



# PUC

**Variante al  
Piano  
Urbanistico  
Comunale  
della città di Sarno**



## **Norme Tecniche di Attuazione**

**Sindaco**

Avv. Eutilia Viscardi

**Assessore all'Urbanistica**

Arch. Emilia Esposito

**Dirigente Area tecnica e RUP**

Ing. Francesco Santorelli

**Consulenti per la redazione della Variante**

*Raggruppamento Temporaneo di Professionisti*

arch. Rosaria Battarra (capogruppo)

prof. arch. Carlo Gasparrini

arch. Cinzia Panneri

dott. Antonio di Gennaro

dott. Giuseppe Doronzo

ing. Gennaro Angiello

ing. Mario Carillo

Maggio 2024

## INDICE

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>PARTE PRIMA</b>                                                                                                       | 4  |
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                                                                  | 4  |
| Articolo 1. Principi-Natura giuridica-Finalità                                                                           | 4  |
| Articolo 2. Contenuti e obiettivi del PUC                                                                                | 4  |
| Articolo 3. Articolazione del Puc: componente strutturale e componente programmatica                                     | 5  |
| Articolo 4. Natura ed efficacia delle disposizioni del Puc                                                               | 6  |
| Articolo 5. Elaborati costitutivi del Puc                                                                                | 7  |
| Articolo 6. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata                                                   | 9  |
| <b>TITOLO II - DEFINIZIONI</b>                                                                                           | 9  |
| Articolo 7. Definizioni relative all'articolazione delle disposizioni strutturali                                        | 9  |
| Articolo 8. Gli ambiti di territorio                                                                                     | 9  |
| Articolo 9. I tipi di città                                                                                              | 9  |
| Articolo 10. I Tessuti                                                                                                   | 9  |
| Articolo 11. Centro abitato e centro edificato                                                                           | 10 |
| <b>TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC</b>                                                                        | 10 |
| Articolo 12. Modalità e strumenti di attuazione                                                                          | 10 |
| Articolo 13. Intervento edilizio indiretto                                                                               | 10 |
| Articolo 14. Intervento edilizio diretto                                                                                 | 10 |
| Articolo 15. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale                                                             | 11 |
| Articolo 16. Atti di programmazione degli interventi                                                                     | 11 |
| Articolo 17. Gli strumenti di pianificazione settoriale                                                                  | 11 |
| Articolo 18. Sistema Informativo Territoriale Comunale                                                                   | 12 |
| Articolo 19. Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti                                     | 12 |
| Articolo 20. Aggiornamento del piano                                                                                     | 12 |
| Articolo 21. Norme transitorie                                                                                           | 12 |
| <b>PARTE SECONDA</b>                                                                                                     | 14 |
| <b>TITOLO I - INDIRIZZI GENERALI</b>                                                                                     | 14 |
| Articolo 22. La prevenzione del rischio idrogeologico                                                                    | 14 |
| Articolo 23. La prevenzione del rischio sismico                                                                          | 14 |
| Articolo 24. La prevenzione del rischio vulcanico                                                                        | 14 |
| Articolo 25. La tutela delle risorse idriche                                                                             | 14 |
| Articolo 26. Predisposizione del monitoraggio della risorsa idrica                                                       | 15 |
| Articolo 27. Siti di Interesse Comunitario                                                                               | 15 |
| Articolo 28. Tutela del patrimonio ecologico e geologico                                                                 | 15 |
| Articolo 29. Viabilità storica                                                                                           | 18 |
| Articolo 30. Sistemazione idrauliche storiche                                                                            | 18 |
| Articolo 31. Aree di "centuriazione"                                                                                     | 18 |
| Articolo 32. Qualità paesaggistica                                                                                       | 18 |
| Articolo 33. Vincoli, tutele e fasce di rispetto                                                                         | 19 |
| <b>TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI</b>                                                                              | 21 |
| Articolo 34. Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato                                                        | 21 |
| Articolo 35. La città da tramandare                                                                                      | 21 |
| Articolo 36. IS1 - Insediamento storico del nucleo originario di Sarno                                                   | 25 |
| Articolo 37. IS2 - Insediamento storico di primo impianto                                                                | 27 |
| Articolo 38. IS3 - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada       | 29 |
| Articolo 39. IS4 - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazione a corte | 31 |

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

|              |                                                                                                                     |    |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Articolo 40. | IS5 - Impianti ottocenteschi di archeologia industriale .....                                                       | 33 |
| Articolo 41. | IS6 - Tessuto prevalentemente storico delle frazioni .....                                                          | 35 |
| Articolo 42. | IS7 - Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o<br>tipologico ..... | 38 |
| Articolo 43. | IS8 - Masserie storiche in ambito rurale .....                                                                      | 39 |
| Articolo 44. | La Città da riqualificare .....                                                                                     | 41 |
| Articolo 45. | IR1 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati .....                                                        | 43 |
| Articolo 46. | IR2 - Tessuti periurbani di recente formazione consolidati .....                                                    | 45 |
| Articolo 47. | IR3 - Tessuti urbani con impianto unitario .....                                                                    | 47 |
| Articolo 48. | IR4 - Tessuti periurbani di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico .....                            | 49 |
| Articolo 49. | IR5 - Tessuti residenziali in area industriale .....                                                                | 50 |
| Articolo 50. | La città delle attività .....                                                                                       | 52 |
| Articolo 51. | IP1.1 - Insediamenti diffusi a prevalente destinazione produttiva .....                                             | 53 |
| Articolo 52. | IP1.2 - Area PIP di via Ingegno .....                                                                               | 55 |
| Articolo 53. | IP2 - Insediamenti a prevalente destinazione commerciale .....                                                      | 57 |
| Articolo 54. | IP4 - Insediamenti con destinazione d'uso alberghiera, extra-alberghiera e servizi per il<br>turismo .....          | 59 |
| Articolo 55. | La città dei servizi e delle attrezzature .....                                                                     | 60 |
| Articolo 56. | Attrezzature pubbliche di interesse locale .....                                                                    | 61 |
| Articolo 57. | AI1 - Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo .....                                          | 62 |
| Articolo 58. | AI2 - Attrezzature di interesse comune .....                                                                        | 62 |
| Articolo 59. | AI3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport .....                                    | 63 |
| Articolo 60. | AI4 - Aree per parcheggi .....                                                                                      | 64 |
| Articolo 61. | AI5 - Aree archeologiche e di interesse archeologico .....                                                          | 64 |
| Articolo 62. | AI6 - Attrezzature private di uso pubblico .....                                                                    | 65 |
| Articolo 63. | AI7 - Impianti tecnologici .....                                                                                    | 65 |
| Articolo 64. | AI8 - Impianti cimiteriali .....                                                                                    | 66 |
| Articolo 65. | Ag - Attrezzature pubbliche di interesse generale .....                                                             | 66 |
| Articolo 66. | Ag1 - Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo .....                                                    | 67 |
| Articolo 67. | Ag2 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere .....                                                                   | 67 |
| Articolo 68. | Ag3 - Attrezzature di interesse territoriale .....                                                                  | 68 |
| Articolo 69. | Ag4 - Parco Intercomunale del Voscone .....                                                                         | 68 |
| Articolo 70. | Ag5 - Parco Fluviale Intercomunale del rio San Marino .....                                                         | 69 |
| Articolo 71. | Ag6 - Parco archeologico-naturalistico Santa Maria in Focce .....                                                   | 70 |
| Articolo 72. | Ag7 - Parco storico-naturalistico del Saretto .....                                                                 | 70 |
| Articolo 73. | Ag8 - Parco Urbano dell'Innovazione: SARNO 2.0 .....                                                                | 71 |
| Articolo 74. | Gli Ambiti di territorio prevalentemente rurale e aperto .....                                                      | 71 |
| Articolo 75. | La città da tutelare .....                                                                                          | 71 |
| Articolo 76. | En - Aree boscate e ad elevata naturalità .....                                                                     | 74 |
| Articolo 77. | Eap - Aree agricole di rilievo paesaggistico .....                                                                  | 75 |
| Articolo 78. | Eaa - Aree agricole di elevato pregio per la produzione .....                                                       | 76 |
| Articolo 79. | Distretti agricoli .....                                                                                            | 77 |
| Articolo 80. | Eapr - Aree agricole periurbane e di salvaguardia .....                                                             | 77 |
| Articolo 81. | Eao - Aree agricole ordinarie .....                                                                                 | 79 |
| Articolo 82. | Eia - Aggregati in ambito rurale .....                                                                              | 79 |
| Articolo 83. | H - Aree di tutela idrogeologica e di difesa del suolo .....                                                        | 81 |
| Articolo 84. | I - Recupero ambientale e paesaggistico dei siti degradati .....                                                    | 81 |
| Articolo 85. | Gli Ambiti di territorio per la mobilità .....                                                                      | 82 |
| Articolo 86. | La città da percorrere .....                                                                                        | 82 |
| Articolo 87. | Rete viaria .....                                                                                                   | 82 |
| Articolo 88. | Rete ferroviaria .....                                                                                              | 82 |
| Articolo 89. | Compatibilità ambientale delle infrastrutture .....                                                                 | 82 |
| Articolo 90. | Aree per la distribuzione dei carburanti .....                                                                      | 83 |
| Articolo 91. | Accessibilità alle stazioni .....                                                                                   | 87 |

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Articolo 92. Nodi e centri di interscambio per il trasporto di persone .....                                                              | 87         |
| Articolo 93. Indirizzi e prescrizioni per la realizzazione di parcheggi .....                                                             | 87         |
| Articolo 94. Percorsi ciclo-pedonali .....                                                                                                | 87         |
| Articolo 95. Aree pedonali .....                                                                                                          | 88         |
| <b>TITOLO III - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) .....</b>                                                                                | <b>89</b>  |
| Articolo 96. La Rete Ecologica Comunale (REC).....                                                                                        | 89         |
| Articolo 97. Core Areas e Stepping Stones.....                                                                                            | 90         |
| Articolo 98. Corridoi ecologici e varchi .....                                                                                            | 90         |
| Articolo 99. Nodi strategici.....                                                                                                         | 92         |
| Articolo 100. Ambiti ad elevata naturalità ed aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare ..... | 92         |
| Articolo 101. Aree di riqualificazione ambientale.....                                                                                    | 94         |
| <b>TITOLO IV - LE UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALE (UdPC) .....</b>                                                                           | <b>95</b>  |
| Articolo 102. Il Paesaggio.....                                                                                                           | 95         |
| Articolo 103. Le Unità di Paesaggio Comunali (UdPC).....                                                                                  | 95         |
| Articolo 104. Gli Ambiti e le Unità di Paesaggio Comunale (UdPC) .....                                                                    | 96         |
| Articolo 105. Integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti.....                                                                      | 96         |
| Articolo 106. Ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale .....                                                 | 97         |
| Articolo 107. Ambiti caratterizzati dalla compresenza della componente storica e della componente naturale.....                           | 101        |
| Articolo 108. Ambiti caratterizzati dalle componenti storico-insediative e architettoniche .....                                          | 104        |
| Articolo 109. Ambiti caratterizzati prevalentemente dalla componente antropica.....                                                       | 107        |
| <b>TITOLO V - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE .....</b>                                                                                       | <b>113</b> |
| Articolo 110. Norme generali .....                                                                                                        | 113        |
| Articolo 111. Criteri localizzativi dei nuovi insediamenti .....                                                                          | 113        |
| Articolo 112. Definizione delle principali grandezze urbanistico – edilizie .....                                                         | 113        |
| Articolo 113. Perequazione, compensazione e trasferimento dei diritti edificatori .....                                                   | 114        |
| Articolo 114. Ambiti di Equivalenza “AE” e Indice di Edificabilità virtuale “IEv” .....                                                   | 115        |
| Articolo 115. Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città .....                                                                   | 115        |
| Articolo 116. Gli Ambiti di Trasformazione .....                                                                                          | 115        |
| Articolo 117. ATsu - Ambiti di trasformazione per standard urbanistici.....                                                               | 118        |
| Articolo 118. ATI - Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati.....                                                              | 119        |
| Articolo 119. ATP - Ambiti di Trasformazione per attività Produttive e servizi .....                                                      | 120        |
| Articolo 120. Misure compensative.....                                                                                                    | 121        |
| Articolo 121. Contenuti della convenzione per l'attuazione degli Ambiti .....                                                             | 122        |
| Articolo 122. Ambiti di ricostruzione fuori sito.....                                                                                     | 122        |
| Articolo 123. Monetizzazione degli standard previsti .....                                                                                | 123        |
| Articolo 124. Viabilità di progetto .....                                                                                                 | 123        |

Allegato 1 – Destinazioni d'uso - Stralcio dell'art. 33 del modificando Ruec

Allegato 2 – Definizioni e parametri - Stralcio degli articoli 5, 6 e 7 del modificando Ruec

**PARTE PRIMA**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Articolo 1. Principi-Natura giuridica-Finalità**

- 1.1** Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato Puc, in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 16/2004 e al Regolamento regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
- 1.2** Il Puc costituisce il momento centrale 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, assicurando il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione territoriale e urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica, urbanistica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo stabiliti dall'art. 2 della Legge Regionale n. 16.
- 1.3** Il Puc è stato predisposto in conformità con la disciplina di cui agli artt.22 e succ. della Legge Regionale n.16/2004 e di cui al Regolamento regionale n. 5/2011, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia.
- 1.4** Il Puc definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (Ptr) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (Ptcp).
- 1.5** Il Puc di Sarno, redatto in conformità e nel rispetto delle previsioni degli strumenti sovraordinati di cui al precedente comma, è attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale.

**Articolo 2. Contenuti e obiettivi del PUC**

- 2.1** Coerentemente con i principi e le finalità enunciate nel precedente art.1, il Puc si pone quale strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio, calibrate su di un arco temporale decennale e con validità a tempo indeterminato.
- 2.2** Il Puc assume, quali obiettivi generali, l'innovazione della struttura economica comunale, la sostenibilità dell'assetto del territorio e l'attuazione della Convenzione europea del paesaggio, da perseguire attraverso azioni che, valorizzando le risorse e le identità locali, garantiscano la compatibilità tra lo sviluppo delle competitività e la sostenibilità, salvaguardando gli equilibri ambientali e le risorse naturali, storico-culturali e paesaggistiche e preservando gli insediamenti dai rischi naturali.
- 2.3** In attuazione delle previsioni di cui all'art. 23 della Legge Regionale n.16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del Ptr (nonché delle Linee Guida per la Pianificazione paesaggistica in Campania) e del Ptcp, costituiscono oggetto del Puc:
  - a. la definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovrallocale;
  - b. la definizione degli elementi del territorio urbano ed extraurbano;
  - c. l'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché la definizione dei criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
  - d. la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
  - e. la determinazione della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
  - f. la indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
  - g. la promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
  - h. la definizione dei sistemi di mobilità di beni e persone;
  - i. la definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
  - j. la definizione delle norme tecniche riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

- 2.4** Il Puc, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, con il processo di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) del piano:
- definisce gli obiettivi di sostenibilità;
  - valuta gli effetti delle azioni di piano;
  - prevede un processo continuo di verifica degli effetti ai fini della salvaguardia ambientale.
- 2.5** In coerenza con le disposizioni delle direttive comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE le previsioni del Puc vengono inoltre sottoposte a valutazione di incidenza per le aree comprese in SIC e/o ZPS.

## **Articolo 3. Articolazione del Puc: componente strutturale e componente programmatica**

- 3.1** Il Puc è formato da:
- componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
  - componente programmatica/operativa, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio nell'arco quinquennale correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
- 3.2** In coerenza con le previsioni di cui all'art.3, comma 3, della Legge Regionale n.16/2004, la componente strutturale del Puc è relativa alle disposizioni ed alle scelte di lungo termine, che pertanto hanno validità a tempo indeterminato. Dette disposizioni sono tese a individuare le scelte di tutela e le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.
- 3.3** La componente strutturale del Puc si articola in:
- disposizioni strutturali;
  - disposizioni strategiche.
- 3.4** Sono disposizioni strutturali quelle che:
- individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali (geologici, vegetazionali, faunistici), storico-culturali, paesaggistici, rurali, insediativi e infrastrutturali e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile;
  - indicano i territori da preservare da trasformazioni urbanizzativo-infrastrutturali ai fini della realizzazione della rete ecologica comunale, quale specificazione della rete ecologica provinciale e regionale, e per la tutela e valorizzazione delle aree a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
  - la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
  - individuano le aree vincolate e le relative disposizioni di tutela.
- 3.5** Sono disposizioni strategiche quelle che:
- delineano le scelte di trasformazione di lungo periodo dell'assetto insediativo e infrastrutturale per il conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile, eventualmente proponendo una perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
  - individuano le scelte per la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali, per la promozione dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, per la manutenzione ed il risanamento idrogeologico del territorio, per la individuazione della rete fondamentale dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale;
  - definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica.
- 3.6** In coerenza con le disposizioni strutturali e strategiche, le disposizioni strutturali definiscono per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale, la quale in ogni caso dovrà applicare tutte le prescrizioni e tener conto di tutti gli indirizzi del Puc.
- 3.7** In coerenza con le previsioni di cui all'art.3, comma 3, della Legge Regionale n.16/2004, la componente programmatica/operativa del Puc è riferita a tempi brevi e necessita perciò di verifiche e rielaborazioni frequenti. Pertanto, le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.

- 3.8** Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche:
- i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi ed urbanistici, standards urbanistici, attrezzature e servizi;
  - i Piani Urbanistici Attuativi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
  - i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
  - gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
- 3.9** La componente programmatico/operativa si traduce in Atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 16/2004 elaborati anche per porzioni di territorio comunale. Essi hanno il compito di individuare, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale considerato specificando, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione:
- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
  - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
  - la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.
- 3.10** Le disposizioni programmatiche del Puc debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.

## **Articolo 4. Natura ed efficacia delle disposizioni del Puc**

- 4.1** La normativa di piano disciplina gli interventi secondo tre diversi livelli di regolamentazione:
- le *prescrizioni*, che rappresentano disposizioni immediatamente vincolanti e cogenti a contenuto conformativo del diritto di proprietà in quanto traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati e di piani attuativi comunali; oppure subordinano gli interventi, negli Ambiti di Trasformazione, alla contestuale realizzazione di dotazioni urbanistiche e ambientali e all'esistenza di condizioni infrastrutturali e ambientali che garantiscano la sostenibilità delle trasformazioni previste. La loro modifica costituisce variante al PUC e presuppone la precedente o contestuale modifica delle leggi e dei piani suddetti;
  - le *direttive*, che rappresentano disposizioni prive di contenuto conformativo e tuttavia cogenti per gli strumenti di attuazione del Puc quando individuano, per le Aree di Trasformazione, il carattere funzionale esclusivo o prevalente, la massima capacità edificatoria, l'entità minima delle dotazioni per attrezzature, i principali requisiti progettuali degli interventi di conservazione e trasformazione previsti; oppure quando forniscono, con riferimento ai Sistemi, requisiti attesi dagli interventi, criteri per la loro attuazione o azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano. La loro modifica costituisce variante al Puc;
  - Gli *indirizzi* sono norme non immediatamente cogenti. Costituiscono linee guida e norme di valenza programmatica, rappresentano disposizioni finalizzate ad orientare gli strumenti di attuazione verso gli obiettivi del Puc. Gli indirizzi rappresentano riferimento per gli altri strumenti urbanistici e debbono trovare in essi esplicito riscontro e motivato riferimento.
- 4.2** In caso di contrasto tra gli elaborati del Piano, la normativa prevale sulla cartografia e la cartografia in scala maggiore prevale su quella in scala minore.
- 4.3** I perimetri e le localizzazioni contenuti negli elaborati di progetto del Puc, a meno di quelli riferiti alle tutele e ai vincoli, non hanno valore prescrittivo. Compete esclusivamente agli Atti di programmazione e agli strumenti di attuazione del Puc l'esatta delimitazione delle aree nelle quali esso si attua e l'attribuzione dei diritti edificatori, così come specificato nei successivi articoli.
- 4.4** Il Puc può essere modificato con le seguenti modalità:
- approvazione di variante assunta ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e sue modifiche

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- e integrazioni;
  - stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla Legge Regionale n.16/2004;
  - procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.
- 4.5** Le disposizioni del Puc possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.
- 4.6** L'adozione del Puc comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 10 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 5. Elaborati costitutivi del Puc**

La Variante conferma gli elaborati del PUC approvato con D.C.C. n. 80 del 12.11.2015, sostituendo quelli evidenziati in grassetto e aggiungendo quelli in corsivo nell'elenco che segue:

Relazione generale

*Relazione generale della Variante*

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

Elaborati grafici

- Quadro Conoscitivo*
- 1.1.0 Inquadramento territoriale
- 1.1.1 La pianificazione sovraordinata e di settore - Il Piano Territoriale Regionale. I quadri Territoriali di riferimento
- 1.1.2 La pianificazione sovraordinata e di settore - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Strategia di scala provinciale per il sistema ambientale, paesaggistico, insediativo ed infrastrutturale.
- 1.1.3 La pianificazione sovraordinata e di settore - Parco Regionale del Fiume Sarno e Rete Natura 2000
- 1.1.4.a La pianificazione sovraordinata e di settore - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale - Carta della Pericolosità da Frana
- 1.1.4.b La pianificazione sovraordinata e di settore - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale - Carta del Rischio da Frana
- 1.1.4.c La pianificazione sovraordinata e di settore - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale - Carta delle Fasce fluviali
- 1.1.4.d La pianificazione sovraordinata e di settore - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale - Carta del Rischio Idrogeologico**
- 1.1.4.e La pianificazione sovraordinata e di settore - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Regionale della Campania Centrale - Carta del Vulnerabilità Idraulica**
- 1.2.1 La carta dei vincoli paesaggistici e architettonici
- 1.2.2 Le fasce di rispetto
- 1.3.1 La stratificazione storica ed il processo di espansione degli insediamenti
- Quadro Interpretativo*
- 2.1 La carta delle risorse naturalistiche ed agroforestali
- 2.2 La carta delle risorse paesaggistiche
- Componente strutturale*
- 3.1 La rete ecologica comunale
- 3.2 Le unità di paesaggio comunale
- 3.3 La disciplina del territorio comunale**
- 3.4 Gli ambiti di equivalenza
- 3.5.a Rischio frana: Valore esposto (E) e Danno atteso (D)
- 3.5.b Rischio frana atteso
- 3.6.a Rischio idraulico: Valore esposto (E)
- 3.6.b Rischio idraulico: Danno atteso (D)
- 3.6.c Rischio idraulico atteso
- Componente programmatica*
- 4.1 Le disposizioni programmatiche - Gli Ambiti Strategici della Città**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- 4.2 Le schede di progetto**
- 4.3.a Sovrapposizione delle Aree di Trasformazione con la Carta della Pericolosità da Frana del PSAI AdB Campania Centrale adottato con D.C.I. n. 30 del 28.07.2014**
- 4.3.b Sovrapposizione delle Aree di Trasformazione con la Carta del Rischio da Frana del PSAI AdB Campania Centrale adottato con D.C.I. n. 30 del 28.07.2014**
- 4.3.c Sovrapposizione delle Aree di Trasformazione con la Carta della Pericolosità Idraulica del PSAI AdB Campania Centrale adottato con D.C.I. n. 30 del 28.07.2014**
- 4.3.d Sovrapposizione delle Aree di Trasformazione con la Carta del Rischio Idraulico del PSAI AdB Campania Centrale adottato con D.C.I. n. 30 del 28.07.2014**
- 4.3.e Sovrapposizione delle Aree di Trasformazione con la Carta della Vulnerabilità del PSAI AdB Campania Centrale adottato con D.C.I. n. 30 del 28.07.2014**
- 4.4.a Rischio frana: Valore esposto (E) e Danno atteso (D)
- 4.4.b Rischio frana atteso
- 4.5.a Rischio idraulico: Valore esposto (E)
- 4.5.b Rischio idraulico: Danno atteso (D)
- 4.5.c Rischio idraulico atteso
- 4.6.1 Sovrapposizione delle Aree di Trasformazione con le fasce di rispetto (8)
- 4.6.2 Sovrapposizione delle Aree di Trasformazione con i vincoli paesaggistici ed architettonici
- 5.1 ALLEGATO A - Valutazione Ambientale Strategica**
- A.1 Rapporto ambientale ai sensi della Direttiva 42/2001/CE e del D. Lgs. 152/2006.
- A.2 Sintesi non tecnica del rapporto ambientale elaborato ai sensi della Direttiva 42/2001/CE e del D. Lgs. 152/2006.  
*Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante*
- 5.2 ALLEGATO B - Studio geologico**
- B.1 Relazione geologica
- B.2.1 Carta di inquadramento generale geologico, geolitologico e strutturale
- B.2.2 Carta idrogeologica del sistema idrografico
- B.2.3 Carta geomorfologica
- B.2.4 Carta della stabilità
- B.2.5 Carta clivometrica o delle acclività
- B.2.6 Carta della zonazione sismica del territorio in prospettiva sismica
- 5.3 ALLEGATO C - Studio agronomico**
- C.1 Relazione agronomica
- C.2 Carta dell'uso del suolo
- C.3 Carta della biodiversità
- 5.4 ALLEGATO D - Piano di zonizzazione acustica**
- D.1 Relazione Tecnica
- D.1.a Certificato di taratura strumentazione
- D.1.b Decreto G.R.C. di nomina a tecnico competente in acustica ambientale
- D.2 Norme Tecniche
- D.3 Regolamento Acustico Comunale
- D.4.1 Elaborati di misura con foto
- D.4.2 Punti di misura
- D.4.3 Isofoniche del livello di rumore - Diurno
- D.4.4 Isofoniche del livello di rumore - Notturno
- D.4.5 Sorgenti sonore significative
- D.4.6 Piano di zonizzazione acustica
- 5.5** La presente Variante del PUC previgente, approvato con D.C.C. n. 80 del 12.11.2015, sostituisce gli elaborati evidenziati con grassetto nel precedente elenco e cioè:

### **Norme tecniche di attuazione**

#### **3.3 La disciplina del territorio comunale**

#### **4.1 Le disposizioni programmatiche - Gli Ambiti Strategici della Città**

#### **4.2 Le schede di progetto**

La Variante al Puc aggiunge inoltre la:

*Relazione generale della Variante, che integra e in parte sostituisce l'elaborato Relazione generale*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

*Verifica di assoggettabilità a VAS*

### **Articolo 6. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata**

**6.1** Il Puc recepisce:

- gli indirizzi e le direttive del Ptr, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale n. 13 del 13 ottobre 2008;
- gli indirizzi e le direttive del Ptcp, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012;
- la disciplina dei Piani per l'Assetto Idrogeologico, oggi Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale;
- le norme generali di salvaguardia del Parco Regionale del fiume Sarno, approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2211 del 27 giugno 2003;
- le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.

