnerabilità  $V$  dipende essenzialmente dalla tipologia di evento e dalla sua intensità che è funzione della massa mobilitata e della velocità della stessa. Quando si verifica un evento, ciascun elemento a

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

rischio può riportare un danno maggiore o minore in base alla propria capacità di sopportare tale evento. La vulnerabilità **V** esprime l'attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento e più precisamente indica l'aliquota dell'elemento a rischio che viene danneggiata. Il suo valore è compreso tra 0 (nessun danno) ed 1 (distruzione, perdita totale) ed è adimensionale. È stata stimata come valore medio riferito a ogni singola area in relazione ai valori di **H**;

- la pericolosità **H** è stata valutata tramite un indicatore correlato allo stato di dissesto presente all'interno dell'unità territoriale elementare di riferimento

La versione semplificata della relazione del rischio diventa pertanto:

$$R = H \times E \times V$$

I valori di rischio determinati tramite l'impiego dell'equazione vengono di solito aggregati in quattro classi a valore crescente (1=Moderato, 2= Basso, 3= Elevato, 4=Molto Elevato).

Quindi, il rischio è definibile come un pericolo che minaccia qualcuno o qualcosa (individuo, famiglia, casa, territorio).

La sua importanza è valutata sulla base dei danni che può provocare e sulla base di quanto sia esposto.

Una eruzione vulcanica, ad esempio, è sempre un pericolo, ma diventa un rischio solo se il territorio esposto è abitato o ha qualche interesse strategico; in caso contrario il rischio non viene valutato.

Alla luce di tale premessa, è possibile distinguere e differenziare due categorie di Rischio: **Rischi naturali e Rischi antropici**.

I primi, dipendono da fenomeni naturali, come ad esempio: terremoti, maremoti, eruzioni vulcaniche, frane, esondazioni, inondazioni, alluvioni, incendi provocati da autocombustione o fulmini, mentre i rischi antropici, sono dipendenti dall'attività dell'uomo, come ad esempio: fughe di sostanze tossiche, esplosioni di gas, incendi colposi o dolosi, etc.

I rischi di natura antropici, come afferma la parola stessa, sono rischi legati all'antroposfera e alle attività umane che agiscono ed interferiscono all'interno di questa.

Tra i principali possiamo citare i rifiuti, le materie prime pericolose, trasporti pericolosi, l'inquinamento corpi idrici, gli inquinamenti chimici dell'aria etc.

In questa fase ci si limita soltanto a dare una definizione generale, in quanto l'argomento è piuttosto vasto e complesso ed abbraccia diverse competenze e professionalità.

Di seguito si porterà l'attenzione principalmente ai rischi naturali che interessano il territorio Sarnese.

La presenza di rilievi con pendii accentuati e terreni instabili, rendono il territorio il territorio sarnese fragile e vulnerabile anche per fenomeni di franosità.

La combinazione di un'elevata pericolosità sismica, vulcanica e idrogeologica con una forte densità di popolazione, fa purtroppo, del Comune di Sarno, uno dei paesi campani maggiormente esposto ai rischi naturali.

Alcuni dei rischi naturali sopracitati, interessano il territorio sarnese in maniera diretta ed a scala comunale, come ad esempio il rischio idrogeologico che comprende in sé, sia gli eventi franosi che quelli alluvionali, nonché le esondazioni dei corsi d'acqua e le inondazioni della piana; mentre altri rischi naturali, tra i principali indichiamo le eruzioni vulcaniche e gli eventi sismici, interessano anche la città di Sarno a scala regionale; infine tra i rischi naturali indicati, ci sono alcuni di essi che non interessano in maniera diretta l'abitato di Sarno, tra i quali è possibile citare gli Tzunami.

### **4.2.4 Il rischio sismico**

I principali terremoti che hanno colpito in epoca storica il territorio campano coprono un arco temporale che si estende dal 322 a.C. per un evento dei Campi Flegrei, in realtà di età incerta, descritto da Aristotele, al violento terremoto dell'Irpinia-Basilicata del 23 novembre 1980. Ovviamente, man mano che si va indietro nel tempo le informazioni diventano lacunose e frammentarie. Risulta spesso difficile valutare l'estensione dell'area colpita, l'entità dei danni, il numero delle vittime e conseguentemente stimare l'intensità dell'evento e da questa risalire a una grossolana valutazione della magnitudo dei terremoti antichi per i quali non vi sono dati strumentali disponibili.

Dal catalogo dei forti terremoti emergono comunque chiaramente due principali zone sismogenetiche: quella appenninica (Irpinia-Sannio) e quella dell'isola d'Ischia, inoltre pericolosi terremoti superficiali sono associati ai fenomeni vulcanici e bradisismici del Vesuvio e dei Campi Flegrei.

I terremoti che hanno rilasciato grandi quantità di energia e prodotto numerosi danni anche al comprensorio comunale di Sarno, appartengono alla zona sismogenetica dell'Irpinia-Sannio.

A tale zona sono associati a una serie di segmenti di faglia tutti disposti in direzione appenninica (NW-SE), con meccanismo prevalente di faglia normale e si estende con analoghi segmenti di faglia e con forti

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

terremoti associati, anche al di fuori della Campania. La profondità alla quale è avvenuto il maggior numero di terremoti, che corrisponde verosimilmente allo strato sismo genetico che rilascerà anche i prossimi eventi sismici, è compresa tra 8 e 12 km. Naturalmente la sismicità di fondo della zona è elevata e vi si verificano numerosi eventi di bassa magnitudo la cui energia complessiva è però solo una piccola frazione delle scosse più forti.

I terremoti distruttivi hanno una magnitudo tra 6,5 e 7,0 che dovrebbe corrispondere a una rottura lungo faglie lunghe da 18 a 40 km. In effetti, evidenze di fagliazione normale per decine di km sono state trovate nel terremoto irpino del 23 novembre 1980. Il fortissimo danneggiamento provocato dal terremoto del 1980 si spiega, oltre che con la cattiva qualità delle costruzioni, con la segmentazione del processo di fagliazione che ha prodotto tre distinti episodi di rottura.

In 40 secondi si sono attivate rotture multiple su diversi segmenti paralleli di faglie, con una durata della scuotimento corrispondente a un evento di  $M=6,8-6,9$ .

Tutti i forti terremoti dell'Irpinia-Sannio hanno avuto numerose repliche a distanza di minuti, ore, giorni o mesi, alcune delle quali di energia rilevante. In alcuni casi (per esempio nel 1702 e nel 1962) sono avvenute anche scosse premonitrici (*foreshocks*) che hanno anticipato la scossa principale di varie ore o di soli 10 minuti (1962).

Tutti questi dati indicano pertanto che il territorio campano e quindi il territorio sarnese in prossimità della "faglia sud-appenninica" ha un'elevata pericolosità sismica. Il rischio è massimo nei centri urbani e nei centri storici, anche per la vetustà delle costruzioni e per la presenza di moltissimi beni monumentali e artistici.

Inoltre, oltre ai danni diretti prodotti dalle scosse sismiche sugli edifici, le infrastrutture, le reti dei servizi, tutti i terremoti più forti hanno causato numerose frane nei versanti instabili dell'Appennino Campano che hanno sconvolto l'ambiente ed aggravato i danni.

La mappa di pericolosità sismica della Campania, contrassegna i comuni della regione con colori diversi in funzione del valore massimo di accelerazione al suolo (PGA) con probabilità pari al 10% di essere superato in 50 anni.

Ovviamente le zone sismiche più pericolose, con accelerazioni massime tra 0,250 e 0,275 g, sono distribuite in prossimità dei segmenti della "faglia sud-appenninica", che sono le zone sorgente dei forti terremoti campani.

Il Comune di Sarno è classificato a *Sismicità media*, ovvero, PGA fra 0,15 e 0,25 g dove gli eventi sismici, seppur di intensità minore, possono creare gravissimi danni.

### **4.2.5 Il rischio idrogeologico**

Per eventi idrogeologici s'intendono una serie di fenomeni naturali e/o talvolta indotti, quali alluvioni (esondazioni), frane di vario tipo e collassi di cavità del sottosuolo.

#### **Alluvioni**

Limitatamente al territorio sarnese, la pericolosità idraulica, legata agli eventi alluvionali, è connessa alle esondazioni del fiume Sarno, ovvero ai suoi tre principali affluenti, i quali periodicamente invadono vaste aree di piana del comprensorio comunale.

In tali aree, il corso d'acqua non riesce a fare defluire l'apporto idrico legato ad intense piogge, ed inonda i terreni limitrofi.

Queste aree critiche, sono site in zone distali dal centro abitato, dove l'unità del paesaggio diventa pianeggiante e viene ad instaurarsi un "equilibrio" (in condizioni normali) tra il corso d'acqua e la piana del fiume Sarno.

In corrispondenza di eventi pluviometrici particolari, l'antropizzazione, e quindi l'impermeabilizzazione di vaste aree del territorio, apportano una elevata quantità d'acqua nella parte alta del fiume, principalmente dove lo stesso attraversa il centro cittadino.

Tale afflusso, induce un incremento della portata idraulica che unita alle acque superficiali derivanti dai terreni agricoli, portano ad un crescita dei volumi convogliati dal corso d'acqua, superando in taluni punti gli argini naturali ed inondando i terreni, le coltivazioni e talvolta qualche abitazione.

Le aree maggiormente colpite da tali eventi idrogeologici si collocano nella zona "Masseria della corte", lungo il tratto di fiume che nasce da Rio Palazzo, attraversa il centro abitato in direzione Ovest/SudOvest fino alla convergenza con l'altro ramo del fiume Sarno "Santa marina di Lavorate".

Quest'ultimo, è soggetto a fenomeni di alluvionamento in più punti lungo tutto il suo percorso, a partire da circa 2km dalla sorgente fino alla confluenza con *Rio Palazzo*.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **Frane**

Il principale evento idrogeologico che ha colpito il Comune di Sarno è quello tristemente noto del 5 e 6 Maggio 1998 che ha prodotto danni ingenti e la perdita di vite umane.

Fenomeni simili si sono verificati numerose volte nel Comune di Sarno, così come è stato riscoperto da numerose fonti storiche ritrovate e portate alla luce successivamente agli eventi del '98.

La successione storica degli eventi franosi riconosciuti negli annali dell'Archivio di Stato di Salerno, unita alla caratterizzazione del quadro geoambientale, nel quale le stesse fenomenologie di instabilità delle coperture piroclastiche si sono succedute, tende ad evidenziare una marcata ricorrenza/ripetitività di tali eventi, certificata a partire almeno dalla prima metà del XVII secolo.

La descrizione degli eventi di dissesto nei documenti storici coprono un intervallo temporale di oltre tre secoli, a partire dal XVII secolo e con maggiore frequenza dal 1794.

In questo lasso di tempo, dissesti, di dimensioni più o meno rilevanti, si succedono, in particolare nel corso del XIX secolo, talvolta con ritmi di ricorrenza mensili.

Le prime testimonianze si riferiscono a memorie storiche, opere letterarie, documenti conservati presso gli archivi parrocchiali, diocesani o comunali; altre informazioni sono reperibili nei documenti dell'Intendenza del Regno delle Due Sicilie (Sezione Opere Pubbliche) - conservati nell'Archivio di Stato di Salerno.

Fonti comparabili per contenuto, sono rappresentate dal fondo Prefettura di Gabinetto, costituito dopo l'Unità d'Italia e dal fondo Protocolli Notarili, nel quale sono presenti informazioni su frane, lavori di contenimento, contenziosi ed altro.

Di rilevante interesse sono, infine, i manoscritti di famiglia, veri e propri diari cronachistici redatti per più decenni da uno o più componenti.

Con riferimento al Novecento, le narrazioni cominciano ad assumere carattere giornalistico ed è possibile ottenere informazioni dalla letteratura contemporanea di ambito più generalmente storico e in particolare, dagli studi che avevano appuntato l'attenzione sul dissesto in Campania.

Un'integrazione alla ricerca la forniscono le informazioni contenute nell'archivio del Progetto AVI (Aree Vulnerate Italiane) sui dissesti in Italia dal dopoguerra al 1990.

Le notizie raccolte, consistono nella data e località dell'evento e nell'ambito fisiografico interessato, invece, la natura dell'evento, riguardante il tipo di materiale e i volumi coinvolti, il movimento, la velocità di spostamento delle masse, gli effetti prodotti e la connessione con gli eventi pluviometrici, è stato dedotto dalle descrizioni dei giornalisti che rimangono comunque inequivocabili anche utilizzando terminologie spesso improprie.

L'archivio AVI comprende complessivamente 29 notizie relative all'accadimento di colate detritiche nell'area perivesuviava, di cui 6 per l'ambito fisiografico dei monti di Sarno (comprendente anche il recente fenomeno del 5 e 6 Maggio 1998).

Alcuni di questi eventi, spesso corrispondono a fenomeni singoli, ma in altri casi, raggruppano anche fino ad alcune centinaia di inneschi riconducibili allo stesso evento pluviometrico.

I fenomeni segnalati nel progetto AVI, inoltre, si riferiscono solo alle aree maggiormente urbanizzate, e pur riconoscendo questo limite, le informazioni raccolte possono essere considerate basilari per ricostruire l'accadimento temporale dei fenomeni nell'intera area sarnese, anche se effettivamente ben rappresentative solo di quelle zone intensamente urbanizzate fin dagli inizi del secolo.

Grazie alle informazioni ottenute da questi documenti, è stato possibile realizzare una carta degli eventi franosi che hanno interessato nel tempo il massiccio di Pizzo d'Alvano, con in dettaglio l'area abitata di Sarno. Ne è emerso un evidente ripetersi di queste fenomenologie che hanno colpito, praticamente da sempre, i nuclei abitati pedemontani del Pizzo d'Alvano e molte delle vecchie frane riconosciute, soprattutto quelle riferite al XIX secolo, presentano un percorso analogo a quello delle colate distruttive del 5 e 6 maggio 1998, in particolar modo per quegli eventi che si sono verificati tra Episcopio e la zona di Foce. Le cause di queste frane, definite alcuni autori e riconosciute dalla comunità scientifica come "*debris flows*", sono legate alla concomitanza di diversi fattori *predisponenti* delle coperture piroclastiche che in presenza di altri fattori, definiti *scatenanti*, conferiscono un'alta suscettibilità a dissesti di versante di questi tipi di terreni.

In questi ultimi 10 anni, la comunità scientifica nazionale ed internazionale, è stata sollecitata allo studio ed all'approfondimento, delle instabilità delle coltri di origine piroclastica che ammantano i versanti dell'area peri-vesuviana, in particolare della dorsale del Pizzo d'Alvano, soprattutto in seguito agli eventi franosi del 5 - 6 Maggio 1998.

La fenomenologia è piuttosto complessa e di non facile comprensione, tanto che a tutto oggi, non è ancora noto, un modello univoco d'insacco di tali fenomeni.

Molteplici sono gli aspetti, sotto i quali, nell'ultimo decennio, il fenomeno è stato studiato e dai quali, si è preso atto della complessità della fenomenologia:

- Meccanismi di innesco e di propagazione del fenomeno franoso (Celico *et alii*, 1986; Celico & Guadagno, 1998; Del Prete *et alii*, 1998; De Riso *et alii*, 1999);

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- Proprietà mineralogiche (De Gennaro *et alii*, 2000) e geotecniche dei terreni piroclastici (Cascini, 2004; Esposito & Guadagno, 1998; Guadagno & Magaldi, 2000);
- Condizioni idrologiche scatenanti l'innesco (Chirico *et alii*, 2000; De Vita, 2000; Fiorillo *et alii*, 2001; Fiorillo & Wilson, 2004; Guadagno, 1991);
- Caratteri pedologici delle coltri piroclastiche (Terribile *et alii*, 2000);
- Fattori morfologici naturali ed antropici predisponenti all'innesco (Brancaccio *et alii*, 2000; Cascini *et alii*, 2000; Celico & Guadagno, 1998; Di Crescenzo & Santo, 1999);
- Modelli idrogeologici del deflusso sub-superficiale (Celico *et alii*, 1986; De Vita & Piscopo, 2002);
- Modelli di stabilità delle coltri piroclastiche (Cascini, 2004; Crosta & Dal Negro, 2003; Guadagno *et alii*, 2000);
- Ruolo sulla stabilità delle condizioni di parziale saturazione (Scotto di Santolo, 2000) e modelli di propagazione dei flussi piroclastici (Budetta & De Riso, 2004; Revellino *et alii*, 2004).

Com'è noto, i rilievi di Sarno, sono costituiti da rocce calcaree permeabili per fratturazione, ricoperte da depositi piroclastici da caduta (tefra sciolti) provenienti dalle innumerevoli eruzioni dei due vulcani campani, ma soprattutto del Vesuvio.

Si tratta di livelli di pomici, lapilli e ceneri, con intercalati paleosuoli di spessore complessivo variabile.

La loro permeabilità è variabile ed il suolo è spesso pedogenizzato con sviluppo di vegetazione.

Si tratta per lo più di materiali incoerenti, sciolti, solo le ceneri bagnate presentano una certa coesione.

Il *fattore scatenante* tale tipologia di frane è la pioggia, che unitamente ai *fattori predisponenti* naturali ed antropici, hanno favorito l'innesco, l'evoluzione e la deposizione delle coltri piroclastiche lungo i versanti di Sarno ed alla loro base.

### **Sprofondamenti**

L'apertura di voragini per crollo di cavità sotterranee è un fenomeno che pure se in maniera contenuta, interessa anche il Comune di Sarno.

A scala regionale, molti di tali sprofondamenti sono di origine antropica, e si concentrano nel sottosuolo della città di Napoli, dove, con vere e proprie cave sotterranee, si estraevano materiali da costruzione (Tufo) per edificare la città sovrastante.

La città di Sarno invece, è interessata da sprofondamenti di origine naturale, legati all'instaurazione di processi di miscelazione di acque sotterranee, con diverse caratteristiche chimico-fisiche che probabilmente hanno attivato processi di corrosione accelerata nei livelli travertinosi, con conseguente formazione di vuoti, o innescare processi di erosione lungo vie di deflusso preferenziale della falda, con fenomeni di *piping*.

Nell'abitato di Sarno, in un settore densamente popolato della cittadina, studi e ricerche recenti hanno evidenziato l'elevata suscettibilità della zona a fenomeni di sprofondamento e/o subsidenza.

Questi fenomeni, la cui genesi non coincide con quella di origine nelle aree carsiche, ma che si verificano in aree di piana caratterizzate da elevati spessori dei terreni di copertura e da processi di risalita di fluidi e conseguente erosione dal basso, sono stati censiti nel "*Progetto Sinkhole*" ed inseriti nel relativo database nazionale elaborato dall'ISPRA.

Vengono evidenziati due fenomeni di *sinkhole*, ubicati rispettivamente in località S.Vito e in località Piazza Lago.

Lo sprofondamento situato in località S.Vito, è il fenomeno più grande sia per estensione areale che per profondità, presenta una morfologia subcircolare, si estende per una superficie di circa 43.000 m<sup>2</sup> con una profondità rispetto al p.c. di circa 25 m in corrispondenza della parete Nord e delle scarpate laterali, mentre la parete a Sud presenta un'altezza di pochi metri.

Il secondo fenomeno ubicato in località piazza Lago, nel centro urbano di Sarno, è rappresentato da una piccola depressione di forma subcircolare, poco profonda, dove in passato le cronache e le mappe storiche riportano la presenza di un piccolo lago, denominato *Lago del Falso Compare*.

Da documentazione storica si ipotizza che dal 1898, anno in cui il lago è stato prosciugato e colmato, ci sono state fasi successive di riattivazione del *sinkhole* che hanno generato l'attuale depressione, su cui peraltro è presente un edificio di recente costruzione.

Sin dagli anni 60, nel comprensorio di Sarno, l'Agenzia per il Mezzogiorno (ex Cassa del Mezzogiorno) ha realizzato opere di captazione in falda di rilevante importanza.

L'intensivo sfruttamento della riserva idrica ha prodotto, agli inizi degli anni 90, evidenti effetti di subsidenza.

In tale periodo, l'ufficio tecnico del comune di Sarno (UTC), in più occasioni, evidenziò la presenza di lesioni ad edifici pubblici e privati siti in varie zone della piana sarnese.

Con il fine di chiarire una possibile relazione tra i dissesti segnalati dall'U.T.C. e del progressivo esaurimento delle sorgenti a causa dell'intensivo emungimento in atto, la Società Ricerche d'Acqua eseguì negli anni 92-

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

93 una serie di approfondite indagini per il controllo della falda, tese a valutare il regime delle piogge, i cedimenti di zone significative della piana e l'andamento nel tempo delle lesioni.

Gli esiti di questo lavoro furono riportati in una relazione eseguita nel (Cascini & Di Maio, 1994).

L'esistenza di vasti settori in subsidenza in gran parte della Piana Campana nell'arco temporale dal 1992 al 2006 viene comprovata dall'acquisizione ed elaborazione dei dati SAR ERS 1 e 2 e RADARSAT-1.

L'analisi statistica dei valori di deformazione dei PS riferiti agli anni dal 1992 al 2007 ha permesso di individuare nell'area del comune di Sarno, non solo aree soggette a deformazioni lente e attive ma di poter avanzare ipotesi circa la possibile neoformazione di un'area di sprofondamento proprio lungo la direttrice Piazza Lago – San Vito.

Considerando le distribuzioni dei PS "normal" ERS acquisite sul centro urbano di Sarno tra il 1992 ed il 2001 si deriva che, in orbita ascendente, l'area urbana è quasi tutta caratterizzata da PS "normal" in allontanamento dal satellite e quindi in spostamento verso est.

Allo stesso modo, in orbita discendente, l'area è caratterizzata da PS "normal" in allontanamento dal satellite e quindi in spostamento verso Ovest.

La combinazione delle due geometrie di acquisizione denuncia quindi una deformazione con una prevalente componente verso il basso (subsidenza).

Questa, è un'altra problematica alla quale non bisogna dare meno attenzione, puntando ad una rete di monitoraggio rivolto alla previsione e prevenzione dei dissesti di origine gravitativa nelle aree urbane.

### **4.2.6 Il rischio vulcanico**

Durante il Quaternario l'Italia Centro-Meridionale è stata interessata da un esteso vulcanismo, sviluppatosi soprattutto lungo la costa tirrenica, tra il Lazio Settentrionale e la Campania.

Sul margine tirrenico della piana, in prossimità dei suoi limiti settentrionale e meridionale, si sono create e persistono, le condizioni tettoniche idonee alla risalita di magma che hanno portato alla formazione dei vulcani attivi della Campania: Campi Flegrei, Ischia e Vesuvio.

A causa della natura esplosiva delle eruzioni e dell'elevata densità di popolazione, Vesuvio e Campi Flegrei sono le aree a più elevato rischio vulcanico d'Italia e tra le più alte al mondo.

Tra tali aree a rischio è presente anche il Comune di Sarno che come noto, è ricoperto interamente dai prodotti piroclastici provenienti principalmente dal vicino complesso vulcanico Somma-Vesuvio.

Il territorio sarnese non è sottoposto in maniera diretta alle fasi più distruttive dell'evento vulcanico (*colate laviche, surge, flussi piroclastici e nubi ardenti*) che hanno dato fine a due centri urbani importanti del passato (Pompei ed Ercolano nel '79 d.C.), ma è interessato da tutti gli effetti e dalle dinamiche che si verificano e si attivano nella direzione degli assi di dispersione del *vent*.

Nello specifico, com'evidenziato da numerosi studi effettuati da diversi autori, in seguito ad un evento eruttivo di tipo esplosivo, il territorio sarnese è interessato dall'arrivo di prodotti piroclastici da caduta costituiti da pomici, lapilli e ceneri incandescenti delle dimensioni anche centimetriche, che ricoprono l'intero comprensorio comunale e tutta l'area montana e pedemontana.

Tale evidenza è facilmente riscontrabile nei numerosi affioramenti diffusi lungo i tagli stradali e sui versanti sarnesi.

I prodotti piroclastici ricoprono tutta l'area con spessori variabili, producendo non pochi danni agli edifici, come il collasso dei tetti, blocco della viabilità, ostruzione dei piani bassi, nonché incendi diffusi.

I materiali ancora caldi e ricchi di gas che invece si depositano sui versanti, si trovano in una condizione d'instabilità, ed anche successivamente, con l'arrivo delle prime piogge scatenate dall'evento vulcanico, tali piroclastiti scivolano lungo i versanti acclivi dando luogo a fenomeni franosi tipo quelli del maggio 1998.

### **4.2.7 La storia del sistema insediativo di Sarno<sup>1</sup>**

Come si palesa nella carta cinquecentesca della Campania nel De Nola di Ambrogio Leone, la città di Sarno prende il nome dal fiume perché nasce quasi a controllo del suo corso.

Molteplici sono le tracce di insediamenti umani sul territorio comunale tra l'età sannita e quella romana, sia prima che dopo l'eruzione del 79 d. C.

L'intero territorio era attraversato dalla Via Popilia, strada romana di discreta importanza che collegava Capua con Reggio, lungo la direttrice Nola-Palma-Sarno- Nocera<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> "La stratificazione storica degli insediamenti" dalla Relazione del Programma di Valorizzazione dei tessuti insediativi storici del Comune di Sarno



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Testimoni del suo percorso sono alcuni monumenti funerari, oggi allo stato di rudere o completamente perduti in località "Garitta del Capitano" e "Villavenere", oltre a numerose steli funerarie antropomorfe ritrovate nella zona di confine tra Sarno e Nocera.

Altra emergenza monumentale archeologica del territorio è il cosiddetto *Acquedotto Claudio* di epoca augustea che partendo dalle sorgenti Pelosi e Orciuoli di Serino riforniva la *Piscina Mirabilis* di Miseno, portando acqua lungo il percorso a molte cittadine<sup>3</sup>. In questo periodo il quadro degli insediamenti si caratterizza per la diminuzione numerica dei piccoli villaggi sparsi (dovuta al drastico decremento della popolazione) e all'incremento della presenza di ville rustiche sull'intero territorio.

Infatti, a caratterizzare l'insediamento umano e lo sfruttamento delle risorse agricole nascono e proliferano le prime ville rustiche che risultano presenti soprattutto nell'ampia fascia pedemontana del territorio sarnese<sup>4</sup>.

L'eruzione del Vesuvio del 472. d.C. risultò fortemente esiziale per il territorio già da tempo provato dalla crisi demografica e determinò la fine di numerosi siti abitati in precedenza tra cui alcune ville pedemontane e l'area del teatro. Del nucleo altomedievale si può desumere da fonti bibliografiche una presenza già consistente sulle pendici del Castello, anche in relazione all'esistenza dell'Acquedotto Romano. Primi insediamenti si registrano anche nelle zone di Episcopio e di Foce, in seguito a recenti ritrovamenti archeologici. In età medievale si sono rivenute tracce di insediamenti anche in zona S. Vito.

Nel sec. XI si assiste ad una prima espansione della città, finora arroccata sul colle e difesa dal castello, e alla nascita dei primi insediamenti verso valle, nell'ampia area che degrada tra il quartiere di S. Matteo e la via Popilia.

Nei documenti dell'epoca si comincia a parlare di una "*cibitate vetere*"; tale città può identificarsi con la zona a ridosso dell'attuale quartiere di S. Matteo (che in seguito ha assunto lo stesso toponimo, Terravecchia<sup>5</sup>), dove ne sono ancora visibili ruderi.

*(...) Col passare dei decenni, la città si espande. Nasce così il quartiere attuale di S. Francesco, che col tempo comprenderà lo sviluppo verso Est, lungo l'asse stradale. Ad ovest della piazza del mercato sorge, "extra moenia", un nuovo quartiere, anch'esso sul ciglio della Tabellara, nome medievale del tratto urbano della via Popilia. L'abitato prende il nome di "Burgo de foris", costituendo il definitivo limite settentrionale della città, più tardi fornito di una cinta e di una porta<sup>6</sup>.*

I nuovi insediamenti nascono nelle pertinenze delle strutture ecclesiastiche; esempio emblematico è *Episcopio*, dove un piccolo insediamento, con la zona periferica di *Ferrari*, sorge intorno alla cattedrale e al palazzo vescovile, costruiti fuori della città per non subire il controllo del potere laico.

Nel periodo normanno-svevo, la città continua ad espandersi verso valle, al di sotto del castello che continua a conservare la sua importanza strategica<sup>7</sup>. La costruzione si erge sulla cresta del Sarno ed è sede comitale; oltre ad essere murata, è difesa da una cinta, costellata di torri, che racchiude, con andamento triangolare, anche la sottostante Terravecchia con la chiesa di S. Matteo.

Le fortificazioni nel territorio sarnese si completano con le postazioni difensive di Foce e del Passo dell'Orco, sul valico di Codola, tra Sarno e Nocera.

La valle, nonostante i progressi dell'agricoltura, grazie ai quali si strappava terreno coltivabile alle paludi millenarie, restava "sylvia mala", come testimoniano numerosi toponimi. Libera doveva essere la campagna in prossimità dell'abitato e a Foce, dove il Vescovado possedeva una serie di mulini.

---

<sup>2</sup> Tracciata da Popilio Lena, acerrimo nemico dei Gracchi e Console nel 132 a. C., la via Popilia nasce su un esistente percorso osco-greco e, estendendosi per 321 miglia romane, collegava anticamente Capua con Regium.

<sup>3</sup> Il tracciato cittadino dell'opera è oggi in gran parte sotterraneo; proviene dalla collina di Castel S. Giorgio ed è possibile vedere sezioni del condotto presso le cave di Fiano, sulla via per Bracigliano e a via S. Giovanni. L'unico pezzo in vista si trova a Mura d'Arce, presso Foce: un ponte-canale di qualche decina di metri su cui sono state addossate alcune abitazioni.

<sup>4</sup> Presumibilmente dette ville originarono il successivo insediamento dei casali diffusi in età altomedievale tra il monte e la pianura.

<sup>5</sup> Il termine Terravecchia, con cui si indica l'attuale borgo di San Matteo, compare per la prima volta nei documenti del Codex Diplomaticus Cavensis del 1041. Nel medesimo documento sono citati anche la "via puplica" (l'antica strada romana Popilia, la Tabellaria del tempo medievale) e il "flubio dragunteio propinquo porta quei bi est" (Draconteo è il nome altomedievale del fiume Sarno, propriamente del ramo detto "rio Palazzo", a causa del suo corso serpeggiante; la "porta" cittadina nelle sue adiacenze è la Porta Seca, insistente alla fine dell'attuale via De Liguori e che dava in uno slargo chiamato Foruncolo, letteralmente Piccola Piazza, oggi piazza Garibaldi, dove, intorno al Mille, si svolgeva il mercato e si stipulavano gli atti pubblici)

<sup>6</sup> A. MILONE "Sarno. Natura, arte e storia", Edizioni dell'Associazione "Centro Culturale Archè", Nocera Inferiore, anno 2000, p. 33

<sup>7</sup> La fortificazione, nonostante il saccheggio fattone dagli Angioini, conserva elementi normanno-svevi nei muri a scarpata intervallati da torri quadrangolari. Quando, più tardi, la fortificazione includerà la terravecchia, due torri proteggeranno l'accesso al borgo, una adiacente al convento di san Domenico e l'altra in corrispondenza del convento di San Matteo. La prima di queste torri, nonostante di età normanno-sveva, è detta "Aragonese". Invece alte mura, prive di scarpa ed in prossimità di strapiombi, si riferiscono alla riorganizzazione angioina del castello, cui è pertinente il cosiddetto "Torrione" articolato su tre livelli e di morfologia provenzale. Agli inizi del XV secolo il castello passa a Raimondo Orsini la cui famiglia lo terrà, con qualche interruzione, fino al 1480 costruendo la cosiddetta "Torre dell'Orso".

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Nel Cinquecento la città registra una lenta ma graduale crescita: nel 1532 conta infatti 529 fuochi (pari a 2.645 abitanti), mentre nel 1595 ne conta 4.500; nel '600, per la generale crisi economica, aggravata dalla disastrosa eruzione del 1631 e dalla peste del '56, la popolazione cala fortemente, arrivando, nel 1669, a 578 fuochi (circa 3.245 abitanti).

Per quanto riguarda le evoluzioni dell'impianto urbanistico, la città si muove nelle linee di espansione dei secoli precedenti; esaurita la crescita ad ovest, nel Quartiere Borgo, la città si espande verso la collina e ad est. Le nuove case per la popolazione in aumento si addensano a Nord della Tabellara, occupando a strati la fascia pedemontana; nasce la zona di Mortaro e S. Martino, che danno vita a strade parallele alla stessa Tabellara, che, nelle parti meglio esposte, si vanno riempiendo di palazzi nobiliari e chiese.

A caratterizzare le strade sono i palazzi nobiliari, tra cui i cinquecenteschi Palazzo Fabbricatore, Palazzo Laudisio e Palazzo Abignente.

In questi secoli si assiste all'aumento delle chiese aperte al culto e al rifacimento degli edifici medievali; Così avviene per il Duomo, restaurato nel sec. XVI e rifatto nel 1627, e per la chiesa di S. Maria di Foce, ricostruita, nel 1520 e un secolo dopo, ad una quota più alta.

Molti edifici religiosi furono realizzati ex novo nei quartieri di recente espansione (S. Sebastiano, la Chiesa dei Morti e la Chiesa dell'Immacolata). Inoltre, Sarno è tra le prime diocesi campane a dotarsi del Seminario (1596), ubicato nel palazzo vescovile al Borgo.

Nel corso della seconda metà del XVIII secolo si verificò un deciso e diffuso incremento demografico su tutto il territorio sarnese.

Da attenta lettura dei documenti rinvenuti nel catasto onciario<sup>8</sup>, si deduce che, alla metà del '700 lo sviluppo abitativo sarnese poteva considerarsi compiuto in maniera quasi esaustiva grazie all'incremento delle abitazioni nei cortili protesi verso il fiume Bracciullo e le falde del monte sovrastante, e all'estensione longitudinale dell'abitato verso il lato orientale della cittadina.

L'aumento delle abitazioni del ceto borghese e popolare sta ad indicare l'avvenuta ripresa vivace e progressiva della vita cittadina e l'elevamento del tono di assieme dell'economia locale.

Mentre la zona Foce rimane legata alla secolare vocazione agricola e non subisce alcun incremento abitativo, il quartiere Episcopio si presenta nella raggiunta estensione a macchia d'olio lungo le due arterie principali e i vicoli che strutturano l'abitato. Da attenta analisi della documentazione catastale si evince la presenza di 313 nuclei abitativi di antica e recente costruzione, distribuiti in zone contrassegnate da toponimi ancora attuali quali "la Figura", "Casamonica", "li Ferrari", "i Pedagnoli", etc.

Nel *Quartiere Borgo* il numero delle abitazioni risulta decisamente contenuto se rapportato a quello di Episcopio. Infatti, sono appena 130 e tra esse si notano la *casa palazzata di D. Giovanni Abignente* con annesso giardino.

Se nel *Quartiere Terravecchia* si contano appena 19 abitazioni, nel *Quartiere delle Fontane* ne risultano 28; tra queste degne di menzione sono la *casa palazzata del dr. Fisico Francesco Ligorì* (composta da otto vani inferiori e otto superiori, oltre al contiguo giardino) e il *palazzo del Mag.co D. Diego Altenda*.

All'estremità orientale dello stesso quartiere, sotto le denominazioni di *Quartiere di S. Francesco* e *Piazza S. Francesco*, si contano 29 case, fra cui si distingue la *casa palazzata del notaio D. Vincenzo Odierna* con terranee botteghe.

Qualche decennio dopo la restaurazione e contemporaneamente a quanto avviene in altre zone del napoletano e del salernitano, anche Sarno vive la sua piccola "rivoluzione industriale".

Grazie alla presenza e posizione del fiume, Sarno rappresenta, nell'ambito dei centri minori dell'Italia meridionale, un caso di particolare sviluppo di architettura industriale, con un'attività che, in questo senso, si può far risalire già alla seconda metà del Settecento, ma che trova nel XIX secolo il suo periodo di maggiore sviluppo, in seguito alla realizzazione di un sistema di impianti produttivi secondo le intenzioni di un gruppo industriale, la Società Industriale Partenopea, a ridosso dell'insediamento residenziale del vecchio paese e sfruttando la risorsa idrica del Rio Palazzo, uno dei cinque rami in cui si suddivide il fiume Sarno quando scende a valle.

Il primo manufatto che viene realizzato è lo Zuccherificio, la "*Fabbrica dello zucchero*" ad opera dell'ing. Luigi Giura, nella prima metà dell'Ottocento, cui seguirà la Gran Filanda Privilegiata di Lino e Canapa e Tessitoria meccanica ad opera di un tal ing. Schultz, e infine la fabbrica Buchy e Strangmann, vicino alla Gran Filanda, "decorata" dall'arch. Antonio Curri.<sup>9</sup>

La disponibilità di ingenti capitali consentì sia l'acquisto delle macchine dal Belgio e dall'Inghilterra, sia l'arrivo di mano d'opera specializzata d'oltralpe: basti pensare a Turner, inglese, Strangmann, irlandese, Buchy, svizzero, Franchomme, belga.

<sup>8</sup> Cfr. Catasto Onciario presso Archivio di Stato di Napoli, vol. nn. 3993-3994-3997

<sup>9</sup> C. DE SETA - G. MILONE, *Le Filande di Sarno*, Laterza, Bari, 1984.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Anche per merito di questi stranieri, Sarno, già alla metà dell'Ottocento, si trasformò da centro prevalentemente agricolo in città manifatturiera; questa mutazione incise anche sulle coltivazioni: s'intensificò il numero di terreni acquitrinosi dove si piantava la canapa e numerose "fusare" ormai contrassegnavano il paesaggio agrario.

Dopo l'apertura del "Rettifilio" a Napoli, nato per risanare la zona del centro antico prospiciente il mercato ed il Porto anche Sarno volle imboccare questa nuova via con l'erezione del Municipio e la realizzazione, nei primi decenni del '900, di una nuova grande arteria, da sempre chiamata "il Rettifilio", che crea una visione prospettica d'effetto, la veduta per eccellenza per i forestieri che giungono in città con la Circumvesuviana (inaugurata nel 1904), che collega direttamente Sarno con Napoli.

Durante il periodo fascista vengono eseguite numerose opere pubbliche, in direzione di un'espansione che si pronuncia sempre più verso valle; tipici esempi sono la sistemazione a giardino di Piazza del Popolo, il tracciato della futura via Matteotti e il completamento di via Roma, assi paralleli della futura città di pianura e, oggi, strade principali per il traffico cittadino.

Il dopoguerra si apre con la ricostruzione, con nuovi insediamenti che nascono e si sviluppano rapidamente: il Rione Europa, alle falde della Montagna di Siano, e il quartiere di via Sodano, ai piedi di Episcopio.

Il sistema insediativo di Sarno, nella sua struttura più antica, trae origine dal Borgo di Terravecchia o di Terra Murata, primo nucleo posto all'interno della murazione medievale dell'antica fortezza di epoca longobarda e normanno-sveva.

Da qui, e lungo il successivo tracciato della via consolare romana, la via Popilia denominata successivamente via Tabellara, si sviluppano longitudinalmente i tessuti insediativi successivi, secondo una scansione che, dalla fascia pedemontana scende man mano sul territorio pianeggiante con una morfologia degli isolati che gradualmente si distendono ortogonalmente alla montagna.

In questo senso, considerando a titolo esemplificativo la fascia centrale dell'insediamento storico come paradigma del carattere insediativo più complessivo di Sarno, la lettura dei tessuti parte dal nucleo originario di Terravecchia, non ancora tessuto poiché definito da manufatti edilizi separati, si passa ad un primo tessuto insediativo posto nella fascia pedemontana, che si presenta come un organismo unico, in cui si confonde il riconoscimento delle singole unità edilizie, insieme ad una debole distinzione tra spazio pubblico della strada e spazio privato delle corti interne.

L'accentuata articolazione dei volumi, e la discontinuità della cortina edilizia per la presenza di percorsi trasversali, non si riscontrano nel tessuto edilizio successivo, posto tra via Mortaro e via Cavour, dove si assiste ad una definita compattezza della cortina edilizia e ad una chiara distinzione tra spazio pubblico e spazio privato. Il tessuto insediativo su via Fabbricatore è quello dove si afferma il tipo edilizio del *palazzo* che, per qualità architettonica, esprime un principio insediativo che si costituisce attraverso l'unità d'impianto di via Fabbricatore.

