



S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

PUC 2014  **COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)**

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Attuazione e Gestione del Piano
RELAZIONE TECNICA

Maggio 2016 - V-DEF

REL. **10.1**

Elaborato 10

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Relazione Tecnica

Gerometta Rolfe
ORDINE RAFFAELE GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
n°2320
sezione A
PIANIFICATORE TERRITORIALE





COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO
Piazza Umberto, 1 – San Marzano sul Sarno (SA)
Tel. (+39) 081 5188111

Il Sindaco

Cosimo ANNUNZIATA

Il Segretario

Dott.ssa Paola PUCCI

L'Assessore allo Sviluppo del Territorio

Andrea OLIVA

Il Responsabile

Ufficio Gestione del Territorio

Ingegnere Salvatore SILVESTRI

L'Ufficio di Piano

Geometra Aniello FIUME

Signora Eva TORTORA

Ingegnere Adele STANZIONE

Ingegnere Antonella IAQUINANDI

Ingegnere Simona PULSINELLI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Studio Geologico Tecnico

Geologo Ugo UGATI

Studio Agropedologico

Agronomo - Forestale Giovanni TRENTANOVI

Valutazione Ambientale Strategica

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Zonizzazione Acustica

Tecnico acustico Rocco TASSO

Contributi Specialistici

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Agronomo Aniello PALOMBA



Sommario

PREMESSA	4
1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	5
2 L'ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	8
3 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI SAN MARZANO SUL SARNO	9
4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	12
4.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO.....	12
4.1.1 <i>IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO</i>	12
4.1.2 <i>IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO AGGIUNTIVO</i>	15
4.1.3 <i>IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO</i>	16
4.1.4 <i>IL BILANCIO DEGLI ALLOGGI REALIZZATI ABUSIVAMENTE</i>	17
4.2 IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	18
4.3 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO.....	19
5 LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC	21
6 LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	26
7 L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC	29
8 LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC	31
CONCLUSIONI	35



PREMESSA

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento cardine 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.

La natura innovativa e complessa del nuovo strumento urbanistico introdotto dalla Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" richiede, nella sua applicazione, un approccio interpretativo parimenti innovativo, un metodo di lavoro che operi attraverso fasi di lettura, descrizione e interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi; proprio per questo la metodologia di elaborazione del Piano è stata ispirata ai nuovi modelli di pianificazione, modelli per altro riconosciuti e prescritti dalla nuova legislazione urbanistica regionale.

Tale nuova e più aggiornata metodologia di piano si rivolge a definire scenari prospettici in grado di tener conto soprattutto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno di lungo periodo o atemporalizzato, fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sul versante delle connesse e necessarie indagini conoscitive preliminari al piano, si sono, pertanto, approfonditi e privilegiati gli aspetti di carattere ambientale ed insediativo e quelli della trama delle pianificazioni generali e settoriali vigenti o in itinere, ai fini della determinazione delle obiettive condizioni di attrattività o di condizionamento in grado di costituire una griglia di valutazione nei confronti delle scelte ubicazionali degli insediamenti e delle attività. Il problema fondamentale affrontato con il Piano Urbanistico Comunale non è stato quindi misurare la capacità di un territorio di sopportare trasformazioni, ma riconoscere quali fossero le trasformazioni appartenenti a quel territorio, alla sua storia, alla sua natura, alla sua comunità. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui si sono sviluppate azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità di un territorio.

Altro carattere distintivo e qualificante del nuovo Piano, riguarda l'aspetto della sua flessibilità definita all'interno delle disposizioni strutturali, che ha quale suo indispensabile corollario e quale fase operativa concreta le disposizioni programmatiche, nonché gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i Piani Urbanistici Attuativi. La definizione specifica e di dettaglio dei contenuti progettuali del piano, la loro temporalizzazione, l'individuazione delle modalità, dei soggetti, degli impegni e delle responsabilità dell'attuazione degli interventi saranno, quindi, affidate agli strumenti che scaturiranno con l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.



1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

San Marzano sul Sarno è un Comune della provincia di Salerno che sorge all'estremità meridionale della pianura Campana, tra il Vesuvio, i Monti Lattari, in prossimità della confluenza tra il fiume Sarno con i torrenti Imperatore, Cavaiola, San Mauro. Il territorio ha un'estensione pari a 5,2 kmq (con un'altitudine minima di 13 m e massima di 23 m s.l.m.), e confina con i Comuni di San Valentino Torio, Pagani, Sant'Egidio Del Monte Albino, Angri e Scafati.



Figura 1: La Piana del Sarno

Il territorio di San Marzano sul Sarno appartiene geograficamente all'Agro Nocerino Sarnese, nel settore limitrofo all'area vesuviana. L'ambito territoriale riguarda un'area di circa 161 Km², corrispondente al territorio amministrativo di 11 Comuni della Provincia di Salerno: Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Angri, Scafati, S. Egidio del Monte Albino, San Marzano sul Sarno, S. Valentino Torio, Sarno, Castel S. Giorgio, Roccapiemonte.

Dalle notizie archeologiche si rileva che le origini di San Marzano sul Sarno sono ascrivibili all'età del ferro, periodo compreso tra il IX ed il VI secolo a. C., durante il quale la valle fu abitata dai Sarrasti, un popolo di stirpe pelasgica proveniente dal Peloponneso, che i colonizzatori greci chiamarono Opici, cioè "agricoltori" e le sue vicende sono strettamente legate a quelle della valle del Sarno. A testimonianza della loro presenza nell'area vi sono estese necropoli, caratterizzate da un particolare tipo di sepoltura, detta tomba a fossa, consistente in uno scavo poco profondo, rivestito internamente di ciottoli, in cui il defunto, recante addosso il corredo funerario personale, veniva deposto in posizione supina e con la testa rivolta ad est. La nascita dei primi nuclei urbani dell'antica Nuceria, di Pompei e di Stabia, avvenuta nella seconda metà del VI secolo a. C., esercitò un'attrazione così forte sugli abitanti della valle che, per tutto il VI secolo, si verificò un vero e proprio processo di inurbazione, che portò allo spopolamento dei preesistenti villaggi, con la conseguenza che il territorio sarnese nocerino, durante tutto il periodo sannitico e romano e fino al periodo medievale, fu caratterizzato da grandi appezzamenti di terreni coltivati e da poche ville rustiche sparse. La distruzione di Nocera (rimasta l'unica città dell'Agro dopo l'eruzione del 79 d. C.) da parte dei longobardi, nel 603 d. C., fu la causa di un processo inverso a quello che si era verificato 12 secoli prima e, cioè, la popolazione abbandonò la città e si sparse nella valle, fondando una serie di villaggi, che, successivamente, rappresentarono il primo nucleo delle attuali cittadine, fra cui San Marzano. La notizia dell'invasione dell'agro nocerino da parte dei longobardi ci viene fornita da una lettera che Papa Gregorio Magno scrisse, nel 601, ad Agapito, con la quale il Pontefice affidava all'Abate del Monastero di S. Giorgio di Orvieto e di Sorrento, la cura dei resti del monastero benedettino di S. Marzano, distrutto appunto dai Longobardi. La denominazione attuale di San Marzano sul Sarno è stata ottenuta con Regio Decreto del 23 ottobre 1862 n.935.

Dall'aprile 2013 il Comune di San Marzano sul Sarno fa parte dell'Unione dei comuni Terre dell'Agro, assieme ai comuni di Corbara e Sant'Egidio del Monte Albino.

Nel territorio del Comune di San Marzano sul Sarno, al 31/12/2013 risultano 10.334 residenti (circa lo 0,9 % della popolazione a livello provinciale).