**6.2** Le eventuali varianti ovvero le modifiche ai piani di settore richiamati nel precedente punto 1 che saranno approvate dagli organi competenti secondo la disciplina di settore vigente produrranno effetto automatico di integrazione al presente Puc senza necessità di adeguamento normativo e cartografico.

**6.3** In presenza di previsioni del Puc contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di quest'ultimi fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti.

## **TITOLO II - DEFINIZIONI**

### **Articolo 7. Definizioni relative all'articolazione delle disposizioni strutturali**

**7.1** Le disposizioni strutturali sono articolate in:

- ambiti di territorio;
- tipi di città;
- tessuti.

### **Articolo 8. Gli ambiti di territorio**

**8.1** Per Ambito di territorio si intende un insieme di elementi costruiti e/o di spazi aperti tra i quali intercorrono relazioni fisiche e nel quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni. Tali ambiti nel loro complesso costituiscono una specificità all'interno del territorio comunale. Pertanto la struttura del Piano è organizzata in base ai tre seguenti Ambiti di territorio:

- gli ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato;
- gli ambiti di territorio prevalentemente rurale e aperto;
- gli ambiti di territorio per la mobilità.

### **Articolo 9. I tipi di città**

**9.1** Le strategie per gli ambiti di territorio sono articolate in sei Tipi di Città:

- la Città da tramandare;
- la Città da riqualificare;
- la Città delle attività;
- la Città dei servizi;
- la Città da tutelare;
- la Città da percorrere.

### **Articolo 10. I Tessuti**

**10.1** Per Tessuti si intendono quelle porzioni di città prevalentemente urbanizzate connotate da significativi caratteri di omogeneità funzionale, tipologica, morfologica e di densità urbanistica. Essi comprendono aggregazioni di edifici, spazi aperti e pertinenze tra loro non necessariamente contigue e con differenti estensioni.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **Articolo 11. Centro abitato e centro edificato**

- 11.1** Il centro abitato, definito all'art. 3 del D.Lgs n. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR n. 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.
- 11.2** Il centro edificato, definito all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

## **TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC**

### **Articolo 12. Modalità e strumenti di attuazione**

- 12.1** Il Piano si attua mediante interventi edilizi diretti, anche convenzionati e attraverso interventi indiretti, demandati a Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

### **Articolo 13. Intervento edilizio indiretto**

- 13.1** Nelle aree di nuova urbanizzazione e in quelle dove le condizioni di degrado o la complessità urbanistica e morfologica e la valenza storico-architettonica degli ambiti impongono approfondimenti progettuali, la trasformazione è oggetto di Piani urbanistici attuativi (Pua), di cui all'art. 26 della L.R. 16/2004. Questi, di iniziativa pubblica o privata, sono gli strumenti attraverso i quali si attuano le previsioni del Puc e degli Atti di Programmazione. Le aree e gli interventi da assoggettare a pianificazione attuativa sono individuati nelle presenti NTA e sono ulteriormente specificati nell'elaborato 4.2\_ Schede di progetto.
- 13.2** In caso di sussistenza delle condizioni di cui all'art. 28 bis del D.Lgs. 380/2001, e comunque per aree non maggiori di 5.000 mq, il Pua può essere sostituito con il Permesso di Costruire Convenzionato (P. di C.C.), con le procedure di cui allo stesso citato articolo.
- 13.3** I Pua sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che contiene obblighi e diritti sia dei soggetti attuatori sia dell'Amministrazione comunale, secondo quanto specificato al successivo art. 121.
- 13.4** Non costituiscono variante al PUC i Pua e i P.di C.C. che prevedano:
- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
  - la precisazione di tracciati viari;
  - le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
  - le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale n. 19/2009;
  - f.bis) gli interventi di rigenerazione urbana che comportano la diversa configurazione dei lotti e lo spostamento di funzioni tra gli stessi lotti.
- 13.5** I Pua che interessano aree a pericolosità/rischio idrogeologico sono sottoposti al Parere dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto dall'articolo 7 delle Norme di Attuazione del PSAI.

### **Articolo 14. Intervento edilizio diretto**

- 14.1** Gli interventi edilizi diretti si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia e si applicano agli interventi edilizi di cui alle categorie

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

Manutenzione ordinaria (Ms), Restauro (Re) e Risanamento Conservativo (Rc), Ristrutturazione edilizia (Re) e Nuova Costruzione (Nc) di cui al Capo 3 del Titolo II del Ruc sulla singola unità immobiliare, edificio esistente o di nuova edificazione ove previsto dal Puc, anche nei casi in cui sia necessario integrare le opere di urbanizzazione primaria o secondaria da parte del richiedente per l'incremento di Carico Urbanistico per effetto di un incremento di Superficie Lorda (SL), cambio di destinazione d'uso nei casi dovuti, etc..

- 14.2** Le opere pubbliche possono sempre attuarsi con le modalità di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 anche se in zone nelle quali è previsto un intervento indiretto.

## **Articolo 15. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale**

- 15.1** In conformità alle previsioni di cui all'art.28 della Legge Regionale n.16/2004, compete al Ruc:
- individuare le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
  - disciplinare gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani; degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e il territorio rurale e aperto;
  - definire, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori, la regolamentazione della monetizzazione delle aree di cessione;
  - specificare i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale e la qualità bioarchitettiva degli edifici.
- 15.2** Il Ruc recepisce il regolamento edilizio tipo regionale (RET) elaborato ai sensi dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016.

## **Articolo 16. Atti di programmazione degli interventi**

- 16.1** Gli Atti di programmazione di cui all'art. 25 della Legge Regionale n.16/2004 sono formati in successione temporale nell'arco di validità del Puc e in conformità alle previsioni dello stesso, del quale non possono modificare i contenuti. Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità. Tali interventi, opere e servizi debbono essere realizzati nell'arco temporale di tre anni, al termine dei quali gli Atti perdono efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.
- 16.2** Il Puc detta agli Atti di programmazione prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa. In particolare e con riferimento agli interventi di riqualificazione e nuova edificazione occorre prevedere:
- la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali da realizzare o riqualificare, la loro localizzazione e le loro prestazioni;
  - le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - le forme di esecuzione e le modalità attuative;
  - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché la definizione degli interventi di compensazione urbanistica e ambientale;
  - la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.
- 16.3** Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera consiliare di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
- 16.4** Gli atti di programmazione stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

## **Articolo 17. Gli strumenti di pianificazione settoriale**

- 17.1** Il Puc costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col Puc.
- 17.2** I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

specificano gli obiettivi stabiliti dal Puc per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del Puc e le azioni settoriali.

#### **Articolo 18. Sistema Informativo Territoriale Comunale**

- 18.1** Il Comune, in coordinamento con gli altri Enti locali e sulla scorta delle modalità eventualmente definite dalla Regione e dalla Provincia, istituisce un Sistema Informativo Territoriale Comunale Integrato (SIT-Comune di Sarno) al fine di disporre degli elementi conoscitivi necessari alla definizione di programmazioni generali o settoriali e dell'attività progettuale per la rete infrastrutturale e di mobilità.
- 18.2** Il SIT-Comune di Sarno assicura la raccolta ed il continuo aggiornamento delle informazioni territoriali e la loro organizzazione, analisi, elaborazione e gestione. Il SIT favorisce l'accesso ai dati territoriali nonché l'interscambio, l'aggiornamento e la condivisione degli stessi.
- 18.3** Lo sviluppo del Sistema Informativo Territoriale è orientato nella logica del processo continuo, nel quale le banche dati disponibili costituiscono dei momenti intermedi in continua evoluzione.

#### **Articolo 19. Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti**

- 19.1** Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, rispetto al raggiungimento degli obiettivi e ai risultati prestazionali attesi. Il monitoraggio avviene attraverso l'aggiornamento di indicatori di attuazione del Puc e di indicatori di contesto, selezionati sulla base della loro rilevanza rispetto al quadro degli obiettivi generali, dei lineamenti strategici e delle azioni strategiche, in conformità a quanto previsto nel Rapporto Ambientale della Vas.
- 19.2** Gli indicatori, catalogati all'interno delle banche dati gestionali e cartografiche del Sistema informativo territoriale, vengono aggiornati con cadenza annuale.
- 19.3** La valutazione degli esiti del monitoraggio sarà restituita in un documento di pubblica consultazione elaborato dall'Amministrazione comunale con cadenza triennale. Esso indirizza la formazione degli Atti di programmazione e degli strumenti urbanistici attuativi, adattandone obiettivi e azioni alle condizioni rilevate.

#### **Articolo 20. Aggiornamento del piano**

- 20.1** La Giunta Comunale può proporre – con riferimento anche alla verifica dell'attuazione del Puc – eventuali aggiornamenti delle disposizioni di lungo termine che si rendessero necessarie alla modifica e/o all'aggiornamento delle disposizioni programmatiche.

#### **Articolo 21. Norme transitorie**

- 21.1** Dalla data di esecutività dell'adozione del Puc da parte della Giunta Comunale, è sospesa ogni determinazione in contrasto con le disposizioni del Puc.
- 21.2** Le misure di salvaguardia di cui al punto 1 di questo articolo non si applicano:
- alle variazioni del permesso di costruire o alle dia/scia, già rilasciati o efficaci al momento dell'adozione del Puc, che non modificano volume e sagoma degli edifici e non alterano la funzionalità della Rete ecologica;
  - alle varianti degli strumenti urbanistici attuativi e alle loro convenzioni già approvati alla data di adozione del Puc.
- 21.3** Il Puc entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso e acquista efficacia a tempo indeterminato.
- 21.4** Dopo la conclusione dell'istruttoria e la definizione delle determinazioni circa gli edifici per i quali è stato richiesto il condono edilizio, su quelli per i quali sarà conseguentemente rilasciato il titolo abilitante in sanatoria è prescritta la eliminazione di situazioni di precarietà, quali ferri di attesa, monconi di pilastri, carpenterie non rimosse e simili. Di detta eliminazione dovrà fare esplicita menzione il medesimo provvedimento in sanatoria, oppure - ove esso risultasse già emesso alla data di approvazione del presente Puc - un'apposita ordinanza sindacale emanata ai sensi del presente articolo.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

**PARTE SECONDA**

**TITOLO I - INDIRIZZI GENERALI**

**Articolo 22. La prevenzione del rischio idrogeologico**

- 22.1** Il Puc recepisce, sull'intero territorio comunale, la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PSAI) approvato dall'ex Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale (già Autorità di Bacino Regionale del Sarno), oggi Autorità di Bacino distrettuale Appennino meridionale.
- 22.2** Gli edifici ricadenti nelle aree di Pericolosità idrogeologica e idraulica elevata e molto elevata (P3 e P4) e di Rischio idrogeologico e idraulico elevato e molto elevato (R3 e R4) possono essere demoliti e ricostruiti in Ambiti di Trasformazione integrata, di cui al successivo art. 116, nei quali può essere allo scopo previsto uno specifico indice aggiuntivo almeno pari a 0,1 mq di SL su mq di ST. Per incentivare la delocalizzazione di tali edifici, i proprietari possono usufruire delle misure compensative di cui al successivo art. 120, nella misura prevista per le "in altre aree".

**Articolo 23. La prevenzione del rischio sismico**

- 23.1** Il presente Puc recepisce sul territorio del Comune di Sarno la disciplina di prevenzione del rischio sismico dettata dai seguenti provvedimenti:
- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per la costruzione in zona sismica";
  - Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002 - Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Campania, con relativi allegati;
  - Delibera di Giunta Regionale n. 248 del 24.01.2003 - Circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica;
  - Delibera di Giunta Regionale prot. n. 1667/SP del 05.11.2003 - Circolare esplicativa relativa alla disciplina sismica in vigore nella regione Campania;
  - Delibera di Giunta Regionale n. 816 del 10.06.2004 - DGR. N 5447 del 07.11.2003 e DGR n. 248 del 24.01.2003: Ulteriore circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica. Approvazione testo (con Allegati);
  - Delibera di Giunta Regionale n. 1701 del 28.10.06 che riporta le linee guida per la mitigazione del rischio sismico per le infrastrutture pubbliche e per il patrimonio edilizio e privato, contenute negli allegati A e B.
- 23.2** Per le aree sedi di strutture ricadenti in zone a rischio elevato, si dovrà prevedere o la delocalizzazione o la realizzazione di interventi di messa in sicurezza.
- 23.3** La localizzazione delle aree di espansione insediativa o delle infrastrutture non potrà essere individuata in:
- aree in cui gli effetti cosismici possano generare: rotture superficiali, instabilizzazione dei pendii e/o invasione del mare;
  - aree ad elevato potenziale di liquefazione;
  - aree caratterizzate da forti differenze orizzontali delle proprietà meccaniche dei terreni;
  - aree precluse all'edificazione dalla vigente normativa sismica.

**Articolo 24. La prevenzione del rischio vulcanico**

- 24.1** Il Puc rinvia al piano di emergenza per il Vesuvio, che individua il territorio comunale di Sarno nella zona gialla, interessabile da spessi ricoprimenti di ceneri e lapilli con carichi al suolo superiori a 300 kg/mq, quale area esposta a rischio vulcanico.
- 24.2** Il Puc prevede idonei adeguamenti delle reti viarie e all'interno del Ruco adeguate norme e regolamentazioni inerenti il proporzionamento delle strutture portanti degli edifici pubblici e privati in rapporto alla possibilità di sovraccarico da materiali piroclastici.
- 24.3** Il Piano di protezione civile sarà finalizzato a fronteggiare i problemi del rischio vulcanico.

**Articolo 25. La tutela delle risorse idriche**

- 25.1** Ai fini della tutela delle risorse idriche il Puc incentiva:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

- la promozione delle attività di risparmio idrico delle risorse pregiate disponibili mediante interventi di risanamento delle reti di distribuzione e controllo e riduzione delle perdite virtuali (erogazioni non contabilizzate);
- la promozione dell'utilizzo di risorse idriche da bacini superficiali ove disponibili e di qualità adeguata alle diverse esigenze di uso;
- la promozione del riutilizzo delle acque reflue depurate al fine di ridurre e tutelare l'uso di risorse idriche profonde.

**25.2** Il Puc, inoltre, persegue la tutela delle risorse idriche mediante:

- il potenziamento delle attività di controllo sui prelievi dai corpi idrici superficiali e da falda profonda per uso civile, irriguo o produttivo;
- il potenziamento delle attività di controllo e monitoraggio dei prelievi da corpi idrici superficiali assicurandone il deflusso minimo vitale ai fini ecologici e naturalistici;
- la promozione della diffusione di metodi e tecniche di risparmio idrico in ambito domestico, produttivo ed irriguo;
- il potenziamento della tutela delle acque fluviali mediante la realizzazione e l'adeguamento di impianti fognari e di trattamento delle acque reflue;
- la verifica delle possibilità di collegamento ad impianti centralizzati delle reti fognarie urbane o di utilizzo di sistemi di depurazione naturali (fitodepurazione) per comunità servite inferiori ai 2000 abitanti equivalenti, quali insediamenti in zona agricola;
- l'obbligo di adeguamento ed adeguata gestione dei dispositivi di scolmo delle acque di pioggia in eccesso delle reti di fognatura;
- l'incentivazione della predisposizione di sistemi di trattamento primario delle acque di pioggia in eccesso scolmate dalle reti di fognatura;
- l'incentivazione della realizzazione di sistemi di trattamento terziario (di affinamento) delle acque reflue;
- l'incentivazione della realizzazione di un catasto degli scarichi da unità produttive e zootecniche;
- l'incentivazione della caratterizzazione della vulnerabilità degli acquiferi a cui sovrapporre gli elementi di potenziale pericolo di contaminazione al fine di individuare le aree a rischio maggiore.

## **Articolo 26. Predisposizione del monitoraggio della risorsa idrica**

- 26.1** Il Comune di Sarno, mediante opportune intese con l'ARPAC e la Provincia di Salerno, promuove la definizione di un appropriato piano di monitoraggio quali-quantitativo della risorsa idrica.
- 26.2** La stesura di tale piano con la definizione dei punti di monitoraggio, le modalità e i tempi dello stesso, così come l'organizzazione della banca dati, sarà concordata tra l'ufficio competente della Provincia, l'ARPAC ed il Comune di Sarno.

## **Articolo 27. Siti di Interesse Comunitario**

- 27.1** Il Puc recepisce la perimetrazione delle aree che compongono la Rete Natura 2000.
- 27.2** In tali aree occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socio-economico ed ambientale, per garantire un adeguato stato di conservazione degli habitat e delle specie in essi presenti e per consentire il raccordo di tali politiche di salvaguardia con le esigenze di sviluppo socio-economico.
- 27.3** Le previsioni del Puc sono coerenti con la tutela dei siti e con la Valutazione d'Incidenza che costituisce parte integrante della valutazione ambientale di cui all'art. 47 della Legge Regionale n. 16/2004.
- 27.4** Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza.

## **Articolo 28. Tutela del patrimonio ecologico e geologico**

- 28.1** Il Puc:
- fornisce indirizzi e prescrizioni per salvaguardare il patrimonio ecologico e geologico, l'integrità fisica, morfologica e naturalistica, nonché l'identità culturale e le connotazioni paesaggistico-ambientali, del territorio provinciale;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- promuove la tutela, la gestione e la fruizione sostenibile del patrimonio ecologico, geologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale in uno ai connessi valori scientifici, culturali e turistici;
- promuove la riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale dei siti compromessi e di quelli che presentano caratteri di degrado;
- favorisce la conoscenza - in particolare a fini di ricerca scientifica - dei siti di interesse geologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale, soprattutto come testimonianza della conformazione storica di tali beni tutelati.

**28.2** Le partizioni territoriali indicate nelle Linee Guida per il Paesaggio del Piano Territoriale Regionale costituiscono nel presente Puc macroaree all'interno delle quali le diverse componenti territoriali sono distintamente disciplinate, mentre le corrispondenti norme del Puc garantiscono unitariamente la salvaguardia dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale di tali vasti ambiti.

**28.3** Le aree montane comprendono la macroarea dei rilievi montuosi dei Monti di Lauro. Gli interventi in tali aree si dovranno attenere alle prescrizioni come di seguito:

- la realizzazione di infrastrutture viarie, di nuovi supporti per antenne di trasmissione radiotelevisiva, di reti ed impianti tecnologici di interesse sovracomunale e di impianti di risalita verrà ammessa solo nei siti e nei limiti previsti dagli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale; relativamente alle reti elettriche dovrà essere documentata l'impossibilità tecnica o economica di interrimento delle stesse;
- la realizzazione di nuovi elettrodotti su tralicci verrà ammessa solo in attraversamento del crinale stesso e dimostrando che essi non siano diversamente localizzabili; si dovrà evitare la collocazione specifica di tralicci sulla sommità di vette e crinali.

**28.4** Le conoidi e le falde detritiche costituiscono elementi strutturanti della conformazione geomorfologica del territorio e sono connotate da elevata vulnerabilità. Il Puc individua le conoidi e le falde detritiche includendole in un'unica categoria comprendente:

- le conoidi alluvionali (depositi alluvionali caratterizzati da una superficie piana o convessa, con forma complessiva a ventaglio aperto verso la pianura alluvionale), recenti ed antiche;
- le falde detritiche (accumuli detritici che si dispongono, in depositi più o meno acclivi, al piede di un versante);
- i coni di detrito (materiale detritico, convogliato da un canalone, deposto al piede di un versante).

Per tali aree vale l'indirizzo di incentivare forme di manutenzione e di prevenzione per la difesa dal rischio idrogeologico e la prescrizione che fa divieto di ubicare insediamenti ed infrastrutture sulle conoidi alluvionali recenti.

**28.5** Le aree ad elevata naturalità comprendono ambiti territoriali solo in parte o marginalmente interessati da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità. In particolare le aree di elevata naturalità comprendono le vette, i sistemi di versante ad elevata acclività, le pareti rocciose, i pianori, le grotte e le caverne, le gole e le forre ed altre emergenze geologiche; le praterie, le aree con vegetazione rada o macchia mediterranea o garighe. In queste aree il Puc prescrive la tutela delle componenti peculiari geologiche, geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o la rinaturalizzazione dei siti che presentino caratteri di degrado.

In tali aree è assolutamente vietata:

- la riduzione dell'estensione della superficie a pascolo;
- la lavorazione del terreno, ad eccezione degli interventi colturali per il ripristino del cotico erboso, per l'infittimento (trasemine) e per la regimazione delle acque (solchi acquai temporanei);
- la pratica del pascolo brado nelle more di specifici provvedimenti regionali, ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale a 2 UBA/ettaro.

In tali aree è possibile:

- individuare i sentieri pedonali esistenti disciplinandone il ripristino e/o l'adeguamento (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata). Gli interventi di adeguamento, ove

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

richiesta, prevedono la valutazione d'incidenza ambientale, con particolare attenzione all'impatto sulla fauna, alla stabilità del suolo e in genere agli aspetti idrogeologici. Devono comunque essere vietate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari;

- localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici;
- limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili;
- mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo etc.);
- promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse, o in via di dismissione, anche a fini turistici (centri informazione, rifugi attrezzati etc.).

Per le aree agricole paesaggistiche, i boschi, i prati e pascoli di montagna, gli incolti, le aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di essenze vegetali autoctone. In ogni caso, la maglia delle recinzioni deve essere tale da permettere il passaggio della fauna minore e l'altezza massima non può superare i due metri.

- 28.6** Il Puc individua come aree boscate, riconoscibili su scala comunale, quei territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo.

In queste aree il Puc prescrive la tutela delle componenti peculiari geologiche, geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o rinaturalizzazione dei siti che presentano caratteri di degrado.

Il Puc prescrive:

- l'immodificabilità del suolo, vietando qualsiasi tipo di intervento o uso che pregiudichi la stabilità ecosistemica o la qualità paesaggistica ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
- l'inedificabilità privata; è invece ammessa la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Puc, ovvero degli altri interventi pubblici di limitata entità necessari per la funzionalità di impianti e attrezzature esistenti (ad es. ampliamenti di cimiteri) o per la realizzazione di reti infrastrutturali primarie o attrezzature di base al servizio di insediamenti esistenti;
- il divieto di realizzazione di opere infrastrutturali (viarie e tecnologiche) che comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo;
- il divieto di rimboschimento con specie alloctone.

Nei boschi monospecifici di specie alloctone, oppure nei boschi misti costituiti in prevalenza da tali specie, è ammesso e suggerito il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse, e di assicurare la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie.

- 28.7** Per i corsi d'acqua indicati il Puc prescrive:

- la salvaguardia quali-quantitativa delle risorse idriche negli alvei naturali e nei reticoli irrigui e di drenaggio, con contenimento degli impatti da inquinamento e degli utilizzi impropri;
- il rispetto o il ripristino degli equilibri idrogeologici, coerentemente con le indicazioni dei piani delle Autorità di Bacino;
- la rinaturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde con incremento della accessibilità ciclopeditone attraverso percorsi pubblici e la salvaguardia assoluta dei percorsi pubblici preesistenti;
- per le fasce fluviali vegetate, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e/o reintegrare.

Nelle fasce di rispetto sono consentiti:

- la realizzazione sugli edifici esistenti di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di parchi pubblici;
- la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- di biodiversità;
- l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate.

## **Articolo 29. Viabilità storica**

- 29.1** Il Puc individua la viabilità d'interesse storico, rilevata nelle linee essenziali dalla cartografia storica dell'I.G.M., in quanto elemento che ha strutturato il territorio ed ha contribuito a determinare la formazione e lo sviluppo del sistema insediativo.
- 29.2** Lungo i tracciati individuati gli interventi devono favorire (e in ogni caso non diminuire) la riconoscibilità dei tracciati viari stessi, recuperando i sedimi esistenti e conservando gli elementi tradizionali quali selciati, alberature, siepi, etc..

