



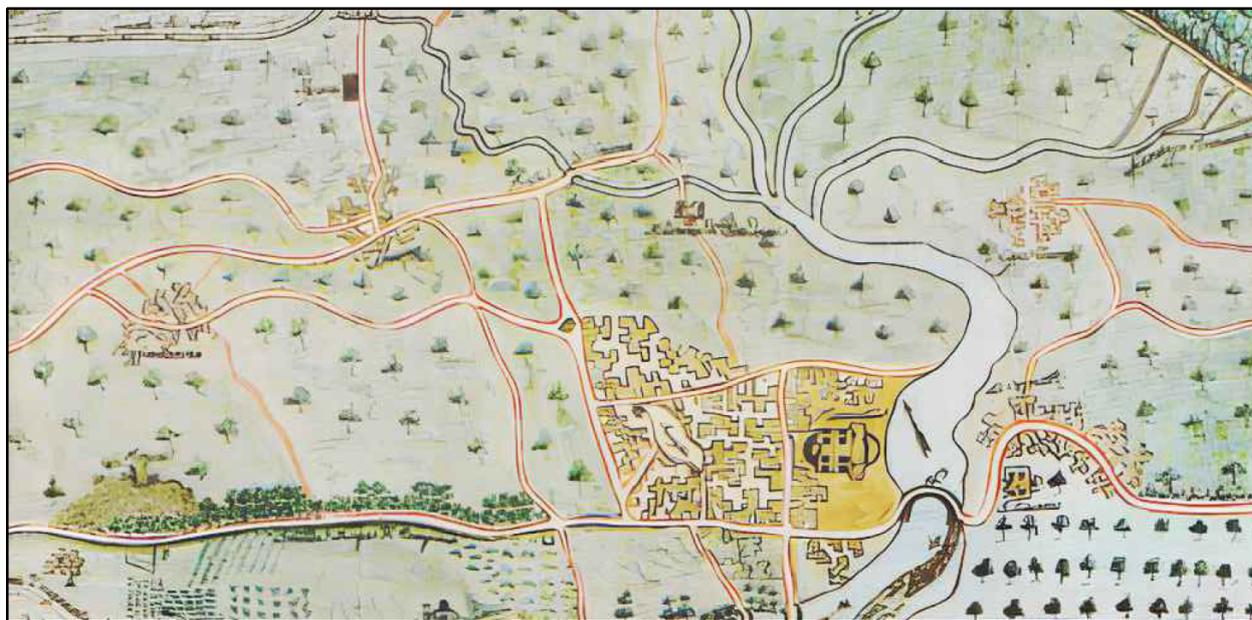
COMUNE DI SCAFATI

Provincia di Salerno

Croce al Valor Militare e Medaglia D'Oro alla Resistenza

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi della L.R.16/2004, così come modificata dalla L.R. 5/2024, e del Regolamento n.5/2011



DOCUMENTO STRATEGICO

elaborato

scala

data **giugno 2024**

agg. **luglio 2024**

SINDACO
dott. **Pasquale ALIBERTI**

CONSULENZA TECNICA
SCIENTIFICA E SUPPORTO AL RUP
arch. **Stefania CAIAZZO**

RUP E PROGETTISTA DEL PIANO
arch. **Gino DI DONNA**

SETTORE IV - URBANISTICA PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO ● UFFICIO DI PIANO
geom. Vincenzo ACANFORA - geom. Ciro ALFANO - geom. Antonio AMMIRATI - geom. Marcello APUZZO
geom. Gabriele AQUINO - ing. Guido FAIELLA - geom. Gianluca FIENGA - arch. Erika IZZO
geom. Alfonso MARINOLA - geom. Ferdinando VICIDOMINI - arch. Mario VISIONE

INDICE

1. PREMESSA
2. ELABORATI DEL PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
3. L'ARTICOLAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA IN CAMPANIA
4. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
 - 4.1 Individuazione dei Piani e dei Programmi pertinenti al PUC di Scafati
 - 4.2 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)
 - 4.3 Le Linee guida per il paesaggio
 - 4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
 - 4.5 Il Parco Regionale del Fiume Sarno
 - 4.6 Vincoli e disposizioni del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino
5. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO
 - 5.1 L'evoluzione storica
 - 5.2 Le attività agricole e i settori produttivi industriali e artigianali
 - 5.3 Gli insediamenti e la viabilità
 - 5.4 Le attrezzature e i servizi
 - 5.5 Le abitazioni e i criteri per il dimensionamento
6. ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E DELLE AZIONI PRINCIPALI DEL PRELIMINARE PUC

1. PREMESSA

Il **Documento Strategico** del Preliminare del Piano urbanistico comunale (PUC) - da considerare parte di un'elaborazione unica insieme al **Quadro Conoscitivo**, alla tavola del **Preliminare di Piano** e al **Rapporto Preliminare della Valutazione ambientale strategica (VAS)** allegati al presente documento - si pone l'obiettivo di definire un primo scenario strategico di assetto del territorio, prefigurando le scelte strutturali del PUC, a cui si è pervenuti valutando le caratteristiche complessive del territorio di Scafati, i valori, le risorse, le opportunità e le criticità evidenziati negli studi e negli elaborati di analisi e di valutazione.

Gli indirizzi del Documento strategico e del Preliminare sono stati definiti dunque sulla base degli approfondimenti che hanno riguardato in particolare:

- la pianificazione territoriale sovraordinata (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano del Parco Regionale del fiume Sarno, Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino...);
- le relazioni alla scala vasta con il territorio e con gli insediamenti contermini (il Vesuvio, le aree archeologiche di Pompei, Ercolano, Torre Annunziata, il sistema insediativo vesuviano e sarnese nocerino, il sistema delle infrastrutture viarie e di trasporto, le attrezzature di interesse territoriale, le aree produttive...);
- le componenti del Sistema ambientale e gli elementi strutturali dal punto di vista naturalistico e culturale (il fiume Sarno e la rete dei canali, la vegetazione ripariale, le aree agricole di valore paesaggistico ambientale e ad elevata produttività, gli insediamenti storici stratificati e i beni architettonici e documentali anche con forte valenza simbolica...);
- i caratteri del territorio rurale e la produttività (le aree di seminativo irriguo a campo aperto, i frutteti, la floricultura...);
- i caratteri molto diversificati del Sistema insediativo, i tessuti storici compatti centrali, i nuclei storici periferici strettamente connessi alle aree agricole, le emergenze isolate storiche e architettoniche, le aree di recente edificazione, la densificazione edilizia lungo la viabilità...;
- il Sistema infrastrutturale, sia di interesse territoriale, con buone reti di relazione intercomunale, sia di interesse locale, con un'articolazione a tratti poco efficace e continua;
- le attrezzature pubbliche sia di interesse territoriale che locale e la dotazione di standard ad abitante, con una distribuzione di servizi poco equilibrata tra centro e periferia;
- le attività produttive, molto diversificate e diffuse, le aree industriali e la grande area del PIP di via S. Antonio Abate.

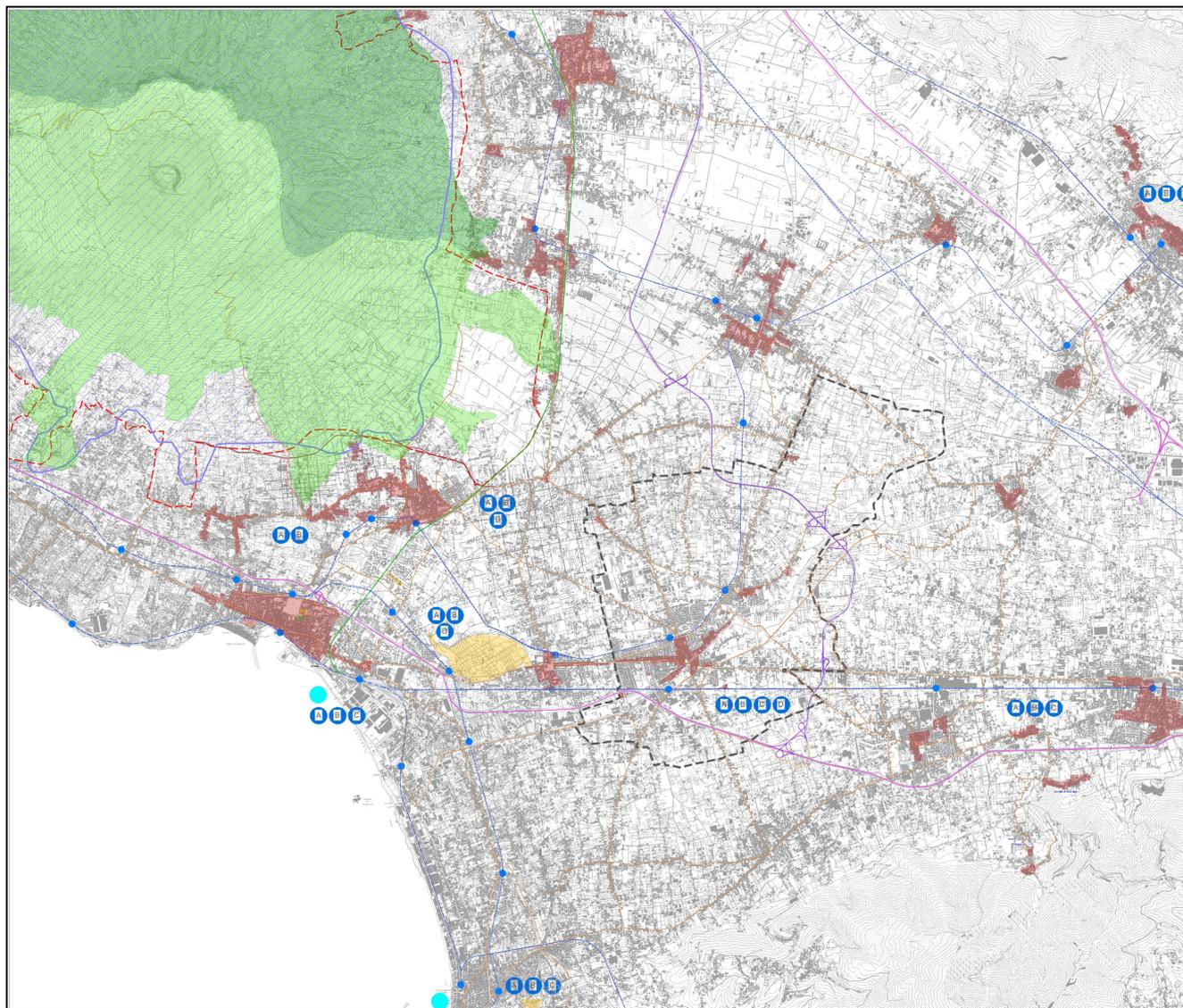


fig.1 Inquadramento territoriale

I primi indirizzi del Preliminare del PUC sono finalizzati alla piena valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse ambientali, culturali e paesaggistiche presenti a Scafati, in coerenza con le linee programmatiche fissate dalla pianificazione sovraordinata e con gli obiettivi indicati dalla LR 16/2004 e dal *Regolamento di attuazione per il governo del territorio* n.5, del 4 agosto 2011.

Gli indirizzi del Preliminare sono inoltre coerenti con quanto contenuto nel programma di mandato del Sindaco approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.5 in data 11/07/2023.

2. ELABORATI DEL PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Preliminare del Piano Urbanistico Comunale è composto dai seguenti elaborati:

- **QUADRO CONOSCITIVO**
- **DOCUMENTO STRATEGICO**
- **TAVOLA PROPOSTA PRELIMINARE DEL PUC**
- **RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE VAS**

Il QUADRO CONOSCITIVO in particolare si articola in:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.2 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

1.2.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

1.2.2 a PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTCP)

1.2.2 b PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTCP)

1.2.2 c PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTCP)

1.2.2 d PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTCP)

1.3 PARCO REGIONALE DEL FIUME SARNO

1.4 VINCOLI E DISPOSIZIONI DELL'AUTORITÀ DI BACINO

1.5 TESSUTI STORICI, AREE ARCHEOLOGICHE E BENI CULTURALI

1.6 ATTIVITÀ PRODUTTIVE E AREA PIP

1.7 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1.8 VIABILITÀ E TRASPORTO

STUDI SPECIALISTICI

1.9 STUDIO GEOLOGICO

1.10 CARTA USO AGRICOLO DEI SUOLI

3. L'ARTICOLAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA IN CAMPANIA

3.1 Norme e contenuti del Piano urbanistico comunale

La Legge regionale n.16 del 2004 - e gli articoli modificati di recente dalla Legge regionale n. 5/2024 - ed il Regolamento regionale 5/2011, ancora vigente fino all'approvazione del nuovo Regolamento della legge 5/2024, sono ancora i riferimenti fondamentali per definire il carattere, i contenuti e l'articolazione della pianificazione urbanistica comunale in Campania¹. La legge regionale 16/2004 attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale, attraverso una serie di strumenti reciprocamente collegati, al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

La strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è dunque costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (PUC)**
Componente strutturale, Componente operativa e Norme tecniche di attuazione;
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)**

Il **Piano Urbanistico Comunale** si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale ed è articolato in due componenti: la **Componente strutturale** che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e le disposizioni strutturali relative alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della **Valutazione Ambientale Strategica** - che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC - e la **Componente operativa** che definisce gli interventi da realizzare con un orizzonte temporale breve, non superiore a 5 anni, e dunque da rielaborare con elevata frequenza.

I contenuti fondamentali della **Componente strutturale** sono costituiti dalle **scelte strategiche** di assetto valide a lungo termine e dalle disposizioni relative a quei determinati ambiti territoriali che – in relazione al particolare valore paesaggistico, agli elevati caratteri di naturalità, all'alto pregio ambientale e produttivo per i territori rurali, alla pericolosità idraulica o al pericolo di frana, agli specifici vincoli e tutele di leggi o di piani sovraordinati a cui sono sottoposti - sono riconosciuti e disciplinati come ambiti da assoggettare a normative di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile, escludendone la trasformazione insediativo-infrastrutturale. La disciplina definita dalla **Componente strutturale** del PUC si basa su criteri derivanti dal riconoscimento dei caratteri portanti del territorio e del paesaggio, perciò "strutturali", sì che le conseguenti limitazioni agli interventi antropici valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di disposizioni conformative della proprietà immobiliare quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate della **Componente operativa del PUC** e del **RUEC** hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che la componente operativa seleziona e disciplina. I residui ambiti territoriali, liberi da tali limitazioni, si configurano dunque come ambiti "trasformabili": in questi ambiti la Componente operativa individua e seleziona gli interventi di trasformazione insediativo-infrastrutturali, privati, pubblici o misti, che - in diretta dipendenza dalle norme della Componente strutturale - si considera opportuno realizzare nel quinquennio successivo.

¹ Legge regionale n.5/2024, art. 40

(Modifiche all'articolo 45 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16)

1. Il comma 3 dell'articolo 45 della legge regionale 16/2004 è sostituito dal seguente: "3. Per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale non ancora adottati, fino all'approvazione delle modifiche al Regolamento 5/2011, ai sensi dell'articolo 43 bis, si applica la disciplina previgente."

4. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Scafati è uno dei principali centri della ampia valle del fiume Sarno: il territorio comunale, che si estende per una superficie di circa 20 kmq, è racchiuso fra il mare, il Vesuvio e le propaggini dei monti Lattari a sud e fa parte del complesso sistema insediativo, ricco di risorse di carattere storico culturale, che quasi senza soluzione di continuità mette in relazione i territori vesuviani con quelli dell'agro nocerino sarnese. La fertilità dei suoli di origine vulcanica e la ricchezza delle risorse idriche hanno dato vita ad un'economia agricola e ad un sistema industriale agro-alimentare di straordinaria importanza nel passato, oggi da affrontare con prospettive innovative capaci di inserire nuovi elementi di qualità e nuove opportunità di sviluppo di tipo socio economico.

I piani territoriali vigenti mettono in evidenza i caratteri rilevanti di questo territorio, le criticità e le opportunità, e delineano le strategie possibili.

4.1 Individuazione dei Piani e dei Programmi pertinenti al PUC di Scafati

In questo capitolo dunque sono analizzati gli strumenti di pianificazione e programmazione che condizionano e interagiscono in maniera significativa con il PUC, contribuendo ad attuarne gli obiettivi o costituendo un vincolo all'attuazione degli stessi.

Il territorio di Scafati è interessato dai seguenti piani, programmi e disposizioni:

- Piano Territoriale Regionale PTR, (approvato il 13 ottobre 2008);
- Linee guida per il paesaggio (PTR);
- Piano Territoriale di Coordinamento PTCP della Provincia di Salerno ();
- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino;
- Parco Regionale del fiume Sarno

4.2 Il Piano territoriale regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale, approvato il 13 ottobre 2008 (L.R. 13/2008), si configura come quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale in Campania e come piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate e complesse. Perseguendo prioritariamente la strategia della interconnessione attraverso la configurazione di reti territoriali, individua all'interno del territorio regionale i *Sistemi Territoriali di Sviluppo* come ambiti di scala intermedia, più adeguati a costruire un rapporto efficace con la Regione.

Il PTR propone cinque Quadri Territoriali di Riferimento utili ad attivare una pianificazione d'area vasta concertata con le Province e la attuale Città Metropolitana di Napoli.

L'articolazione proposta dal PTR è la seguente:

- 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.
- Il **Quadro degli ambienti insediativi**, individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico - ambientali e alla trama insediativa. Gli ambienti insediativi individuati contengono i "tratti di lunga durata", gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti. Sono ambiti subregionali per i quali vengono costruite delle "visioni" rispetto alle quali, soprattutto i piani territoriali di coordinamento provinciali, che agiscono all'interno di "ritagli" territoriali definiti secondo logiche di tipo "amministrativo", ritrovano utili elementi di connessione (fig. 2).