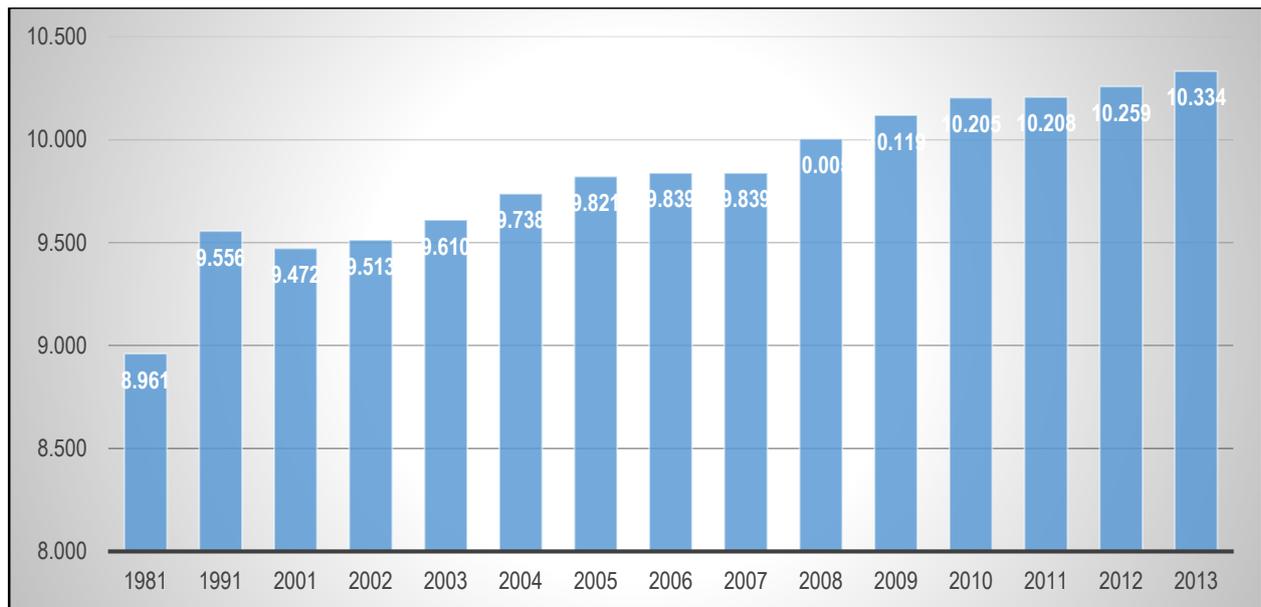


Figura 2: La popolazione residente. Fonte dati ISTAT

Analizzando la dinamica naturale è bene osservare che dal 2001 al 2013 la popolazione è costantemente in crescita (862 abitanti, pari al +9,1%), e questo grazie ad un saldo naturale negativo solo nell'anno 2011 (-2) ed un saldo migratorio negativo solo nel 2001 (-88) e nel 2006 (-13).

Negli ultimi anni tende a crescere sensibilmente la popolazione residente con età compresa tra i 25 e i 54 anni, a discapito soprattutto della fascia di età tra 0 e i 24 anni; l'indice di vecchiaia è comunque relativamente basso (89,33) pensando che ci sono 1.752 abitanti tra 0 e 14 anni e 1.565 abitati con più di 65 anni, anche se è più che raddoppiato rispetto a quello registrato nel 1991.



Figura 3: Struttura della popolazione. Fonte dati ISTAT

Per quel che riguarda le abitazioni presenti nel territorio al 2011 sono censite 3.511 abitazioni, di cui il 50% costruite nel periodo tra il 1960 ed il 1980, di cui 261 risultano essere non occupate, e le abitazioni occupate hanno una superficie totale di 279.702 mq che significa circa 86 mq/abitazione, e la maggior parte sono abitazioni con 4 stanze; il 64% risultano essere abitazioni di proprietà.

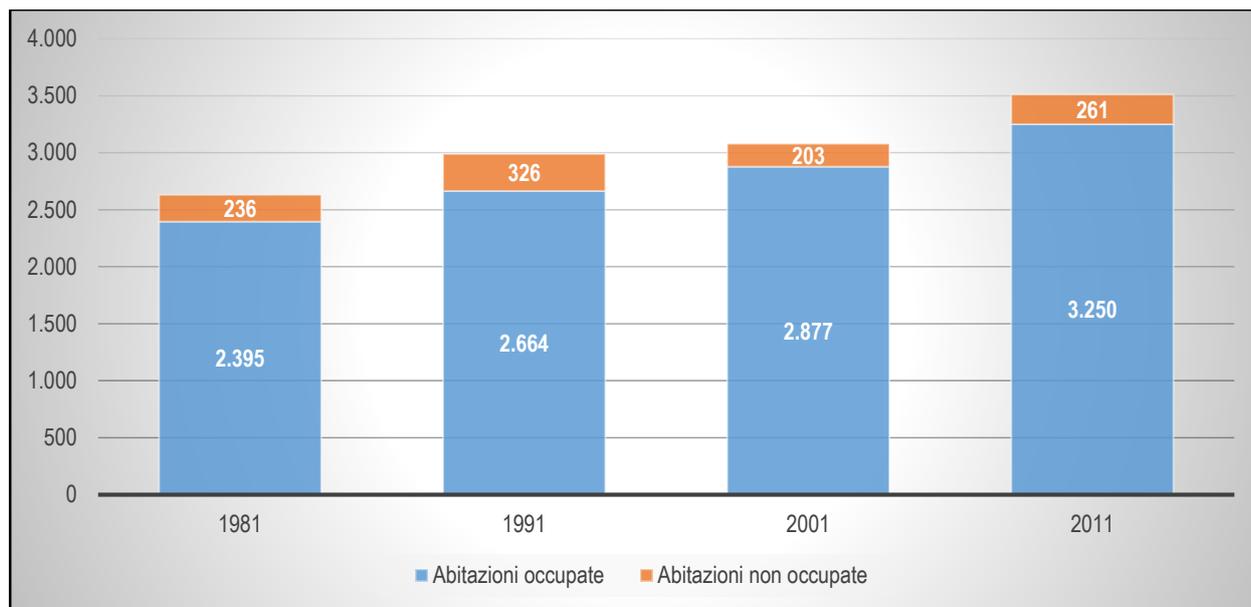


Figura 4: Quadro delle abitazioni presenti. Fonte dati ISTAT

La forza lavoro è formata da 3.965 unità, mentre, la popolazione occupata, formata da 3.117 unità; la popolazione occupata è in prevalenza di sesso maschile e sono occupati come dipendenti prevalentemente nel settore terziario. Le persone in cerca di occupazione sono 848.

Sono presenti in totale 672 Unità Locali (con 1.989 addetti), e di queste 1266 sono Imprese (con 3.745 addetti). Le imprese presenti sono per lo più attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, e riparazione di auto-veicoli e motocicli.

Il territorio comunale è attraversato dalle Strade Provinciali n. 367 "Nolana-Sarnese" e n. 5 "Pendino — Bivio S Marzano" che lo collegano facilmente con i Comuni limitrofi, ed è lambito da strade a scorrimento veloce, quali l'Autostrada A3 a Sud, l'autostrada A30 a Nord, e la S.S. 268 "Strada Statale del Vesuvio"; inoltre nelle immediate vicinanze si trovano le stazioni ferroviarie della linea ferroviaria e della Circumvesuviana.

Lungo gli assi viari più importanti (quali via Roma, via Gramsci, via Matteotti, via Giovanni XXIII, via Berlinguer) si sviluppano le fasce edificate che accentuano ancor di più il tracciato di dette strada.

Il Centro storico è la parte edificata più compatta ed è formato principalmente da corti e cortili, risultato della vocazione agricola che ha sempre avuto il Comune, che si sviluppano lungo viuzze interne (tra le principali via Vittorio Veneto, via Giovanni Battista, via Piave).



2 L'ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale. È attraverso il PUC che *"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"*, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il Piano Urbanistico Comunale di San Marzano sul Sarno si articola in:

- Quadro Conoscitivo, che restituisce una fotografia del territorio sanmarzanese, rappresentando l'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano; esso definisce le invarianti del territorio e costituisce il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e delle azioni strategiche che il PUC intende mettere in campo per dare una nuova immagine del territorio sanmarzanese.
- Disposizioni Strutturali, con validità a tempo indeterminato, che, fissati gli obiettivi da perseguire attraverso il governo del territorio ed individuate le invarianti strutturali del territorio, fissa il limite dello sviluppo comunale.
- Disposizioni Programmatiche, che sulla base delle disposizioni strutturali, conformando il diritto di proprietà, definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione Comunale.

Il PUC quindi, coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del PUC è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed, offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e "servire" detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.
- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

Il processo di redazione del PUC impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad esplicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.



3 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI SAN MARZANO SUL SARNO

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, la definizione degli obiettivi del PUC discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.