## **Articolo 30. Sistemazione idrauliche storiche**

- 30.1** Il Puc tutela le canalizzazioni storiche della piana del Sarno, e prescrive:
- la conservazione del ruolo idraulico attivo con recupero della qualità delle acque;
  - la conservazione del tracciato dei canali evitando il loro interrimento ovvero la trasformazione e cementificazione completa degli alvei;
  - la conservazione e integrazione delle alberature presenti sulle sponde;
  - la conservazione dei tracciati viari storici di tipo poderale o interpoderale affiancati ai canali;
  - la conservazione dei manufatti idraulici di interesse storico (opere di presa, elementi di sbarramento, vasche etc.);
  - la conservazione di opere d'arte di particolare pregio presenti lungo le canalizzazioni;
  - la riqualificazione dell'organizzazione territoriale in cui ricadono i canali evitando di disperderne la riconoscibilità;
  - il ripristino, attraverso studi ed opere di recupero, dei principali elementi tradizionali andati perduti.

## **Articolo 31. Aree di “centuriazione”**

- 31.1** Costituiscono oggetto di tutela le aree agricole nelle quali è possibile riconoscere la concentrazione di elementi riferibili all'impianto storico della centuriazione quali strade poderali ed interpoderali; canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; tabernacoli agli incroci degli assi; case coloniche; piantate e relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana, al fine anche di tutelare il valore del paesaggio rurale e le lavorazioni agricole.

## **Articolo 32. Qualità paesaggistica**

- 32.1** Il Puc, ai sensi dell'articolo 3, lettera d), della Legge Regionale n.13/2008, è attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale e concorre alla definizione del piano di cui all'art. 3, lettera c) della suddetta legge.
- 32.2** Il Puc, redatto in coerenza con il Ptcp e il Ptr e, in riferimento alla Carta dei paesaggi della Campania e alle Linee guida per il paesaggio in Campania, assume come strategia prioritaria il miglioramento e la valorizzazione della qualità paesaggistica, che costituisce riferimento per tutti gli altri indirizzi strategici del piano, generali e di settore; a tali fini indica le seguenti scelte strategiche:
- la tutela, la valorizzazione e la gestione del paesaggio finalizzate alla salvaguardia dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed alla riqualificazione dei contesti degradati;
  - la definizione di linee di sviluppo che riducano al minimo il consumo del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, combinate con misure dirette ad incentivare il valore potenziale delle aree agricole come segmenti della rete ecologica e componenti strutturali del paesaggio;
  - la programmazione di interventi di incentivazione e di riqualificazione ambientale con specifiche misure individuate dal piano;
  - il potenziamento della rete ecologica per il mantenimento diffuso della biodiversità, mediante valorizzazione delle infrastrutture ambientali e dei corridoi ecologici soprattutto nei contesti di maggiore compromissione, recuperando le matrici storiche del paesaggio rurale

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

- (centuriazioni, canalizzazioni, reticolo idrografico, architetture rurali) per potenziare l'interconnessione dell'intero patrimonio naturalistico ed ambientale;
- la valorizzazione dei sistemi dei beni culturali, ed in particolare:
    - dei beni archeologici, di straordinaria importanza, con particolare riguardo ai quattro sistemi di siti archeologici, integrabili attraverso azioni strategiche di ricomposizione con i limitrofi contesti protetti (o da proteggere);
    - dei tessuti e degli insediamenti storici;
    - dei beni isolati (castelli, torri, ville, chiese, conventi, episodi di “archeologia” industriale e rurale) per i quali si propone la riqualificazione anche dei contesti circostanti;
    - la valorizzazione paesaggistica attraverso:
      - la tutela dei valori paesaggistici presenti;
      - la riqualificazione dei contesti degradati anche attraverso la creazione di nuovi valori paesaggistici;
      - il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani.
- 32.3** Il Puc attua una strategia di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano secondo gli indirizzi della Commissione Europea (COM(2005)718):
- promuovendo un sistema di trasporto sostenibile attraverso il privilegio del mezzo pubblico e della mobilità ciclopedonale e la preferenza del trasporto su ferro;
  - favorendo l'edilizia sostenibile realizzata con materiali naturali capaci di creare ambienti vivibili sani, prodotti con basso consumo di energia e capaci di assicurare il risparmio di energia;
  - promuovendo le energie alternative anche in funzione della lotta ai cambiamenti climatici;
  - assicurando, la biodiversità urbana con la presenza di aree naturali o rinaturalizzate all'interno dei tessuti urbani e con la connessione della rete ecologica comunale ai corridoi ecologici regionali e provinciali;
  - assicurando la protezione dei suoli attraverso il contenimento delle impermeabilizzazioni.

## **Articolo 33. Vincoli, tutele e fasce di rispetto**

- 33.1** Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati negli elaborati cartografici del quadro conoscitivo.
- 33.2** Per l'esatta definizione delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ex-lege si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso.
- 33.3** Eventuali vincoli e tutele vigenti che non risultassero indicati negli elaborati del Puc sono comunque vigenti e prescrittivi secondo quanto specificato nelle specifiche norme vigenti che li hanno determinati.
- 33.4** I vincoli e le tutele individuati sono distinti in tre categorie:
- vincoli relativi a beni culturali, ambientali, storico-monumentali e archeologici derivanti dalla legislazione nazionale, in particolare dal D.Lgs. 42/2004, tra cui, i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti; al fine di una esatta individuazione cartografica, documentale e ricognitiva di tali vincoli, si rimanda agli elaborati cartografici del Piano;
  - ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale derivanti da specifiche normative (Parco Regionale del Fiume Sarno vincolo ambientale ex L.431/85 e vincolo idrogeologico);
  - vincoli antropici e infrastrutturali specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (trasporti su ferro, rete stradale), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione).
- Nei seguenti articoli vengono indicate le norme che regolano la terza delle tre categorie suddette; per le altre si demanda alla specifica normativa vigente.
- 33.5** Sono recepite le salvaguardie e i rispettivi regimi autorizzatori relativi alle reti e/o agli impianti tecnologici, in particolare:
- le aree interessate da elettrodotti, per i quali è prevista una fascia di rispetto in rapporto ai campi elettrici e magnetici prodotti dall'elettrodotto, ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare - “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 156 del 5 luglio 2008 - Suppl. Ordinario n. 160), sulla base del calcolo

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

della distanza di prima approssimazione (Dpa) effettuato dal proprietario/gestore dell'elettrodotto; con esclusione delle:

- linee esercite a frequenze diverse da quella di rete (50Hz);
- linee definite di classe zero secondo il Decreto interministeriale 21/3/1988 n. 449;
- linee definite di prima classe secondo il Decreto interministeriale 21/3/1988 n. 449;
- linee in MT in cavo cordato ad elica (interrate o aeree);
- le aree interessate da linee elettriche aeree o interrato, con esclusione degli elettrodotti di cui al comma precedente, per i quali è prevista una fascia di rispetto in rapporto ai campi elettrici e magnetici prodotti dalle linee elettriche stesse, ai sensi del DPCM dell'8 luglio 2003 (in GU n. 200 del 29 agosto 2003), con riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del decreto ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal proprietario/gestore alla Regione Campania, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV o, in mancanza di tali informazioni sulla base di delimitazioni effettuate secondo criteri precauzionali;
- le aree interessate dai pozzi, per i quali è prevista una zona di tutela assoluta ed un'area di salvaguardia ai sensi del DPR 236/88, sulla base delle caratteristiche e della localizzazione degli impianti fornite dai gestori o, in mancanza di tali informazioni, secondo criteri precauzionali e sulla base di delimitazioni effettuate dai Comuni.

**33.6** Il Puc rileva l'impatto che i tracciati ferroviari hanno sul territorio; a tal fine, gli enti proprietari e gestori delle infrastrutture, in accordo con le amministrazioni comunali, dovranno attuare interventi per ridurre l'inquinamento acustico, atmosferico e percettivo, nell'ambito di una progettazione integrata per un adeguato inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio e con la previsione di fasce di rispetto per la riconnessione del territorio con profondità non inferiore a 30 m.

**33.7** Sono recepite le salvaguardie, e i rispettivi regimi autorizzatori, relativi alle infrastrutture della mobilità:

- per le strade vigono le distanze minime dal confine stradale definite dal DPR 495/92 in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D.Lgs 285/92 Nuovo Codice della Strada. Nelle more di quanto previsto al riguardo dal comma 8 del suddetto art. 2 del D.Lgs. 285/92, tale classificazione verrà effettuata in via temporanea dal Piano della viabilità provinciale, ponendo le seguenti salvaguardie sulle strade di maggiore rilevanza:
- fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 285/92, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 60 m per le strade di tipo A (autostrade);
  - 40 m per le strade di tipo B (strade extraurbane principali);
  - 30 m per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
  - 20 m per le strade di tipo F (strade locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite al n. 52, punto 1, art. 3 del D.Lgs. 285/92;
  - 10 m per le "strade vicinali";
- fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PUC, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, in quelle conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo A (autostrade);
  - 20 m per le strade di tipo B (extraurbane principali);
  - 10 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie);
  - per i restanti casi valgono le distanze ex art. 26 del DPR 495/92, commi 2-ter-quater-quinquies, 3, 4 e 5.

**33.8** Sono recepite le salvaguardie e i rispettivi regimi autorizzatori riguardanti:

- le aree interessate dai cimiteri ai sensi del DPR 285/90;
- le fasce di rispetto urbanistico dei cimiteri ai sensi della LRC 14/1982;
- le aree interessate da servitù militari ai sensi del DPR 780/79;
- le aree interessate dalle distanze di rispetto estrattive ai sensi del DPR 128/59.

**33.9** Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno cinque anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministero dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

- 33.10** Le aree nel Sito di Interesse Regionale del Bacino Idrografico del fiume Sarno (Dm n. 7 dell'11 gennaio 2013), sono disciplinate dalla normativa di settore. Pertanto per ogni area si dovrà procedere, preventivamente a qualsiasi uso o trasformazione, ad attivare l'iter procedurale previsto dal comma 2 dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..
- 33.11** Nelle aree di interesse paesaggistico di cui alla lettera c) dell'articolo 142 del D. Lgs. n.42/2004, non dovrà essere localizzata nuova edificazione.

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

### **Articolo 34. Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato**

- 34.1** Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato sono costituiti dai tessuti urbani e periurbani distinti in base al loro valore storico, alle tipologie di attività che li caratterizzano, ai differenti caratteri morfologici che li connotano, ai diversi principi insediativi che li hanno originati.
- 34.2** Per tali ambiti le strategie sono articolate nei seguenti Tipi di Città:
- la Città da tramandare;
  - la Città da riqualificare;
  - la Città delle attività;
  - la Città dei servizi.

### **Articolo 35. La città da tramandare**

#### **Definizione**

- 35.1** La Città da tramandare comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono prevalentemente carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

La Città da tramandare corrisponde alla Zona A del Decreto Interministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 - Zone territoriali omogenee

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

#### **Obiettivi generali**

- 35.2** Per la Città da tramandare il macro-obiettivo è la valorizzazione del patrimonio culturale, archeologico ed architettonico, da perseguire mediante un insieme sistematico di azioni materiali ed immateriali per la valorizzazione delle "eccellenze" culturali e di tutto il patrimonio minore che configura un complesso di non comune bellezza ed è testimonianza di pregevoli valori identitari e culturali.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

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

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

#### **Componenti della Città da tramandare**

**35.3** Le componenti della Città da tramandare sono i differenti Tessuti storici individuati, distinti in base alla loro epoca di formazione e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche. Essi si distinguono in:

- IS1 Insediamento storico del nucleo originario di Sarno
- IS2 Insediamento storico di primo impianto
- IS3 Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada
- IS4 Tessuto prevalentemente storico caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazioni a corte
- IS5 Insediamento degli impianti ottocenteschi di archeologia industriale
- IS6 Tessuto prevalentemente storico delle frazioni
- IS7 Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico
- IS8 Masserie storiche isolate in ambito rurale

#### **Disposizioni generali sulle modalità di intervento**

**35.4** La Città da tramandare è individuata quale zona non suscettibile di trasformazione ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004, art. 23 comma 2 lettera d), a meno di interventi di cui al successivo comma 35.7 e 35.8. Pertanto nei Tessuti storici valgono le seguenti disposizioni:

- a. è vietato modificare i caratteri architettonici ed alterare l'assetto dei tessuti storici modificando la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b. sono inedificabili le aree e gli spazi liberi, a meno di quelli destinati dai Pua ad attrezzature pubbliche per standard urbanistici ai sensi del D.L. n. 1444/1968. Sono sempre inedificabili i giardini storici e gli spazi aperti di pertinenza di complessi insediativi storici,
- c. gli incentivi di cui alla L.R. 13/2022 sono ammessi esclusivamente alle condizioni di cui al successivo comma 35.8 e 35.9 e secondo quanto previsto negli articoli degli specifici tessuti.

La tutela e la salvaguardia dei caratteri di valore storico e testimoniale dei tessuti storici si attua anche attraverso: la conservazione dei tracciati, degli allineamenti e della continuità, degli spazi di mediazione pubblico-privato come portici, androni, sistema degli ingressi e delle aperture, il mantenimento degli scalini e del loro verso, la conservazione della conformazione planimetrica delle corti, degli ingressi e dei passaggi.

Gli interventi ammessi dal Puc e previsti dai suoi strumenti di attuazione dovranno assicurare per i tessuti storici individuati:

- la residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
- la massima quantità di servizi ed attrezzature per la residenza consentita dalla configurazione urbanistica e dalle caratteristiche dell'edilizia storica;
- la permanenza e lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
- il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
- la sostanziale inedificabilità degli spazi scoperti pubblici e privati;
- la sostanziale inedificabilità delle aree libere contigue ai centri e nuclei storici,

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

promuovendone, ove necessario, il recupero ambientale e consentendovi la realizzazione di parchi e giardini pubblici ovvero la realizzazione anche di altre attrezzature pubbliche limitatamente ai casi di documentata impossibilità di localizzarli altrimenti.

**35.5** Il Puc si attua mediante interventi diretti di prevalente conservazione e Pua di iniziativa pubblica e/o privata (piani particolareggiati di esecuzione, piani di recupero, programmi integrati di riqualificazione urbana), secondo quanto specificato ai successivi articoli per ciascuna tipologia di tessuto. La dimensione minima dei Pua deve essere almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade pubbliche o definito dalle linee di confine d'ambito.

**35.6** I Pua dovranno articolare gli interventi ammissibili e le tipologie degli interventi pertinenziali compatibili, ivi inclusa la realizzazione di parcheggi pertinenziali, relativamente alle seguenti entità:

- a. isolati;
- b. unità edilizie residenziali;
- c. unità edilizie non residenziali;
- d. aree scoperte private;
- e. spazi pubblici.

Essi dovranno fornire indicazioni e prescrizioni generali per gli interventi ammissibili, anche attraverso specificazioni delle norme di Puc, al fine di conferire un indirizzo unitario. Le prescrizioni specifiche individueranno – nell'ambito delle categorie normative – specifiche modalità d'intervento in coerenza coi caratteri tipologici originari e lo stato di conservazione di ciascuna entità.

**35.7** I Pua individuano altresì gli eventuali interventi e demolizione con ricostruzione degli edifici incongrui, che per caratteristiche storiche, strutturali, funzionali, volumetriche o estetiche, costituiscono elementi di nessun interesse storico-architettonico, non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale o urbanistico. Essi potranno essere ricostruiti, a parità di Superficie Lorda e di Volume, nel rispetto dell'ambiente storico, dell'impianto originario e della sua morfologia, in conformità con quanto prescritto ai seguenti articoli.

**35.8** Per gli edifici residenziali realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, purché non ricadenti all'interno di aggregati edilizi unitari sotto il profilo architettonico-strutturale, di particolare valenza storica, artistica e/o paesaggistico-culturale, per la presenza di elementi caratterizzanti rappresentativi delle unità di paesaggio comunale, il Pua potrà prevedere gli incentivi di cui alla L.R. 13/2022 da applicare con o senza demolizione e ricostruzione, secondo quanto specificato agli articoli degli specifici tessuti, sempre che gli edifici non abbiano beneficiato di incrementi volumetrici o di SL in deroga agli strumenti urbanistici. Per tali edifici si rendono altresì sempre possibili nelle more di redazione dei piani urbanistici attuativi gli interventi pertinenziali ivi compresi quelli di tipo A, di cui all'art. 20.3 del vigente RUEC.

**35.9** In tutti i casi l'altezza dei nuovi edifici non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.

**35.10** Laddove i Pua dovessero prevedere interventi di abbattimento senza ricostruzione per particolari esigenze di adeguamento igienico-funzionale, si può ricorrere alle misure compensative di cui all'art. 120 per il trasferimento della SL esistente negli ATI come disposto all'art. 118.

**35.11** I Pua, ad integrazione e/o specificazione della disciplina del Ruec, definiranno anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la manutenzione e la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione - con l'incremento delle aree alberate e a verde - degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il restauro degli arredi (fontane, panchine, paracarri etc.), l'unificazione tipologica e la riqualificazione delle recinzioni, il miglioramento dell'arredo urbano, le modalità per la installazione, anche da parte dei privati, sulle facciate degli edifici o comunque in siti visibili dalle vie e strade pubbliche, di impianti tecnologici, tendaggi, tabelle, insegne, vetrine e supporti per l'esposizione di merci, etc.

**35.12** I Pua possono inoltre individuare aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche a standard ai sensi del D.I. n. 1444/1968, sulla base di precise valutazioni e dimensionamento. Le aree inedificate che i Pua non destineranno a nuovi spazi o attrezzature e servizi pubblici restano vincolate alla inedificabilità, con conservazione e/o potenziamento degli impianti privati a verde. In particolare, per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti e il divieto di impermeabilizzare le aree stesse: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree alberate se la copertura di terreno al di sopra del solaio del parcheggio risulta di spessore inferiore a ml 1,0.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

Inoltre, le norme del Pua dovranno incentivare e, se del caso, prescrivere la rimozione degli elementi impermeabilizzanti.

- 35.13** In assenza di Pua, per tutti i Tessuti della Città da tramandare, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con incremento di SUL a parità di sagoma e di volume e senza modifica dei prospetti nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici e secondo le prescrizioni di cui ai successivi articoli delle presenti norme e della specifica disciplina stabilita dal Ruec.

Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso senza modifiche dei prospetti, della sagoma, delle superfici e dei volumi, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme.

- 35.14** È inoltre ammessa con intervento diretto, la sostituzione di edifici incongrui come definiti al precedente comma 35.7 in condizioni di grave e irreversibile pericolosità strutturale. Per tali interventi, in sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere prodotta una specifica relazione asseverata, corredata di documentazione grafica, fotografica, catastale o comunque utile allo scopo, che attesti la sua incongruenza rispetto all'epoca di realizzazione, alle regole di formazione tipo-morfologica e architettonica del tessuto storico e alla sicurezza. Gli edifici incongrui potranno essere ricostruiti, a parità di Superficie Lorda, di sagoma e di Volume, nel rispetto dell'ambiente storico, dell'impianto originario e della sua morfologia. In tutti i casi l'altezza dei nuovi edifici non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.

- 35.15** All'interno degli ambiti storici i piani di settore potranno prevedere la delocalizzazione degli impianti di distribuzione carburante in una più idonea zona esterna alla Città da tramandare, e la riconversione delle aree liberate in attrezzature o piazze.

- 35.16** Per la definizione dei Pua, in aggiunta e/o integrazione degli elaborati stabiliti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- a. analisi geologica, con particolare attenzione ai problemi di permeabilità delle aree scoperte, alla circolazione sotterranea delle acque, allo stato delle reti e dei sotto servizi;
- b. stratificazione storica del tessuto insediativo e definizione della sua articolazione sulla base delle caratteristiche tipologiche e morfologiche rilevabili (conformazione degli isolati, allineamenti delle cortine edilizie, ubicazione dei fronti principali e degli accessi, maglia viaria, rapporti tra edifici ed aree scoperte, rapporti tra spazi pubblici e spazi privati);
- c. classificazione dei tipi edilizi in relazione all'epoca di costruzione, alla articolazione planimetrica, all'altezza e al numero dei piani, alle modalità di aggregazione tra unità dello stesso tipo o di tipo diverso, alla composizione dei prospetti esterni e interni, alle aperture, a posizione, dimensione e forme dei collegamenti orizzontali e verticali e degli spazi aperti e di quelli scoperti (androni, atri, corti, cortili, porticati, orti, giardini, terrazzi, loggiati etc.);
- d. individuazione delle superfetazioni;
- e. valutazione delle condizioni statiche ed igienico-sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie;
- f. individuazione di visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- g. individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Sulla base ed in riferimento alle analisi indicate, i Pua preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili.

#### **Disposizioni generali per le destinazioni d'uso**

- 35.17** Nelle zone della Città da tramandare la destinazione d'uso principale è quella residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e i servizi compatibili con il tessuto storico.

Le destinazioni d'uso ammesse devono sempre essere compatibili con la conservazione dei caratteri architettonici, distributivi e strutturali.

Le funzioni commerciali ammesse, possono essere insediate esclusivamente al piano terra degli edifici, o ai piani superiori se in collegamento con attività presenti al piano terra.

L'uso abitativo dei piani terra è sempre vietato per i locali ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri, illuminati e ventilati solo sul fronte strada, per gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, per gli alloggi privi di illuminazione e

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze; tali immobili, se destinati alla residenza, sono dichiarati malsani.

Sono sempre ammessi interventi mirati alla rivitalizzazione, l'adeguamento dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione della vocazione turistica e pertanto le attività ricettive quali i bed & breakfast, i ristoranti e le strutture di accoglienza coerenti con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione.

Sono ammesse le attività terziarie quali studi professionali, studi medici e similari.

- 35.18** Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti seppure non previste negli articoli degli specifici tessuti, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

## **Articolo 36. IS1 - Insediamento storico del nucleo originario di Sarno**

### **Descrizione**

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

Questa parte del territorio, pur trovandosi in una mediocre condizione di conservazione, ha mantenuto nel tempo i caratteri medievali, dove sono ancora leggibili i tipi edilizi, le tecniche costruttive, i rapporti spaziali che consentono di riconoscere l'originale conformazione del nucleo antico. L'ambito è attiguo al Parco del Saretto e fa parte dell'unità di Paesaggio ad esso corrispondente. Si fa, quindi riferimento, contemporaneamente agli indirizzi di tutela e valorizzazione storico-culturale e alle previsioni e agli indirizzi di valorizzazione del paesaggio così come previsti dall'unità di paesaggio del Parco del Saretto.

Per le particolari caratteristiche paesistiche relative alle visuali percettive, per gli interventi sulle cortine edilizie si deve far riferimento alle indicazioni del Piano del Colore.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

- 36.2** Il Puc si attua mediante interventi edilizi diretti e Pua di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero, programmi integrati di riqualificazione urbana), secondo quanto specificato al precedente articolo 35.

Gli interventi dovranno essere orientati principalmente alla conservazione e alla riproposizione delle peculiarità morfo-tipologiche dell'impianto storico per mantenere un'omogeneità di immagine dei fronti edilizi senza ricadere nella riproposizione stilistica.

Gli interventi ammessi con intervento diretto sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi di ristrutturazione edilizia (**Re**) anche con incremento di Superficie Lorda a parità di sagoma e di volume e senza modifica dei prospetti, secondo i parametri edilizi riportati al successivo comma 36.4;
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).

I Pua possono individuare i seguenti ulteriori interventi in funzione della morfologia e della qualità degli edifici:

- ristrutturazione edilizia a parità di sagoma e di volume con modifica dei prospetti, con o senza demolizione,
- ristrutturazione edilizia con incrementi di SL di cui al precedente comma 35.8 e segg., con o senza demolizione,

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- demolizione degli edifici incongrui come definito al precedente comma 35.7, anche se non in condizione di pericolosità strutturale irreversibile,
- nuova costruzione (**Nc**) per attrezzature pubbliche per standard urbanistici ai sensi del D.l. n. 144/1968.
- interventi pertinenziali (**Ip**).

Gli interventi per opere minori (**Iom**) possono essere oggetto di specifica regolamentazione nel RUEC, nel Piano Colore e nei Pua.

Tutti gli interventi dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice morfo-tipologica originaria particolarissima per la conformazione degli agglomerati, oltre a conservare gli elementi storici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni, etc..

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

#### **36.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cp** - garage e autorimesse private anche di uso pubblico, e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti seppure non previste negli articoli degli specifici tessuti, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

#### **36.4** Ad esclusione degli immobili classificati con specifico decreto ministeriale come di particolare interesse storico architettonico o riconosciuti come tali nell'ambito degli approfondimenti dei Pua, è consentito l'aumento della Superficie Lorda fino ad un massimo del 20% di quella esistente, a parità di volume, da conseguirsi attraverso l'inserimento di soppalchi, solai intermedi e recupero

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

dei sottotetti e dei locali accessori, a condizione che siano rispettati i requisiti di abitabilità degli ambienti e purché l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'intervento non produca l'impovertimento dell'apparato architettonico e decorativo.

**36.5** In coerenza con la L.R. 13/2022, per i soli edifici residenziali realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, alle condizioni di cui al precedente comma 35.8, sono ammessi, previa redazione di un Pua:

- a. interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
- b. in alternativa agli interventi di cui alla lettera a), con demolizione e ricostruzione, un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali, energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruc per le nuove costruzioni.