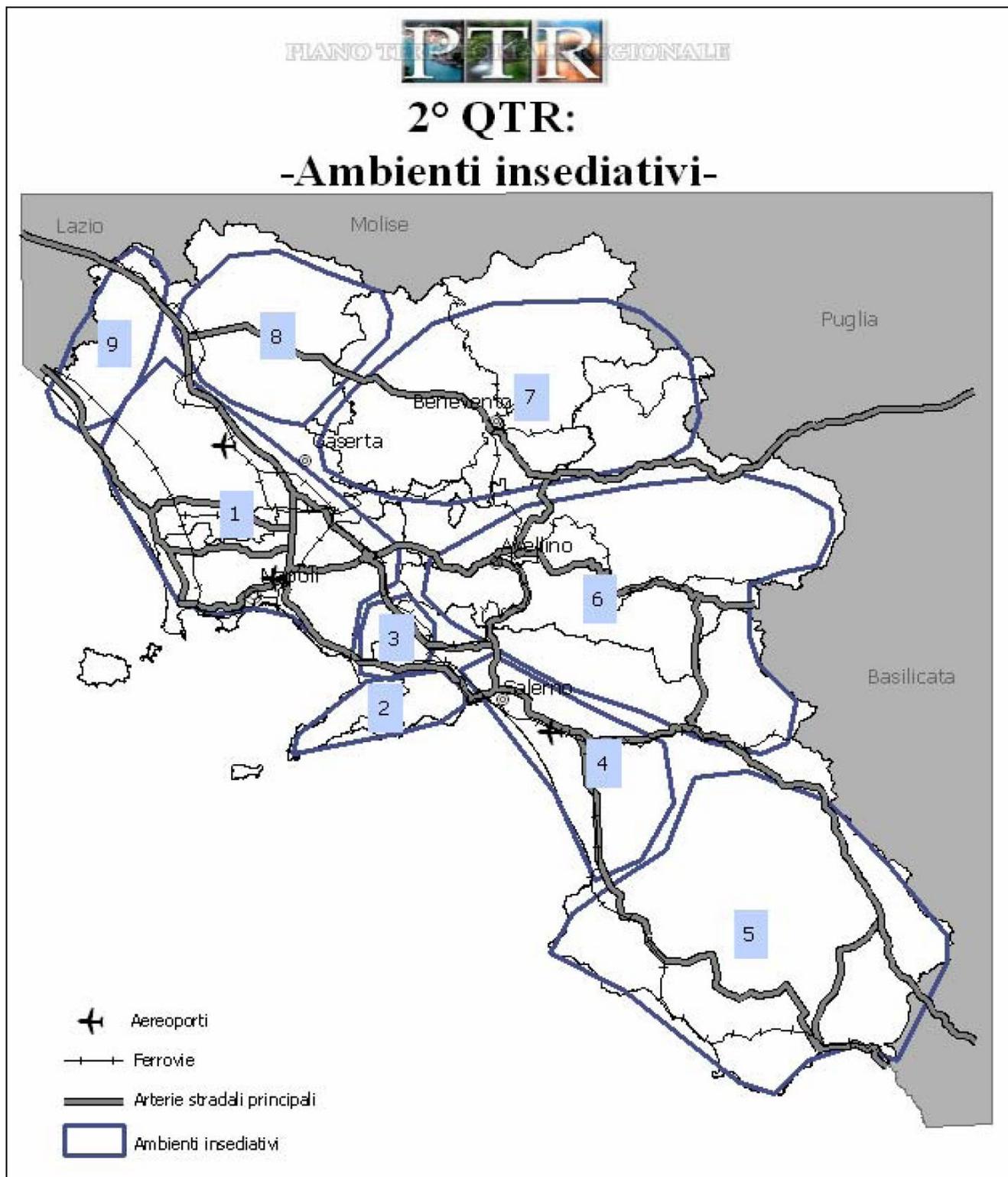


fig.2 – PTR - Quadro degli ambienti insediativi

- Il **Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS)**, individuati in numero di 45. I Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) sono individuati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, considerando 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. Tali sistemi sono classificati in funzione di dominanti territoriali (naturalistica, rurale, culturale, rurale-industriale, urbana, urbano-industriale, paesistico-culturale) (fig.2).
- Il **Quadro dei campi territoriali complessi**, in cui vengono individuati alcuni “campi territoriali” nei quali la sovrapposizione-intersezione dei precedenti Quadri Territoriali di Riferimento mette in evidenza degli spazi di particolare criticità dove si ritiene la Regione debba promuovere un’azione prioritaria e interventi particolarmente integrati.
- Il **Quadro delle modalità** per la cooperazione istituzionale tra i comuni minori e delle raccomandazioni per lo svolgimento di “buone pratiche”.

Alla base degli indirizzi e delle strategie proposte dal PTR vi è una concezione dello sviluppo sostenibile orientata:

- alla tutela, alla valorizzazione e alla riqualificazione funzionale del territorio incentrate sul minor consumo di suolo e sulla difesa del territorio agricolo;
- alla difesa e al recupero della diversità territoriale, sostenuti dalla costruzione della rete ecologica e da un assetto policentrico ed equilibrato, capace di rompere l’assetto gerarchizzato e squilibrato esistente;
- alla prevenzione e al superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- alla integrazione degli insediamenti industriali e residenziali;
- al miglioramento del sistema della mobilità.

Di seguito si analizzano le principali indicazioni del PTR che costituiscono linee d’indirizzo per il PUC di Scafati.

Il 2° Quadro territoriale di riferimento individua 9 ambienti insediativi:

Ambiente insediativo n. 1 – Piana campana

Ambiente insediativo n. 2 – Penisola sorrentino-amalfitana con l’isola di Capri

Ambiente insediativo n. 3 – Agro sarnese-nocerino

Ambiente insediativo n. 4 – Salernitano-Piana del Sele

Ambiente insediativo n. 5 – Cilento e Vallo di Diano

Ambiente insediativo n. 6 – Avellinese

Ambiente insediativo n. 7 – Sannio

Ambiente insediativo n. 8 – Media Valle del Volturno

Ambiente insediativo n. 9 – Valle del Garigliano

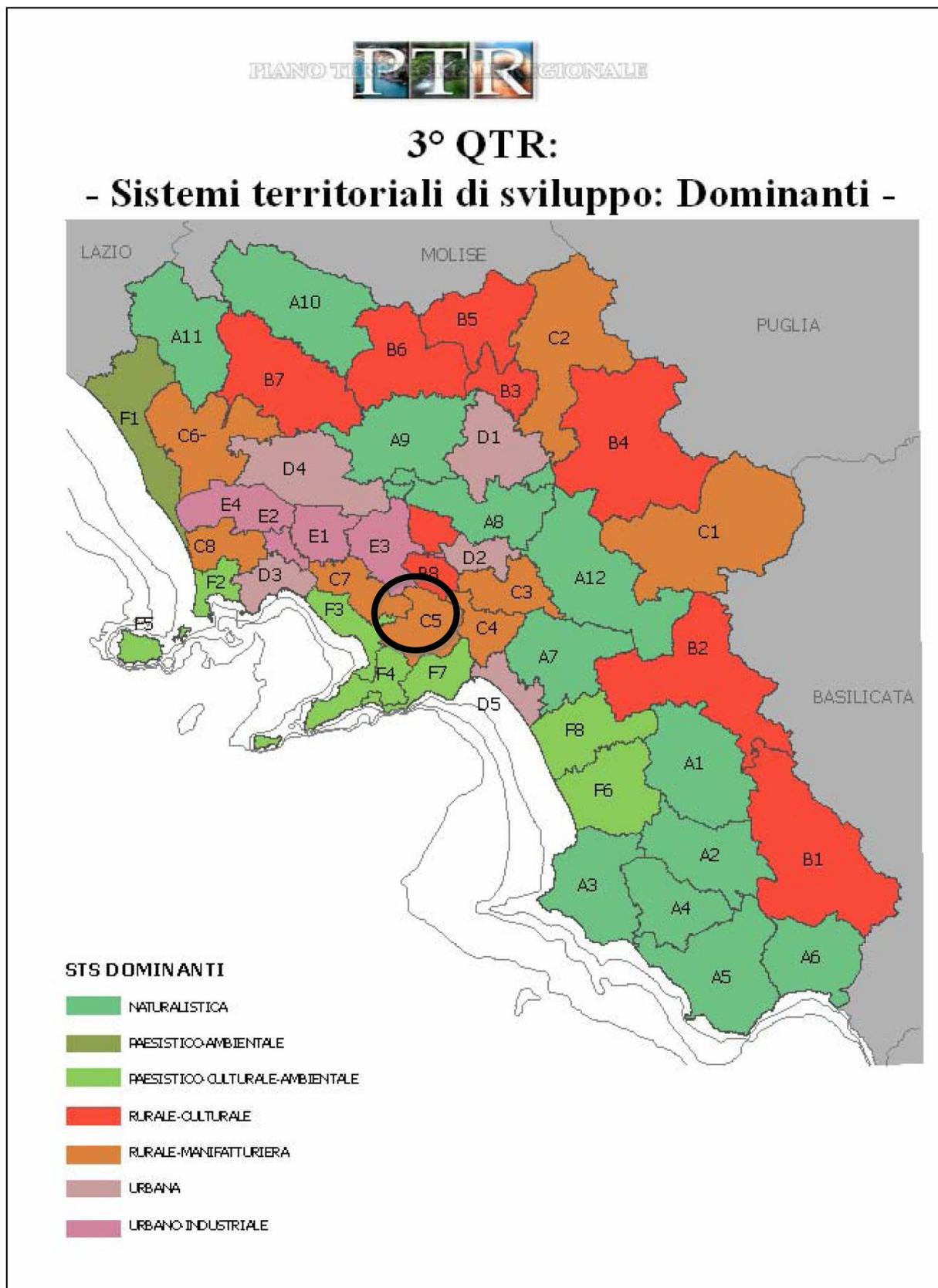


fig.3 – PTR - Quadro dei Sistemi territoriali di sviluppo

Il secondo quadro individua l'Agro Sarnese-Nocerino come Ambiente insediativo n. 3.

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 per lo sviluppo, la piana del Sarno è ricompresa nel Sistema Territoriale di Sviluppo C5 - Agro Nocerino Sarnese a dominante rurale-manifatturiera.

Il PTR rileva che il territorio dell'Agro si caratterizza per un diffuso "disordine", a cui si accompagna un "forte inquinamento ambientale", dovuto alla commistione tra impianti, più o meno produttivi, e insediamenti residenziali. Negli ultimi decenni si è verificata una consistente riduzione della base industriale che ha portato a fenomeni di sottoutilizzazione e dismissione di aree industriali. Su tutto il territorio dell'Agro sono stati censiti un gran numero di siti industriali che versano in condizioni o di completo abbandono o di utilizzo parziale e/o precario. L'azione di recupero e di riqualificazione di tali aree, con la riorganizzazione delle stesse per nuove attività, è dunque prioritaria.

4.3 Le Linee guida per il paesaggio del PTR

Le **Linee guida per il paesaggio**, parte integrante del PTR, costituiscono il quadro di riferimento unitario, relativo ad ogni singola parte del territorio regionale, della pianificazione paesaggistica; 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 dalla legge regionale n.16/2004, definiscono gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile e i criteri generali da rispettare nella valutazione dei carichi insediativi ammissibili sul territorio; contengono direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici il cui rispetto è cogente ai soli fini paesaggistici per la verifica di compatibilità dei Piani Territoriali di Coordinamento provinciali (PTCP), dei Piani Urbanistici Comunali (PUC) e dei Piani di settore di cui alla legge regionale 16/2004, articolo 14, da parte dei rispettivi organi competenti, nonché per la Valutazione ambientale strategica.

La cartografia di piano comprende la **Carta dei paesaggi della Campania** che definisce lo statuto del territorio regionale inteso come quadro istituzionale di riferimento del complessivo sistema di risorse fisiche, ecologico-naturalistiche, agro-forestali, storico-culturali e archeologiche, semiologico-percettive, nonché delle rispettive relazioni e della disciplina di uso sostenibile che definiscono l'identità dei luoghi.

Nelle *Linee guida*, la promozione della qualità del paesaggio in ogni parte del territorio regionale rappresenta un obiettivo prioritario nel rispetto dei seguenti principi:

- a) **sostenibilità**, come carattere degli interventi di trasformazione del territorio ai fini della conservazione, della riproducibilità e del recupero delle risorse naturali e culturali, fondamento dello sviluppo e della qualità di vita delle popolazioni presenti e future;
- b) **qualificazione dell'ambiente di vita**, come obiettivo permanente delle pubbliche autorità per il miglioramento delle condizioni materiali e immateriali nelle quali vivono ed operano le popolazioni, anche sotto il profilo della percezione degli elementi naturali ed artificiali che costituiscono il loro contesto di vita quotidiano;
- c) **minor consumo del territorio e recupero del patrimonio esistente**, come obiettivo che le pubbliche autorità devono perseguire nell'adottare le decisioni che riguardano il territorio ed i valori naturali, culturali e paesaggistici che questo comprende, segnatamente nel momento in cui esaminano la fattibilità, autorizzano o eseguono progetti che comportano la sua trasformazione;

- d) **sviluppo endogeno**, come obiettivo da realizzare con riferimento agli obiettivi economici posti tramite la pianificazione territoriale al fine di valorizzare le risorse locali e la capacità di autogestione degli enti pubblici istituzionalmente competenti rispetto a tali risorse;*
- e) **sussidiarietà**, come criterio nella ripartizione delle competenze e delle funzioni pubbliche relative alla gestione del territorio affinché, di preferenza, le decisioni siano prese dagli enti più vicini alle popolazioni. L'assegnazione di competenze ad altre autorità deve essere giustificata dalla necessità di preservare interessi pubblici facenti capo a comunità più grandi e tener conto dell'ampiezza e della natura del compito e delle esigenze di efficacia e di economia;*
- f) **collaborazione inter-istituzionale e copianificazione**, quali criteri e metodi che facilitano una stabile e leale cooperazione tra i diversi livelli amministrativi, in senso verticale e orizzontale, tenendo conto della necessità di combinare interesse pubblici di livello territoriale differente e facenti capo a comunità di diversa grandezza (locali, regionale, nazionale, internazionale) ed utilizzando i processi relativi all'Agenda 21 locale;*
- g) **coerenza dell'azione pubblica** quale modo per armonizzare i diversi interessi pubblici e privati relativi all'uso del territorio affinché, ogni volta che ciò è possibile, l'interesse delle comunità più piccole possa contribuire positivamente all'interesse delle comunità più grandi e viceversa;*
- h) **sensibilizzazione, formazione e educazione**, quali processi culturali da attivare e sostenere a livello pubblico e privato al fine di creare o rafforzare la consapevolezza dell'importanza di preservare la qualità del paesaggio quale risorsa essenziale della qualità della vita;*
- i) **partecipazione e consultazione**, come occasione di conoscenza delle risorse comuni del territorio da parte delle popolazioni anche mediante programmi di progettazione partecipata e comunicativa e di modalità decisionali fondate su meccanismi democratici.*

Il comune di Scafati viene collocato nell'**Ambito di paesaggio 24 – Piana del Sarno**

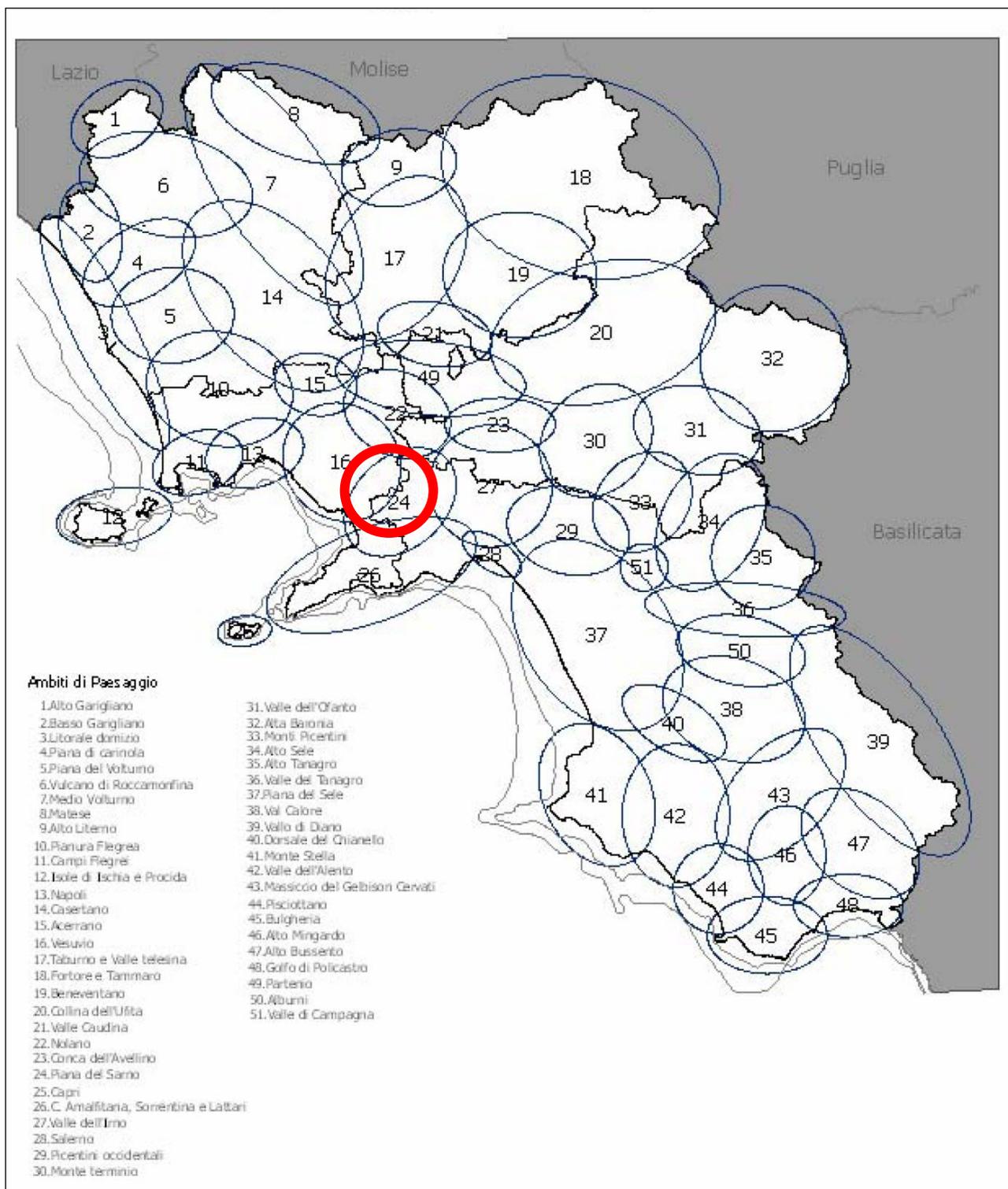


fig.4 – PTR /Ambiti di paesaggio

4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno

Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia (PTCP) di Salerno approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 15 del 30 marzo 2012, coerentemente con le disposizioni della L.R. n.16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico.