In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il PUC individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi, e, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi e le azioni strategiche sono definite in funzione di cinque sistemi territoriali che sono:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate dal PRG previgente ad attività produttive, o in cui gli indirizzi strutturali del PUC prevedono la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'aver pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.
- Il Sistema Infrastrutturale composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Nella tabella seguente vengono individuati per ogni sistema di riferimento gli obiettivi che si prefigge il PUC e le azioni strategiche che da esso saranno messe in campo.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI	AZIONI STRATEGICHE
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recuperare e valorizzare il nucleo storico sanmarzanese, luogo simbolo del paesaggio storico identitario, con politiche di recupero abitativo e localizzazione di attività artigianali/commerciali e di servizio compatibili con il luogo. 2. Valorizzare l'identità dei tessuti esistenti combattendo i fenomeni di frammentazione delle aree urbanizzate esistenti. 3. Limitare il fenomeno dello sprawl urbano, al fine di ricomporre un organico disegno del tessuto urbano e limitare l'uso del suolo. 4. Elevare la qualità delle progettazioni architettonica al fine di creare una elevata percezione dei luoghi. 5. Dotare il territorio di un Centro Polisportivo Comprensoriale nell'area del Parco del Fiume Sarno, per la valorizzazione e la riqualificazione dell'area. 6. Promuovere la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione della popolazione ed il miglioramento della vivibilità del territorio. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire la riqualificazione dell'insediamento storico sanmarzanese attraverso il ricorso a strumenti di pianificazione attuativa e negoziata, con politiche di incentivazione volumetrica e fiscale rivolte a favorire gli interventi di recupero del patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato. 2. Recuperare e riqualificare gli spazi pertinenziali (corti, cortili, ecc.) degli insediamenti (specie quello storico) mediante l'utilizzo di materiali compatibili con la tradizione locale e nel rispetto dell'identità fisico strutturale degli stessi. 3. Valorizzare il patrimonio culturale, archeologico ed architettonico presente mediante la valorizzazione degli elementi di pregio. 4. Prevedere programmi di riqualificazione edilizia ed urbanistica tesi a migliorare la qualità dell'edificato e la vivibilità del territorio. 5. Completare i tessuti urbani degli insediamenti recenti in una logica di integrazione sistemica tra spazio costruito e spazi aperti, anche attraverso l'individuazione di nuove aree di espansione urbana in continuità con l'edificato esistente. 6. Incentivare la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Convenzionata e Sociale. 7. Aumentare la dotazione di attrezzature di carattere locale, al fine di ottenere un diffuso mixité funzionale e soddisfare la domanda di standard. 8. Realizzare nuovi spazi e strutture tese a favorire la socializzazione degli abitanti.
PRODUTTIVO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Delocalizzare le attività produttive che si trovano in ambiti territoriali impropri attraverso meccanismi di incentivazione. 2. Incentivare nuove attività produttive e terziarie, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica. 3. Promuovere la costituzione di una rete diffusa di piccole attività commerciali – artigianali per la valorizzazione delle risorse locali. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire la creazione di "centri commerciali naturali" connessi all'insediamento storico anche attraverso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale ai piani terra con incentivi di carattere volumetrico e fiscale. 2. Valorizzare le attività produttive e terziarie esistenti promuovendo interventi di riqualificazione e ristrutturazione con politiche di incentivazione volumetrica, rivolte anche a recuperare il patrimonio dismesso. 3. Prevedere interventi tesi all'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali che possano creare nuove benefici occupazionali sul territorio.
NATURALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzare il territorio rurale, anche a fini turistici, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e percettiva, mediante la promozione di azioni di recupero e riuso di strutture dismesse o in via di dismissione. 2. Valorizzazione delle aree agricole di maggior pregio che costituiscono un patrimonio ambientale fondamentale. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostenere lo sviluppo ed il potenziamento delle imprese agricole sanmarzanesi, punto di forza dell'economia locale. 2. Promuovere lo sviluppo di forme di agricoltura ecocompatibili e della certificazione di qualità che possano creare un marchio San Marzano – Ambiente. 3. Ridurre il consumo di suolo nelle aree agricole al fine di salvaguardare le aree ad elevata vocazione agricola presenti sul territorio sanmarzanese.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI	AZIONI STRATEGICHE
	<ol style="list-style-type: none"> 3. Creare tra le aree urbanizzate del territorio e le risorse naturali un "filtro" di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi delle trasformazioni urbane. 4. Riqualificare l'area del Parco del Fiume Sarno, mediante la definizione di un "Contratto di Fiume" al fine di dotarla di attrezzature per una sua fruizione compatibile con la peculiarità dei luoghi. 5. Perseguire la "qualità ambientale" attraverso la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Promuovere interventi tesi alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'ambito fluviale del Sarno. 5. Tutelare i corsi d'acqua principali e minori e le relative aree di pertinenza, attraverso interventi di riqualificazione tesi a potenziare i corridoi fluviali esistenti. 6. Salvaguardare gli equilibri idrogeologici attraverso la tutela del territorio esistente particolarmente vulnerabile dal punto di vista idraulico.
INFRASTRUTTURALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali con i centri limitrofi. 2. Favorire la valorizzazione della rete di collegamento interna ai centri storici quale elemento di testimonianza storica, urbanistica ed identitaria, in maniera da ridurre il traffico pesante all'interno di esso. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Messa in sicurezza ed adeguamento dei tracciati esistenti. 2. Incremento della dotazione di parcheggi pubblici. 3. Realizzazione di una viabilità alternativa per i mezzi pesanti che permetta di bypassare Via Gramsci riducendo il rumore e l'inquinamento su tale arteria. 4. Realizzare percorsi ciclabili e pedonali, anche in connessione con le attrezzature pubbliche che possano costituire le connessioni della rete ecologica comunale.



4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale di San Marzano sul Sarno si sono valutate 3 componenti esplicitate nel presente paragrafo che sono:

1. Il fabbisogno abitativo;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi e spazi per le attività del terziario.

4.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO

Il dimensionamento abitativo del Piano Urbanistico Comunale è un processo attraverso il quale viene stimata la quantità di nuovi alloggi che dovranno soddisfare la domanda abitativa futura per il Comune di San Marzano sul Sarno. Ai fini del dimensionamento risulta necessario dapprima fare una previsione dell'incremento/decremento demografico sul territorio comunale, in modo da proporzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti residenziali.

I metodi di proiezione della popolazione e del fabbisogno insediativo sono però metodi approssimati in quanto "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi come una crisi locale, o attrattivi come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso. La "proiezione" rappresenta quindi un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto, e tiene in considerazione solo ed esclusivamente della variabile "tempo" ignorando altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico che di tipo calamitoso. Si può quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all'interno del territorio. Il PUC, però, si pone come la principale alternativa alla stasi attualmente presente all'interno del Comune, introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il PTCP stima il fabbisogno abitativo sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare; tale fabbisogno può essere calcolato attraverso la somma di due componenti:

- a) Il fabbisogno pregresso di nuova residenza, relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune dovuto a famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento, o in alloggi malsani.
- b) Il fabbisogno aggiuntivo, che si compone della aliquota dovuta alla crescita demografica (che è possibile stimare sulla base della crescita pregressa) e dell'aliquota dovuta all'incremento della domanda di abitazioni sul territorio, proveniente da un eventuale saldo migratorio positivo.

4.1.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza è stata valutata dal PUC con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, individuate nelle famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili.

La prima componente da stimare per il fabbisogno pregresso è quella derivante dagli alloggi impropri, stimabili dalle voci censuarie relative a "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio", "Famiglie senza tetto o senza abitazione" e "Famiglie in coabitazione". Tali dati di livello provinciale sono stati rapportati al Comune di San Marzano sul Sarno tenendo presente che il fattore di scala, in termini di residenti, al 2013 (Popolazione Residente comunale al 2013/Popolazione residente provinciale al 2013), risulta essere pari al 9%. La domanda totale derivante da alloggi impropri pari a:



- Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio: 11;
- Famiglie senza tetto o senza abitazione: 0;
- Famiglie in coabitazione: 10.

La seconda componente, ovvero quella legata alla 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 costituiti:

- Da una sola stanza;
- Da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti;
- Da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;
- Da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti.

Si procede alla costruzione delle Matrici di Affollamento che riportano la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili.

Partendo, quindi, dai dati di livello provinciale risultanti dal Censimento Istat del 2001, si è ricostruita la matrice di affollamento per il Comune di San Marzano sul Sarno proiettata al 2013.

Nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con n stanze e m occupanti, ed il grado di affollamento è rappresentato tramite i seguenti colori:

DISAGIO ABITATIVO GRAVE
DISAGIO ABITATIVO LIEVE
STANDARD
SOTTOUTILIZZO

Tabella 1: Popolazione residente in famiglia per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.628	1.914	1.455	1.344	590	187	8.118
	2	9.976	15.134	12.225	14.772	6.140	2.251	60.498
	3	17.798	38.724	41.142	60.152	27.525	10.371	195.712
	4	18.845	54.368	75.531	128.896	66.260	26.046	369.946
	5	10.603	34.938	54.060	102.896	57.690	26.466	286.653
	6 e più	5.642	17.362	26.235	48.100	30.895	17.346	145.580
	Totale	65.492	162.440	210.648	356.160	189.100	82.667	1.066.507

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si otterrà dividendo semplicemente ogni elemento della precedente matrice per il rispettivo numero di componenti familiari.



Tabella 2: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.628	957	485	336	118	31	4.555
	2	9.976	7.567	4.075	3.693	1.228	375	26.914
	3	17.798	19.362	13.714	15.038	5.505	1.729	73.146
	4	18.845	27.184	25.177	32.224	13.252	4.341	121.023
	5	10.603	17.469	18.020	25.724	11.538	4.411	87.765
	6 e più	5.642	8.681	8.745	12.025	6.179	2.891	44.163
	Totale	65.492	81.220	70.216	89.040	37.820	13.778	357.566

Per la definizione della Matrice di Affollamento del Comune di San Marzano sul Sarno, si è effettuata la proporzione del dato provinciale in base al peso demografico del Comune, ipotizzando che tra Comune e Provincia non esistano significative differenze nella distribuzione delle famiglie nelle abitazioni. Il risultato è il seguente:

- Provincia di Salerno al 2001 = 1.066.507 occupanti
- Comune di San Marzano sul Sarno al 2001 = 2.879 occupanti

Il fattore di scala, in termini di residenti, al 2001 (popolazione residente nel Comune di San Marzano sul Sarno al 2001/Popolazione residente nella Provincia al 2001), risulta essere pari al 9‰.