Per giungere infine al tessuto posto a valle di via Fabbricatore, caratterizzato da un particolare sviluppo longitudinale, perpendicolare alla strada, con strade di supporto che attraversano le unità edilizie, e che spesso assumono il carattere di uno spazio privato, benché ad uso pubblico. Qui si afferma il tipo edilizio della casa unifamiliare e plurifamiliare a schiera contrapposta che si attesta in prossimità di via Matteotti.

Questo si può considerare il principio insediativo di Sarno che trova ulteriori applicazioni nelle zone a margine del centro storico più propriamente definito, oltre alle frazioni di Episcopio e Lavorate laddove, per Episcopio si evidenzia una presenza di aggregazioni di case prevalentemente a schiera insieme ad alcuni palazzi e palazzetti a corte, mentre a Lavorate si manifesta un più evidente carattere rurale dei tessuti insediativi, anche in relazione alla presenza di masserie agricole.

Nello sviluppo ottocentesco, l'area definita dagli assi urbani industriali è notevole per la presenza dei grandi stabilimenti (filande e zuccherificio attualmente destinate ad altri usi) e delle due stazioni ferroviarie, oltre alle più recenti attrezzature scolastiche. Inoltre esso è caratterizzato da ampie aree libere e dal canale Palazzo che nella sua discesa si articola in diramazioni in parte intubate e destinate a fornire energia alle antiche industrie.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **4.2.8 Caratteri tipologici e morfologia dei tessuti insediativi<sup>10</sup>**

La conoscenza dei caratteri e della struttura insediativa costituiscono un importante ed imprescindibile tassello per la comprensione della vicenda urbanistica ed edilizia di una città.

Il sistema insediativo di Sarno, nella sua struttura più antica, trae origine dal Borgo di Terravecchia o di Terra Murata, primo nucleo posto all'interno della murazione medievale dell'antica fortezza di epoca longobarda e normanno-sveva.

Da qui, e lungo il successivo tracciato della via consolare romana, la via Popilia denominata successivamente via Tabellara, si sviluppano longitudinalmente i tessuti insediativi successivi, secondo una scansione che, dalla fascia pedemontana scende man mano sul territorio pianeggiante con una morfologia degli isolati che gradualmente si distendono ortogonalmente alla montagna.

In questo senso, considerando a titolo esemplificativo la fascia centrale dell'insediamento storico come paradigma del carattere insediativo più complessivo di Sarno, la lettura dei tessuti parte dal nucleo originario del centro abitato di Sarno, denominato Borgo di Terra Murata di San Matteo o di Terravecchia, sorto all'interno dell'antica murazione di origine altomedioevale, definito da manufatti edilizi separati, posti a quote diverse per l'accentuata acclività del luogo che, pur non costituendosi come tessuto insediativo, ne rappresenta la naturale premessa rispetto agli sviluppi successivi. All'interno del nucleo si registra la presenza di tipologie eccezionali come l'ex carcere ed il complesso di San Matteo.

Si passa ad un primo tessuto insediativo posto nella fascia pedemontana, caratterizzato da un'accentuata articolazione dei volumi e da una cortina edilizia discontinua sulla strada per la presenza di una serie di percorsi trasversali (rampe e cordonate) che collegano la parte bassa con la sommità del tessuto. Si sottolinea la presenza di piccole corti posti a livelli diversi per le condizioni di media acclività del luogo e conformate secondo una geometria variabile e non regolare, in cui si confonde il riconoscimento delle singole unità edilizie, insieme ad una debole distinzione tra spazio pubblico della strada e spazio privato delle corti interne.

L'accentuata articolazione dei volumi, e la discontinuità della cortina edilizia per la presenza di percorsi trasversali, non si riscontrano nel tessuto edilizio successivo, posto tra via Paolo Nocera - via Mortaro - via Cavour e via De' Liguori - via Fabricatore e via Laudisio. Si manifesta qui una regola insediativa che sviluppa e consolida alcuni dei caratteri già presenti nel tessuto pedemontano di primo impianto, attraverso la rettifica ed il compattamento della cortina edilizia, anche in presenza di una minore acclività ed un più equilibrato proporzionamento del rapporto tra spazi aperti interni e spazi edificati, oltre ad una più chiara distinzione tra spazio privato delle corti e spazio pubblico della strada. Il tessuto insediativo su via De' Liguori, via Fabricatore e via Laudisio è quello dove si afferma il tipo edilizio del palazzo che, per qualità architettonica, esprime un principio insediativo che si costituisce attraverso l'unità d'impianto.

Per giungere infine al tessuto posto a valle di via Fabricatore, caratterizzato da un particolare sviluppo longitudinale, perpendicolare alla strada, con strade di supporto che attraversano le unità edilizie, e che spesso assumono il carattere di uno spazio privato, benché ad uso pubblico. Qui si afferma il tipo edilizio della casa unifamiliare e plurifamiliare a schiera contrapposta che si attesta in prossimità di via Matteotti.

Questo si può considerare il principio insediativo di Sarno che trova ulteriori applicazioni nelle zone a margine del centro storico più propriamente definito, oltre alle frazioni di Episcopio e Lavorate laddove, per Episcopio si evidenzia una presenza di aggregazioni di case prevalentemente a schiera insieme ad alcuni palazzi e palazzetti a corte, mentre a Lavorate si manifesta un più evidente carattere rurale dei tessuti insediativi, anche in relazione alla presenza di masserie agricole.

Nello sviluppo ottocentesco, l'area definita dagli assi urbani industriali è notevole per la presenza dei grandi stabilimenti (filande e zuccherificio attualmente destinate ad altri usi) e delle due stazioni ferroviarie, oltre alle più recenti attrezzature scolastiche. Inoltre esso è caratterizzato da ampie aree libere e dal canale Palazzo che nella sua discesa si articola in diramazioni in parte intubate e destinate a fornire energia alle antiche industrie.

### **4.2.9 Il sistema economico**

Per comprendere a pieno l'attuale assetto socio-economico della cittadina di Sarno è necessario indagare le origini dell'industrializzazione e il suo mutamento.

<sup>10</sup>

Relazione del Programma di Valorizzazione dei tessuti insediativi storici del Comune di Sarno.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Queste origini si possono far risalire agli anni trenta dell'ottocento, epoca alla quale risale la costruzione del quartiere delle filande a sud del centro storico che si specializzarono nella lavorazione della canapa, del lino e della seta.

In questo periodo venne a crearsi una struttura economica che si basava sul lavoro dei campi e il lavoro delle filande che ha garantito a Sarno un lungo periodo di vivacità economica.

Con la dismissione delle filande la coltivazione della canapa fu soppiantata dalle coltivazioni ortofrutticole. Nel dopoguerra Sarno perse la sua centralità nel territorio dell'Agro.

### **L'industria**

Negli anni 60-70 venne individuata nell'attività di trasformazione dei prodotti agricoli quella che poteva rappresentare una strategia di rilancio industriale dopo la chiusura delle filande.

La Star fu la fabbrica di livello nazionale che investì sul territorio sarnese aprendo uno stabilimento nel 1966 e che allora fu capofila di tutta una serie di piccole e medie fabbriche che si occupano ancora oggi di produzione conserviera.

Nel 1970 fu costruito il mercato ortofrutticolo che ancora oggi costituisce un'importante attività per Sarno e per i comuni limitrofi.

Le attività che si sono sviluppate negli anni sono diverse e comprendono: la grande fabbrica, la grande azienda agricola, la piccola attività agricola di natura familiare, l'indotto diffuso di industrie e artigiani a supporto dell'attività industriale principale.

Alla filiera della produzione agricola molto spesso mancano interventi in grado di creare una forte integrazione tra la fase di produzione, di commercializzazione e di conservazione del prodotto in un'ottica di filiera.

Tuttavia c'è da sottolineare che oltre a una buona rete infrastrutturale e di comunicazione di livello nazionale, ci sono aree ed attrezzature che possono costituire una buona base per l'insediamento di attività imprenditoriali sul territorio sarnese. Tra queste l'area PIP, che si trova in un luogo d'importanza strategica, il mercato ortofrutticolo, capannoni, strutture e imprese che si occupano di logistica e del trasporto in tempi brevi delle merci e di prodotti deperibili come quelli agricoli.

Negli ultimi anni sono state previste funzioni di eccellenza di livello sovracomunale quali l'ospedale e la città della scuola.

Investire sull'innovazione, sulla qualità e sulla sostenibilità sarà la carta vincente per le aziende che vorranno investire sul territorio. Il rilancio economico futuro passa anche attraverso il rispetto dell'ambiente e delle sue risorse, attraverso la valorizzazione delle aree archeologiche, del patrimonio culturale e di quello naturale che insieme costituiscono la base per incrementare il settore turistico.

### **L'agricoltura**

Nel paragrafo precedente abbiamo già evidenziato quanto l'attività agricola sia sempre stata strettamente connessa a quella industriale.

A Sarno l'agricoltura ha ancora una dimensione importante. I terreni da sempre sono intensamente sfruttati. Elemento critico rispetto alla attività di coltivazione agricola è la loro frammentazione e la riduzione ad orti che soddisfano appena le esigenze familiari.

Questa attività risente dello sviluppo edilizio che ha contribuito notevolmente alla frammentazione della continuità dei campi coltivati. I grandi appezzamenti di terra si sono ridotti soprattutto per effetto dei passaggi di proprietà. Tuttavia la cospicua presenza di serre, laddove il territorio agricolo è più continuo, è il segnale che l'agricoltura è ancora un'attività che garantisce reddito a diverse famiglie, più o meno direttamente. Occorre dunque intervenire sui fattori che causano una progressiva riduzione delle superfici agricole, mirando ad una significativa inversione di tendenza che consenta ad agricoltori e trasformatori di continuare a produrre grazie ai fertili terreni sarnesi. A tal fine occorre anzitutto intervenire sull'ammodernamento delle strutture produttive e di trasformazione, incentivando la diffusione di impiantistica specializzata ed incentivando la diffusione di nuove tecniche di conservazione, imballaggio e trasporto.

La riconversione verso possibili colture specializzate o biologiche potrebbe rappresentare il volano per questo settore. Il suo sviluppo non può prescindere da politiche di valorizzazione dei prodotti e dal rilancio del mercato ortofrutticolo. Inoltre può essere utile puntare sull'aggiornamento e la formazione degli operatori e sulle capacità imprenditoriali e di marketing al fine di garantire il successo delle iniziative volte alla valorizzazione commerciale dei prodotti.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **I dati economici dell'agricoltura**

Nell'anno 2010 (dati ISTAT) le aziende agricole presenti censite sul territorio del Comune di Sarno sono in numero di 2.281 di cui 2.078 sono condotte in proprietà.

Del citato totale 2.109 sono a conduzione diretta con solo manodopera familiare prevalente, 146 a conduzione diretta con manodopera familiare prevalente, 22 a conduzione diretta con manodopera extrafamiliare prevalente e solo 4 con salariati. In termini di superficie le aziende a conduzione diretta con solo manodopera familiare detengono e conducono 925,59 ettari dei 1.117 ettari della superficie agricola utilizzata (S.A.U) del Comune di Sarno censita al 2010.

Le aziende agricole con meno di un ettaro di superficie agricola utilizzata (S.A.U) sono 2.067 sulle 2.281 e conducono 708 dei 1.117 ettari della SAU comunale.

Il quadro complessivo si presenta dunque con un esteso fenomeno di *frammentazione e polverizzazione* aziendale in cui aziende a conduzione diretta e familiare con estensioni che di rado raggiungono i 5.000 mq di SAU detengono il 65% circa della SAU comunale.

Le colture maggiormente praticate sul territorio comunale sono rappresentate dai seminativi (irrigui in maggioranza) con 562,20 ha e le colture arboree con 553,33 ha sui 1117 ha della SAU complessiva.

Il numero di aziende dedite ad allevamenti zootecnici è di 42 di cui 31 avicunicole, 7 suinicole ed 1 bovina. Le aziende con ovicapri sono in numero ed dimensione, in termini di capi, esigua (3).

Il raffronto con i dati del 2000 misura, per il comparto agricolo, una dimensione ridotta ed una prospettiva di contrazione.

In particolare la superficie destinata alle coltivazioni legnose si è ridotta, mentre la superficie agricola non utilizzata è aumentata, nell'ultimo decennio, sia per il contrarsi degli investimenti a seminativo, sia per la costruzione di case ed annessi rurali aziendali (depositi e capannoni) e sia per la realizzazione di orti familiari. Aumenta, per contro, la superficie interessata a prati permanenti, a pascoli e a boschi per via dell'abbandono delle colture terrazzate.

Nella zootecnia il numero di capi si riduce drasticamente soprattutto negli allevamenti avicoli, in discreta parte in quelli ovini e cunicoli, in misura minore negli allevamenti suini, bufalini e bovini ed equini. Che comunque anche nel 2000 rappresentavano un'entità economica e dimensionale marginale.

### **4.2.6 Il sistema infrastrutturale**

Il territorio dell'Agro-nocerino-sarnese è attraversato, da ovest verso est, dalla SS 18 Tirrena Inferiore. Su di essa si immettono la variante alla SS 268 del Vesuvio, la SS 367 Nolana Sarnese che proviene dal confine nord e la SS 266 Nocerina proveniente dal versante est. Inoltre sono presenti due assi autostradali: l'A3 Napoli-Pompei-Salerno a sud parallelamente alla SS 18, e la A30 Caserta – Salerno. Molti centri urbani a sud si attestano sull'autostrada A3.

L'abitato di Sarno si sviluppa in modo oblungo seguendo la direttrice S-E >> N-O assecondando la conformazione orografica dei retrostanti rilievi del Saretto.

Il sistema viario principale si sviluppa quindi, in maniera rilevante, secondo tale direttrice.

L'arteria più antica, sempre nella direzione indicata, risale all'epoca romana e ricalca la Via Popilia ed è oggi costituita dall'asse Via Nunziante - C.so Umberto I° - Via Laudisio - Via Fabbricatore - Via De Liguori - Via Abignente che taglia tutto l'abitato storico di Sarno.

Secondo una orditura pressoché parallela alla precedente, ma traslata più a valle, risulta realizzata Via Matteotti, che solo in epoca recente (Anni 70) è stata completata con il Prolungamento Matteotti.

Tale realizzazione è probabilmente la sola e la più rilevante nell'ultimo mezzo secolo, che ha anche inciso, e notevolmente, sullo sviluppo urbanistico del paese.

L'assetto viario è rimasto infatti pressoché immutato: le numerose strade di progetto previste dal P. di F., per quanto risalente al 1973, non risultano avere avuto seguito.

Alcune tra le più recenti realizzazioni sono da associare ai lavori di messa in sicurezza conseguenti ai tragici eventi del 5 e 6 maggio 1998, ma trattasi di stradine periferiche, in linea di massima al servizio di vasche e canali di deflusso delle acque meteoriche.

Tale stato di quasi "immobilismo" è stato superato solo dalla realizzazione dell'Autostrada A30 negli anni 60 e dalla realizzazione da parte della MO.VE.FER della Circumvallazione negli anni 80-90. in occasione della realizzazione della linea a "Monte del Vesuvio".

Anche tale arteria, ha andamento sempre secondo la solita direttrice S-E >> N-O.

L'A30 è l'infrastruttura attorno alla quale si stanno concentrando negli ultimi anni una serie di nuove funzioni a scala sovracomunale. In questo senso l'autostrada arriva ad assumere un ruolo fondativo per quelli che

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

sono nuovi centri e nuovi poli attrattivi. Non solo quindi un'importante infrastruttura per le merci ma anche per l'area Pip di Sarno e per le strutture sanitarie localizzate nelle sue prossimità.

Ad ogni svincolo sulla A30 si stanno concentrando gradi contenitori, edifici monofunzionali. E' evidente l'importanza che lo svincolo di Nola ha avuto nella scelta della localizzazione del CIS o quello di Afragola ha recentemente assunto nelle scelte localizzative per la TAV o per il nuovo parco commerciale.

Allo stesso modo, Sarno gioca un ruolo importante con funzioni di eccellenza. Lo svincolo autostradale si configura come attrattore per l'insediamento di funzioni dell'innovazione: l'ospedale, l'area PIP e il nuovo polo scolastico, poli di attrazione integrati in connessione con il territorio attraverso l'autostrada e la rete stradale ordinaria.

La mobilità pubblica invece si avvale oltre che di una serie di autobus che collegano Sarno ai paesi limitrofi, di due importanti infrastrutture su ferro: la circumvesuviana e la linea ferroviaria che collega Sarno a Salerno e Caserta.

Le linee ferroviarie a servizio del territorio sono:

- la Cannello-Codola-Mercato S. Severino con le stazioni di Sarno, Lavorate e Nocera;
- la Napoli-Ottaviano-Sarno della Circumvesuviana con le stazioni di S. Valentino Torio e Sarno.

Sarno è la stazione di testa della linea circumvesuviana che collega la città ai paesi Vesuviani e a Napoli (circa un'ora). Essa ha avuto un ruolo importante nella scelta della localizzazione della città della scuola, proprio in relazione a quest'ultima ne era stato proposto lo spostamento in prossimità.

Per il sistema ferroviario il principale *progetto che riguarda il territorio di Sarno è quello* della linea ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità Napoli-Battipaglia con realizzazione della stazione di Striano e l'interscambio con la linea Circumvesuviana Sarno-Poggiomarino-Napoli.

## **5. Il dimensionamento del piano**

### **5.1 Il dimensionamento insediativo**

L'accrescimento o il decremento della popolazione sono processi complessi, com'è complessa la realtà, in cui le variabili risultano molteplici, tra le quali fattori economici e sociali. Tuttavia occorre determinare stime realistiche della popolazione per poter formulare un'adeguata ipotesi della domanda abitativa futura. I processi reali di sviluppo demografico devono, quindi, essere semplificati e ricondotti a relazioni più semplici tra le variabili in gioco, in tal modo potrà essere possibile individuare le tendenze e delineare i probabili andamenti futuri. Premesso ciò, è semplice comprendere l'aleatorietà di qualsiasi operazione di previsione demografica.

Inoltre, è utile chiarire che solo una parte dei dati del censimento 2011 sono stati resi noti. Di volta in volta si è scelto il dato, ad oggi disponibile, che potesse rispecchiare in modo più veritiero la realtà. È quindi doveroso precisare che: la stima della popolazione è stata basata su dati demo Istat disponibili dal 2001 ad oggi; il fabbisogno pregresso si avvale dei dati della matrice di affollamento del 2001; per quanto riguarda gli alloggi non idonei dove disponibili ci si è avvalsi di dati Istat 2011, dove non disponibili di dati 2001.

I metodi e le procedure adoperate seguono le indicazioni del Documento dell'Assessorato all'Urbanistica e politiche del territorio, AGC n.16, Regione Campania, la stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei Ptcp, settembre 2009; delle NTA del Ptcp della Provincia di Salerno approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012 e della "scheda metodologica di computazione del dimensionamento del PUC - fabbisogno residenziale" allegato alle Linee Guida per la costruzione del quadro conoscitivo pubblica dalla Provincia di Salerno.

Il Documento regionale chiarisce che le disposizioni programmatiche, da verificare ed eventualmente aggiornare a distanza di cinque anni dalla adozione del PUC, devono, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Ptcp, contenere:

- il calcolo dei fabbisogni insediativi presunti da soddisfare nel decennio successivo;
- il calcolo del corrispondente fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico.

#### **5.1.1 La domanda abitativa**

La domanda abitativa<sup>11</sup> si compone di una quota di **domanda aggiuntiva**, generata dalle nuove famiglie che si formeranno nel prossimo decennio e di una **domanda pregressa**, necessaria a migliorare l'attuale condizione abitativa. In particolare la prima componente della domanda è stata definita con riferimento alle rilevazioni censuarie 1971, 1981, 1991, 2001 e 2011 e ai dati demografici degli ultimi dieci anni, stimando la crescita della popolazione al 2021. La domanda pregressa è stata definita partendo dai dati Istat 2001 e prendendo in esame: le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento, quelle in coabitazione e quelle che vivono in alloggi precari o malsani (voce Istat: altri tipi di alloggi).

Un'attenta analisi dell'offerta abitativa che sarà maturata nei prossimi anni, una ricognizione dei progetti in atto, di quelli assentibili consentirà un confronto con la domanda abitativa scaturita dalla quota aggiuntiva e dalla quota pregressa che sarà sintetizzato nel quadro di sintesi finale.

---

<sup>11</sup> **art. 123 NTA Ptcp della Provincia di Salerno** approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012.

1. Il fabbisogno residenziale, articolato in base alla consistenza dei nuclei familiari e delle unità abitative, va stimato sulla base delle seguenti quattro componenti:

- eventuale incremento demografico;
- eventuale riduzione del sovraffollamento abitativo;
- eventuale eliminazione di alloggi malsani non recuperabili.

2. I Comuni, nella formazione dei PUC, redatti sia in forma singola che associata, dovranno elaborare la propria proposta per il dimensionamento residenziale, in conformità ai criteri dettati nei successivi artt. 124 e 125 e nella allegata scheda per il "dimensionamento del fabbisogno residenziale", distinguendo tra:

a) **fabbisogno pregresso di nuova residenza**, con riferimento alle famiglie che vivono in alloggi impropri o in condizioni di sovraffollamento;

b) **fabbisogno aggiuntivo** connesso alla dinamica demografica e al prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni nel territorio di riferimento.



## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

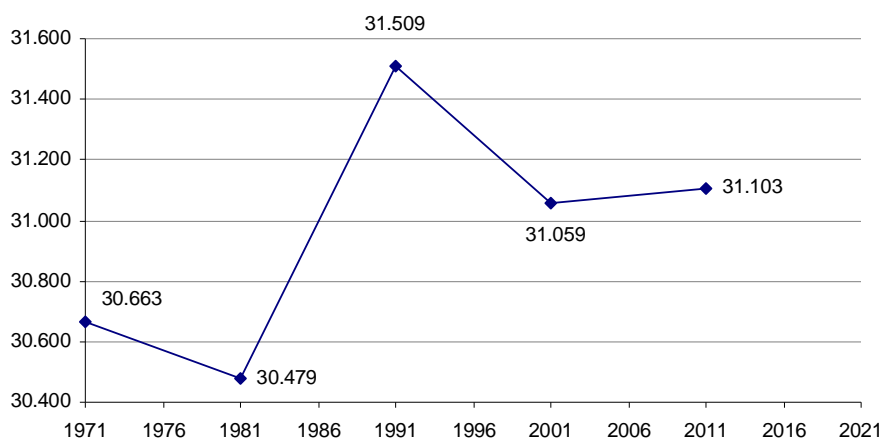
### 5.1.2 La domanda abitativa aggiuntiva

L'accrescimento della popolazione potrebbe risultare apparentemente senza limiti, tuttavia un'ipotesi di sviluppo sostenibile e una normale richiesta di vivibilità (senza la quale un trend in crescita può naturalmente invertirsi), devono ricordare che dei vincoli ci sono e sono quelli dello spazio fisico e dei servizi da garantire. I modelli demografici utilizzati hanno l'obiettivo di individuare e simulare i trend della popolazione utilizzando variabili demografiche quali il tempo e la popolazione.

Partendo dai censimenti 1971, 1981, 1991, 2001 e 2011 è stato possibile sintetizzare l'andamento demografico degli ultimi quarant'anni nel comune di Sarno. Esso risulta altalenante: dopo un lieve calo tra il 1971 e il 1981, si registra un forte incremento nel decennio 1981-'91, poi di nuovo un calo e una ripresa nell'ultimo decennio (grafico 1).

#### 1. Andamento della popolazione (dati ISTAT, dati dei censimenti '71, '81, '91, '01, '11)

Anno	popolazione	$\Delta$
1971	30.663	
1981	30.479	-18
1991	31.509	103
2001	31.059	-45
2011	31.103	4



### 5.1.3 Lo scenario demografico decennale

La crisi economica e le conseguenti scelte politiche che hanno spesso riguardato "la casa" hanno determinato un mutamento dello scenario socio-economico delle famiglie e di conseguenza di quello abitativo.

Per tanto, si è ritenuto opportuno basare la stima del fabbisogno aggiuntivo<sup>12</sup> sui dati demografici degli ultimi dieci anni (grafico 2) disponibili dal 2001 al 2011 (dati demo Istat), individuando la linea di tendenza che consente di proiettare tali dati al 2021.

<sup>12</sup>

**Documento dell'Assessorato all'Urbanistica e politiche del territorio, pag. 52.**

Il dimensionamento del PUC dovrà pertanto condursi sulla base di uno studio delle dinamiche demografiche e sociali (che tengano conto sia delle dinamiche che della composizione e tipologia dei nuclei familiari) e delle dinamiche della struttura economica del Comune o dell'ambito territoriale di riferimento eventualmente definito. Lo studio dovrà basarsi su di un arco temporale minimo pari agli ultimi 10 anni e dovrà inoltre provvedere a ricostruire la struttura insediativa e lo stock abitativo esistente sul territorio.

**art. 125 NTA Ptcp della Provincia di Salerno** approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012.

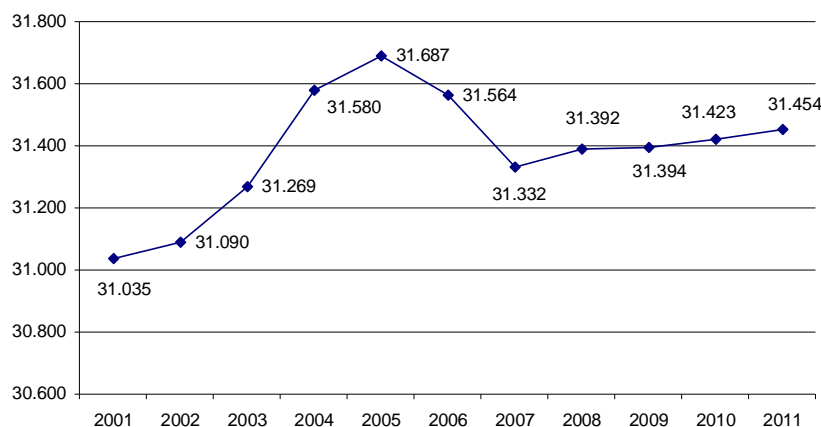
comma 1. La stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica relativi sia alla componente naturale che alla componete migratoria, con riferimento ad un arco temporale decennale.

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

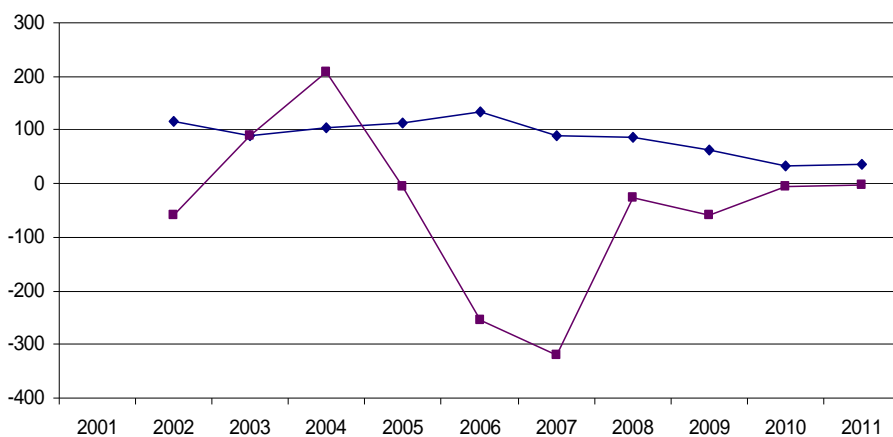
### 2. Andamento della popolazione 2001-2011 (dati demo ISTAT).

anno	popolazione	Δ
2001	31.035	
2002	31.090	55
2003	31.269	179
2004	31.580	311
2005	31.687	107
2006	31.564	-123
2007	31.332	-232
2008	31.392	60
2009	31.394	2
2010	31.423	29
2011	31.454	31



Dal grafico 2 si può leggere un incremento della popolazione fino al 2005 e un forte decremento tra il 2005 al 2007. In questo caso il bilancio demografico degli ultimi dieci anni fornisce utili indicazioni sul saldo naturale e sul saldo migratorio (grafico 3).

### 3. Bilancio demografico 2001-2011 (dati demo ISTAT).



	Saldo Naturale	Saldo Migratorio
2001		
2002	115	-60
2003	89	90
2004	104	207
2005	112	-5
2006	133	-256
2007	89	-321
2008	86	-26
2009	62	-60
2010	34	-5
2011	35	-4

Ad influenzare l'andamento della popolazione 2001-2011 (grafico 2) è il saldo migratorio. Se nel 2003-2004 si registra un incremento di 297 unità, il decremento 2006-2007 è difficilmente giustificabile con una perdita di attrattività da parte del comune di Sarno.

Il flusso migratorio verso altri comuni dipende, in parte, da una domanda di alloggi per le nuove famiglie (tab. indice di vecchiaia) che non può essere totalmente soddisfatta nel comune di Sarno. La tendenza negativa del flusso migratorio, infatti, si contrappone in modo netto al saldo naturale che risulta sempre positivo.

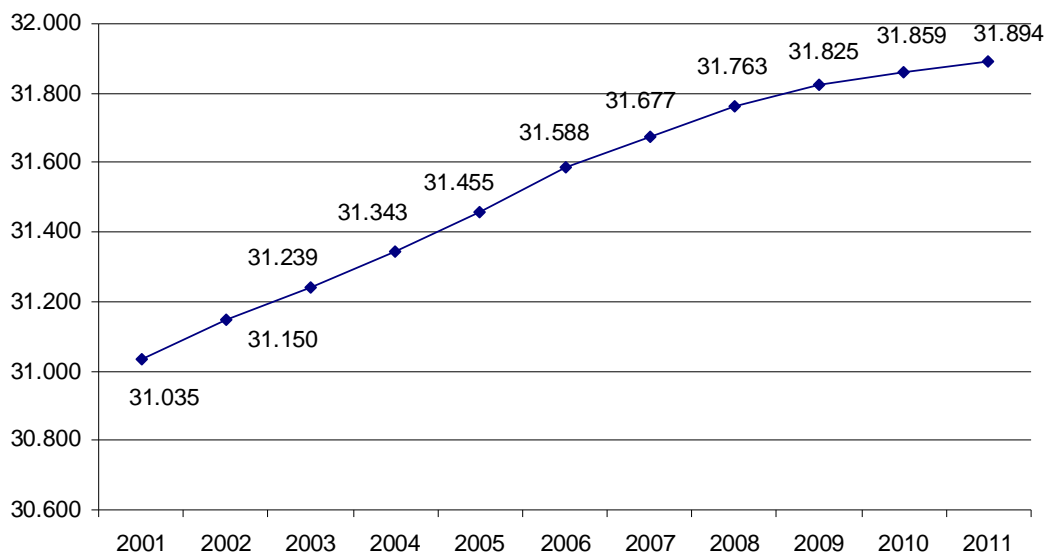
La "perdita" di abitanti registrata nel 2006 e nel 2007, così come l'incremento del 2004, possono essere letti come episodi straordinari che quindi non possono essere considerati nella definizione di una tendenza. L'incidenza di tali episodi sul saldo totale della popolazione rischierebbe di influenzare la stima del fabbisogno aggiuntivo a discapito della popolazione che vive, "cresce" e intende rimanere nel comune.

Si giunge alla conclusione che il grafico del saldo naturale ha un andamento più costante nel tempo (grafico 4). Si ritiene quindi più verosimile **una stima del fabbisogno aggiuntivo basata sulla popolazione riferita al solo saldo naturale proiettata al 2021.**

## RELAZIONE GENERALE

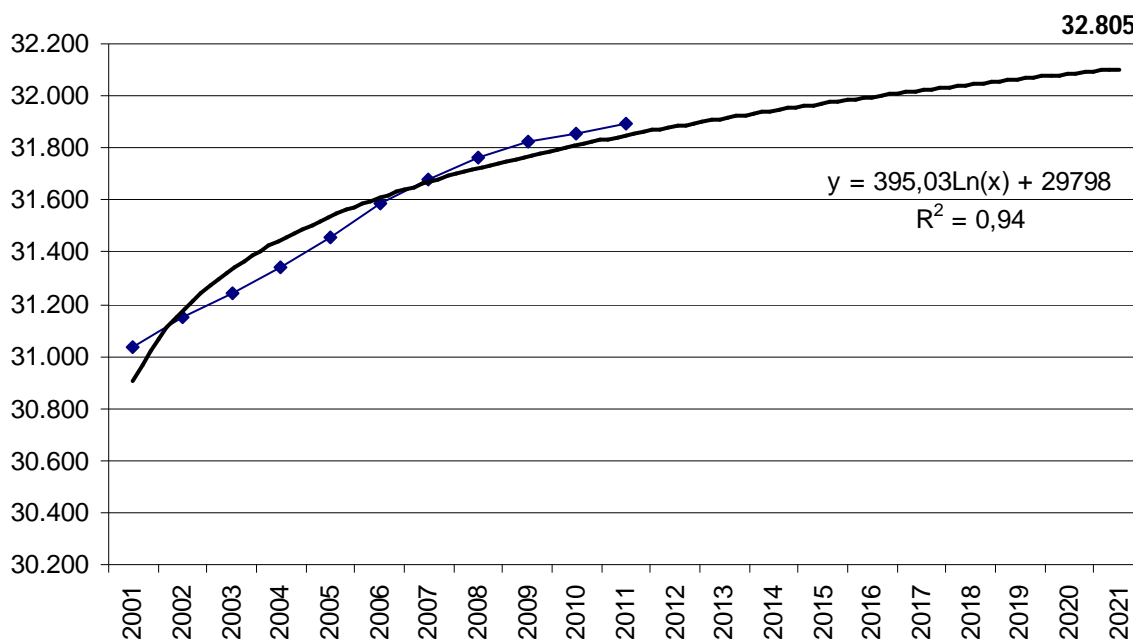
Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### 4. Popolazione riferita al solo saldo naturale



Il tipo di curva adottata che meglio approssima l'andamento reale della popolazione è quella di tipo logaritmica (grafico 5). L'equazione della curva di tendenza ( $y = 395,03\text{Ln}(x) - 29798$ ) presenta uno scarto quadratico medio  $R^2 = 0,94$ , prossimo all'unità.

### 5. Linea di tendenza, andamento logaritmico della popolazione.



## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

In questo modo risulta stimabile il valore della popolazione futura, così come riportato nella seguente tabella:

anno	popolazione	anno	popolazione
2001	31.035	2.012	32.073
2002	31.150	2.013	32.153
2003	31.239	2.014	32.233
2004	31.343	2.015	32.309
2005	31.455	2.016	32.383
2006	31.588	2.017	32.457
2007	31.677	2.018	32.539
2008	31.763	<b>2.019</b>	<b>32.624</b>
2009	31.825	2.020	32.714
2010	31.859	<b>2.021</b>	<b>32.805</b>
2011	31.894		

Nello scenario demografico ha ovviamente un ruolo fondamentale la **dinamica dei nuclei familiari**<sup>13</sup>. Tale componente, infatti, esercita un'influenza diretta sulla domanda di mercato abitativo, in quanto sono proprio le famiglie ad esprimere la domanda di alloggi.

Fattori di natura demografica, come l'invecchiamento della popolazione, e fattori di natura sociale influenzano l'evoluzione delle famiglie incidendo sul numero medio di componenti. Ne consegue un progressivo aumento dei nuclei familiari, una diminuzione dei nuclei numerosi e un aumento di quelli unipersonali o composti da due persone anziane che vivono sole.

**L'indice di vecchiaia nel Comune di Sarno è 74,14** (contro una media provinciale di 144) tra i più bassi della provincia di Salerno (dati Istat 2001).

COMUNI	Indice di vecchiaia
Altavilla Silentina	138,03
Baronissi	67,72
Castelcivita	250,71
Campora	398,04
Corleto Monforte	285,23
Fisciano	79,46
Salvitelle	289,87
San Cipriano Picentino	70,05
<b>Sarno</b>	<b>74,14</b>
Sant'Angelo a Fasanella	448,53
Scafati	51,5
Valle dell'Angelo	397,22

Partendo dai dati dell'ultimo decennio (grafico 6), definita la curva di tendenza logaritmica di equazione  $y=0,02x+42,955$  ed  $R^2 = 0,61227$  (grafico 7), si proietta il numero medio di componenti per famiglia al 2021.

<sup>13</sup>

**Documento dell'Assessorato all'Urbanistica e politiche del territorio, pag. 53.**

Ai fini della determinazione del fabbisogno aggiuntivo il calcolo va effettuato sulla base del rapporto 1 alloggio per ciascun nucleo familiare. Il rapporto abitazione/famiglie deve essere stimato in ragione della effettiva presenza territoriale registrata e non sulla indicazione della presenza residenziale e considerando la composizione e la morfologia sociale del nucleo familiare.

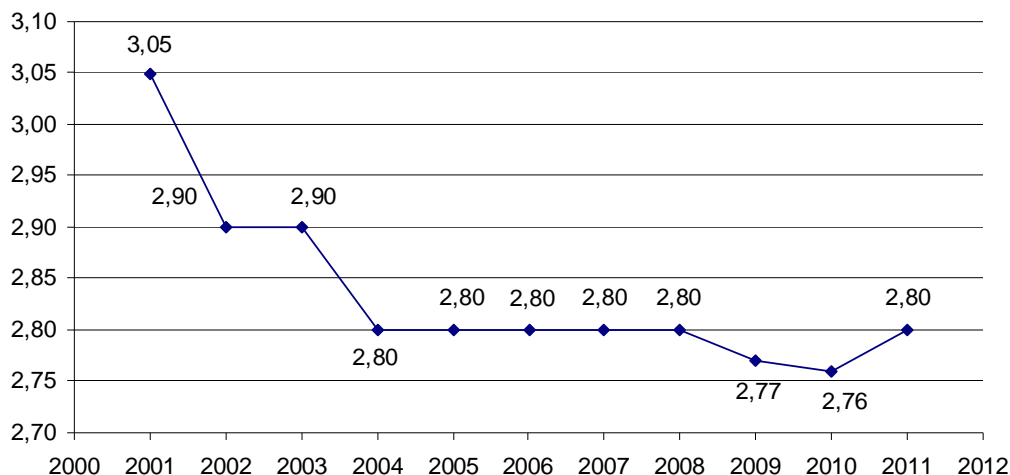
**art. 125 NTA Ptcp della Provincia di Salerno** approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012.

comma 2. Ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo il calcolo va effettuato sulla base del rapporto di 1 alloggio per ciascun nucleo familiare. Il rapporto abitazioni/famiglie deve essere stimato in ragione della effettiva presenza territoriale registrata, considerando la composizione e la morfologia sociale del nucleo familiare. **comma 3.** Il dimensionamento abitativo del PUC dovrà essere condotto in termini di bilancio tra alloggi esistenti e previsti e famiglie previste all'orizzonte temporale assunto, tenuto conto della quota di patrimonio non occupato "frizionale", cioè destinato a consentire mobilità e funzionalità del mercato.

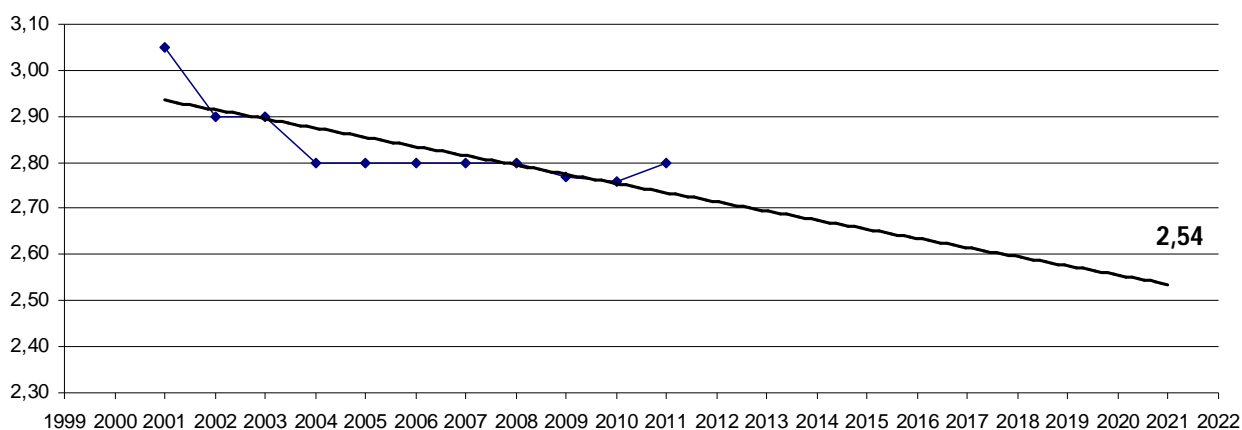
## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### 6. Andamento del numero medio di componenti per famiglia 2001-2011 (dati demo ISTAT).