Le scelte progettuali del PTCP si diversificano in base ai vari sistemi strutturanti individuati:

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

Secondo la legge regionale vigente, la compatibilità della pianificazione comunale con il PTCP va verificata in base alla coerenza con gli obiettivi strategici individuati dal PTCP per ogni sistema.

Il PUC a sua volta integra, specifica e approfondisce i contenuti del PTCP.

Secondo quanto definito dal PTCP, il comune di Scafati rientra nell'ambito territoriale dell'Agro Nocerino Sarnese, per il quale i macro-obiettivi e gli indirizzi proposti in sede provinciale - nel successivo elenco selezionati con particolare attenzione a Scafati - sono i seguenti:

a. RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

- la tutela delle risorse naturalistiche esistenti attraverso il coordinamento di azioni molteplici che ne possano consentire una "tutela attiva" nonché la fruizione tanto da parte delle popolazioni locali quanto da parte di turisti ed escursionisti;
- la riqualificazione del bacino idrografico del fiume Sarno, mediante l'impiego ottimale delle risorse e il risanamento delle fasce fluviali, nonché la valorizzazione delle aree di pregio agronomico ancora esistenti nella valle e la loro riqualificazione; a tali fini occorre favorire la riconversione ad uso agricolo delle aree attualmente interessate da fenomeni di diffusione/dispersione edilizia ed incentivare i processi di incremento della qualità e dell'efficienza delle aziende agricole comprese nelle filiere di riferimento (ortofrutta), anche attraverso azioni di marketing territoriale per la promozione delle produzioni locali;
- la definizione di aree agricole periurbane di tutela ambientale, anche da collegarsi alla rete ecologica;
- la 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;
- la 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 mitigazione dei fenomeni di dissesto idrogeologico;
- la prevenzione dal rischio vulcanico mediante il coordinamento intercomunale di Piani di emergenza di Protezione Civile per i comuni compresi nella "zona gialla" del Piano di Emergenza Vesuvio.

b. RIORGANIZZAZIONE POLICENTRICA E RETICOLARE DEGLI INSEDIAMENTI DELL'AGRO NOCERINO-SARNESE

- il contenimento della diffusione edilizia nel territorio extraurbano, sia di tipo areale sia di tipo lineare lungo la viabilità;
- il contenimento delle espansioni insediative nelle aree ricadenti nella "zona gialla" del Piano di Emergenza Vesuvio;
- la riorganizzazione, riqualificazione e messa a norma della struttura insediativa lungo la direttrice Scafati-Nocera, al fine di:
 - evitare espansioni insediative che potrebbero determinare ulteriori saldature tra i diversi insediamenti;
 - ripristinare condizioni di ordine nelle destinazioni urbanistiche tra aree residenziali ed aree/ funzioni produttive;

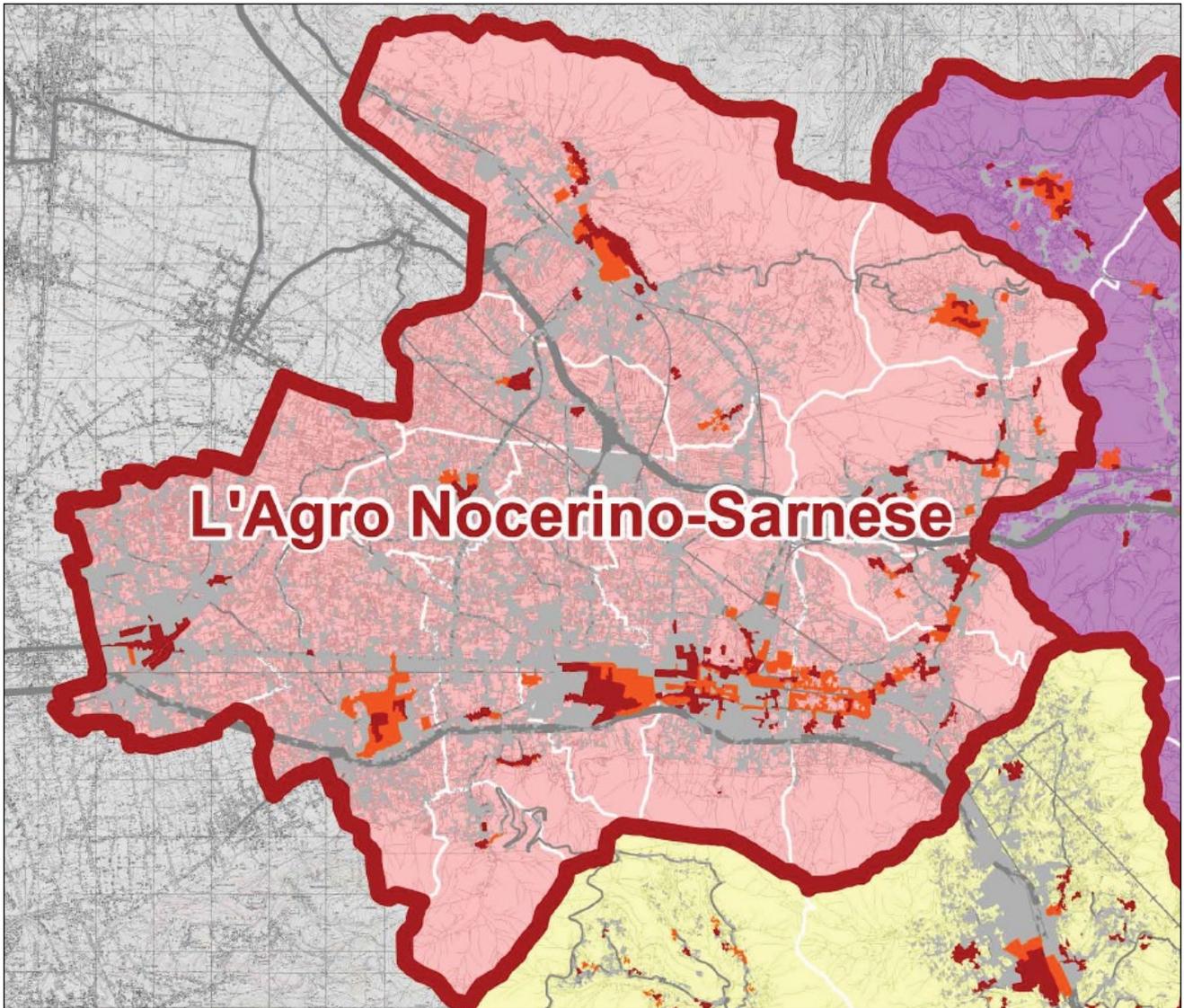


fig.5 – PTCP Gli Ambiti identitari

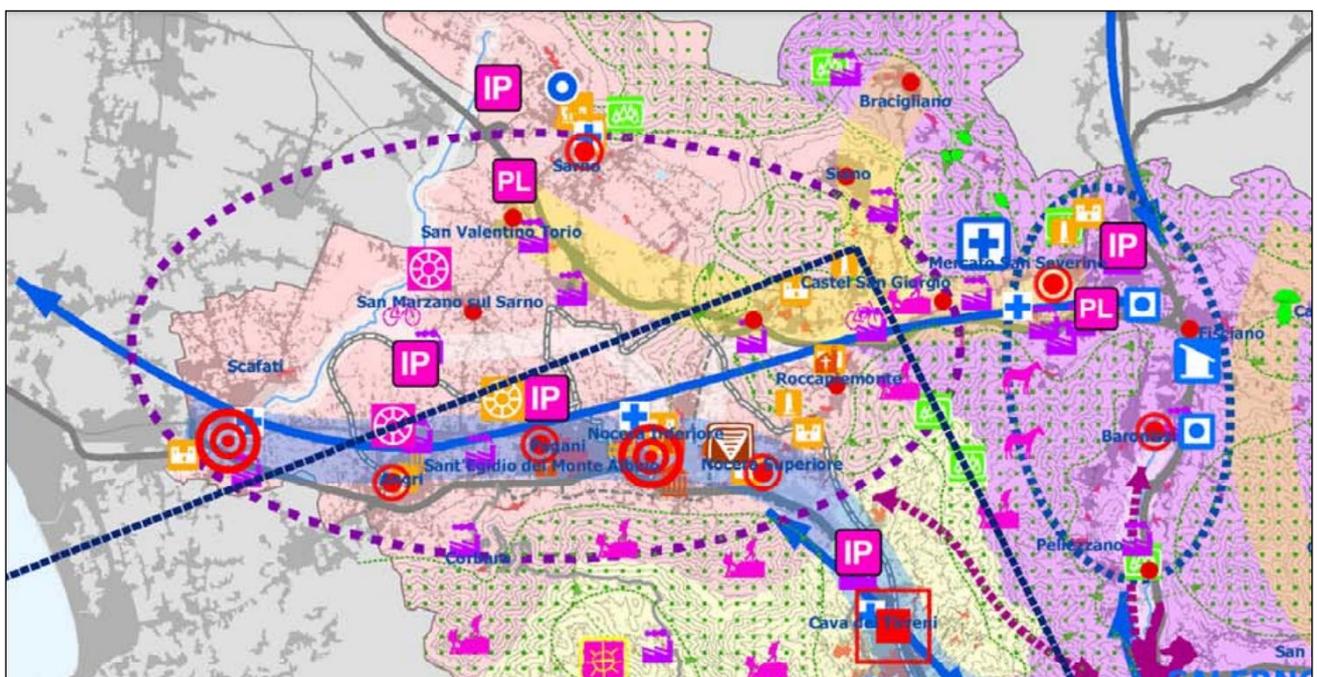


fig.6 – PTCP Il sistema insediativo e le centralità

- incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale quali attività industriali e di media e grande distribuzione di vendita in specifiche aree attrezzate, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità promuovendo il ritorno, nell'ambito dei contesti abitativi, dei negozi di quartiere, delle botteghe artigiane, dei servizi di supporto alla famiglia e delle attività ludiche e ricreative per giovani e anziani;
 - riconvertire le aree e/o i contenitori dismessi, privilegiando e prescrivendo in quota parte la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standard delle 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;
 - integrare il sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi, previa verifica dell'ipotesi di interrimento della esistente linea ferroviaria "tirrenica", tra Scafati e Nocera Inferiore, al fine di recuperare la direttrice a funzioni urbane ordnatrici – parco urbano lineare con localizzazione di servizi qualificanti, pista ciclo-pedonale innestata in un nuovo disegno del verde – con l'utilizzazione delle stazioni come attrezzature collettive oggetto di concessioni per finanza di progetto;
 - la promozione degli interventi di recupero, riqualificazione e completamento del tessuto urbano esistente anche mediante programmi integrati di riqualificazione urbanistica, rivolti tanto al recupero ed alla rivitalizzazione degli insediamenti storici urbani ed extraurbani, quanto alla riqualificazione ed alla eventuale densificazione degli insediamenti recenti;
 - la messa in rete delle diverse centralità mediante l'ottimizzazione della rete infrastrutturale già ricca, con la contestuale riorganizzazione del sistema della mobilità interna alla "città";
 - la 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 il Polverificio Borbonico e l'annessa chiesetta di S. Barbara a Scafati, nonché la Villa Nunziante (antica Caserma del Polverificio Borbonico), sede del Centro Internazionale per gli Studi Pompeiani, istituito nel luglio del 2001, in collaborazione tra l'Istituto Universitario Suor Orsola Benincasa di Napoli, la Soprintendenza Archeologica di Pompei ed il Comune di Scafati;
- c. 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.
- d. RIORGANIZZAZIONE E COMPLETAMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ IN CHIAVE INTERMODALE
- potenziamento del sistema della mobilità su gomma mediante il completamento della viabilità alternativa alla SS18, mediante l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuovi tronchi stradali in modo da consentire il decongestionamento del traffico sulla SS 18 e di agevolare i collegamenti tra le Autostrade A3 ed A30.
 - 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.

4.5 Il Parco Regionale del fiume Sarno

Il Parco regionale del Fiume Sarno è stato ufficialmente istituito con la delibera della Giunta Regionale n. 2211 del 27 giugno 2003. La delimitazione del Parco include le aree attraversate dal fiume Sarno (in tutto undici comuni tra la provincia di Salerno e la provincia di Napoli) dalla foce alle sorgenti.

Con delibera n.2/2009 in collaborazione con l'ex Autorità di Bacino del Sarno è stata predisposta una nuova delimitazione 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, nonché in rapporto agli usi delle popolazioni locali ed alla situazione della proprietà ed alle forme di tutela già esistenti.

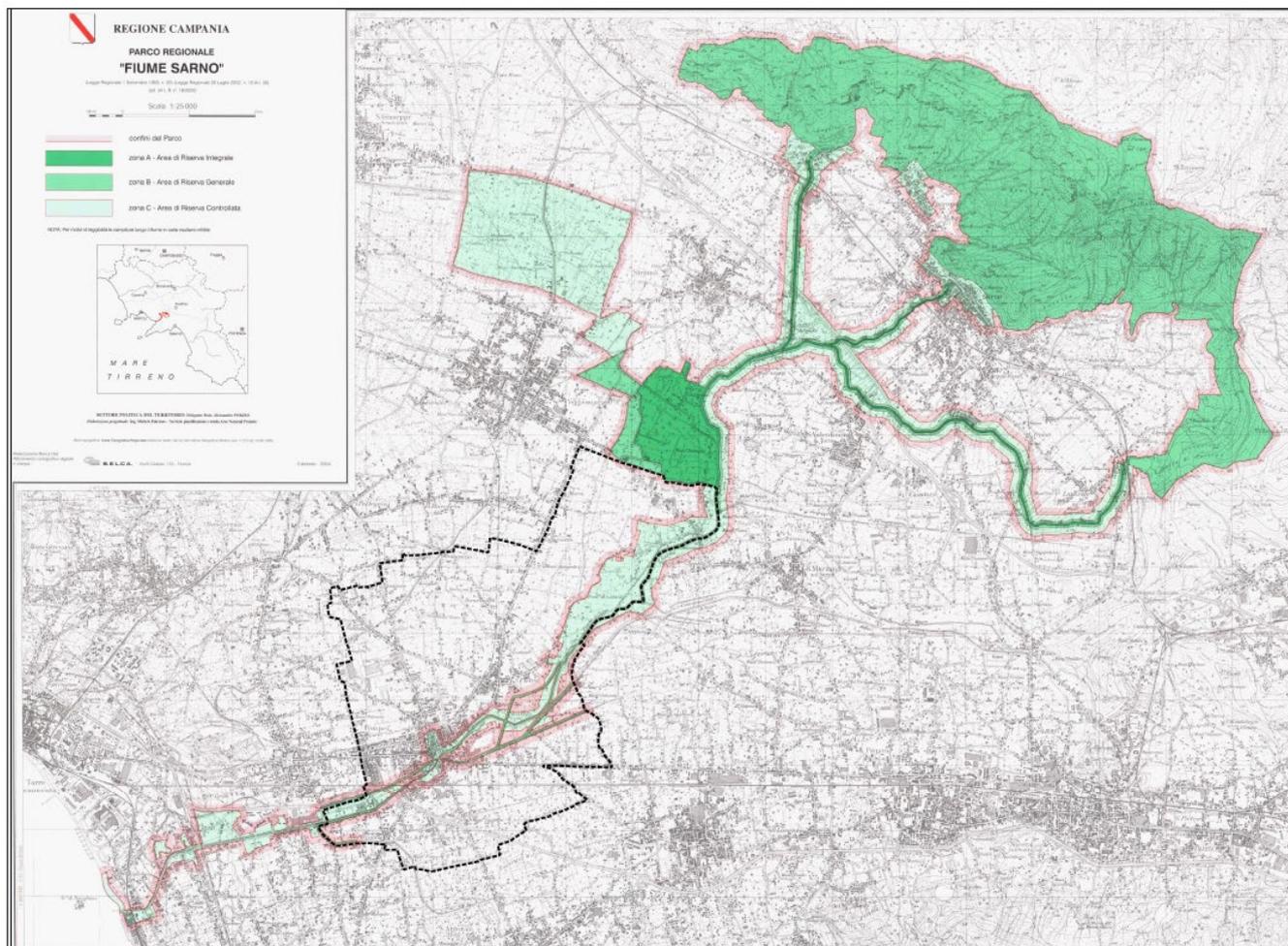


fig.7 – Parco Regionale del fiume Sarno

Secondo le norme vigenti, sull'intero territorio del Parco si applicano, in sintesi, le seguenti disposizioni.