Tabella 3: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di San Marzano sul Sarno – Elaborazione personale su fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	23	8	4	3	1	0	40
	2	88	67	36	33	11	3	237
	3	157	171	121	133	49	15	645
	4	166	240	222	284	117	38	1.068
	5	94	154	159	227	102	39	774
	6 e più	50	77	77	106	55	26	390
	Totale	578	717	619	786	334	122	3.155

Moltiplicando gli elementi della matrice a livello provinciale per il fattore di scala in termini di residenti, risulta un totale di 3.155 famiglie. Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune di San Marzano sul Sarno al 2001 (2.879 famiglie al Censimento Istat del 2001) si osserva un errore del 10%. L'approssimazione ipotizzata può, quindi, ritenersi ammissibile per il diverso peso demografico del Comune.

Per proiettare le matrici al 2012 si considerano le rilevazioni dell'Istat:

- Provincia di Salerno al 2013 = 1.105.485 residenti
- Comune di San Marzano sul Sarno al 2013 = 10.334 residenti

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti (risultante dal rapporto Popolazione Residente provinciale 2013/Popolazione Residente provinciale al 2001) per il periodo 2001 – 2013 vale 1,02; il fattore di scala (risultante dal rapporto popolazione residente comunale al 2013/Popolazione Residente provinciale al 2013)



è pari a 0,009. Tramite il fattore di aggiornamento per la Provincia di Salerno si ottiene la Matrice in termini di famiglie al 2013 a livello provinciale, semplicemente moltiplicando ogni elemento della precedente a livello provinciale per il corrispondente fattore di aggiornamento pari a 1,02.

Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2013)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.706	985	499	346	121	32	4.690
	2	10.272	7.791	4.196	3.803	1.264	386	27.712
	3	18.326	19.936	14.121	15.484	5.668	1.780	75.315
	4	19.404	27.990	25.924	33.180	13.645	4.470	124.612
	5	10.917	17.987	18.554	26.487	11.880	4.542	90.368
	6 e più	5.809	8.938	9.004	12.382	6.362	2.977	45.473
	Totale	67.434	83.629	72.298	91.681	38.942	14.186	368.170

Tabella 5: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di San Marzano sul Sarno – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2012)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	25	9	5	3	1	0	44
	2	96	73	39	36	12	4	259
	3	171	186	132	145	53	17	704
	4	181	262	242	310	128	42	1.165
	5	102	168	173	248	111	42	845
	6 e più	54	84	84	116	59	28	425
	Totale	630	782	676	857	364	133	3.442

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati pari a 245.

La terza componente, ovvero quella legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2001 privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di San Marzano sul Sarno è quindi pari a:

Tabella 6: Stima del fabbisogno abitativo pregresso

FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO	
ALLOGGI IMPROPRI	21
ALLOGGI SOVRAFFOLLATI	245
ALLOGGI MALSANI E NON RECUPERABILI	8
TOTALE	266

4.1.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO AGGIUNTIVO

Per il dimensionamento insediativo del fabbisogno aggiuntivo del PUC è stato scelto, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario



che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali.

Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, è stato poi tradotto in "alloggi", parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile. Secondo quanto previsto dal c.2 dell'art. 125, il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

La proiezione demografica al 2023, utilizzando il metodo della curva esponenziale sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2001 e il 2013, fa supporre che la popolazione futura tocchi le 10.968 unità, con un aumento rispetto al 2013 di 634 abitanti.

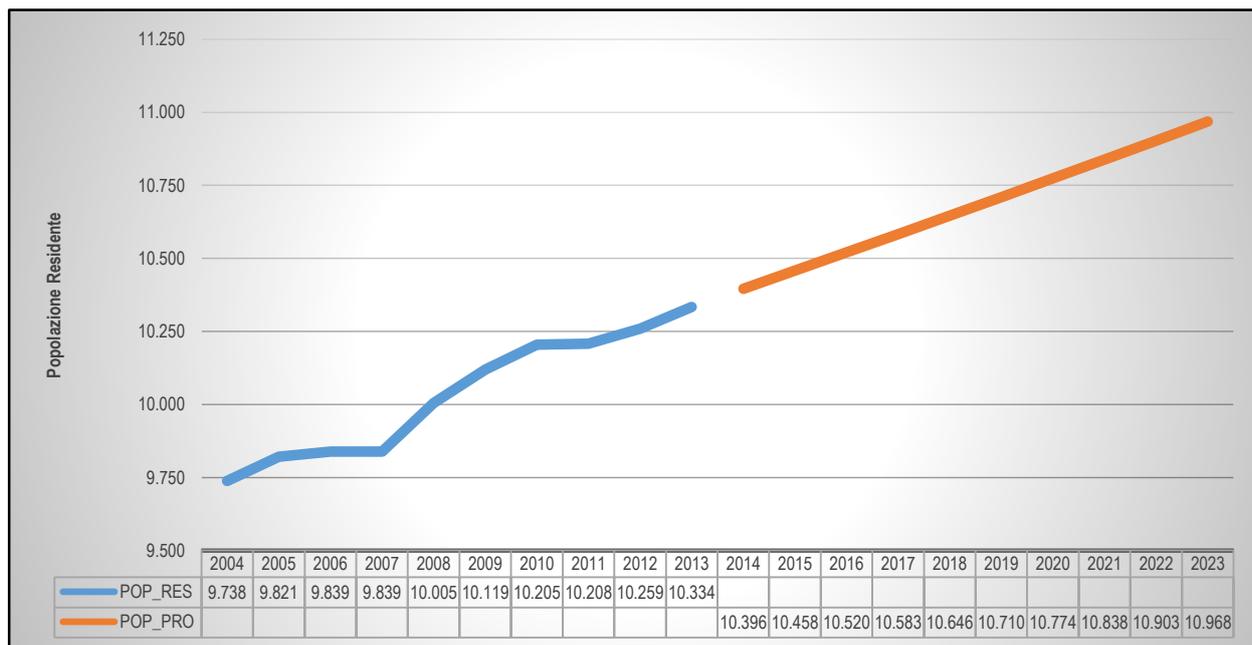


Figura 5: Proiezione demografica al 2023

Considerando che la dimensione media della famiglia al 2023 è stimabile in tre abitanti per famiglia, l'incremento di 634 nuovi abitanti si traduce in un incremento di 209 nuove famiglie; si perviene quindi alla stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo indicata nella "Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo".

Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo

FABBISOGNO ABITATIVO AGGIUNTIVO		
Abitanti al 2013	10.334	abitanti
Abitanti al 2023	10.968	abitanti
Variazione demografica	634	abitanti
Dimensione media famiglia	3	abitanti
Nuove Famiglie	209	famiglie
TOTALE	209	ALLOGGI

4.1.3 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote riassunte nella "Tabella 6: Stima del fabbisogno" e "Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo" e precedentemente esaminate, ed è riassunto nella successiva tabella.



Tabella 8: Stima del fabbisogno residenziale

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso	266	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	209	alloggi
TOTALE	475	ALLOGGI

A seguito dell'entrata in vigore del PTCP della Provincia di Salerno approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30/03/2012, l'Ente Provinciale ha istituito l'Organismo di Piano Permanente (ai sensi dell'art. 3 delle NTA del PTCP), che ha il compito di "garantire la funzione di coordinamento e lo svolgimento delle attività di copianificazione e di pianificazione dinamica, di monitorare l'attuazione del PTCP, di svolgere i servizi di messa in rete, la formazione ed informazione, di valutare i PUC ed offrire supporto tecnico ai Comuni". Con l'entrata in vigore del PTCP la Provincia di Salerno ha anche istituito la "Conferenza di Piano Permanente" (art. 5 L.R. 13/08) per ogni sub ambito di pianificazione del PTCP.

Il Comune di San Marzano sul Sarno rientra nell'ambito "L'Agro Nocerino Sarnese", e, nell'ambito delle attività di concertazione effettuate, con verbale della seduta del 20/05/2013, l'Ente Provinciale ha approvato la proposta di dimensionamento effettuata dal Comune di San Marzano sul Sarno di 422 alloggi, la quale è stato il riferimento per il dimensionamento abitativo del PUC.

4.1.4 IL BILANCIO DEGLI ALLOGGI REALIZZATI ABUSIVAMENTE

Il 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 fissa il dato sulle abitazioni presenti sul territorio comunale sanmarzanese, pari a 3.511 unità. Si può 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 3.511 abitazioni presenti.

Si è quindi analizzata la situazione delle istanze di condono presenti nel territorio comunale, con i dati forniti dall'Ufficio di Piano, e sono state valutate oltre alle istanze di condono rilasciate, le istanze di condono non rilasciabili a causa di vincoli inibitori all'edificazione. Per questa valutazione si è fatto riferimento alle NTA del PAI dell'Autorità di Bacino Campania Centrale adottato con Delibera del Comitato Istituzionale 30/2014 che all'art. 43 c. 2 specifica che "le amministrazioni comunali non possono rilasciare permessi a costruire e/o equivalenti titoli abilitativi in contrasto con il contenuto delle norme di attuazione e delle prescrizioni del piano stralcio relativamente alle aree perimetrate ed assumono gli eventuali provvedimenti inibitori e sanzionatori". In linea con la normativa del Piano sono state quindi ritenute non rilasciabili le istanze di condono rientranti in aree a Vulnerabilità Idraulica "V3 – Alta" e "V4 – Massima", che genererebbero un rischio atteso "R3 – Elevato" o "R4 – Molto elevato".