In tutti i casi l'altezza degli edifici oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b) non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti e dovranno essere preservati i giardini e gli orti esistenti.

Gli interventi di cui al comma 36.4 e 36.5 lettere a), b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

## **Articolo 37. IS2 - Insediamento storico di primo impianto**

### **Descrizione**

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

Il tessuto è caratterizzato dalla presenza di piccole corti poste a livelli diversi per le condizioni di media acclività del luogo e conformate secondo una geometria variabile e non regolare, con frequente commistione fra le singole unità edilizie e tra lo spazio pubblico della strada e quello privato delle corti interne.

La particolare disposizione geomorfologica, l'unità tra paesaggio edificato e non edificato, ne determina un'elevata qualità sotto gli aspetti morfologico, storico-documentale, etnografico, artistico, ambientale e naturalistico. La componente IS2 è compresa nel Parco del Saretto e nell'unità di Paesaggio ad esso corrispondente, ai quali si rimanda per gli indirizzi di tutela e valorizzazione storico-culturale e alle previsioni di valorizzazione del paesaggio.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**37.2** Il Puc si attua mediante interventi edilizi diretti e Pua di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero, programmi integrati di riqualificazione urbana), secondo quanto specificato al precedente articolo 35.4 e nei successivi commi.

Gli interventi dovranno essere orientati principalmente al mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice morfo-tipologica originaria degli agglomerati, oltre a conservare gli elementi storici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni etc.

Gli interventi ammessi con intervento diretto, anche in assenza di Pua, sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi di ristrutturazione edilizia (**Re**) anche con incremento di Superficie Lorda a parità di sagoma e di volume e senza modifica dei prospetti, secondo i parametri edilizi riportati al successivo comma 37.4

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).

I Pua possono individuare i seguenti ulteriori interventi in funzione della morfologia e della qualità degli edifici:

- ristrutturazione edilizia (**Re**) a parità di sagoma e di volume con modifica dei prospetti, con o senza demolizione;
- ristrutturazione edilizia con incrementi di SL di cui al precedente comma 35.8 e segg., con o senza demolizione;
- demolizione degli edifici incongrui come definito al precedente comma 35.7, anche se non in condizione di pericolosità strutturale irreversibile;
- nuova costruzione (**Nc**) per attrezzature pubbliche per standard urbanistici ai sensi del D.l. n. 144/1968;
- interventi pertinenziali (**Ip**).

Gli interventi per opere minori (**Iom**) possono essere oggetto di specifica regolamentazione nel RUEC, nel Piano Colore e nei Pua.

Tutti gli interventi dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice morfo-tipologica originaria particolarissima per la conformazione degli agglomerati, oltre a conservare gli elementi storici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni, etc..

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

#### **37.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cp** - garage e autorimesse private anche di uso pubblico, e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti seppure non previste negli articoli degli specifici tessuti, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

### **Parametri edilizi ed urbanistici**

- 37.4** Ad esclusione degli immobili classificati con specifico decreto ministeriale come di particolare interesse storico architettonico o riconosciuti come tali nell'ambito degli approfondimenti dei Pua, è consentito l'aumento della Superficie Lorda fino ad un massimo del 20% di quella esistente, a parità di volume, da conseguire attraverso l'inserimento di soppalchi, solai intermedi e recupero dei sottotetti e dei locali accessori, a condizione che siano rispettati i requisiti di abitabilità degli ambienti e purché l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'intervento non produca l'impovertimento dell'apparato architettonico e decorativo.
- 37.5** In coerenza con la L.R. 13/2022, per i soli edifici residenziali realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, alle condizioni di cui al precedente art. 35.8, sono ammessi, previa redazione di un Pua:
- a) interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
  - b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera a), con demolizione e ricostruzione, un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali, energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruc per le nuove costruzioni.

In tutti i casi l'altezza degli edifici oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b) non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti e dovranno essere preservati i giardini e gli orti esistenti.

Gli interventi di cui al comma 37.4 e 37.5 lettere a), b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

## **Articolo 38. IS3 - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada**

### **Descrizione**

- 38.1** Il Puc individua l'ambito comprendente il tessuto edilizio posto tra via Paolo Nocera - via Mortaro - via Cavour e via DE Liguori - via Fabricatore e via Laudisio sviluppatosi tra il 1300 e il 1700, manifesta una regola insediativa che sviluppa e consolida alcuni dei caratteri già presenti nel tessuto pedemontano di primo impianto, attraverso la rettifica ed il compattamento della cortina edilizia, anche in presenza di una minore acclività ed un più equilibrato proporzionamento del rapporto tra spazi aperti interni e spazi edificati, oltre ad una più chiara distinzione tra spazio privato delle corti e spazio pubblico della strada. Nel tessuto insediativo su via De Liguori, via Fabricatore e via Laudisio è presente il tipo edilizio del "palazzo" caratterizzato da un principio insediativo unitario sia per impianto tipo-morfologico che per qualità architettonica.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

- 38.2** Il Puc si attua mediante interventi edilizi diretti e Pua di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero, programmi integrati di riqualificazione urbana), secondo quanto specificato al precedente comma 35.4 e successivi commi.

Gli interventi devono essere orientati a mantenere la qualità del tessuto urbano sostanzialmente integro, attraverso azioni di riqualificazione architettonica, con particolare attenzione alle cortine edilizie su strada che rappresentano una quinta stradale omogenea per visibilità ed unitarietà tipologica della quale deve essere garantita l'unità progettuale anche attraverso il Piano del Colore.

Gli interventi ammessi con intervento diretto sono:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi di ristrutturazione edilizia (**Re**) anche con incremento di Superficie Lorda a parità di sagoma e di volume e senza modifica dei prospetti, secondo i parametri edilizi riportati al successivo comma 38.5;
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).

I Pua possono individuare i seguenti ulteriori interventi in funzione della morfologia e della qualità degli edifici:

- ristrutturazione edilizia (**Re**) a parità di sagoma e di volume con modifica dei prospetti, con o senza demolizione,
- ristrutturazione edilizia con incrementi di SL di cui al precedente comma 35.8 e segg., con o senza demolizione,
- demolizione degli edifici incongrui come definito al precedente comma 35.7, anche se non in condizione di pericolosità strutturale irreversibile,
- interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi per opere minori (Iom) possono essere oggetto di specifica regolamentazione nel RUEC, nel Piano Colore e nei Pua.

Tali interventi dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice morfo-tipologica originaria, oltre a conservare gli elementi storici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni etc.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**38.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cp** - garage e autorimesse private anche di uso pubblico, e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti seppure non previste negli articoli degli specifici tessuti, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

- 38.4** Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L. n.122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

- 38.5** Ad esclusione degli immobili classificati con specifico decreto Ministeriale come di particolare interesse storico architettonico o riconosciuti come tali nell'ambito degli approfondimenti dei Pua, è consentito l'aumento della Superficie Lorda fino ad un massimo del 20% di quella esistente, a parità di volume, da conseguire attraverso l'inserimento di soppalchi, solai intermedi e recupero dei sottotetti e dei locali accessori, a condizione che siano rispettati i requisiti di abitabilità degli ambienti e purché l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'intervento non produca l'impoverimento dell'apparato architettonico e decorativo.

- 38.6** In coerenza con la L.R. 13/2022, per i soli edifici residenziali realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, alle condizioni di cui al precedente comma 35.8, sono ammessi, previa redazione di un Pua:

- a) interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera a), con demolizione e ricostruzione, un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali, energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.

In tutti i casi l'altezza degli edifici oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b) non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti e dovranno essere preservati i giardini e gli orti esistenti.

Gli interventi di cui ai commi 38.4 e 38.5 lettere a), b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

## **Articolo 39. IS4 - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazione a corte**

### **Descrizione**

- 39.1** L'ambito è caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie che presentano un particolare sviluppo longitudinale, perpendicolare alla strada, con strade di supporto che attraversano le unità edilizie, e che spesso assumono il carattere di uno spazio privato, benché ad uso pubblico. Le aggregazioni presentano corti interne piccole e medie dalla geometria abbastanza regolare e cortine continue e compatte sulla strada principale. Il tipo edilizio prevalente è quello della casa unifamiliare e plurifamiliare a schiera contrapposta.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

- 39.2** Il Puc si attua mediante interventi edilizi diretti e Pua di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero, programmi integrati di riqualificazione urbana), secondo quanto specificato al precedente articolo 35.

Gli interventi devono essere prevalentemente orientati alla conservazione o manutenzione dei fronti su strada o sulle corti interne da regolamentare nel Ruec o attraverso il Piano del Colore, e alla riqualificazione degli spazi aperti degradati, con particolare riferimento ai cortili interni.

Gli interventi ammessi con intervento diretto, anche in assenza di Pua, sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi di ristrutturazione edilizia (**Re**) anche con incremento di Superficie Lorda a parità di sagoma e di volume e senza modifica dei prospetti, secondo i parametri edilizi riportati al successivo comma 39.4;
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).

I Pua possono individuare i seguenti ulteriori interventi in funzione della morfologia e della qualità degli edifici:

- Ristrutturazione edilizia (**Re**) a parità di sagoma e di volume con modifica dei prospetti, con o senza demolizione,
- ristrutturazione edilizia con incrementi di SL di cui al precedente comma 35.8 e segg., con o senza demolizione,
- demolizione degli edifici incongrui come definito al precedente comma 35.7, anche se non in condizione di pericolosità strutturale irreversibile,
- Interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi per opere minori (Iom) possono essere oggetto di specifica regolamentazione nel RUEC, nel Pua e nel Piano Colore.

Tutti gli interventi dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice morfo-tipologica originaria, oltre a conservare gli elementi storici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni etc.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

**39.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** (laboratori di artigianato alimentare);
  - **Cp** - garage e autorimesse private anche di uso pubblico.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **Fl** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti seppure non previste negli articoli degli specifici tessuti, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**39.4** Ad esclusione degli immobili classificati con specifico decreto Ministeriale come di particolare interesse storico architettonico o riconosciuti come tali nell'ambito degli approfondimenti dei Pua, è consentito l'aumento della Superficie Lorda fino ad un massimo del 20% di quella esistente, a parità di volume, da conseguire attraverso l'inserimento di soppalchi, solai intermedi e recupero dei sottotetti e dei locali accessori, a condizione che siano rispettati i requisiti di abitabilità degli ambienti e purché l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'intervento non produca l'impovertimento dell'apparato architettonico e decorativo.

**39.5** In coerenza con la L.R. 13/2022, per i soli edifici residenziali realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, alle condizioni di cui al precedente comma 35.8, sono ammessi, previa redazione di un Pua:

- a) interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera a), con demolizione e ricostruzione, un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali, energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.

In tutti i casi l'altezza degli edifici oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b) non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti e dovranno essere preservati i giardini e gli orti esistenti.

Gli interventi di cui al comma 39.4 e 39.5 lettere a), b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

## **Articolo 40. IS5 - Impianti ottocenteschi di archeologia industriale**

### **Definizione**

**40.1** In questa componente il Puc individua gli impianti ottocenteschi di archeologia industriale, rappresentati da complessi industriali, anche dismessi o utilizzati per destinazioni differenti da quelle originarie, con particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale, nonché di pregio dal punto di vista tipologico e architettonico, per i quali vengono proposte modalità di intervento mirate alla conservazione.

L'area definita dagli assi urbani industriali sviluppatasi nell'ottocento riveste ancora oggi grande rilievo urbano per la presenza sia dei grandi stabilimenti (filande e zuccherificio attualmente destinate ad altri usi) sia delle due stazioni ferroviarie e delle più recenti attrezzature scolastiche. Essa è inoltre caratterizzata da ampi spazi aperti e dal canale Palazzo che lungo il tracciato si articola in diramazioni in parte intubate e destinate a fornire energia alle antiche industrie.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**40.2** Il Puc si attua mediante interventi edilizi diretti, anche convenzionati, o Pua di iniziativa pubblica o privata, con particolare riferimento al Programma integrato di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n.179 articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3, con le modalità di cui al precedente comma 35.4 e successivi commi.

Gli interventi devono essere prevalentemente orientati a preservare e valorizzare le relazioni visive e funzionali con lo spazio urbano o extraurbano in cui operano, al restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti, alla realizzazione delle strutture pertinenziali ed integrative

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

necessarie allo svolgimento di funzioni previste, al reperimento delle aree da per la realizzazione degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune.

Gli interventi dovranno assicurare:

- l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti e la verifica della compatibilità degli usi previsti con le esigenze di tutela;
- la realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzioni, attrezzature pubbliche e di uso pubblico ed attività terziarie private;
- la riqualificazione e/o la realizzazione del sistema degli spazi pubblici - attrezzature e rete di percorsi e piazze - come elemento strutturante dell'organizzazione morfologico-spaziale e funzionale;
- la realizzazione o l'incremento di una rete di percorsi e di aree pedonali;
- la realizzazione dei necessari parcheggi;
- l'utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili.

Devono inoltre essere mantenute l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari deve essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Le modifiche spaziali, qualora consentite, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non devono comportare alterazioni della riconoscibilità dei luoghi.

I giardini e più in generale le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.

Coerentemente con le Linee guida per il paesaggio in Campania per tali edifici deve essere garantita: "la conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici, con particolare riguardo per le tecnologie preindustriali o protoindustriali, assicurando la leggibilità dei beni stessi anche con la demolizione di eventuali superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio, ove siano necessarie.

**40.3** Gli interventi ammessi con intervento diretto, anche in assenza di Pua, sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi di ristrutturazione edilizia (**Re**) anche con incremento di Superficie Lorda a parità di sagoma e di volume e senza modifica dei prospetti, secondo i parametri edilizi riportati al successivo comma 40.6;
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).

I Pua possono individuare i seguenti ulteriori interventi in funzione della morfologia e della qualità degli edifici:

- Ristrutturazione edilizia (**Re**) a parità di sagoma e di volume con modifica dei prospetti.

Sono in ogni caso esclusi gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione

Le opere infrastrutturali e di servizio, esterne ai beni o gruppi di beni, che siano strettamente necessarie alla loro riqualificazione e conservazione integrata, non devono costituire pregiudizio, danno e depauperamento del manufatto interessato.

L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività anche private, aperte al pubblico.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata all'acquisizione del parere della competente Soprintendenza.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**40.4** Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con le esigenze di conservazione dell'edificio esistente ed essere coerenti con il suo impianto funzionale. Vanno inoltre assicurate le relazioni funzionali e visive col territorio circostante e, più in dettaglio, con i loro contesti paesaggistici.

**40.5** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- usi industriali e artigianali:
  - **Pa** - produzione artigianale di beni;
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cgs** - commercio in grandi strutture con superficie di vendita oltre i 2.500 mq;
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti seppure non previste negli articoli degli specifici tessuti, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

- 40.6** Ad esclusione degli immobili classificati con specifico decreto Ministeriale come di particolare interesse storico architettonico o riconosciuti come tali nell'ambito degli approfondimenti dei Pua, è consentito l'aumento della Superficie Lorda fino ad un massimo del 20% di quella esistente, a parità di volume, da conseguire attraverso l'inserimento di soppalchi, solai intermedi e recupero dei sottotetti e dei locali accessori, a condizione che siano rispettati i requisiti di abitabilità degli ambienti e purché l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'intervento non produca l'impovertimento dell'apparato architettonico e decorativo.

Tali interventi devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati al miglioramento di una classe strutturale o energetica.

## **Articolo 41. IS6 - Tessuto prevalentemente storico delle frazioni**

### **Definizione**

- 41.1** Il tessuto corrisponde ai nuclei antichi degli insediamenti di Lavorate, Serrazzeta, Masseria della

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Corte ed Episcopio ed è caratterizzato da agglomerati con sviluppo longitudinale, perpendicolare alla strada e da strade di supporto che attraversano le unità edilizie e proseguono verso gli orti e i terreni coltivati. Per Episcopio si evidenzia la presenza di aggregazioni di case prevalentemente a schiera insieme ad alcuni palazzi e palazzetti a corte, mentre a Lavorate si manifesta un più evidente carattere rurale dei tessuti insediativi, anche in relazione alla presenza di masserie agricole.

#### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**41.2** Il Puc si attua mediante interventi edilizi diretti e Pua di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero, programmi integrati di riqualificazione urbana), secondo quanto specificato al precedente articolo 35.

Gli interventi ammessi dal Puc e previsti dai suoi strumenti di attuazione dovranno assicurare per i tessuti storici individuati:

- la residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
- la massima quantità di servizi ed attrezzature per la residenza consentita dalla configurazione urbanistica e dalle caratteristiche dell'edilizia storica;
- la permanenza e lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
- il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
- la sostanziale inedificabilità degli spazi scoperti pubblici e privati;
- la sostanziale inedificabilità delle aree libere contigue ai centri e nuclei storici, promuovendone, ove necessario, il recupero ambientale e consentendovi la realizzazione di parchi e giardini pubblici ovvero la realizzazione anche di altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico limitatamente ai casi di documentata impossibilità di localizzarli altrimenti.

**41.3** Gli interventi ammessi con intervento diretto, anche in assenza di Pua, sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi di ristrutturazione edilizia (**Re**) con incremento di Superficie Lorda a parità di sagoma e di volume e senza modifica dei prospetti, secondo i parametri edilizi riportati al successivo comma 41.5;
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).

I Pua possono individuare i seguenti ulteriori interventi in funzione della morfologia e della qualità degli edifici:

- Ristrutturazione edilizia (**Re**) a parità di sagoma e di volume con modifica dei prospetti, con o senza demolizione,
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di SL di cui al precedente comma 35.8 e segg., con o senza demolizione,
- Demolizione degli edifici incongrui come definito al precedente comma 35.7, anche se non in condizione di pericolosità strutturale irreversibile,
- Interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi per opere minori (**Iom**) possono essere oggetto di specifica regolamentazione nel RUEC, nei Pua e nel Piano Colore.

Tutti gli interventi dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice morfo-tipologica originaria, oltre a conservare gli elementi storici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni etc.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**41.4** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- **Rs** - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti seppure non previste negli articoli degli specifici tessuti, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

- 41.5** Con esclusione degli immobili classificati con specifico decreto Ministeriale come di particolare interesse storico architettonico o riconosciuti come tali nell'ambito degli approfondimenti dei Pua, è consentito l'aumento della Superficie Lorda fino ad un massimo del 20% di quella esistente, a parità di volume, da conseguire attraverso l'inserimento di soppalchi, solai intermedi e recupero dei sottotetti e dei locali accessori, a condizione che siano rispettati i requisiti di abitabilità degli ambienti e purché l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'intervento non produca l'impovertimenti dell'apparato architettonico e decorativo.
- 41.6** In coerenza con la L.R. 13/2022, per i soli edifici residenziali realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, alle condizioni di cui al precedente articolo 35, sono ammessi, previa redazione di un Pua:
- a) interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
  - b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera a), con demolizione e ricostruzione, un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali, energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruc per le nuove costruzioni.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

In tutti i casi l'altezza degli edifici oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b) non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti e dovranno essere preservati i giardini e gli orti esistenti.

Gli interventi di cui al comma 41.5 e 41.6 lettere a), b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

### **Articolo 42. IS7 - Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico**

#### **Definizione**

- 42.1** Individua gli edifici, i complessi, le ville e i giardini di particolare valenza storica, architettonica e ambientale, vincolati ai sensi della legge 1089/39. Costituiti da edifici con tipologia a palazzo o a villa, anche appartenenti ad epoche diverse, con annessi edifici secondari e, in alcuni casi, spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino di dimensione variabile e valore storico e ambientale di pregio.

In molti casi tali edifici sono sedi istituzionali di enti pubblici o ospitano di attrezzature pubbliche. Questa componente include i beni tutelati ai sensi della Parte II e IV del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. per i quali è prescritta la conservazione, oltre che degli elementi architettonici e decorativi superstiti, anche dei caratteri tipologici e dimensionali.

Coerentemente con le Linee guida per il paesaggio in Campania (2008, pag. 75) per tali edifici deve essere garantita "la conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici, con particolare riguardo per le tecnologie preindustriali o protoindustriali, assicurando la leggibilità dei beni stessi anche con la demolizione di eventuali superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio, ove siano necessarie."

#### **Obiettivi e modalità di attuazione**

- 42.2** Il Puc si attua mediante intervento diretto convenzionato. Gli interventi dovranno porre la necessaria attenzione alle relazioni visive e funzionali con lo spazio urbano o extraurbano in cui operano; prevedere un insieme unitario, sistematico ed integrato di interventi, volti, anzitutto, al restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti, alla realizzazione delle strutture pertinenziali ed integrative necessarie allo svolgimento di funzioni previste; al reperimento delle aree per la realizzazione degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);

Per l'alto valore degli immobili suddetti, previo nulla osta della Soprintendenza A.BB.AA.P., è necessario intervenire con tecniche di recupero e principi conservativi per preservare il patrimonio costituito dai beni culturali.

I progetti dovranno presentare, quale parte integrante, l'analisi storica dell'edificio opportunamente documentata, che ne evidenzia le qualità architettoniche, i caratteri tipologici originari e le stratificazioni avvenute nel tempo.

Nei giardini storici, le modalità di intervento previste sono mirate alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale dei manufatti, ma anche ecologico-ambientale. Nei giardini e più in generale nelle parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.

L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività anche private, aperte al pubblico. Le soluzioni finalizzate a rendere accessibili tali immobili, per gli edifici sottoposti a tutela, non devono comprometterne l'aspetto, né la conservazione, pertanto devono acquisire il relativo parere da parte della Soprintendenza.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Le opere infrastrutturali e di servizio, esterne ai beni o gruppi di beni, che siano strettamente necessarie alla loro riqualificazione e conservazione integrata, non devono costituire pregiudizio, danno e depauperamento del bene da valorizzare.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**42.3** Le esigenze di tutela e di valorizzazione degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario presenti prevedono la verifica della compatibilità delle nuove destinazioni d'uso da insediare. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con il suo impianto funzionale. Vanno inoltre assicurate le relazioni funzionali e visive col territorio circostante e, più in dettaglio, con il contesto paesaggistico.

Per gli edifici occupati da attrezzature pubbliche esistenti si prevede la conservazione di tale uso e si ammettono cambi di destinazione verso altri tipi di attrezzature pubbliche, ferma restando la prescritta verifica della compatibilità.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**42.4** Non sono consentiti incrementi di Superficie Lorda né di volume

## **Articolo 43. IS8 - Masserie storiche in ambito rurale**

### **Definizione**

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

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

In alcuni casi le masserie sono costituite da un insieme di corpi di fabbrica aggregati e adibiti a varie funzioni, in stretta relazione con la coltura, spesso anche realizzati in tempi diversi e adattati alle necessità della produttività del fondo agricolo dando luogo ad aggregati disordinati costituiti da manufatti spesso incongrui.

#### **Obiettivi e modalità di attuazione**

- 43.2** Il Puc promuove azioni volte alla tutela e alla salvaguardia attraverso interventi di recupero architettonico e funzionale delle Masserie e di riqualificazione urbanistica degli aggregati incongrui. A tal fine si prevedono premialità in termini di incremento di Superficie Lorda e l'inserimento di nuovi usi destinati a forme di ospitalità soprattutto extralberghiera come bed & breakfast, albergo diffuso, country house, agriturismo, affittacamere, etc..., da esercitare utilizzando i manufatti esistenti e senza nuovo consumo di suolo, secondo quanto disposto ai successivi commi 43.4 e 43.5.

Gli interventi sono mirati alla salvaguardia e valorizzazione sia dei manufatti antichi e del paesaggio rurale nel quale essi sono inseriti. Per essi si rimanda agli indirizzi previsti per l'unità di paesaggio del Paesaggio Rurale delle Masserie.

Gli interventi ammessi con intervento diretto, anche in assenza di Pua, sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- interventi di ristrutturazione edilizia (**Re**) anche con incremento di Superficie Lorda a parità di sagoma e di volume secondo i parametri edilizi riportati al successivo comma 43.4
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).
- interventi pertinenziali (**Ip**);

I Pua, fermo restando il restauro e la conservazione dell'edificio o del gruppo di edifici con valore storico architettonico, possono individuare i seguenti ulteriori interventi in funzione della morfologia e della qualità degli edifici:

- interventi di Ristrutturazione edilizia (**Re**) a parità di sagoma e di volume con modifica dei prospetti, con o senza demolizione,
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di SL alle condizioni di cui ai precedenti commi 35.8 e 35.9, con o senza demolizione,
- Demolizione degli edifici incongrui come definito al precedente comma 35.7, anche se non in condizione di pericolosità strutturale irreversibile,
- interventi di demolizione degli edifici incongrui senza alcun valore storico-architettonico e di ricostruzione, anche con sagoma diversa purché congruente con l'impianto tipo-morfologico originario, a parità di Superficie Lorda e volume e modifica di posizione rispetto al lotto, secondo un progetto unitario di ricostituzione dell'aggregato storico attorno all'edificio o insieme di edifici storici.

Tali interventi dovranno garantire il mantenimento dei caratteri di rilievo storico tutelando gli elementi architettonici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni etc.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- 43.3** Fermo restando il mantenimento degli usi agricoli Hz e Ha esistenti per i lotti di pertinenza, per gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano, ove esistenti:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
- attività ricettive e ristorative:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
- **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.
- usi rurali:
  - **Hx** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **Ha** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**43.4** Nelle componenti IS8 è ammesso l'incremento della Superficie Lorda fino ad un massimo del 20% di quella esistente, per adeguamenti funzionali. Tali interventi si possono effettuare una sola volta.