### 7. Linea di tendenza, andamento logaritmico del numero medio di componenti per famiglia.



Si registra una dimensione media dei nuclei familiari in riduzione fino a 2,54 e una conseguente **crescita del numero di famiglie fino a 12.937**.

**Popolazione, numero di famiglie e numero medio di componenti per famiglia (dati demo ISTAT 2001-2011, proiezione in base alla linea di tendenza 2012 – 2021)**

	Popolazione	Numero di Famiglie	Numero medio di componenti per famiglia
2001	31.035	10.175	3,05
2002	31.150	10.721	2,90
2003	31.239	10.885	2,90
2004	31.343	11.251	2,80
2005	31.455	11.354	2,80
2006	31.588	11.306	2,80
2007	31.677	11.219	2,80
2008	31.763	11.250	2,80

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

2009	31.825	11.312	2,77
2010	31.859	11.382	2,76
<b>2011</b>	<b>31.894</b>	<b>11.391</b>	<b>2,80</b>
2012	32.073	11.814	2,71
2013	32.153	11.931	2,69
2014	32.233	12.050	2,67
2015	32.309	12.169	2,66
2016	32.383	12.289	2,64
2017	32.457	12.411	2,62
2018	32.539	12.537	2,60
<b>2019</b>	<b>32.624</b>	<b>12.667</b>	<b>2,58</b>
2020	32.714	12.801	2,56
<b>2021</b>	<b>32.805</b>	<b>12.937</b>	<b>2,54</b>

Se le famiglie al 2011 (dati demo ISTAT) risultano 11.391, nel 2021 è previsto un incremento di **1.546 famiglie** che costituiscono la potenziale domanda futura di alloggi.

	Popolazione	Numero di Famiglie	Numero medio di componenti per famiglia	Δ Numero di famiglie
2011	31.894	11.391	2,80	
2019	32.624	12.667	2,58	1.276
<b>2021</b>	<b>32.805</b>	<b>12.937</b>	<b>2,54</b>	<b>1.546</b>

### Fabbisogno aggiuntivo 1546 alloggi

#### 5.1.4 La domanda abitativa pregressa

Con la definizione di disagio abitativo si intende la condizione della popolazione di un determinato territorio ad accedere ai due mercati (proprietà e locazione), con: (a) le dinamiche di prezzo dei due mercati; (b) i redditi delle famiglie e il costo di eventuali finanziamenti per l'acquisto; (c) fattori al contorno che influiscono sulla domanda abitativa<sup>14</sup>.

Gli elementi al contorno che influenzano la domanda abitativa sono, poi, riconducibili: alla scarsa offerta di alloggi di edilizia convenzionata o pubblica, in rapporto alla domanda esistente, al numero di sfratti esecutivi; al difficile connubio tra la concessione di un mutuo bancario e una condizione lavorativa precaria o, a volte, irregolare e, infine, alla situazione di disagio che si concretizza anche in condizioni malsane e di sovraffollamento all'interno di un'abitazione già esistente.

L'indicatore sintetico teorico (ISDA) è una media ponderata di cinque differenti indici:

- l'incidenza di intensità abitativa (iIA - rapporto tra le abitazioni comunali occupate e le abitazioni comunali totali censite);
- l'indice di pressione sullo stock abitativo (iPS - il reciproco del rapporto tra la superficie comunale abitata e la popolazione comunale residente);
- l'indice di accessibilità al mercato immobiliare residenziale (iP - rapporta alla popolazione residente il numero delle domande di sostegno alla spese per un'abitazione in locazione moltiplicato per il numero medio di componenti familiari);
- l'indice di incidenza delle domande di alloggio popolare (iDA - rapporta alla popolazione residente, il numero delle domande di alloggio popolare moltiplicato per il numero medio di componenti familiari.);

<sup>14</sup> Rapporto sulle politiche abitative nella Regione Campania, Cles, marzo 2008 – Un indice sintetico di disagio abitativo comunale, pag. 55.

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- l'indice di incidenza delle domande di voucher per abitazioni in locazione (iDV - è stato ottenuto come valore reciproco del rapporto tra prezzo unitario delle abitazioni comunali residenziali ponderato e il prezzo medio unitario regionale; il fattore di ponderazione utilizzato è il grado di utilizzo ovvero il rapporto tra le abitazioni occupate e le abitazioni totali censite).

In base a tali indicatori calcolati su dati Istat 2001 (i dati 2011 non sono ancora disponibili per l'aggiornamento), la Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003, ha individuato 116 comuni campani ad alta tensione abitativa di cui 26 in provincia di Salerno.

Comune	Valore dell'indicatore	Livello di rischio e priorità d'intervento	Graduatoria regionale	Graduatoria provinciale
Sarno	1,064	Alto	28	1
Vietri sul Mare	1,059	Alto	31	2
Pagani	1,046	Alto	34	3
Cava de' Tirreni	1,041	Alto	37	4
Angri	1,031	Alto	39	5
Bellizzi	1,021	Alto	46	6
Nocera Superiore	1,016	Alto	48	7
Fisciano	1,009	Alto	50	8
Giffoni Valle Piana	1,008	Alto	51	9
Nocera Inferiore	1,006	Alto	55	10
Scafati	1,004	Alto	57	11
Pontecagnano Faiano	1,003	Alto	58	12
Baronissi	1,000	Alto	59	13
Pellezzano	0,995	Alto	60	14
Mercato San Severino	0,991	Alto	61	15
Eboli	0,983	Alto	67	16
Salerno	0,978	Alto	69	17
Battipaglia	0,971	Alto	73	18
San Cipriano Picentino	0,971	Alto	74	19
Castel San Giorgio	0,965	Alto	80	20
San Mango Piemonte	0,961	Alto	82	21
Campagna	0,950	Alto	85	22
Castiglione del Genovesi	0,948	Alto	87	23
Sala Consilina	0,899	Alto	105	24
Capaccio	0,878	Alto	110	25

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001) e su dati CIPE (D. n. 87 del 13.11.03). Occorre, dunque, definire la domanda pregressa<sup>15</sup> con una approfondita analisi della condizione abitativa della popolazione residente nel comune di Sarno, in particolare, sono stati esaminati le seguenti componenti:

- la domanda da sovraffollamento;
- la domanda da coabitazione;
- le abitazioni non idonee.

<sup>15</sup>

**art. 124 NTA Ptcp della Provincia di Salerno** approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012.

comma 1. La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza dovrà essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, in relazione alle famiglie che vivono:

a) in alloggi impropri – di cui alle voci censuarie relative alle “Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio”, “Famiglie senza tetto o senza abitazione” e “Famiglie in coabitazione”;

b) in condizioni di sovraffollamento, in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi accettabili. Questa componente dovrà essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posta in relazione a standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Sono considerati non idonei o sovraffollati le abitazioni:

1. costituite da una sola stanza;
2. costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da tre o più componenti;
3. costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da cinque o più componenti;
4. costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da sei o più componenti.

L'indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponderà una adeguata unità abitativa.

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### 5.1.5 Condizione abitativa e domanda da sovraffollamento

La domanda da sovraffollamento<sup>16</sup> deriva da un'attenta analisi della condizione abitativa ed in particolare del livello di affollamento del patrimonio edilizio occupato.

Da quanto emerge da uno studio del Cles (basato su dati Istat 2001) sul fenomeno dell'affollamento abitativo e da una serie di indicatori messi a punto ad hoc, la dimensione media delle abitazioni occupate da residenti nel comune di Sarno è la più bassa di tutta la provincia di Salerno: 84 mq per abitazione contro una dimensione media provinciale di 94,9 mq.

Comune	N. di stanze	Sup delle abitazioni	Sup. per residente	N. di residenti per stanza	Sup. media delle abitazioni occupate	N. medio di stanze per abitazione	Sup. media per stanza delle abitazioni
Sarno	37.522	832.210	26,8	0,83	84,0	3,8	22,2

In base ai dati derivanti dalle rilevazioni censuarie del 2001 è stata costruita una matrice di affollamento (grafico 8) che consente di rapportare i componenti familiari e il numero di stanze di cui è composta l'abitazione.

Fissato uno standard minimo, l'individuazione di situazioni di sovraffollamento più o meno gravi consentirà di stimare le abitazioni necessarie a soddisfare la domanda derivante da tale condizione.

#### 8. Matrice di sovraffollamento - occupanti per numero di stanze e numero di occupanti - Censimento ISTAT 2001

Stanze	occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6	
1	100	64	57	40	15	6	282
2	428	516	438	564	260	57	2.263
3	591	1.244	1.701	2.472	1.245	324	7.577
4	394	1.390	2.250	4.180	2.555	807	11.576
5	167	566	1.086	2.316	1.535	666	6.336
6	58	224	387	856	585	338	2.448
<b>Totale</b>	<b>1.738</b>	<b>4.004</b>	<b>5.919</b>	<b>10.428</b>	<b>6.195</b>	<b>2.198</b>	<b>30.482</b>

#### 9. Matrice di sovraffollamento - famiglie per numero di stanze e numero di occupanti - Censimento ISTAT 2001

Stanze	occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6	
1	100	32	19	10	3	1	165
2	428	258	146	141	52	10	1.035
3	591	622	567	618	249	54	2.701

<sup>16</sup>

#### Documento dell'Assessorato all'Urbanistica e politiche del territorio, pag. 51, 52.

La seconda componente, condizione di sovraffollamento, può essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posti in relazione a possibili diversi standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Solitamente sono considerati non idonei gli alloggi:

Sono considerate non idonee le abitazioni costituite da una sola stanza;

Sono considerate sovraffollate le abitazioni costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti;

Sono considerate sovraffollate le abitazioni costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;

Sono considerate sovraffollate le abitazioni costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti.



## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>4</b>	394	695	750	1.045	511	135	3.530
<b>5</b>	167	283	362	579	307	111	1.809
<b>6</b>	58	112	129	214	117	56	686
<b>Totale</b>	<b>1.738</b>	<b>2.002</b>	<b>1.973</b>	<b>2.607</b>	<b>1.239</b>	<b>366</b>	<b>9925</b>

		<b>Totale</b>
	Disagio abitativo grave	130
	Sovraffollato	822
		<b>951</b>
	Standard	3.901
	Sottoutilizzato	5.073
		<b>8974</b>

Dall'analisi dei dati al 2001 vivono in condizione di sovraffollamento 951 famiglie di cui 130 in una condizione di disagio abitativo grave.

Nel calcolo della domanda da sovraffollamento occorre considerare la transitorietà di molte condizioni di sovraffollamento, che consente a molte famiglie di adeguare la propria condizione abitativa alle dimensioni del nucleo familiare con movimenti all'interno del patrimonio abitativo esistente oppure superabili nell'arco di qualche anno con la fuoriuscita di uno o più figli dalle famiglie di origine.

È opportuno computare nel conto della domanda quote decrescenti in funzione della gravità del livello di affollamento (grafico 9). Bisogna considerare infatti i seguenti fattori:

- Le famiglie che vivono in condizioni di disagio abitativo grave tendono a restare nella propria condizione (il 70%), gran parte di queste situazioni derivano, infatti, dalla limitatezza del bilancio familiare;
- Le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento tendono, in parte (una quota stimabile del 60%), a restare nella propria condizione e, in parte, a migliorarla.

### 10. Domanda da sovraffollamento – meccanismi di redistribuzione.

Stanze	occupanti					
	1	2	3	4	5	6
<b>1</b>	60%	60%	60%	70%	70%	70%
<b>2</b>			60%	60%	70%	70%
<b>3</b>					60%	70%
<b>4</b>						60%
<b>5</b>						
<b>6</b>						

### 11. Domanda da sovraffollamento in termini di famiglie.

Stanze	occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6	
<b>1</b>	60	19	11	7	2	1	100
<b>2</b>			88	85	36	7	215
<b>3</b>					149	38	187
<b>4</b>						81	81
<b>5</b>							
<b>6</b>							
<b>Totale</b>	<b>60</b>	<b>19</b>	<b>99</b>	<b>92</b>	<b>188</b>	<b>126</b>	<b>584</b>

La soluzione al problema di disagio abitativo grave può venire solo da una politica abitativa in grado di farsi carico delle condizioni più gravi e di sostenere con interventi mirati di edilizia sovvenzionata o convenzionata.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **Domanda da sovrappollamento di 584 alloggi**

#### **5.1.6 La domanda da coabitazione**

Il numero di famiglie che vivono in coabitazioni può essere calcolata come differenza fra il numero di famiglie residenti al 2001 e il numero delle abitazioni occupate da famiglie residenti (voce Istat 2001).

Famiglie in coabitazione:  $10.175 - 9.904 = 271$

Nel definire la domanda da coabitazione, occorre considerare che non tutti i casi di coabitazione rappresentano un disagio. Molte famiglie composte da persone anziane vivono insieme ai propri figli, ma anche in unità abitative di grandi dimensioni. Nel definire la componente di coabitazioni che esprimono la necessità di un superamento di tale condizione, quindi, si è applicata una quota del 20%.

### **Domanda da coabitazione 54 alloggi**

#### **5.1.7 Alloggi non idonei**

Nel computo del fabbisogno residenziale rientrano anche gli alloggi malsani e non recuperabili. Sono di massima considerati alloggi malsani e non recuperabili<sup>17</sup>:

- a)- gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- b)- gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- c)- gli alloggi ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore ai 6 m;
- d)- gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

Tali condizioni si riscontrano molto spesso nel centro storico, nei bassi che difficilmente sono stati ristrutturati e resi completamente idonei all'abitare. Un'indagine diretta risulta alquanto difficile da effettuare, quindi parte degli alloggi degradati devono essere stimati indirettamente.

Ai fini del calcolo delle abitazioni non idonee, si possono considerare le abitazioni prive di servizi igienici e quelli che corrispondono alla voce Istat "altri tipi di alloggi".

I dati provvisori del censimento 2011 ci forniscono il numero di famiglie che vivono in altro tipo di alloggio (15 famiglie), che costituiscono potenzialmente una domanda di alloggi.

La seguente tabella (dati istat 2001) fornisce indicazioni sul tipo di occupazione e sui servizi presenti:

#### **12. Tipo di occupazione e servizi – dati Istat 2001**

Tipo di occupazione e servizi

	Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		Totale
	Totale	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	
Sarno	9904	9892	1206	22	1	960	191	10886

Quindi 12 abitazioni risultano senza servizi igienici (9904 – 9892 dotate di almeno un gabinetto).

**Domanda alloggi non idonei = 15 + 12 = 27 alloggi**

<sup>17</sup>

art. 124 comma 2 - NTA Ptcp della Provincia di Salerno approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **5.1.8 Capacità insediativa residua**

Per ciò che attiene la valutazione dell'offerta abitativa, il dimensionamento deve tenere conto del bilancio di attuazione del Pdf. Del dimensionamento fa infatti parte il residuo non attuato del piano pre-vigente del quale deve essere effettuata una accurata valutazione, sulla base della stima del numero di alloggi convenzionali realizzabili con il completamento delle sua attuazione, considerando le zone di completamento, le zone di espansione e una stima delle potenzialità residue degli interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente.

La capacità insediativa teorica residua può essere calcolata attraverso:

- il numero massimo di alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare, con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita, nonché di quelli derivanti dalla saturazione dei lotti liberi negli ambiti consolidati;
- gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato<sup>18</sup>.

In base alla previsione del Piano di fabbricazione in vigore si può stimare che la capacità insediativa residua risulta nulla.

### **5.1.9 Abusivismo edilizio**

**Il censimento 2011 fornisce il numero di abitazioni presenti nel comune di Sarno: 12.552**

Nel bilancio complessivo del dimensionamento è prevista una voce relativa alle abitazioni oggetto di condono che risultano sanate.

Possiamo ritenere che tutti gli edifici oggetto di condono ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, siano stati censiti nel 2011 e quindi siano parte delle 12.552 abitazioni presenti nel comune di Sarno.

Tuttavia di seguito si riporta una tabella sintetica dei Permessi di Costruire (Pdc) rilasciati in sanatoria ai sensi delle normative sopracitate e ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01.

	<b>N. Istanze totali</b>	<b>N. Istanze rilasciate</b>	<b>N. Istanze rilasciabili</b>	<b>N. Istanze non condonabili</b>	<b>percentuali</b>
<b>L. 47/85</b>	3.599	992	2.427	180	5
<b>L. 724/94</b>	1.700	600	1.015	85	10
<b>L. 326/03</b>	1.079	30	887	162	15
<b>totale</b>		1622	4.329	427	10

È importante evidenziare l'aggiunta di una ulteriore colonna, relativa alle istanze non assentibili per sottolineare la presenza di un'alta percentuale di immobili non condonabili la cui consistente volumetria risulta però computata tra quella già edificata. La percentuale media è stata calcolata, con rilevamenti a campione, pari al 10% per percentuali variabili dal 5% per la legge 47/85 fino ad arrivare al 15% per la legge 326/2003. Con l'ultimo condono la percentuale delle domande non assentibili risulta molto alta per la grande incertezza generata dalla tardiva normativa regionale e per i vincoli imposti:

1. divieto di condono per immobili adibiti ad usi non residenziali;
2. divieto di condono per immobili non tompagnati;
3. divieto di condono per gli immobili ricadenti nelle aree a rischio idrogeologico.

Il comune di Sarno a seguito degli eventi del 5 maggio 1998 presenta gran parte del territorio sottoposto a tale vincolistica per cui l'incidenza di tale ultima incondonabilità è molto alta: complessivamente 11.000 mq. Si precisa che i dati presenti in tabella si riferiscono al numero di istanze e non alla consistenza degli ampliamenti e/o degli immobili condonati e condonabili.

<sup>18</sup>

**Comma 5 art. 125 - NTA Ptcp della Provincia di Salerno** approvato con D.C.P. n. 15 del 30 marzo 2012.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **5.1.10 Quadro di sintesi della domanda abitativa**

<b>1. La domanda e l'offerta abitativa</b>	<b>Numero di Famiglie/Alloggi</b>
<b>1.1.1 La domanda abitativa aggiuntiva</b>	<b>1.546</b>
<b>1.1.2 La domanda abitativa pregressa</b>	
<b>1.2.1 La domanda da sovraffollamento</b>	<b>584</b>
<b>1.2.2 La domanda da coabitazione</b>	<b>54</b>
<b>1.2.3 Abitazioni non idonee</b>	<b>27</b>
<b>2. Capacità insediativa residua</b>	<b>-</b>
<b>Totale alloggi previsti dalla domanda abitativa al 2021</b>	<b>2.211</b>

### **5.1.11 La conferenza di Piano Permanente con la Provincia di Salerno**

Nell'ambito della Conferenza di Piano Permanente è stato possibile ulteriormente approfondire le tematiche relative al dimensionamento dei carichi insediativi connessi al fabbisogno residenziale, pervenendo di concerto ad una proposta di redistribuzione del fabbisogno residenziale, condivisa dai comuni dell'Ambito di cui fa parte Sarno. Partendo dalla computazione elaborata dalla Provincia sulla base delle proiezioni demografiche aggiornate dal CELPE e della ricognizione in merito al fabbisogno pregresso di ogni singolo comune elaborata dagli uffici, ed incrociando il risultato così ottenuto alle politiche di riequilibrio del sistema insediativo contenute nei piani sovraordinati (PTR e PTCP) si è pervenuti ad una proposta condivisa (*verbale della Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito dell'Agro Noverino Sarnese – seduta del 3.07.2013*) di **900 alloggi che saranno oggetto di pianificazione da parte del Puc del Comune di Sarno**. Tale dimensionamento di concerto con la Regione Campania e la Provincia di Salerno e in coerenza con i piani sovraordinati, è improntato al **minor consumo di suolo e al recupero edilizio**.

L'art.115 delle Norme di attuazione del PTCP gradua la trasformabilità del territorio, e pone il riuso dell'esistente quale obiettivo strategico prioritario: in tal senso il territorio dell'Agro, nel quale sono presenti numerosi edifici dismessi e/o dismissibili, si presta particolarmente a poter implementare tale obiettivo di pianificazione.

**Per il fabbisogno residenziale di cui sopra, dovrà essere calcolata ed allocata la corrispondente quota di standard urbanistici ed ambientali, necessari per soddisfare le esigenze future e gli eventuali deficit pregressi.**

## 5.2 Il Dimensionamento degli spazi pubblici e di uso collettivo

**Ai fini del dimensionamento delle aree da riservare a “Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo” l’art.126 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:**

1. I Comuni nella redazione dei PUC dovranno calcolare il complessivo fabbisogno di spazi pubblici e di uso collettivo sulla base delle previsioni demografiche di cui al precedente Capo I, adottando gli standard urbanistici minimi ai sensi della normativa vigente. Tale fabbisogno va articolato nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso.
2. Potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:
  - a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;
  - b) per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.
3. Per i privati che realizzano quote di standards pubblici, con i meccanismi di cui al precedente comma 2, è consentito prevedere misure aggiuntive, potendosi interpretare la quota di standards pubblici che verrà ad essere così realizzata quale “moneta urbanistica” da utilizzarsi, mediante metodo perequativo, per possibili trasformazioni urbanistiche.
4. Per recuperare il deficit di standards urbanistici e consentire la messa a norma dei centri abitati, i PUC potranno prevedere azioni per incentivare progetti per la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico e di parcheggi pertinenziali privati interrati; questi ultimi concorrono alla formazione di una quota degli standards urbanistici privati per le costruzioni, non comportano aggravio del carico urbanistico, non costituiscono nuova costruzione e la loro realizzazione, in aree di tutela, potrà essere consentita previo ottenimento dei necessari nulla osta.
5. I PUC potranno prevedere altresì premialità per chi realizza parcheggi pertinenziali privati con quote che potranno essere asservite, entro un congruo limite temporale che verrà stabilito dai Comuni, sia ad edifici esistenti che ad interventi di trasformazione del patrimonio edilizio, potendosi in questo ultimo caso interpretare quale “moneta urbanistica” la quota di standards privati.

**La L.R.14/82, per la parte ancora vigente, rimanda, per le tipologie di comuni quale quello in esame, allo standard minimo per abitante di cui all’art.3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 che stabilisce:**

*“Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”*

1. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
2. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
  - a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
  - c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.
3. Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Inoltre l'art.4, comma 5, del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 stabilisce:

“... Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali. ...”

### 5.2.1 Quota di fabbisogno soddisfatto dalle attrezzature pubbliche esistenti di interesse locale

Sulla base delle analisi e delle indagini sino ad oggi svolte, la quota di fabbisogno di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive **soddisfatto dalle attrezzature pubbliche esistenti è complessivamente pari a 583.205 mq**, ripartita nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione = ~~446.236 mq~~ 115.456 mq (2);

Denominazione	Superficie (mq)	indice	Aree Standard	Proprietà Comunale
Scuola materna ed elementare - Via Foce	1574	2	3149	si
Scuola per l'infanzia Melvin Jones	3057	2	6115	si
Scuola materna ed elementare - Via Casamonica Episcopio	<del>4300</del> 4.000 (2)	2	<del>8780</del> 8.000 (2)	si
Scuola materna - Via Sodano	806	2	1612	si
Scuola materna ed elementare Borgo - Trav. Campo sportivo	5308	2	10615	si
Scuola materna ed elementare Masseria della Corte - Via Sarno - Striano	1512	2	3024	si
Scuola media "G. Baccelli" - Via G. Matteotti	4414	2	8828	si
Scuola elementare - Via Laudisio	2426	2	4851	no
Scuola elementare E. De Anicis - C.so Amendola	4682	2	9365	si
Scuola media Sarno Amendola - Via Roma	7364	2	14728	si
Scuola materna ed elementare - p.to Matteotti	1845	2	3690	si
Scuola materna ed elementare - Via Ticino	1133	2	2266	si
Scuola materna ed elementare - Via Cappella Vecchia - Via Pioppazze	2740	2	5480	si
Scuola materna ed elementare Serrazzeta - Via Prov. Nocera	2498	2	4996	si
Scuola Media Lavorate	7152	2	14303	si
Scuola elementare - Via Lavorate	1808	2	3617	si
Asilo - Via Lavorate	2043	2	4087	si
Scuola materna - Via Nuova Lavorate	1830	2	3661	si
Scuola Via Quattro Funi	1535	2	3070	si

(2) modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute

- aree per attrezzature di interesse comune = 133.776 mq;

Denominazione	Superficie (mq)	indice	Aree Standard	Proprietà Comunale
Carabinieri	716	2	1431	si
Agenzia delle entrate	4066	1	4066	si
Polizia di stato	1336	2	2672	si

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Mercatino rionale	558	2	1116	si
Palazzo Comunale	1645	2	3289	si
Polizia Locale	4692	2	9383	si
Via Buonaiuto	371	2	741	si
Ufficio Postale	482	2	964	si
Teatro polifunzionale	1680	2	3361	si
Ufficio Giudice di Pace	2218	2	4437	si
Croce rossa Italiana ex Mattatoio	4265	2	8530	si
Casa di Riposo - Lavorate	3389	0	0	no
Nuova Parrocchia di Lavorate	1263	1	1263	si
Attrezzature area Pip	1226	1	1226	si
Canile	3504	0	0	no
Convento di Santa Maria in Foce	6096	2	12193	si
Chiesa	9633	2	19266	si
Duomo di Episcopio (1960)	1350	2	2701	si
Congrega San Michele (1060)	357	2	714	si
Chiesa	5370	2	10741	si
San Matteo	833	2	1665	si
Chiesa	102	2	204	si
Chiesa	1948	2	3896	si
Museo Archeologico Nazionale - Palazzo Capua	845	2	1691	si
Chiesa	166	2	331	si
Chiesa	383	2	766	si
Giardino del Convento di San Francesco	1628	2	3255	si
Villa Lanzara	8355	2	16710	si
Chiesa	710	2	1419	si
Chiesa di Santa Maria delle Grazie	272	2	544	si
Chiesa	473	2	945	si
Chiesa	302	2	605	si
Chiesa	50	2	99	si
Chiesa	149	2	297	si
Chiesa di Sant'Andrea	95	2	190	si
Lavatoio	193	2	386	si
Convento di San Teodoro, Casa di Suor Maria, oratorio della Maddalena	6095	2	12191	si
Chiesa di San Vito	488	1	488	si

- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 247.210 mq;

Denominazione	Superficie (mq)	indice	Aree Standard	Proprietà Comunale
Piazza Via Foce	1507	2	3013	si
Parco dei cinque sensi	21910	2	43819	si
Parco della memoria	4990	2	9981	si
Piazzetta Viale Margherita	448	2	896	si
Parco giochi trv. Campo sportivo	2208	2	4415	si
Palazzetto dello sport	20831	1	20831	si
Stadio Comunale F. Squitieri	17059	0	0	si
Piazza Masseria della Corte	1890	2	3781	si
Lungo fiume trav Il G. Matteotti	1570	2	3140	si
Parco giochi loc. Mercato ortofrutticolo	4439	1	4439	no

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Piazza Marconi	5944	2	11888	si
Verde attrezzato Via Roma	864	2	1728	si
P.zza V Maggio	2285	2	4570	si
Via Amendola	883	2	1767	si
Verde Rione Europa	899	1	899	si
Villa Cerola	1740	2	3479	si
Giardini p.to Matteotti	2015	2	4029	si
Campetti via Cappella Vecchia	1049	1	1049	si
Campo Sportivo di Lavarate	9673	1	9673	si
Piscina loc. Lavarate	11104	1	11104	si
Piazza Lavarate	3866	2	7732	si
Via Abignente	255	2	510	si
Via Sodano	862	2	1724	si
Piscina comunale	1618	1	1618	si
Lungo Fiume area Pip	35706	1	35706	si
Fattoria sociale	39485	1	39485	si
Orto botanico comunale	3616	1	3616	si
Area verde FS	1098	2	2195	si
Area verde FS	2472	2	4945	si
Campo di bocce	1629	0	0	no
Palazzetto dello sport	105	1	105	si
Duomo - Episcopio	347	2	694	si
Piazza Duomo - Episcopio	2189	2	4378	si

- aree per parcheggio pubblico = ~~85.983 mq~~ 83.380 mq (2).

Denominazione	Superficie (mq)	indice	Aree Standard	Proprietà Comunale
Via S. Michele	1190	1	1190	si
Via Foce	352	1	352	si
Via Foce	137	1	137	si
Piazza Duomo	729	2	1458	si
Via Casasale	821	1	821	si
Cimitero	1192	1	1192	si
Cimitero	4072	1	4072	si
Via Pedagnali	373	1	373	si
Campo Sportivo	4168	1	4168	si
P.zza Garibaldi	1084	2	2167	si
P.zza Garibaldi	963	2	1926	si
Via Roma	1195	2	2389	si
Parcheggio FS	817	2	1634	si
Via Matteotti	2050	2	4100	si
Stazione	1302	2	2603	si
P.zza IV Novembre	880	2	1760	si
Mercato ortofrutticolo	3481	1	3481	si
P.zza Marconi	98	2	196	si
Via Roma	2735	2	5469	si
P.to Matteotti	1172	2	2344	si
Stadio di Lavarate	2423	1	2423	si
Piscina di Lavarate	1779	1	1779	si
Via Laudisio	694	2	1388	si
Area Pip	20239	1	20239	si
Area Pip	2696	1	2696	si
Area Pip	6831	1	6831	si
Area Pip	5630	1	5630	si



## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Area Pip	982	1	982	si
Via Roma	565	1	565	si
Via Roma	616	2	1233	si
Parcheggio FS	16	2	33	si
Via Foce	352	1	352	si

(2) modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute

### 5.2.2 Quota di fabbisogno soddisfatto dalle attrezzature pubbliche esistenti di interesse generale

Sulla base delle analisi e delle indagini sino ad oggi svolte, **la quota di fabbisogno** di aree per spazi pubblici di interesse generale **soddisfatto dalle attrezzature pubbliche esistenti è complessivamente pari a 121.489 mq**, ripartita nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo= 36.322 mq;

Denominazione	Superficie (mq)	indice	Aree Standard	Proprietà Comunale
Liceo Scientifico "T.L. Caro" - Episcopio	8361	1	8361	si
Liceo Classico "T.L. Caro" - ex Zuccherificio	11628	1	11628	
ITC, ITIS "E. Fermi" - Via Roma, IPSS - C.so V. Emanuele, Palazzo Buchy	16333	1	16333	no

- aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere= 85.167 mq;

Denominazione	Superficie (mq)	indice	Aree Standard	Proprietà Comunale
Ex Ospedale Villa Malta	2980	1	2980	No
Ex Sanatorio	8874	1	8874	No
Ospedale	46503	1	46503	No
Cantro LARS	26810	1	26810	no

- parchi pubblici urbani e territoriali= 0 mq.

### 5.2.3 Quota di fabbisogno pregresso di attrezzature di interesse locale

Atteso che la popolazione residente all'anno 2011 è pari a 31.103 abitanti, la dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive da soddisfare è complessivamente pari a:

18 mq/ab. x 31.103 ab. = 559.854 mq,

Tale quantità complessiva è ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab. x 31.103 ab. = 139.964 mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = 2,0 mq/ab. x 31.103 ab. = 62.206 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 9,0 mq/ab. x 31.103 ab. = 279.927 mq;
- aree per parcheggio pubblico = 2,50 mq/ab. x 31.103 ab. = 77.758 mq;

Considerato le quote di fabbisogno già soddisfatte dalle attrezzature pubbliche esistenti quantificate nel precedente paragrafo 5.2.1, la quota di fabbisogno pregresso di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive da soddisfare:

sarà complessivamente pari a: 583.205 mq – 559.854 mq = - 15.502 mq, di cui:

- aree per l'istruzione = ~~416.236~~ **115.456 (2)** mq – 139.964 mq = ~~-23.728~~ **-24.508 (2)** mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = 133.776 mq – 62.203 mq = 71.570 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 247.210 mq – 279.927 mq = -32.717 mq;
- aree per parcheggio pubblico = ~~85.983~~ **83.380 (2)** mq – 77.758 mq = ~~8.225~~ **5.622 (2)** mq.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

**Pertanto, al fine di soddisfare il fabbisogno pregresso sarà necessario prevedere la realizzazione di:**

- **aree per l'istruzione = ~~23.728~~ 24.508 (2) mq;**
- **aree per attrezzature di interesse comune = 0 mq;**
- **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 32.717 mq;**
- **aree per parcheggio pubblico = 0 mq.**

*(2) modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

### **5.2.4 Quota di fabbisogno pregresso di attrezzature di interesse generale**

Atteso che la popolazione residente all'anno 2011 è pari a 31.103 abitanti, la dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di interesse generale da soddisfare è complessivamente pari a:

17,5 mq/ab. x 31.103 ab. = 544.302 mq,

Tale quantità complessiva è ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo = 1,5 mq/ab. x 31.103 ab. = 46.654 mq;
- aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere = 1,0 mq/ab. x 31.103 ab. = 31.103 mq;
- aree per parchi urbani e territoriali = 15,0 mq/ab. x 31.103 ab. = 466.545 mq;

La quota di fabbisogno pregresso di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di interesse generale da soddisfare:

sarà complessivamente pari a: 121.489 mq – 544.302 mq = - 422.813 mq, di cui:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo = 36.322 mq – 46.654 mq = - 10.332 mq;
- aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere = 85.167 mq – 62.203 mq = 22.964 mq;
- aree per parchi urbani e territoriali = 0 mq – 466.654 mq = 466.654 mq.

**Pertanto, al fine di soddisfare il fabbisogno pregresso sarà necessario prevedere la realizzazione di:**

- **aree per l'istruzione superiore dell'obbligo = 10.332 mq;**
- **aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere = 0 mq;**
- **aree per parchi urbani e territoriali = 466.654 mq.**

### **5.2.5 Quota di fabbisogno di attrezzature di interesse locale corrispondente all'eventuale incremento di popolazione**

La quota di fabbisogno di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive connesso all'incremento della popolazione, pari a 2.638 abitanti teorici insediabili, sarà complessivamente pari a:

18 mq/ab. x 2.638 ab. = 47.484 mq, di cui:

- aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab. x 2.638 ab. = 11.871 mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = 2,0 mq/ab. x 2.638 ab. = 5.276 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 9,0 mq/ab. x 2.638 ab. = 23.742 mq;
- aree per parcheggio pubblico = 2,50 mq/ab. x 2.638 ab. = 6.595 mq.

### **5.2.6 Quota di fabbisogno di attrezzature di interesse generale corrispondente all'eventuale incremento di popolazione**

La quota di fabbisogno di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di interesse generale connesso all'incremento della popolazione, pari a 2.638 abitanti teorici insediabili, sarà complessivamente pari a:

17,5 mq/ab. x 2.638 ab. = 46.165 mq, di cui:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo = 1,5 mq/ab. x 2.638 ab. = 3.957 mq;
- aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere = 1,0 mq/ab. x 2.638 ab. = 2.638 mq;
- aree per parchi urbani e territoriali = 15,0 mq/ab. x 2.638 ab. = 39.570 mq.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **5.3 Il Dimensionamento degli insediamenti produttivi e degli spazi per attività terziarie**

**Ai fini del dimensionamento delle aree per “Insediamenti produttivi” l’art.127 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:**

“ ....

3. Per gli ambiti produttivi di livello comunale il calcolo del dimensionamento andrà documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai comuni confinanti, le cui risultanze dovranno essere riportate in Conferenza di Ambito e documentate nei PUC.

4. In particolare le analisi di cui al comma che precede dovranno:

a) esaminare la domanda di attività produttive da parte di aziende da accogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da Associazioni industriali e BIC;

b) verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;

c) analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verificando i motivi della non utilizzazione.

5. Sulla base delle analisi propedeutiche di cui ai precedenti comma, il dimensionamento delle aree produttive dovrà essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri progettuali:

a) il fabbisogno di aree produttive va calcolato tenendo conto della domanda individuata secondo i criteri precedenti e da questo va sottratto il fabbisogno che è possibile soddisfare in aree produttive esistenti, dismesse o sottoutilizzate;

b) nel dimensionamento vanno calcolate, oltre alle aree per impianti tecnologici, anche le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base di un congruo “standard di sicurezza ambientale” che dovrà essere dimensionato nei PUC, adeguato a ridurre cospicuamente gli impatti degli inquinamenti prodotti dalle attività da insediare; i PUC dovranno infatti prevedere, nella attuazione dei PIP, l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone; le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verde esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP; ....”.

**Nel dimensionamento di tali aree si dovrà inoltre tener conto della necessità di soddisfare i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all’art.5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 che stabilisce:**

*“I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:*

*1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*

*2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.”.*

**Ai fini del dimensionamento delle aree per “attività terziarie” l’art.128 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:**

*“1. I Comuni in fase di redazione dei PUC dovranno procedere al calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle famiglie ed alle imprese, uffici, attrezzature private sportive e ricreative, attività turistiche) attraverso le seguenti analisi:*

a) *della consistenza attuale e delle dinamiche dell'ultimo decennio – in termini di unità locali ed addetti – dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali; per le attività turistiche, analisi decennali dei flussi turistici (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologie e categoria;*

b) *del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;*

c) *stima del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie da condursi sulla base delle precedenti analisi, delle previsioni di crescita delle occupazioni terziarie e sulla base di documentati programmi di promozione e di investimento.*

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

2. Nel calcolo del fabbisogno andranno computate, oltre alle superfici per gli impianti tecnologici, anche le superfici da destinare alle aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale ...”.

### 5.3.2 Il dimensionamento delle nuove aree produttive

Per le attività industriali, l'Amministrazione comunale attribuisce un ruolo strategico di primaria importanza all'area PIP di via Ingegno, e ribadisce in questo Piano Urbanistico Comunale il carattere territoriale che esso svolge in tutto l'ambito dell'agro nocerino sarnese. La superficie di 11.700 mq ancora disponibili e oggetto di bando da parte dell'Ente gestore dell'area, risultano sufficienti a soddisfare il dimensionamento di nuove aree industriali per il territorio di Sarno.

Per le attività produttive di carattere artigianale e per l'erogazione di servizi, invece, sono state raccolte le manifestazioni di interesse per l'esame della domanda e per l'individuazione di documentati programmi di investimento in ambito terziario, nel settore turistico e dei relativi servizi di supporto. Tale opportunità, è stata resa nota ai cittadini con l'affissione di un avviso pubblico in data 11.11.2013 fissando quale termine ultimo per la presentazione di tali domande il 6.12.2013.

Le domande presentate sono 16 delle quali 4 per attività artigianali, 4 per attività terziarie, 4 per attività commerciali, 2 per attività turistico ricettive e altre 2 per attività riabilitative-sportive.

Sono state, inoltre, prese in considerazione le richieste presentate negli ultimi anni allo Sportello Unico per le Attività Produttive in variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 (ex art.5 D.P.R. 447/98) pari a 8, per attività conserviere, commerciali e produttive, per una superficie complessiva di circa 10.000 mq.