La situazione sulle istanze di condono è evidenziata nella successiva tabella.

Tabella 9: Istanze di condono presenti

RIFERIMENTO CONDONO	ISTANZE PRESENTATE (NR)	ISTANZE RILASCIATE (NR)	ISTANZE NON RILASCIABILI (NR)
L. 47/1985	508	148	44
L. 724/1994	357	112	41
L. 326/2003	160	17	16
TOTALE	1.025	277	101



4.2 IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di San Marzano sul Sarno (evidenziata nella Rel. 4.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo") è rappresentata da 119.340,11 mq di servizi di livello locale evidenziate nella successiva tabella:

Tabella 10: Dotazione di standard di livello locale al 2013

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	50 845,03	4,92	20 668,00	2,00	30 177,03	2,92
Aree per l'istruzione	21 146,75	2,05	46 503,00	4,50	-25 356,25	-2,45
Aree per spazi pubblici attrezzati	43 470,30	4,21	93 006,00	9,00	-49 535,70	-4,79
Aree per parcheggi	3 878,03	0,38	25 835,00	2,50	-21 956,97	-2,12
TOTALE	119 340,11	11,55	186 012,00	18,00	-66 671,89	-6,45

La consistenza di standard di livello locale di San Marzano sul Sarno risulta essere gravemente deficitaria; infatti a fronte dei 18 mq/ab previsti dal D.M. 1444/1968, nel territorio di San Marzano sul Sarno si ha una dotazione di standard di 11,55 mq/ab (-6,45 mq/ab). Le aree per le attrezzature di interesse comune rappresentano l'unico standard in surplus. Il deficit maggiore si ha per le aree per spazi pubblici attrezzati e per le aree per parcheggi.

Considerata la proiezione della popolazione al 2023 (10.968 unità) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 11: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2023

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	50 845,03	4,64	21 936,03	2,00	28 909,00	2,64
Aree per l'istruzione	21 146,75	1,93	49 356,07	4,50	-28 209,32	-2,57
Aree per spazi pubblici attrezzati	43 470,30	3,96	98 712,15	9,00	-55 241,85	-5,04
Aree per parcheggi	3 878,03	0,35	27 420,04	2,50	-23 542,01	-2,15
TOTALE	119 340,11	10,88	197 424,29	18,00	-78 084,18	-7,12

Il PUC dovrà quindi rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante reperendo le seguenti aree per standard di livello locale:



Tabella 12: Dotazione di standard di livello locale di progetto riferita alla popolazione al 2023

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		PROGETTO	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	50 845,03	4,64	21 936,03	2,00	0,00	0,00
Aree per l'istruzione	21 146,75	1,93	49 356,07	4,50	28 209,32	2,57
Aree per spazi pubblici attrezzati	43 470,30	3,96	98 712,15	9,00	55 241,85	5,04
Aree per parcheggi	3 878,03	0,35	27 420,04	2,50	23 542,01	2,15
TOTALE	119 340,11	10,88	197 424,29	18,00	106 993,18	9,76

Nella nuova concezione della pianificazione, il dimensionamento degli standard non può però essere considerata un'operazione meramente quantitativa in quanto i nuovi criteri di pianificazione impongono una forte attenzione alla qualità e al parametro prestazionale (accessibilità, fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione, distribuzione territoriale, funzionalità ed adeguatezza tecnologica, economicità di gestione) delle attività che si deciderà di implementare.

4.3 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che la stima del dimensionamento degli insediamenti produttivi, da effettuare sulla base di analisi che dovranno:

- Esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende (da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici);
- Verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili nelle aree PIP esistenti;
- Analizzare il patrimonio edilizio esistente con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato, o dismesso e verificando i motivi della non utilizzazione.

Il calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle imprese, uffici, attività turistiche), invece, sarà condotto sulla base di analisi che dovranno evidenziare:

- La consistenza attuale e le dinamiche dell'ultimo decennio (in termini di unità locali e addetti) dei diversi comparti di attività;
- Flusso turistico, in termini di arrivi e presenze, e coefficiente di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione non residenziale e valutazione del patrimonio non utilizzato.

Per il dimensionamento degli insediamenti produttivi e degli spazi per le attività del terziario si sono utilizzate le manifestazioni emerse nell'ambito degli incontri pubblici tenuti durante la stesura del Piano.

Per le attività industriali, l'Amministrazione Comunale attribuisce un ruolo strategico di primaria importanza all'area PIP comprensoriale "Taurana", e ribadisce nel PUC il carattere territoriale che esso svolge in tutto l'ambito dell'agro nocerino sarnese; i dodici lotti rientranti nell'area sono già tutti assegnati, ma non è emersa alcuna necessità di reperire ulteriori spazi per insediamenti di tipo industriale.



Per le attività produttive di carattere artigianale e per l'erogazione di servizi, invece, considerato che nelle zone D del previgente strumento urbanistico è stato presentato un solo Piano per Insediamenti Produttivi che è in attesa di integrazioni per la sua approvazione, e considerate le manifestazioni di interesse presentate dai cittadini, nonché le dinamiche economiche presenti all'interno del Comune, il PUC dovrà garantire la presenza di idonee aree che possano essere utilizzabili per l'inserimento di nuove attività produttive di carattere artigianale, nonché, per la realizzazione di grandi e medie strutture di vendita.

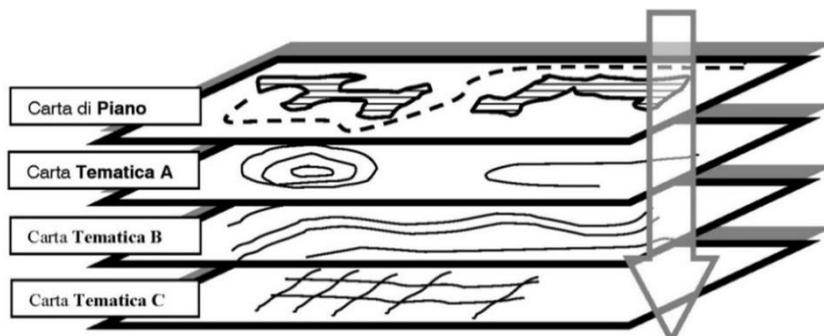
Infine il PUC dovrà garantire gli interventi volti alla riqualificazione delle attività dismesse presenti nel territorio periurbano ed extraurbano, nonché del rinnovamento delle attività presenti sul territorio comunale, incentivando interventi che possano ampliare le attività esistenti.



5 LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

Le disposizioni strutturali del PUC valide a tempo indeterminato discendono dalla valutazione della capacità del territorio di subire trasformazioni (Tav. 8.1 “Carta della trasformabilità del territorio”).

Tale valutazione è stata effettuata mediante un processo di overmapping di informazioni territoriali ambientali esistenti, e overlay di cartografie basate su criteri quantitativi specifici definendo quello che è il grado di trasformabilità del territorio.



Il grado di trasformabilità è suddiviso in tre livelli:

- Trasformabilità alta: individua le porzioni di territorio che non sono soggette a particolari restrizioni derivanti dalla presenza di vincoli, fasce di rispetto o risorse.
- Trasformabilità condizionata: individua le porzioni di territorio che sono soggette a limitazioni nelle trasformazioni derivanti dalla presenza di vincoli non inibitori per la trasformazione o dalla presenza di risorse.
- Trasformabilità nulla: individua le porzioni di territorio che non è possibile trasformare per la presenza di vincoli inibitori alla trasformazione.

Il grado di trasformabilità del territorio è stato riesaminato alla luce del PAI dell’Autorità di Bacino Campania Centrale adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.

Valutato il grado di trasformabilità e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il territorio sanmarzanese, si è proceduti al disegno del Piano Strutturale (Tav. 8.4 “La disciplina strutturale del PUC”).

Il disegno di Piano è stato costruito a partire dalla consapevolezza della sregolatezza delle trasformazioni avutesi negli ultimi anni sul territorio sanmarzanese, nonché, dal ruolo fondamentale che ha l’agricoltura per l’economia del territorio, e del paesaggio rurale e della risorsa acqua.