**43.5** In coerenza con la L.R. 13/2022, per i soli edifici residenziali realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, alle condizioni di cui al precedente articolo 35, sono ammessi, previa redazione di un Pua:

- a) interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
- b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera a), con demolizione e ricostruzione, un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali, energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.

In tutti i casi l'altezza degli edifici oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b) non dovrà superare le altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti e dovranno essere preservati i giardini e gli orti esistenti.

Gli interventi di cui al comma 43.4 e 43.5 lettere a), b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

## **Articolo 44. La Città da riqualificare**

### **Definizione**

**44.1** Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in epoca moderna e contemporanea. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. La Città da riqualificare corrisponde alla zona B ai sensi del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 - Zone territoriali omogenee, riferita a: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

### **Obiettivi generali**

- 44.2** Gli insediamenti, sviluppatisi prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso con funzioni e tipologie urbane, presentano una scarsa qualità sotto il profilo fisico-morfologico e funzionale, soprattutto per quanto riguarda la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, tale da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana, di consolidamento dei tessuti e di qualificazione delle funzioni urbane.

A tal fine il Puc considera quali obiettivi prioritari:

- la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- In particolare, per i tessuti prevalentemente residenziali, per la maggior consistenza di edificazione recente, il Puc persegue:
  - la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
  - un'adeguata dotazione di attrezzature e di attività di servizio alla residenza;
  - la realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche e attività terziarie private;
  - un'organizzazione del sistema degli spazi pubblici che lo configuri come componente strutturante degli insediamenti urbani;
  - il minor consumo di suolo in ambito urbano e periurbano, prevedendo al contempo la tutela degli spazi ineditati e la permeabilità dei suoli.

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

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

- razionalizzare l'uso dello spazio pubblico e privato;
- evitare espansioni insediative che potrebbero determinare ulteriori saldature tra gli insediamenti;
- individuare ambiti per i quali è prevista la trasformazione urbanistica mediante singoli Pua;
- incrementare la dotazione di parcheggi pubblici ed ad uso pubblico e pertinenziali, di percorsi e di aree pedonali, nonché gli adeguamenti o l'integrazione della rete stradale.
- evitare/recuperare la commistione casuale tra aree residenziali ed aree/funzioni produttive, o comunque non direttamente connesse alla residenza;
- incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale (attività industriali e artigianali, ma anche media e grande distribuzione di vendita) in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità;
- riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi, privilegiando (e prescrivendo in quota parte) la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standards (aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero - anche di scala intercomunale), ponendo la necessaria attenzione alle relazioni (visive e funzionali) con lo spazio urbano in cui si inseriscono, da progettare in un'ottica unitaria ed integrata;
- integrare il sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi;
- incrementare le aree di parcheggio;
- creare aree di verde attrezzato;
- riqualificare i percorsi pedonali e razionalizzare quelli veicolari.

### **Componenti della Città da riqualificare**

- 44.3** La Città da riqualificare è costituita da differenti componenti, i Tessuti, distinti in base al grado di compiutezza e di urbanizzazione e alle caratteristiche morfologiche. In particolare si fa distinzione tra i tessuti in ambito urbano e quelli in ambito periurbano. Intendendo per ambito urbano, l'ambito che comprende i tessuti che si sono stratificati intorno al nucleo storico del capoluogo di Sarno, che costituisce la parte "densa" della città, e per ambito periurbano lo spazio in cui la città assume

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

una connotazione più diffusa, dove gli spazi edificati entrano in commistione con spazi agricoli.

I Tessuti della Città da riqualificare individuati dal Puc sono:

- IR1 Tessuto urbano di recente formazione consolidato;
- IR2 Tessuto periurbano di recente formazione consolidato;
- IR3 Tessuto con impianto unitario;
- IR4 Tessuto periurbano di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico;
- IR5 Tessuto residenziale in area industriale.

In tali tessuti, ai sensi della L.R. 13/2020, si applicano incentivi in termini di incremento di Superficie Lorda finalizzati al miglioramento del comportamento energetico e sismico. La dimensione e le condizioni di attuazione di tali incentivi sono indicati negli specifici articoli dedicati a ciascun tessuto.

#### **Disposizioni generali sulle destinazioni d'uso**

**44.4** Nella Città da riqualificare la destinazione principale è quella residenziale, sono ammesse destinazioni d'uso complementari o accessorie per il raggiungimento di una maggiore complessità e ricchezza funzionale.

Le attività commerciali ammesse devono essere insediate al piano terra dell'edificio oppure ai piani superiori se in collegamento con attività presenti al piano terra.

L'uso abitativo è sempre vietato:

- nei locali ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri, illuminati e ventilati solo sul fronte strada,
- negli immobili interrati per oltre il 35% del perimetro,
- negli immobili privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze.

Gli alloggi esistenti che presentano una delle condizioni sopra elencate sono considerati malsani e possono essere recuperati solo per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.

### **Articolo 45. IR1 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati**

#### **Definizione**

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

#### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**45.2** Gli interventi diretti consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi da effettuarsi tramite PUA sono:

- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);

I parametri edilizi di riferimento sono riportati al successivo comma 45.4

#### **Destinazioni d'uso**

**45.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - R - residenze;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- Rs - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

#### **45.4** Nella componente IR1 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Nei tessuti IR1 è ammessa, con intervento diretto, la realizzazione di una SL complessiva di 12.660<sup>1</sup> mq con destinazione prevalentemente residenziale, da effettuarsi attraverso la sopraelevazione di un piano aggiuntivo rispetto a quelli esistenti. L'intervento può essere effettuato una sola volta, per un solo piano, sugli edifici che presentino, allo stato di fatto, un massimo di 3 livelli, comprensivi dei piani seminterrati se superiori ad m 1,50 di altezza dal piano di campagna.  
È compito del Comune effettuare il monitoraggio degli interventi al fine di rispettare la quantità di SL aggiuntiva complessivamente ammessa nella zona di PUC, fino al suo esaurimento. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruc per le nuove costruzioni.

---

<sup>1</sup> Il Puc previgente prevedeva un dimensionamento di 13.200 mq di SU da realizzare nel Tessuto IR1 attraverso interventi di sopraelevazione. Di tale dimensionamento sono stati attuati soltanto 540 mq di SU che sono stati detratti dalla previsione originaria.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- b) Per effetto della L.R. 13/2022 per gli edifici residenziali è consentito un aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
- c) in alternativa agli interventi di cui alle lettere a) e b), ai sensi della L.R. 13/2020 per gli edifici residenziali che, allo stato di fatto, presentano un massimo di 3 livelli, comprensivi dei piani seminterrati se superiori ad m 1,50, è consentita la demolizione e ricostruzione con un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali, energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.

Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

**45.5** Negli interventi di sopraelevazione di cui alla lettera a), anche ottenuti attraverso la demolizione con ricostruzione, devono essere rispettate le disposizioni sulle distanze fra corpi di fabbrica prescritte nel Ruec. Tale disposizione vale anche per eventuali strade laterali se vi si affacciano fronti finestrate.

**45.6** Per gli interventi di RE con Demolizione con ricostruzione, NC e RU valgono le seguenti ulteriori norme:

|                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b> | ≤ 0,4 mq della SF.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Altezza</b>                    | negli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 45.4 l'altezza è pari a quella preesistente aumentata di 3,50 m. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'altezza non deve superare i 13,00 m. |

**45.7** Gli interventi di cui alle lettere a) e b) di cui al precedente comma 45.4 sono subordinati al reperimento degli standard secondo le quantità previste dal D.I. n. 1444/68 per le zone B pari a 10 mq ogni 30 mq di SL aggiuntiva. Nel caso di impossibilità di reperimento di tali aree nella stessa zona di Puc, gli standard possono essere monetizzati secondo quanto specificato al successivo articolo 123 e nel Ruec.

## **Articolo 46. IR2 - Tessuti periurbani di recente formazione consolidati**

### **Definizione**

**46.1** I Tessuti periurbani di recente formazione sono per lo più caratterizzati dall'assenza di una cortina continua su strada e tipologia non unitaria (blocco, schiera, villa, linea), con distribuzione variabile all'interno del lotto, altezze variabili, in genere tra i due e i tre piani, prevalente destinazione residenziale e sporadica presenza di funzioni commerciali o di tipo artigianale al piano terra. Le tipologie abitative sono molto differenziate (prevalentemente bifamiliari e/o monofamiliari), spesso dotate di spazi pertinenziali interni al lotto, recintato, destinati a parcheggio e/o verde. All'interno di tali tessuti o in adiacenza ad essi sono spesso presenti orti e/o frutteti di piccola e media estensione sempre più ampi man mano che ci si allontana dai nuclei storici verso la campagna.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**46.2** Gli interventi diretti consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi da effettuarsi tramite PUA sono:

- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);

I parametri edilizi di riferimento sono riportati al successivo comma 46.4.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

**46.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, conventi, convitti, collegi, residenze sanitarie per anziani, etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **CI** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L. n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01.

### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**46.4** Nei tessuti IR2 gli interventi sono ammessi con i seguenti parametri:

- a) è ammessa la realizzazione di una SL complessiva di 8.550 mq<sup>2</sup> con destinazione residenziale, da effettuarsi attraverso la sopraelevazione di un piano aggiuntivo rispetto a quelli esistenti, secondo quanto di seguito disposto. L'intervento può essere effettuato una sola volta, per un solo piano, sugli edifici che presentano, allo stato di fatto, un massimo di 2 livelli, comprensivi dei piani seminterrati se superiori ad m 1,50.

---

<sup>2</sup> Il Puc previgente prevedeva un dimensionamento di 10.000 mq di SU da realizzare nel Tessuto IR2 attraverso interventi di sopraelevazione. Di tale dimensionamento sono stati attuati soltanto 1.450 mq di SU che sono stati detratti dalla previsione originaria.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

È compito del Comune effettuare il monitoraggio degli interventi al fine di rispettare la quantità di SL aggiuntiva complessivamente ammessa nella zona di PUC, fino al suo esaurimento. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni;

- b) per effetto della L.R. 13/2022 per gli edifici residenziali sono consentiti interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
- c) in alternativa agli interventi di cui alle lettere a) e b), ai sensi della L.R. 13/2020 per gli edifici residenziali che, allo stato di fatto, presentano un massimo di 2 livelli, comprensivi dei piani seminterrati se superiori ad m 1,50, è consentita la demolizione e ricostruzione con un incremento di SL fino ad un massimo del 35%. Tali interventi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.

Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

**46.5** Negli interventi di sopraelevazione, anche ottenuti attraverso la demolizione con ricostruzione, devono essere rispettate le disposizioni sulle distanze fra corpi di fabbrica prescritte nel Ruec. Tale disposizione vale anche per eventuali strade laterali se vi si affacciano fronti finestrate.

**46.6** Per gli interventi di Demolizione con ricostruzione RE2, NC e RU valgono le seguenti ulteriori norme:

|                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b> | ≤ 0,3 mq della SF.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Altezza max (H)</b>            | negli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 46.4 l'altezza è pari a quella preesistente aumentata di 3,50 m. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'altezza non deve superare i 11,00 m. |

**46.7** Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 46.4 sono subordinati al reperimento degli standard secondo le quantità previste dal D.I. n. 1444/1968 per le zone B, pari a 10 mq ogni 25 mq di SL aggiuntiva. Nel caso di impossibilità di reperimento di tali aree nella stessa zona di Puc, gli standard possono essere monetizzati secondo quanto specificato al successivo articolo 123 e nel Ruec.

Gli interventi di cui alla lettera b) e c) sono subordinati all'adeguamento alle leggi vigenti in materia strutturale ed energetica.

## **Articolo 47. IR3 - Tessuti urbani con impianto unitario**

### **Definizione**

**47.1** Sono i tessuti costituiti da lottizzazioni unitarie, anche di edilizia pubblica convenzionata, con tipologie in linea o a torre organizzate secondo giaciture autonome rispetto alla griglia urbana, spesso con presenza di spazi verdi e pavimentati comuni.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**47.2** Gli interventi diretti consentiti, secondo i parametri edilizi descritti al successivo comma 47.4, sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi da effettuarsi tramite PUA sono:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- ristrutturazione urbanistica (**Ru**).

I parametri edilizi di riferimento sono riportati al successivo comma 47.4

### **Destinazioni d'uso ammesse**

**47.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, conventi, convitti, collegi, residenze sanitarie per anziani, etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **Fl** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**47.4** Nei tessuti IR3 sono ammessi i seguenti interventi:

- per effetto della L.R. 13/2022 per gli edifici residenziali sono consentiti interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto. Tali incentivi possono essere applicati anche in caso di Demolizione con Ricostruzione, NC e RU.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Sono esclusi dal riconoscimento dell'incentivo di cui alla precedente lettera a) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

**47.5** Per gli interventi di Demolizione con ricostruzione RE2, NC e RU valgono le seguenti ulteriori norme:

**Rapporto di copertura (RC)**  $\leq 0,30$  mq della SF per le destinazioni d'uso residenziali;  
 $\leq 0,40$  mq della SF per le altre destinazioni

**Altezza max (H)**  $\leq 14,00$  m

## **Articolo 48. IR4 - Tessuti periurbani di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico**

### **Definizione**

**48.1** Sono gli insediamenti recenti prevalentemente disposti lungo le arterie principali caratterizzati da una forte commistione morfologica e funzionale fra destinazioni residenziali -comunque prevalenti- e attività produttive, artigianali e commerciali, prevalentemente localizzate al piano terra (piccole officine, vendita a dettaglio di prodotti agricoli, e alimentari, depositi etc.).

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**48.2** Gli interventi diretti consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi da effettuarsi tramite PUA sono:

- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);

I parametri edilizi di riferimento sono riportati al successivo comma 48.4.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

**48.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, conventi, convitti, collegi, residenze sanitarie per anziani, etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- cinematografici, cinema, teatri);
- **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
- **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
- **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**48.4** Per effetto della L.R. 13/2022, sono ammessi i seguenti incentivi:

- a) per gli edifici residenziali non ricadenti negli Ambiti di trasformabilità ATi n. 01, 12, 13, 14 e 15, sono ammessi interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto.
- b) interventi di RU per i Tessuti compresi negli Ambiti di trasformabilità ATi n. 01, 12, 13, 14 e 15, con incremento della SL secondo le seguenti quantità:
  - fino ad un massimo 35% della SL esistente per gli edifici residenziali;
  - fino ad un massimo del 15% della SL esistente per le destinazioni d'uso non residenziali. Tali interventi sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.

Gli incrementi di SL di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dal riconoscimento degli incentivi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

**48.5** Gli interventi di cui alle lettere a), e b) sono subordinati al reperimento degli standard secondo le quantità previste dal D.I. n. 1444/1968 in relazione all'incremento del carico insediativo sulla base delle quantità edilizie realizzate e delle specifiche destinazione d'uso. Per la destinazione residenziale le superfici a standard dovute vanno computate nella misura di 18 mq ogni 30 mq di SL (Abitante virtuale).

**48.6** Per gli interventi di RU valgono le ulteriori seguenti norme:

|                                   |                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b> | ≤ 0,3 mq della SF per le destinazioni d'uso residenziali;<br>≤ 0,4 mq della SF per destinazioni non residenziali; |
| <b>Altezza max (H)</b>            | ≤ 10,00 m per tutte le destinazioni;<br>≤12,00 m per la destinazione artigianale e industriale.                   |

## **Articolo 49. IR5 - Tessuti residenziali in area industriale**

### **Definizione**

**49.1** Comprende i tessuti residenziali e misti interclusi nell'area industriale del PIP, prevalentemente disposti lungo la SS. 367 e via S. Lorenzo.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

#### **49.2** Gli interventi diretti consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);

Gli interventi da effettuarsi tramite PUA sono:

- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);

I parametri edilizi di riferimento sono riportati al successivo comma 49.4.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

#### **49.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, conventi, convitti, collegi, residenze sanitarie per anziani, etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

### **Parametri edilizi ed urbanistici**

- 49.4** Per effetto della L.R. 13/2022, per gli edifici residenziali sono ammessi interventi di RE con aumento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e devono interessare l'intero edificio/unità morfologica. Essi sono subordinati alla verifica strutturale dell'intero edificio e al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto.

Sono esclusi dal riconoscimento dell'incentivo gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

Gli interventi sono subordinati al reperimento degli standard secondo le quantità previste dal D.I. n. 1444/1968 in relazione all'incremento del carico insediativo sulla base delle quantità edilizie realizzate e delle specifiche destinazione d'uso. Per la destinazione residenziale le superfici a standard dovute vanno computate nella misura di 10 mq ogni 30 mq di SL (Abitante virtuale) aggiuntiva. A meno delle quote per il verde e i parcheggi, tali aree a standard possono essere monetizzate nel caso di impossibilità di reperimento nella zona, secondo quanto specificato al successivo articolo 123 e nel Ruc.

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b> | quello esistente;                    |
| <b>Altezza max (H)</b>            | ≤ 10,00 m per tutte le destinazioni; |

## **Articolo 50. La città delle attività**

### **Definizione**

- 50.1** La Città delle attività comprende i tessuti con una prevalente presenza di funzioni produttive e artigianali e di attività legate alla ricerca e alla tecnologia in commistione morfologica e funzionale con brandelli di tessuto residenziale.

Sono inoltre presenti anche interi comparti produttivi riconoscibili per impianto e tipologia (capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi).

La Città delle Attività corrisponde alla Zona D del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2, che comprende: *le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.*

### **Obiettivi generali**

- 50.2** Nelle aree delle attività produttive ed artigianali si prevedono politiche e azioni finalizzate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione, alla ricerca tecnologica e al terziario avanzato.

Gli interventi sono mirati al miglioramento degli aspetti edilizi, urbanistici, ambientali e alla riqualificazione paesaggistica delle aree. A tal fine il Puc prevede di:

- migliorare l'equilibrio funzionale dell'area, incentivando l'introduzione di attività compatibili e complementari, anche con l'incremento di attrezzature e servizi connessi;
- incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale (attività industriali e artigianali, ma anche media e grande distribuzione di vendita) in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità;
- riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi in attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
- potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;
- recuperare/riqualificare le aree industriali e artigianali sotto il profilo paesaggistico;
- incentivare azioni di riqualificazione e mitigazione degli arredi e del marketing pubblicitario relativi agli insediamenti commerciali e produttivi posti lungo la viabilità.

### **Componenti della Città delle attività**

- 50.3** Le componenti della Città delle attività individuate dal Puc sono:

Ip1 Tessuti a prevalente destinazione produttiva, suddivisi in:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- Ip1.1 Insediamenti diffusi a prevalente destinazione produttiva, comprendenti gli impianti isolati o interclusi in tessuti urbani o rurali;
  - Ip1.2 Area PIP di via Ingegno, comprendente l'area oggetto del relativo Piano attuativo vigente, per il quale nell'elaborato 4.2 \_ Schede di progetto si riporta la relativa normativa;
- Ip2 Tessuti a prevalente destinazione commerciale;
- Ip4 Insediamenti con destinazione d'uso alberghiera ed extra-alberghiera, e servizi per il turismo.

### **Disposizioni generali sulle destinazioni d'uso**

**50.4** Sono ammesse destinazioni industriali e artigianali con esclusione dei codici ATECO 38.00 - Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti; recupero dei materiali, purché non nocive né inquinanti: a tal fine le imprese insediate e da insediare devono realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia e a ridurre le isole di calore e gli indici di permeabilità esistenti, come disposto agli articoli seguenti.

Sono inoltre escluse le attività "insalubri" di cui all'art. 216 del R.D. n° 1265 del 27/07/1934 inserite tra quelle di prima classe nell'elenco approvato con D.M. 5 settembre 1994, pubblicato in G.U. n° 220 del 20/09/1994, s.o. n° 129

Nei casi in cui le aree produttive o artigianali ricadono negli Ambiti Strategici dei Parchi l'area può essere rifunzionalizzata solo per usi ricettivi attraverso un Pua per il riordino complessivo nell'area.

Nei cambi di destinazione d'uso da destinazioni industriali ed artigianali verso attività direzionali e commerciali deve essere garantito il reperimento delle aree per gli standard urbanistici ai sensi del D.l. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al comune. Dovranno inoltre essere garantiti gli spazi pertinenziali a parcheggio e per la movimentazione delle merci previsti dalla L.R. 7/2020.

## **Articolo 51. IP1.1 - Insediamenti diffusi a prevalente destinazione produttiva**

### **Definizione**

**51.1** Comprende le aree prevalentemente edificate interessate dalla presenza di edifici e manufatti destinati ad attività produttive e di ampi spazi scoperti, connessi alla produzione (stoccaggio merci, aree sosta per veicoli, strutture di supporto alle attività, ...).

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

**51.2** Gli interventi diretti ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);

Gli interventi da effettuarsi tramite PUA negli Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP), di cui all'art. 119 e all'elaborato 4.2\_ Schede di progetto, cui si rimanda, sono:

- nuova edificazione (**N**);
- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);

I parametri edilizi di riferimento sono riportati al successivo comma 51.4 e segg.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

**51.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi industriali e artigianali:
  - **Pi** - produzione industriale di beni con esclusione dei codici ATECO 38.00 - Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti, recupero dei materiali;
  - **Pa** - produzione artigianale di beni;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- **Pm** - magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
- **Pd** - deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita.
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private anche di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**51.4** Fermo restando il Rapporto di Copertura (RC)  $\leq 0,5$  mq di SC per mq di SF, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- a) interventi di RE con incremento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente, per adeguamenti funzionali. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e sono subordinati al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto;
- b) interventi di Demolizione e Ricostruzione, con incremento della SL fino ad un massimo del 40% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e per la sola destinazione d'uso industriale e artigianale, che deve essere mantenuta per almeno 5 anni. Gli interventi sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni e al rispetto dei parametri di cui al successivo comma 51.5 e 51.6 in caso di NC.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili.

Sono esclusi dagli ampliamenti di cui alle precedenti lettere a) e b) gli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

**51.5** Per gli interventi di Demolizione con ricostruzione RE e NC valgono le seguenti ulteriori norme:

|                                   |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b> | $\leq 0,40$ mq di SC per mq di SF per destinazioni industriali e artigianali;<br>$\leq 0,30$ mq di SC per mq di SF per le destinazioni d'uso diverse da quelle industriali e artigianali; |
| <b>Altezza max (H)</b>            | $\leq 10,00$ m (dal piano interno di calpestio all'intradosso delle travi di copertura e/o capriata/struttura di                                                                          |

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- |  |                                    |                                               |
|--|------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  |                                    | copertura);                                   |
|  | <b>Distanza dai confini</b>        | ≥ 5,00 m;                                     |
|  | <b>Densità arborea fondiaria</b>   | 1 albero ogni 60 mq di Superficie permeabile  |
|  | <b>Densità arbustiva fondiaria</b> | 1 arbusto ogni 40 mq di Superficie permeabile |
- 51.6** Gli interventi di NC su lotti liberi esterni agli Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive e Servizi (ATP) di cui all'art. 119 devono rispettare i seguenti parametri:
- |                                               |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indice di edificazione fondiaria (Ief)</b> | ≤ 0,40 mq di SUL/mq di Sf in Ambito urbano;<br>≤ 0,30 per le altre destinazioni;                                          |
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b>             | ≤ 0,40 mq di SC per mq di SF per le destinazioni industriali e artigianali;<br>≤ 0,30 della SF per le altre destinazioni; |
| <b>Altezza max (H)</b>                        | ≤ 10,00 m;<br>≤ 7,50 per altre destinazioni;                                                                              |
| <b>Distanza dai confini</b>                   | ≥ 5,00 m;                                                                                                                 |
| <b>Densità arborea fondiaria</b>              | 1 albero ogni 60 mq di Superficie permeabile                                                                              |
| <b>Densità arbustiva fondiaria</b>            | 1 arbusto ogni 40 mq di Superficie permeabile                                                                             |
- Gli interventi sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.
- 51.7** Per gli Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive e servizi (ATP) individuati nella TAV 4.1 – *Gli Ambiti di Programmazione Strategica e le Aree di Trasformazione* e nell'elaborato 4\_2 *Le Schede di progetto*, di cui al successivo art. 119 sono ammessi interventi di NC e RU da effettuare tramite PUA con gli indici ed i parametri seguenti:
- |                                                  |                                                                                             |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indice di edificazione territoriale (Iut)</b> | ≤ 0,40 mq di SL per mq di ST;                                                               |
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b>                | ≤ 0,40 mq della ST;                                                                         |
| <b>Altezza max (H)</b>                           | ≤ 10,00 m per le attività industriali e artigianali;<br>≤ 7,50 m per le altre destinazioni; |
| <b>Distanza dai confini</b>                      | ≥ 5,00 m;                                                                                   |
| <b>Densità arborea territoriale</b>              | 1 albero ogni 50 mq di ST di cui almeno la metà di prima grandezza                          |
| <b>Densità arbustiva territoriale</b>            | 1 arbusto ogni 30 mq di ST                                                                  |
- Tutti gli interventi sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni.
- In caso di frazionamento dei lotti esistenti, non sono ammessi lotti inferiori a mq 1.000
- 51.8** Tutti gli interventi comportano la cessione degli standard ai sensi dagli art. 3 e 5 del D.I. n. 1444/1968, dimensionati in base alle destinazioni d'uso e alle quantità di SL da realizzare ex novo o da incrementare. In particolare, per le destinazioni d'uso industriali e artigianali gli interventi diretti di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) devono prevedere una percentuale minima di aree da cedere pari al 15% della SF. Tali aree sono da localizzare lungo le strade pubbliche con destinazione a verde e parcheggio e all'eventuale adeguamento della sede stradale, ove necessaria.
- Per le attività commerciali di media distribuzione devono inoltre essere rispettate le quantità per il parcheggio e per gli spazi accessori previste dalla L.R. 7/2020 in funzione della specifica tipologia di vendita e delle attività ospitate; tali quantità non possono essere monetizzate.
- Tutti gli interventi comportano l'obbligo di realizzare gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **Definizione**

- 52.1** Il Puc conferma le disposizioni del Piano per gli Insediamenti Produttivi di via Ingegno, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 11 luglio 1998, e successive varianti, cui si rimanda.