Un'analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale, aggiornata al 30 settembre 2011, è stata effettuata dal Suap nella relazione illustrativa del SIAD (Regolamento per le Attività Commerciali<sup>19</sup>). Esistono sul territorio comunale 764 esercizi di vicinato (esercizi con superficie minore a 250 mq), 10 medie strutture per un totale di 36.440 mq così distribuiti per zona:

Zone	Alimentari n.	Alimentari mq	Non Alimentari n.	Non Alimentari mq	Misti n.	Misti mq
A	158	4.670	492	21.031	26	7.743
B	23	456	33	1.146	2	105
C	16	344	22	768	2	177

Esistono sul territorio comunale 9 esercizi di media struttura di vendita (M1 A/M esercizi di dimensioni comprese tra i 250 -1.500 mq) per un totale di 4.053, n. 1 struttura medio superiore (M2 A/M), in forma di centro commerciale per prodotti alimentari o misti di 2.174 mq così distribuiti per zona:

Zone	M1 A/M n	M1 A/M mq	M2 A/M n	M2 A/M mq
A	8	3.503	1	2.174
B	-	-	-	-
C	1	550	-	-

Per quanto riguarda la ricettività, la ricognizione delle attività ricettive esistenti ha messo in risalto, prima di tutto, la scarsità di posti letto alberghieri, che risultano meno di 150. Non vi sono strutture ricettive all'aria aperta, ma risultano diverse aziende agrituristiche sul territorio sarnese.

Appare pertanto evidente che la qualificazione dell'offerta turistica della località Foce, nonché il rilancio di Sarno come meta turistica di eccellenza storico-culturale e naturalistica, oltre alle necessarie ed imprescindibili azioni di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche, culturali ed

<sup>19</sup> Regolamento per le Attività Commerciali approvato con D.C.C. 9 del 27.02.2012, Decreto dirigenziale R.C. 301 del 4.06.2012 pubblicato sul BURC 36/2012, pag. 45-48.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

enogastronomiche dell'area, non può prescindere da un congruo potenziamento della ricettività di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

Gli interventi da proporre dovranno, al contempo, garantire trasformazioni compatibili con i valori ambientali e paesaggistici e processi di riqualificazione urbana anche attraverso la cessione di aree di compensazione da destinare a servizi pubblico o di uso pubblico (verde, parcheggi, aree ricreative e sportive).

Inoltre dovranno essere incentivate le attività di recupero di contenitori storici per la creazione di strutture ricettive di qualità (hotel, B&B, affittacamere) e quelle legate alla tradizione agricola (agriturismo, country-house), oltre alla possibilità di calibrati interventi con nuove volumetrie.

Riguardo alle attività terziarie di interesse locale (uffici, servizi alle famiglie ed alle imprese) il PUC favorirà la localizzazione di tali tipologie di attività, compatibili con la residenza, nell'ambito della struttura insediativa consolidata e nelle aree di nuova edificazione (sfruttando in tal senso le previsioni di cui al co.4 dell'art.123 delle norme tecniche del Ptcp), al fine di diversificare le funzioni urbane.

Inoltre dalle analisi condotte, è emersa la necessità di prevedere un impianto per manifestazioni a grande concorso di pubblico, che comprendono la realizzazione di centri congressi, impianti per lo spettacolo, strutture per manifestazioni fieristiche, attrezzature per lo sport o ricreative, attività commerciali in grandi strutture e centri commerciali, idonee ad ospitare manifestazioni di livello nazionale, regionale, provinciale o sovracomunale.

## **6. La componente strutturale – La città delle acque**

Il territorio di Sarno è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'acqua che per millenni ne ha modellato la superficie, ha alimentato la vegetazione, ha determinato ecosistemi e ha definito l'immagine del paesaggio che costituisce una specifica connotazione del luogo.

Dal Quadro Conoscitivo emerge chiaramente il ruolo storico che la risorsa acqua ha avuto nelle scelte insediative, nell'agricoltura e nell'insediamento di importanti attività produttive del passato come i mulini e le filande.

Un territorio che per anni si è sapientemente sviluppato facendo grande attenzione a mantenere l'equilibrio tra l'acqua e l'uso antropico del suolo. I corsi d'acqua, storicamente, fornivano l'energia necessaria alle attività umane e la loro irregimentazione prevedeva l'impiego di mulini, pompe, acquedotti, canali, pozzi, laghi e vasche che spesso svolgevano la funzione di presidi sul territorio controllandone la portata.

Un tema fondamentale è, quindi, il rapporto tra ambiente naturale e ambiente antropizzato che ha attraversato, nella storia più recente, fasi di difficile convivenza.

Le indagini alla base del Puc hanno delineato chiaramente quali sono le vocazioni naturali di questo territorio. Il disegno strategico che ne è emerso punta a restaurare il carattere dei luoghi, conservare la specificità e l'identità dei siti delineando al contempo le strategie di sviluppo economico e sociale di Sarno. Tutto ciò passa necessariamente attraverso il recupero del ruolo centrale dell'acqua.

Le disposizioni strutturali sono articolate in ambiti di territorio, tipi di città e tessuti. Per Ambito di territorio si intende un insieme di elementi costruiti e/o di spazi aperti tra i quali intercorrono relazioni fisiche e nel quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni. Tali ambiti nel loro complesso costituiscono una specificità all'interno del territorio comunale. Pertanto la struttura del Piano è organizzata in base agli ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato, agli ambiti di territorio prevalentemente rurale e aperto, gli ambiti di territorio per la mobilità.

Le strategie per gli ambiti di territorio sono articolate in sei Tipi di Città: la città da tramandare, la città da riqualificare, la città delle attività, la città dei servizi, la città da tutelare, la città da percorrere.

Per Tessuti si intendono quelle porzioni di città degli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato connotate da significativi caratteri di omogeneità funzionale, tipologica, morfologica, di uso del suolo. I tessuti sono distinguibili per il loro grado di compiutezza, per il grado di urbanizzazione e per le caratteristiche morfologiche. Essi comprendono aggregazioni di edifici, spazi aperti e pertinenze che ospitano in modo prevalente determinate funzioni, determinati usi, tra loro non necessariamente contigui e con differenti estensioni.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **6.1 Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato**

Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato sono costituiti dai tessuti urbani e periurbani distinti in base al loro valore storico, alle tipologie di attività che li caratterizzano, ai differenti caratteri morfologici che li connotano, ai diversi principi insediativi che li hanno originati.

Per tali ambiti le strategie sono articolate nei seguenti Tipi di Città: la città da tramandare, la città da riqualificare, la città delle attività, la città dei servizi.

#### **6.1.1 La città da tramandare**

Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito della Città da tramandare comprende, al pari delle zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono prevalentemente carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

All'interno dell'ambito della Città da tramandare ricadono oltre ai tessuti storici riconoscibili, edifici, superfetazioni e aggiunte che costituiscono delle "anomalie", con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto ai tessuti storici nei quali sono inseriti: sono riconducibili a tipologie insediative per lo più derivanti da interventi di demolizione con ricostruzione di interi isolati o di parti di essi, con i quali mantengono generalmente delle relazioni di continuità solo in relazione alla uniformità di allineamento lungo i fronti originari, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici diversi da quelli stratificati per altezza e tipologia edilizia.

E' individuato quale macro-obiettivo per la Città da tramandare la valorizzazione del patrimonio culturale, archeologico ed architettonico mediante un insieme sistematico di azioni materiali ed immateriali che per la valorizzazione delle "eccellenze" culturali ed al tempo stesso di tutto quel patrimonio minore che, nel suo complesso, configura una struttura di non comune bellezza e testimonianza di pregevoli valori identitari e culturali.

Nella Città da tramandare gli interventi edilizi e urbanistici sono quindi finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti;
- la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale dei tessuti storici;
- il restauro e la valorizzazione dei complessi edilizi e delle emergenze storiche anche attraverso la rifunzionalizzazione con usi compatibili che ne garantiscano la fruizione pubblica;
- la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi inedificati e degli spazi storici.

La Città da tramandare è costituita da differenti tessuti storici distinti in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche:

##### **IS1 - Insediamento storico del nucleo originario di Sarno**

*Il Puc individua l'insediamento storico del nucleo originario del centro abitato di Sarno, denominato Borgo di Terra Murata di San Matteo o di Terravecchia, inerente il primo insediamento urbano abitato sin dal IX-X secolo (800-900 d.c.) e sorto all'interno dell'antica murazione di origine altomedioevale, definito da manufatti edilizi separati, posti a quote diverse per l'accentuata acclività del luogo che, pur non costituendosi come tessuto insediativo, ne rappresenta la naturale premessa rispetto agli sviluppi successivi. All'interno del nucleo si registra la presenza di tipologie eccezionali come l'ex carcere ed il complesso religioso di San Matteo.*

*Questa parte del territorio, seppur trovandosi in una mediocre condizione di conservazione, ha mantenuto nel tempo i caratteri di borgo medievale, in cui è possibile leggere ancora i tipi edilizi, le tecniche costruttive, i rapporti spaziali che consentono di riconoscere l'originale conformazione del nucleo antico.*

##### **IS2 - Insediamento storico di primo impianto**

*Il Puc individua l'insediamento storico di primo impianto comprendente il tessuto insediativo posto nella fascia pedemontana, sviluppatosi nel periodo XI – XIII (1000 – 1300 d.c.). Esso si presenta, per ragioni storiche legate alla necessità di conformarsi come una vera roccaforte, quale organismo unico e compatto, caratterizzato dall'alta densità di abitazioni, da un'accentuata articolazione dei volumi e da una cortina edilizia discontinua sulla strada per la presenza di una serie di percorsi trasversali (rampe e cordonate) che collegano la parte bassa con la sommità del tessuto.*

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

*Si sottolinea la presenza di piccole corti posti a livelli diversi per le condizioni di media acclività del luogo e conformate secondo una geometria variabile e non regolare, in cui si confonde il riconoscimento delle singole unità edilizie, insieme ad una debole distinzione tra spazio pubblico della strada e spazio privato delle corti interne.*

**IS3** - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada  
*Il Puc individua l'ambito comprendente il tessuto edilizio posto tra via Paolo Nocera - via Mortaro - via Cavour e via De' Liguori - via Fabricatore e via Laudisio sviluppatosi tra il 1300 e il 1700, manifesta una regola insediativa che sviluppa e consolida alcuni dei caratteri già presenti nel tessuto pedemontano di primo impianto, attraverso la rettifica ed il compattamento della cortina edilizia, anche in presenza di una minore acclività ed un più equilibrato proporzionamento del rapporto tra spazi aperti interni e spazi edificati, oltre ad una più chiara distinzione tra spazio privato delle corti e spazio pubblico della strada. Il tessuto insediativo su via De' Liguori, via Fabricatore e via Laudisio è quello dove si afferma il tipo edilizio del palazzo che, per qualità architettonica, esprime un principio insediativo che si costituisce attraverso l'unità d'impianto.*

**IS4** - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazioni a corte  
*L'ambito è caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie che presentano un particolare sviluppo longitudinale, perpendicolare alla strada, con strade di supporto che attraversano le unità edilizie, e che spesso assumono il carattere di uno spazio privato, benché ad uso pubblico. Le aggregazioni presentano corti interne piccole e medie dalla geometria abbastanza regolare e cortine continue e compatte sulla strada principale. Qui si afferma il tipo edilizio della casa unifamiliare e plurifamiliare a schiera contrapposta che si attesta in prossimità di via Matteotti.*

**IS5** - Insediamento degli impianti ottocenteschi di archeologia industriale  
*Il Puc individua gli impianti ottocenteschi di archeologia industriale, rappresentati da complessi industriali, anche dismessi o utilizzati per destinazioni differenti da quelle originarie, con particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale, nonché di pregio dal punto di vista tipologico e architettonico, per i quali vengono proposte modalità di intervento mirate alla conservazione.  
Nello sviluppo ottocentesco, l'area definita dagli assi urbani industriali è notevole per la presenza dei grandi stabilimenti (filande e zuccherificio attualmente destinate ad altri usi) e delle due stazioni ferroviarie, oltre alle più recenti attrezzature scolastiche. Inoltre esso è caratterizzato da ampie aree libere e dal canale Palazzo che nella sua discesa si articola in diramazioni in parte intubate e destinate a fornire energia alle antiche industrie.*

**IS6** - Tessuto prevalentemente storico delle frazioni  
*Il Puc individua l'ambito storico delle frazioni corrisponde ai nuclei antichi degli insediamenti extraurbani connessi allo sviluppo storico degli insediamenti delle frazioni di Lavarate, Serrazzeta, Masseria della Corte ed Episcopio.  
L'ambito è caratterizzato da agglomerati con sviluppo longitudinale, perpendicolare alla strada e da strade di supporto che attraversano le unità edilizie e proseguono verso gli orti e i terreni coltivati. Per Episcopio si evidenzia una presenza di aggregazioni di case prevalentemente a schiera insieme ad alcuni palazzi e palazzetti a corte, mentre a Lavarate si manifesta un più evidente carattere rurale dei tessuti insediativi, anche in relazione alla presenza di masserie agricole.*

**IS7** - Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico  
*Individua gli edifici, i complessi, le ville e i giardini di particolare valenza storica, architettonica e ambientale, costituiti da edifici con tipologia a palazzo o a villa con annessi edifici secondari e, ove presenti, spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino; spesso appartenenti ad epoche diverse, tali complessi risultano dotati di giardini di valore storico e ambientale di pregio, di dimensioni variabili. Vincolati ai sensi della legge 1089/39 rappresentano delle autentiche peculiarità nell'ambito del tessuto storico, sono inclusi i beni sottoposti alle previsioni di cui alla Parte II e IV del D.Lgs e s.m.i., indicati quali testimonianze significative, per i quali è prescritta la conservazione - oltre che degli elementi architettonici e decorativi superstiti - anche dei caratteri tipologici e dimensionali, al fine di tutelarne il valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.*

**IS8** - Masserie storiche isolate in ambito rurale  
*Il Puc individua le masserie storiche isolate in ambito rurale. Sono tipologie di aggregati rurali isolati in zone agricole, che nel XVIII secolo hanno assunto il duplice significato di "azienda" e di "casa rurale o padronale" nell'azienda.*

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

*Le masserie rappresentano nel paesaggio rurale i capisaldi dell'organizzazione territoriale, imprescindibili testimonianze storiche che documentano una tradizione contadina da conservare e valorizzare.*

*Le masserie, in genere, sono costituite da un insieme di corpi di fabbrica aggregati e adibiti a varie funzioni, in stretta relazione con la coltura, spesso realizzati in tempi diversi e adattati alle necessità legati alla produttività del fondo agricolo.*

### **6.1.2 La città da riqualificare**

Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito della Città da riqualificare comprende, al pari delle zone B, le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Il Puc individua gli ambiti in cui gli insediamenti, sviluppatasi prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso con funzioni e tipologie non agricole, presentano caratteri di densità e/o morfologia e/o attrezzatura piuttosto insoddisfacenti, si da richiedere generalmente il contenimento delle volumetrie, interventi specifici di riqualificazione urbana e interventi di consolidamento e qualificazione delle funzioni urbane.

Il Puc disciplina gli interventi ammissibili nei tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione assumendo quali principali finalità il mantenimento, il consolidamento o l'immissione di valori urbani, prioritariamente individuati nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici. A tali fini il Puc considera quali elementi strutturanti della propria proposta progettuale:

- la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

In particolare, per i tessuti prevalentemente residenziali, per la maggior consistenza di edificazione recente, il Puc persegue:

- la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
- un'adeguata dotazione di attrezzature e di attività di servizio alla residenza;
- la realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche e attività terziarie private;
- un'organizzazione del sistema degli spazi pubblici che lo configuri come componente strutturante degli insediamenti urbani;
- il minor consumo di suolo in ambito urbano e periurbano, prevedendo al contempo la tutela degli spazi ineditati e la permeabilità dei suoli.

L'obiettivo principale in tale ambito è accrescere la qualità e la vivibilità degli insediamenti inserendo attrezzature e spazi di interesse collettivo, garantendo la mixità funzionale laddove i quartieri risultino esclusivamente residenziali, privilegiando le funzioni compatibili con la residenza.

Ai fini dell'attuazione degli interventi mirati al miglioramento degli aspetti edilizi, urbanistici ed architettonici esistenti e alla riqualificazione, anche sostitutiva attraverso interventi di nuova realizzazione, delle caratteristiche e dei tessuti urbani oggi caratterizzati da elementi e forme di criticità e/o degrado edilizio e/o urbanistico, il Puc prevede:

- di razionalizzare l'uso dello spazio pubblico e privato;
- di evitare espansioni insediative che potrebbero determinare ulteriori saldature tra gli insediamenti;
- di individuare dei sotto ambiti per i quali è prevista la trasformazione urbanistica mediante singoli Pua;
- di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici ed ad uso pubblico e pertinenziali, di percorsi e di aree pedonali, nonché gli adeguamenti o l'integrazione della rete stradale.
- di evitare/recuperare la commistione casuale tra aree residenziali ed aree/funzioni produttive, o comunque non direttamente connesse alla residenza;
- di incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale (attività industriali e artigianali, ma anche media e grande distribuzione di vendita) in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità;
- di riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi, privilegiando (e prescrivendo in quota parte) la



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standards (aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero – anche di scala intercomunale), ponendo la necessaria attenzione alle relazioni (visive e funzionali) con lo spazio urbano in cui si inseriscono, da progettare in un'ottica unitaria ed integrata;

- di integrare il sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi;
- di incrementare le aree di parcheggio;
- di creare aree di verde attrezzato;
- di riqualificare i percorsi pedonali e razionalizzare quelli veicolari.

La Città da riqualificare è costituita da differenti ambiti (tessuti) distinti in base al grado di compiutezza, al grado di urbanizzazione e alle caratteristiche morfologiche. In particolare si fa distinzione tra i tessuti in ambito urbano e quelli in ambito periurbano. Intendendo per ambito urbano, l'ambito che comprende i tessuti che si sono stratificati intorno al nucleo storico del capoluogo di Sarno ossia la parte "densa" della città, e per ambito periurbano lo spazio in cui la città si disgrega, inglobando nella propria rete infrastrutturale e costruita gli spazi agricoli.

Il Puc individua, quindi, i seguenti ambiti della Città da riqualificare:

### **IR1 - Tessuto urbano di recente formazione consolidato**

*L'ambito urbano comprende la più ampia varietà di tessuti realizzati dal dopoguerra ad oggi intorno al nucleo storico di Sarno. Il tema dello spazio pubblico è stato spesso trattato in modo residuale così da determinare una presenza di attrezzature insoddisfacente. Le tipologie architettoniche più diffuse sono quelle a torre, in linea, la palazzina o il blocco. Presenta prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività di tipo commerciale al piano terra. Per le caratteristiche di densità edilizia e la carenza di spazi verdi permeabili, l'ambito può essere considerato saturo.*

### **IR2 – Tessuto periurbano di recente formazione consolidato**

*I Tessuti periurbani di recente formazione sono per lo più caratterizzati dall'assenza di cortina continua su strada e tipologia non unitaria (blocco, schiera, villa, linea), con distribuzione variabile all'interno del lotto, con altezze variabili, in genere tra i due e i tre piani, con prevalente destinazione residenziale e sporadica presenza di funzioni commerciali o di tipo artigianale al piano terra; con tipologie abitative molto variegata (prevalentemente bifamiliari e/o monofamiliari). Sono spesso dotati di spazi pertinenziali interni al lotto destinati a parcheggi e/o verde chiusi da recinti. All'interno di tali tessuti o in adiacenza sono spesso presenti orti e/o frutteti di piccola e media estensione che, mano a mano che si procede allontanandosi dai nuclei e dalle frazioni storiche, diventano sempre più ampi, fino a che il paesaggio della campagna diventa dominante.*

### **IR3 – Tessuto con impianto unitario**

*Sono Tessuti costituiti da un insieme di edifici della stessa tipologia (in linea, a torre), con altezza superiore a quattro piani, costruiti attraverso interventi riconducibili ad un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana, spesso con presenza di spazi verdi e pavimentati con evidenti e riconoscibili soluzioni urbanistiche di tipo organico.*

### **IR4 – Tessuto periurbano di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico**

*La disposizione lungo le arterie principali ha causato un'evidente commistione tra tipologie insediative destinate a funzioni prevalentemente residenziali e tipologie edilizie con funzioni legate ad attività produttivo-artigianali e/o commerciali, prevalentemente localizzate al piano terra (piccole officine, vendita a dettaglio di prodotti agricoli, macellerie, depositi ecc.).*

### **IR5 – Tessuto residenziale in area industriale**

*La disposizione lungo le arterie principali ha causato un'evidente frammistione tra tipologie insediative destinate a funzioni prevalentemente residenziali e tipologie edilizie con funzioni legate ad attività produttivo-artigianali e/o commerciali, prevalentemente localizzate al piano terra (piccole officine, vendita a dettaglio di prodotti agricoli, macellerie, depositi ecc.) o nelle immediate vicinanze. Sono compresi anche i tessuti residenziali interclusi tra i lotti con destinazione industriale previsti dal Pip.*

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **6.1.3 La città delle attività**

Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito della Città delle Attività comprende, al pari delle zone D, le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Individua la parte di città all'interno dei cui tessuti le funzioni produttive e artigianali o le più recenti attività legate alla ricerca e alla presenza di poli tecnologici continuano a rivestire un ruolo predominante o nei quali la frammistione tra attività e tessuti residenziali influenza in modo rilevante le caratteristiche morfologiche, funzionali e relazionali alla scala locale.

La Città delle Attività comprende i tessuti destinati alle attività che costituiscono dei comparti funzionali riconoscibili per impianto e tipologia (capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi).

Per le aree indicate all'interno dei tessuti produttivo artigianali e commerciali che le specifiche verifiche accertino essere occupate da edifici abusivi non condonabili, oltre all'applicazione della legislazione vigente in materia di abusivismo edilizio, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in ambito rurale ordinario.

Per le attività produttive ed artigianali si prevedono politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione, alla ricerca tecnologica e al terziario avanzato.

Ai fini dell'attuazione degli interventi mirati al miglioramento degli aspetti edilizi, urbanistici, ambientali e alla riqualificazione paesaggistica delle aree destinate ad impianti produttivi, artigianali o commerciali destinati alla grande distribuzione, il PUC prevede:

- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari, anche con l'incremento di attrezzature e servizi connessi;
- di incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale (attività industriali e artigianali, ma anche media e grande distribuzione di vendita) in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità;
- di riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi in attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
- di potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;
- recupero/riqualificazione paesaggistica delle aree industriali e artigianali;
- incentivare azioni di riqualificazione e mitigazione di tutti gli elementi di arredo e di marketing pubblicitario legati agli insediamenti commerciali e produttivi posti lungo la viabilità.

I Tessuti della Città delle attività individuati dal Puc sono:

**IP1** – Tessuti a prevalente destinazione produttiva;

*L'ambito comprende le aree interessate dalla prevalente presenza di sedi di attività produttive con ampi spazi destinati alle attività connesse alla produzione (stoccaggio merci, aree sosta per veicoli, strutture di supporto alle attività).*

**IP2** – Tessuti a prevalente destinazione commerciale;

*Comprende attività legate al sistema del commercio di scala vasta, generalmente si tratta di tipologie insediative variabili che ospitano raramente attività commerciali quali supermercati e ipermercati, generalmente dedicati alla vendita e distribuzione degli autoveicoli, di materiali edili, nonché al commercio all'ingrosso.*

*Include inoltre attività legate al sistema della logistica, della distribuzione e dello stoccaggio merci; sono localizzate in ambiti urbani periferici, spesso contigui ad ambiti dedicati alle attività produttive e artigianali; presenta in prevalenza manufatti edilizi assimilabili a tipologie produttive di tipo tradizionale, spesso con ampi spazi aperti destinati a parcheggio e sosta o deposito e movimentazione merci; può includere edifici interamente o parzialmente destinati ad attività terziarie e amministrative e/o connesse alle attività prevalenti.*

**IP3** - Aree occupate da attività produttive dismesse:

*Comprendono le aree interessate dalla presenza d'impianti produttivi dismessi, per le quali il Puc prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio funzionale ed ambientale, in taluni casi anche mediante il completamento del tessuto urbanistico esistente, il miglioramento del paesaggio edificato, la realizzazione di un nuovo assetto insediativo.*

*La aree individuate e ricadenti nell'ambito costituiscono aree di possibile trasformazione urbana, per le quali*

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

*il Puc individua e disciplina i singoli ambiti di trasformazione/comparti, per i quali si prevedono, mediante la formazioni di Pua di iniziativa privata, trasformazioni unitarie, anche su base perequativa, con l'acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici per la viabilità ed eventuali altre aree da destinare a standard.*

**IP4** - Insediamenti con destinazione d'uso alberghiera ed extra-alberghiera, e servizi per il turismo.

*Comprende insediamenti esistenti, caratterizzati da strutture di tipo alberghiero, extra-alberghiero e servizi per il turismo.*

### **6.1.4 La città dei servizi e delle attrezzature**

Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2– Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, l'ambito della Città dei Servizi e delle Attrezzature comprende, al pari delle zone F, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale (Al) e le attrezzature di interesse generale (Ag).

Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici appartenenti ai tessuti della Città.

#### **Al - Attrezzature pubbliche di interesse locale**

Il Puc individua gli impianti e le attrezzature che risultano completamente destinati a servizi pubblici e/o privati di uso pubblico di interesse collettivo, classificati come: attrezzature amministrative, attrezzature religiose, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero e lo sport, attrezzature per l'istruzione, attrezzature generali e impianti tecnologici.

Tali aree si articolano in:

#### **AI1** - Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo

*Le aree occupate ed i manufatti ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo: scuole materne, elementari e medie, ovvero destinate alla integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse.*

#### **AI2** - Attrezzature di interesse comune

*Le aree occupate ed i manufatti ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere: asili nido, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali e museali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese e edifici parrocchiali, pretura, caserma dei carabinieri, etc. Nelle tavole del Puc si indica, per ciascuna area la destinazione attuale, tuttavia sarà la programmazione attuativa comunale a individuare l'utilizzazione specifica più opportuna fra quelle rientranti nella categoria delle attrezzature pubbliche di interesse comune.*

#### **AI3** - Aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport

*Corrisponde all'insieme delle aree verdi fruibili, destinate ad attività di ludico-ricreativo, per lo sport e il tempo libero di scala locale e/o territoriale, e delle relative funzioni connesse alla presenza di impianti sportivi ed attrezzature.*

#### **AI4** - Aree per parcheggi

*Ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con essenze a fogliame permanente caratterizzate da esteso sviluppo orizzontale della chioma e da limitato sviluppo in altezza, che non producano resine o frutti corposi e non risultino attrattive per gli uccelli, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.*

#### **AI5** - Aree archeologiche e di interesse archeologico

*Comprendono le aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico; in tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.*

#### **AI6** - Attrezzature private di uso collettivo

*Comprendono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo di proprietà privata, ma di uso e/o interesse*

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

*pubblico, con vincolo non preordinato all'espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico o che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta dei servizi sul territorio.*

### **A17 - Impianti tecnologici**

*L'ambito comprende le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici (serbatoi idrici, impianti di depurazione, deposito nettezza urbana, isole ecologiche, sottostazioni per l'approvvigionamento energetico, le reti di telefonia fissa e mobile, ascensori pubblici ecc.).*

### **A18 - Impianti cimiteriali**

*L'ambito comprende le aree destinate agli attuali impianti cimiteriali, ivi inclusi i calibrati eventuali ampliamenti che dovessero rendersi necessari e che dovranno essere previsti nell'ambito della componente operativa.*

### **Ag - Attrezzature pubbliche di interesse generale**

Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 4 – Spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, Il Puc individua gli edifici o le aree destinati o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello urbano-territoriale. Sono strutture che hanno impianto morfologico ben distinguibile per forma e tipologie architettoniche unitarie, costituito molto spesso da grandi strutture aggregate o comprese in un'area ben definita, che non presentano precisa rispondenza con il contesto circostante. Generalmente includono al loro interno spazi pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio.

Tali aree si articolano come di seguito:

#### **Ag1 - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo**

*Comprende l'area occupata da edifici per l'istruzione secondaria superiore e gli spazi di pertinenza esterni, nonché le palestre, i laboratori e altri edifici di servizio.*

#### **Ag2 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere**

*Comprendono aree con rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale nella struttura urbana e risultano prevalentemente destinati funzioni di tipo sanitario-assistenziale. Generalmente includono al loro interno spazi pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio.*

#### **Ag3 - Attrezzature di interesse territoriale**

*Comprendono aree con rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale nella struttura urbana e risultano prevalentemente destinati funzioni di vigilanza come la sede della Protezione Civile. Altro riferimento a scala sovracomunale è rappresentato dal Mercato Ortofrutticolo.*

#### **Ag4 – Parco Intercomunale del Voscone con i comuni di Siano e Castel San Giorgio**

*Il Puc individua l'area ad elevato pregio naturalistico del Voscone, che interessa anche i comuni di Siano e Castel San Giorgio, quale Parco Intercomunale, finalizzato ad assolvere una funzione ecologica ed ambientale a vantaggio della comunità.*

~~*Per l'area del Parco è necessario prevedere, nella componente operativa, mediante la predisposizione di uno o più Pua, di intesa con i comuni di Siano e Castel San Giorgio, un articolato programma di interventi volti al risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico, nonché una azione di forte promozione di un turismo di eminente valenza naturalistica. In tal senso occorrerà valutare, nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata l'opportunità di "utilizzare" i fabbricati ubicati nell'area, quali elementi testimoniali di antiche tradizioni ed attività artigianali, nonché per l'insediamento di centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, centri di promozione delle risorse agro-alimentari ed artigianali locali, con relative attrezzature o servizi complementari e di supporto (servizi di somministrazione di alimenti e bevande, di ristorazione, attrezzature di integrazione o supporto al turismo), necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.*~~

~~*Sono consentite le attività agricole, il recupero e realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili di accesso alle aree del Parco, nonché attività di ricerca, studio o connesso al turismo naturalistico. A tali ultimi fini è ammessa la realizzazione di calibrati interventi volti alla creazione di aree attrezzate per il tempo libero e per attività sportive nella natura, nonché la installazione di chioschi o/o attrezzature smontabili per la somministrazione o/o la ristorazione. La gestione di tali attività può essere concessa mediante apposita*~~

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

~~convenzione a soggetti privati o misti pubblico/privati con l'obbligo di gestire la manutenzione di quote proporzionali delle aree attrezzate. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.~~

**(2)** *modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

**Ag5** - Parco Fluviale Intercomunale del San Marino con i comuni di Nocera Inferiore e di San Valentino Torio  
Il Puc individua l'area dell'alveo del rio San Marino, che parte dalla sorgente fino alla Madonna delle Fontanelle, ed interessa anche i comuni confinanti di Nocera Inferiore e San Valentino Torio, quale Parco Fluviale Intercomunale, una funzione ecologica ed ambientale a vantaggio della comunità.

~~Per l'area del Parco è necessario prevedere, nella componente operativa, mediante la predisposizione di uno o più Pua, di intesa con i comuni di Nocera Inferiore e di San Valentino Torio un articolato programma di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del rio San Marino e delle aree e dei manufatti adiacenti, ripristinando l'andamento naturale dell'alveo, ricostruendo argini e sponde, ripristinando le opere di presidio antropico abbandonato, realizzando gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro).~~

~~Nell'ambito di tale programma, che riveste un valore strategico di carattere prioritario non solo in relazione agli aspetti più propriamente naturalistici e paesaggistici, ma anche al fine di mitigare le condizioni di rischio idrogeologico, nonché quale azione di forte promozione di un turismo di eminente valenza naturalistica e culturale, occorrerà valutare, nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata: l'opportunità di "utilizzare" i fabbricati ubicati lungo il corso dell'alveo quali elementi testimoniali di antiche tradizioni ed attività artigianali e pro industriali, nonché per l'insediamento di centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, centri di promozione delle risorse agro alimentari ed artigianali locali, con relativo attrezzatura o servizi complementari e di supporto (servizi di somministrazione di alimenti e bevande, di ristorazione, attrezzatura di integrazione o supporto al turismo), necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.~~

~~Sono consentite le attività agricole, il recupero dei percorsi pedonali e carrabili esistenti di accesso alle aree del Parco ed alle sponde del rio, nonché attività di ricerca, studio e connesse al turismo naturalistico e culturale. A tali ultimi fini è ammessa la realizzazione di calibrati interventi volti alla creazione di aree attrezzate per il tempo libero o per attività sportive nella natura, nonché la installazione di chioschi e/o attrezzature smontabili per la somministrazione e/o la ristorazione. La gestione di tali attività può essere concessa mediante apposita convenzione a soggetti privati o misti pubblico/privati con l'obbligo di gestire la manutenzione di quote proporzionali delle aree attrezzate. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.~~

**(2)** *modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

**Ag6** - Parco archeologico-naturalistico Santa Maria in Fuce

Il Puc individua l'area archeologica di Santa Maria in Fuce, e l'alveo del rio Acqua dalla Fuce con le aree spondali ed adiacenti, quale Parco archeologico-naturalistico, finalizzato ad assolvere, una funzione ecologica, ambientale storico-culturale a vantaggio della comunità.

~~Per l'area del Parco è necessario prevedere nella componente operativa, mediante la predisposizione di uno o più Pua un articolato programma di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del rio Acqua dalla Fuce e delle aree e dei manufatti adiacenti, ripristinando l'andamento naturale dell'alveo, ricostruendo argini e sponde, ripristinando le opere di presidio antropico abbandonato, realizzando gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro).~~

~~Nell'ambito di tale programma riveste un valore strategico la valorizzazione dell'area archeologica di Santa Maria in Fuce, quale azione di forte promozione di un turismo di eminente valenza naturalistica e culturale. In tal senso occorrerà valutare, nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata: l'opportunità di "utilizzare" i fabbricati esistenti per l'insediamento di centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche,~~

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

~~servizi culturali in genere, centri di promozione delle risorse agro-alimentari ed artigianali locali, con relative attrezzature o servizi complementari e di supporto (servizi di somministrazione di alimenti e bevande, di ristorazione, attrezzature di integrazione e supporto al turismo), necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.~~

~~Sono consentite le attività agricole, il recupero e la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili di accesso alle aree del Parco ed alle sponde del torrento, nonché attività di ricerca, studio e connesso al turismo naturalistico e culturale. A tali ultimi fini è ammessa la realizzazione di calibrati interventi volti alla creazione di aree attrezzate per il tempo libero o per attività sportive nella natura, nonché la installazione di chioschi e/o attrezzature smontabili per la somministrazione e/o la ristorazione. La gestione di tali attività può essere concessa mediante apposita convenzione a soggetti privati o misti pubblico/privati con l'obbligo di gestire la manutenzione di quote proporzionali delle aree attrezzate. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.~~

(2) modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute

### **Ag7 - Parco storico-naturalistico del Saretto**

~~Il Puc individua l'area naturalistica dei rilievi del Saretto, e comprende il Castello fino l'area dell'ultima espansione fortificata in epoca aragonese, fino al primo nucleo di epoca longobarda del Castello insieme con Terravecchia, quale Parco storico-naturalistico, finalizzato ad assolvere una funzione ecologica, ambientale e storico-culturale a vantaggio della comunità.~~

~~Per l'area del Parco è necessario prevedere nella componente operativa, mediante la predisposizione di uno o più Pua, un articolato programma di interventi, tra i quali gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica del versante collinare (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro). Nell'ambito di tale programma di interventi, riveste un valore strategico di carattere prioritario il restauro del Castello accompagnato da una azione di forte promozione di un turismo di eminente valenza naturalistica e culturale. In tal senso occorrerà valutare, nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata, l'opportunità di restaurare tutti i reperti storico-architettonici ancora presenti come murazioni, torri, il recupero del borgo di Terravecchia e del Complesso di San Demetrio.~~

~~Sono consentite il recupero dei percorsi pedonali e carrabili esistenti di accesso alle aree del Parco nonché attività di ricerca, studio e connesso al turismo naturalistico e culturale. A tali ultimi fini è ammessa la realizzazione di calibrati interventi volti alla creazione di aree attrezzate per il tempo libero o per attività sportive nella natura, nonché la installazione di chioschi e/o attrezzature smontabili per la somministrazione e/o la ristorazione. La gestione di tali attività può essere concessa mediante apposita convenzione a soggetti privati o misti pubblico/privati con l'obbligo di gestire la manutenzione di quote proporzionali delle aree attrezzate. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.~~

(2) modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute

### **Ag8 - Parco Urbano dell'Innovazione: SARNO 2.0**

~~Il Puc individua l'area naturalistica del rio Acqua del Palazzo, quale Parco Urbano dell'Innovazione SARNO 2.0, finalizzato ad assolvere una funzione ecologica, ambientale ed innovativa. Tale ambito è delimitato dall'autostrada A30, dalla circumvesuviana, dalla ferrovia e dall'Area per gli Insediamenti Produttivi, e sono già presenti diverse attrezzature pubbliche quali Polo Ospedaliero, Centro di riabilitazione LARS, Polo scolastico della Città di Sarno, Mercato Ortofrutticolo.~~

~~Per l'area del Parco è necessario prevedere nella componente operativa, mediante la predisposizione di uno o più Pua, un articolato programma di interventi, quali risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del torrento rio Palazzo e delle aree e dei manufatti adiacenti, ripristinando l'andamento naturale dell'alveo, ricostruendo argini e sponde, ripristinando le opere di presidio antropico abbandonate, realizzando gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro). Nell'ambito di tale programma, che riveste un valore strategico di carattere prioritario non solo in relazione agli aspetti più propriamente naturalistici e paesaggistici, ma anche al fine di mitigare le condizioni di rischio~~

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

~~idrogeologico incombenti sul territorio comunale ed, in particolare, sull'abitato più a valle, nonché quale azione di forte promozione di un turismo di ominonto valenza naturalistica e culturale, occorrerà valutare, nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata:~~

- ~~— realizzazione di mirati programmi di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico;~~
- ~~— strutture per la didattica, la cultura, lo sport ed il tempo libero;~~
- ~~— centri di informazione, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico didattiche, servizi culturali in genere;~~
- ~~— centri di promozione delle risorse agro alimentari ed artigianali locali, con relative attrezzature o servizi complementari e di supporto;~~
- ~~— ippe/ciclo percorsi;~~
- ~~— utilizzo di nuove tecnologie digitali per l'agricoltura, i beni culturali, la mobilità sostenibile e la mitigazione dei rischi naturali;~~
- ~~— creazione di un sistema complesso nel quale intervengano i soggetti istituzionali, l'Università, laboratori di ricerca, incubatori di impresa ed imprese.~~

~~In tal senso è possibile "utilizzare" i fabbricati ubicati lungo il corso dell'alveo per l'insediamento di centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico didattiche, servizi culturali in genere, centri di promozione delle risorse agro alimentari ed artigianali locali, con relative attrezzature o servizi complementari e di supporto (servizi di somministrazione di alimenti o bevande, di ristorazione, attrezzature di integrazione o supporto al turismo), necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.~~

~~Sono consentite le attività agricole, il recupero e la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti di accesso alle aree del Parco ed alle sponde del torrento, nonché attività di ricerca, studio e connesso al turismo naturalistico e culturale. A tali ultimi fini è ammessa la realizzazione di calibrati interventi volti alla creazione di aree attrezzate per il tempo libero o per attività sportive nella natura, nonché la installazione di chioschi e/o attrezzature smontabili per la somministrazione e/o la ristorazione. La gestione di tali attività può essere concessa mediante apposita convenzione a soggetti privati o misti pubblico/privati con l'obbligo di gestire la manutenzione di quote proporzionali delle aree attrezzate. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.~~

**(2)** *modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

## **6.2 Gli Ambiti di territorio prevalentemente rurale e aperto**

Sono costituiti dall'insieme di tutte le componenti a valenza ecologico-ambientale, agricola e/o paesaggistica appartenenti alla rete del verde e degli spazi liberi aperti a scala urbana e territoriale, nonché dai relativi elementi costitutivi. Per tali ambiti le strategie sono quelle della Città da tutelare.

### **6.2.1 La città da tutelare**

Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito della Città Rurale da tutelare comprende le zone E, ossia le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

L'ambito è costituito prevalentemente da aree inedificate agricole, con presenza di edificazione rurale, o che in origine aveva destinazione rurale, ricadente in un territorio rurale.