Per quanto riguarda la tutela dell'ambiente, la protezione della fauna, della flora e delle attività agronomiche nell'area del Parco:

- è vietato aprire cave e miniere, è vietata l'escavazione di materiali litoidi degli alvei e delle zone golenali dei corsi d'acqua, nonché attivare discariche per qualsiasi tipo di rifiuti. Nel rispetto delle norme vigenti in materia, ai sensi dell'art. 9bis della L.R. 17/95, per il recupero e la ricomposizione ambientale delle cave dismesse è consentito smaltire rifiuti provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi, purché privi di materiali tossici e pericolosi;
- sono vietati i movimenti di terra di qualsiasi genere ad eccezione di quelli che avvengono per la realizzazione di opere ed infrastrutture consentite ai sensi della presente normativa, con obbligo della ricomposizione ambientale;
- è vietato abbandonare rifiuti di qualsiasi genere;
- è vietato esercitare l'attività venatoria, raccogliere e danneggiare la fauna minore, introdurre nuove specie animali estranee all'ambiente naturale fatti salvi gli interventi connessi con la normale conduzione delle attività agro-zootecniche e silvo-pastorali;
- è vietato effettuare la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, mineralogiche e di reperti archeologici;
- è vietato introdurre nuove specie vegetali estranee all'ambiente naturale, fatti salvi gli interventi connessi con la normale conduzione delle attività agro-silvo-pastorali;
- è vietato raccogliere e danneggiare la flora spontanea erbacea ed arbustiva e alterare l'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

Per la tutela della risorsa idropotabile e dell'assetto idrogeologico, il Piano dispone il divieto di:

- realizzare nuove opere per la sistemazione fluviale e modificare il regime delle acque ad eccezione degli interventi di riqualificazione ambientale e di interventi migliorativi connessi: con l'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale, con la gestione della risorsa idropotabile, con la conservazione dell'originario assetto idrogeologico ed effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica, previa autorizzazione dell'Ente Parco;
- eseguire lungo le aste fluviali opere di consolidamento e sistemazione spondale che alterino i caratteri naturalistici degli argini e dell'insieme ecosistemico né sbarramenti artificiali dei flussi fluviali che precludano definitivamente il naturale trasporto delle ghiaie e la risalita delle specie ittiche.

Nelle zone "A" e "B" è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi nell'ambito di una fascia di ml. 150 su entrambe le sponde ad eccezione di interventi di sistemazione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua da realizzarsi esclusivamente con interventi di ingegneria naturalistica e nel rispetto della normativa vigente.

È vietato, ad eccezione delle zone "C", aprire nuove strade, ferrovie, impianti a fune, ad eccezione di elipiste e viabilità di servizio agricoloforestale e di altra struttura necessaria per operazioni di soccorso ed antincendio boschivo che non devono superare i tre metri di larghezza e debbono essere inibite al traffico rotabile privato, fatto salvo l'utilizzo da parte dei conduttori dei fondi serviti.

È consentita la ristrutturazione delle strade interpoderali (pubbliche e/o private) esistenti connesse alle attività agricole nei limiti e nel rispetto delle dimensioni e delle tipologie esistenti.

È inoltre consentita la manutenzione di tutti i tipi di strade esistenti.

È consentita la realizzazione di nuovi sentieri pedonali necessari per la fruizione del territorio del Parco.

È consentita in tutte le zone la realizzazione (tranne che in zona "A", l'adeguamento è sempre consentito) degli impianti tecnologici ed infrastrutturali quali sistemi fognari e di depurazione, idrici, elettrici, telefonici e sistemi similari di pubblica utilità sia di rilevanza comunale che sovracomunale.

Per quanto riguarda la tutela del patrimonio edilizio, in tutte le zone del patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, cui all'art. 31, lett. a), b) e c) della legge 457/1978, della legge 730/1985 e della legge regionale 41/1984 nonché di ristrutturazione edilizia; l'intervento di ristrutturazione edilizia, deve puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti;
- la variazione di destinazione d'uso per fini agrituristici;

- *l'adeguamento igienico-sanitario ed alle norme di sicurezza nonché per il superamento delle barriere architettoniche secondo gli standards previsti dalla normativa di settore per gli edifici pubblici e con destinazione turistico-ricettiva.*

Per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico ed ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

- *tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltati nonché le persiane avvolgibili; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;*
- *i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;*
- *le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia;*
- *le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato;*
- *i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impegno di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;*
- *le opere lapidee non vanno tinteggiate e devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive;*
- *gli impianti di antenne televisive posizionate sulle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato.*

Gli interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate devono essere realizzati secondo le sottoelencate modalità:

- *per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;*
- *al di fuori della zona "A" (ove sono vietate), per le aree a destinazione residenziale e diverse da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone delle presenti Norme, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza; in ogni caso, l'altezza delle recinzioni di qualsiasi tipo, non può superare i due metri, di cui solo metri 1,25 in muratura.*

Per la finitura delle pavimentazioni delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche. I calpestii pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non devono essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, devono essere ripristinati i manti di calpestio nel rispetto della presente normativa, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo locale a faccia vista senza stilatura di giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, queste vanno rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale locale.

Le fasce di rispetto stradale riferite al D.M. n. 1444/68, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, vanno sistemate a verde.

Le specifiche delimitazioni di zona e le corrispondenti disposizioni normative del Parco Regionale del Sarno saranno integralmente recepite nel PUC.



- ZONA A - AREA DI RISERVA INTEGRALE
- ZONA B - AREA DI RISERVA GENERALE
- ZONA C - AREA DI RISERVA CONTROLLATA

fig.8 – Parco Regionale del fiume Sarno

4.6 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino

Il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico costituisce piano stralcio di bacino, ai sensi dall'articolo 12 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e possiede, per effetto dell'articolo 17 della legge 18 maggio 1989, n. 183, e dell'art.9 della legge della Regione Campania 7 febbraio 1994, n. 8, valore di piano territoriale di settore. Il Piano Stralcio è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, le norme d'uso del suolo e gli interventi riguardanti l'assetto idrogeologico del territorio di competenza dell'Autorità di bacino.

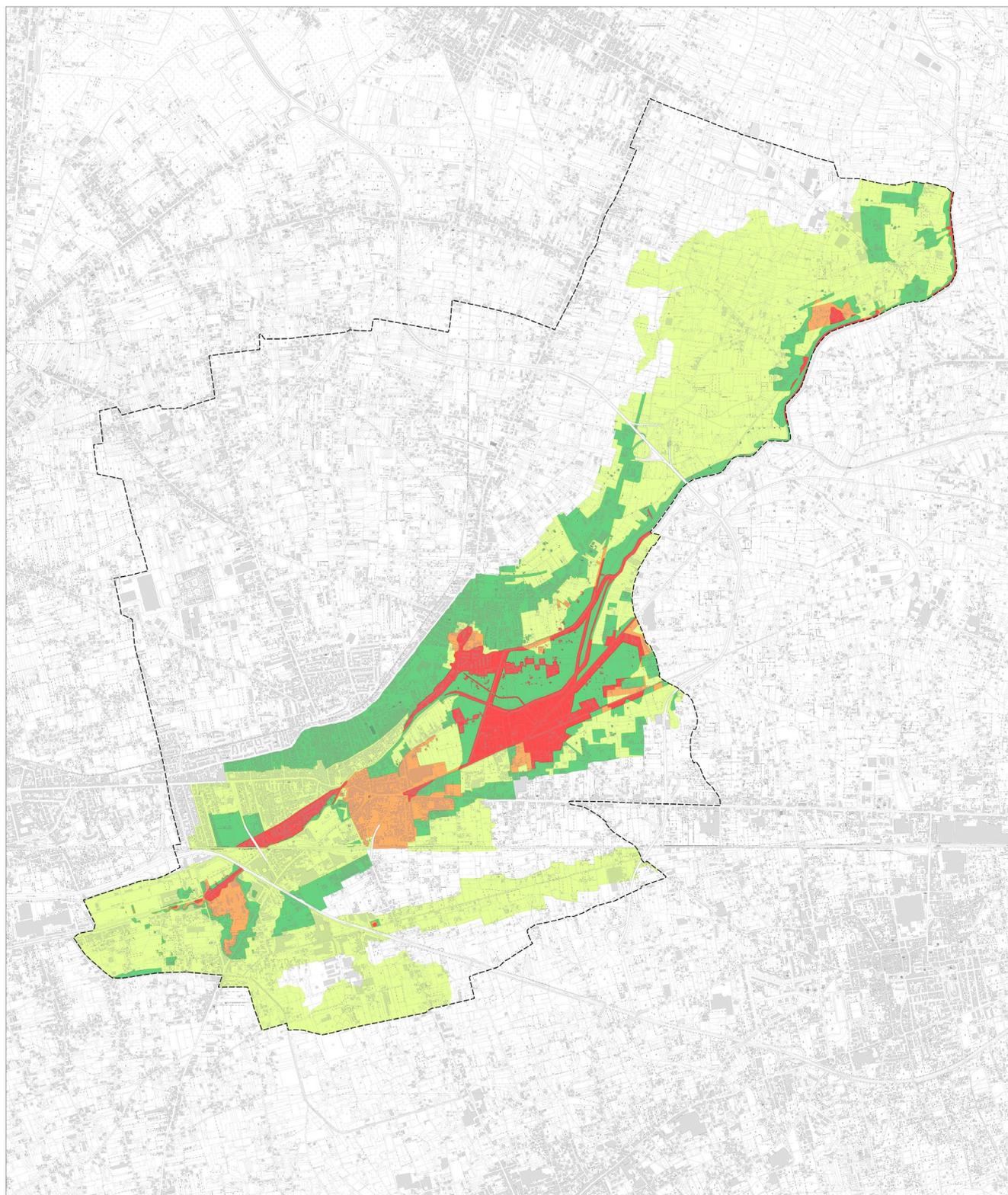
Ai sensi della vigente normativa di settore il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico:

- a) individua le aree a rischio idrogeologico molto elevato, elevato, medio e moderato, ne determina la perimetrazione, stabilisce le relative prescrizioni;
- b) delimita le aree di pericolo idrogeologico quali oggetto di azioni organiche per prevenire la formazione e l'estensione di condizioni di rischio;
- c) indica gli strumenti per assicurare coerenza tra la pianificazione stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico e la pianificazione territoriale della Regione Campania, anche a scala provinciale e comunale;
- d) individua le tipologie e la programmazione degli interventi di mitigazione o eliminazione delle condizioni di rischio e delle relative priorità, a completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti.

In tutte le aree perimetrate con situazioni di rischio o di pericolo il piano persegue, alla scala di bacino, i seguenti obiettivi:

- a) prevedere e disciplinare vincoli e limitazioni d'uso del suolo, le attività e gli interventi antropici consentiti, le prescrizioni e le azioni di prevenzione nelle diverse tipologie di aree a rischio e di pericolo, nei casi più delicati, subordinatamente ai risultati di appositi studi di compatibilità idraulica o idrogeologica;
- b) stabilire norme per il corretto uso del territorio e delle risorse naturali nonché per l'esercizio compatibile delle attività umane a maggior impatto sull'equilibrio idrogeologico del bacino;
- c) dettare disposizioni per l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale, con la costituzione di vincoli, prescrizioni e destinazioni d'uso del suolo in relazione ai diversi gradi di rischio;
- d) conseguire condizioni accettabili di sicurezza idraulica e geologica del territorio mediante la programmazione degli interventi non strutturali e di quelli strutturali e la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti;
- e) programmare la sistemazione, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, anche attraverso la moderazione delle piene e la manutenzione delle opere, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- f) programmare altresì la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- g) definire le necessità di manutenzione delle opere in funzione del grado di sicurezza compatibile e del rispettivo livello di efficienza ed efficacia;
- h) indicare le necessarie attività di prevenzione, di allerta e di monitoraggio dello stato dei dissesti.

Le specifiche delimitazioni di zona e le corrispondenti disposizioni normative del Piano Stralcio saranno integralmente recepite nel PUC.



- R4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO
- R3 - RISCHIO ELEVATO
- R2 - RISCHIO MEDIO
- R1 - RISCHIO MODERATO

fig.9 – Piano Stralcio Autorità di Bacino

5. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Scafati è uno dei principali centri della piana del Sarno e si caratterizza come un comprensorio pianeggiante racchiuso fra il mare e il Vesuvio a occidente, le propaggini dei monti Lattari a sud e quelle dei monti Picentini a nord. Comprende a nord un ampio settore prevalentemente caratterizzato dal punto di vista vegetazionale e agricolo verso le aree vesuviane interne ad ovest, e il territorio sarnese ad est, e si allarga nelle aree densamente urbanizzate che da Torre del Greco e Pompei arrivano a Nocera Inferiore e Salerno, quasi senza soluzione di continuità.

Il comune di Scafati, per la sua posizione in un quadro di riferimento alla scala vasta, si configura dunque come un importante nodo di raccordo tra sistemi territoriali differenti, in particolare tra l'area urbana di Napoli, la città di Pompei, i comuni vesuviani costieri e quelli vesuviani interni, la costiera sorrentina, le aree dell'agro nocerino sarnese e l'area urbana di Salerno. Il territorio di Scafati è dunque complesso e articolato: pianeggiante, ma racchiuso tra alture contermini, fortemente segnato dalla presenza del fiume Sarno e delle sue canalizzazioni, alterna rilevanti qualità naturali, culturali e storico insediative ai complicati caratteri urbani e periferici derivanti dalle più recenti dinamiche di espansione del suo sistema insediativo, residenziale e produttivo.

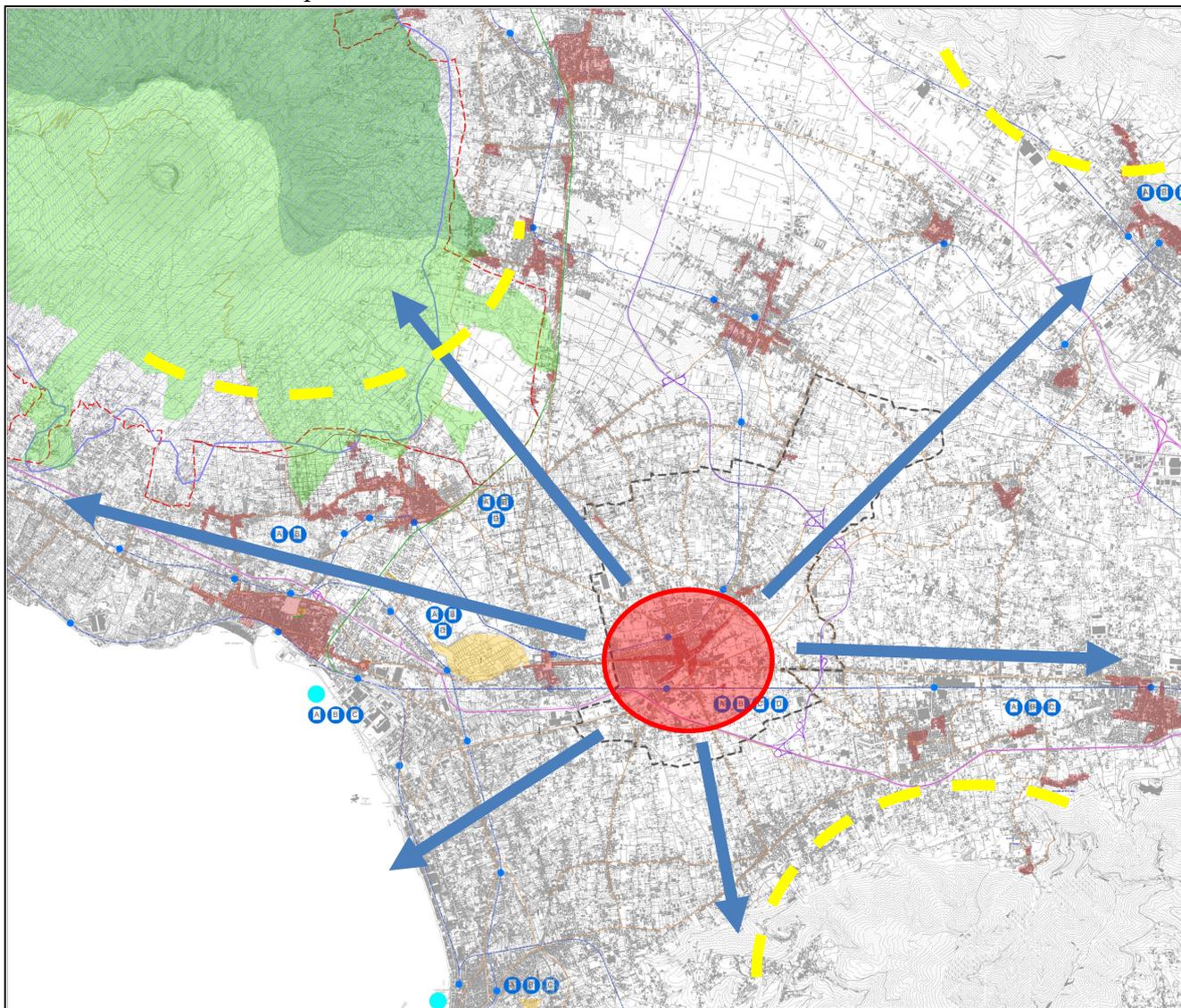


fig. 10 – Inquadramento territoriale – Relazioni

Gli insediamenti di più recente edificazione sono infatti concentrati lungo le infrastrutture costituite dalla autostrada Napoli - Salerno, dalla strada statale 18, dalle strade provinciali di collegamento con i comuni dell'Agro, dalla linea ferroviaria e sono connessi strettamente alle aree urbanizzate di Pompei, Boscoreale, Anghi.

5.1 L'evoluzione storica



fig. 11 – Carta IGM 1818

Lungo i tracciati storici di carattere territoriale è possibile seguire l'evoluzione degli insediamenti: ai nuclei storici principali che ancora negli anni Cinquanta e Sessanta si presentavano compatti e indipendenti in un contesto territoriale connotato dall'attività agricola, negli anni Settanta e Ottanta sono sopravvenuti processi trasformativi consistenti che hanno progressivamente dilatato le aree urbanizzate con abitazioni e industrie e con la realizzazione di infrastrutture viarie.

Il confronto tra le cartografie degli anni Quaranta e Cinquanta e quelle più recenti ci permette di riconoscere in modo chiaro il processo di espansione nel territorio: le edificazioni dalle aree centrali progressivamente si diramano verso il territorio agricolo, in un primo tempo attraverso la densificazione lungo la viabilità locale e l'ampliamento degli insediamenti centrali; negli ultimi decenni si diffondono

invece in modo più casuale nelle aree agricole e lungo le strade di collegamento intercomunale verso i comuni limitrofi.