Si tratta di un'area di notevoli dimensioni, con infrastrutture viarie di grande dimensione che collegano l'ambito con la rete autostradale.

Comprende attività legate al sistema della produzione di tipo tradizionale, caratterizzata dalla presenza di tipologie insediative a piastra monoplanare, con ampi spazi destinati alle attività connesse alla produzione (stoccaggio merci, aree sosta per veicoli, strutture di supporto alle attività).

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

- 52.2** L'attuazione dell'area mira a soddisfare le seguenti esigenze:

- localizzare nuove attività industriali;
- delocalizzare gli impianti produttivi oggi esistenti e ricadenti in zone del territorio rurale ed aperto, spesso di rilievo naturalistico, paesaggistico ed ambientale;
- l'accogliere le attività presenti nel centro abitato, o in altre aree del territorio particolarmente sensibili, e non compatibili, in quanto inquinanti (come ad es. fabbri, marmisti, falegnami, meccanici, etc.) o non consoni alle caratteristiche dei luoghi (ad es. attività commerciali che prevedono o necessitano di esporre/stoccare la merce in aree aperte o visibili dal pubblico).

Nelle aree ricadenti in Pericolosità idraulica P2-media, Vulnerabilità massima e Rischio idraulico atteso R3 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale è vietata la nuova edificazione. In tali aree sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino nuovi carichi insediativi secondo quanto previsto dal Capo I, II e III delle Norme Tecniche di Attuazione del PSAI.

### **Destinazioni d'uso**

- 52.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi industriali e artigianali:
  - **Pi** - produzione industriale di beni con esclusione dei codici ATECO 38.00 - Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti, recupero dei materiali;
  - **Pa** - produzione artigianale di beni;
  - **Pm** - magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
  - **Pd** - deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita.
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cgs** - commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq);
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq;
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private anche di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

#### **Parametri edilizi ed urbanistici**

- 52.4** Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 dell'11 luglio 1998, e successive varianti, riportate nell'elaborato 4.2 – *Schede di progetto*.

## **Articolo 53. IP2 - Insediamenti a prevalente destinazione commerciale**

### **Definizione**

- 53.1** Comprende attività legate al sistema del commercio di scala vasta che presentano tipologie insediative variabili ed ospitano attività commerciali di media distribuzione, quali supermercati e ipermercati, e di vendita di merci ingombranti generalmente dedicati alla commercializzazione di autoveicoli, materiali edili e di arredamento.

Include inoltre attività legate al sistema della logistica, della distribuzione e dello stoccaggio delle merci, localizzate in ambiti urbani periferici, spesso contigui ad ambiti dedicati alle attività produttive e artigianali. La componente presenta manufatti edilizi prevalentemente assimilabili a tipologie produttive di tipo tradizionale, con ampi spazi aperti destinati a parcheggio o deposito e movimentazione merci. Sono inclusi edifici interamente o parzialmente destinati ad attività terziarie e amministrative, anche connesse alle attività prevalenti.

### **Obiettivi e modalità di attuazione**

- 53.2** Gli interventi diretti consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);

Gli interventi da effettuarsi tramite PUA negli Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP) di cui all'art. 118, cui si rimanda, sono:

- nuova edificazione (**N**);
- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);

I parametri edilizi di riferimento sono riportati al successivo comma 53.4 e segg.

### **Destinazioni d'uso**

- 53.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cgs** - commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) nei soli casi in cui si riscontri una adeguata accessibilità;
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 2.500 mq;
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

### **Parametri edilizi ed urbanistici**

**53.4** Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- a) interventi di RE con incremento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente, per adeguamenti funzionali. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e sono subordinati al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto.
- b) interventi di Demolizione e Ricostruzione, con incremento della SL fino ad un massimo del 30% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruec per le nuove costruzioni e al rispetto dei parametri di cui al successivo comma 53.5 e 53.6 in caso di NC.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili e non sono applicabili agli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

**53.5** Per gli interventi di Demolizione con ricostruzione RE, NC e RU valgono le seguenti ulteriori norme:

|                                    |                                                                                                                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b>  | ≤ 0,5 mq della SF;                                                                                                      |
| <b>Indice di permeabilità (IP)</b> | ≥ 30 % della superficie scoperta                                                                                        |
| <b>Altezza max (H)</b>             | ≤ 10,00 m (dal piano interno di calpestio all'intradosso delle travi di copertura e/o capriata/struttura di copertura); |
| <b>Distanza dai confini</b>        | ≥ 5,00 m.                                                                                                               |
| <b>Densità arborea fondiaria</b>   | 1 albero ogni 60 mq di Superficie permeabile                                                                            |
| <b>Densità arbustiva fondiaria</b> | 1 arbusto ogni 40 mq di Superficie permeabile                                                                           |

**53.6** Gli interventi di N su lotti liberi esterni agli Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive e Servizi (ATP) di cui all'art. 119, per le attività commerciali devono rispettare i seguenti parametri:

|                                               |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indice di edificazione fondiaria (Ief)</b> | ≤ 0,40 mq di SL per mq di SF;<br>≤ 0,30 mq di SL per mq di SF negli Ambiti periurbani ed extra urbani;                                  |
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b>             | ≤ 0,30 mq della SF;                                                                                                                     |
| <b>Altezza max (H)</b>                        | ≤ 7,50 m. (altezza misurata dal piano interno di calpestio all'intradosso delle travi di copertura e/o capriata/struttura di copertura) |
| <b>Distanza dai confini</b>                   | ≥ 5,00 m                                                                                                                                |
| <b>Indice di permeabilità (IP)</b>            | ≥ 30 % della superficie scoperta                                                                                                        |
| <b>Densità arborea fondiaria</b>              | 1 albero ogni 60 mq di Superficie permeabile di cui almeno la metà di prima grandezza                                                   |
| <b>Densità arbustiva fondiaria</b>            | 1 arbusto ogni 40 mq di Superficie permeabile                                                                                           |

**53.7** Per gli Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive e servizi (ATP) individuati nella TAV 4.1 – *Gli Ambiti di Programmazione Strategica e le Aree di Trasformazione* e nell'elaborato 4\_2 *Le Schede di progetto* di cui al successivo art. 119 sono ammessi interventi di NC e RU da effettuare tramite Pua con gli indici ed i parametri seguenti:

|                                                  |                                                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Indice di edificazione territoriale (Iut)</b> | ≤ 0,40 mq della ST;                                |
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b>                | ≤ 0,30 mq della ST;                                |
| <b>Altezza max (H)</b>                           | ≤ 7,50 m;                                          |
| <b>Distanza dai confini</b>                      | ≥ 5,00 m.                                          |
| <b>Densità arborea territoriale</b>              | 1 albero ogni 50 mq di ST di cui almeno la metà di |

prima grandezza

**Densità arbustiva territoriale**

1 arbusto ogni 30 mq di ST

- 53.8** Tutti gli interventi comportano la cessione degli standard ai sensi dagli art. 3 e 5 del D.I. n. 1444/1968, dimensionati in base alle destinazioni d'uso e alle quantità di SL da realizzare ex novo o da incrementare. Le aree di cessione, a meno di accordi diversi con la pubblica Amministrazione, devono essere localizzare lungo le strade pubbliche con destinazione a verde e parcheggio e all'eventuale adeguamento della sede stradale, ove necessaria.

Per le attività commerciali di media e grande distribuzione devono inoltre essere rispettate le quantità per il parcheggio e per gli spazi accessori previste dalla L.R. 7/2020 in funzione della specifica tipologia di vendita e delle attività ospitate; tali quantità non possono essere monetizzate.

Per l'attuazione degli ATP si rimanda anche al successivo art. 119 e all'elaborato 4.2 - *Schede di progetto*

**Articolo 54. IP4 - Insediamenti con destinazione d'uso alberghiera, extra-alberghiera e servizi per il turismo****54.1 Definizione**

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

**Obiettivi e modalità di attuazione**

- 54.2** Il Puc si attua mediante intervento diretto. Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**), anche con gli ampliamenti di cui al successivo comma 54.4;
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);

**Destinazioni d'uso ammesse**

- 54.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Ec** - accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, area sosta caravan);
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **FI** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).

Sono sempre salvaguardate le destinazioni d'uso esistenti non previste nel precedente elenco, a condizione che esse siano legittime e compatibili con gli usi prevalenti nel tessuto.

Con esclusione di quelli verso gli usi abitativi, è sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compresa fra quelle consentite nel tessuto, fermo restando l'obbligo di garantire la dotazione degli standard previsti per la nuova destinazione.

**Parametri edilizi ed urbanistici**

- 54.4** Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- a) interventi di RE con incremento della SL fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con incremento di volume, per adeguamenti dei servizi complementari alberghieri.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Tali interventi si possono effettuare una sola volta e sono subordinati al miglioramento di almeno di 1 classe sismica o di 1 classe del comportamento energetico rispetto a quelle dello stato di fatto.

- b) interventi di Demolizione e Ricostruzione, con incremento della SL fino ad un massimo del 30% di quella esistente. Tali interventi si possono effettuare una sola volta e sono subordinati all'adeguamento dei requisiti strutturali ed energetici ed idrici in conformità alle leggi vigenti e alle disposizioni del Ruc per le nuove costruzioni e al rispetto dei parametri di cui al successivo comma 54.5 e 54.6 in caso di NC.
- c) l'incremento di attrezzature complementari scoperte, a carattere pertinenziale, per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero entro il limite massimo del 25% della loro superficie esistente, fatto salvo l'indice di permeabilità di cui al successivo comma 54.5;
- d) la realizzazione di attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero anche private, fatto salvo l'indice di permeabilità di cui al successivo comma 54.5.

Gli interventi di cui alle lettere a) e c) non sono cumulabili e non sono applicabili agli edifici che hanno già beneficiato di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

**54.5** Per gli interventi di Demolizione con ricostruzione RE e NC valgono le seguenti ulteriori norme:

|                                    |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Rapporto di copertura (RC)</b>  | ≤ 0,4 mq di SC per mq di SF;                  |
| <b>Indice di permeabilità (IP)</b> | ≥ 40 % della superficie scoperta              |
| <b>Altezza max (H)</b>             | ≤ 10,00 m                                     |
| <b>Distanza dai confini</b>        | ≥ 5,00 m                                      |
| <b>Densità arborea fondiaria</b>   | 1 albero ogni 50 mq di Superficie permeabile  |
| <b>Densità arbustiva fondiaria</b> | 1 arbusto ogni 30 mq di Superficie permeabile |

## **Articolo 55. La città dei servizi e delle attrezzature**

### **Definizione**

**55.1** La Città dei Servizi e delle Attrezzature comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale (Al) esistenti e in corso di realizzazione e le attrezzature di interesse generale (Ag) esistenti e, per quanto riguarda i Parchi territoriali, di progetto.

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

La Città dei servizi e delle attrezzature corrisponde alla Zona F del D.L. n.1444/1968, art. 2- Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

La maggior parte dei servizi ed attrezzature individuati rientrano nelle attrezzature per gli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968, a scala locale e a scala territoriale.

### **Componenti della Città dei servizi e delle attrezzature**

**55.2** Le componenti di questa Città individuate dal Puc sono:

Per le Al Attrezzature pubbliche di interesse locale:

- Al1      Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo
- Al2      Attrezzature di interesse comune
- Al3      Aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport
- Al4      Aree per parcheggi
- Al5      Aree archeologiche e di interesse archeologico
- Al6      Attrezzature private di uso pubblico
- Al7      Impianti tecnologici
- Al8      Impianti cimiteriali

Per le Ag - Attrezzature pubbliche di interesse generale:

- Ag1      Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- Ag2      Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- Ag3      Attrezzature di interesse territoriale;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- Ag4 Parco Intercomunale del Voscone con i comuni di Siano e di Castel San Giorgio;
- Ag5 Parco Fluviale Intercomunale del San Marino con i comuni di Nocera Inferiore e di San Valentino Torio;
- Ag6 Parco archeologico-naturalistico Santa Maria in Foce;
- Ag7 Parco storico-naturalistico del Saretto;
- Ag8 Parco Urbano dell'Innovazione: SARNO 2.0.

**55.3** A ciascuna di queste categorie è dedicato uno specifico articolo, cui si rimanda.

### **Articolo 56. Attrezzature pubbliche di interesse locale**

#### **Definizione**

**56.1** Il Puc individua gli impianti e le attrezzature esistenti destinati a servizi pubblici e/o privati di uso pubblico, ricadenti nelle attrezzature a standard di cui al D.I. 1444/68, classificati come: attrezzature amministrative, attrezzature religiose, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero e lo sport, attrezzature per l'istruzione, impianti tecnologici.

Tali aree rientrano nella dotazione degli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968 e si articolano nelle categorie ivi individuate:

- AI1 Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo
- AI2 Attrezzature di interesse comune
- AI3 Aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport
- AI4 Aree per parcheggi

**56.2** Rientrano inoltre nelle componenti AI, sebbene non computate dal PUC come dotazione a standard ex D.I. n. 1444/1968, le seguenti:

- AI5 Aree archeologiche e di interesse archeologico
- AI6 Attrezzature private di uso pubblico
- AI7 Impianti tecnologici
- AI8 Impianti cimiteriali

#### **Obiettivi**

**56.3** Per le attrezzature pubbliche e/o private ad uso pubblico il Puc persegue i seguenti obiettivi:

- progettare nuovi servizi e interventi di miglioramento qualitativo sui servizi esistenti, tali da garantire l'accessibilità e la fruibilità in sicurezza, conseguire l'agio psico-fisico nella fruizione del servizio ed un utilizzo flessibile e diversificato, secondo diversi calendari d'uso, compatibile con la funzione principale a garanzia del risparmio di risorse e di suolo;
- costruire una rete di servizi esistenti e di progetto;
- valorizzare i servizi esistenti aumentandone le connessioni, garantendone un'accessibilità spaziale e temporale, aumentandone la qualità;
- rispondere ad esigenze pregresse ed insorgenti, anche attraverso forme innovative di servizi e l'uso flessibile degli spazi;
- valorizzare il sistema di relazioni tra tutti i servizi del territorio;
- promuovere la qualità dei servizi e urbana attraverso la qualità architettonica dello spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l'accoglienza, la sensibilità ad ospitare diverse età e la loro compresenza;
- garantire la sicurezza degli spazi aperti realizzando un mix di funzioni con calendari diversi in grado di costituire un presidio di giorno e di sera ed un coerente arredo urbano (illuminazione, presenza di punti informativi, ...);
- garantire accessibilità anche con mezzi di trasporto pubblico o attraverso percorsi ciclo/pedonali;
- garantire l'identità, mediante la condivisione del progetto di nuove aree per attrezzature con gli abitanti per costruire ex ante un senso di riconoscibilità e appartenenza al luogo;
- garantire la multi-scalarità, da perseguire integrando lo spazio pubblico nel contesto;
- garantire flessibilità di utilizzo approntando calendari d'uso, massimizzando l'uso delle attrezzature nei diversi orari della giornata e in tutti i giorni della settimana, anche assicurando la fruibilità alle diverse fasce di età dei cittadini che abitano/abiteranno a Sarno.

**56.4** La riserva minima delle aree destinate ad attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, stabilita dall'articolo 3 del D.I. 1444/1968, pari a 18 mq per abitante, è obbligatoria per il solo

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

valore complessivo.

Resta fermo l'obbligo di prevedere la quota dei 9 mq per abitante di verde da poter utilizzare come verde pubblico attrezzato, parchi gioco per bambini, impianti sportivi, orti urbani.

- 56.5** Le attrezzature a standard esistenti, con esclusione delle AI3, possono pertanto variare la loro destinazione d'uso nell'ambito delle categorie di cui al comma 56.1.

### **Articolo 57. AI1 - Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo**

#### **Definizione**

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

#### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 57.2** Gli interventi diretti consentiti sulle attrezzature AI1 sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**)

Con esclusione degli edifici ricadenti nei Tessuti della Città da Tramandare, per cui restano vigenti le disposizioni di cui ai precedenti articoli da 35 a 43 con le eccezioni ivi riportate e sugli edifici storici vincolati e/o di rilevante valore storico artistico, è ammesso, una sola volta, l'incremento della SL esistente fino ad un massimo del 20%.

Tutti i corpi di fabbrica devono essere articolati al massimo su 3 piani (altezza massima 12,00 m), oltre ad eventuale piano interrato utilizzabile per impianti tecnologici, archivio o deposito.

Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con essenze locali con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq, di cui almeno la metà di prima grandezza, e devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 40% della Sf del lotto.

Sono sempre consentiti, a prescindere dai limiti di cui sopra, l'adeguamento tecnologico degli impianti, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza e alla normativa sovraordinata.

### **Articolo 58. AI2 - Attrezzature di interesse comune**

#### **Definizione**

- 58.1** Sono le aree e i manufatti destinati ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di livello locale o a scala di quartiere destinati a servizi quali: asili nido, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali e museali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese e edifici parrocchiali, pretura, caserma dei carabinieri, etc. Nelle tavole del Puc si indica, per ciascuna area, la destinazione attuale, che potrà eventualmente essere variata nell'ambito delle disposizioni di cui al precedente art. 55.

#### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 58.2** Gli interventi diretti consentiti sulle attrezzature AI1 sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**)
- nuova costruzione (**Nc**) negli AT di cui al successivo comma 58.3.

Con esclusione degli edifici ricadenti nei Tessuti della Città da Tramandare, per cui restano vigenti le disposizioni di cui ai precedenti articoli da 35 a 43, è ammesso, una sola volta, l'incremento della SL esistente fino ad un massimo del 20%. L'incremento previsto deve sempre essere verificato con le norme di settore

Gli eventuali volumi integrativi potranno realizzarsi in sopraelevazione, in aderenza e/o con nuova costruzione indipendente all'interno del lotto, purché le altezze si uniformino a quelle degli edifici circostanti.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con essenze locali con un rapporto minimo di un albero ogni 80 mq, di cui almeno la metà di prima grandezza, e devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 50% della Sf fondiaria.

Sono sempre consentiti, a prescindere dai limiti di cui sopra, l'adeguamento tecnologico degli impianti, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza e alla normativa sovraordinata.

Nel caso di immobili esistenti destinati o da destinare parzialmente ad attrezzature di interesse comune, sulle parti non destinate ad attrezzatura pubblica è ammessa la permanenza delle destinazioni preesistenti e di quelle ammessi nella Componente insediativa in cui l'edificio ricade.

- 58.3** Per le aree ricadenti in Ambiti di Trasformazione di cui agli elaborati P4.1- *Gli Ambiti di Programmazione strategica e gli Ambiti di Trasformazione*, e P4.2 - *Schede di Progetto*, di cui alla componente operativa del Puc, si rimanda ai successivi articoli 115 e 116, e allo stesso elaborato P4.2-*Schede di Progetto*.

Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Articolo 59. AI3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport**

#### **Definizione**

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

#### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 59.2** Gli interventi diretti consentiti sulle attrezzature AI1 sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (Mo);
- manutenzione straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo (Rc);
- ristrutturazione edilizia (Re)
- nuova costruzione (Nc)

- 59.3** Nelle aree destinate allo sport, esistenti e di progetto, è consentita la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto dei seguenti parametri:

**Indice di edificazione territoriale (Iet)** ≤ 0,05 mq della ST per la realizzazione di spogliatoi e servizi igienici e di ristoro

**Indice di Permeabilità (IP)** ≤ 0,65 della ST

**Altezza max (H)** ≤ 4,00 m

**Densità arborea fondiaria** 1 albero ogni 30 mq di Superficie permeabile, di cui almeno la metà di prima grandezza

**Densità arbustiva fondiaria** 1 arbusto ogni 30 mq di Superficie permeabile

- 59.4** Nelle aree destinate a verde pubblico o a impianti sportivi gli interventi non debbono comportare modificazioni all'attuale conformazione del suolo se non per l'accessibilità pedonale all'area nella misura minima indispensabile.

- 59.5** È consentita la realizzazione e la gestione di impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso pubblico degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata delle tariffe per orari e per fasce sociali.

- 59.6** È ammessa la realizzazione di impianti smontabili per la ristorazione di superficie utile non superiore complessivamente a 100 mq e di piccoli impianti scoperti per il gioco dei bambini, di superficie attrezzata non superiore complessivamente a 200 mq nonché, nel rispetto della percentuale di superficie permeabile di cui al precedente comma 59.3, la realizzazione di strutture completamente interrate destinate a parcheggi, muniti di rampa di accesso al servizio dei soli

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

utenti, la cui gestione può essere concessa, mediante apposita convenzione, a soggetti privati.

- 59.7** Per le aree ricadenti in Ambiti di Trasformazione di cui agli elaborati P4.1- Gli Ambiti di Programmazione strategica e gli Ambiti di Trasformazione, e P4.2 - Schede di Progetto, di cui alla componente operativa del Puc, si rimanda ai successivi articoli 115 e 116 e allo stesso elaborato P4.2-Schede di Progetto.
- 59.8** Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Articolo 60. AI4 - Aree per parcheggi**

#### **Definizione**

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

#### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 60.2** È consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che ne garantiscano l'uso pubblico, anche attraverso una diversificazione articolata di spazi e/o tariffe per orari e tra residenti e forestieri.
- 60.3** Per i parcheggi esistenti, già realizzati da soggetti privati e/o pubblici e inclusi nel computo delle superfici al soddisfacimento dello standard urbanistico di legge per i parcheggi, è ammessa la realizzazione di interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale a condizione che i proprietari stipulino con il Comune apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di spazi e/o tariffe per orari e fasce sociali.
- 60.4** La realizzazione di nuovi parcheggi pubblici interrati è prevista:
- previa convenzione con i proprietari - all'interno di un terrapieno esistente mediante strutture porticate al livello stradale purché coperte dal residuo terrapieno per uno spessore sufficiente al mantenimento dell'utilizzazione in superficie allo stato praticata;
  - previo accurato studio geologico e geotecnico - mediante opere integralmente di scavo in roccia o in interrato ovvero mediante sistemazione del suolo, senza sbancamenti o riporti di altezza superiore a 1,00 ml e con muretti di sostegno in muratura di pietrame a faccia vista senza stilatura dei giunti, se del caso utilizzando pavimentazioni in prefabbricati forati per favorire l'inerbimento.
- 60.5** Per le aree ricadenti in Ambiti di Trasformazione di cui agli elaborati P4.1- Gli Ambiti di Programmazione strategica e gli Ambiti di Trasformazione, e P4.2 - Schede di Progetto, di cui alla componente operativa del Puc, si rimanda ai successivi articoli 115 e 116 e allo stesso elaborato P4.2-Schede di Progetto.
- Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 60.6** Nei parcheggi pubblici o a servizio di attività produttive, onde evitare inquinamento della falda, le aree dove sostano i veicoli, devono essere adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasca di decantazione e impianto disoleatore delle acque, che possono essere disperse sul terreno solo in seguito a tale trattamento.
- 60.7** I parcheggi pubblici e pertinenziali devono essere alberati e prevedere almeno un albero ogni 2 stalli.

### **Articolo 61. AI5 - Aree archeologiche e di interesse archeologico**

#### **Definizione**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

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

### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 61.2** Ferme restando le competenze della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici o della Soprintendenza ai Beni Archeologici nonché gli obblighi dei privati relativamente alle aree vincolate ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2044, come individuate nella tavole di Piano, per le aree di interesse archeologico, è fatto obbligo:
- al Comune, di trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Archeologici copia di ciascun Pua ovvero Progetto definitivo che interessi dette zone immediatamente dopo la sua adozione;
  - ai soggetti pubblici e privati che intendano in dette zone realizzare interventi comportanti scavi, anche limitati, di preavvertire la citata Soprintendenza con 20 giorni di anticipo dell'inizio dei lavori.
- 61.3** Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
- 61.4** Ai sensi del D.L.vo n.42/2004 e ss. mm. ii., è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco, ovvero all'Autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.

## **Articolo 62. Al6 - Attrezzature private di uso pubblico**

### **Definizione**

- 62.1** Comprendono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo di proprietà privata esistenti, di uso e/o interesse pubblico che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta dei servizi sul territorio.

### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 62.2** Gli interventi diretti consentiti sono i seguenti:
- manutenzione ordinaria (**Mo**);
  - manutenzione straordinaria (**Ms**);
  - restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
  - ristrutturazione edilizia (**Re**);
  - nuova costruzione (**Nc**) negli AT di cui al successivo comma 62.4.
- 62.3** Con esclusione degli edifici ricadenti nei Tessuti della Città da Tramandare, per cui restano vigenti le disposizioni di cui ai precedenti articoli da 35 a 43, è ammesso, una sola volta, l'incremento della SL esistente fino ad un massimo del 20%.
- Gli edifici destinati ad attrezzature di uso pubblico sono equiparati a quelli analoghi pubblici, per essi valgono le stesse disposizioni di cui ai precedenti articoli 56, 57, 58 e 59.
- 62.4** Per le aree ricadenti in *Ambiti di Trasformazione* di cui agli elaborati P4.1- *Gli Ambiti di Programmazione strategica* e *gli Ambiti di Trasformazione*, e P4.2 - *Schede di Progetto*, il Puc, prevede la realizzazione di nuove attrezzature private di uso pubblico. Per essi si rimanda ai successivi articoli 115 e 116 e allo stesso elaborato P4.2-Schede di Progetto.
- Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di edificazione delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Articolo 63. Al7 - Impianti tecnologici**

### **Definizione**

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

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

**63.2** Gli interventi diretti consentiti sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova costruzione (**Nc**) secondo il successivo comma 62.3 e negli Ambiti di Trasformazione di cui agli art. 116.

**63.3** Il Puc individua, nel rispetto ed in coerenza alle direttive, alle indicazioni e alle prescrizioni dettate dalle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione dei necessari servizi ed impianti generali e tecnologici. In tali casi le previsioni del Puc si attuano mediante l'approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.

Nelle more dell'approvazione del Pua o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**63.4** Compatibilmente con le esigenze di tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, è consentita la realizzazione di scale mobili e monorotaie ai fini di garantire l'accesso ad aree di uso comune.

La pianificazione, da parte dei soggetti competenti, di linee e reti tecnologiche, di livello sovracomunale, in soprassuolo o nel sottosuolo, privilegia la collocazione di nuove linee ed impianti lungo la medesima direttrice delle linee esistenti o di infrastrutture lineari di trasporto. La pianificazione e la progettazione di linee e reti tecnologiche si conforma alle prescrizioni e agli indirizzi di tutela del paesaggio e di tutela della rete ecologica del presente Puc.

## **Articolo 64. Al8 - Impianti cimiteriali**

### **Definizione**

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

### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

**64.2** Nell'ambito, oltre alla realizzazione di progetti pubblici regolarmente approvati di ampliamento, è consentita la realizzazione degli interventi privati, il tutto nel rispetto di quanto stabilito dal regolamento comunale cimiteriale, dal DPR 10 settembre 1990, n. 285 e dalla Legge regionale 24 novembre 2001, n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale n. 7 del 25 luglio 2013.

## **Articolo 65. Ag - Attrezzature pubbliche di interesse generale**

### **Definizione**

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

**65.2** Tali aree si articolano come di seguito:

- Ag1 Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- Ag2 Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- Ag3 Attrezzature di interesse territoriale;
- Ag4 Parco Intercomunale del Voscone con i comuni di Siano e di Castel San Giorgio;
- Ag5 Parco Fluviale Intercomunale del San Marino con i comuni di Nocera Inferiore e di San Valentino Torio;
- Ag6 Parco archeologico-naturalistico Santa Maria in Foce;
- Ag7 Parco storico-naturalistico del Saretto;

Ag8 Parco Urbano dell'Innovazione: Sarno 2.0.

**Articolo 66. Ag1 - Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo**

**Definizione**

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

**Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 66.2** Gli interventi diretti consentiti sulle attrezzature Ag1 sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**)

Con esclusione degli edifici ricadenti nei Tessuti della Città da Tramandare, per cui restano vigenti le disposizioni di cui ai precedenti articoli da 35 a 43 con le eccezioni ivi riportate e degli edifici storici vincolati e/o di rilevante valore storico artistico è ammesso, una sola volta, l'incremento della SL esistente fino ad un massimo del 20%. I suddetti ampliamenti potranno realizzarsi attraverso sopraelevazione, in aderenza e/o con una nuova costruzione indipendente, purché le altezze si uniformino a quelle degli edifici circostanti. L'eventuale ampliamento deve sempre essere verificato con le norme di settore.

Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con essenze locali con un rapporto minimo di un albero ogni 80 mq e devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 50% della Sf del lotto.

Sono sempre consentiti, a prescindere dai limiti di cui sopra, l'adeguamento tecnologico degli impianti, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza e alla normativa sovraordinata.

Nel caso di immobili esistenti destinati o da destinare parzialmente ad attrezzature di interesse comune, sulle parti non destinate ad attrezzatura pubblica o nel caso di dismissione della destinazione di uso pubblico, è ammessa la permanenza delle destinazioni preesistenti e di quelle ammessi nella Componente insediativa in cui l'edificio ricade.

- 66.3** Per le aree ricadenti in Ambiti di Trasformazione di cui agli elaborati 4.1- *Gli Ambiti di Programmazione strategica e gli Ambiti di Trasformazione*, e 4.2 - *Schede di Progetto*, di cui alla componente operativa del Puc, si rimanda ai successivi articoli 116, 117 e 118 e allo stesso elaborato 4.2-*Schede di Progetto*.

Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di edificazione delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Articolo 67. Ag2 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere**

**Definizione**

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

**Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 67.2** Gli interventi diretti consentiti sulle attrezzature AI1 sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**).

Sono ammessi incrementi di SL fino al 20% di quella esistente, nel rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

**Rapporto di copertura (RC)** ≤ 0,4 mq della SF;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

**Indice di Permeabilità (IP)**  $\leq 0,3$  della SF.

L'incremento di SL deve comunque essere verificato con le norme di settore e previo Nulla Osta/Autorizzazioni e/o altri atti di assenso da parte della ASL di appartenenza.

**67.3** In caso di dismissione della funzione pubblica, per gli immobili esistenti sono ammesse destinazioni d'uso e funzioni compatibili con quelle definite dal Puc per le componenti insediative Ag1, Ag3 e quelle di cui al precedente comma 56.1.

**67.4** Per le aree ricadenti in Ambiti di Trasformazione di cui agli elaborati 4.1- Gli Ambiti di *strategica e gli Ambiti di Trasformazione*, e 4.2 - *Schede di Progetto*, di cui alla componente operativa del Puc, si rimanda ai successivi articoli 116, 117 e 118 e allo stesso elaborato 4.2-*Schede di Progetto*. Gli interventi nell'Ambito di Trasformazione si attuano attraverso un Pua di iniziativa pubblica o mista pubblico - privata.

Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di edificazione delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Articolo 68. Ag3 - Attrezzature di interesse territoriale**

#### **Definizione**

**68.1** Comprendono aree con rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale prevalentemente destinate a funzioni di interesse sovracomunale (Protezione Civile, Mercato Ortofrutticolo, ...).

#### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

**68.2** Gli interventi diretti consentiti sulle attrezzature AI1 sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**)

Sono ammessi incrementi di SU fino al 20% di quella esistente, nel rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

Per gli interventi di Demolizione e ricostruzione valgono i seguenti parametri:

**Rapporto di copertura (RC)**  $\leq 0,4$  mq di di SC per mq di SF;

**Indice di Permeabilità (IP)**  $\leq 0,3$  della SF.

**68.3** In caso di dismissione della funzione pubblica, per gli immobili esistenti sono ammesse destinazioni d'uso e funzioni compatibili con quelle definite dal Puc nelle componenti Ag1, Ag2 e Ag3 di cui al precedente comma 64.2 e quelle di cui al precedente comma 56.1, anche di tipo privato di uso pubblico.

**68.4** Alcune componenti ricadono in Ambiti di Trasformazione di cui agli elaborati P4.1- Gli Ambiti di Programmazione strategica e gli Ambiti di Trasformazione, e P4.2 - Schede di Progetto, di cui alla componente operativa del Puc, si rimanda ai successivi articoli 116, 117 e 118 e allo stesso elaborato P4.2-Schede di Progetto. Gli interventi nell'Ambito di Trasformazione si attuano attraverso un Pua di iniziativa pubblica o mista pubblico -privata o progetto di opera pubblica.

Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di edificazione delle aree, compresa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **Articolo 69. Ag4 - Parco Intercomunale del Voscone**

#### **Definizione**

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

**Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 69.2** L'area del Parco è compresa nell'Ambito di Trasformazione per attrezzature Territoriali (ATt.10), di cui all'elaborato 4.1 – Ambiti di Programmazione strategica e Ambiti di Trasformazione e 4.2 - Schede di progetto.

A meno di opere pubbliche finalizzate alla messa in sicurezza di aree di pericolosità idrogeologica e idraulica di cui al vigente PSAI e/o al raggiungimento degli ulteriori obiettivi e funzioni previsti dal Puc per l'area, sempre ammessi con le procedure di intervento per le opere pubbliche previste dall'art. 7 del DPR 380/2001, l'ambito deve essere attuato attraverso la predisposizione di un Pua di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata, che preveda, anche azioni di promozione per la fruizione naturalistica dell'area, anche a fini turistici.

Fino alla redazione dei Pua, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-funzionale senza variazioni della destinazione d'uso esistente.

Sono considerate esistenti le destinazioni d'uso in atto negli edifici o parte di essi di cui sia documentata la legittimità (ovvero siano state esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione nel periodo di validità dei titoli abilitativi rilasciati) alla data di adozione della presente Variante di PUC, con l'esclusione delle attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa, o di attività ed usi incompatibili con le esigenze di tutela.

- 69.3** Il Pua potrà prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali e artigianato di servizio;
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
- attività ricettive e ristorative;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attrezzature pubbliche;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.
- usi rurali;
  - **Hx** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **Ha** - attività agrituristiche e di turismo rurale.
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero).

**Articolo 70. Ag5 - Parco Fluviale Intercomunale del rio San Marino****Definizione**

- 70.1** Il Puc individua l'area dell'alveo del rio San Marino, che parte dalla sorgente fino alla Madonna delle Fontanelle, ed interessa anche i comuni confinanti di Nocera Inferiore e San Valentino Torio, quale Parco Fluviale Intercomunale cui riconosce un ruolo ecologico ed ambientale di scala territoriale.

**Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

- 70.2** L'area del Parco è compresa nell'Ambito di Trasformazione per Attrezzature Territoriali (ATt.09), di cui all'elaborato 4.1 – *Ambiti di Programmazione strategica e Ambiti di Trasformazione* e P4.2 – *Schede di progetto*.

L'ambito deve essere attuato attraverso la predisposizione di un Pua di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata, di intesa con i comuni di Nocera Inferiore e di San Valentino Torio che preveda un articolato programma di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del rio San Marino e delle aree e dei manufatti adiacenti, ripristinando l'andamento naturale dell'alveo, ricostruendo argini e sponde, ripristinando le opere di presidio antropico abbandonate, realizzando gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro).

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Fino alla redazione dei Pua sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, , sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-funzionale senza variazioni della destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- attività commerciali e artigianato di servizio;
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
- attività ristorative;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **Fl** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche.
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.
- usi rurali
  - **Hx** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **Ha** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto negli edifici o parte di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitativi rilasciati) alla data di adozione del PUC, con l'esclusione delle attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa, o di attività ed usi incompatibili con le esigenze di tutela.

**70.3** Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri

**Indice di edificazione territoriale (Ief)**  $\leq 0,15$  mq della ST;

**Rapporto di copertura (RC)**  $\leq 0,15$  mq;

**H max**  $\leq 7,50$  m.

## **Articolo 71. Ag6 - Parco archeologico-naturalistico Santa Maria in Foce**

### **Definizione**

**71.1** Il Puc recepisce e conferma il Pua di iniziativa pubblica vigente, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 22/10/2020 per l'Ambito di Trasformazione per Attrezzature Territoriali '(ATt.02), che riguarda l'area archeologica di Santa Maria in Foce, e l'alveo del rio Acqua dalla Foce con le aree spondali ed adiacenti, quale Parco archeologico-naturalistico, finalizzato ad assolvere, una funzione ecologica, ambientale storico-culturale a vantaggio della comunità. Il Pua è riportato nell'elaborato 4.2 – *Schede di progetto*.

## **Articolo 72. Ag7 - Parco storico-naturalistico del Saretto**

### **Definizione**

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

### **Modalità d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi**

**72.2** L'area del Parco è compresa nell'Ambito di Trasformazione per Attrezzature Territoriali (ATt.11), di cui all'elaborato P4.1 – *Ambiti di Programmazione strategica e Ambiti di Trasformazione* e P4.2 – *Schede di progetto*.

L'ambito deve essere attuato attraverso la predisposizione di un Pua di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata che preveda un articolato programma di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del rio San Marino e delle aree e dei manufatti adiacenti, ripristinando

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

l'andamento naturale dell'alveo, ricostruendo argini e sponde, ripristinando le opere di presidio antropico abbandonate, realizzando gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro).

Fino alla redazione dei Pua sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, , sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-funzionale senza variazioni della destinazione d'uso.

Sono considerate esistenti le destinazioni d'uso in atto negli edifici o parte di essi di cui sia documentata la legittimità (ovvero siano state esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione nel periodo di validità dei titoli abilitativi rilasciati) alla data di adozione della presente Variante di PUC, con l'esclusione delle attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa, o di attività ed usi incompatibili con le esigenze di tutela.

**72.3** Il Pua potrà prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.
- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **Ha** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

### **Articolo 73. Ag8 - Parco Urbano dell'Innovazione: SARNO 2.0**

#### **Definizione**

**73.1** Il Puc recepisce e conferma il Pua di iniziativa pubblica vigente, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 4 del 18/01/2019 e comprende l'area naturalistica del rio Acqua del Palazzo, quale Parco Urbano dell'Innovazione Sarno 2.0 oggetto dell'Ambito di Trasformazione per Attrezzature Territoriali (ATt.04) finalizzato ad assolvere una funzione ecologica, ambientale ed innovativa. Tale ambito è delimitato dall'autostrada A30, dalla circumvesuviana, dalla ferrovia e dall'Area per gli Insediamenti Produttivi.

### **Articolo 74. Gli Ambiti di territorio prevalentemente rurale e aperto**

**74.1** Sono costituiti dall'insieme di tutte le componenti a valenza ecologico-ambientale, agricola e/o paesaggistica appartenenti alla rete del verde e degli spazi liberi aperti a scala urbana e territoriale, nonché dai relativi elementi costitutivi.

**74.2** Per tali ambiti le strategie sono quelle della Città da tutelare.

### **Articolo 75. La città da tutelare**

#### **Definizione**

**75.1** La componente è costituita prevalentemente da aree agricole inedificate, con presenza di edificazione rurale, o che in origine aveva destinazione rurale. La Città da Tutelare corrisponde alla Zona territoriale omogenea E, le parti del territorio destinate ad usi agricoli, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2.

#### **Obiettivi generali**

**75.2** Gli obiettivi generali che il Puc persegue per il territorio rurale e aperto sono:

- la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, tenendo conto delle specifiche vocazioni e delle potenzialità dei singoli territori;
- la salvaguardia o la ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici e del patrimonio di biodiversità;
- la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo;
- la conservazione della continuità e dell'integrità delle aree agricole;
- il divieto di usi del territorio rurale che ne riducano le qualità e le potenzialità intrinseche, con particolare attenzione alle interazioni con i valori ambientali e con gli impatti antropici;
- la riqualificazione delle aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico,

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

- vegetazionale e paesaggistico;
- la promozione di idonee pratiche agricole e manutentive che non compromettano l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- il sostegno al proseguimento delle attività agricole nelle aree rurali e marginali ed il mantenimento delle comunità rurali quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia;
- la salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali e paesaggistiche presenti;
- la salvaguardia dei valori storici e culturali del paesaggio agrario;
- la valorizzazione del ruolo di riequilibrio ambientale dello spazio rurale.

**75.3** Il Puc per la sola edilizia preesistente prevede interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- divieto di utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzano l'edilizia tradizionale locale;
- obbligo di conservazione delle preesistenti forme, anche per gli interventi di adeguamento funzionale (servizi igienici, autorimesse, impianti elettrici e di riscaldamento);
- conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterne, portici, archi, logge, finestre, imposte, porte di accesso, tetti, rocche dei camini, torri colombaie, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.

Si potranno individuare, inoltre, gli immobili detrattori paesaggistici, per i quali saranno prescritti interventi di ricostruzione anche fuori sito in aree appositamente individuate per la relativa delocalizzazione in zone diverse: ove sia consentita, invece, la ricostruzione in sito, l'immobile dovrà avere una cubatura non superiore a quella del manufatto preesistente e dovrà essere conforme al tipo edilizio tradizionale della zona.

È ammessa la realizzazione della viabilità interpodere indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.

Nelle aree a pericolosità da frana P4-P3, a Pericolosità idraulica P3-P2 e vulnerabilità idraulica Massima o Elevata non è ammessa la nuova edificazione e la realizzazione di nuovi sentieri e/o strade interpodere, come previsto dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale oggi Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale.

#### **Componenti del territorio rurale e aperto**

**75.4** Il Puc articola le aree del territorio rurale e aperto in cinque distinte tipologie:

- |      |                                                                                                   |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| En   | Aree boscate e ad alta naturalità;                                                                |
| Eap  | Aree agricole di rilievo paesaggistico;                                                           |
| Eaa  | Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche; |
| Eapr | Aree agricole periurbane di salvaguardia;                                                         |
| Eao  | Aree agricole ordinarie.                                                                          |

#### **Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi**

**75.5** L'edificabilità del territorio rurale e aperto, in conformità con il Ptr (paragrafo 6.3.1 delle Linee guida per il paesaggio), è strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi. Fino alla definizione, da parte della Regione, di diversi parametri di edificabilità rurale, dovranno essere rispettati, per le esigenze abitative, i seguenti indici fondiari massimi:

**Tabella 1: Indice di utilizzazione fondiaria per le necessità abitative**

| Tipologia aree | Lotto minimo | Indice massimo di utilizzazione fondiaria per le necessità abitative |
|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|
|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                                   |           |             |
|---------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Aree di elevato pregio per la produzione agricola | 10.000 mq | 0,01 mq/mq  |
| Aree agricole di rilievo paesaggistico            | 10.000 mq | 0,01 mq/mq  |
| Aree agricole periurbane                          | 10.000 mq | 0,005 mq/mq |
| Aree agricole ordinarie                           | 10.000 mq | 0,01 mq/mq  |

Il Puc definisce i seguenti parametri massimi per gli annessi agricoli (depositi di attrezzi e macchine agricole; stalle; depositi di sementi, concimi, prodotti; locali per la lavorazione artigianale di prodotti agricoli):

**Tabella 2: Indice di utilizzazione fondiaria per annessi agricoli**

| Tipologia aree                                    | Lotto minimo | Indice massimo di utilizzazione fondiaria per annessi agricoli |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------|
| Aree di elevato pregio per la produzione agricola | 10.000 mq    | 0,023 mq/mq                                                    |
| Aree agricole di rilievo paesaggistico            | 10.000 mq    | 0,023 mq/mq                                                    |
| Aree agricole periurbane                          | 10.000 mq    | 0,017 mq/mq                                                    |
| Aree agricole ordinarie                           | 10.000 mq    | 0,023 mq/mq                                                    |

- 75.6** La realizzazione di nuovi volumi abitativi e/o di carattere pertinenziale è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali, iscritti negli appositi elenchi regionali a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale (paragrafo 6.3.1 lettera f, delle Linee guida per il paesaggio nel Ptr e art.37 delle Nta del Ptcp) asseverato da un agronomo abilitato e garantita attraverso apposita convenzione da trascrivere a spese del richiedente a cura del Comune.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale, sarà possibile l'accorpamento di lotti di terreni, non contigui e nell'ambito del territorio comunale, nelle aree agricole di rilievo paesaggistico Eap, aree agricole periurbane Eapr, aree agricole di elevato pregio per la produzione Eaa, aree agricole ordinarie Eao purché:

- il vincolo di inedificabilità dell'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- il lotto su cui si costruisce non sia minore di 2.500 mq e la cubatura totale risultante non superi i 500 mc;
- quando l'accorpamento avviene tra diverse aree agricole, l'indice massimo di utilizzazione fondiaria per le necessità abitative e per annessi agricoli da utilizzare è quello più restrittivo;
- quando l'accorpamento avviene tra aree agricole periurbane e le altre aree agricole, il lotto su cui si costruisce non sia una area agricola periurbana.

Per i soggetti che non godono dei requisiti di imprenditore agricolo professionale, nelle aree agricole di rilievo paesaggistico Eap, aree agricole periurbane Eapr, aree agricole di elevato pregio per la produzione Eaa, aree agricole ordinarie Eao, possono essere ammessi piccoli locali, a titolo precario, per una sola volta, da destinare a deposito di attrezzature di servizio e simili, purché siano posti tra loro ad una distanza non inferiore a mt. 100, ed abbiano un'altezza massima di mt. 2.20 ed una superficie non superiore a mq. 12,00. Tali locali dovranno essere preventivamente autorizzati in base alla normativa vigente ed eventualmente rimossi a semplice richiesta dell'Amministrazione. Non sono consentite tettoie, baracche e/o altre strutture, anche se precarie.

Limitatamente agli interventi per l'ospitalità rurale (country house, fattorie didattiche, esercizi agrituristici) il Puc consente ampliamenti delle abitazioni rurali esistenti nei limiti stabiliti dalla successiva tabella; per tali interventi potranno consentirsi altresì attrezzature complementari scoperte che non superino il 10% della superficie fondiaria, con un limite assoluto di 2500 mq; tali interventi non debbono comunque determinare incrementi di aree impermeabilizzate per oltre 400 mq.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

**Tabella 3: Indice di utilizzazione fondiaria per ampliamenti destinati ad aziende agrituristiche**

| Tipologia aree                                    | Lotto minimo | Indice massimo di utilizzazione fondiaria per gli ampliamenti destinati ad aziende agrituristiche |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aree di elevato pregio per la produzione agricola | 10.000 mq    | 0,016 mq/mq                                                                                       |
| Aree agricole di rilievo paesaggistico            | 10.000 mq    | 0,016 mq/mq                                                                                       |
| Aree agricole ordinarie                           | 10.000 mq    | 0,016 mq/mq                                                                                       |

Sono consentiti, per una sola volta, interventi di adeguamento igienico-funzionale, senza incremento di carico insediativo, nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq.

### **Destinazioni d'uso**

**75.7** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **H<sub>a</sub>** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

Per la vendita al dettaglio esercitata su superfici all'aperto nell'ambito dell'azienda agricola, nonché per la vendita esercitata in occasione di sagre, fiere, manifestazioni a carattere religioso, benefico o politico o di promozione dei prodotti tipici o locali, non è richiesta la comunicazione di inizio attività.

La vendita diretta mediante il commercio elettronico può essere iniziata contestualmente all'invio della comunicazione al comune del luogo ove ha sede l'azienda di produzione.

In conformità a quanto previsto dall'articolo 34 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nell'ambito dell'esercizio della vendita diretta è consentito il consumo immediato dei prodotti oggetto di vendita, utilizzando i locali e gli arredi nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l'osservanza delle prescrizioni generali di carattere igienico-sanitario.

L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli ai sensi del presente articolo non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

## **Articolo 76. En - Aree boscate e ad elevata naturalità**

### **Definizione**

**76.1** Comprendono ambiti territoriali solo in parte o marginalmente interessati da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità.

Le aree boscate sono quei territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo.

Le aree di elevata naturalità comprendono le vette, i sistemi di versante ad elevata acclività, le pareti rocciose, i pianori, le grotte e le caverne, le gole e le forre ed altre emergenze geologiche; le praterie, le aree con vegetazione rada o macchia mediterranea o garighe.

### **Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi**

**76.2** Nell'ambito in esame, il Puc si attua mediante intervento diretto.

Per le aree boscate e ad elevata naturalità si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- la conservazione integrale del patrimonio territoriale, vietando l'alterazione dei caratteri geomorfologici, pedologici e vegetazionali, ivi inclusa la messa a coltura ex novo o il ripristino di coltivazioni dismesse in aree a macchia o a pascolo, ad eccezione degli interventi necessari alla eventuale messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico ed a limitati percorsi di servizio;
- l'inedificabilità privata, con esclusione degli interventi previsti dal successivo comma;
- l'edificabilità pubblica prevista dal Puc e quella strettamente necessaria per l'adeguamento delle infrastrutture esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali o attrezzature di base al servizio di preesistenti centri abitati o frazioni;
- la tutela, il recupero e la manutenzione ambientale, ivi compresa quella vegetazionale, secondo criteri di ingegneria naturalistica.

Per l'edilizia privata esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza incremento di carico insediativo, con possibilità per una sola volta di un adeguamento igienico-funzionale nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq; nell'ambito di zone attualmente coltivate è consentito altresì l'ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del volume esistente, in uno agli interventi di miglioramento della viabilità di servizio all'edificio principale, che dovranno essere adeguatamente motivati per esigenze di conduzione agricola:

- è ammessa la realizzazione di abbeveratoi, nonché di ricoveri per mandrie in muratura a secco con copertura in legno o legno e coppi delle dimensioni massime di 200 mq per un'altezza di 3 m al colmo;
- è ammessa l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili.