Gli obiettivi generali che il Puc persegue per il territorio rurale e aperto sono:

- la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, tenendo conto delle specifiche vocazioni e delle potenzialità dei singoli territori;
- la salvaguardia o la ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici e del patrimonio di biodiversità;
- la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo;
- la conservazione della continuità e integrità delle aree agricole;
- il divieto di usi del territorio rurale che ne riducano le qualità e le potenzialità intrinseche, con particolare attenzione alle interazioni con i valori ambientali e con gli impatti antropici;
- la riqualificazione delle aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico, vegetazionale e paesaggistico;
- la promozione di idonee pratiche agricole e manutentive che non compromettano l'assetto del paesaggio

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- il sostegno al proseguimento delle attività agricole nelle aree rurali e marginali ed il mantenimento delle comunità rurali quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia;
- la salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali e paesaggistiche presenti;
- la salvaguardia dei valori storici e culturali del paesaggio agrario;
- la valorizzazione del ruolo di riequilibrio ambientale dello spazio rurale.

Il Puc articola le aree del territorio rurale e aperto in cinque distinte tipologie:

### **En** - Aree boscate e ad alta naturalità

*Comprendono ambiti territoriali solo in parte o marginalmente interessati da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità.*

*Le aree boscate sono quei territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo.*

*Le aree di elevata naturalità comprendono le vette, i sistemi di versante ad elevata acclività, le pareti rocciose, i pianori, le grotte e le caverne, le gole e le forre ed altre emergenze geologiche; le praterie, le aree con vegetazione rada o macchia mediterranea o garighe.*

### **Eap** - Aree agricole di rilievo paesaggistico

*Le aree agricole di rilievo paesaggistico comprendono quelle aree che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi o la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad es. i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad elevata naturalità.*

### **Eaa** - Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche

*Le aree di pregio agronomico sono quelle attualmente interessate da una vasta scelta di colture pregiate ortive, erbacee ed arboree condotte in maniera intensiva e con più cicli produttivi annui unite alla più basso livello di frammentazione e polverizzazione del tessuto aziendale.*

### **Eapr** - Aree agricole periurbane di salvaguardia

*Le aree agricole periurbane e di salvaguardia sono quelle aree che presentano per cause strutturali di elevata frammentazione, e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle aree altre aree agricole, presentando talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.*

*Tali aree vengono individuate al fine di evitare fenomeni di sviluppo lineare e diffuso dell'urbanizzato, favorire la compattazione della struttura urbana e, soprattutto, definire aree cuscinetto di valore agricolo ed ambientale, anche con la funzione di assicurare la connessione a rete tra le aree naturalistiche istituzionalmente tutelate e, più in generale, tra le aree a più elevata naturalità del territorio aperto, esistenti e potenziali.*

### **Eao** - Aree agricole ordinarie

*Le aree agricole ordinarie sono quelle che presentano per cause strutturali di frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche, di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, minori potenzialità produttive e di pregio rispetto le aree Eaa, richiedendo talvolta pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.*

### **Distretti agricoli**

Il Distretto agricolo costituisce uno strumento di gestione del territorio, in quanto integra l'aspetto ambientale, quello agroalimentare (economico) e quello sociale. Pertanto è sottoposto ad un processo dinamico di trasformazione da prevedersi in un periodo di tempo a medio e lungo termine.



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Esso comprende tutte le zone Eaa così come definite dalla zonizzazione del vigente Puc ed è sottoposto alle norme di attuazione dello stesso Puc. E' possibile l'ampliamento degli attuali confini del Distretto agricolo con l'annessione di altre aree agricole anche appartenenti ad altri Comuni confinanti.

Per la realizzazione ed attuazione del Distretto Agricolo è necessaria la costituzione di una struttura organizzativa e gestionale completamente autonoma formata dall'Ente pubblico che ne ha promosso la realizzazione, eleggibile a soggetto capofila, da altri eventuali Enti pubblici (Università, Enti e poli di Ricerca ed altri enti) e/o privati e dalle Aziende agricole che ne costituiscono la struttura portante.

Per il Sistema Distretto agricolo la definizione e perimetrazione degli ambiti, qualora necessario, sono subordinate agli obiettivi e alle attività previste nell'attuazione del Distretto Agricolo, di cui al precedente comma.

### **Aggregati in ambito rurale**

Il Puc individua gli aggregati edilizi di consistente estensione presenti in contesto agricolo, e di impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900, che si sviluppano in forma compatta o lineare lungo la viabilità locale. Tali aggregati, che si configurano come insediamenti residenziali generalmente monofunzionali e con un elevato grado di copertura edilizia, si caratterizzano in prevalenza per l'assenza o la carente presenza di servizi, relazionandosi, talvolta, solo con piccoli nuclei storici o ad altri aggregati di minore consistenza.

L'identificazione e perimetrazione di tali aggregati edilizi è avvenuta sulla base dei seguenti criteri:

- aggregati di tipo "arteriale", prevalentemente lineari, che sono caratterizzati dalla presenza di edificazione continua residenziale con almeno venti fabbricati residenziali lungo percorsi carrabili su entrambi o su un solo lato della strada con superficie coperta superiore al 40% del totale;
- aggregati in forma compatta composti da gruppi di fabbricati residenziali contigui, secondo una conformazione insediativa non lineare, e costituiti da non meno di venti fabbricati, a distanza tra loro ravvicinata, con superficie coperta superiore al 40% del totale.

### **Aree di tutela idrogeologica e di difesa del suolo**

Il Puc individua tutte le opere di mitigazione del rischio da colata, realizzati dal Commissariato di Governo che ha gestito le fasi post-emergenza fino al 2008; quali opere di difesa passiva, come le vasche di laminazione/espansione al fine di dissipare la forza distruttiva delle colate rapide di fango e gli alvei cementati che ripercorrono spesso le naturali linee di deflusso.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata, fatta eccezione per i seguenti interventi:

- il rifacimento di eventuali muri di sostegno dei terrazzamenti obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, prescrivendo l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti.

Le azioni ammissibili sono:

- pulire periodicamente il corso d'acqua, sia il letto del fiume che gli argini, dai rifiuti e da qualsiasi tipo di materiale che va ad accumularsi, inducendo la riduzione della sezione drenante;
- regolamentare le aree e le attività delle stesse che sono prospicienti gli argini del corso d'acqua, per una fascia di rispetto che derivi da uno studio idraulico di dettaglio, in modo tale da non condizionare negativamente il normale deflusso ed evoluzione del corso d'acqua;
- prevedere la realizzazione di infrastrutture a basso impatto ambientale con ad esempio la realizzazione di una vasca di laminazione che concorre all'abbassamento del tirante idrico e quindi della portata di picco.

### **Recupero ambientale e paesaggistico dei siti degradati**

Il Puc, in coerenza con il Piano Regionale per l'Attività Estrattiva della Campania, prevede programmi di recupero e riqualificazione ambientale, al fine di ricomporre mediante ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali; in alternativa, si ammette la utilizzazione dei fronti terrazzati per l'impianto di centrali fotovoltaiche, secondo criteri di inserimento paesaggistico; per i residui piazzali piani, al piede del fronte di cava, saranno possibili destinazioni produttive e/o terziarie compatibili con i contesti insediativi e con le dotazioni infrastrutturali esistenti, in particolare per ciò che concerne la mobilità su gomma.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Gli interventi tradizionali di recupero possono consistere nel riempimento parziale e/o totale del fronte con materiali inerti e nell'adozione di tecniche di semina potenziata in maniera da accelerare i processi naturali di rinverdimento.

Le azioni di recupero eseguibili sono:

- per scarpate a fronte unico, il recupero può avvenire tramite rimodellamento con scavo a monte e riporto a valle;
- gradonatura con formazione di ripiani;
- costruzione di conoidi artificiali di detrito alla base delle scarpate per parziale mascheramento;
- riporto di terreno vegetale sulle scarpate e nel piazzale di cava;
- idrosemina potenziate di specie erbacee ed arbustive e piantagioni di specie arboree sulle scarpate in roccia, in detriti e sulle aree pianeggianti.

In fase di recupero è necessario eseguire il rimodellamento in funzione della destinazione finale dell'area di cava.

Per una destinazione di tipo naturalistico è più opportuno lasciare pendenze irregolari, alternando tratti ripidi, tratti in lieve pendenza e tratti pianeggianti, ricostruendo una situazione movimentata che si armonizza più facilmente con l'ambiente circostante.

In fase di processi di pianificazione e programmazioni territoriali, l'area estrattiva può essere recuperata destinandola a parco ricreativo, a luoghi per attività sportive, quali equitazione, tiro con l'arco, tiro al piattello, climbing (arrampicata), circoli sportivi, pista da motocross ecc..., oppure come attività didattiche e scientifiche.

Un altro approccio al recupero contemporaneo è quello aperto all'arte contemporanea attraverso la "Land Art", imperniata essenzialmente sulla invenzione artistica.

### **6.3 Gli Ambiti di territorio per la mobilità**

Sono costituiti dall'insieme di tutti gli elementi che compongono la rete su ferro e su gomma del trasporto pubblico e privato e le aree ad essi connesse, fasce di rispetto, parcheggi, rotatorie, aree verdi di pertinenza, stazioni di distribuzione dei carburanti, stazioni ferroviarie, nonché i percorsi ciclo-pedonali e le relative aree di sosta e attrezzature. Per tali ambiti le strategie sono quelle della Città da percorrere.

#### **6.3.1 La città da percorrere**

Il Puc intende coordinare i progetti che riguardano la viabilità al fine di razionalizzare i percorsi e la sosta nella città di Sarno. Si individuano pertanto i seguenti interventi:

- messa in sicurezza ed adeguamento dei tracciati esistenti e della viabilità esistente;
- realizzazione di percorsi ciclopedonali in grado di fungere da infrastruttura di connessione della rete ecologica comunale e del sistema di parchi. La pista ciclabile dovrà essere continua su gran parte del territorio comunale e potrà, attraverso progetti intercomunali, concorrere alla realizzazione della pista ciclabile dell'Agro. Lungo tali percorsi potranno essere previsti luoghi per la sosta, l'affitto e la manutenzione delle bici.
- realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del centro storico di Sarno, Episcopio e Lavarate;
- progetti a lungo termine:
  - *L1 Collegamento uscita A30 con via San Valentino*; tale collegamento permetterebbe di deviare il transito di automezzi pesanti che, dall'uscita della autostrada devono raggiungere S.Valentino-S.Marzano-Nocera etcc. secondo un percorso pressoché prossimo al percorso della autostrada;
  - *L2 Riorganizzazione della viabilità delle Masserie di Lavarate*; si ipotizza una riorganizzazione delle strade poderali, attraverso la realizzazione di strade poderali a senso unico, che permettano di raggiungere le varie Masserie e facilitino l'uscita dalla stessa; si rimanda alla proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale per uno studio di dettaglio sulla viabilità in tale area;
  - *L3 Collegamento via Santo Iasso/Fraina (Lavarate) con svincolo autostradale Nocera-Pagani*; tale collegamento permetterà di raggiungere direttamente lo svincolo autostradale di Nocera-Pagani con l'area agricola di Lavarate decongestionando il centro di Sarno e permettendo il trasporto dei prodotti agricoli nelle aree mercatali dell'Agro nocerino-sarnese;
  - *L4 Collegamento Contrada Perillo (Lavarate-Voscone) con via Bracigliano*; tale collegamento permetterà un collegamento diretto tra le zone interne del Moscone con via Bracigliano consentendo di bypassare la viabilità interna;

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- progetti a breve e medio termine:
  - *b1 Capoluogo – Ponte Alario-Via S.Vito*  
L'allargamento di "Ponte Alario" , a seguito del crollo di una porzione del muro di contenimento della provinciale Via Vecchia Lavorate (Previsioni di spesa € 900.000,00) diventa sempre più una pia illusione. Nel frattempo si ritiene comunque opportuno, ai fini di eventuali procedure espropriative, prevedere comunque il suo allargamento, e nel contempo, prevedere una leggera modifica del tracciato di Via Pioppazze, per consentire un in grezzo al ponte con angolazione maggiore degli attuali 90°. Sulla stessa scheda è previsto un collegamento tra Via Pioppazze e Via S.Vito per decongestionare il traffico a P.zza Sabotino. L'ulteriore porzione dell'area libera da costruzioni può essere utilizzata per la realizzazione di parcheggi e di un piccolo spazio a verde;
  - *b2 Capoluogo – Prol.to Matteotti*  
Prevista e poi abortita già in fase di esproprio il collegamento tra Prol.to Matteotti e Via Pioppazze, sempre nell'ottica di decongestionare il traffico a P.zza Sabotino;
  - *b3 Capoluogo – Bretella Provincia*  
Trattasi di strada già realizzata a cura della Provincia e non ancora aperta al traffico per problemi espropriativi dei terreni ove realizzare i due innesti.  
Per il lungo lasso di tempo trascorso, i suddetti innesti sono da riprogettare rendendosi necessarie due funzionali rotonde;
  - *b4 Capoluogo – Campo Sportivo*  
Lo stadio F. Squitieri, recentemente ristrutturato ed ancora oggetto di lavori già in fase di appalto (Copertura Tribuna) non ha una viabilità di servizio efficiente che né compromette le capacità utilizzative. In particolare le tifoserie avversarie, provenienti presumibilmente dall'autostrada A30, sono costrette a fare il giro del paese, ovvero ad avventurarsi attraverso il budello di Via Masseria della Corte, attualmente a doppio senso di circolazione, con le prevedibili conseguenze di sicurezza ed ordine pubblico. Sfruttando un ponte sulla linea ferroviaria già esistente e non in uso, potrebbe realizzarsi un percorso alternativo per tenere separate le avverse tifoserie.
  - *b5 Episcopio – Via Casasale*  
Anche qui si tratta di prevenire problemi espropriativi per la rifunzionalizzazione dell'ultimo tratto di Via Casasale (Già esistente) e per la realizzazione di due urgenti rotonde.
  - *b6 Foce – Via Strettola Lanzara*  
Via Strettola zanzara è una strada comunale vicinale utilizzata e funzionante fino a fine anni 80. A seguito lavori eseguiti da parte di MOVEFER, tale strada è stata inspiegabilmente abbandonata fino a non essere più interamente percorribile. Per vitale importanza che essa rappresenta per la frazione di Foce, s e ne prevede la riappropriazione e la realizzazione di un tratto aggiuntivo.

### **Compatibilità ambientale delle infrastrutture**

La progettazione di nuove strade e di nodi di interscambio, nonché gli interventi di riqualificazione della rete stradale esistente, prevedono azioni o interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto paesaggistico delle opere, anche attraverso l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica.

Per i progetti di nuove strade/infrastrutture o di riqualificazione delle strade esistenti, le relazioni tra infrastruttura e contesto (territoriale, paesaggistico, ambientale, insediativo) devono essere oggetto di specifica valutazione, attraverso adeguati studi di inserimento, estesi a fasce laterali di profondità variabile, in funzione della natura dell'opera progettata. Gli studi dovranno individuare gli interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale.

L'insieme delle aree adiacenti alla carreggiata è definito "fascia di ambientazione", la cui progettazione deve prevedere:

- tutte le opere e le misure necessarie alla mitigazione o alla compensazione degli impatti derivanti dalla presenza dell'infrastruttura, in relazione alle componenti rumore, atmosfera, suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, vegetazione, paesaggio;
- le soluzioni morfologiche per ricostruire le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale del territorio attraversato;
- l'adozione delle misure necessarie per ridurre le eventuali interferenze con la rete ecologica, relative al progetto della rete ecologica comunale, o delle misure per realizzare nuovi corridoi ecologici.

Il Puc prevede interventi di messa in sicurezza e di riqualificazione delle principali strade di interesse comunale esistenti per i quali dovrà essere posta particolare cura al contesto paesaggistico; in particolare per gli interventi in rilevato andranno verificate le condizioni di intervisibilità, costituendo margine paesaggistico.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Ai fini della riqualificazione eco-sostenibile della rete viaria esistente, con particolare riguardo per le fasce verdi latitanti i sedimi, da coordinare con la realizzazione delle rete ecologica, il Puc persegue le seguenti misure:

- riqualificare le fasce perimetrali e gli elementi di demarcazione delle proprietà;
- ridurre l'inquinamento luminoso e acustico, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- incentivare interventi per la riqualificazione delle cortine urbane e degli spazi aperti pubblici e privati;
- eliminare nelle aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale i detrattori ambientali delle linee sospese, dei pali e dei tralicci delle linee elettriche e telefoniche, da sistemare nel sottosuolo con appositi cunicoli unificati;
- predisporre fasce perimetrali di verde, a diverso grado di profondità, compatibili e integrati con i contesti vegetazionali attraversati.

Nel Puc e nei Piani di settore, per le strade soggette a flussi veicolari di media ed alta intensità, si dovranno definire opportune misure per garantire la sicurezza dei pedoni, individuando una rete pedonale continua, sicura e di qualità estetica, anche attraverso interventi relativi alla moderazione della velocità; tali indicazioni dovranno essere recepite negli atti di programmazione comunale.

### **Accessibilità alle stazioni**

Gli spazi a parcheggio pubblico nelle aree limitrofe alla stazione saranno dimensionati in relazione al numero di viaggiatori tenendo conto della presenza o dell'assenza di trasporto pubblico locale presso la stazione.

In prossimità dell'edificio che ospita la stazione saranno reperiti spazi pubblici riservati alla sosta, preferibilmente al coperto, di motocicli e biciclette.

### **Nodi e centri di interscambio per il trasporto di persone**

Il Puc individua i centri di scambio modale, quali edifici e spazi aperti di adeguata qualità architettonica finalizzati a favorire l'utilizzo di modalità diverse di trasporto, sono serviti da una rete di connessione, pedonale e/o meccanica, sicura e agevole, e possono ospitare funzioni di servizio, di informazione e di accoglienza per i visitatori.

L'attuazione di queste aree di intermodalità avviene mediante strumento urbanistico esecutivo, programma integrato o intervento diretto di iniziativa pubblica, estesi all'intera area del nodo; tali strumenti saranno finalizzati a verificare le esigenze qualitative e quantitative dei contenuti funzionali, a dimensionare gli spazi per i parcheggi di scambio, gli stalli per gli attestamenti o le fermate dei mezzi pubblici, gli eventuali servizi dedicati (stazioni autolinee, depositi, officine, sedi amministrative di servizio al trasporto pubblico), gli spazi per i taxi, i parcheggi coperti e custoditi per motocicli e biciclette; dovranno inoltre prevedere la minimizzazione dei percorsi pedonali di collegamento fra i diversi modi di trasporto nonché la realizzazione delle attrezzature complementari, con esclusione di grandi strutture di vendita, volte a migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità dello scambio.

Nell'organizzazione del nodo dovrà essere favorita l'accessibilità alle biciclette attraverso la realizzazione di itinerari ciclabili di collegamento con il nodo di interscambio dalle zone limitrofe per un raggio non inferiore a 2 km.

### **Indirizzi e prescrizioni per la realizzazione di parcheggi**

Per le aree di parcheggio, ad integrazione della normativa vigente, il Puc definisce le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di parcheggi a raso preferibilmente dovrà avvenire su aree già impermeabilizzate, prevedendo in ogni caso interventi di deimpermeabilizzazione e di ripavimentazione con materiali drenanti, che consentano la crescita del manto erboso;
- i parcheggi a raso devono preferibilmente essere delimitati con siepi armate, con l'uso di essenze arbustive compatibili con le caratteristiche agroforestali locali e devono conservare le alberature preesistenti, opportunamente integrate con nuove essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 200 esemplari per ettaro;
- l'illuminazione dei parcheggi a raso deve essere coerente con la legge regionale n. 12 del 25 luglio 2002 "norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente";
- in presenza di pavimentazioni storiche, se ne prescrive la integrale conservazione.

### **Percorsi ciclo-pedonali**

Il Puc riconosce alla mobilità ciclabile una funzione rilevante all'interno di un sistema integrato, soprattutto in presenza di condizioni orografiche di pianura; il PUC, pertanto, promuove l'uso della bicicletta come

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

quotidiano mezzo di trasporto, attraverso l'attuazione di condizioni di sicurezza, di continuità della rete pedonale e di collegamento con i punti e le aree nevralgiche.

Il Puc incentiva la realizzazione di infrastrutture ciclabili, in grado di garantire la continuità dei percorsi, in sicurezza e di definire una rete capillare, distribuita sul territorio, inserita nella griglia dei principali itinerari nazionali ed internazionali (progetto europeo Cyronmed).

Il Comune si doterà di un piano della rete degli itinerari ciclabili (D.L. 557/99), inserito nel Piano Urbano del Traffico (art. 36 D.L. 285/92 ed elenco Regione Campania).

La rete dei percorsi ciclabili dovrà connettersi prioritariamente con:

- la stazioni;
- i nodi intermodali;
- i servizi urbani di base, con particolare riferimento a quelli a frequentazione quotidiana quali le scuole, i centri civici e sociali, i complessi commerciali e centri commerciali di vicinato e di media dimensione;
- i parchi urbani e i complessi sportivi
- i luoghi ad elevata concentrazione di posti di lavoro.

Gli itinerari ciclabili possono essere così articolati:

- con pista ciclabile, su sede propria
- con pista ciclabile, su corsia riservata
- con percorsi promiscui, pedonali e ciclabili
- con percorsi promiscui ciclabili e veicolari, nelle zone "30 km/h".

Per quanto riguarda l' indicazione cartografica delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali e ciclopedonali nella tavola de "La disciplina del territorio comunale" sono riportati i tracciati indicativi della rete di progetto la cui esatta definizione verrà specificata da un progetto esecutivo. Nella realizzazione dei percorsi pubblici e di uso pubblico, si deve perseguire il più possibile il recupero o il miglioramento di tracciati o strade interpoderali già esistenti.

La costruzione del sistema della mobilità dolce intende a migliorare la fruizione degli ambiti naturali che attraversano oltre a collegare servizi e spazi pubblici garantendo la loro accessibilità sia a scala locale che a scala territoriale.

I percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali devono essere fruibili in sicurezza, adeguatamente illuminati e alberati e dovranno prevedere aree attrezzate per il ristoro a corredo degli stessi.

Nella realizzazione di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie e di loro adeguamento, potranno prevedersi assi ciclabili paralleli, nelle relative fasce di ambientazioni, in caso di tratti ferroviari dimessi o sulla ex sede del tracciato. Gli itinerari ciclabili devono essere caratterizzati da condizioni di sicurezza e di separazione del percorso ciclabile dal tracciato ferroviario o dalla carreggiata stradale.

Allo scopo di migliorare la fruibilità dei percorsi ciclopedonali e di incentivare la mobilità ciclopedonale viene demandata ad un Piano Attuativo la definizione delle aree, opportunamente dislocate e in corrispondenza di nodi intermodali, da destinare ad attrezzature per il servizio di bike-sharing.

Per le caratteristiche strutturali e il disegno esecutivo dei percorsi pedonali e ciclopedonali si rimanda alla normativa di settore vigente.

I sottopassi/sovrappassi e le strutture per il superamento della rete viaria, i canali e i fiumi dovranno garantire il mantenimento della sezione del corso d'acqua, evitandone restringimenti individuando nella progettazione esecutiva le soluzioni più idonee anche in accordo con l'Autorità di Bacino.

### **Aree pedonali**

La rete pedonale è parte integrante dell'offerta di mobilità urbana. Il Piano Urbano del Traffico ed il Piano della mobilità comunale dovranno privilegiare la circolazione pedonale, in coerenza con il punto 3.2 delle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" del Ministero dei LL.PP. del 24/6/1995; il Piano della mobilità, pertanto, dovrà prevedere gli interventi per aumentare la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti nelle aree urbane, in conformità con il D.P.R 213/98, per le iniziative sulle città sostenibili per l'infanzia e nel rispetto del D.P.R. 503/96, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, negli spazi pubblici.

Il Puc individua nei Piani di settore (PUT e PUM), i principali percorsi pedonali protetti, da realizzare ai sensi del D.P.R. 503/96, per promuovere una rete continua di percorsi sicuri, di qualità, in connessione con le aree di maggiore densità abitativa e con le funzioni ed attrezzature collettive.

I Comuni individuano, altresì, aree ambientali, come definite dalle Direttive Ministeriali LL.PP del 24.6.95, finalizzate al recupero di accettabili livelli di qualità urbana e di vivibilità in determinate parti della città attraverso opportune misure (zone a sosta limitata, zone a traffico limitato, aree pedonali, percorsi pedonali protetti, strade a corte urbana, zone con limiti di velocità inferiori a 30 km/h.).

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

L'Amministrazione Comunale obbligata alla redazione dei PUT e dei PUM dovrà predisporre un monitoraggio continuo dei livelli di inquinamento acustico e atmosferico, con l'obbligo di inserire, nei propri atti di programmazione, specifiche misure e predisporre sul proprio territorio una rete di centraline di rilevamento, per il controllo ed il monitoraggio dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico e predisporre opportuni piani operativi.

## **7. La rete ecologica comunale**

La rete ecologica comunale, quale progetto strategico paesaggistico-ambientale di livello comunale, si basa su unità ecologiche e sulle relative interconnessioni la cui funzione è consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

Per la realizzazione della rete ecologica devono essere attuate le seguenti strategie e rispettate le seguenti prescrizioni:

- limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono; in particolare, realizzare le nuove recinzioni mediante siepi vive o muri a secco di altezza non superiore a 1 m e riconvertire secondo dette tipologie quelle diverse esistenti;
- prevedere, nei progetti di altre opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica. Ad esempio al fine di rendere permeabile la inevitabile cesura determinata dalle infrastrutture lineari, è necessario che la progettazione degli interventi preveda almeno la realizzazione di passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità delle aree;
- favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.

### **7.1 Elementi strutturali della rete ecologica comunale**

La rete ecologica comunale, anche in riferimento alla cartografia di piano, è così strutturata:

- **elementi costitutivi fondamentali**, articolati nelle seguenti unità ecologiche:
  - **Aree a maggior grado di biodiversità:**
    - “*Core-Areas*” che sono sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette;
    - “*Stepping Stones*”: elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica, in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;
  - **Corridoi ecologici da formare e/o potenziare:**
    - “*Wildlife (ecological) corridors*”(corridoi ecologici): comprendono aree prevalentemente lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità (Core Areas e Stepping Stones) consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi, da ripristinare e/o tutelare attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione o ampliamento di aree protette;
  - **Varchi:**
    - Varchi: costituiscono fasce di salvaguardia per evitare la progressiva edificazione (in particolare lungo le vie di comunicazione), aventi la funzione di impedire la chiusura dei corridoi ecologici e l'isolamento di parti della rete ecologica;
  - **Aree agricole ampie a minor grado di frammentazione ed interclusione:**
    - Aree agricole di riqualificazione ambientale ed aree permeabili periurbane a medio grado di frammentazione: sono le aree in cui occorrono processi di restauro ambientale e paesaggistico con ricostruzione e ricucitura della rete ecologica;
  - **Aree permeabili periurbane ad elevata frammentazione ecosistemica:**
    - Aree di riqualificazione ambientale ed aree permeabili periurbane ad elevata frammentazione:

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

sono le aree in cui occorrono processi di restauro ambientale con ricostruzione e ricucitura con azioni puntuali, dove possibile, della rete ecologica;

- **Aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare;**
- **Aree di cava da riqualificare;**
  - Ambiti di elevata naturalità potenziali che comprendono le aree di minore integrità ambientale del territorio comunale montano e pedemontano da riqualificare ecologicamente e strategiche in chiave di collegamento e mantenimento della rete ecologica comunale;
- **fasce tampone:** hanno funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica comunale; sono suddivise in:
  - **Aree agroforestali a media biodiversità di filtro e collegamento ecologico:**
    - Zone cuscinetto (*Buffer Zones*), comprendenti aree al perimetro delle *Core Areas* e delle *Aree degradate di rilievo strategico*, con funzione di filtro protettivo: sono individuabili nelle zone collinari e pedemontane meritevoli di tutela attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'istituzione o l'ampliamento di aree protette.

Il Puc individua altresì:

- **Varchi funzionali ai corridoi ecologici:**
  - varchi funzionali ai corridoi ecologici;
- **Aree di pertinenza delle acque e corridoi ecologici fluviali:**
  - corridoi ecologici fluviali;
- **Aree incolte intercluse totalmente da infrastrutture e vincoli:**
  - aree critiche e barriere infrastrutturali;
- **Nodo strategico**
  - nodi strategici per il collegamento della rete ecologica comunale con le altre.

### **7.1.1 Core Areas**

Il Puc assume per tali unità ecologiche i seguenti obiettivi:

- mantenere le Core Areas in grado di autosostenere gli ecosistemi e conservare le specie ospitate riducendo così i rischi di estinzione;
- evitare le interferenze di nuove infrastrutture a rete o impianti puntuali con le Core Areas e le aree ad elevata biodiversità potenziale da riqualificare; qualora invece risultassero documentatamente indispensabili, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

### **7.1.2 Corridoi ecologici fluviali e non e varchi**

In tali ambiti la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva è finalizzata a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti e di opere che possono interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.

In tali aree, inoltre, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- evitare, in corrispondenza di ciascun varco, la saldatura dell'urbanizzato mantenendo uno spazio minimo ineditato tra due fronti tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- prevedere, nelle situazioni di maggiore criticità, oltre alle disposizioni di cui al precedente punto, anche interventi di rinaturalizzazione per il potenziamento del corridoio ecologico;
- dare priorità, in tali zone connettive, a piani di rimboschimento e rinaturalizzazione con utilizzo di specie autoctone.

### **7.1.3 Barriere infrastrutturali**

Le interferenze tra le infrastrutture e la rete ecologica costituiscono punti critici nei quali dovranno essere garantiti processi di riqualificazione ambientale. In tali aree valgono gli indirizzi inerenti alla riqualificazione delle reti infrastrutturali, al fine di rendere permeabile la cesura determinata dalle suddette infrastrutture, prescrive almeno la realizzazione dove necessario di passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **7.1.4 Zone cuscinetto (Buffer Zones) e aree frammentate**

Come Zone cuscinetto il Puc individua ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da elementi ecosistemici, costituiti da specie vegetali autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica, tali da svolgere funzioni di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.

Per le Zone agricole minor grado di frammentazione gli indirizzi del Puc mirano:

- al recupero di un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbano, considerando tutti gli aspetti di tipo ecologico, paesaggistico, socio-economico ed urbanistico;
- al recupero dell'identità dei luoghi attraverso la valorizzazione di elementi naturali e la ricerca di elevata qualità nei nuovi interventi;
- alla valorizzazione, all'interno di tali aree, di elementi urbani significativi, idonei a restituire identità storica, paesaggistica, morfologica e simbolica ai luoghi.
- alla minimizzazione del consumo di suolo agrario

Il Puc individua come Zone permeabili ad elevato di frammentazione aree che corrispondono alle seguenti definizioni:

- zone periurbane, almeno in parte inedificate, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani, caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

In tali aree il gli indirizzi del Puc mirano:

- a limitare al massimo il consumo di suolo;
- alla valorizzazione e tutela dei residui aspetti vegetazionali naturali, di pregio paesaggistico e di testimonianza del passato rurale.

### **7.1.5 Nodi strategici ed aree critiche**

I nodi strategici, di norma Core Areas o insulae naturali, individuano porzioni di territorio che, per la loro posizione all'interno della rete, costituiscono elementi fondamentali per la continuità del sistema di ecosistemi e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità presente e potenziale. Per tali aree il grado di tutela deve essere elevato.

## **8. La unità di paesaggio comunale**

La Convenzione Europea del Paesaggio del Consiglio d'Europa (CEP) sottolinea che il paesaggio svolge un'importante funzione di interesse generale in ambito culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce, a sua volta, un importante fattore di qualità della vita e del benessere individuale e collettivo.

La Convenzione Europea del Paesaggio all'articolo 1 riporta: "Paesaggio designa una porzione di territorio così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione dell'uomo e della natura e dalle loro reciproche interrelazioni".

Un luogo, un paesaggio è, quindi, un sistema complesso composto da elementi in relazione tra loro ed in relazione con i soggetti che lo fruiscono. In quanto tale è espressione di una identità culturale.

Nello spirito della "Carta di Napoli", il Puc individua gli Ambiti e le Unità di Paesaggio Comunale al fine di avviare forme di progettazione integrata per i processi di trasformazione del territorio che tengano conto delle istanze ambientali e paesaggistiche.

La Convenzione Europea del Paesaggio (adottata dal Consiglio dei Ministri del Consiglio d'Europa il 19 luglio 2000) individua quali componenti del paesaggio:

- la componente naturale (idrologica, geomorfologica, vegetazionale, faunistica)
- la componente antropico-culturale (socio-culturale-testimoniale; storico-architettonica)
- la componente percettiva (visuale, formale-semiologica, estetica).

La Carta delle risorse paesaggistiche è la base sulla quale sono individuati gli Ambiti e le Unità di Paesaggio Comunale, essa deriva dall'interpretazione e dalla messa a sistema delle analisi che costituiscono il quadro conoscitivo del Puc e che riguardano:

- il sistema fisico: analisi geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche;
- il sistema naturale: analisi delle caratteristiche naturali del territorio, uso del suolo e risorse naturalistiche ed agro forestali;
- il sistema antropico: analisi della morfologia dei tessuti insediativi con particolare riferimento alla struttura urbanistica ed alla presenza di elementi di pregio (edifici vincolati, aree archeologiche, paesaggi



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

antropici).

Per ogni Unità di Paesaggio l'obiettivo principale è quello della qualità paesaggistica attraverso la conservazione, la tutela, la valorizzazione, il miglioramento, il ripristino dei valori paesaggistici esistenti o la creazione di nuovi valori paesaggistici.

In relazione alle diversi componenti naturalistico-ambientali, agricole, storico-culturali, insediative, infrastrutturali e socioeconomiche sono individuati i seguenti obiettivi di carattere generale:

- il mantenimento della biodiversità e del giusto grado di eterogeneità dei paesaggi attuata anche mediante la rete ecologica comunale, struttura indispensabile ai fini della conservazione della biodiversità;
- l'introduzione di elementi di naturalità nelle aree maggiormente antropizzate soprattutto in quelle di pianura attraverso: la rinaturazione dei corsi d'acqua che spesso sono tra i principali corridoi ecologici tra i tessuti altamente antropizzati;
- la rivalutazione del paesaggio agrario come importante sistema ambientale, non solo per la sua valenza agronomica, ma anche per la sua valenza ecologica e culturale;
- la conservazione attiva del patrimonio naturalistico e storico-culturale;
- la valorizzazione dei giardini storici, la progettazione degli spazi aperti pubblici e la valorizzazione di quelli privati.
- il riequilibrio ecologico e la minimizzazione degli impatti di grandi opere e infrastrutture quali l'autostrada e le linee ferroviarie che attraversano il territorio comunale;
- l'integrazione paesaggistica delle nuove zone residenziali;
- l'attenzione alla qualità paesaggistica nella creazione di aree di possibile sviluppo economico (parchi tecnologici, imprenditoriali, logistici, ecc.).

Gli Ambiti di Paesaggio Comunale sono definiti sulla base della prevalenza della componente naturale, della componente antropico-culturale e della componente percettiva.

Le Unità di Paesaggio Comunale sono individuate in rapporto alle seguenti caratteristiche che interagiscono tra loro:

- caratteristiche ecologico-ambientali e naturalistiche,
- caratteristiche storico-insediative e architettoniche,
- caratteristiche visuali percettive.

Gli Ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:

**UdPC - 1.1** Il paesaggio forestale dei rilievi montani carbonatici;

**UdPC - 1.2** Il paesaggio dei mosaici agricoli pedemontani;

**UdPC - 1.3** Il paesaggio fluviale;

**UdPC - 1.4** Il paesaggio agrario della pianura alluvionale ad alto valore agronomico.

Gli ambiti caratterizzati dalla compresenza della componente storica e della componente naturale **comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:**

**UdPC - 2.1** Il paesaggio agrario storico delle masserie;

**UdPC - 2.2** Il paesaggio archeologico ed agrario;

**UdPC - 2.3** Il paesaggio storico-naturale del Parco del Saretto;

**UdPC - 2.4** Il paesaggio delle emergenze architettoniche di riferimento visivo.

Gli ambiti caratterizzati dalle componenti storico-insediative e architettoniche **comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:**

**UdPC - 3.1** Il paesaggio urbano storico di Sarno;

**UdPC - 3.2** Il paesaggio urbano storico dei nuclei storici delle frazioni;

**UdPC - 3.3** Il paesaggio degli impianti ottocenteschi di archeologia industriale.

Gli ambiti caratterizzati prevalentemente dalla componente antropica **comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:**

**UdPC - 4.1** Il paesaggio urbano consolidato di recente formazione;

**UdPC - 4.2** Il paesaggio periurbano frammentato della dispersione insediativa;

**UdPC - 4.3** Il paesaggio dell'area industriale;

**UdPC - 4.4** Il paesaggio degli edifici e delle aree monofunzionali isolate;

**UdPC - 4.5** Il paesaggio delle infrastrutture per la mobilità di riferimento visivo;

**UdPC - 4.6** Il paesaggio delle opere di difesa del suolo;

**UdPC - 4.7** Il paesaggio delle cave e dei siti degradati.

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### 8.1 Integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti

Il concetto di integrazione paesaggistica si riferisce all'inserimento armonico dei componenti costruiti all'interno del paesaggio. Tale integrazione deve garantire la permanenza e la non alterazione dei caratteri e delle qualità peculiari specifiche del paesaggio interessato.

Lo studio attento, l'analisi accurata del contesto permettono di individuare le modalità di intervento più idonee per una buona integrazione.

Nel caso di nuovi interventi di edificazione ritenuti indispensabili, in seguito a studi di dettaglio, si dovranno privilegiare le soluzioni che garantiscano la massima compatibilità con il contesto in cui si inseriranno, considerando i caratteri paesistici, architettonici, materici e percettivi; senza trascurare la caratterizzazione dei nuovi luoghi urbani, affinché non risultino estranei all'ambito con cui si connettono.

Al fine di favorire il controllo della qualità dei nuovi interventi alla scala paesistica e architettonica - nel caso della realizzazione di nuovi manufatti emergenti e/o di progetti di dimensioni rilevanti - sarà necessario verificare preventivamente attraverso foto-inserimenti e altri studi, l'impatto visivo sul paesaggio, dedicando particolare attenzione al rapporto che essi instaurerebbero con le principali visuali e con il paesaggio naturale, agricolo e urbano storico.

Sono da evitare i sistemi reticolari delle infrastrutture che favoriscono fenomeni di disseminazione abitativa e favoriscono la creazione di costellazioni urbane attratte dalla presenza dei tracciati stradali con la successiva saturazione degli spazi aperti e la "saldatura" dei diversi nuclei urbani preesistenti in un unico agglomerato. Laddove possibile le nuove strade devono evitare la frammentazione dei terreni agricoli che ne comprometterebbe la produttività.

Per quanto riguarda l'inserimento in contesti storici e/o consolidati la continuità tra gli elementi nuovi e quelli esistenti si attua individuando le invarianti del paesaggio urbanizzato storico consolidato (tipologie, volumi, altezze, allineamenti, elementi cromatici) che permettono all'osservatore di stabilire una connessione logica tra i vari ambiti tipologici presenti.

Tutti i progetti e i processi di trasformazione del territorio devono necessariamente tenere conto degli indirizzi di intervento previsti per le Unità di Paesaggio Comunali riportati nelle seguenti schede.

### 8.2 Ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale

#### UdPC - 1.1 Il paesaggio forestale dei rilievi montani carbonatici

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Aree a valenza ecologica da elevata a molto elevata nelle aree sommitali e nelle aree ad elevata naturalità a climax proprio della stazione con prevalenza di boscaglia e boschi misti di latifoglie decidue mesofile. Grado di biodiversità elevato con presenza locale di endemismi vegetali e di specie afferenti alla mesofauna del suolo, megafauna (piccoli vertebrati roditori, insettivori) e piccoli mammiferi tra cui mustelidi e lagomorfi in aree residuali a naturalità elevata.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	L'area è compresa in gran parte nel Sito di Interesse Comunitario "Monti di Lauro" nel quale si sottolineano quali elementi di "vulnerabilità" un eccessivo sfruttamento del territorio per attività quali l'allevamento o l'agricoltura che possono compromettere la biodiversità dell'area.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	La compattezza della vegetazione dei boschi caratterizza fa sì che tale ambito risulti percettivamente omogeneo.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	13084,4171 ha
	<i>Zone del PUC</i>	En
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC 'Monti di Lauro', Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), superfici boscate (D. lgs.42/04 art. 142 lett. g).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	0%
	<i>Sup. boscata</i>	81% boschi e boscaglie, 18% praterie ed assimilabili
	<i>Sup. urbanizzata</i>	1%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Calcarei e calcari dolomitici, ricchi di rudiste, di colore grigio, biancastro o avana, in strati da spessi a medi, con frequenti intercalazioni di dolomie grigie, generalmente ben stratificati e sempre intensamente fratturati e carsificati con indice di carsificazione in aumento verso l'alto stratigrafico. Il grado di permeabilità è crescente verso l'alto.
<b>Criticità</b>		I versanti sono interessati diffusamente e localmente nelle aree di impluvio in maniera intensa da processi denudativi erosivi dei suoli andici sottili, rocciosi, su substrato calcareo.