La piana del Sarno è stata abitata fin da tempi antichissimi: nel territorio di Scafati, come nei comuni contermini, sono diffuse e rilevanti le testimonianze archeologiche risalenti all'epoca romana. Fin dal periodo romano, il territorio di Scafati ricopriva un ruolo fondamentale per i traffici e gli scambi e di raccordo strategico tra le aree costiere (porto di Pompei e Stabia) e quelle interne dell'entroterra appenninico, di Nocera e di Sarno. Le relazioni fiorenti di carattere economico erano supportate da una rete infrastrutturale efficace che si articolava lungo il tracciato dell'attuale strada statale 18 (antica via Domiziana) e lungo le strade che da Pompei e Scafati arrivavano a Sarno e alle aree interne a nord; proprio lungo queste strade sono attualmente diffuse le aree di interesse archeologico, molto probabilmente con resti di antiche ville rustiche.



fig. 12 – Confronto cartografie 1980 - 2011

Dopo l'eruzione del Vesuvio del 79 d.C. e la distruzione dei centri di Pompei, Ercolano, Oplonti e Stabia, la piana sarnese perse in qualche modo la sua centralità strategica. Le campagne restarono a lungo abbandonate fino a quando nuove popolazioni tornarono ad insediarsi e a bonificare le aree, anche quelle lungo il fiume Sarno che avevano acquisito il carattere di foresta riparia con alberi d'alto fusto e arbusti fitti (Silva Mala).

Nel Medioevo, la piana del Sarno diventò territorio di mezzo tra i bizantini di Napoli e i longobardi del ducato di Salerno: il primo tratto del Sarno nel territorio di Scafati divenne navigabile e cominciarono a sorgere i primi aggregati insediativi, che attualmente corrispondono al centro di Scafati lungo il fiume. Si consolidò il nucleo di S. Pietro e si iniziò la costruzione dell'Abbazia di Realvalle. Nel Cinquecento la costruzione della Strada Regia diede nuovi impulsi ai traffici e ai commerci e i nuclei insediativi cominciarono a consolidarsi, soprattutto il nucleo corrispondente all'attuale centro di Scafati. A questo

periodo corrisponde la costruzione della chiesa di S. Maria delle Vergini e del Santuario della Madonna dei Bagni. Il fiume comincia ad essere irregimentato attraverso una serie di canali – non sempre efficaci – sia per difendersi dalle inondazioni sia per alimentare i numerosi mulini costruiti lungo le fasce fluviali. Nel 1800 furono intraprese nuove opere di bonifica che resero le campagne più produttive e vivibili e si formarono nuovi nuclei rurali (Zaffaranelli). Dopo il calo dell'industria tessile (Wenner, Meyer...), nelle campagne la coltivazione di cotone fu sostituita dalle coltivazioni cerealicole, dalle ortofrutticole e dalle floristiche. La parcellizzazione del territorio agricolo portò alla diffusione delle case rurali sparse, carattere insediativo ancora decisamente rilevabile.

5.2 Le attività agricole e i settori produttivi industriali e artigianali

Dal punto di vista del sistema produttivo, a Scafati le attività agricole rivestono un ruolo ancora significativo e complessivamente il settore secondario e quello terziario mostrano una capacità espansiva rilevante. La Superficie Agricola Totale SAT si estende per circa 1000 ettari pari a circa il 50% della superficie territoriale complessiva e si articola nelle seguenti tipologie colturali:

- i seminativi irrigui occupano una superficie complessiva di circa 895 ettari e si caratterizzano per la coltivazione di ortive stagionali sia in pieno campo che sotto serra;
- i frutteti occupano una superficie di circa 30 ettari;
- le colture protette, soprattutto quelle floricole, in tunnel in metallo e PVC o a falda, in legno e PVC, hanno una produttività molto elevata anche se un impatto rilevante dal punto di vista paesaggistico ambientale.

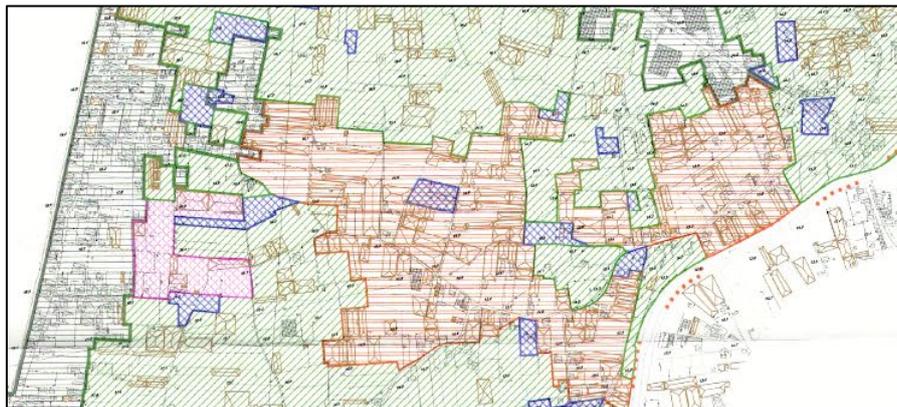


fig. 13 – Stralcio della Carta dell'uso agricolo del suolo (in rosso le colture protette) e dell'ortofoto

L'economia della città di Scafati si basa anche sulle attività industriali e commerciali. Per quanto riguarda il settore industriale sono presenti imprese del settore tessile, metallurgico e meccanico e soprattutto imprese operanti nel settore conserviero e alimentare (pastifici e caseifici).

Alcune aree nel corso degli anni si sono caratterizzate per una significativa presenza industriale: le aree a confine con S. Marzano con importanti industrie conserviere e le aree del PIP, a sud del centro di Scafati, che dopo una serie di difficoltà si sta definendo come area di riferimento produttivo.

Anche il commercio, sia quello al dettaglio che quello delle medie strutture, ha una presenza diffusa in tutte le aree della città.

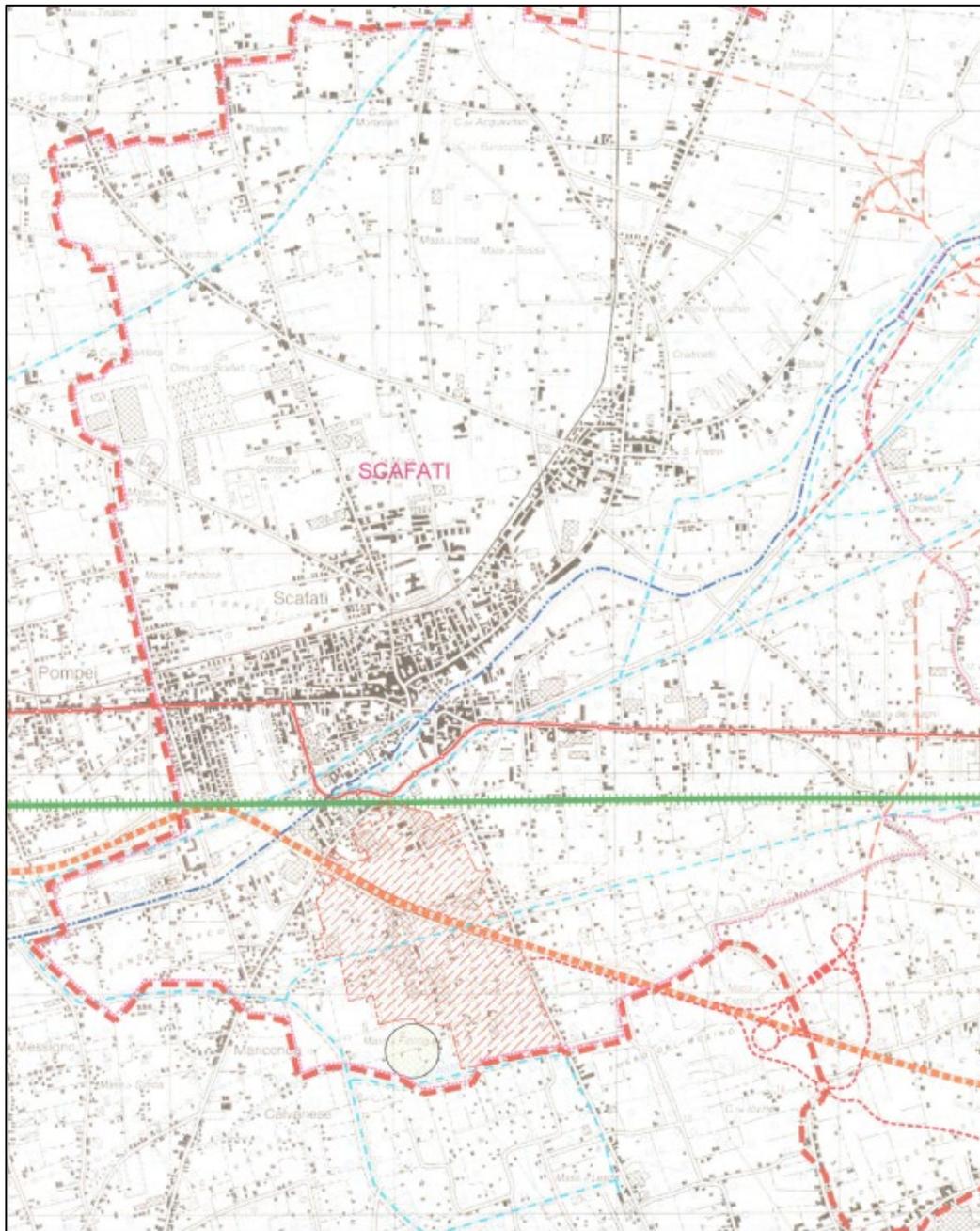
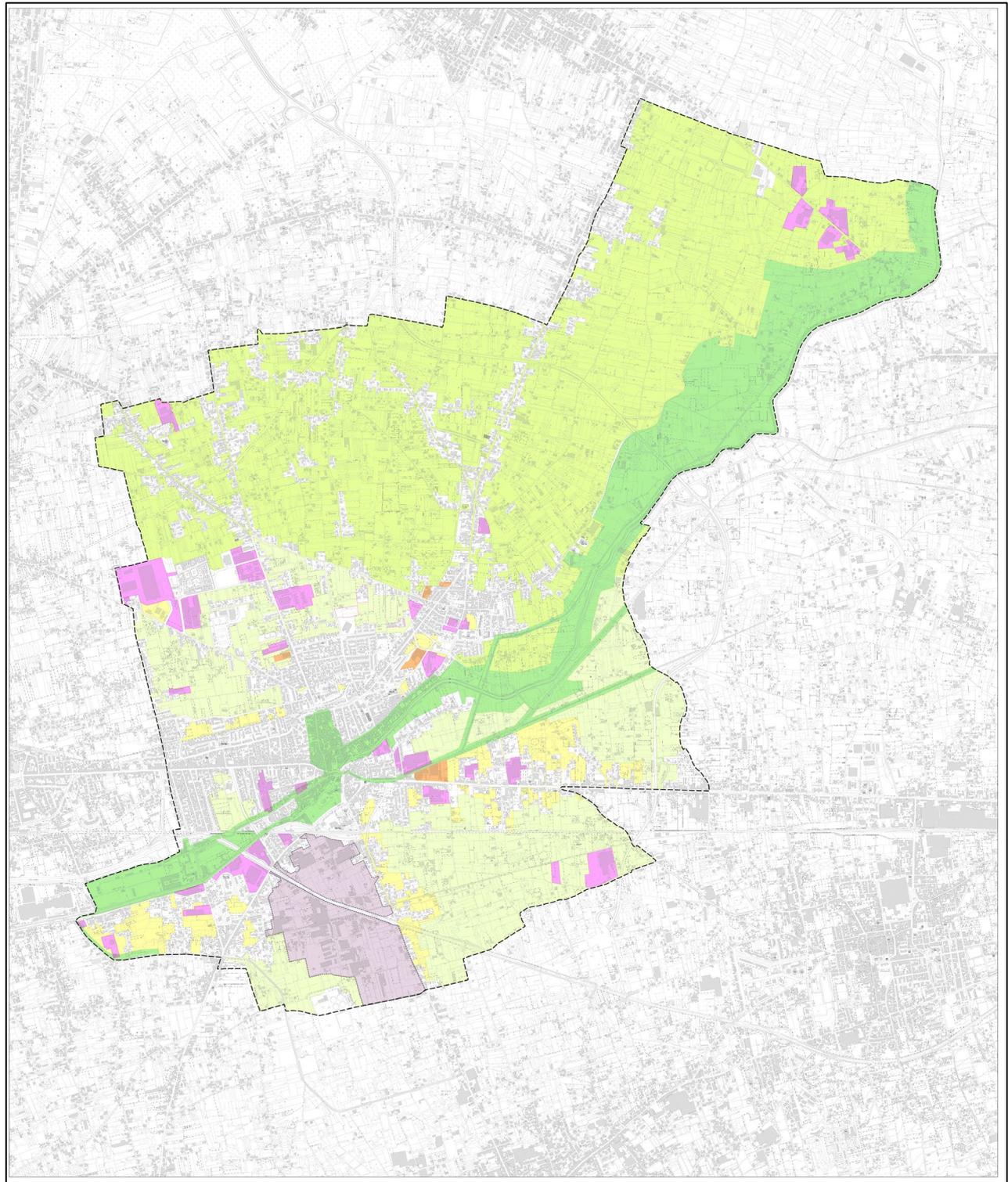


fig. 14 – Area PIP (Tavola di inquadramento del PIP approvato aprile 2019)



SISTEMA AMBIENTALE E RURALE

- PARCO FLUVIALE DEL SARNO
- AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE E PRODUTTIVO
- AMBITI AGRICOLI ORDINARI
- AREE AGRICOLE PERIURBANE

SISTEMA INSEDIATIVO

- AREA PIP
- ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
- ATTIVITÀ COMMERCIALI

fig. 15 – Attività produttive

5.3 Gli insediamenti e la viabilità

La realtà territoriale di Scafati si presenta oggi abbastanza articolata e si lega ai centri limitrofi come Pompei, Boscoreale e Angri che presentano, anche essi, situazioni complesse, caratteri spiccatamente urbani, in particolare Pompei, e una dotazione significativa di attrezzature e servizi sia di livello locale che territoriale, ma che registrano problemi di stabilità demografica e criticità dal punto di vista insediativo.

Per quanto riguarda lo sviluppo insediativo, a Scafati le trasformazioni più recenti hanno significativamente modificato la struttura territoriale determinando a tratti segni di frammentazione e separazione tra le diverse parti urbane, con scarsa attenzione per gli elementi ordinatori, sia funzionali che morfologici, della struttura insediativa (contrapposizione tra centro e periferia; espansioni residenziali o produttive non relazionate agli insediamenti storici; morfologie contraddittorie; assenza di elementi di qualità nello spazio pubblico percorribile;...), arrivando alla creazione di aree residuali e marginali, a squilibri funzionali, a sacche evidenti di degrado.

L'assetto urbanistico di Scafati nonostante denoti condizioni critiche, come chiarito nelle precedenti considerazioni, tipiche di una realtà insediativa consistentemente modificata nell'arco degli ultimi decenni, presenta una serie di condizioni ed elementi potenzialmente vantaggiosi su cui poter basare un complessivo progetto di riqualificazione urbana e di rilancio sia dal punto di vista economico che socio-culturale.

In questa prospettiva, le importanti **infrastrutture stradali e ferroviarie** che attraversano Scafati se determinano infatti criticità di tipo locale dal punto di vista della qualità urbana e ambientale, configurandosi a tratti come elementi chiusura e barriere, conferiscono però al comune eccezionali potenzialità legate alla accessibilità ed alla centralità del sito a scala metropolitana. In tal senso, Scafati, allo snodo di importanti flussi fra l'area urbana di Napoli, la direttrice vesuviana interna e il sistema nocerino sarnese, può costruire un sistema privilegiato di relazioni con tutte le realtà coinvolte a breve e medio raggio sulla base di una valorizzazione attenta della propria identità.

Anche le aree agricole – in una nuova prospettiva di riqualificazione e recupero - si configurano come componenti fondamentali del paesaggio naturale e culturale su cui basare una complessiva valorizzazione territoriale.

Allo stesso modo, **l'articolato patrimonio archeologico e storico-insediativo**, rappresenta un patrimonio fondamentale e imprescindibile che, adeguatamente tutelato e valorizzato può essere correttamente utilizzato sia per innescare meccanismi utili alla riqualificazione urbana locale, sia per inserire Scafati in un circuito economico più ampio, anche grazie alle sue già richiamate risorse, alla centralità ed accessibilità, attraverso un sistema articolato di attività culturali e turistiche.

I **tessuti storici centrali** conservano, nonostante gli interventi di sostituzione e integrazione, l'impianto urbanistico originario e lungo gli assi principali gli edifici storici configurano cortine edilizie compatte costituite per lo più da edilizia di interesse architettonico e storico-documentario.

Per quanto riguarda **l'edificazione recente** è possibile distinguere le espansioni relative ai margini del tessuto storico centrale, da quelle localizzate nelle aree agricole e verso le principali infrastrutture viarie e ferroviarie.

Le prime sono state prevalentemente realizzate in continuità spaziale con le formazioni preesistenti (gli edifici sono in prevalenza localizzati lungo la viabilità principale e formano cortine edilizie continue) e mantengono quindi una coerenza di impianto, anche se presentano in alcuni casi inserimenti di edificazione recente con scadente qualità architettonica.