Con questi punti fermi il disegno di piano emerso suddiviso nei cinque sistemi territoriali precedentemente descritti articola una zonizzazione per ambiti omogenei in maniera notevolmente analitica, in relazione all’ampia gamma di specificità e singolarità presenti nella realtà locale ed alla corrispettive necessità di far corrispondere a ciascuna di esse precise tipologia di intervento di piano; il risultato emerge dalla tabella seguente:



SISTEMA	ZONA OMOGENEA		INDIRIZZI DEL PUC
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	INSEDIAMENTO STORICO	IS	La zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone A, è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale. Le politiche del PUC hanno la finalità primaria di valorizzare i luoghi della memoria, ed il patrimonio esistente attraverso l'incentivazione, volumetrica e fiscale, per il cambio di destinazione d'uso per i piani terra e per l'insediamento di nuovi servizi pubblici e di uso pubblico, anche con il supporto di uno strumento di pianificazione attuativa.
	URBANIZZATO RECENTE RESIDENZIALE	U1	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e pressoché sature, caratterizzate prevalentemente da destinazioni di tipo residenziale, e con la presenza di destinazioni terziarie ai piani terra degli edifici. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq. L'edificato esistente è il frutto di politiche territoriali poco attente ai temi dello spazio pubblico e della qualità architettonica, e per questo il PUC promuove per tali aree una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi anche attraverso incentivi e forme di premialità, da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente. Nell'ambito della zona U1, il PUC individua le "Aree di saturazione dell'urbanizzato recente", aree prive di edificazione in cui è possibile la trasformazione urbanistica ai fini di un processo di densificazione.
	URBANIZZATO RECENTE MULTIFUNZIONALE	U2	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio di recente edificazione pressoché sature, caratterizzate dalla commistione di destinazioni residenziali terziarie e produttive, e che, nell'ambito di una attenta strategia di rigenerazione urbana, dovranno essere oggetto di interventi orientati all'integrazione plurifunzionale, ai fini di un riequilibrio delle componenti insediative, al potenziamento delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico, anche attraverso incentivi e forme di premialità, da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
	AREE IN TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	ATT	La zona omogenea è interessata da trasformazioni in atto sulla base di un Piano Attuativo del vigente PRG. Tali aree vengono parzialmente riconfermate nel presente PUC, e l'attuazione deve avvenire secondo le regole definite dal PUA e dalla convenzione in atto. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone C, le aree così come rappresentate nelle tavole del PUC, risultano inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	AS1	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
	AREE PER L'ISTRUZIONE	AS2	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per l'istruzione dell'obbligo quali asili nido, scuole materne scuole primarie e secondarie.
	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO	AS3	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.
	AREE PER PARCHEGGI	AS4	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza di parcheggi pubblici o di uso pubblico.
PRODUTTIVO	AREE INDUSTRIALI	AI	La zona omogenea è caratterizzata dalle aree ricomprese nel "Piano per gli Insediamenti Produttivi" comprensoriale "Tau-rana" ricadenti nel Comune di San Marzano sul Sarno. Essa individua, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968,



SISTEMA	ZONA OMOGENEA		INDIRIZZI DEL PUC
			al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le parti del territorio destinate in prevalenza a complessi produttivi. In essa il PUC recepisce le indicazioni del PIP "Taurana".
	AREE IN TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE	APT	La zona omogenea è caratterizzata da un Piano Attuativo del vigente PRG, in fase di definizione. Tali aree vengono riconfermate nel presente PUC, a patto che il PUA sia approvato nell'arco temporale di tre anni. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le Aree Produttive in fase di trasformazione così come rappresentate dal PUC, individuano le parti del territorio destinate in prevalenza a nuovi complessi produttivi.
	AREE PRODUTTIVE DISMESSE	APD	La zona omogenea è caratterizzata dalla presenza di aree di impianti produttivi dismessi, per le quali il PUC prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio funzionale ed ambientale, il miglioramento del paesaggio edificato, la realizzazione di un nuovo assetto insediativo. Le aree individuate costituiscono aree di possibile trasformazione urbana, per le quali il PUC assume la riqualificazione urbana come azione prioritaria, mediante la formazione di PUA di iniziativa privata o mista pubblico/privata, trasformazioni unitarie, anche su base perequativa, con l'acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici per la viabilità ed eventuali aree da destinare a standard, da realizzare a cura dei privati e successivamente cedere gratuitamente al Comune.
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AT	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio, a ridosso delle recenti espansioni, per le quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone C, le aree di trasformazione così come rappresentate nelle tavole del PUC, risultano inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B. Le Aree di Trasformazione sono assimilabili ai comparti edificatori, e sono soggette alla disciplina delle disposizioni programmatiche. Le trasformazioni previste nel PUA dovranno determinare l'esecuzione: <ul style="list-style-type: none"> • Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC; • Degli standard urbanistici di progetto; • Delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento.
NATURALE	PARCO FLUVIALE DEL SARNO	PFS	La zona omogenea "Parco Fluviale del Sarno", interessa una porzione di territorio ai margini del fiume Sarno dall'elevato valore paesaggistico – naturalistico rientrante nel Parco Regionale del Fiume Sarno. Obiettivo primario del PUC in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruitive, da attuare attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (es. "Contratti di Fiume"), che garantisca: <ul style="list-style-type: none"> • Il miglioramento della vivibilità dell'ecosistema presente, preservandolo dall'inquinamento prodotto da scarichi e reflui urbani e industriali nonché dall'uso di concimi, e prodotti per l'uso agricolo dannosi per esso; • La rinaturalizzazione del corso d'acqua con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde.
	CONNESSIONI FLUVIALI	CF	La zona omogenea rappresenta le porzioni di territorio che formano i corridoi ecologici fluviali e comprende i corsi d'acqua e gli ambienti ad essi associati. In tale zona omogenea occorrerà rigenerare, restaurare, mantenere e consolidare la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua (fiumi e canali), riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale, il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica.



SISTEMA	ZONA OMOGENEA		INDIRIZZI DEL PUC
	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	AAP	La zona omogenea rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni culturali pregiate. In esse il PUC prevede un sistema di azioni per le nuove trasformazioni legate al metodo di coltivazione ed al tipo di coltivazione effettuata al fine di limitare il consumo di suolo agricolo.
	AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO	AIA	<p>La zona omogenea è caratterizzata dalla presenza di aggregati edilizi di consistente estensione presenti in contesto agricolo, e di impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900, le cui aree hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole. Tali forme insediative, costituite da una tipologia residenziale per lo più monofamiliare, sono concentrate prevalentemente lungo percorsi carrabili, e si caratterizzano per l'assenza di servizi pubblici. In tale zone il PUC mira ad una riqualificazione d'ambito attraverso interventi finalizzati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto naturale; • La compresenza di funzioni che garantiscano la vitalità del contesto insediativo; • Realizzare, qualora vi sia la necessità, urbanizzazioni primarie ed attrezzature collettive di livello locale, strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati; • La creazione di fasce di mitigazione verso le costruzioni limitrofe e di distacco dalla viabilità principale; • Il miglioramento delle coperture e degli spazi pertinenziali scoperti.
INFRASTRUTTURALE	VIABILITÀ ESISTENTE	--	Il PUC individua i tratti di viabilità esistente che si presenta particolarmente stressata per la presenza di una commistione diffusa sul territorio di traffico veicolare leggero e pesante per la presenza di industrie legate all'agricoltura, e la rete in alcuni punti si presenta particolarmente stressata.
	VIABILITÀ DA ADEGUARE	--	Il PUC individua quei tratti di viabilità caratterizzati da una commistione diffusa di traffico carrabile leggero e pesante che a cause delle proprie caratteristiche hanno bisogno di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti.
	VIABILITÀ DI NUOVA REALIZZAZIONE	--	Il PUC individua nuovi tratti di viabilità da realizzare per un miglioramento delle connessioni urbane e per deviare il traffico carrabile pesante presente che permetta di bypassare Via Gramsci riducendo il rumore e l'inquinamento su tale arteria.

Di seguito si riporta una sintesi della zonizzazione con i dati salienti delle zone omogenee individuate.



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SUPERFICIE TERRITORIALE	TIPO DI INTERVENTO	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI	AREE STANDARD
	MQ		MC	NR	NR	MQ
Insediamiento storico	92.228,04	Preventivo	--	--	--	--
Urbanizzato recente residenziale	423.763,74	Diretto	--	--	--	--
Aree di saturazione dell'urbanizzato recente	6.371,22	Convenzionato	14.653,81	122	39	2.442,30
Urbanizzato recente multifunzionale	220.486,62	Diretto	--	--	--	--
Aree in trasformazione residenziale	31.728,10	Preventivo	26.060,59	323	103	6.460,00
Aree per attrezzature di interesse comune	50.832,15	Preventivo	--	--	--	--
Aree per l'istruzione	21.146,75	Preventivo	--	--	--	--
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco	43.470,30	Preventivo	--	--	--	--
Aree per parcheggi	3.878,03	Preventivo	--	--	--	--
Aree industriali	106.366,45	Preventivo	--	--	--	--
Aree in trasformazione produttive	14.227,87	Preventivo	--	--	--	--
Aree produttive dismesse	7.612,17	Preventivo	--	--	--	--
Ambiti di trasformazione	184.371,94	Preventivo	--	--	--	--
Parco fluviale del Sarno	367.288,24	Diretto	--	--	--	--
Connessioni fluviali	240.849,46	Diretto	--	--	--	--
Aree agricole produttive	2.511.618,10	Diretto	--	--	--	--
Aggregati Edilizi in contesto Agricolo	634.248,75	Diretto	--	--	--	--
TOTALE	4.954.116,71		40.714,40	445	142	8.902,30



Inoltre si è effettuata una stima per quantificare le sopraelevazioni realizzabili nelle ZTO “Urbanizzato Recente Residenziale (U1)” ed “Urbanizzato Recente Multifunzionale (U2)” sulla base dei seguenti fattori:

- Altezza degli edifici esistenti;
- Distanze tra edifici;
- Edifici già oggetto di sopraelevazione.