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>Valori</b>	Il valore scientifico-ecologico è dato da più fattori: la ricchezza della flora e della fauna (biodiversità), la presenza di emergenze geomorfologiche e vegetazionali, la stabilità degli ecosistemi, la buona qualità dell'acqua, ecc. valori paesaggistici, con caratterizzazione prevalentemente naturalistico-ambientale, in cui la componente insediativa è assente o, scarsamente presente, è coerentemente integrata nel contesto morfologico e ambientale.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tutelare l'integrità strutturale dei caratteri geomorfologici, delle aree e linee di crinale, della rete idrografica, della copertura vegetazionale;</li> <li>2) Valorizzare le componenti ecologiche tese a salvaguardare le caratteristiche di naturalità esistente, la conservazione della biodiversità e la ricomposizione ecosistemica delle aree frammentate;</li> <li>3) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi interventi;</li> <li>4) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</li> <li>5) Rafforzare la continuità degli elementi vegetazionali e morfologico-ambientali del paesaggio rendendoli, dove possibile, fruibili al pubblico attraverso lo sviluppo di percorsi naturalistici e il recupero/integrazione della sentieristica esistente;</li> <li>6) Valorizzare e adeguare la rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico.</li> </ol>

### UdPC - 1.2 Il paesaggio dei mosaici agricoli pedemontani

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	La zona dei mosaici agroforestali pedemontani si caratterizza complessivamente come un ambito di paesaggio con rilevante grado di naturalità e di ruralità buono con biodiversità buona e localmente elevata ricadendo in parte nell'area naturalistica di interesse comunitario. Le zone coltivate, con appezzamenti di superficie agricola utilizzata limitata, i sistemi colturali hanno prevalentemente un carattere di promiscuità con colture arboree (nocciolo-diospiro-drupacee-noce) ed erbacee interrotte a macchia di leopardo da oliveti di recente impianto e da aree boscate ed arbustive spesso di recente rinaturalizzazione. Le sistemazioni idraulico agrarie dei terrazzamenti e dei ciglionamenti per l'utilizzazione delle superfici agrarie concorre favorevolmente alla mitigazione del rischio idraulico delle pendici.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Già sede di antiche popolazioni come dimostrano i reperti, le tracce di antiche necropoli, dell'acquedotto e di ville romane rinvenute, l'area pedemontana è stata di masserie storiche: Villa Montefusco, Villa Capua, Villa Venere, Villa Turner, Masseria Sorrentino, per citarne alcune, che conservano ad oggi frutteti e oliveti.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	I mosaici agricoli pedemontani sono fortemente percepibili visivamente e dotati di interessanti valenze naturalistico-paesaggistiche.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	740,5024 ha
	<i>Zone del PUC</i>	Eap, Eapr, IS8
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato, rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC "Monti di Lauro", Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), superfici boscate (D. lgs.42/04 art. 142 lett. g), vincoli archeologici (D. M. vari), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	90% aree agricole
	<i>Sup. boscata</i>	8% boschi, boscaglie e praterie
	<i>Sup. urbanizzata</i>	2%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Depositi di conoide alluvionale post-Ignimbrite Campana costituiti da ghiaie e clasti carbonatici di dimensioni variabili da pochi cm a 15 cm, eterometrici con matrice prevalentemente piroclastica talvolta in giacitura primaria ascrivibili ad attività vulcanica tardo-pleistocenica.
<b>Criticità</b>	Potenziale incremento dei fenomeni di erosione del suolo causati da processi di abbandono dei coltivi e da mancanza di manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie dei terrazzamenti e dei sistemi di smaltimento delle acque di drenaggio.	
<b>Valori</b>	Si tratta dei terreni impegnati con colture legnose da frutto, solo in parte legati alla produzione industriale. Gli ambiti pedemontani sono altresì in grado di rappresentare aree particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico poiché elementi fortemente percepibili visivamente e dotati di interessanti valenze naturalistiche.	
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>7) Mantenere l'assetto territoriale: naturale, paesaggistico e idrogeologico;</li> <li>8) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale promozione e commercializzazione dei prodotti con il riconoscimento di marchi di denominazione di origine protetta e la consulenza nella ricerca di incentivi per supportare le iniziative delle imprese agricole locali già attive e rispondenti ai criteri di tutela e qualità dei prodotti;</li> </ol>	

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

	<p>9) Tutelare il territorio rurale esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole di pregio paesaggistico;</p> <p>10) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come condizione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</p> <p>11) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi interventi;</p> <p>12) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</p> <p>13) Conservare i caratteri storici residui dell'impianto agrario, in particolare: maglia fondiaria, rete irrigua e stradale, elementi costruttivi del sistema agricolo quali terrazzamenti, ciglionamenti, elementi idraulici edificato storico, alberature, colture agricole;</p> <p>14) Conservare la maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;</p> <p>15) Recuperare la rete dei sentieri;</p> <p>16) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</p> <p>17) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia;</p> <p>18) Istituire consorzi di tutela dei prodotti agricoli e del riconoscere marchi di qualità;</p> <p>19) Definizione di accordi agroalimentari con il coinvolgimento di imprenditori agricoli attivi sul territorio finalizzati alla creazione di farm market, GAS (Gruppi di Acquisto Solidale), rete distributiva a "chilometro zero", ecc.;</p> <p>20) Realizzare centri di informazione di supporto ai parchi agricoli e alle aziende produttive con attività didattico-museali-documentarie;</p> <p>21) Realizzare campi di sperimentazione scientifica/agronomica;</p> <p>22) Impiantare di orti e/o frutteti per la salvaguardia della biodiversità, delle specie orticole e degli alberi da frutto locali o tradizionalmente impiantati;</p> <p>23) Normare l'uso di recinzioni, dei depositi attrezzi e di altri elementi di arredo perché presentino caratteri uniformi e criteri di manutenzione omogenei;</p> <p>24) Promuovere e valorizzare le attività di vendita agroalimentare biologica tramite filiere corte, favorendo il rilancio delle attività agricole anche attraverso produzioni locali per i bisogni domestici delle città.</p>
--	---

### UdPC - 1.3 Il paesaggio fluviale

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	La tipologia di paesaggio e la vegetazione che si sviluppano lungo le sponde dei corsi d'acqua nel suo scorrere ai margini sud-ovest (rio S. Marino e Foce, in parte) e all'interno del territorio comunale (Rio Palazzo) presenta nel complesso un valore naturalistico intrinseco medio-basso sia per composizione floristica che per complessità e pregio delle associazioni fitosociologiche. Di conseguenza la biodiversità risulta localmente, nei tratti vicini ai corsi d'acqua ed ai canali, anch'essa piuttosto scarsa.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Un territorio che per anni si è sapientemente sviluppato facendo grande attenzione a mantenere l'equilibrio tra l'acqua e l'uso antropico del suolo. I corsi d'acqua, storicamente, fornivano l'energia necessaria alle attività umane e la loro irreggimentazione prevedeva l'impiego di mulini, pompe, acquedotti, canali, pozzi, laghi e vasche che spesso svolgevano la funzione di presidi sul territorio controllandone la portata.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	La continuità fisica dei corsi d'acqua si traduce in continuità visiva e percettiva del paesaggio fluviale.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	209,6810 ha
	<i>Zone del PUC</i>	Eap, Eaa, Ag5, Ag6, Ag8
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04, Mulino località Fraina, ex Zuccherificio, ex Filande D'Andrea, Palazzo Buchy, Palazzo Napoli e sorgente del Rio Palazzo).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	90%
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	10%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Depositi alluvionali sabbioso-argilloso-limosi con torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e pateosuoli; golene, sedimenti palustri e lacustri, colmate di alvei abbondanti. Bassa permeabilità complessiva, eccezione fatta per i livelli a granulometria elevata che contengono falde sovrapposte
<b>Criticità</b>		Presenza decontestualizzata e spesso di notevole impatto di capannoni industriali/artigianali/manufatti vari localizzati nelle vicinanze dei corsi d'acqua, che causano una grave forma di frammentazione del

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

	paesaggio agrario con la compromissione delle unità di paesaggio in uno con l'alterazione dei caratteri strutturali e percettivi, oltre che dei valori naturali residui. Erosione del suolo agricolo provocata dalla scarsa o mancata manutenzione dei canali e fossi di bonifica delle sponde dei corsi d'acqua dei terreni in pianura e di quelli a quote più elevate.
<b>Valori</b>	Il valore scientifico-ecologico è dato da più fattori: la presenza della flora e della fauna (biodiversità), la presenza di emergenze vegetazionali, la stabilità degli ecosistemi, la buona qualità dell'acqua, ecc.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale, in modo da ridurre l'uso di pesticidi chimici e l'inquinamento dei corpi idrici;</li> <li>2) Istituire consorzi di tutela dei prodotti agricoli e del riconoscere marchi di qualità;</li> <li>3) Tutelare il territorio rurale esistente e preservarlo dall'edificazione, in particolare per quanto riguarda le aree soggette ad allagamento;</li> <li>4) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</li> <li>5) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</li> <li>6) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</li> <li>7) Conservare la maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;</li> <li>8) Tutelare queste zone come corridoi ecologici di connessione con la campagna circostante anche individuando percorsi naturalistici e agrituristici ai fini di potenziare la fruibilità;</li> <li>9) Creare spazi aperti pubblici con servizi per la collettività, quali: noleggio biciclette, aree gioco per bambini e ragazzi, attività didattiche all'aperto, ecc.;</li> <li>10) Realizzare una rete di sentieri e percorsi ciclo-pedonali;</li> <li>11) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</li> <li>12) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia;</li> <li>13) Promuovere e agevolare l'uso dell'ambiente fluviale da parte della popolazione con particolare attenzione al paesaggio e gli aspetti ecologici;</li> <li>14) Migliorare l'accessibilità mediante la creazione di percorsi ciclopodali;</li> <li>15) Studiare con attenzione il passaggio di grandi infrastrutture e valutandone l'impatto sull'ambiente naturale fluviale;</li> <li>16) Creare aree verdi lungo il fiume, favorendo le specie autoctone, con la funzione di corridoi ecologici;</li> <li>17) Prevedere aree didattiche e ricreative lungo il fiume che possano costituire una importante risorsa per il sistema del verde urbano;</li> <li>18) Definire progetti di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica alla scala intercomunale che considerino il fiume e il suo contesto come un potenziale parco lineare;</li> <li>19) Rimuovere le strutture non più in uso delocalizzarle e/o la riprogettarle con criteri maggiormente compatibili con l'intorno.</li> </ol>

### UdPC - 1.4 Il paesaggio agrario della pianura alluvionale ad alto valore agronomico

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Il paesaggio si presenta connotato da elementi peculiari quali la piatta pianura coltivata a frutteti, ortaggi e fiori ed il disordinato edificato, è presente uno stato di degrado ambientale ed ecologico complessivo variabile da lieve ad elevato localmente e con una vegetazione spontanea e naturale, modesta in qualità e quantità. In un paesaggio già fortemente antropizzato dallo sviluppo dell'edificato, anche le componenti legate all'uso del suolo agricolo contribuiscono a rinforzare questa connotazione. Il paesaggio agrario prevalente infatti è quello tipico dell'agro Sarnese-Nocerino, e ricorrente nelle aree di pianura del territorio comunale, legato alle coltivazioni intensive, del frutteto, del seminativo asciutto e irriguo, spesso in lotti interclusi.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Tutt'oggi nelle aree agricole è possibile riconoscere la divisione dell'organizzazione agraria romana attraverso gli elementi riferibili all'impianto storico della Centuriazione di Pompei quali strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, tabernacoli agli incroci degli assi, case coloniche, piantate e relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	I suoli non urbanizzati hanno la capacità di concedere grande profondità percettive e di sguardo, apprezzabili "dall'interno", e particolare visibilità d'insieme apprezzabile dalle zone dei rilievi.
<b>Inquadramento</b>	<i>Superficie</i>	764,6356 ha

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>territoriale</b>	<i>Zone del PUC</i>	Eaa, Eapr, IS8, Ag5, Ag6, Ag8
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	96%
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	4%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Depositi alluvionali sabbioso-argilloso-limosi con torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e pateosuoli; trattasi di sedimenti palustri e lacustri. Permeabilità complessiva Bassa, ad eccezione per i livelli ghiaiosi pomicei e sabbiosi che possono ospitare falde sovrapposte.
<b>Criticità</b>	Il paesaggio agrario rischia sempre di più di essere trasformato a seguito dell'espansione urbana e industriale e alla conseguente frammentazione degli spazi agricoli e/o naturali. Presenza decontestualizzata e spesso di notevole impatto di capannoni industriali/commerciali/artigianali localizzati creando una grave frammentazione del paesaggio agrario con la compromissione delle unità di paesaggio e l'alterazione dei caratteri strutturali e percettivi, oltre che dei valori naturali residui. Erosione del suolo agricolo in aree con localizzazione dell'impianto di digestione anaerobica di prodotti agricoli. Erosione del suolo agricolo provocata dalla irrazionale concentrazione di fabbricati e dallo mediocre stato di manutenzione generale dei fossi e canali di bonifica.	
<b>Valori</b>	Nell'insieme sono attribuibili a queste aree l'importante funzione di salvaguardia delle aree agricole e di miglioramento del paesaggio percepito.	
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Riconoscere il paesaggio agrario come risorsa agricolo-produttiva ed ecologico-naturalistica con potenzialità qualitative, individuando i caratteri storici-tradizionali - sia delle tecniche di coltivazione che dei prodotti - da valorizzare con specifici marchi di qualità;</li><li>2) Promuovere le vocazioni produttive del territorio e di tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali;</li><li>3) Promuovere la commercializzazione dei prodotti con il riconoscimento di marchi di denominazione di origine protetta e la consulenza nella ricerca di incentivi per supportare le iniziative delle imprese agricole locali già attive e rispondenti ai criteri di tutela e qualità dei prodotti;</li><li>4) Istituire parchi o distretti agricoli che definiscano piani di protezione del paesaggio agrario storico, di valorizzazione turistica e ambientale, di recupero e valorizzazione delle produzioni agricole nonché di recupero e manutenzione delle infrastrutture a servizio delle aziende agricole quali canali ed opere per la bonifica e l'irrigazione dei coltivi e strade rurali.</li><li>5) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale;</li><li>6) Tutelare il territorio rurale esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole produttive;</li><li>7) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</li><li>8) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</li><li>9) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</li><li>10) Evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione;</li><li>11) Definire accordi agroalimentari con il coinvolgimento di imprenditori agricoli attivi sul territorio finalizzati alla creazione di farm market, gruppi di acquisto solidale, rete distributiva a "chilometro zero", ecc;</li><li>12) Tutelare l'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche) e idrografico (rete irrigua e corsi d'acqua naturali) del paesaggio;</li><li>13) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</li><li>14) Conservare la maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;</li><li>15) Mitigare gli elementi ad alto impatto con specifici progetti paesaggistici che prevedano una migliore connessione tra aree costruite e porzioni agricole;</li><li>16) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</li><li>17) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia;</li><li>18) Realizzare centri di informazione di supporto ai parchi agricoli e alle aziende produttive con attività didattico-museali-documentarie;</li><li>19) Realizzare campi di sperimentazione scientifica/agronomica;</li><li>20) Normare l'uso di recinzioni, dei depositi attrezzi, dei magazzini di stoccaggio e lavorazione agroindustriale dei prodotti aziendali e di altri elementi di arredo a servizio delle aziende agricole affinché presentino caratteri uniformi e criteri di manutenzione omogenei nonché di decoro e di minore impatto ambientale e visivo possibile sul paesaggio rurale;</li><li>21) Promuovere e valorizzare le attività di vendita agroalimentare biologica tramite filiere corte,</li></ol>	

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

favorendo il rilancio delle attività agricole anche attraverso produzioni locali per i bisogni domestici delle città.

### 8.3 Ambiti caratterizzati dalla presenza della componente storica e della componente naturale

#### UdPC – 2.1 Il paesaggio agrario storico delle masserie

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	L'area risulta connotata da elementi caratterizzanti quali la pianura alluvionale coltivata a frutteti, ortaggi e fiori e l'irrazionale sviluppo edificato pur con puntuali elementi di pregio culturale ed architettonico del passato di centri rurali e masserie storiche sparse. Lo stato di degrado ambientale ed ecologico complessivo risulta variabile da lieve ad elevato localmente e con una vegetazione spontanea e naturale, modesta in qualità e quantità.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di masserie storiche isolate in ambito rurale. Sono tipologie di aggregati rurali isolati in zone agricole, che nel XVIII secolo hanno assunto il duplice significato di "azienda" e di "casa rurale o padronale" nell'azienda.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Le masserie rappresentano nel paesaggio rurale i capisaldi dell'organizzazione territoriale, imprescindibili testimonianze storiche che documentano una tradizione contadina da conservare e valorizzare.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	13,3027 ha estensione delle masserie
	<i>Zone del PUC</i>	Eap, Eaa, Eapr, IS8, Ag6, Ag5, Ag, Ag8
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	93,5%
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	6,5%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Depositi alluvionali piroclastici e carbonatici, costituiti da sabbie-argillose e limose con importanti livelli di torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e pateosuoli; via via che ci si avvicina al fiume i depositi diventano sempre meno coerenti ed aumenta l'alternanza dei livelli torbosi con i paleosuoli, incrementando la possibile formazione di più falde acquifere sovrapposte e talvolta in pressione.
<b>Criticità</b>		Il paesaggio agrario si presenta localmente alterato a seguito dell'espansione urbana lungo le direttrici degli assi viari e carrabili principali con conseguente frammentazione degli spazi agricoli e/o naturali della zona. L'elevato grado di antropizzazione dell'unità di paesaggio creando una grave frammentazione del paesaggio agrario determina l'alterazione dei caratteri strutturali e percettivi, oltre che dei valori naturali residui. Diffuso processo di erosione del suolo agricolo provocato dalla irrazionale concentrazione di fabbricati e dallo mediocre stato di manutenzione generale dei fossi e canali di bonifica.
<b>Valori</b>		Valore storico derivante da quegli elementi e quelle relazioni storiche essenziali senza le quali è impossibile cogliere l'autenticità e l'antichità del sito. Il valore culturale e simbolico è dato da molteplici fattori tra cui, il mantenimento dell'identità locale; il mantenimento dei valori sociali e comunitari, la conservazione del senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità. Possono ancora riconoscersi aree agricole di permanenza storica, ossia aree in cui si sono conservati i caratteri storici-costruttivi del paesaggio e talvolta anche alcune delle colture tradizionali con relative tecniche di impianto
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>		<ol style="list-style-type: none"><li>1) Incentivare le attività didattiche ambientali e naturalistiche, strutture agrituristiche e attrezzature agricole a supporto di attività ricreative, i progetti di welfare urbano (orti sociali, hobby farming), l'acquisto diretto di prodotti agricoli alimentari;</li><li>2) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale;</li><li>3) Istituire parchi o distretti agricoli che definiscano piani di protezione del paesaggio agrario storico, di valorizzazione turistica e ambientale, di recupero e valorizzazione delle produzioni agricole nonché di recupero e manutenzione delle infrastrutture a servizio delle aziende agricole quali canali ed opere per la bonifica e l'irrigazione dei coltivi e strade rurali.</li><li>4) Istituire consorzi di tutela dei prodotti agricoli e del riconoscere marchi di qualità;</li><li>5) Promuovere e commercializzare prodotti con il riconoscimento di marchi di denominazione di origine protetta e la consulenza nella ricerca di incentivi per supportare le iniziative delle imprese agricole locali già attive e rispondenti ai criteri di tutela e qualità dei prodotti;</li><li>6) Definizione di accordi agroalimentari con il coinvolgimento di imprenditori agricoli attivi sul territorio finalizzati alla creazione di farm market, gruppi di acquisto solidale, rete distributiva a "chilometro zero", ecc.;</li><li>7) Tutelare territorio rurale esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in</li></ol>

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

	<p>particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane;</p> <p>8) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</p> <p>9) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</p> <p>10) Recuperare e riproporre gli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale filari e alberate, viali, fontanili e delle colture tipiche di pianura, fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agro ecosistemi;</p> <p>11) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</p> <p>12) Evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione;</p> <p>13) Tutelare l'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche) e idrografico (rete irrigua e corsi d'acqua naturali) del paesaggio;</p> <p>14) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</p> <p>15) Orientare la riqualificazione edilizia e funzionale delle masserie alla conservazione dei caratteri storico tradizionali, architettonici e materici, dei manufatti edilizi e alla salvaguardia delle relazioni fisiche e percettive con il contesto;</p> <p>16) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</p> <p>17) Riconoscere il paesaggio agrario come risorsa agricolo-produttiva ed ecologico-naturalistica con potenzialità qualitative, individuando i caratteri storici-tradizionali - sia delle tecniche di coltivazione che dei prodotti - da valorizzare con specifici marchi di qualità;</p> <p>18) Realizzare centri di informazione di supporto ai parchi agricoli e alle aziende produttive con attività didattico-museali-documentarie;</p> <p>19) Realizzare campi di sperimentazione scientifica/agronomica;</p> <p>20) Normare l'uso di recinzioni, dei depositi attrezzi, dei magazzini di stoccaggio e lavorazione agroindustriale dei prodotti aziendali e di altri elementi di arredo a servizio delle aziende agricole perché presentino caratteri uniformi e criteri di manutenzione omogenei nonché di decoro e di minore impatto possibile sul paesaggio rurale;</p> <p>21) Promuovere e valorizzare le attività di vendita agroalimentare biologica tramite filiere corte, favorendo il rilancio delle attività agricole anche attraverso produzioni locali per i bisogni domestici delle città.</p>
--	--

### UdPC – 2.2 Il paesaggio archeologico ed agrario

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Il paesaggio è caratterizzato in parte da presenza di zone coltivate a frutteti, ortaggi ed aree terrazzate con coltivazioni promiscue e da un disordinato sviluppo dell'edificato; è presente uno stato di degrado ambientale ed ecologico complessivo moderato che risulta elevato localmente con una vegetazione spontanea e naturale, modesta in qualità e quantità.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Nella zona sono stati rinvenuti: resti di una necropoli, tombe di età classico-ellenistica, monumenti funerari e tracce di strade di età romana, frammenti ceramici dell'età del bronzo, strutture di età romana pertinenti ad ville, resti dell'acquedotto Claudio del 79 d.C. noto come Aqua Augusta. Il sito più importante è rappresentato dal teatro-tempio tardo-ellenico.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	I suoli non urbanizzati hanno la capacità di concedere grande profondità percettive e di sguardo, apprezzabili "dall'interno", e particolare visibilità d'insieme apprezzabile dalle zone dei rilievi.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	60,3038 ha
	<i>Zone del PUC</i>	Ag6, IS7, AI7, Eapr, Eaa, Eap.
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), SIC "Monti di Lauro", vincolo archeologico (D.M. vari).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	96%
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	4%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Depositi solitamente incoerenti, talora debolmente coesivi, a tessitura prevalentemente sabbioso-limosa, con materiale di origine piroclastico rimaneggiato e subordinato a detrito calcareo (più abbondante e grossolano, fino a blocchi, in vicinanza dei rilievi), accumulatisi alla base dei versanti e nelle incisioni vallive per colluvionamento, talora con orizzonti pedogenizzati e spinta argillificazione.
<b>Criticità</b>		Potenziale trasformazione dei suoli provocata dalla diffusa presenza di edifici e manufatti di varia natura lungo lo sviluppo degli assi stradali della zona.



## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>Valori</b>	Già dall'antichità questi luoghi sono stati scelti come luogo di dimora dai romani; oggi la presenza diffusa di reperti archeologici coniugata ad un paesaggio agrario, che tenta di mantenere, i suoi caratteri di naturalità costituiscono i valori di queste aree.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Valorizzare i siti archeologici, integrando percorsi e attrezzature per la fruizione dei reperti archeologici con il paesaggio agrario;</li><li>2) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane;</li><li>3) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</li><li>4) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia.</li></ol>

### UdPC – 2.3 Il paesaggio storico-naturale del Parco del Saretto

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	La zona si caratterizza complessivamente come un ambito di paesaggio con rilevante grado di naturalità con biodiversità localmente elevata ricadendo per oltre il 70% in area a connotazione naturale, con estese aree boscate ed arbustive. Le restanti zone più a valle presentano sistemi colturali che hanno prevalentemente un carattere di promiscuità con colture arboree (nocciolo-diospiro-noce-drupacee) ed erbacee interrotte a macchia di leopardo da oliveti di recente impianto. Le sistemazioni idraulico agrarie dei terrazzamenti e dei ciglionamenti per l'utilizzazione delle superfici agrarie concorre favorevolmente alla mitigazione del rischio idraulico delle pendici. L'area urbanizzata risulta concentrata a margine dell'area verso valle.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Il nucleo originario e quello di primo impianto di Sarno si insediò alla base del Saretto. All'interno del nucleo si registra la presenza di tipologie eccezionali come l'ex carcere ed il complesso religioso di San Matteo.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	I manufatti edilizi separati, posti a quote diverse per l'accentuata acclività del luogo danno luogo a una particolare disposizione geomorfologica e all'unità tra paesaggio edificato e non edificato.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	
	<i>Zone del PUC</i>	IS1, IS2, IS7, En, Eap
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), SIC "Monti di Lauro", beni culturali (art. 10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	22%
	<i>Sup. boscata</i>	75%
	<i>Sup. urbanizzata</i>	3%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Calcari avana chiaro, ben stratificati con strati da medi a spessi, localmente calcilutiti sottilmente stratificate. Verso il basso si passa ad un'alternanza di dolomie cristalline grigie, fetide, spesso laminate, calcari micritici grigi o marroni frequentemente laminati e con strutture tipo finestra, allineate parallelamente alla stratificazione.
<b>Criticità</b>		I versanti dell'unità di paesaggio sono interessati diffusamente da processi di degrado del manto di copertura vegetale causato da incendi e da irrazionali tagli di boschi con conseguente innesco di intensi processi denudativi erosivi dei suoli andici sottili, rocciosi, su substrato calcareo.
<b>Valori</b>		Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale, nonché paesistico, la cui rilevanza viene riconosciuta dai cittadini.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>		<ol style="list-style-type: none"><li>1) Valorizzare l'insediamento storici del nucleo originario di Sarno e il tessuto di primo impianto conservando i caratteri identitari e le relazioni paesaggistiche con il contesto della trama insediativa storica a valle ed il contesto paesaggistico-ambientale del Saretto;</li><li>2) Migliorare l'accessibilità per garantire una migliore fruibilità e vitalità degli insediamenti storici;</li><li>3) Recuperare e riqualificare i belvedere e i luoghi dai quali si può godere delle visuali panoramiche verso il Vesuvio e il paesaggio rurale aperto della piana dell'agro-nocerino Sarnese;</li><li>4) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi spazi pubblici;</li><li>5) Manutenzione e valorizzazione della rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico dedicare particolare attenzione al rapporto che i manufatti instaurano con il paesaggio naturale e urbano storico e con il sistema delle visuali.</li><li>6) Rafforzare la continuità degli elementi morfologici del paesaggio rendendoli, dove possibile, fruibili al pubblico attraverso lo sviluppo di percorsi pedonali naturalistici e attraverso il contesto storico.</li></ol>

### UdPC – 2.4 Il paesaggio delle emergenze architettoniche di riferimento visivo

<b>Elementi</b>	<i>Caratteristiche</i>	Unità caratterizzata dalla presenza coltivazioni terrazzate diffuse frammiste
-----------------	------------------------	---

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>caratterizzanti</b>	<i>ecologico-ambientali</i>	ad aree boscate ed a macchia mediterranea di buona valenza ecologica ed ambientale.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	La cinta muraria di Terravecchia, le torri aragonesi aragonesi costituiscono le principali emergenze architettoniche di riferimento visuale anche a scala sovralocale.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Le "emergenze architettoniche di riferimento visivo" sono quegli elementi dell'edificato che si pongono in modo rilevante nel tessuto urbano o extraurbano e sono in grado di distinguersi rispetto ai caratteri ordinari del paesaggio per forme, per dimensioni, per caratteri architettonici o per importanza storico-monumentale; la loro presenza costituisce un riferimento visivo fondamentale che contribuisce a definire l'identità del luogo e a favorire l'orientamento sull'intero territorio comunale.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	8,0489 ha
	<i>Zone del PUC</i>	IS7, Eap, En, Ag2
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), SIC "Monti di Lauro", beni culturali (art. 10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	55%
	<i>Sup. boscata</i>	40%
	<i>Sup. urbanizzata</i>	5%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Calcari avana chiaro, ben stratificati con strati da medi a spessi, localmente calcilutiti sottilmente stratificate. Verso il basso si passa ad un'alternanza di dolomie cristalline grigie, fetide, spesso laminate, calcari micritici grigi o marroni frequentemente laminati e con strutture tipo finestra, allineate parallelamente alla stratificazione.
<b>Criticità</b>		Rischi di processi di erosione derivanti da processi di abbandono delle coltivazioni terrazzate e da azioni degradative del manto vegetale per cause antropiche (incendi e tagli irrazionali).
<b>Valori</b>		Sono ritenute di riferimento visivo le seguenti emergenze architettoniche: l'ex Sanatorio, il Castello; le mura del castello.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>		1) Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza sovralocale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche; 2) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi interventi; 3) Dedicare particolare attenzione al rapporto che i manufatti instaurano con il paesaggio naturale, agricolo e urbano storico e con il sistema delle visuali; 4) Recuperare e riqualificare i belvedere e i luoghi dai quali si può godere delle visuali panoramiche.

### 8.4 Ambiti caratterizzati dalle componenti storico-insediative e architettoniche

#### UdPC – 3.1 Il paesaggio urbano storico di Sarno

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Presenza di aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse marginali nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di valore scarso, ma fondamentali da un punto di vista recupero paesaggistico e di qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	I tessuti insediativi storici comprendono edifici storici e aggregazioni di edifici minori intorno a cortili che su strada costituiscono una cortina edilizia compatta.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Le situazioni spaziali riconducibili a tipologie distributive proprie degli insediamenti storici costituiscono le principali caratteristiche percettive apprezzabili passeggiando attraverso il centro storico di Sarno.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	32,3551 ha
	<i>Zone del PUC</i>	IS3, IS4, IS7, AI1, Ag1
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni culturali (art. 10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	8% aree agricole e permeabili di frangia
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	92%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Detrito di falda calcario piroclastico, sciolto o poco cementato, prodotti di dilavamento della copertura piroclastica, spesso sovrapposto ad un

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

		basamento travertinoso in strati intercalati talvolta con piroclastiti ed alluvioni o in ammassi e placche in prossimità di sorgenti alimentate dai calcari.
<b>Criticità</b>		Fenomeni diffusi di ulteriore frammentazione ecosistemica dell'agromosaico residuale dovuti a processi di inurbamento caotici. Degrado urbano diffuso, scarsa manutenzione e/o abbandono di edifici storici o parti di essi. Scarsa attrattività abitativa.
<b>Valori</b>		Il valore culturale e simbolico, dato da molteplici fattori tra cui, il mantenimento dell'identità locale; il mantenimento dei valori sociali e comunitari, la conservazione del senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità. Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</li> <li>2) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</li> <li>3) Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense;</li> <li>4) Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza sovralocale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche;</li> <li>5) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</li> <li>6) Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità;</li> <li>7) Valorizzare gli spazi aperti e delle aree intercluse da dedicare ad attività ricreative, parchi e giardini;</li> <li>8) Creazione di spazi aperti pubblici con servizi per la collettività;</li> <li>9) Prevedere una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di riqualificazione e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi;</li> <li>10) Eliminare - se possibile - gli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li> <li>11) Definire gli interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li> <li>12) Caratterizzare i luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li> <li>13) Mantenere le aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono, incentivando le funzioni sociali, ricreative e didattiche;</li> <li>14) Mantenere e creare aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono;</li> <li>15) Riqualificare il sistema delle acque con funzione ecologica;</li> <li>16) Recuperare o ricostituire il sistema degli elementi vegetali lineari del paesaggio (siepi e filari);</li> <li>17) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</li> <li>18) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li> <li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li> <li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li> <li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li> </ul> </li> <li>19) Mitigare gli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico.</li> </ol>

### UdPC – 3.2 Il paesaggio urbano storico dei nuclei storici delle frazioni

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Presenza di ampie aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse, marginali nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di scarso valore, ma fondamentali da un punto di vista paesaggistico e di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Gli insediamenti storici delle frazioni sono caratterizzati dalla presenza di aggregazioni lungo percorsi matrice o cortili posti in successione aperti verso i terreni coltivati.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Le cortine edilizie sono compatte, i portoni rappresentano i punti in cui lo sguardo può "andare oltre", scoprendo gli spazi semi-pubblici dei cortili o i giardini retrostanti.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	47,4122 ha
	<i>Zone del PUC</i>	IS6, IS7, IS8, Eaa
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni culturali (art.

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

		10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).
Usò del suolo	<i>Sup. agricola</i>	14% aree agricole e permeabili di frangia
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	86% urbanizzato
Geologia	<i>Classe litologica prevalente</i>	In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipica successione dei terreni di conoide alluvionale pedemontana costituita da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclastiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvengono alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte.
Criticità	Fenomeni diffusi di frammentazione ulteriore ecosistemica dell'agromosaico residuale dovuti a processi di inurbamento caotici. Degrado urbano diffuso, scarsa manutenzione e/o abbandono di edifici storici o parti di essi.	
Valori	Il valore culturale e simbolico, dato da molteplici fattori tra cui, il mantenimento dell'identità locale; il mantenimento dei valori sociali e comunitari, la conservazione del senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità. Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale, la cui rilevanza viene riconosciuta a livello sia locale che sovra locale.	
Indirizzi e azioni di intervento	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali;</li><li>2) Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</li><li>3) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</li><li>4) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</li><li>5) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</li><li>6) Ricucire le relazioni tra i tessuti storici e consolidati, le nuove aree periferiche e il contesto;</li><li>7) Consolidare i margini del costruito;</li><li>8) Definire margini urbani con conseguente arresto di nuovi fenomeni di urbanizzazione;</li><li>9) Prevedere una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di riqualificazione e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi;</li><li>10) Eliminare - se possibile - gli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li><li>11) Definire gli interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li><li>12) Caratterizzare i luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li><li>13) Mantenere le aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono, incentivando le funzioni sociali, ricreative e didattiche;</li><li>14) Mantenere e creare aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono;</li><li>15) Riqualificazione del sistema delle acque con funzione ecologica;</li><li>16) Recupero e ricostituzione del sistema degli elementi vegetali lineari del paesaggio (siepi e filari);</li><li>17) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</li><li>18) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso:<ul style="list-style-type: none"><li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li><li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li><li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li><li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li></ul></li><li>19) Mitigare gli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico.</li></ol>	

### UdPC – 3.3 Il paesaggio degli impianti ottocenteschi di archeologia industriale

Elementi caratterizzanti	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Esso è caratterizzato da ampie aree libere e dal canale Palazzo che nella sua discesa si articola in diramazioni in parte intubate e destinate in passato a fornire energia alle antiche industrie.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	L'area di sviluppo ottocentesco è definita dagli assi urbani industriali. È notevole per la presenza dei grandi stabilimenti (filande e zuccherificio attualmente destinate ad altri usi) e delle più recenti attrezzature scolastiche.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	I manufatti di archeologia industriale presenti sono "emergenze architettoniche di riferimento visivo" che si pongono in modo rilevante nel tessuto urbano per forme, per dimensioni, per caratteri architettonici o per importanza storico-monumentale; la loro presenza costituisce un riferimento visivo fondamentale che contribuisce a definire l'identità del luogo e a

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	favorire l'orientamento sull'intero territorio comunale. 6,7889 ha
	<i>Zone del PUC</i>	IS5, AI1, AI2, Ag1
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04, ex Zuccherificio, ex Filande D'Andrea, Palazzo Buchy).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	-
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	65% con presenza del 35% di aree permeabili da conservare e incrementare.
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Detrito di falda calcario piroclastico, sciolto o poco cementato, prodotti di dilavamento della copertura piroclastica, spesso sovrapposto ad un basamento travertinoso in strati intercalati talvolta con piroclastiti ed alluvioni o in ammassi e placche in prossimità di sorgenti alimentate dai calcari.
<b>Criticità</b>	Le problematiche sono connesse al reperimento di attività coerenti con il suo impianto funzionale e compatibili con le esigenze di conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici; funzioni che al tempo stesso consentano la fruibilità da parte dei cittadini.	
<b>Valori</b>	Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale, la cui rilevanza viene riconosciuta a livello sia locale che sovra locale.	
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	1) Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde; 2) Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza sovralocale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche.	