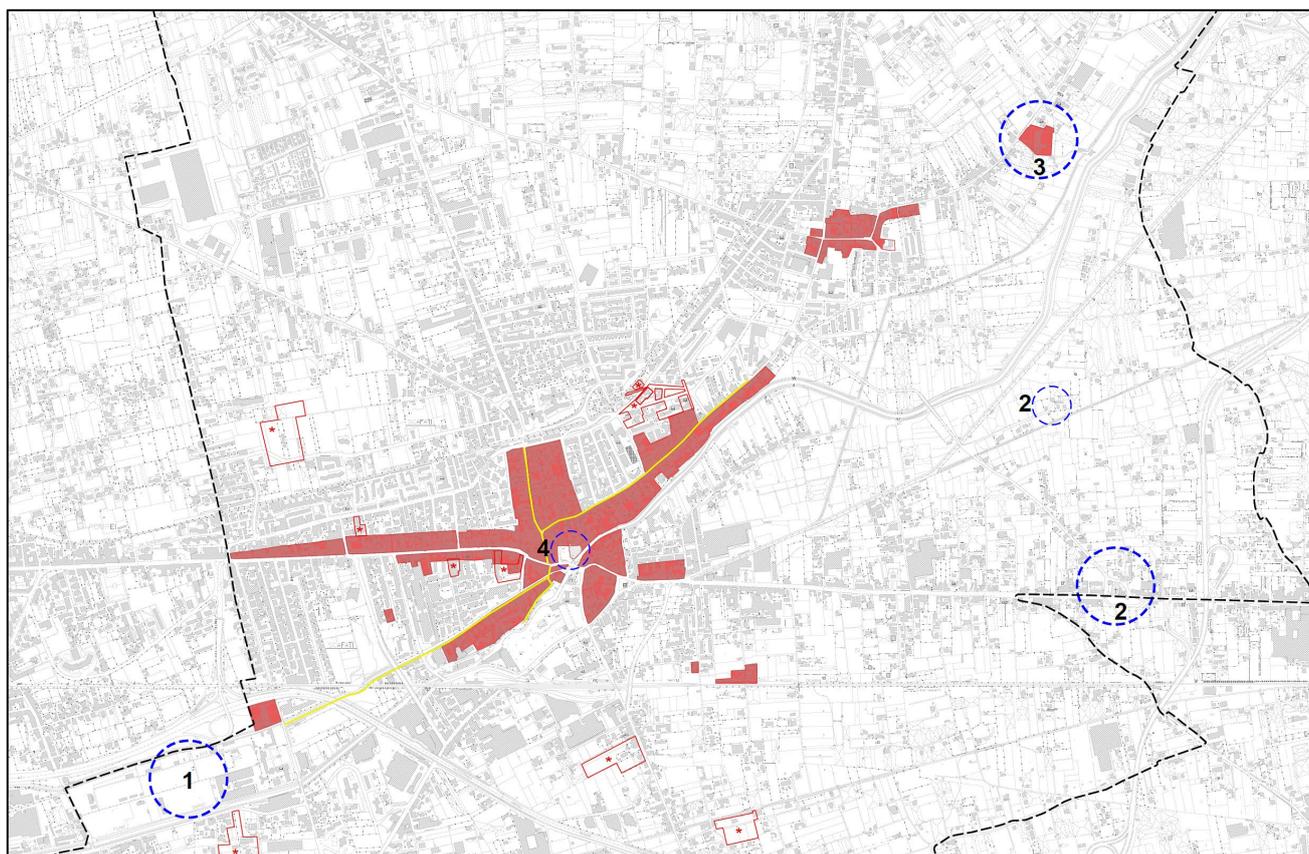


fig. 16 – Tessuti storici, aree di interesse archeologico e risorse rilevanti di carattere culturale

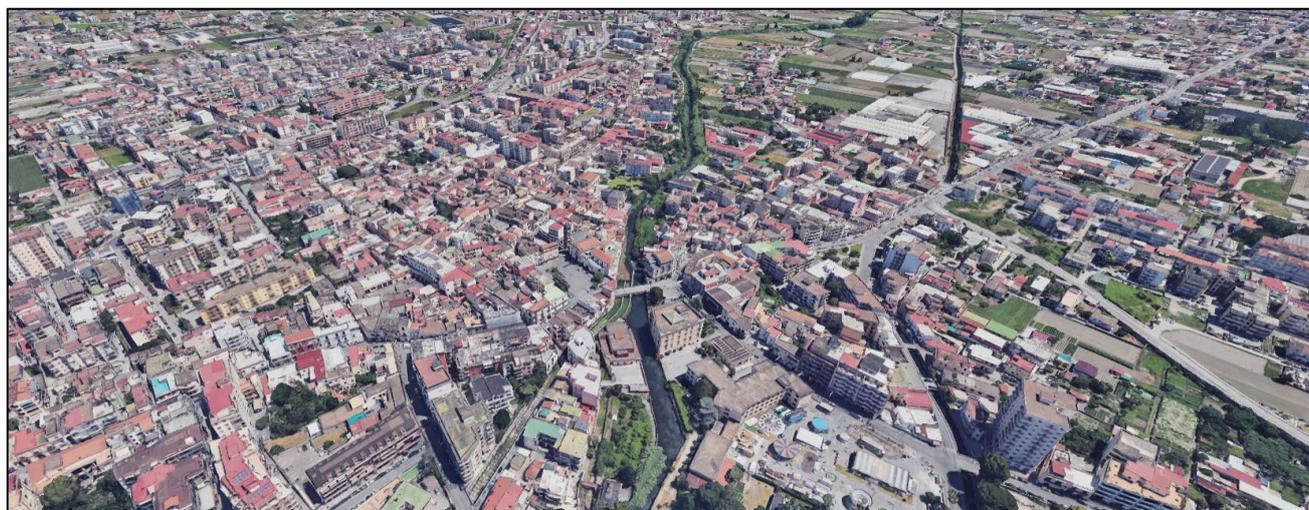
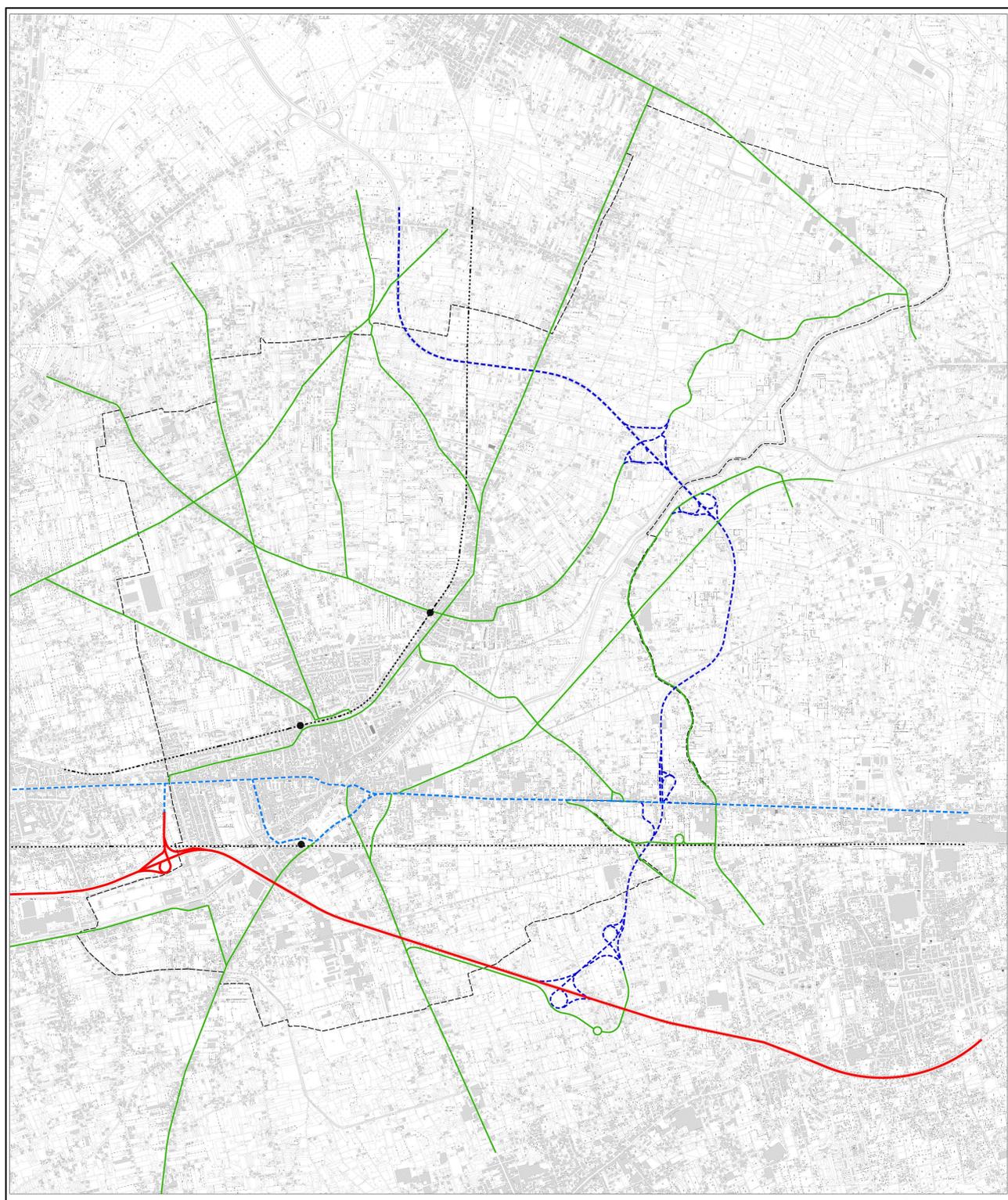


fig. 17 – Ortofoto. Il fiume, gli insediamenti storici e il sistema infrastrutturale

Le espansioni recenti realizzate nelle aree agricole si presentano prevalentemente incoerenti per tipologie e materiali e, dal punto di vista della localizzazione e dei rapporti con la struttura urbana, completamente indifferenti alla maglia viaria e carenti di attrezzature e servizi.



- AUTOSTRADA
- - - STRADA STATALE 268
- - - STRADA STATALE 18
- VIABILITÀ PRINCIPALE INTERCOMUNALE
- · · LINEA FERROVIARIA

fig. 18 – Il sistema infrastrutturale

5.4 Le attrezzature e i servizi

Il comune di Scafati presenta un forte deficit di aree per **attrezzature pubbliche di livello locale**. A fronte della rilevante edificazione residenziale si registra una dotazione di aree per attrezzature pubbliche per abitante pari a meno di 7 mq.

In relazione alla popolazione residente al 2022 (48201 abitanti) il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche è dunque molto elevato.

Di seguito si riporta uno schema relativo all'attuale situazione quantitativa delle attrezzature pubbliche a Scafati.

I dati relativi alle superfici e alla disponibilità media per abitante per ogni tipo di attrezzatura esistente confrontati con i dati relativi agli standard di legge e al fabbisogno attuale mostrano la gravità della situazione dal punto di vista quantitativo.

	superfici	standard attuale	standard di legge
Attrezzature scolastiche			
Totale	99794	2	4,5
Attrezzature di interesse comune			
Totale	87474	1,8	2,0
Parcheggi			
Totale	7812	0,16	2,5
Verde attrezzato e sport			
Totale	142954	2,96	9,0

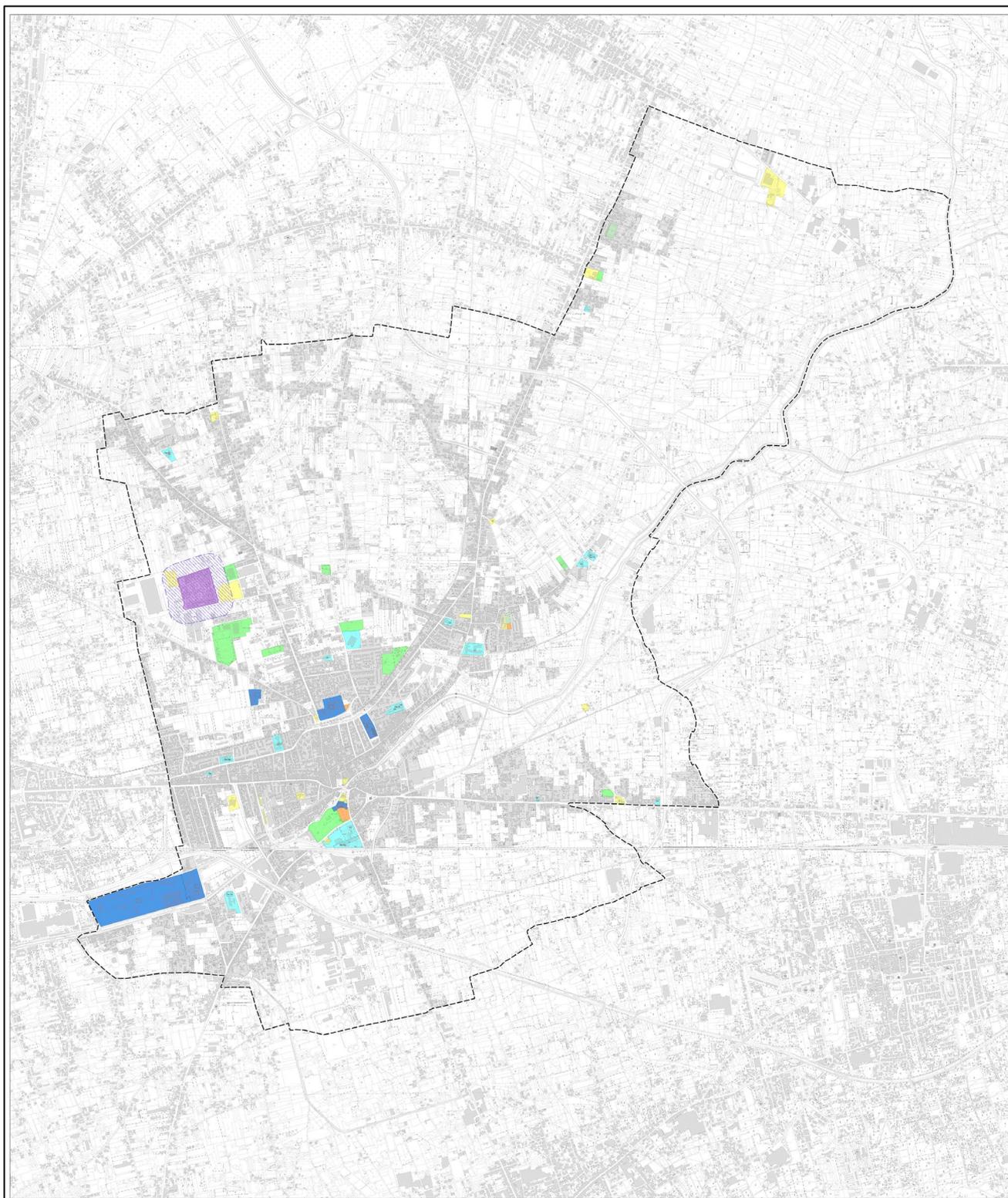


fig. 19 – Attrezzature e servizi

5.5 L'andamento demografico

Gli elementi quantitativi necessari per un corretto dimensionamento degli interventi di piano relativi alle abitazioni, alle sedi produttive e ai servizi collettivi riguardano **l'andamento demografico della popolazione negli ultimi anni e le attrezzature pubbliche esistenti.**

In particolare, per quanto riguarda l'andamento demografico i dati riportati in tabella evidenziano l'andamento della popolazione residente nel comune di Scafati negli ultimi decenni: la popolazione presenta variazioni più o meno costanti e contenute.

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2001	31 dicembre	47.137	-	-	-	-
2002	31 dicembre	47.664	+527	+1,12%	-	-
2003	31 dicembre	49.510	+1.846	+3,87%	14.751	3,35
2004	31 dicembre	50.525	+1.015	+2,05%	15.101	3,34
2005	31 dicembre	50.745	+220	+0,44%	15.309	3,31
2006	31 dicembre	50.735	-10	-0,02%	15.387	3,30
2007	31 dicembre	50.693	-42	-0,08%	15.497	3,27
2008	31 dicembre	50.527	-166	-0,33%	16.350	3,09
2009	31 dicembre	50.694	+167	+0,33%	16.524	3,07
2010	31 dicembre	50.794	+100	+0,20%	16.609	3,06
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	50.922	+128	+0,25%	16.694	3,05
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	50.013	-909	-1,79%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	49.998	-796	-1,57%	16.749	2,98
2012	31 dicembre	50.150	+152	+0,30%	16.823	2,98
2013	31 dicembre	50.911	+761	+1,52%	17.030	2,99
2014	31 dicembre	50.942	+31	+0,06%	17.112	2,98
2015	31 dicembre	50.787	-155	-0,30%	17.179	2,96
2016	31 dicembre	50.833	+46	+0,09%	17.276	2,94
2017	31 dicembre	50.686	-147	-0,29%	17.297	2,93
2018*	31 dicembre	49.627	-1.059	-2,09%	17.017,60	2,91
2019*	31 dicembre	49.236	-391	-0,79%	17.107,92	2,87
2020*	31 dicembre	48.612	-624	-1,27%	17.369,00	2,79
2021*	31 dicembre	48.421	-191	-0,39%	17.476,00	2,77
2022*	31 dicembre	48.201	-220	-0,45%	17.534,00	2,74
2023		48.201				

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

5.6 Le abitazioni e i criteri per il dimensionamento

Nelle indagini preliminari del PUC si stanno acquisendo – sia presso l'ISTAT che presso gli uffici comunali, sia attraverso sopralluoghi e verifiche sul campo - i dati sulla dimensione delle abitazioni e sul numero delle stanze per valutare precisamente l'eventuale sovraffollamento abitativo e la presenza di alloggi non idonei. Questo per calcolare in modo corretto nella stesura definitiva del PUC il fabbisogno residenziale.