Tale stima ha permesso di calcolare la Superficie Coperta sopraelevabile, da cui si è desunta la Superficie Lorda di Solaio realizzabile e quindi gli alloggi realizzabili in sopraelevazione che sono quantificabili in 46.

Le disposizioni strutturali del PUC quindi insedieranno 445 nuovi abitanti con una realizzazione di 188 nuovi alloggi.

Con l’insediamento dei nuovi abitanti saranno realizzati 8.902,30 mq di nuove aree per attrezzature di interesse locale così ripartite:

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE (MQ)
Aree per attrezzature di interesse comune	807,50
Aree per l’istruzione	1.615,00
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	4.451,15
Aree per parcheggi	2.028,65
TOTALE	8.902,30

6 LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica viene definita come un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità e si basa sulla creazione o il ripristino di “elementi di collegamento” tra aree di elevato valore naturalistico formando una rete diffusa ed interconnessa di elementi naturali e/o seminaturali, dove le aree ad elevato contenuto naturalistico hanno il ruolo di “serbatoi di biodiversità”, mentre gli elementi lineari permettono un collegamento fisico tra gli habitat e costituiscono essi stessi habitat, contrastando la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

La rete ecologica diviene quindi uno strumento finalizzato alla mitigazione del fenomeno di frammentazione territoriale, riconosciuta come una delle principali cause di degrado ecologico degli habitat naturali con la conseguente perdita di biodiversità, e, nel suo approccio di tipo ecologico-funzionale, a garantire la permanenza dei processi ecosistemici e la connettività per le specie sensibili.

La costruzione della rete ecologica (Tav. 8.3 “La rete ecologica comunale”) negli atti di pianificazione territoriale ha una importanza strategica dal punto di vista tecnico poiché permette di “progettare” in maniera integrata il territorio intervenendo sui flussi antropici e naturali integrandoli tra di loro in modo da eliminare gli ambiti di interferenza locale tra essi.

Dalle analisi sull’uso del suolo, delle unità di paesaggio e delle risorse naturalistiche ed agro-forestali del territorio comunale è derivata la costruzione della struttura della rete ecologica comunale. Le unità costituenti la rete ecologica sono state individuate sulla base delle unità convenzionalmente definite ed adottate nella *Pan-European Strategy for Conservation of Landscape and Biodiversity* e nella *Pan-European Ecological Network*.

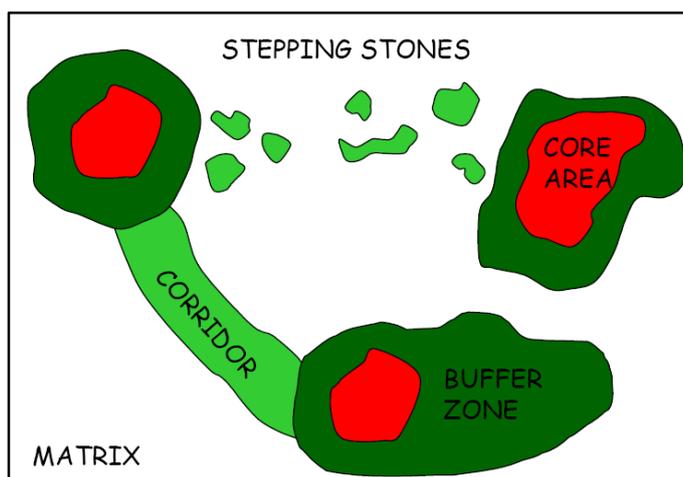


Figura 6: Struttura tipo della Rete Ecologica.

Il territorio comunale sanmarzanese è totalmente pianeggiante determinando un uso del suolo incentrato sulle coltivazioni intensive, soprattutto seminativi. Il territorio si caratterizza per la presenza di una articolata rete idrografica ed è senza dubbio fra le aree più antropizzate dell’agro nocerino sarnese, determinando questo la perdita degli originari e delicati equilibri ambientali; il territorio porta visibilmente i segni della disgregazione o addirittura della scomparsa dei mosaici ambientali originari. Le cause principali della disgregazione del biomosaico sono l’eliminazione degli elementi di naturalità diffusi nel territorio antropico e la modifica della copertura vegetale per lo sfruttamento del territorio soprattutto per i fini produttivi.

Le analisi effettuate hanno permesso di costruire la seguente struttura della rete ecologica comunale.



AREE ANTROPIZZATE	AMBIENTE URBANIZZATO E SUPERFICI ARTIFICIALI	Sono le aree del territorio comunale urbanizzate o caratterizzate dalla presenza di superfici artificiali.
	VUOTI URBANI	Sono gli spazi interclusi presenti all'interno dell'ambiente urbanizzato.
	BARRIERE INFRASTRUTTURALI	Sono le interferenze esistenti tra le infrastrutture e la rete ecologica che costituiscono punti critici nei quali dovranno essere garantiti processi di riqualificazione ambientale. Esse coincidono con la rete stradale esistente.
AREE A MAGGIOR GRADO DI BIODIVERSITÀ	CORE AREAS	Sono le aree ad alta naturalità principali sorgenti di biodiversità da tutelare prioritariamente con la massima attenzione. Nel territorio di San Marzano sul Sarno la core areas coincide con il corso del fiume Sarno
	BUFFER ZONES	Sono le aree collocate attorno alle core areas, dotati di una sufficiente funzionalità ecologica, tali da svolgere funzioni di appoggio alla struttura portante della rete ecologica; esse hanno il compito di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat con la loro funzione di cuscinetto. Le buffer zones del territorio comunale coincidono con il perimetro del Parco Regionale del fiume Sarno.
	STEPPING ZONES	Sono le aree che per la loro posizione strategica, o per la loro composizione, rappresentano elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici; nel territorio comunale essa coincide con l'area del Parco Urbano cittadino.
AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	AREE AGRICOLE A MINOR GRADO DI BIODIVERSITÀ	Sono le aree agricole del territorio comunale in cui occorrono processi di restauro ambientale con ricostruzione e ricucitura con azioni puntuali, dove possibile, della rete ecologica.
	AREE PERIURBANE AD ELEVATA FRAMMENTAZIONE PAESAGGISTICA ED ECOSISTEMICA	Sono insediamenti caratterizzati da piccoli nuclei edilizi in contesto rurale disposti principalmente lungo le arterie stradali che hanno un'elevata influenza antropica sul paesaggio frammentandolo. In tali aree dovranno essere messi in atto processi di restauro ambientale per il recupero del paesaggio.
CORRIDOI ECOLOGICI	CORRIDOIO ECOLOGICO FLUVIALE DA POTENZIARE	Comprende il Controfosso Sinistro e le sue aree di pertinenza che dovranno contribuire al potenziamento dei corridoi ecologici fluviali individuati.
	CORRIDOIO ECOLOGICO FLUVIALE DA RICOSTRUIRE	Comprende i restanti corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, e la vegetazione associata, che rappresentano strutture lineari e continue del paesaggio utili a connettere le aree ad elevata naturalità; esse rappresentando l'elemento chiave delle rete ecologica poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità.
	CORRIDOIO ECOLOGICO DA FORMARE PER LA RICUCITURA DI AREE CRITICHE	Sono fasce lineari che differiscono dalle aree limitrofe e hanno un impatto diretto sulle aree circostanti. Nel territorio comunale è stato individuato un possibile corridoio con funzione di connessione ampia tra Core Area, Stepping Zones, e corridoi fluviali



7 L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC

Il PUC definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria viene ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica tramite l'applicazione del meccanismo perequativo, in base al quale la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati alla trasformazione urbanistica è indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal PUC e si correla allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano.

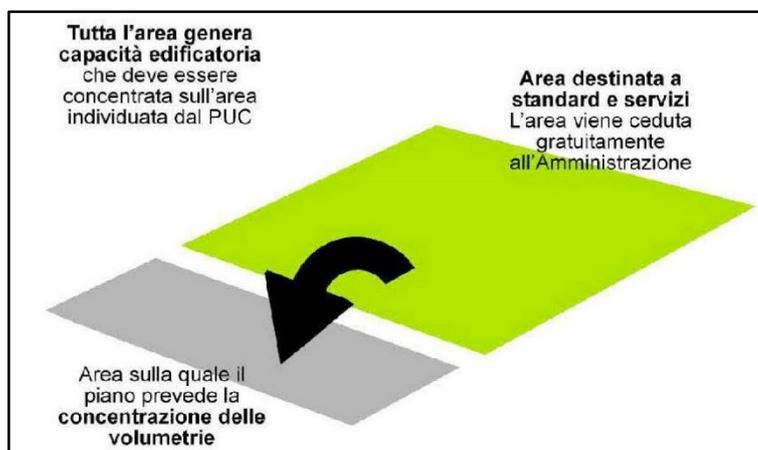
La perequazione urbanistica viene utilizzata dall'Amministrazione Comunale per perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, perseguendo due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.