### 8.5 Ambiti caratterizzati prevalentemente dalla componente antropica

#### UdPC – 4.1 Il paesaggio urbano consolidato di recente formazione

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Presenza di aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse, marginali nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di valore scarso, ma fondamentali ai fini della valorizzazione paesaggistica e di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Lo sviluppo urbano dal dopoguerra ad oggi intorno al nucleo storico di Sarno per le caratteristiche di densità edilizia è connotato da carenza di spazi verdi permeabili.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	In un contesto urbano definito, dove lo spazio risulta totalmente costruito e strutturato, dove le trasformazioni sono finalizzate alla conversione funzionale, le superfici verdi esistenti o di nuova progettazione, costituiscono non solo un corredo di valore percettivo o di arredo urbano, ma rivestono un'importante azione di filtro dai fattori inquinanti di diversa natura e diversa origine.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	42,7510 ha
	<i>Zone del PUC</i>	IR1, Eapr, Eao, AI1, AI2, Ag1.
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	5,5%
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	94,5%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Detrito di falda calcario piroclastico, sciolto o poco cementato, prodotti di dilavamento della copertura piroclastica, spesso sovrapposto ad un basamento travertinoso in strati intercalati talvolta con piroclastiti ed alluvioni o in ammassi e placche in prossimità di sorgenti alimentate dai calcari.
<b>Criticità</b>	Fenomeni diffusi di frammentazione ecosistemica ulteriore dell'agromosaico residuale dovuti a processi di inurbamento caotici.	
<b>Valori</b>	Questo tipo di insediamenti fanno parte di quella che viene definita "città compatta" riconosciuta come il modello di città più sostenibile. All'interno del tessuto urbano, le aree verdi per la dimensione ridotta non sempre esplicano funzioni ecologiche importanti, assumendo come primo obiettivo alcuni significati sociali e culturali legati alla funzione di ricreazione e di aggregazione che sono in grado di assolvere.	
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	1) Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano e nuove trasformazioni a tutela delle caratteristiche del territorio; 2) Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;	

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<p>3) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</p> <p>4) Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense;</p> <p>5) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</p> <p>6) Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità;</p> <p>7) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;</p> <p>8) Valorizzare gli spazi aperti e delle aree intercluse da dedicare ad attività ricreative, parchi e giardini;</p> <p>9) Creare spazi aperti pubblici con servizi per la collettività;</p> <p>10) Creare parchi urbani per naturalizzare la città;</p> <p>11) Manutenzione delle aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono;</p> <p>12) Riqualificare il sistema delle acque con funzione ecologica;</p> <p>13) Recuperare e ricostituire il sistema degli elementi vegetali lineari del paesaggio (siepi e filari);</p> <p>14) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</p> <p>15) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li> <li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li> <li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li> <li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li> </ul> <p>16) Mitigare gli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico.</p>
---------------------------------	--

### UdPC – 4.2 Il paesaggio periurbano frammentato della dispersione insediativa

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	<p>Presenza di ampie aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di valore mediocre, ma fondamentali ai fini della valorizzazione paesaggistica e di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale.</p>
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	<p>La disposizione delle diverse tipologie edilizie è casuale: depositi commerciali di vario genere, capannoni industriali, magazzini e relative aree parcheggio annesse, sono in genere adiacenti ad infrastrutture viarie ad alto impatto. Si determina l'accerchiamento e la progressiva interclusione di elementi isolati, come le masserie, dei tessuti storici, soprattutto quelli delle frazioni, e/o degli elementi naturali che vengono estraniati dal loro contesto.</p>
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	<p>Il paesaggio periurbano quindi si contraddistingue per essere costituito da tasselli residuali di aree verdi delimitati da infrastrutture e da insediamenti residenziali, commerciali e industriali che non hanno attinenza con l'attività agricola.</p>
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	299,9937 ha
	<i>Zone del PUC</i>	IR2, Eao, Eapr, Ip1, Ip2
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	55%
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	45%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	<p>In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipica successione dei terreni di conoidi alluvionale pedemontana costituite da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclastiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvengono alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte.</p>
<b>Criticità</b>	<p>Le aree urbane estese e disordinate senza limiti ben riconoscibili sono connesse ad aree marginali, abbandonate e degradate, ma anche ad aree agricole - sia di permanenza storica che trasformate - che spesso presentano un valore più ecologico-ambientale che produttivo. Le tessiture storiche del paesaggio agrario risultano gravemente compromesse. In questo ambito la città spesso esercita l'impatto ambientale più intenso dovuto al carattere di scarsa identità che si rileva. Sono quindi territori instabili perché potenzialmente soggetti a futuri processi di trasformazione con nuove espansioni edilizie.</p> <p>Ciò è dovuto a usi e riusi spesso impropri del patrimonio edilizio e conflitti d'uso dei suoli, alla scarsa qualità architettonica e ambientale degli insediamenti produttivi e logistici.</p> <p>Il territorio coltivato è complessivamente caratterizzato da una situazione di marginalità diffusa; lo</p>	

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

	sviluppo rapido e caotico dell'edificato ha dato luogo ad una situazione agricola prevalentemente residuale, fortemente erosa dal tessuto cittadino.
<b>Valori</b>	Con riferimento ai valori ecologici, essi vanno considerati in termini di reti e corridoi verdi, esito di una messa a sistema delle aree libere residue che costituiscono una significativa riserva di biodiversità. Gli spazi ancora liberi in ambito periurbano devono quindi essere considerati per tutte le potenzialità che possiedono, sia di carattere storico-culturale, che paesistico-ambientale, che sociale-identitario, che agricolo-produttivo.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;</li> <li>2) Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</li> <li>3) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</li> <li>4) Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense;</li> <li>5) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</li> <li>6) Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere per il miglioramento della qualità del paesaggio periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura;</li> <li>7) Favorire la riqualificazione degli insediamenti più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità;</li> <li>8) Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna;</li> <li>9) Evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione;</li> <li>10) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</li> <li>11) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;</li> <li>12) Valorizzare gli spazi aperti e delle aree intercluse da dedicare ad attività agricolo/ricreative quali orti sociali, frutteti didattici, parchi, giardini;</li> <li>13) Creare spazi aperti pubblici con servizi per la collettività, quali: mercato dei prodotti agricoli locali, noleggio biciclette, centri di quartiere, ecc.;</li> <li>14) Ricucire le relazioni tra i tessuti storici e consolidati, le nuove aree periferiche e il contesto;</li> <li>15) Consolidare i margini del costruito;</li> <li>16) Definire margini urbani con conseguente arresto di nuovi fenomeni di urbanizzazione;</li> <li>17) Riqualificare il sistema delle acque con funzione ecologica;</li> <li>18) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</li> <li>19) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li> <li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li> <li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li> <li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li> <li>- mitigazione degli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico;</li> <li>- conservazione e valorizzazione delle aree incolte poste attorno agli insediamenti e loro trasformazione in aree attrezzate a verde pubblico o aree di rinaturalizzazione;</li> <li>- introduzione di fasce di transizione tra il tessuto insediativo e il paesaggio agrario, con l'impianto di siepi o filari di alberi.</li> </ul> </li> <li>20) Realizzare percorsi ciclo pedonali, di connessione tra le varie aree agricole e a verde urbano, muniti di un adeguato corredo vegetale che potrebbe riqualificare il territorio dal punto di vista fruitivo e paesaggistico;</li> <li>21) Conservare e valorizzare le aree incolte poste attorno agli insediamenti e loro trasformazione in aree attrezzate a verde pubblico o aree di rinaturalizzazione;</li> <li>22) Realizzare percorsi ciclo pedonali, di connessione tra le varie aree a verde urbano, muniti di un adeguato corredo vegetale che potrebbe riqualificare il territorio dal punto di vista fruitivo e paesaggistico.</li> </ol>

### UdPC – 4.3 Il paesaggio dell'area industriale

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Area fortemente urbanizzata a pressoché nullo valore ecologico e paesaggistico.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Depositi commerciali di vario genere, capannoni industriali, magazzini e relative aree parcheggio annesse, sono in genere adiacenti ad infrastrutture viarie ad alto impatto.
	<i>Caratteristiche visuali</i>	I fronti industriali per le loro dimensioni hanno grande impatto visivo; si tratta

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

	<i>e percettive</i>	dei complessi industriali di grande visibilità e privi di qualunque forma di mitigazione percettiva.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	97,5655 ha
	<i>Zone del PUC</i>	IR5, Ip 1, Ip2
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	-
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	100%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Depositi alluvionali sabbioso-argilloso-limosi con torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e pateosuoli; trattasi di sedimenti palustri e lacustri. Permeabilità complessiva Bassa, ad eccezione per i livelli ghiaiosi pomicei e sabbiosi che possono ospitare falde sovrapposte.
<b>Criticità</b>	Aree con consumo di suolo pressoché totale e scarsa presenza di aree a verde di compensazione ambientale. Per la compattezza e la quasi totalità di impermeabilità dei terreni esiste una grave difficoltà nella messa a sistema delle aree non urbanizzate tramite reti e corridoi verdi.	
<b>Valori</b>	Gli elementi presenti possono essere considerati elementi detrattori e di degrado per il paesaggio.	
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Integrare le nuove aree commerciali e industriali e le nuove infrastrutture nel paesaggio;</li> <li>2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;</li> <li>3) Recuperare/riqualificare paesaggisticamente le aree industriali e artigianali ripristinando – dove possibile – la permeabilità con il contesto;</li> <li>4) Salvaguardare le vedute lontane come valori spaziali irrinunciabili;</li> <li>5) Curare l'architettura dei fronti verso i territori aperti;</li> <li>6) Conservare tutte le alberature esistenti, i filari e le siepi e l'inserimento di nuove soprattutto con funzione di mitigazione e/o di creazione di margini tra costruito e territorio aperto;</li> <li>7) Ricomporre le relazioni ecologiche e funzionali tra i diversi sistemi ad esse connesse, con la finalità di riconnettere gli spazi inedificati interclusi alla campagna circostante gli insediamenti;</li> <li>8) Costruire una rete verde di continuità conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale presenti e assegnando loro un ruolo strutturante;</li> <li>9) Recuperare con interventi di riqualificazione paesaggistica le aree industriali e artigianali ripristinando - dove possibile – la permeabilità con il contesto;</li> <li>10) Mitigare con opportuni interventi l'impatto dei nuovi insediamenti progettare gli spazi aperti con una sistemazione del verde che dovrà essere coerente con i caratteri propri dei luoghi, sia in riferimento alla scelta dei materiali che alla scelta delle essenze arboree e arbustive;</li> <li>11) Nella progettazione dei parcheggi a servizio delle strutture industriali/commerciali preferire soluzioni che non operino solo a raso, orientandosi verso proposte integrate che recuperino posti auto all'interno dei complessi architettonici;</li> <li>12) Incentivare azioni di riqualificazione e mitigazione di tutti gli elementi di arredo e di marketing pubblicitario legati agli insediamenti commerciali e produttivi posti lungo la viabilità di accesso alle città;</li> <li>13) Favorire la diffusione di una maggiore progettualità in chiave paesaggistica volta al miglioramento e alla riqualificazione della cartellonistica pubblicitaria e per il marketing delle attività commerciali e produttive insediate lungo i percorsi viari per migliorare l'impatto e l'immagine complessiva del paesaggio connesso alle infrastrutture;</li> <li>14) Realizzare infiltrazioni di verde nei tessuti recenti e particolarmente in corrispondenza delle aree produttive;</li> <li>15) Rimuovere i cartelloni pubblicitari esistenti, che creano barriere alla visione del paesaggio.</li> </ol>	

### UdPC – 4.4 Il paesaggio degli edifici e delle aree monofunzionali isolate

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Aree fortemente urbanizzate con scarso o nullo valore ecologico, ambientale e paesaggistico.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Negli ultimi anni sono state insediate nell'ambito comunale funzioni e servizi di livello sovralocale quali l'ospedale, il centro di protezione civile, che si sono aggiunti ad altre aree monofunzionali già presenti quali il Mercato ortofrutticolo e le strutture sportive di grandi dimensioni. Molto spesso sono state collocate in ambiti periurbani o extraurbani con notevole consumo di suolo agricolo.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Per le loro dimensioni tali edifici o aree hanno grande impatto visivo e si pongono in modo rilevante nel tessuto extraurbano e periurbano per forme e dimensioni. Potenzialmente possono costituire punti di riferimento visivo e contribuire a definire l'identità del luogo e a favorire l'orientamento sull'intero territorio comunale.
<b>Inquadramento</b>	<i>Superficie</i>	64,7919 ha
	<i>Zone del PUC</i>	AI3, AI8, Ag2, Ag3



## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>territoriale</b>	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012)
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	-
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	100%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipica successione dei terreni di conoide alluvionale pedemontana costituite da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclatiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvengono alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte.
<b>Criticità</b>		Diffusione di oggetti monofunzionali privi di alcun legame o di riferimenti ai luoghi con formazione di nuove centralità urbane senza alcuna logica di continuità con le preesistenti. Il polo ospedaliero, inserito nello spazio rurale periurbano, isolato rispetto alla città, determina la frammentazione e frantumazione dell'unitarietà dei caratteri del paesaggio rurale preesistente. Inoltre tale situazione potrebbe generare una attrazione urbana tra il polo ospedaliero e la città che porterebbe a saturare lo spazio libero tra la nuova realizzazione e l'ambito urbano.
<b>Valori</b>		Laddove possibile è necessario creare nuovi valori architettonici, socio-identitari e paesistico-ambientali, migliorando l'immagine di tali edifici e la loro contestualizzazione.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>		1) Integrare i nuovi interventi e delle nuove infrastrutture nel paesaggio; 2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate; 3) Prevedere interventi paesaggistici con l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e/o la mitigazione degli edifici di particolare impatto; 4) Promuovere azioni e interventi di ricucitura paesaggistica tra la città e gli insediamenti speciali, quali ospedali, depuratori, centrali termiche ecc. inseriti nello spazio rurale, con particolare riguardo per le opere infrastrutturali già realizzate che potrebbero essere mitigate.

### UdPC – 4.5 Il paesaggio delle infrastrutture per la mobilità di riferimento visivo

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Aree fortemente urbanizzate con scarso o nullo valore ecologico, ambientale e paesaggistico.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Le maggiori infrastrutture quali l'autostrada e le due linee ferroviarie attraversano Sarno tagliando il comune in "fasce" da nord-ovest verso sud-est.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Tranne la linea Circumvesuviana, le infrastrutture per la mobilità sono sopraelevate e risultano tanto più impattanti quando attraversano aree non urbanizzate.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	41,0529 ha
	<i>Zone del PUC</i>	-
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03). Intorno a tali infrastrutture vigono sul territorio le fasce di rispetto previste per legge: quella autostradale di 60 m, quella ferroviaria di 30 m.
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	-
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	100%
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipica successione dei terreni di conoide alluvionale pedemontana costituite da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclatiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvengono alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte.
<b>Criticità</b>		Le nuove infrastrutture di collegamento a scala sovra comunale spesso risultano non integrate nel paesaggio creando situazioni di forte impatto visivo e in molti casi barriere visive tra la città e lo spazio aperto.
<b>Valori</b>		Gli elementi presenti possono essere considerati elementi detrattori e di degrado per il paesaggio.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>		1) Integrare le nuove delle nuove infrastrutture nel paesaggio; 2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto visivo delle infrastrutture; 3) Prevedere interventi paesaggistici con l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e/o la mitigazione degli elementi delle infrastrutture di particolare impatto;

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

	<p>4) Costruire una rete verde di continuità conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale presenti e assegnando loro un ruolo strutturante;</p> <p>5) Mitigare con opportuni interventi l'impatto delle infrastrutture esistenti con le permanenze storiche e/o paesistiche, mediante interventi sui manufatti stessi o attraverso la creazione di barriere visuali, (schermature vegetali, movimenti di terra barriere, ecc.) soprattutto in prossimità di aree paesistiche di particolare rilevanza;</p> <p>6) Recuperare e valorizzare le aree coltivate abbandonate a causa del passaggio di nuove infrastrutture;</p> <p>7) Integrare paesaggisticamente le nuove infrastrutture con attenta contestualizzazione degli impianti vegetali;</p> <p>8) Rimuovere i cartelloni pubblicitari esistenti, che creano barriere alla visione del paesaggio.</p>
--	--

### UdPC – 4.6 Il paesaggio delle opere di difesa del suolo

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Aree modellate artificialmente per la tutela idrogeologica dei suoli a mediocre valore di inserimento paesaggistico e di valenza ecologica ed ambientale
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	-
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Le opere hanno avuto un notevole impatto dal punto di vista paesaggistico. Risulta complessa l'integrazione con il contesto e la riduzione dell'impatto visivo.
<b>Inquadramento territoriale</b>	<i>Superficie</i>	55,8103 ha
	<i>Zone del PUC</i>	H
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC "Monti di Lauro", Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	-
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	-
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Depositi solitamente incoerenti, talora debolmente coesivi, a tessitura prevalentemente sabbioso-limosa, con materiale di origine piroclastico rimaneggiato e subordinato a detrito calcareo (più abbondante e grossolano, fino a blocchi, in vicinanza dei rilievi), accumulatisi alla base dei versanti e nelle incisioni vallive per colluvionamento, talora con orizzonti pedogenizzati e spinta argillificazione; a luoghi frane del tipo colata (earth-flow, debris-flow, mud-flow), rielaborate e non cartografabili e deiezioni torrentizie (indicate con la simbologia morfologica del conoide); includono sottili livelli piroclastici in giacitura primaria (sabbie vulcaniche, pomici millimetriche, cineriti) e paleo suoli.
<b>Criticità</b>		Presenza scarsa da un punto di vista quantitativo e qualitativo di opere per la mitigazione dell'impatto visivo.
<b>Valori</b>		Possono costituire un'opportunità per la creazione di nuove aree da destinare al tempo libero e allo sport all'area aperta, allo stesso tempo, poste nella fascia pedemontana possono rappresentare le "porte" di accesso a percorsi montani che sfruttano la sentieristica esistente.
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>		<ol style="list-style-type: none"><li>1) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici e la gestione e pulizia delle vasche e dei canali;</li><li>2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle opere di difesa del suolo;</li><li>3) Prevedere interventi paesaggistici con l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e/o la mitigazione degli elementi degli impianti di particolare impatto.</li></ol>

### UdPC – 4.7 Il paesaggio delle cave e dei siti degradati.

<b>Elementi caratterizzanti</b>	<i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>	Aree modellate artificialmente e/o con elevato grado di degrado del suolo e della copertura vegetale a pressoché nullo valore di inserimento paesaggistico e di valenza ecologica ed ambientale.
	<i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>	Nella maggior parte delle cave l'attività estrattiva risulta esaurita. I siti degradati sono generalmente depositi di materiali edili o terreni di riporto.
	<i>Caratteristiche visuali e percettive</i>	Spesso si trovano in siti di grande visibilità sui rilievi carbonatici, rappresentando delle interruzioni negli ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale quali i boschi dei rilievi montani e i mosaici agricoli pedemontani.
<b>Inquadramento</b>	<i>Superficie</i>	44,5726 ha

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>territoriale</b>	<i>Zone del PUC</i>	I
	<i>Vincoli esistenti</i>	Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC "Monti di Lauro", Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).
<b>Uso del suolo</b>	<i>Sup. agricola</i>	-
	<i>Sup. boscata</i>	-
	<i>Sup. urbanizzata</i>	-
<b>Geologia</b>	<i>Classe litologica prevalente</i>	Calcari e calcari dolomitici, ricchi di rudiste, di colore grigio, biancastro o avana, in strati da spessi a medi, con frequenti intercalazioni di dolomie grigie, generalmente ben stratificati e sempre intensamente fratturati e carsificati con indice di carsificazione in aumento verso l'alto stratigrafico. Il grado di permeabilità è crescente verso l'alto.
<b>Criticità</b>	Assenza di opere per la mitigazione dell'impatto visivo e di aree a verde. Rischio elevato di inquinamento e di erosione dei suoli agroforestali residuali.	
<b>Valori</b>	E' necessario creare nuovi valori paesaggistici. Possono costituire un'opportunità per la creazione di nuove aree da destinare a parchi ricreativi ed attrezzature all'area aperta.	
<b>Indirizzi e azioni di intervento</b>	1) Riquilibrare le zone e le cave i cui interessi naturalistico-ambientale risultano compromessi o degradati al fine di reintegrare i valori preesistenti e/o di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati; 2) Prevedere programmi di recupero e riqualificazione ambientale, al fine di ricomporre mediante ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali; 3) Promuovere un approccio di recupero volto alla creazione di nuovi valori culturali attraverso l'installazione di opere d'arte contemporanea come opere di Land Art.	

## 9. La componente programmatica

Le disposizioni programmatiche definiscono, in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche del Puc:

- gli ambiti di intervento strategico, gli ambiti di trasformazione insediativa, gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
- i Piani Urbanistici Attuativi (Pua);
- i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
- i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi ed urbanistici, standards urbanistici, attrezzature e servizi.

La componente programmatico/operativa del Puc, contiene altresì le schede degli Ambiti di intervento relative, cioè, ad Ambiti di trasformazione urbana ed edilizia e/o a progetti ed interventi prioritari, da includere negli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004, e da realizzare obbligatoriamente previa redazione di Piani attuativi.

### 9.1 Criteri localizzativi dei nuovi insediamenti

Il Puc, nel dettare il perseguimento di un minor consumo del suolo prioritariamente mediante il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, incentivato da misure premiali, il tutto a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio, individua le aree di trasformabilità urbana negli insediamenti; in esse possono prevedersi progetti e misure di Riqualificazione Urbana (PRIU) per zone dismesse e degradate, Piani di Recupero per le aree storiche, Programmi di Recupero Urbano (PRU), contratti di quartiere ed altresì piani e progetti di recupero urbanistico ovvero di rigenerazione urbana fondata sul recupero ed il riuso dei contenitori dismessi, sulla riconversione del suolo urbanizzato e sulla armonizzazione dell'ambiente costruito con quello naturale, perseguendo modelli di sostenibilità ambientale e di valorizzazione paesaggistica.

Il Puc provvede al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc., nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità di seguito indicati:

<b>1° livello</b>	Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per: <ul style="list-style-type: none"><li>- il riuso degli edifici e delle aree dismesse;</li><li>- la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.</li></ul>
-------------------	---

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

2° livello	Al fine di contenere il consumo di suolo delle aree extraurbane, anche parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno dei tessuti periurbani di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico, individuati quali zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica carente.
3° livello	Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, i nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione dovranno essere localizzati in via prioritaria nelle aree degradate, già compromesse, con un'alta percentuale di impermeabilizzazione del suolo, o in quelle aree incolte collocate sui margini, in stretta connessione con le esistenti aree edificate.
4° livello	Qualora i fabbisogni insediativi non siano completamente soddisfatti secondo le modalità e le precedenti priorità, i PUC potranno prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle aree agricole – escluse le Aree agricole periurbane e di salvaguardia, le Aree agricole di rilievo paesaggistico, le Aree agricole di elevato pregio per la produzione e le aree per le quali non è prevista l'edificabilità dai vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – nel rispetto della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche definita dalle presenti norme, secondo i criteri di piano ed i seguenti indirizzi e prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>– riuso prioritario dei manufatti ed aree dismessi;</li><li>– contiguità al tessuto edificato;</li><li>– adeguate condizioni di accessibilità, prioritariamente attraverso il trasporto pubblico;</li><li>– prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi;</li><li>– presenza delle reti di urbanizzazione primaria;</li><li>– organizzazione compatta dei nuovi insediamenti e, qualora si tratti di insediamenti residenziali, con un indice di densità territoriale non inferiore a 150ab/ettaro e non superiore a 300 ab/ettaro;</li><li>– definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione.</li></ul>

### 9.2 Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città

Gli Ambiti di Programmazione Strategica della città da tutelare, valorizzare, tramandare, trasformare e percorrere comprendono quei contesti, anche disomogenei, che assumono carattere strategico per la trasformazione del territorio e nei quali si intende introdurre temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia e degli spazi pubblici.

La componente programmatica del Puc individua gli Ambiti di Programmazione Strategica della città costituiti da uno o più Aree di Trasformazione, inclusivi degli standard urbanistici e della viabilità, che vengono sottoposti a progettazione e gestione unitaria, da attuare con Pua diretto a garantire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
- la realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel Pua;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per standard e viabilità attraverso apposita convenzione;
- la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, con le relative aree, previste dal Pua, attraverso convenzione.

Il Piano individua i seguenti Ambiti di Programmazione Strategica della Città al fine di delineare una coerente strategia di pianificazione volta al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità di ciascuna area, anche attraverso l'individuazione di obiettivi condivisi da attori pubblici e privati:

- APS01 – Santa Maria in Foce**
- APS02 – Masseria della Corte**
- APS03 – Voscone e Rio San Marino**
- APS04 – Saretto**
- APS05 – Area industriale di via Ingegno**
- APS06 – Episcopio**
- APS07 – Sarno**
- APS08 – Serrazzeta**
- APS09 – Lavarate**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **9.3 Le Aree di Trasformazione**

Le Aree di Trasformazione sono assimilabili ai comparti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004 e soggetti alla disciplina degli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della stessa legge, ovvero l'insieme di uno o più ambiti territoriali denominate Aree di Trasformazione, edificati o non che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

Ciascuna Area di Trasformazione può essere un comparto continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o un comparto discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.

In tali ambiti di intervento, l'attuazione delle previsioni della componente operativa del Puc è soggetta alla redazione di PUA, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, o a progetto di opera pubblica, nel caso di realizzazione di ambiti di trasformazione con suoli pubblici, dove si realizza un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature). Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di programmazione degli interventi.

I Pua, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi stessi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi indicate nelle schede, senza costituire variante.

Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla loro fattibilità, potranno meglio precisare gli interventi stessi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.

Le schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del Puc, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei Piani attuativi, ed, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:

1. le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
2. la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e gli eventuali interventi di recupero paesaggistico;
3. gli eventuali interventi volti alla riduzione/mitigazione delle condizioni di pericolo e, quindi, di rischio idrogeologico;
4. le modalità di attuazione;
5. la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, con la specificazione delle fonti di finanziamento.

Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti nelle schede, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del Puc, sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
4. cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

#### **Attuazione delle Aree di Trasformazione**

Le Aree di Trasformazione possono essere attuate dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di attuazione da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal Puc e dai Pua.

I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad una delle Aree di Trasformazione possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili di cui sopra, avvengono mediante procedure di esproprio.

Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti dalle disposizioni programmatiche, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del Puc, sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
4. cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

### **Le tipologie di aree di trasformazione**

Il Puc individua le seguenti tipologie di Ambiti di Trasformazione:

**AR** – Ambiti di recupero;

**ATs** - Ambiti di trasformazione in elevazione;

**Arfs** – Ambiti di ricostruzione fuori sito;

**ATsu** – Aree di trasformazione per standard urbanistici;

**ATI** – Aree di trasformazione per insediamenti integrati;

**ATP** - Aree di trasformazione per attività economico/produzione e servizi.

Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città possono comprendere diverse tipologie di Aree di Trasformazione.

Tutte le Aree di Trasformazione dovranno fare riferimento a un disegno urbanistico coordinato con tutte le aree comprese nell'Ambito di Programmazione Strategica della Città di riferimento. In sede di pianificazione attuativa si dovranno predisporre soluzioni urbanistiche integrate.

Nell'attuazione degli interventi previsti per le Aree di Trasformazione dovranno essere adottate le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

1. la creazione di nuove attrezzature dovrà rispettare le norme per il consumo energetico;
2. nella creazione di nuove attrezzature dovrà essere perseguita la qualità architettonica del progetto per l'impatto sul patrimonio e sul paesaggio;
3. la nuova edilizia residenziale prevista dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi approvati dalla Regione Campania con la Delibera n. 659 del 18 aprile 2007;
4. la creazione di parcheggi dovrà prevedere l'adozione di superfici permeabili quanto più ampie possibili e la realizzazione di filtri di verde (siepi, filari di alberi) che consentano di mitigare gli impatti negativi di tipo percettivo.

Le aree di trasformazione, d'iniziativa pubblica, sono quelle destinate ad insediamenti di ERP nonché ad insediamenti produttivi e sono sottoposte a vincolo espropriativo, ove non siano cedute in sede di perequazione.

E' bene precisare che gli Ambiti Strategici della Città hanno valore di indirizzo per i Piani Attuativi i quali definiranno invece gli effettivi elementi urbanistici conformativi della proprietà.

Inoltre i Pua, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi e indicate in seguito, senza costituire variante.

Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi, potranno meglio precisare gli interventi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.

### **Edilizia Residenziale Sociale**

E' definito «alloggio sociale», ai sensi dell'art. 1 del Decreto Ministero Infrastrutture 22.04.2008, G.U. 24.06.2008, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Rientrano nella definizione di cui al comma precedente gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

### **Edilizia Residenziale Pubblica**

Per edilizia residenziale pubblica s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti. Nello specifico:

- per *“edilizia sovvenzionata”* si intende quella diretta a creare abitazioni destinate ai cittadini che si trovino in condizioni economiche disagiate (le cosiddette “case popolari”), quando è realizzata da Enti pubblici (lo Stato, le Regioni e gli altri Enti locali);
- per *“edilizia agevolata”* si intende quella finalizzata alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con finanziamenti messi a disposizione dallo Stato o dalle Regioni, a condizioni di particolare favore, e con contributi in conto interessi e a fondo perduto;
- per *“edilizia convenzionata”* si intende quella attuata da operatori privati (imprese di costruzione, cooperative) che si convenzionano col Comune accordandosi soprattutto sul prezzo di cessione (o affitto) degli alloggi da realizzare. Il Comune può provvedere alle opere di urbanizzazione, rimane proprietario del suolo, e assegna temporaneamente (da 60 a 99 anni, solitamente per 90 anni) il diritto di fare e mantenere sopra o sotto il suolo una costruzione in diritto di superficie.

### **AR – Ambiti di recupero**

Tali ambiti consistono in quelle parti di territorio da riqualificare mediante Piani di Recupero. Sono orientati alla valorizzazione dei tessuti storici, dei luoghi storici e degli spazi pubblici al recupero dei caratteri storici e delle qualità urbane e all'introduzione di funzioni compatibili e servizi di cui alcune zone risultano carenti.

Sono caratterizzati da tessuti storici riconoscibili, edifici, superfetazioni e aggiunte che costituiscono delle “anomalie”, con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto ai tessuti storici nei quali sono inseriti: sono riconducibili a tipologie insediative per lo più derivanti da interventi di demolizione con ricostruzione di interi isolati o di parti di essi, con i quali mantengono generalmente delle relazioni di continuità solo in relazione alla uniformità di allineamento lungo i fronti originari, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici diversi da quelli stratificati per altezza e tipologia edilizia.

In tale ambito gli interventi edilizi e urbanistici sono quindi finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti;
- la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale dei tessuti storici;
- il restauro e la valorizzazione dei complessi edilizi e delle emergenze storiche anche attraverso la rifunzionalizzazione con usi compatibili che ne garantiscano la fruizione pubblica;
- la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi inedificati e degli spazi storici.

La destinazione principale è quella residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso complementari o accessorie quali autorimesse, depositi, locali di servizio e gli impianti. Sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri architettonici, distributivi e strutturali.

Le funzioni commerciali di vicinato, possono essere insediate esclusivamente al piano terra degli edifici, le stesse possono essere insediate al primo piano solo se in collegamento con attività presenti al piano terra.

L'uso abitativo dei piani terra è sempre vietato per i locali ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri, illuminati e ventilati solo sul fronte strada, per gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, per gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze.

Sono comunque sempre ammessi interventi mirati alla rivitalizzazione, l'adeguamento dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione della vocazione turistica e pertanto le attività ricettive quali i bed & breakfast, i ristoranti e le strutture di accoglienza coerenti con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione.

Il Puc si attua mediante Pua di iniziativa pubblica e/o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero), estesi all'intero ambito o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito. I Pua andranno elaborati nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni che seguono.

Dovranno essere rispettate le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali previste per la zona A di cui all'art. 3 del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968.

Il piano dovrà prevedere il recupero degli alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti qualificati dall'Anagrafe Edilizia, mediante riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni (visive e funzionali) con lo spazio urbano in cui si inseriscono.

Gli alloggi sovraffollati potranno essere riutilizzati da famiglie di numero idoneo ad abitare tali vani (ad esempio giovani coppie).

Il Puc, inoltre, potrà prevedere il recupero di una quota di alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti qualificati dall'Anagrafe Edilizia nelle Aree di Trasformazione per insediamenti integrati, esclusivamente come Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata.

Si potranno applicare i meccanismi della compensazione, previsti nelle disposizioni programmatiche delle norme di attuazione. Mediante tale istituto sarà possibile acquisire, da parte della Pubblica amministrazione, le aree ad integrazione per gli standard urbanistici e/o edifici. Inoltre i Pua potranno individuare quei manufatti edilizi privi di valore storico-documentale da demolire e non ricostruire e le cui aree potranno essere cedute per introdurre nuovi standard urbanistici all'interno dei tessuti storici.

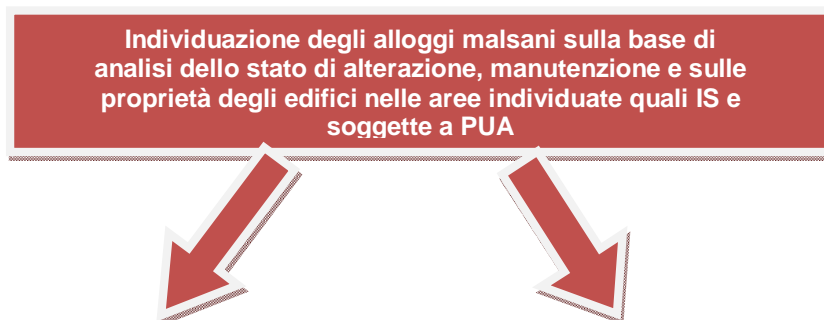
Le presenti schede individuano le quote di DEv a disposizione dei Pua da utilizzare per la compensazione urbanistica ai fini di acquisire le aree di cui sopra.

I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente saranno quantificati dal Pua applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti riportati nella tabella "Coefficienti di correzione DEv". Tali coefficienti consentono di convertire le aree libere e la SLS dei fabbricati da acquisire in nuova SLS. Nel caso di fabbricati il suolo costituito dall'area di sedime non sarà computato al fine della quantificazione del DEv.

I diritti edificatori scaturenti dalle aree libere acquisite per l'integrazione degli standard saranno quantificati dal Pua applicando gli indice di Edificabilità virtuale per gli Ambiti Urbani pari a 0,15 mq/mq.

I diritti edificatori (DEv)derivanti dall'edificato esistente e dalle aree libere acquisite per l'integrazione degli standard dovranno essere trascritti in un apposito "Registro dei crediti edilizi" istituito dal comune. Tali crediti potranno essere utilizzati in prima battuta mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati così come previsto dal Pua, altrimenti il Piano si assume la possibilità di individuare aree di nuova urbanizzazione, in tal caso le disposizioni programmatiche individuano le aree di "atterraggio" in cui tali crediti edilizi (DEv) possono essere "spesi".

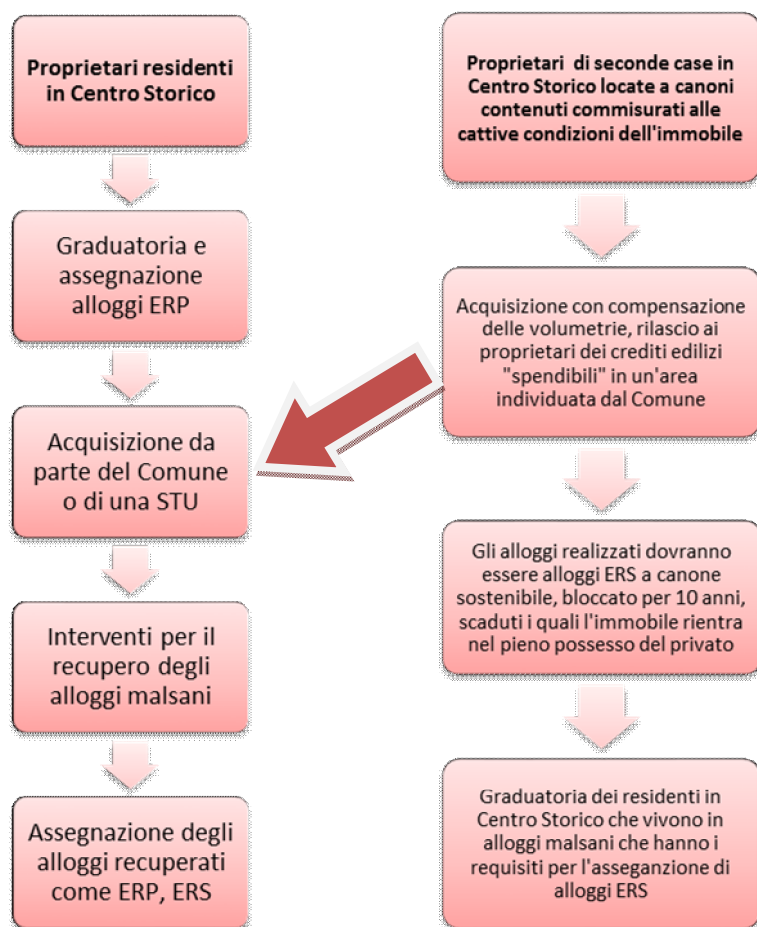
La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEv. I Diritti Edificatori virtuali (DEv) sono liberamente commerciabili e possono essere esercitati solo nel comparto che li ha generati.





## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno



I *Proprietari residenti* in alloggi malsani siti in Centro Storico che non possono permettersi né di acquistare altro alloggio idoneo né di intervenire sul proprio immobile, posseggono i requisiti per l'assegnazione di alloggi ERP (edilizia sovvenzionata a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato) o ERS (con locazione agevolata).

Il Comune dovrà provvedere al censimento delle famiglie che si trovino in condizioni economiche disagiate che potranno, in base ad una graduatoria, accedere all'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica o di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale.

Gli alloggi così recuperati dovranno prioritariamente essere proposti in locazione o in vendita a prezzi calmierati ai proprietari che vi abitavano (con diritto di prelazione), nell'ottica di non escluderli dal centro storico. Esaurita la "domanda", potranno essere alienati a prezzo di mercato seguendo un "piano di rientro" delle spese sostenute per il risanamento dei beni oggetto d'intervento.

I *Proprietari di seconde case* individuate come "alloggi malsani e/o fatiscenti" in Centro Storico (spesso in fitto a famiglie con difficoltà economiche che non possono permettersi di corrispondere un canone troppo elevato) e i proprietari di alloggi in stato di abbandono, censiti dal PUA e individuate come aree o immobili da acquisire:

- cedono le volumetrie al Comune;
- realizzano in un'area appositamente individuata, gli alloggi ERS da locare a canone sostenibile per almeno otto anni (locazione agevolata temporanea) in modo da garantire la presenza sul mercato di alloggi con fitti accessibili.

Gli alloggi così recuperati dovranno prioritariamente essere proposti in locazione o in vendita a prezzi calmierati ai residenti nell'Ambito di Recupero (con diritto di prelazione), nell'ottica di non escluderli dal centro storico. Esaurita la "domanda", potranno essere alienati a prezzo di mercato seguendo un "piano di rientro" delle spese sostenute per il risanamento dei beni oggetto d'intervento.

In entrambe i casi gli alloggi malsani acquisiti potranno essere recuperati dal Comune, da una STU (Società di Trasformazione Urbana) o da un soggetto misto pubblico-privato attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione degli elementi storico-documentari significativi laddove ancora presenti e leggibili (facciata, prospetto principale e secondario, aperture, basamento, modanature,

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

archi, edicole, scale, balconi in pietra, balconi in ferro con mensole in marmo, mensoloni in pietra, area sedime e impianto tipologico) e/o attraverso interventi di ristrutturazione edilizia che provveda, attraverso un insieme sistematico di opere, al miglioramento delle condizioni statiche, delle prestazioni energetiche e delle condizioni igienico sanitarie degli edifici.

### **AR.01\_Curti**

Il Pua nell'ambito di recupero AR01 Curti dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia, mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	10 alloggi
--	------------

### **AR.02\_Centro storico di Episcopio**

Il Pua nell'ambito di recupero AR02 Centro Storico di Episcopio dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

Il Comune dovrà provvedere al censimento delle famiglie che si trovino in condizioni economiche disagiate che potranno, in base ad una graduatoria, accedere all'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica o di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale.

Le disposizioni programmatiche individuano quale area di "atterraggio" dei crediti edilizi corrispondenti agli alloggi malsani e/o fatiscenti e alle aree libere da acquisire individuate dal Pua, l'ATI.07 esclusivamente come ERS con locazione agevolata temporanea per almeno otto anni.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	14 alloggi
<b>Alloggi da compensazione</b>	14 alloggi
<b>Crediti edilizi</b>	1680 mq

### **AR.03\_Masseria della Corte**

Il Pua nell'ambito di recupero AR03 Masseria della Corte dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	5 alloggi
--	-----------

### **AR.04\_Centro storico di Sarno**

Il Pua nell'ambito di recupero AR04 Centro Storico di Sarno dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

Il Comune dovrà provvedere al censimento delle famiglie che si trovino in condizioni economiche disagiate che potranno, in base ad una graduatoria, accedere all'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica o di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale.

Le disposizioni programmatiche individuano quale area di "atterraggio" dei crediti edilizi corrispondenti agli alloggi malsani e/o fatiscenti e alle aree libere da acquisire per l'integrazione degli standard individuati dal Pua, l'ATI.09 esclusivamente come ERS con locazione agevolata temporanea per almeno otto anni.

L'intervento previsto nell'ATI\_08 di Prolungamento Matteotti come Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata è destinata a soddisfare con n. 40 alloggi parte delle esigenze delle persone che vivono in condizioni disagiate nel Centro storico di Sarno.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	80 alloggi
<b>Alloggi da compensazione</b>	20 alloggi

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

<b>Crediti edilizi</b>	2400 mq
------------------------	---------

### **AR.05\_Pirocco**

Il Pua nell'ambito di recupero AR05 Pirocco dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	5 alloggi
--	-----------

### **AR.06\_Serrazzeta**

Il Pua nell'ambito di recupero AR06 Serrazzeta dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	10 alloggi
--	------------

### **AR.07\_Masserie e nuclei storici isolati di Serrazzeta**

Il Pua nell'ambito di recupero AR07 Masserie e nuclei storici isolati di Serrazzeta dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	8 alloggi
--	-----------

### **AR.08\_Acqua Rossa**

Il Pua nell'ambito di recupero AR08 Acqua Rossa dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	5 alloggi
--	-----------

### **AR.09\_Centro storico e Masserie di Lavarate**

Il Pua nell'ambito di recupero AR09 Centro storico e masserie di Lavarate dovrà prevedere il recupero degli alloggi malsani e/o sovraffollati qualificati dall'Anagrafe Edilizia mediante il riuso di edifici e di aree dismesse o la massimizzazione dell'utilizzo di immobili sottoutilizzati.