L'indirizzo fondamentale è dato dal PTCP che al Titolo V - *Indirizzi e prescrizioni per il dimensionamento dei PUC*. In particolare il PTCP dispone che:

1. *il fabbisogno residenziale, articolato in base alla consistenza dei nuclei familiari e delle unità abitative, va espresso in alloggi e stimato sulla base delle seguenti tre componenti:*
 - *eventuale incremento demografico;*
 - *eventuale riduzione del sovraffollamento abitativo;*
 - *eventuale eliminazione di alloggi malsani non recuperabili.*
2. *la proposta per il dimensionamento residenziale, dunque deve essere distinta in:*
 - 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.*
3. *il dimensionamento del PUC deve strutturarsi secondo le dinamiche demografiche, sociali ed economiche del Comune, con riferimento ad un arco temporale decennale e ad un'attenta analisi della struttura insediativa e dello stock abitativo esistente sul territorio.*
4. *al fabbisogno residenziale, calcolato secondo i parametri che precedono, può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie utile non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti.*
5. *In merito al fabbisogno pregresso il PTCP specifica che:*
 - 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: costituite da una sola stanza; costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da tre o più componenti; costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da cinque o più componenti; 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.*
6. *Si specifica che sono considerati, ai fini del computo del fabbisogno residenziale, anche gli alloggi malsani e non recuperabili, i quali andranno detratti dal conteggio delle unità esistenti. Sono di massima considerati alloggi malsani e non recuperabili: 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 metri; d) gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.*
7. *In relazione al fabbisogno aggiuntivo il PTCP dispone che:*
 - a. *La stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica relativi sia alla componente naturale che alla componente migratoria, con riferimento ad un arco temporale decennale.*
 - b. *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.*
- c. 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.*
 - d. Per i Comuni che presentano particolari fenomeni di attrazione il dimensionamento di piano deve essere riferito anche alla quota di popolazione effettiva che ha, anche saltuariamente, domicilio nel comune per motivi di studio, lavoro o turismo.*
 - e. Nella redazione dei PUC, per ciò che attiene la valutazione dell'offerta abitativa, il dimensionamento dovrà tenere conto del bilancio di attuazione dello strumento urbanistico pre-vigente. 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 della 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.*
 - f. La capacità insediativa teorica residua potrà essere calcolata attraverso: a) 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; b) gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato.*
 - g. Nel PUC i Comuni dovranno, per le diverse aree del territorio, indicare il carico urbanistico massimo ammissibile, quale dato strutturale calcolato in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree ed altresì alle determinazioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), al quale tutti i PUC, e relative varianti, sono assoggettati così come disciplinato dalla normativa statale e regionale di riferimento. Il dimensionamento dei Piani dovrà quindi essere accompagnato dalla verifica della capacità delle risorse del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi. Da un punto di vista strettamente operativo, la determinazione della capacità di carico dovrà prendere avvio dalla completa ricognizione delle risorse stesse e da una accurata ricostruzione del quadro conoscitivo, a cui viene quindi affidato il compito di organizzare un sistema di conoscenze non limitato all'uso del suolo, ma esteso e mirato alla descrizione di stato e disponibilità delle risorse quali quelle idriche, energetiche, etc. Analogamente, ai termini in cui viene espresso il dimensionamento del piano dovranno essere affiancate unità di misura direttamente rapportabili al consumo delle risorse ambientali.*

Censimento 2011

Abitazioni occupate da persone residenti

Abitazioni per numero di stanze

1	2	3	4	5	6	Totale
224	1 285	3 792	6 295	3 456	1 387	16 439

Abitazioni occupate da persone residenti

Abitazioni per numero di servizi igienici

1 servizio igienico	2 servizi igienici	nessun servizio	Totale
8336	8079	24	16 439

6. ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E DELLE AZIONI PRINCIPALI DEL PRELIMINARE PUC

L'idea guida del Preliminare di PUC di Scafati riguarda prioritariamente la necessità di **rafforzare complessivamente il ruolo di Scafati**,

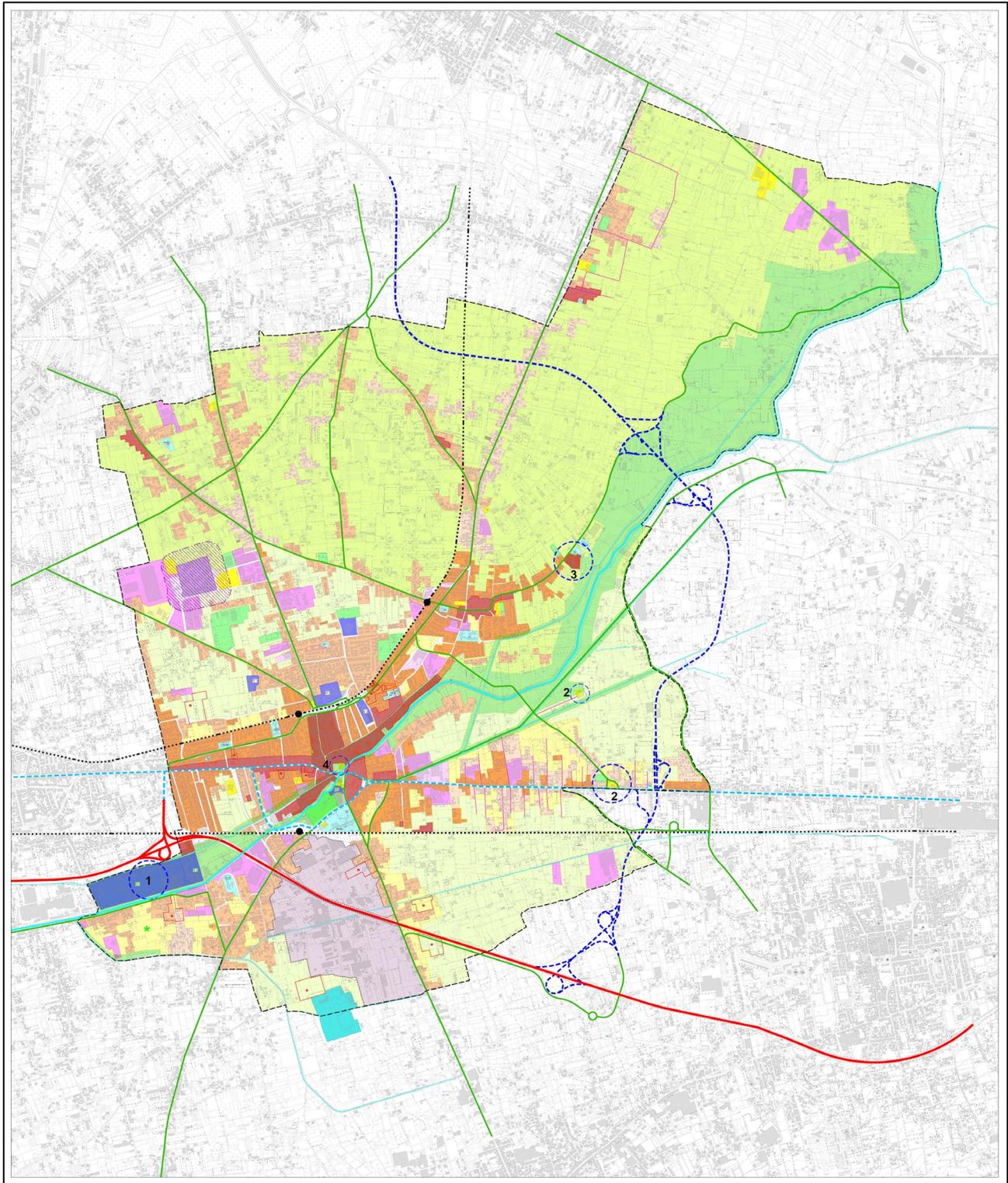
- **sia alla scala territoriale**, come riferimento per un contesto allargato di carattere regionale e metropolitano nel quale il territorio di Scafati deve tendere a consolidare maggiormente il suo ruolo di "centralità" di riferimento e come nodo tra sistemi territoriali diversi dei quali fa già parte integrante (Sistema ambientale naturalistico del fiume Sarno, del parco del Vesuvio e delle aree costiere; Sistema culturale e archeologico della direttrice Ercolano - Pompei – Oplonti – Stabia; Sistema produttivo da Sarno a Nocera Inferiore; Sistema urbano con le numerose attrezzature di interesse territoriale);
- **sia alla scala locale**, dove la città di Scafati ha la necessità di potenziare le sue qualità urbane attraverso precise azioni di valorizzazione, riqualificazione, integrazione delle sue componenti naturalistiche, culturali, storico-archeologiche e insediative.

L'obiettivo è quello di definire per Scafati un sistema articolato ed equilibrato nelle sue diverse componenti, definito attraverso una rete complessa alle diverse scale, con nodi rilevanti e complementari, interconnessioni efficaci e vitali.

In altri termini, i nodi rilevanti sono rappresentati dalle risorse paesaggistiche, naturalistiche, rurali, culturali, insediative del territorio che dunque, anche attraverso la pianificazione comunale, devono essere valorizzate, potenziate, riqualificate, ridefinite e messe in un rapporto di stretta interazione e complementarietà, all'interno di una nuova strategia di sviluppo sostenibile e di riequilibrio territoriale. L'obiettivo perseguito è quello di definire una strategia di valorizzazione e recupero ambientale e di riqualificazione insediativa basata sul riconoscimento dei valori esistenti e sull'opportunità di elevare questi valori a risorse per un nuovo, più complessivo ed efficace sviluppo urbano, sociale ed economico, secondo innovativi criteri di qualità, in un'ottica di riqualificazione e rigenerazione urbana e di massimo contenimento del consumo di suolo.

Qualità che vanno dunque disvelate e potenziate, più che create, e che diventano fondamentali tanto per chi abita stabilmente a Scafati, quanto per chi intenda soggiornarvi.

In questo senso la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche, rurali e culturali, la creazione di reti interconnesse tra beni naturali, culturali, rurali e insediativi, il miglioramento dell'accessibilità e della fruizione dei beni, la tutela del paesaggio e la riqualificazione degli insediamenti, l'incremento delle attrezzature e dei servizi, il sostegno e la valorizzazione delle attività rurali, il recupero degli insediamenti storici, la riorganizzazione e la rigenerazione degli insediamenti recenti, il completamento e l'adeguamento della viabilità, la promozione e l'incremento della *mobilità dolce* ciclabile e pedonale, l'inserimento di nuovi poli di attrattività a scala territoriale, configurano i punti fondamentali per impostare una strategia complessiva efficace e coerente, rivolta prioritariamente all'accrescimento delle qualità urbane e del benessere sia degli abitanti che dei turisti.



SISTEMA AMBIENTALE E RURALE

- FIUMI E CANALI
- PARCO FLUVIALE DEL SARNO
- AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE E PRODUTTIVO
- AMBITI AGRICOLI ORDINARI
- AREE AGRICOLE PERIURBANE
- ★ IPOTESI AMPLIAMENTO PARCO FLUVIALE (PTCP)

RISORSE E BENI STORICI, CULTURALI E ARCHEOLOGICI

- ★ AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
- RISORSE E BENI DI INTERESSE TERRITORIALE
- 1 - EX POLVERIFICIO BORBONICO
- 2 - AMBITO SANTUARIO MADONNA DEI BAGNI E FONTE MIRACOLOSA
- 3 - AMBITO S. PIETRO E ABBAZIA DI REALVALLE
- 4 - S. MARIA DELLE VERGINI

SISTEMA INSEDIATIVO

- TESSUTI STORICI STRATIFICATI
- AMBITI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI E DI RIQUALIFICAZIONE
- AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE
- AGGREGATI EDILIZI PREVALENTEMENTE DI RECENTE EDIFICAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE
- AREA PIP
- ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
- ATTIVITÀ COMMERCIALI
- DEPURATORE

ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI

- ATTREZZATURE DI INTERESSE TERRITORIALE
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- ATTREZZATURE SCOLASTICHE
- VERDE ATTREZZATO E SPORT
- PARCHEGGI
- AREA CIMITERIALE
- CONFINE COMUNALE

fig. 20 – Proposta Preliminare PUC

Uno degli obiettivi fondamentali dunque perseguiti nella strategia preliminare del PUC riguarda, a scala territoriale, il potenziamento delle relazioni con i sistemi territoriali contermini, considerando in particolare:

- il **Sistema territoriale vesuviano, da un lato, e dell'agro sarnese nocerino, dall'altro**, le cui connessioni vengono assicurate e previste da una **politica di riequilibrio e valorizzazione** messa in campo dagli enti sovraordinati della Regione, della Città Metropolitana e della Provincia e dalle strategie territoriali proposte dai piani sovraordinati del PTR e del PTCP, impostata in modo non settoriale ed integrata in una visione policentrica, ampia e strategica, risolutiva per un nuovo durevole sviluppo del sistema produttivo e socio-economico;
- il **Sistema paesaggistico ambientale e culturale del Parco fluviale del Sarno, del Parco nazionale del Vesuvio e delle aree archeologiche**, puntando al consolidamento di Scafati come polo di riferimento per un sistema turistico estremamente diversificato e di qualità. “Turismi più che turismo” - naturalistico, culturale, archeologico, religioso - che, utilizzando le esternalità dell'accessibilità esistente (ferrovia, autostrada, strade statali e provinciali...), l'attrattività delle aree archeologiche e delle risorse ambientali, dei siti religiosi di grande valenza simbolica, la prossimità a siti rilevantissimi come Pompei ed Ercolano, come il fiume Sarno ed il Vesuvio, alle città di Salerno e di Napoli, potranno scegliere Scafati come riferimento anche per il raggiungimento delle altre mete nel territorio. In questo senso, la strategia del PUC punta alla valorizzazione delle direttrici che connettono il Parco fluviale al Vesuvio e alle aree costiere, alla valorizzazione delle aree rurali di rilevante interesse paesaggistico ambientale, alla riqualificazione e al recupero degli insediamenti storici stratificati e ai nuclei storici di carattere rurale, al potenziamento delle attività ricettive e di supporto al turismo e alla definizione di nuove centralità territoriali;
- il **Sistema fluviale del Sarno**, in particolare, che fisicamente si propone come un forte elemento di continuità e connessione tra i territori ricadenti nell'area, deve essere affrontato in termini di recupero e riqualificazione, di risanamento delle fasce fluviali, di valorizzazione e protezione delle aree agricole di pregio che si articolano lungo il suo corso, di sostegno alle aziende agricole e di potenziamento e diversificazione della loro offerta, di limitazione drastica della diffusione edilizia, di previsione di aree agricole periurbane di filtro con gli insediamenti, di definizione di percorsi ciclabili e pedonali, parchi fluviali e parchi urbani, puntando a collegare le aree a maggior grado di naturalità che circondano il fiume con gli insediamenti esistenti;
- le **attrezzature di interesse territoriale** sono strettamente legate a questi obiettivi di potenziamento del ruolo di Scafati a scala vasta. In questo senso, Scafati oltre ad avere rilevanti risorse naturalistiche, possiede un patrimonio di rilevante interesse culturale, testimoniale e storico, di valore comprensoriale, da rivitalizzare, recuperare, riusare anche per promuovere e supportare i diversi turismi e le attività economiche ad essi legate. Attraverso il PUC, in altri termini, si dovranno incrementare e diversificare servizi e attrezzature di interesse territoriale che strategicamente localizzati, opportunamente valorizzati e integrati in una logica di rete, potranno assumere il ruolo fondamentale di “**centralità territoriali**” attrattive di un'utenza allargata ai territori contermini, volano per complessivi processi di rivitalizzazione economica e

riqualificazione urbana, per implementare attività nuove o complementari di interesse pubblico, anche nell'ottica della riutilizzazione dei contenitori dismessi e del recupero degli insediamenti storici (l'area dei Mulini, l'area dell'ex Polverificio Borbonico e la chiesetta di S. Barbara, il santuario della Madonna dei Bagni e la fonte miracolosa, l'area di S. Pietro e dell'abbazia di Realvalle...);

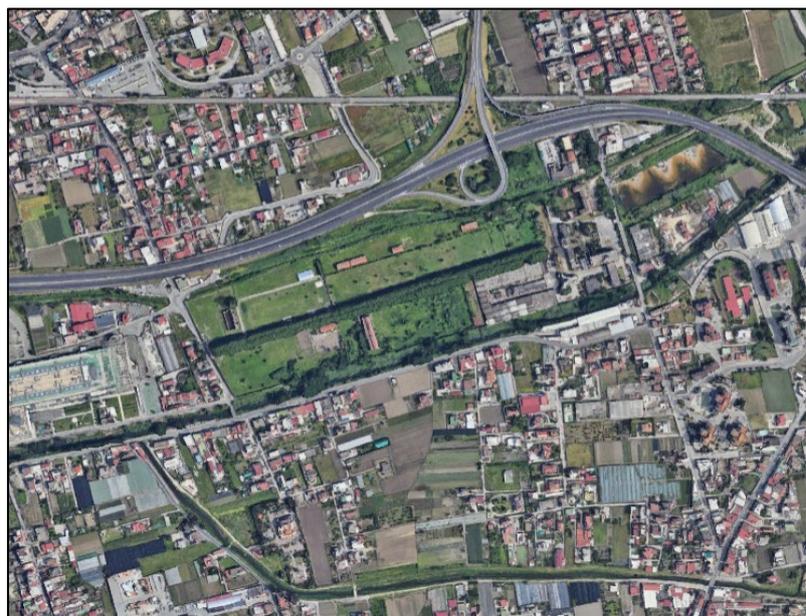
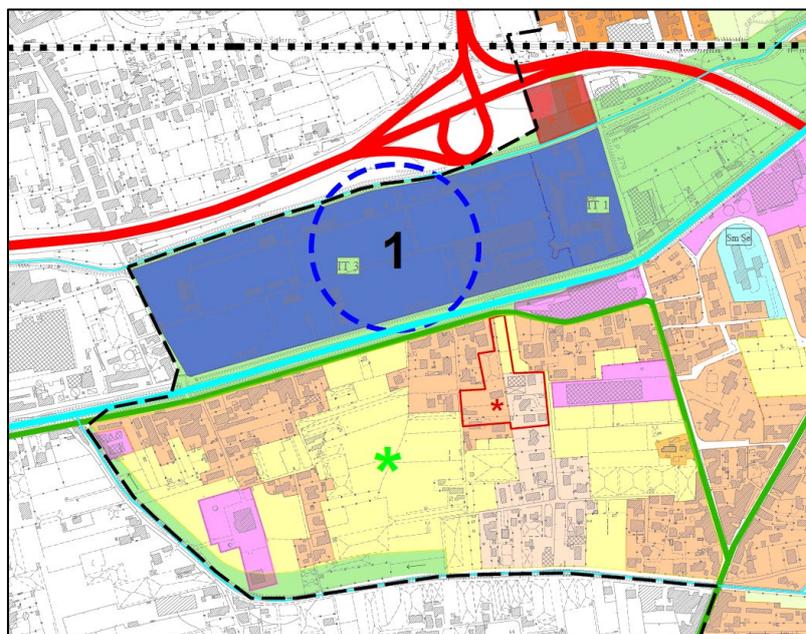


fig. 21 – Preliminare PUC

Ambito dell'ex Polverificio Borbonico e degli insediamenti contermini

- per quanto riguarda la viabilità, l'attuale **rete viaria di interesse territoriale** è imperniata su alcuni assi principali (autostrada A3, SS 18, SS 268, strade provinciali di raccordo tra i diversi nuclei insediativi...). Tali assi dovrebbero avere una valenza strategica fondamentale che attualmente, nella maggior parte dei casi, svolgono in modo parziale, per una serie di criticità della viabilità di tipo locale che andrebbero risolte all'interno di una ridefinizione complessiva

della rete viaria locale. Per questo il Preliminare del PUC propone interventi per l'adeguamento e il **potenziamento della rete viaria urbana** in stretta connessione con le strade di interesse territoriale e con il sistema di trasporto (miglioramento della rete locale di raccordo con la SS 18 e con la SS 268, definizione di una continuità viaria con la risoluzione delle numerose strade a fondo cieco, potenziamento dei nodi di interscambio connessi al trasporto su ferro con i relativi servizi, potenziamento della viabilità connessa alle aree industriali...), puntando a livello urbano al miglioramento complessivo della fruibilità del territorio anche attraverso tutte le modalità di spostamento che possano ridurre il ruolo dell'automobile privata, alla promozione in modo diffuso della "**mobilità dolce**" (mobilità ciclabile e pedonale in termini di rete).