Per l'applicazione dei meccanismi perequativi il territorio comunale è stato suddiviso in Ambiti di Equivalenza (Tav. 8.3 "Ambiti di Equivalenza"), ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale. Tale indice rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta all'area interessata dalla trasformazione urbanistica, ed è virtuale in quanto potrà essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione.

I valori dell'Indice ed i criteri per la classificazione sono esplicitati nella seguente tabella:

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	IEV (mq/mq)
Consolidato	Centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,50
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, ampia possibilità di trasformazione e di saturazione, discreto valore di esproprio	0,25
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,10
Fasce Fluviali	Aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua	0,00

L'applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale da luogo al Diritto Edificatorio Virtuale assegnato all'Ambito di Trasformazione; esso rappresenta la Superficie Lorda di Solaio edificabile in ragione del suolo posseduto, e sarà utilizzato in un'unica area, mentre la restante parte dell'Ambito sarà ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.



Tale Diritto potrà essere incrementato nei casi in cui nella fase di attuazione del PUC sia prevista la demolizione di manufatti rientranti negli Ambiti di Trasformazione.



L'applicazione dei meccanismi perequativi nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori grazie ai quali l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ambito dell'applicazione del PUC il Comune di San Marzano sul Sarno attiverà la formazione della Tesoreria Perequativa, un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PUC.



8 LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC

Le disposizioni programmatiche del PUC (Tav. 9.1 “Usi del territorio e modalità di intervento”) definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione, individuando gli Ambiti di Programmazione 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.

Gli Ambiti di Programmazione 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 della vivibilità e degli spazi pubblici.

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PUC di San Marzano sul Sarno sono suddivisi in:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
Aree di Trasformazione Residenziali	Sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente. Le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico, e devono proporre trasformazioni di alto valore identitario che possano creare nuovi luoghi urbani, contribuendo alla costruzione del nuovo paesaggio urbano della città. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree in prossimità di insediamenti preesistenti, o che richiedono interventi di riqualificazione urbana, in modo da consentire azioni più generali di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti in ordine alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature, servizi.
Aree di Trasformazione Produttive	Sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del produttivo del territorio comunale. In esse 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 esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree libere connesse con il sistema infrastrutturale primario (Strade Urbane Primarie e Secondarie). Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che



AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
	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.
Aree di Trasformazione per Servizi	Sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche. Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature).

Gli Ambiti di Trasformazione definiscono un Comparto Edificatorio costituito da una o più Aree di Trasformazione Residenziali e da una o più Aree di Trasformazione per Servizi. Il Comparto si configura come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia; esso può essere:

- Continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
- Discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.

Il PUA è lo strumento necessario per l'attuazione del Comparto e consentirà:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'equilibrio tra i Diritti Edificatori Virtuali prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle Aree di Trasformazione Residenziali attraverso l'applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale;
- La cessione gratuita al Comune, delle Aree di Trasformazione per Servizi;
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle Aree di Trasformazione Residenziali, secondo le previsioni del PUA.

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalle schede dei comparti (Tav. 9.2) che contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA.

Il risultato che emerge dalla definizione delle disposizioni programmatiche emerge nella tabella seguente:



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	SUPERFICIE COMPARTO	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO REALIZZABILE	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI	AREE STANDARD
		MQ	MQ	NR	NR	MQ
1	Residenziale	24.144,98	6.036,25	151	49	13.041,69
2	Residenziale	7.921,31	1.980,33	50	16	3.546,97
3	Residenziale	4.699,39	1.174,85	29	9	2.214,58
4	Residenziale	11.447,51	2.861,88	72	23	5.469,15
5	Residenziale	4.732,16	1.183,04	30	10	2.200,38
6	Servizi pubblici	4.761,33	0,00	0	0	4.761,33
7	Servizi pubblici	20.004,19	0,00	0	0	20.004,19
8	Servizi pubblici	10.048,14	0,00	0	0	10.048,14
9	Servizi pubblici	916,70	229,18	6	2	733,36
10	Servizi pubblici	8.542,60	1.067,83	27	9	8.542,60
11	Servizi pubblici	1.684,81	421,20	11	3	1.347,85
12	Servizi pubblici	1.848,09	924,05	23	7	1.478,47
13	Servizi pubblici	7.149,55	1.787,39	45	14	5.719,64
14	Servizi pubblici	1.308,77	654,39	16	5	1.047,02
15	Servizi pubblici	2.774,62	1.387,31	35	11	2.219,70
16	Servizi pubblici	1.627,57	0,00	0	0	1.627,57
17	Servizi pubblici	760,23	0,00	0	0	760,23
18	Servizi pubblici	2.430,13	1.215,07	30	10	1.944,10
19	Servizi pubblici	2.438,62	609,66	15	5	1.950,90
20	Servizi pubblici	3.549,71	1.774,86	44	14	2.839,77
21	Servizi pubblici	2.812,59	1.406,30	35	11	2.250,07
22	Servizi pubblici	5.137,42	2.568,71	64	21	4.109,94
23	Produttiva	25.780,46	6.445,12	0	0	2.578,05
24	Produttiva	26.773,34	6.693,34	0	0	2.677,33
25	Servizi pubblici	925,54	231,39	6	2	92,55
TOTALE		184.219,76	40.652,09	688	221	103.205,58

Nella Tav. 9.4 viene riportato il "Progetto Strategico per il Centro Storico" sanmarzanese, in cui vengono proposti gli obiettivi e le azioni strategiche individuati dal PUC per la valorizzazione dello stesso.



Il dimensionamento delle nuove aree di trasformazione per usi produttivi nasce, per come evidenziato nel § 4.3, dalla esigenza espressa nei cittadini negli incontri partecipativi tenutisi durante la stesura del PUC e dalla mancanza di zone appetibili per le trasformazioni urbanistiche con carattere produttivo di carattere artigianale nonché, per la realizzazione di grandi e medie strutture di vendita. La localizzazione delle aree suddette è avvenuto nella logica di completare i tessuti urbani degli insediamenti recenti con l'espansione in continuità con l'edificato esistente che già presenta insediamenti di carattere commerciale e/o manifatturiere.



CONCLUSIONI

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di San Marzano sul Sarno si pone come strumento cardine per il rilancio dell'identità locale e per lo sviluppo di una nuova immagine territoriale basata su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Il progetto di piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.

La superficie di trasformazione del territorio comunale è pari a 222.471,26 mq così suddivisa:

ZONA OMOGENEA	SUPERFICIE (MQ)
Aree di saturazione dell'urbanizzato recente	6.371,22
Aree in Trasformazione Residenziale	31.728,10
Ambiti di Trasformazione	184.371,94
TOTALE	222.471,26

Le superficie di trasformazione danno luogo a 409 nuovi alloggi di cui:

ZONA OMOGENEA	ALLOGGI (NR)
Alloggi in sopraelevazione	46
Alloggi nelle Aree in Trasformazione Residenziale	103
Alloggi nelle Aree di saturazione dell'urbanizzato recente	39
Alloggi negli Ambiti di Trasformazione	221
TOTALE	409

Gli abitanti teorici insediabili sono pari a 1.320.

È da sottolineare che dei 221 nuovi alloggi previsti negli ambiti di trasformazione 107 nuovi alloggi rientrano in comparti edificatori destinati ad ospitare nuove residenze, mentre 114 nuovi alloggi rientrano in comparti destinati ad ospitare nuove attrezzature e destinati quindi a manovre perequative.

La differenza che emerge nel confronto fra il nuovo strumento di pianificazione ed il PRG previgente in termini di superfici è la seguente:

ZTO	PRG (MQ)	PUC (MQ)	DIFFERENZA (MQ)
ZONE A	75.937,30	92.228,04	16.290,74
ZONE B	196.862,56	1.278.499,11	1.081.636,55
ZONE C	241.427,75	84.673,45	-156.754,30
ZONE D	180.694,91	180.760,29	65,38
ZONE F	336.417,43	192.360,97	-144.056,46

È da evidenziare che a fronte dei 3.614 vani previsti dal previgente PRG, il PUC ne prevede 1.113.

L'attuale dotazione di attrezzature di interesse locale è pari a 119.340,11 mq, equivalenti a circa 11,55 mq per abitante riferita al 2013 così suddivisi:



ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	50.845,03	4,82
Aree per l'istruzione	21.146,75	2,05
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	43.470,30	4,21
Aree per parcheggi	3.878,03	0,38
TOTALE	119.340,11	11,55

Il PUC si propone di incrementare la dotazione minima di standard stabilita dal DM 1444/1968 fino ad un valore di circa 21,50 mq/ab, così suddivisa:

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	66 437,43	6,06
Aree per l'istruzione	42 765,94	3,90
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	99 615,59	9,08
Aree per parcheggi	28 483,46	2,60
TOTALE	237 302,41	21,64

Come già detto l'individuazione delle attrezzature è avvenuta sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti. Le aree per l'istruzione pur essendo come dotazione inferiore allo standard previsto dalla legge consentono di coprire, con il loro incremento, il fabbisogno dei nuovi abitanti insediabili. Appare del tutto diseconomico prevedere ulteriori aree per l'istruzione in quanto le esistenti già coprono il fabbisogno scolastico sanmarzanese e non si registrano sovraffollamenti.