Il Comune dovrà provvedere al censimento delle famiglie che si trovino in condizioni economiche disagiate che potranno, in base ad una graduatoria, accedere all'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica o di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale.

Le disposizioni programmatiche individuano quale area di "atterraggio" dei crediti edilizi corrispondenti agli alloggi e alle aree libere da acquisite per l'integrazione degli standard individuati dal Pua, l'Area di Trasformazione per insediamenti integrati ATI.16 esclusivamente ERS con locazione agevolata temporanea per almeno otto anni.

Il Pua dell'ambito di recupero dovrà prevedere la riorganizzazione delle strade poderali, attraverso la realizzazione di una viabilità a senso unico, che permetta di raggiungere le varie Masserie e facilitino l'uscita dalla stessa. La delimitazione di tale ambito comprende aree agricole limitrofe per permettere la realizzazione della viabilità di progetto. Per non precludere la possibilità di realizzare tale viabilità fino all'approvazione del Piano attuativo saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

<b>Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti</b>	12 alloggi
<b>Alloggi da compensazione</b>	12 alloggi
<b>Crediti edilizi</b>	1440 mq

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **ATs – Ambiti di trasformazione in elevazione**

Gli ambiti di trasformazione in sopraelevazione consentono l'intervento diretto al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, in linea con le previsioni dell'art. 2 della L.R. 16/2004 che individua quale obiettivo della pianificazione proprio l'uso razionale del suolo mediante "lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo".

Per i tessuti urbani di recente formazione consolidati IR1 e i tessuti periurbani di recente formazione consolidati IR2, le disposizioni programmatiche prevedono, in relazione al fabbisogno residenziale privato definito dal dimensionamento del PUC, la possibilità di sopraelevazione dei fabbricati esistenti per una sola volta.

Il progetto di sopraelevazione andrà accompagnato da una verifica e da un adeguamento statico e sismico e da un progetto di armonizzazione della facciata con la nuova volumetria. Verifica, adeguamento e progetto di armonizzazione dovranno essere eseguiti a firma di un tecnico abilitato e sotto la sua responsabilità; ciò con la finalità di collegare gli interventi di sopraelevazione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista statico, sismico e del decoro architettonico.

Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.

Per realizzare le sopraelevazioni in tutte le aree sopra citate andranno rispettate le seguenti condizioni:

- possono essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione della proposta di PUC (che a tale data non siano in stato di rudere) fino al raggiungimento del numero di alloggi previsti. L'Ufficio tecnico selezionerà le istanze di permesso a costruire la sopraelevazione seguendo il criterio di priorità in base alla data di presentazione al protocollo.
- nei tessuti urbani di recente formazione consolidati IR1 possono essere sopraelevati gli edifici **ad un solo livello o di due livelli (1)** per realizzare ~~solo il secondo livello~~ **un solo ulteriore livello (1)**, purché con la sopraelevazione non superi i ~~10,00~~ **10,50 (1)** metri fuori terra (inclusa la parte fuori terra di eventuali seminterrati). La sopraelevazione può essere ammessa una sola volta per lo stesso edificio, indipendentemente dalla circostanza che questo possa essere acquistato da un altro/altri proprietario/i.
- nei tessuti periurbani di recente formazione consolidati IR2 possono essere sopraelevati gli edifici **ad un solo livello per realizzare il secondo** ~~due livelli per realizzare il terzo livello~~ **(1)**, purché con la sopraelevazione non si superi i 8,00 metri fuori terra (inclusa la parte fuori terra di eventuali seminterrati). La sopraelevazione può essere ammessa una sola volta per lo stesso edificio, indipendentemente dalla circostanza che questo possa essere acquistato da un altro/altri proprietario/i.
- qualora i proprietari non fossero tutti intenzionati a sopraelevare, è possibile cedere attraverso compravendita il diritto di sopraelevazione agli altri comproprietari o all'altro comproprietario dell'edificio.
- potranno essere sopraelevati solo gli edifici legittimamente costruiti e gli edifici condonati.

#### **(1) modifiche di ufficio introdotte per correzione di errori materiali e/o incongruenze**

Per garantire il soddisfacimento degli standard pregressi il proprietario dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 10 mq per ogni 25 mq di superficie sopraelevata, considerando i costi delle aree agricole in prossimità del fabbricato. Tale somma di denaro dovrà essere accumulata in un fondo vincolato che andrà destinato alla realizzazione degli standard previsti negli ambiti di trasformazione.

#### **ATs.01\_IR1 Tessuti urbani di recente formazione consolidati**

<b>Alloggi in sopraelevazione</b>	110 alloggi
<b>Standard da monetizzare</b>	7.920 mq

#### **ATs.02\_IR2 Tessuti periurbani di recente formazione consolidati**

<b>Alloggi in sopraelevazione</b>	100 alloggi
<b>Standard da monetizzare</b>	7.200 mq

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Negli Ambiti di Trasformazione in elevazione si prevedono **210 alloggi in sopraelevazione**, e prevedono **840 abitanti teorici insediabili**. Gli standard aggiuntivi da prevedere sono:

- aree pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo= **2.780 mq**
- attrezzature di interesse comune= **1.680 mq**
- aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport= **7.560 mq**
- aree per parcheggi= **2.100 mq**

### **ARfs – Ambiti di ricostruzione fuori sito**

In seguito all'alluvione del 5 maggio 1998 per diversi edifici privati distrutti non è stata possibile la ricostruzione in sito per incompatibilità con le opere di messa in sicurezza. Alcuni cittadini hanno proposto di poter realizzare le proprie abitazioni in altri terreni di loro proprietà, situati fuori dalle aree a rischio. E' stata quindi predisposta una variante al Pdf e in data 15.07.2008 si è conclusa con esito favorevole, la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 6 della legge n. 226 del 13.07.1999 e dell'art. 3 della O.P.C.M. n. 3449 del 15.07.2005.

Con D.C.C.n.9 del 11.03.2009, l'amministrazione ha preso atto della Conferenza, dei pareri favorevoli dei vari enti interessati tra cui il parere del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino di cui alla L.R. n. 8/94.

L'intervento edilizio è di tipo diretto previa acquisizione di Permesso di Costruire così come previsto dal RUEC per le nuove edificazioni.

Il progetto dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.

La superficie delle aree per la ricostruzione, nonché i parametri e gli indici edificatori per esse stabiliti, devono essere strettamente commisurati all'entità delle unità immobiliari totalmente distrutte o da demolire come previsto dal comma 4 dell'art. 6 della legge n. 226 del 13.07.1999; possono essere ammessi per le predette unità immobiliari limitati incrementi delle superfici edilizie correlati esclusivamente a comprovabili necessità di adeguamenti funzionali e igienico-sanitari, previsti dalle norme tecniche.

In rapporto alle aree individuate, sono stati stabiliti i seguenti parametri edilizi:

<b>Ubicazione proposta</b>	<b>Sup. coperta (mq)</b>	<b>Unità n.</b>	<b>Volume (mc)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Iff (mc/mq)</b>
Via Cognulo <i>F. 27 p.Ila 280</i>	148,22	1	739,12	2700	0,27
Via Petrarò <i>F. 7 p.Ila 166</i>	107,53	2	997,77	863	1,16
Via Sarno-Palma <i>F. 18 p.Ila 564</i>	152,6	1	503,58	3192	0,16
Via Sarno-Palma <i>F. 17 p.Ile 221-223</i>	152,6	1	503,58	1000	0,50
Via Nuova Lavorate <i>F. 29 p.Ila 1669</i>	100	1+1	380	1000	0,38
Via Sarno-Palma <i>F. 18 p.Ila 1669</i>	198	2	1579,41	1700	0,93
Contrada Starzella <i>F. 30 p.Ila 298-299-648</i>	140,02	1	522,2	3845	0,14
Contrada Farricella <i>F. 17 p.Ile 946-496-253</i>	162,23	2	833,73	2313	0,36
Via Cognulo <i>F. 27 p.Ile 10-396-397-399</i>	128,26	1	612,7	3877u	0,16

### **ATsu – Aree di trasformazione per standard urbanistici**

Sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi territoriali e urbani e orientati a produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche quali parcheggi ed aree verdi in tessuti compatti e consolidati.

Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali ambiti sono destinati prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, anche attraverso la demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti; rientrano all'interno di tali ambiti anche quelli destinati ad incrementare le dotazioni di aree pubbliche per realizzare aree verdi e parchi di interesse urbano e territoriale. In tali ambiti si prevede di collocare quelle attrezzature strategiche in relazione con l'ambito urbano di riferimento e con i tessuti della città esistente. Devono garantire un elevato livello qualitativo delle proposte trasformatrici ed un vantaggioso rapporto tra spazi aperti ed edificati, aumentando la qualità e la quantità di verde pubblico attrezzato.

Le Aree di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) sono sottoposti ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal Puc. Al contempo esprimono un Diritto edificatorio virtuale (DEv), definito dal Puc, che può essere utilizzato, in alternativa all'esproprio, esclusivamente nelle Aree di Trasformazione di riferimento, per raggiungere le stesse finalità di acquisizione al patrimonio comunale di aree destinate agli standard urbanistici. In tali Ambiti coesistono, pertanto, due regimi, tra essi alternativi:

1. un vincolo a contenuto espropriativo che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'oblazione onerosa dei suoli. In tal caso il Dev del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria, destinandola preferenzialmente alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico e di Edilizia Residenziale Sociale;
2. un diritto edificatorio corrispondente al Dev che può essere utilizzato dai proprietari dei suoli nello stesso Ambito di trasformazione in cui esso matura o trasferito in altro Ambito di Trasformazione, previa cessione compensativa al Comune delle relative aree.

La possibilità offerta dal primo regime comporta che il vincolo a contenuto espropriativo di cui al secondo regime non sia soggetto a decadenza.

La cessione compensativa dei suoli al Comune è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto.

È prevista la costruzione e/o la gestione di attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature, in tali casi alle ATsu non è assegnato alcun DEv.

# ATsu

### **01 - Cave**

#### **Sub-Comparto A - Cava Nord**

Parcheggi = **2.000 mq**

Verde = **70.000 mq**

#### **Sub-Comparto B - Cava Sud**

Parcheggi = **1.000 mq**

Verde = **5.000 mq**

### **02 - Parco archeologico naturalistico di Santa Maria in Foce**

Parchi urbani e territoriali= ~~492.328 mq~~ **1.199.187 mq (2)**

Aree per l'istruzione= 10.000 mq

### **03 - Ponte di Puchino**

Parcheggi = **1.500 mq**

Verde = **1.500 mq**

### **04 - Parco Urbano dell'Innovazione: SARNO 2.0**

Parchi urbani e territoriali= ~~893.563 mq~~ **1.112.748 mq (2)**

Aree per l'istruzione= 15.000 mq

**Parcheggi = 6.000 mq (su più livelli) (2)**

**Attrezzature di interesse collettivo (C.A.T. - "SARNO 2.0")= 1.000 mq (2)**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **05 - La città della scuola**

Aree ad attrezzature per l'istruzione superiore = **86.801 mq**

### **06 - Stazione-Porta del Parco**

~~Sub-Comparto A - La Porta del Parco e il nodo intermodale con la stazione~~

~~Parcheggi = 6.000 mq (su più livelli)~~

~~Attrezzature di interesse collettivo (C.A.T. "SARNO 2.0") = 1.000 mq (2)~~

**Sub-Comparto B - Residenze integrate ai servizi**

Alloggi per perequazione = ~~48~~ **20 (1)**

Alloggi ERS= ~~4~~ **3 (1)**

Abitanti teorici Insediabili = **93 ab.**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota residenziale = **1.680 mq**

- Aree per l'istruzione= **419 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **186 mq**
- Verde= **842 mq**
- Parcheggi= **233 mq**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota terziaria= **560 mq**

- Verde= **280 mq**
- Parcheggi= **280 mq**

### **07 - Mercato ortofrutticolo**

Attrezzature pubbliche di livello locale Caserma Carabinieri= **1.000mq**

Attrezzature pubbliche di livello locale Banca= **300 mq**

Parcheggi = **3.000 mq**

### **08 - La cittadella sportiva**

**Sub-Comparto A - Il nuovo accesso allo stadio (area di decollo)**

Parcheggi = **1.000 mq**

Verde = **1.000 mq**

**Sub-Comparto B (area di atterraggio)**

Alloggi per perequazione = **11**

Alloggi ERS= **1**

Abitanti teorici Insediabili = 1.529/30 mq ab. = **51 ab.**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota residenziale = **917 mq**

- Aree per l'istruzione= **230 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **102 mq**
- Verde= **459 mq**
- Parcheggi= **127 mq**

### **09 - Parco fluviale intercomunale del rio San Marino**

Parchi urbani e territoriale= ~~952.221 mq~~ **1.060.240 mq (2)**

### **10 Parco intercomunale del Voscone**

Parchi urbani e territoriale= **1.930.985 mq**

### **11 Parco storico naturalistico del Saretto**

Parchi urbani e territoriale= ~~4.665.486 mq~~ **1.675.799 mq (2)**

### **12 Vasca Curti**

Parcheggi = **1.838 mq**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **13 Plesso scolastico infanzia-elementare di Episcopio**

Aree per l'istruzione= **2.578 mq**

### **14 Plesso scolastico superiore di Episcopio**

Aree per l'istruzione= **4.190 mq**

### **15 Ampliamento Parco della Memoria**

Verde = **7.690 mq**

### **16 Vecchio Ospedale Villa Malta**

Attrezzature di interesse collettivo= **2.979 mq**

### **17 Via Casasale**

Verde = **9.460 mq**

### **18 Piazza Marconi**

Verde = **792 mq**

### **19 Area mercatale**

Parcheggi = **562 mq**

### **20 Via Matteotti**

Aree per l'istruzione= ~~2.780 mq~~ **4.363 mq (2)**

Verde= ~~9.240 mq~~ **10.242 mq (2)**

Parcheggi= ~~2.100 mq~~ **12.405 mq (2)**

### **21 La fabbrica di Ponte Alario**

Attrezzature di interesse collettivo= **5.196 mq**

### **22 Parco di Lavorate**

**Sub-comparto A**

Verde = **40.688 mq**

Aree per l'istruzione= **12.000 mq**

**Sub-comparto B**

Verde = **21.097 mq**

Aree per l'istruzione = **10.000 mq**

**(2)** modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute

Le attrezzature di interesse locale previste sono:

- aree pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo= ~~42.197 mq~~ **58.780 mq (2)**
- attrezzature di interesse comune= **10.763 mq**
- aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport= ~~168.048 mq~~ **169.050 mq (2)**
- aree per parcheggi= ~~49.640 mq~~ **29.945 mq (2)**

**(2)** modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

*e valutazione delle osservazioni pervenute*

Le attrezzature di interesse generale previste sono:

- aree per l'istruzione superiore= **86.801 mq**
- parchi urbani e territoriali= ~~5.034.583 mq~~ **7.033.751 mq (2)**

Nelle ATsu.06 e ATsu.08 si prevedono 29 alloggi per perequazione, e 5 alloggi ERS, prevedono 144 abitanti teorici insediabili.

**(2) modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute**

### **ATI – Aree di trasformazione per insediamenti integrati**

Le trasformazioni promosse devono saper creare, ad integrazione alle nuove residenze previste, sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico. Devono proporre trasformazioni di alto valore identitario e saper creare nuovi luoghi urbani. Devono contribuire alla costruzione del nuovo paesaggio urbano della città. Tali ambiti sono, altresì, destinati alla riqualificazione di tessuti urbanistici ed edilizi recenti, incompleti o alla riconversione di aree e manufatti produttivi dismessi, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. In tal modo si intendono riqualificare le parti più incerte e degradate del tessuto urbano e periurbano. Gli interventi previsti devono essere orientati alla valorizzazione dei luoghi oggi prevalentemente percepiti come vuoti urbani, dismessi o privi di un ruolo urbano. Le trasformazioni promosse devono saper recuperare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico, in forte misura riequilibrando le attese e i bisogni della popolazione che vi risiede.

Tali Ambiti comprendono prevalentemente:

- aree libere in continuità con le zone urbane;
- aree degradate, dismesse o da valorizzare interne al centro edificato;
- aree periurbane di incerta funzione;
- aree in corrispondenza di nodi strategici delle reti stradali o di viabilità non idonea ai flussi veicolari attuali.

Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mixité sociale e funzionale. Di conseguenza non sono ammesse trasformazioni che propongono insediamenti monofunzionali e sono previste percentuali di edilizia convenzionata. Le funzioni ammesse devono perseguire sempre l'obiettivo della qualità urbana attraverso la proposizione di modelli insediativi idonei. Devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici verdi da destinare all'uso pubblico.

**ATI**

#### **01 Via Vecchia Striano**

##### **Sub-Comparto A**

Parcheggi = **1.000 mq**

Verde = **1.000 mq**

##### **Sub-Comparto B**

Parcheggi = **500 mq**

Verde = **500 mq**

##### **Sub-Comparto C**

Parcheggi = **650 mq**

Verde = **650 mq**

##### **Sub-Comparto D**

Parcheggi = **600 mq**

Verde = **600 mq**

#### **~~02 Area archeologica~~      ATsu02**

Parcheggi = **1.164 mq**

Attrezzature di interesse comune = **1.164 mq(2)**

#### **~~03 Rio Foco via Sarno Palma~~      ATsu02**

Verde = **1.470 mq(2)**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **04 Via Beveraturo**

#### **Sub-Comparto A – La chiesa e gli alloggi ERP**

Parcheggio = **1.450 mq**

Verde = **1.450 mq**

Attrezzature di interesse collettivo (La nuova chiesa) = **1.100 mq**

Alloggi ERP = **30**

Alloggi per perequazione = **7**

Alloggi ERS= **1**

Abitanti teorici Insedibili = 4.560/30 mq ab. = **152 ab.**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota residenziale = **2.736 mq**

- Aree per l'istruzione= **684 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **304 mq**
- Verde= **1.368 mq**
- Parcheggi= **380 mq**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota terziaria/commerciale= **320 mq** di cui **160 mq** da destinare a parcheggi.

#### **Sub-Comparto B – La piazza**

Aree a verde o ad attrezzature scoperte, pubbliche e di uso pubblico = **1.890 mq**

#### **Sub-Comparto C – ERP**

Alloggi ERP = **24**

Alloggi per perequazione = **4**

Abitanti teorici Insedibili = 3.495/30 mq ab. = **116 ab.**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota residenziale = **2.088 mq**

- Aree per l'istruzione= **522 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **232 mq**
- Verde= **1.044 mq**
- Parcheggi= **290 mq**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota terziaria/commerciale= **264 mq** di cui **132 mq** da destinare a parcheggi.

### **05 Via Le Noci**

Alloggi ERP= **24**

Abitanti teorici insediabili= **94 ab.**

Aree da destinare a standard urbanistici = **1.692 mq**

- Aree per l'istruzione= **423 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **188 mq**
- Verde= **846 mq**
- Parcheggi= **235 mq**

### **06 Nuovo Ospedale**

Alloggi ERS= **50**

Abitanti teorici insediabili= **200 ab.**

Aree da destinare a standard urbanistici = **3.600 mq** di cui:

Aree per attrezzature di interesse comune di progetto= **2.000 mq**

Area di parcheggio pubblico o di uso pubblico di progetto = **800 mq**

Aree a verde o ad attrezzature scoperte, pubbliche e di uso pubblico = **800 mq**

### **07 Via F. Pace**

Alloggi per perequazione = **24** **24 (1) alloggi**

Alloggi ERS= **3 alloggi**

Abitanti teorici insediabili = **165 ab.**

Aree da destinare a standard urbanistici = **2.976 mq**

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- Aree per l'istruzione= **742 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **330 mq**
- Verde= **1.485 mq**
- Parcheggi= **412 mq**

### 08 Prolungamento Matteotti

Alloggi per perequazione = ~~43 alloggi~~ **36 alloggi (2)**

Alloggi ERS= ~~7 alloggi~~ **6 alloggi (2)**

Abitanti teorici insediabili = ~~363 ab.~~ **168 ab. (2)**

Aree da destinare a standard urbanistici = ~~6540 mq~~ **3.024 mq (2)**

- Aree per l'istruzione= ~~4.633 mq~~ **756 mq (2)**
- Attrezzature di interesse comune= ~~726 mq~~ **336 mq (2)**
- Verde= ~~3.267 mq~~ **1.512 mq (2)**
- Parcheggi= ~~907 mq~~ **420 mq (2)**

### 09 Via San Vito

Alloggi ERP = **20**

Alloggi per perequazione = **4**

Abitanti teorici Insediabili = 2753/30 mq ab. = ~~91 ab.~~ **96 ab. (1)**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota residenziale = ~~4638 mq~~ **1.728 mq (1)**

- Aree per l'istruzione= ~~409 mq~~ **432 mq (1)**
- Attrezzature di interesse comune= ~~482 mq~~ **184 mq (2)**
- Verde= ~~849 mq~~ **864 mq (1)**
- Parcheggi= ~~227 mq~~ **247 mq (1)**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota terziaria/commerciale= **200 mq** di cui **100 mq** da destinare a parcheggi.

### 10 ERP Ponte Alario

Alloggi ERP= **16**

Abitanti teorici insediabili= **66 ab.**

Aree da destinare a standard urbanistici = **1.188 mq**

- Aree per l'istruzione= **297 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **132 mq**
- Verde= **594 mq**
- Parcheggi= **165 mq**

### 11 Ponte Alario-via San Vito

Alloggi per perequazione = ~~35 alloggi~~ **38 alloggi (2)**

Alloggi ERS= **6 alloggi**

Abitanti teorici insediabili = ~~466 ab.~~ **177 ab. (2)**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota residenziale = ~~2.988 mq~~ **3.186 mq (2)**

- Aree per l'istruzione= ~~747 mq~~ **796 mq (2)**
- Attrezzature di interesse comune= ~~332 mq~~ **354 mq (2)**
- Verde= ~~1.494 mq~~ **1.594 mq (2)**
- Parcheggi= ~~415 mq~~ **442mq (2)**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota terziaria/commerciale= ~~399 mq~~ **776 mq (2)** di cui ~~499 mq~~ **388 mq (2)** da destinare a parcheggi.

### 12 Via Ticino

**Sub-Comparto A**

Parcheggi = **1.000 mq**

Verde = **1.000 mq**

**Sub-Comparto B**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Parcheggi = **1.600 mq**  
Verde = **1.600 mq**

### **13 Via Nuova Amendola**

#### **Sub-Comparto A**

Parcheggi = **1.170 mq**  
Verde = **1.170 mq**

#### **Sub-Comparto B**

Parcheggi = **500 mq**  
Verde = **500 mq**

#### **Sub-Comparto C**

Parcheggi = **500 mq**  
Verde = **500 mq**

#### **Sub-Comparto D**

Parcheggi = **970 mq**  
Verde = **970 mq**

### **14 Via Pantano Gnillino**

Parcheggi = **1.600 mq**  
Verde = **1.600 mq**

### **15 Via Saltimalti**

#### **Sub-Comparto A**

Parcheggi = **300 mq**  
Verde = **300 mq**

#### **Sub-Comparto B**

Parcheggi = **750 mq**  
Verde = **750 mq**

### **16 Via Nuova Lavorate**

Alloggi per perequazione = **49 alloggi**

Alloggi ERS= **9 alloggi**

Abitanti teorici insediabili = **280 ab.**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota residenziale = **5.040 mq**

- Aree per l'istruzione= **1.260 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **560 mq**
- Verde= **2.520 mq**
- Parcheggi= **700 mq**

Aree da destinare a standard minimo indotte dalla quota terziaria/commerciale= **342 mq** di cui **171 mq** da destinare a parcheggi.

### **17 Via Carrara San Marino**

Alloggi per perequazione = **30 alloggi**

Alloggi ERS= **5 alloggi**

Abitanti teorici insediabili = **140 ab.**

Aree da destinare a standard urbanistici = **2.572 mq**

- Aree per l'istruzione= **630 mq**
- Attrezzature di interesse comune= **280 mq**
- Verde= **1.260 mq**
- Parcheggi= **350 mq**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Le attrezzature di interesse locale previste sono:

- aree pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo= ~~7.347 mq~~ **6.542mq (2)**
- attrezzature di interesse comune= ~~7.530 mq~~ **7.164 mq (2)**
- aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport= ~~32.040 mq~~ **30.738 mq (2)**
- aree per parcheggi= ~~49.226 mq~~ **18.758 mq (2)**

**(2)** *modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

### **ATP - Aree di trasformazione di attività economico/produktive e servizi**

Sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema economico e produttivo anche mediante la localizzazione di funzioni del terziario innovativo e della produzione "avanzata", entrambi connessi con lo sviluppo di un sistema di centri di ricerca e gestione delle attività. Deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale anche in relazione alle superfici verdi e alla densità arborea. Elemento essenziale della proposta trasformativa è considerata l'integrazione con fonti di energia rinnovabili, il recupero delle acque, etc.

Tali Ambiti comprendono prevalentemente:

- i lotti ancora non completati e assegnati dell'area PIP;
- aree in ambiti liberi connessi con il sistema infrastrutturale primario (assi viabilistici primari) e in corrispondenza dei principali nodi di intermodalità;
- aree che possono essere comprese nel Parco dell'Innovazione.

Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.

Per gli insediamenti che si connotano per una forte prevalenza di funzioni produttive deve essere prevista una fascia di piantumazione con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.

Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziario-ricettive devono essere garantiti il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.

Per gli insediamenti che si connotano per una forte prevalenza delle funzioni commerciali deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale.

# ATP

### **01 Località Galitta del Capitano**

#### **Sub-Comparto A**

superficie = **6.427 mq**

Parcheggi = **1.028 mq**

Verde o ad attrezzature scoperte, pubbliche e di uso pubblico = **1.028 mq**

#### **Sub-Comparto B**

superficie = **5.576 mq**

area di parcheggio pubblico o di uso pubblico di progetto = **892 mq**

aree a verde o ad attrezzature scoperte, pubbliche e di uso pubblico = **892 mq**

### **02 Via Sarno-Palma**

#### **Sub-Comparto A**

superficie = **5.625 mq**

Parcheggi = **900 mq**

Verde = **900 mq**

#### **Sub-Comparto B**

superficie = **19.972**

Parcheggi = **2.397 mq**

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Verde = 2.397 mq

### **Sub-Comparto C**

superficie = 9.615 mq

Parcheggi = 1.538 mq

Verde = 1.538 mq

### **03 Via Potraro – via Cimitero vecchie      ATsu02**

superficie = ~~101.021 mq~~ 100.000 mq (2)

Parcheggi = ~~4.076 mq~~ 4.000 mq (2)

Verde = ~~4.076 mq~~ 4.000 mq (2)

### **04 Acqua della Foce      ATsu02**

superficie = ~~66.150 mq~~ 65.000 mq (2)

Parcheggi = ~~2.646 mq~~ 2.600 mq (2)

Verde = ~~2.646 mq~~ 2.600 mq (2)

### **05 Via Sarno Striano**

superficie = 35.299 mq

Parcheggi = 5.647 mq

Verde = 5.647 mq

### **06 Porte di accesso al Parco      ATsu02**

#### **Sub-Comparto A – Porta di accesso di Lavorate**

superficie = ~~1.602 mq~~

Parcheggi = ~~135 mq~~

Verde = ~~135 mq~~ (2)

#### **Sub-Comparto B – Porta di accesso di Masseria Medici**

superficie = ~~3.505 mq~~

Parcheggi = ~~280 mq~~

Verde = ~~280 mq~~ (2)

#### **Sub-Comparto C – Porta di accesso di Fraina**

superficie = ~~6767 mq~~

Parcheggi = ~~541 mq~~

Verde = ~~541 mq~~ (2)

#### **Sub-Comparto D – Porta di accesso di Acqua Fredda**

superficie = ~~6.640 mq~~

Istruzione = ~~1.062 mq~~ (2)

#### **Sub-Comparto E – Porta di accesso di Masseria Inferno**

superficie = ~~6.508 mq~~

Parcheggi = ~~520 mq~~

Verde = ~~520 mq~~ (2)

superficie = 25.000 mq

Parcheggi = 1.500 mq

Verde = 1.500 mq (2)

### **07 Ex Sanatorie      ATsu11**

Superficie = 8876 mq

Parcheggi = 887 mq (2)

### **08 Area PIP di via Ingegno**

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Attrezzature di interesse collettivo= **17.000 mq**  
Parcheggi= **596 mq**

### 09 Impianti a grande concorso di pubblico

Superficie = **256.203 mq**

Parcheggi = **40.992 mq**

Verde = **40.992 mq**

### 10 SP 206

**Sub-Comparto A**

superficie= **10.905 mq**

Parcheggi = **1.163 mq**

Verde = **2.326 mq**

**Sub-Comparto B**

superficie= **17.486 mq**

Parcheggi = **1.865 mq**

Verde= **3.730 mq**

### 11 Via Quattro Funi

Superficie = **6.826 mq**

Parcheggi = **1.092 mq**

Verde= **1.092 mq**

Le attrezzature di interesse locale previste sono:

- aree pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo= ~~1.062 mq~~ (2)
- aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport= ~~70.680 mq~~ **68.642mq** (2)
- aree per parcheggi= ~~68.678 mq~~ **67.097 mq** (2)

Le superfici in trasformazione sono pari a ~~575.993 mq~~ **373.934 mq** (2), con indici di utilizzazione territoriale che variano da 0,05 a 0,40 mq/mq.

(2) *modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

## **9.4 Quota di fabbisogno di attrezzature di interesse locale e generale totale**

La quota di fabbisogno di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive necessari per ~~33.744~~ **33.743 (2)** abitanti sarà complessivamente pari a:

**18 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~607.338~~ 607.374 (2) mq, di cui:**

- aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~151.834~~ 151.843 (2)mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = 2,0 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~67.482~~ 67.486 (2) mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 9,0 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~303.669~~ 303.687 (2) mq;
- aree per parcheggio pubblico = 2,50 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~84.352~~ 84.357 (2)mq.

La quota di fabbisogno di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di interesse generale necessari per ~~33.741~~ **33.743 (2)** sarà complessivamente pari a:

**17,5 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.733 (2) ab. = ~~590.467~~ mq, di cui:**

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo = 1,5 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~50.614~~ 50.614 (2) mq;
- aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere = 1,0 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~37.744~~ 33.743 (2) mq;
- aree per parchi urbani e territoriali = 15,0 mq/ab. x ~~33.744~~ 33.743 (2) ab. = ~~506.115~~ 506.145 (2)mq.

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Le aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive esistenti è complessivamente pari a ~~583.205~~ **579.822 (2) mq**, ripartita nel modo appresso indicato:

- **aree per l'istruzione = ~~416.236~~ 115.456 (2)mq;**
- **aree per attrezzature di interesse comune = 133.776 mq;**
- **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 247.210 mq;**
- **aree per parcheggio pubblico = ~~85.983~~ 83.380 (2)mq.**

Le aree per spazi pubblici di interesse generale esistenti è complessivamente pari a **121.489 mq**, ripartita nel modo appresso indicato:

- **aree per l'istruzione superiore all'obbligo= 36.322 mq;**
- **aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere= 85.167 mq;**
- **parchi pubblici urbani e territoriali= 0 mq.**

Le aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di progetto è complessivamente pari a ~~447.190 mq~~ **486.178 mq (2)**, ripartita nel modo appresso indicato:

- **aree per l'istruzione = ~~50.696 mq~~ 61.132 mq; (2)**
- **aree per attrezzature di interesse comune = ~~48.293 mq~~ 17.903 mq ; (2)**
- **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = ~~270.747 mq~~ 285.092 mq; (2)**
- **aree per parcheggio pubblico = ~~107.544 mq~~ 122.052 mq. (2)**

Le aree per spazi pubblici di interesse generale di progetto è complessivamente pari a ~~6.021.384 mq~~ **7.120.552 mq (2)**, ripartita nel modo appresso indicato:

- **aree per l'istruzione superiore all'obbligo= 86.801 mq;**
- **aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere= 0 mq; (2)**
- **parchi pubblici urbani e territoriali= ~~5.934.583 mq~~ 7.033.751 mq. (2)**

**(2) modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute**

### **9.5 Perequazione, compensazione e trasferimento dei diritti edificatori**

Il Puc con le disposizioni programmatiche, individua le aree la cui potenzialità edificatoria o parte di essa viene distribuita attraverso lo strumento della perequazione di cui all'art. 32 della LR 16/2004 o della compensazione, finalizzato all'equa distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste.

I vincoli di destinazione delle aree destinate a standards perequativi, essendo a carico dei soggetti attuatori privati, non sono soggetti alla decadenza quinquennale di cui all'art.38 della L.R.16/2004.

Ciascun Comparto potrà essere costituito da una o più aree di trasformazione, inclusive degli standard urbanistici e della viabilità, da sottoporre a progettazione unitaria mediante Pua finalizzati a garantire l'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi negli ambiti di trasformazione e la realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate dal Puc.

Nelle Schede di Progetto previste dalle disposizioni programmatiche del Puc sono individuate le aree di trasformazione destinate interamente a spazi pubblici e di uso pubblico d'interesse locale e/o a viabilità i cui diritti edificatori (DEv) possono essere utilizzati nelle aree del comparto di concentrazione dell'edificazione, riservandosi – in caso di mancata attuazione del comparto entro un congruo termine predefinito – la facoltà di procedere all'espropriazione delle superfici necessarie alla realizzazione di specifiche attrezzature pubbliche e/o opere per la mobilità.

I diritti edificatori virtuali di ciascun suolo (DEv), ricadente in uno dei comparti possono essere esercitati solo nelle aree individuate dalla componente programmatica e sono liberamente commerciabili.

La Componente programmatica può individuare quote di DEv da utilizzare per la compensazione urbanistica ai fini di attuare strategie di piano che prevedano la cessione gratuita e volontaria di alcune aree.

Le aree da cedere sono individuate dalla componente programmatica è demandata ai Piani attuativi, ad esse è riconosciuto un diritto edificatorio da spendere in un'area definita dal Comune.

Per l'attuazione e l'applicazione della compensazione è necessario che il comune istituisca un "Registro dei crediti edilizi" nel quale riportare tutte le quantità di capacità edificatoria che i singoli lotti generano.



## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Per l'attuazione dei singoli comparti dovrà essere stipulata apposita convenzione ai sensi della legislazione regionale vigente.

Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle Schede di progetto sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.

Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

### **9.5.1 Ambiti di Equivalenza "AE" e Indice di Edificabilità virtuale "IEv"**

Il Puc definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale. La maggior parte di tale potenzialità edificatoria viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nelle ipotesi di rinnovamento della città, ovvero tra specifiche Aree di Trasformazione comprese negli Ambiti di Programmazione Strategica della Città.

Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione, pubblica o privata, introdotta dal presente Puc.

La definizione delle potenzialità edificatorie è effettuata sulla base della classificazione del territorio in "ambiti di equivalenza" riportati nel componente strutturale – Ambiti di equivalenza, costituiti da suoli cui viene riconosciuto lo stesso valore, rappresentato da un indice di edificabilità virtuale (IEv).

I suoli interessati sono generalmente quelli destinati a standard urbanistici, quelli destinati ad accogliere nuovo edificato e quelli relativi alla viabilità strettamente connessa.

La potenzialità edificatoria stabilita dal Puc è, dunque, ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti in base agli IEv. Essa viene, però, "concentrata" – ai soli fini della edificazione - esclusivamente nelle Aree di Trasformazione, per le quali il Puc stabilisce i parametri urbanistici che ne regolano l'attuazione.

L'Indice di Edificabilità virtuale "IEv" è espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale. Rappresenta la potenzialità edificatoria che il Puc assegna a tutti i suoli inclusi nelle Aree di Trasformazione, ovvero nelle aree destinate a standard e/o destinate ad opere pubbliche, in relazione ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza

Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.

Agli Ambiti di equivalenza corrispondono gli "IEv" esplicitati nella seguente tabella:

<b>AMBITI DI EQUIVALENZA</b>	<b>Indice di edificabilità virtuale IEv (mq./mq.) solaio lordo/sup. Territoriale</b>
<b>Gli ambiti urbani</b>	<i>0,15 mq/mq</i>
<b>Gli ambiti periurbani</b>	<i>0,10 mq/mq</i>
<b>Gli ambiti extraurbani</b>	<i>0,08 mq/mq</i>

Il Diritto Edificatorio virtuale "DEv" di un'Area di Trasformazione, di un'area destinata a standard o di un'area destinata a viabilità, è il diritto soggettivo a costruire e può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme; esso è dato dal prodotto dell'Indice Edificatorio virtuale (IEv) del suolo per la sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.

#### **Incremento del DEv**

E' previsto un incremento del DEv derivante dalla presenza nelle ATI e nelle ATsu di manufatti edilizi, che il Pua o il Piano di Recupero prevede di demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, saranno quantificati in fase di piano attuativo applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti riportati nella tabella che segue. Tali coefficienti consentono di convertire

## RELAZIONE GENERALE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEv, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEv.

### Coefficienti di correzione DEp per l'edificato esistente nelle ATsu e nelle ATI

Tipologia fabbricati esistenti	Indice di correzione
Edifici in aree del centro storico	1,50
Edifici residenziali	1,20
Edifici commerciali	1,10
Edifici industriali/artigianali	0,70

Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti di cui alla citata tabella ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso.

La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEv.

I Diritti Edificatori virtuali (DEv) sono liberamente commerciabili e possono essere esercitati solo nel comparto che li ha generati.

## 10. Conclusioni

Gli alloggi totali previsti dal Piano sono **807**, di cui ~~243~~ **227** di **Edilizia Residenziale Pubblica (30,12% 28,12%)**, **146** di **Edilizia Residenziale Sociale (46,36% 18,09%)**, **210** in **sopraelevazione (26,02%)**, e ~~222~~ **224** per **perequazione (27,50% 27,75%)** che permetteranno di acquisire le aree da destinare a standard urbanistici. Gli **abitanti teorici insediabili** sono pari a ~~2.638~~ **2.640. (2)**

L'attuale dotazione di *attrezzature di interesse locale* è pari a ~~583.205~~ **579.822 (2) mq**, equivalenti a circa ~~49,75~~ **18,64 (2) mq** ad abitante così suddivisi:

- aree per l'istruzione ~~3,44~~ **3,71 (2) mq/ab.**;
- aree per attrezzature di interesse comune **4,30 mq/ab.**;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport **7,94 mq/ab.**;
- aree per parcheggio pubblico ~~2,76~~ **2,68 (2) mq/ab.**

Il Piano si propone di incrementare la dotazione minima di standards stabilita dal DM 1444/68 fino ad un valore di ~~30,75 mq/ab~~ **31,59 mq/ab (2)**, così suddivisa:

- aree per l'istruzione ~~4,94 mq/ab.~~ **5,23 mq/ab. (2)**;
- aree per attrezzature di interesse comune ~~4,51 mq/ab.~~ **4,50 mq/ab. (2)**;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport ~~45,35 mq/ab.~~ **15,78 mq/ab. (2)**;
- aree per parcheggio pubblico ~~5,74 mq/ab.~~ **6,09 mq/ab. (2)**

L'attuale dotazione di *attrezzature di interesse generale* è pari a **123.123 mq**, equivalenti a circa **3,95 mq** ad abitante così suddivisi:

- aree per l'istruzione superiore dell'obbligo **1,07 mq/ab.**;
- aree per attrezzature sanitarie ospedaliere **2,57 mq/ab.**;
- aree per parchi urbani e territoriali **0 mq/ab.**

Il Piano si propone di incrementare la dotazione minima di standards stabilita dal DM 1444/68 fino ad un valore di ~~182,10 mq/ab~~ **211,71 mq/ab. (2)**, così suddivisa:

- aree per l'istruzione superiore dell'obbligo ~~3,65 mq/ab.~~ **2,82 mq/ab. (2)**;
- aree per attrezzature sanitarie ospedaliere ~~2,57 mq/ab.~~ **2,45 mq/ab. (2)**;
- aree per parchi urbani e territoriali ~~475,89 mq/ab.~~ **206,83 mq/ab. (2)**

## **RELAZIONE GENERALE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

**(2)** *modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*