In particolare il PUC, oltre a quanto precedentemente descritto, è orientato a:

- l'incremento e il miglioramento della **mobilità pedonale** attraverso l'adeguamento, in relazione alla fruibilità, alla dimensione e al numero, dei percorsi pedonali in tutte le aree abitate, con particolare attenzione ai percorsi di accesso ai servizi pubblici, alle scuole, alle aree sportive e al verde attrezzato e attraverso specifici interventi di riqualificazione e ridisegno dello spazio pubblico percorribile;
- la realizzazione, l'adeguamento e il completamento delle piste ciclabili secondo percorsi continui e protetti, la localizzazione di postazioni di bike sharing e rastrelliere, secondo precisi itinerari e obiettivi strategici relativi alla fruizione dell'area da parte del visitatore e del cittadino;
- l'incremento e la diversificazione dell'**offerta dei parcheggi**, anche in relazione a specifiche strategie di mobilità (parcheggi di attestamento, di scambio, di supporto; bus terminal turistici; navette), in particolare relative ad eventuali nuove **zone a traffico limitato** che andranno sottoposte anche attraverso specifici interventi di arredo urbano;

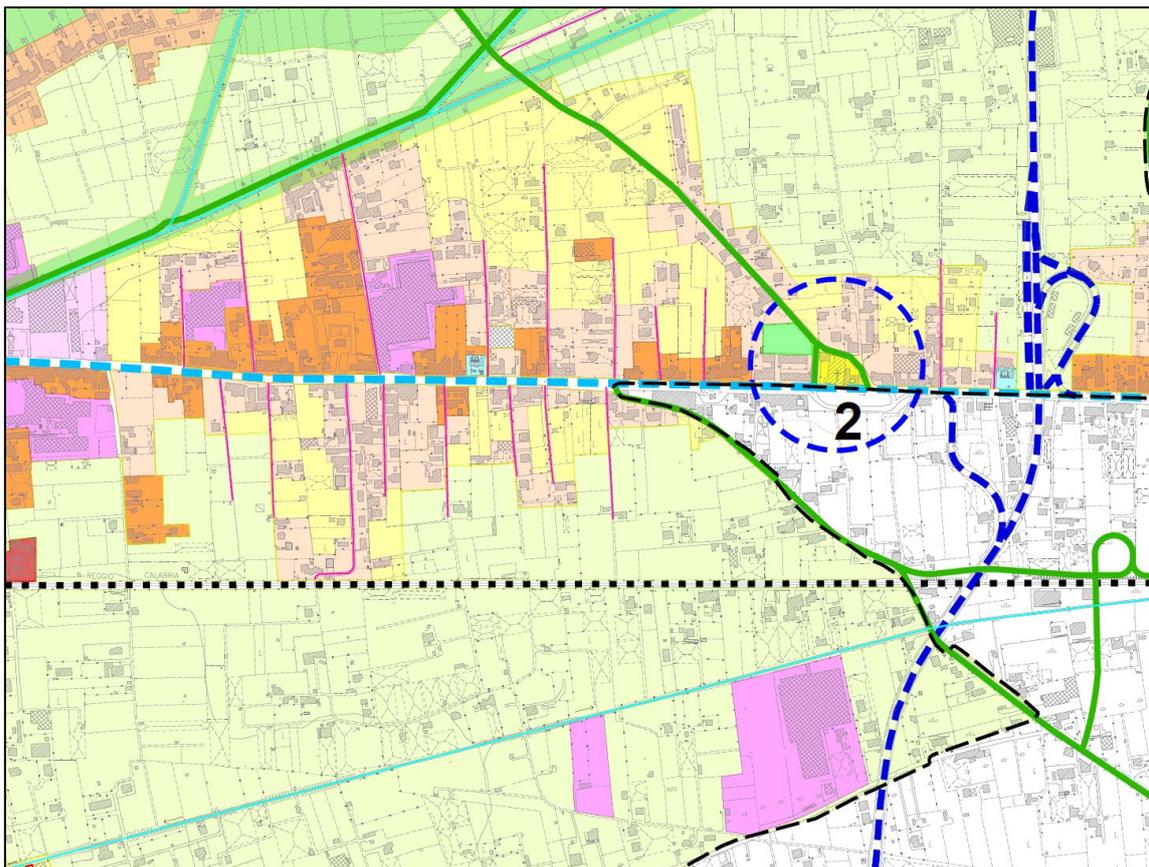


fig. 22 – Preliminare PUC. Ambito Madonna dei Bagni

- per quanto riguarda i **tessuti storici stratificati** (Vetrai, Mulini, S. Pietro, nuclei storici rurali...) essi comprendono le aree prevalentemente edificate, esito di una stratificazione insediativa complessa sui centri di antico impianto, che presentano caratteri tipo-morfologici complessi, impianto viario articolato ed elevati valori storico-architettonici. Per essi il PUC è orientato a definire politiche e interventi diversificati di recupero e riqualificazione promuovendo, sia per il nucleo compatto del centro che per i nuclei minori, un processo di rilancio, di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica. Il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
- i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
- il carattere funzionale complesso degli ambiti.

Il PUC è orientato:

- alla tutela della specifica identità storico-culturale degli insediamenti storici di Scafati;
 - al recupero e alla valorizzazione della complessiva struttura insediativa storica;
 - al recupero degli edifici storici e al riuso degli edifici sottoutilizzati o dismessi;
 - al potenziamento dell'offerta di attrezzature e servizi pubblici, favorendo il miglioramento della qualità urbana;
 - all'integrazione di attività compatibili con il contesto e orientate alla fruizione delle risorse culturali, ambientali e archeologiche;
 - all'inserimento di nuove attività di accoglienza turistica comunque orientate alla fruizione delle risorse culturali, archeologiche e ambientali presenti nell'ambito territoriale allargato;
 - alla riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con l'adeguamento dei percorsi pedonali e/o ciclabili;
 - al potenziamento delle aree di parcheggio di attestamento, localizzate ai margini del centro storico;
 - alla realizzazione di attrezzature pubbliche prevalentemente non edificate (verde attrezzato e parcheggi);
- per gli **insediamenti di recente edificazione**, il PUC è orientato alla riqualificazione e alla riorganizzazione degli ambiti già esistenti, alla integrazione degli insediamenti con nuovi servizi e attrezzature, alla riorganizzazione e alla riqualificazione degli spazi pubblici percorribili, a sanare o mitigare le condizioni di criticità o incompatibilità tra aree residenziali e aree produttive, a contenere la diffusione insediativa lungo la viabilità extraurbana, a limitare le espansioni insediative nelle aree ricadenti nella "zona gialla" del Piano di Emergenza Vesuvio;
 - per gli **ambiti agricoli** caratterizzati prevalentemente dal paesaggio della pianura pedemontana vesuviana con prevalenza di aree agricole a seminativi ortivi a tutto campo, alternate a zone di arboreti tradizionali, e a colture protette in serra prevalentemente per floricoltura, che sono strettamente legate alla viabilità di interesse intercomunale e sono segnate in modo continuativo dalla presenza di edificazione recente legata solo in parte alla coltura agricola, il Preliminare del PUC evidenzia come elementi di criticità la scarsa definizione dei margini di alcune aree insediative, la presenza caratterizzante di serre, l'assenza di un'adeguata infrastrutturazione viaria locale. Il PUC sarà orientato:

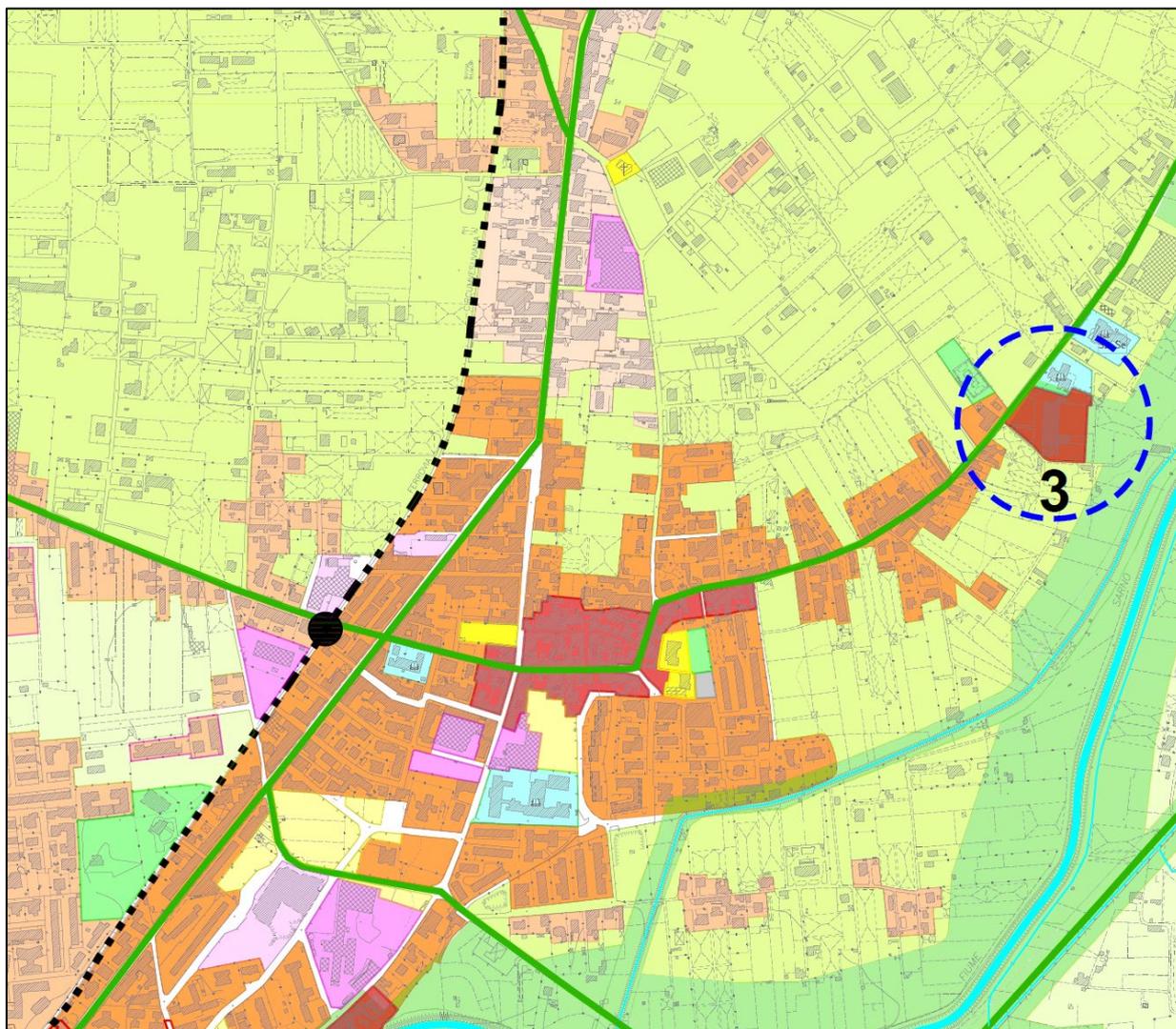


fig. 23 – Preliminare PUC. Ambito di S. Pietro e Abbazia di Realvalle

- alla salvaguardia delle attività agricole come componenti fondamentali per il mantenimento degli ecosistemi e la valorizzazione delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- all'integrazione tra politiche di salvaguardia dei valori ambientali e politiche di sostegno e valorizzazione delle attività agricole esistenti anche attraverso la promozione di attività integrative del reddito agricolo (attività didattiche, ricreative, turistico-ricettive, punti di ristoro e degustazione prodotti tipici locali, circuiti brevi di commercializzazione...);
- alla promozione di forme di turismo naturalistico ed enogastronomico e delle relative attività ricettive compatibili con il contesto;
- alla individuazione di parchi agricoli, comunali o intercomunali, per salvaguardare i contesti agricoli e paesaggistici di pregio e promuoverne uno sviluppo durevole;
- al ripristino delle condizioni ambientali alterate da degrado attraverso la eliminazione o la massima mitigazione possibile delle cause;

- alla realizzazione di reti ciclabili e pedonali, in connessione al parco fluviale, anche in area agricola attraverso specifiche convenzioni, per consentire una migliore fruizione dei valori del paesaggio agrario;
- al recupero della architettura rurale, anche per funzioni di supporto al turismo naturalistico ed eno-gastronomico e al turismo religioso;
- alla creazione di percorsi tematici, di tipo eno-gastronomico, per la valorizzazione dei prodotti locali anche attraverso la riqualificazione o l'adeguamento dei percorsi esistenti di accesso alle aree rurali.

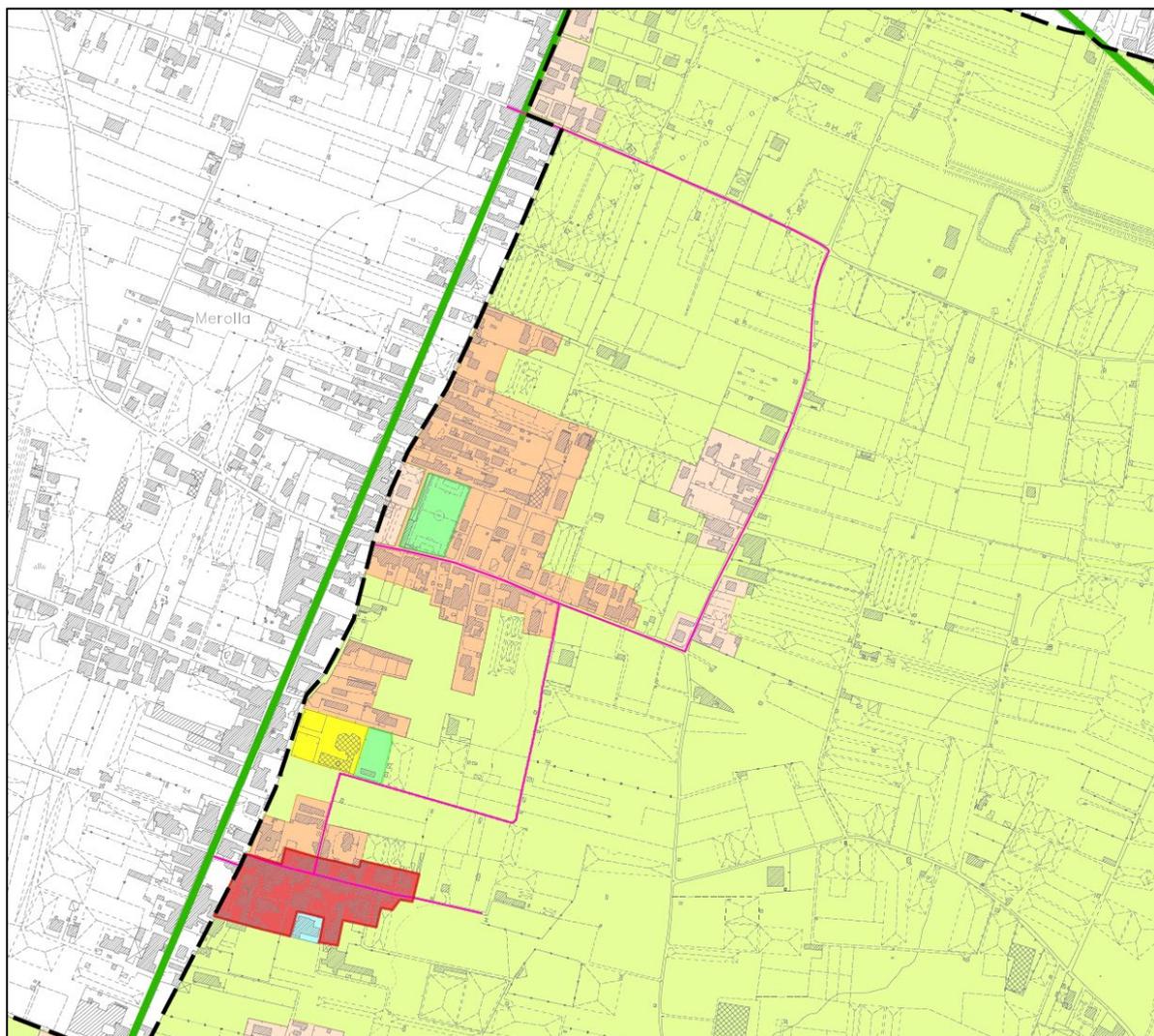


fig. 24 – Preliminare PUC. Ambito di Zaffaranelli