Per le aree boscate e ad elevata naturalità ricadenti nell'area SIC si prescrive l'inedificabilità sia pubblica che privata, a meno di quella strettamente necessaria ai soli fini di adeguamento delle infrastrutture esistenti e il recupero della rete sentieristica per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (Mo);
- manutenzione straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo (Rc);
- ristrutturazione edilizia (Re);
- interventi pertinenziali (Ip);

### **Destinazioni d'uso**

**76.3** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **H<sub>a</sub>** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

## **Articolo 77. Eap - Aree agricole di rilievo paesaggistico**

### **Definizione**

**77.1** Le aree agricole di rilievo paesaggistico comprendono quelle aree che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi o la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad es. i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad elevata naturalità.

### **Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi**

**77.2** Nell'ambito in esame, il Puc si attua mediante intervento diretto.

Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico si prevede la salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e della conservazione delle componenti vegetazionali e geomorfologiche; in

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

particolare è vietata l'eliminazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti esistenti; sono ammissibili più limitate operazioni di livellamento del terreno se documentatamente necessarie per la messa in sicurezza e la stabilità dei versanti anche in rapporto alle attività di coltivazione.

Il Puc in tali aree prevede:

- la tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo assoluta necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
- la conservazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade e sentieri, mulattiere, scalinate e cordonate, canali, fontanili);

Il Puc in tali aree consente:

- l'edificabilità privata limitata a quanto previsto dall'articolo 75 in relazione all'edilizia rurale;
- per gli interventi pubblici di limitata entità necessari per la funzionalità di impianti ed attrezzature esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali primarie o attrezzature di base al servizio di insediamenti esistenti che non possano essere localizzate in altre aree;
- la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola, quali strade interpoderali in stabilizzato di larghezza fino a 3,50 m, muri di sostegno, rampe di raccordo, impianti di teleferiche smontabili per la coltivazione dei terrazzi e il trasporto dei prodotti;
- sugli edifici esistenti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale per una sola volta nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq.

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);

#### **Destinazioni d'uso**

**77.3** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **H<sub>a</sub>** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

## **Articolo 78. Eaa - Aree agricole di elevato pregio per la produzione**

### **Definizione**

**78.1** Le aree di pregio agronomico sono quelle attualmente interessate da una vasta scelta di colture pregiate ortive, erbacee ed arboree condotte in maniera intensiva e con più cicli produttivi annui unite alla più basso livello di frammentazione e polverizzazione del tessuto aziendale.

### **Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi**

**78.2** Nell'ambito in esame, il Puc si attua mediante intervento diretto.

Nelle aree di elevato pregio prevede la salvaguardia delle preesistenti colture pregiate e dei valori di tipo ambientale, agronomico e pedologico.

In tali area si prevedere:

- la tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, mulattiere, canali, fontanili).

Il Puc consente:

- l'edificabilità privata limitatamente a quanto previsto dal precedente art.75 in relazione

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- all'edilizia rurale;
- gli interventi pubblici limitatamente a quelli di contenuta entità necessari per la funzionalità di impianti ed attrezzature esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali primarie o attrezzature di base al servizio di insediamenti esistenti che non possano essere realizzati in altre aree;
- la realizzazione di elementi connessi con la pratica agricola, quali strade interpoderali, muri di sostegno, rampe di raccordo;
- sugli edifici esistenti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale per una sola volta nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq.

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);

### **Destinazioni d'uso**

**78.3** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **H<sub>a</sub>** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

## **Articolo 79. Distretti agricoli**

### **Modalità di attuazione**

**79.1** Il Distretto agricolo costituisce uno strumento di gestione del territorio, in quanto integra l'aspetto ambientale, quello agroalimentare (economico) e quello sociale. Pertanto è sottoposto ad un processo dinamico di trasformazione da prevedersi in un periodo di tempo a medio e lungo termine.

Esso comprende tutte le zone Eaa così come definite dalla zonizzazione del vigente Puc ed è sottoposto alle norme di attuazione dello stesso Puc. È possibile l'ampliamento degli attuali confini del Distretto agricolo con l'annessione di altre aree agricole anche appartenenti ad altri Comuni confinanti.

Per la realizzazione ed attuazione del Distretto Agricolo è necessaria la costituzione di una struttura organizzativa e gestionale completamente autonoma formata dall'Ente pubblico che ne ha promosso la realizzazione, eleggibile a soggetto capofila, da altri eventuali Enti pubblici (Università, Enti e poli di Ricerca ed altri enti) e/o privati e dalle Aziende agricole che ne costituiscono la struttura portante.

Per delineare e configurare la struttura gestionale ed organizzativa del Distretto agricolo risulterà, dunque, necessario precisarne:

- lo Statuto e gli organi di gestione;
- la normativa interna e gestionale;
- gli obiettivi e le attività.

### **Strumenti di attuazione**

**79.2** Per il Sistema Distretto agricolo, la definizione e la perimetrazione degli ambiti, qualora necessarie, sono subordinate agli obiettivi e alle attività previste nell'attuazione del Distretto Agricolo, di cui al precedente comma.

## **Articolo 80. Eapr - Aree agricole periurbane e di salvaguardia**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **Definizione**

- 80.1** Le aree agricole periurbane e di salvaguardia sono quelle aree che presentano per cause strutturali di elevata frammentazione, e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle aree altre aree agricole, presentando talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.

Tali aree vengono individuate al fine di evitare fenomeni di sviluppo lineare e diffuso dell'urbanizzato, impedire la compattazione della struttura urbana e, soprattutto, definire aree cuscinetto di valore agricolo ed ambientale, anche con la funzione di assicurare la connessione a rete tra le aree naturalistiche istituzionalmente tutelate e, più in generale, tra le aree a più elevata naturalità del territorio aperto, esistenti e potenziali.

### **Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi**

- 80.2** Nell'ambito in esame, il Puc si attua mediante intervento diretto.

Le aree agricole periurbane individuate nel presente Puc dovranno evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati, tutelando le attività produttive agricole, gli elementi di naturalità ed il paesaggio, e creando o valorizzando spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica.

Il Puc prevede:

- la salvaguardia dei “corridoi” verdi esistenti ed il recupero di quelli potenziali volti a garantire la connessione di aree agricole o naturali marginali o intercluse;
- la conservazione, valorizzazione e recupero delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, canali, fontanili).

Il Puc in tali aree consente:

- l'edificabilità privata limitata agli interventi rurali previsti dal precedente art.75 nonché gli interventi di recupero di cui al successivo ultimo punto;
- compatibilmente con quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, la realizzazione di infrastrutture pubbliche indispensabili o di attrezzature pubbliche ricreative e per il tempo libero che non comportino nuova edificazione, salvo la realizzazione di manufatti di servizio (servizi igienici, chioschi, spogliatoi, locali tecnici) nel limite complessivo di 200 mc e/o la realizzazione di attrezzature private ricreative e per il tempo libero che non comportino alcuna nuova edificazione;
- l'adeguamento delle attività agricole, anche con modifica delle colture esistenti secondo le esigenze documentate nel piano di sviluppo aziendale, compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti;
- la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola, quali strade interpoderali in stabilizzato di larghezza fino a 3,50 m, muri di sostegno, rampe di raccordo;
- sugli edifici esistenti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale per una sola volta nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq.

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**).

### **Destinazioni d'uso**

- 80.3** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- **Ha** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

### **Articolo 81. Eao - Aree agricole ordinarie**

#### **Definizione**

- 81.1** Le aree agricole ordinarie sono quelle che presentano per cause strutturali di frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche, di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, minori potenzialità produttive e di pregio rispetto alle aree Eaa, richiedendo talvolta pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.

#### **Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi**

- 81.2** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante intervento diretto.

Il Puc prevede:

- la tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
- la conservazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio storico agrario (filari, strade e sentieri, mulattiere, canali).

Il Puc consente:

- l'edificabilità privata limitatamente agli interventi rurali previsti dal precedente articolo 75 nonché gli interventi di recupero di cui al successivo ultimo punto ed eventuali interventi turistici per i quali sia comprovata la rilevanza di pubblica utilità;
- l'adeguamento di attività agricole anche con modifica delle colture esistenti, secondo le esigenze documentate nel piano di sviluppo aziendale e compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti;
- la realizzazione di elementi strettamente connessi con l'attività agricola (strade interpoderali, muri di sostegno);
- sugli edifici esistenti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale per una sola volta nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq.

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);

#### **Destinazioni d'uso**

- 81.3** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **Ha** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

### **Articolo 82. Eia - Aggregati in ambito rurale**

#### **Definizione**

- 82.1** Il Puc individua gli aggregati edilizi di consistente estensione presenti in contesto agricolo, e di impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900, che si sviluppano in forma compatta o lineare lungo la viabilità locale. Tali aggregati, che si configurano come insediamenti residenziali generalmente monofunzionali e con un elevato grado di copertura edilizia, si caratterizzano in prevalenza per l'assenza o la carente presenza di servizi, relazionandosi,

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

talvolta, solo con piccoli nuclei storici o ad altri aggregati di minore consistenza.

L'identificazione e perimetrazione di tali aggregati edilizi è avvenuta sulla base dei seguenti criteri:

- aggregati di tipo “arteriale”, prevalentemente lineari, che sono caratterizzati dalla presenza di edificazione continua residenziale con almeno venti fabbricati residenziali lungo percorsi carrabili su entrambi o su un solo lato della strada con superficie coperta superiore al 40% del totale;
- aggregati in forma compatta composti da gruppi di fabbricati residenziali contigui, secondo una conformazione insediativa non lineare, e costituiti da non meno di venti fabbricati, a distanza tra loro ravvicinata, con superficie coperta superiore al 40% del totale.

#### **Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi**

**82.2** Nell'ambito in esame, il Puc si attua mediante intervento diretto.

Per tali aggregati sono previsti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 30% della volumetria residenziale legittimamente esistente senza ampliamento della superficie coperta, ferma restando la disciplina della zona agricola in cui ricadono gli interventi per le opere pertinenziali alla conduzione del fondo;
- realizzazione, qualora vi sia la necessità di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale, strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti;
- rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti;
- realizzazione di sedi per servizi privati finalizzate al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza.

Sono consentiti per una sola volta interventi di un adeguamento igienico-funzionale, senza incremento di carico insediativo, nei limiti del 20% del volume esistente, comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq.

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- attrezzatura del territorio (**At**).

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**82.3** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze.
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cp** - garage e autorimesse private di uso pubblico e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- **Gp** - parcheggi pubblici.
- usi rurali:
  - **H<sub>z</sub>** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **H<sub>a</sub>** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art.6 della L.R. n.19/01.

### **Articolo 83. H - Aree di tutela idrogeologica e di difesa del suolo**

#### **Definizione**

- 83.1** Il Puc individua tutte le opere di mitigazione del rischio da colata, realizzate dal Commissariato di Governo che ha gestito le fasi post-emergenza fino al 2008; quali opere di difesa passiva, come le vasche di laminazione/espansione al fine di dissipare la forza distruttiva delle colate rapide di fango e gli alvei cementati che ripercorrono spesso le naturali linee di deflusso.
- 83.2** Non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata, fatta eccezione per i seguenti interventi:
- il rifacimento di eventuali muri di sostegno dei terrazzamenti obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
  - interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, prescrivendo l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti.

#### **Modalità di intervento**

- 83.3** Le azioni previste sono:
- pulire periodicamente il corso d'acqua, sia il letto del fiume che gli argini, dai rifiuti e da qualsiasi tipo di materiale che va ad accumularsi, inducendo la riduzione della sezione drenante;
  - regolamentare le aree e le attività delle stesse che sono prospicienti gli argini del corso d'acqua, per una fascia di rispetto che derivi da uno studio idraulico di dettaglio, in modo tale da non condizionare negativamente il normale deflusso ed evoluzione del corso d'acqua;
  - prevedere la realizzazione di infrastrutture a basso impatto ambientale con ad esempio la realizzazione di una vasca di laminazione che concorre all'abbassamento del tirante idrico e quindi della portata di picco.

### **Articolo 84. I - Recupero ambientale e paesaggistico dei siti degradati**

#### **Definizione**

- 84.1** Il Puc individua le aree di estrazione attive o inattive. La componente è assimilata alla Zona F del D.I. 1444/68
- 84.2** La componente comprende sia le cave attive, sia quelle dismesse comprese e non nel PRAE vigente. Con esclusione delle aree sottoposte alla disciplina nel PRAE, in tali aree il Puc prevede programmi di recupero e riqualificazione ambientale, al fine di ricomporre mediante ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali; in alternativa, si ammette l'utilizzazione dei fronti terrazzati per l'impianto di centrali fotovoltaiche, secondo criteri di inserimento paesaggistico; per i residui piazzali piani, al piede del fronte di cava, saranno possibili destinazioni produttive e/o terziarie compatibili con i contesti insediativi e con le dotazioni infrastrutturali esistenti, in particolare per ciò che concerne la mobilità su gomma.

#### **Modalità di intervento**

- 84.3** Con esclusione delle aree sottoposte alla disciplina del PRAE, gli interventi tradizionali di recupero possono consistere nel riempimento parziale e/o totale del fronte con materiali inerti e nell'adozione di tecniche di semina potenziata in maniera da accelerare i processi naturali di rinverdimento.

Le azioni di recupero eseguibili sono:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- per scarpate a fronte unico, il recupero può avvenire tramite rimodellamento con scavo a monte e riporto a valle;
- la gradonatura con formazione di ripiani;
- la costruzione di conoidi artificiali di detrito alla base delle scarpate per parziale mascheramento;
- il riporto di terreno vegetale sulle scarpate e nel piazzale di cava;
- l'idrosemina potenziate di specie erbacee ed arbustive e piantagioni di specie arboree sulle scarpate in roccia, in detriti e sulle aree pianeggianti.

Per la ricomposizione dei fronti di cava si dovrà utilizzare terreno di provenienza certificata e che abbia le stesse caratteristiche del sito da ricomporre. Inoltre si dovranno utilizzare specie vegetali autoctone.

- 84.4** In fase di recupero è necessario eseguire il rimodellamento in funzione della destinazione finale dell'area di cava.
- 84.5** Per una destinazione di tipo naturalistico è più opportuno lasciare pendenze irregolari, alternando tratti ripidi, tratti in lieve pendenza e tratti pianeggianti, ricostruendo una situazione movimentata che si armonizza più facilmente con l'ambiente circostante.
- 84.6** In fase di processi di pianificazione e programmazioni territoriali, l'area estrattiva può essere recuperata destinandola a parco ricreativo, a luoghi per attività sportive, quali equitazione, tiro con l'arco, tiro al piattello, climbing (arrampicata), circoli sportivi, pista da motocross ecc..., oppure come attività didattiche e scientifiche.
- 84.7** Un altro approccio al recupero contemporaneo è quello aperto all'arte contemporanea attraverso la "Land Art", imperniata essenzialmente sulla invenzione artistica.

## **Articolo 85. Gli Ambiti di territorio per la mobilità**

### **Definizione**

- 85.1** Sono costituiti dall'insieme di tutti gli elementi che compongono la rete su ferro e su gomma del trasporto pubblico e privato e le aree ad essi connesse, fasce di rispetto, parcheggi, rotatorie, aree verdi di pertinenza, stazioni di distribuzione dei carburanti, stazioni ferroviarie, nonché i percorsi ciclo-pedonali e le relative aree di sosta e attrezzature.
- 85.2** Per tali ambiti le strategie sono quelle della Città da percorrere.

## **Articolo 86. La città da percorrere**

- 86.1** Il Puc intende coordinare i progetti che riguardano la viabilità al fine di razionalizzare i percorsi e la sosta nella città di Sarno. Si individuano pertanto i seguenti interventi:
- la messa in sicurezza ed adeguamento dei tracciati esistenti e della viabilità esistente;
  - la realizzazione di percorsi ciclopeditoni in grado di fungere da infrastruttura di connessione della rete ecologica comunale e del sistema di parchi. La pista ciclabile dovrà essere continua su gran parte del territorio comunale e potrà, attraverso progetti intercomunali, concorrere alla realizzazione della pista ciclabile dell'Agro. Lungo tali percorsi potranno essere previsti luoghi per la sosta, l'affitto e la manutenzione delle bici.

## **Articolo 87. Rete viaria**

- 87.1** Il Puc classifica le strade del territorio comunale in funzione della loro rilevanza ai fini dei collegamenti urbani ed extraurbani, e conformemente al D.M. 5.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

## **Articolo 88. Rete ferroviaria**

- 88.1** Per i tracciati delle linee ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 e seguenti del DPR 753/80, non è consentito costruire o ampliare edifici e comunque realizzare qualsiasi tipo di manufatto fuori terra ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

## **Articolo 89. Compatibilità ambientale delle infrastrutture**

- 89.1** La progettazione di nuove strade e di nodi di interscambio, nonché gli interventi di riqualificazione

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

della rete stradale esistente, prevedono azioni o interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto paesaggistico delle opere, anche attraverso l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica.

**89.2** Per i progetti di nuove strade/infrastrutture o di riqualificazione delle strade esistenti, le relazioni tra infrastruttura e contesto (territoriale, paesaggistico, ambientale, insediativo) devono essere oggetto di specifica valutazione, attraverso adeguati studi di inserimento, estesi a fasce laterali di profondità variabile, in funzione della natura dell'opera progettata. Gli studi dovranno individuare gli interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale.

**89.3** L'insieme delle aree adiacenti alla carreggiata è definito "fascia di ambientazione", la cui progettazione deve prevedere:

- tutte le opere e le misure necessarie alla mitigazione o alla compensazione degli impatti derivanti dalla presenza dell'infrastruttura, in relazione alle componenti rumore, atmosfera, suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, vegetazione, paesaggio;
- le soluzioni morfologiche per ricostruire le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale del territorio attraversato;
- l'adozione delle misure necessarie per ridurre le eventuali interferenze con la rete ecologica, relative al progetto della rete ecologica comunale, o delle misure per realizzare nuovi corridoi ecologici.

**89.4** Il Puc prevede interventi di messa in sicurezza e di riqualificazione delle principali strade di interesse comunale esistenti per i quali dovrà essere posta particolare cura al contesto paesaggistico; in particolare per gli interventi in rilevato andranno verificate le condizioni di intervisibilità, costituendo margine paesaggistico.

**89.5** Ai fini della riqualificazione eco-sostenibile della rete viaria esistente, con particolare riguardo per le fasce verdi latitanti i sedimi, da coordinare con la realizzazione delle rete ecologica, il Puc persegue le seguenti misure:

- riqualificazione delle fasce perimetrali e degli elementi di demarcazione delle proprietà;
- riduzione dell'inquinamento luminoso e acustico, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- incentivazione della riqualificazione delle cortine urbane e degli spazi aperti pubblici e privati;
- eliminazione nelle aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale dei detrattori ambientali delle linee sospese, dei pali e dei tralicci delle linee elettriche e telefoniche, da sistemare nel sottosuolo con appositi cunicoli unificati;
- predisposizione di fasce perimetrali di verde, a diverso grado di profondità, compatibili e integrati con i contesti vegetazionali attraversati.

**89.6** Nel Puc e nei Piani di settore, per le strade soggette a flussi veicolari di media ed alta intensità, si dovranno definire opportune misure per garantire la sicurezza dei pedoni, individuando una rete pedonale continua, sicura e di qualità estetica, anche attraverso interventi relativi alla moderazione della velocità; tali indicazioni dovranno essere recepite negli atti di programmazione comunale.

### **Articolo 90. Aree per la distribuzione dei carburanti**

**90.1** Il Puc, in coerenza con la Legge Regionale n.8 del 30 luglio 2013, individua l'insieme dei punti di vendita eroganti benzina, gasoli, gas petrolio liquefatti-gpl, metano per autotrazione e tutti i carburanti per autotrazione in commercio, comprese le colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici o alimentati con idrogeno ubicati sulla rete stradale, gli impianti siti nelle aree di pertinenza di centri commerciali, industriali, artigianali, gli impianti ad uso privato, gli impianti situati nella rete autostradale, nei raccordi autostradali e nelle tangenziali, con esclusione degli impianti utilizzati soltanto per gli autoveicoli di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

#### **Obiettivi**

**90.2** Il Puc persegue gli obiettivi di migliorare l'efficienza complessiva della rete distributiva dei carburanti, di aumentare la diffusione dei carburanti ecocompatibili ed incrementare la qualità dei servizi resi all'utenza.

#### **Definizioni**

**90.3** Ai fini di tale individuazione valgono le seguenti definizioni di cui all'art.2 della legge regionale n.8 del 30 luglio 2013:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- per *impianto* si intende il complesso commerciale unitario sulla pubblica via, dotato di propri accessi ad uso esclusivo dello stesso impianto, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, con le relative attrezzature, dalle aree destinate agli edifici ed ai manufatti per i servizi all'automobile ed all'automobilista, e dalle autonome attività commerciali integrative, comprensivo dei parcheggi e delle relative aree di manovra;
- per *chiosco* si intende un impianto costituito da uno o più distributori con attrezzature per la modalità di pagamento self-service pre-payment o postpayment, situati nell'area di pertinenza dell'impianto ed al di fuori della sede stradale, a semplice, doppia o multipla erogazione di carburanti con relativi serbatoi, con servizi igienici per gli addetti e fornito di un locale adibito al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti e di altri accessori per veicoli. È prevista la presenza di una pensilina a copertura soltanto delle colonnine;
- per *stazione di rifornimento* si intende un impianto costituito da uno o più distributori a semplice, doppia o multipla erogazione di carburanti con relativi serbatoi, fornito di un locale per il ricovero e di servizi igienici per gli addetti e per l'esposizione di lubrificanti e di altri accessori per veicoli, escluse le attrezzature per lavaggio, il grassaggio e altri servizi per i veicoli. Sono previste attrezzature per modalità di pagamento self service pre-payment o post-payment e la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- per *stazione di servizio* si intende un impianto costituito da uno o più distributori a semplice, doppia o multipla erogazione di carburanti con relativi serbatoi e dalle attività accessorie al servizio degli utenti. Essa, inoltre, comprende attrezzature per lavaggio e per grassaggio ed altri servizi per i veicoli ed è fornita di servizi igienici. Sono previste attrezzature per modalità di pagamento self service pre-payment o post-payment e la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- per *erogatore* si intende l'insieme delle attrezzature che permettono il trasferimento automatico del carburante dal serbatoio dell'impianto al serbatoio dell'automezzo, misurando contemporaneamente i volumi oppure le quantità trasferite. Esso è composto da:
  - a) una pompa o un sistema di adduzione;
  - b) un contatore ed un misuratore;
  - c) una pistola con una valvola di intercettazione;
  - d) le tubazioni di connessione;
  - e) i dispositivi di sicurezza previsti dalla normativa vigente, tra cui quelli di recupero di vapori di benzina di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale - Codice dell'ambiente), limitatamente alla pompa di distribuzione delle benzine per autoveicoli.

### **Zone territoriali omogenee**

**90.4** Ai fini dell'applicazione della legge regionale n. 8 del 2013 e del presente regolamento e ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n.1444 il territorio comunale è ripartito nelle seguenti quattro zone territoriali omogenee:

- a) **zona 1** (Insediamenti prevalentemente storici (IS) della componente strutturale del PUC, coincidenti con la zona A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 1444 del 1968): la parte del territorio comunale interessata da agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;
- b) **zona 2** (Insediamenti di recente formazione (IR), della componente strutturale, e le Aree di Trasformazione (AT) della componente programmatica del PUC, coincidenti alle zone B e C di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 1444 del 1968): la parte del territorio comunale, parzialmente o totalmente edificata e diversa dalla zona 1, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nella quale la densità territoriale è superiore a 1,5 metri cubi per metro quadrato, nonché le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi e contraddistinta da un livello di urbanizzazione medio/alto;
- c) **zona 3** (Insediamenti prevalentemente produttivi (IP) e Attrezzature di interesse generale (Ag) della componente strutturale del PUC, coincidenti con le zone D e F di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 1444 del 1968): la parte del territorio comunale destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, nonché la parte del territorio destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- d) **zona 4** (Aree agricole (Eao) della componente strutturale del PUC, coincidente con la zona E di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 1444 del 1968): la parte del territorio comunale destinata ad usi agricoli, esclusa quella in cui, fermo restando il carattere agricolo della stessa, il frazionamento della proprietà richiede insediamenti da considerare come una diversa zona classificata ai sensi del presente comma.

### **Modalità di intervento**

**90.5** In relazione alle zone del territorio stabilite dal precedente comma:

- all'interno delle aree rientranti nella zona 1 non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, la modifica ovvero il potenziamento degli impianti esistenti, la concentrazione o il trasferimento degli impianti nell'ambito di essa. Possono essere conservati gli impianti esistenti purché non deturpino il particolare pregio storico-artistico ed ambientale della zona. Per questi ultimi sono consentiti interventi di manutenzione o di adeguamento alle vigenti normative;
- all'interno delle aree rientranti nelle zone 2, 3 e 4, è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti, nonché le autonome attività commerciali integrative.

**90.6** I nuovi impianti e gli impianti esistenti possono essere dotati di autonomi servizi per l'auto e per l'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico. Ed inoltre, al fine di incrementare la concorrenzialità, l'efficienza del mercato e la qualità dei servizi nel settore degli impianti di distribuzione carburanti, in tali impianti è sempre consentito l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande e l'esercizio dell'attività di un punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici, nonché l'esercizio della vendita di pastigliacci.

**90.7** Gli impianti di distribuzione carburanti comunque rispettano un rapporto di copertura non superiore al dieci per cento dell'area di pertinenza. Le pensiline non incidono in alcun caso sulla superficie e sulla volumetria degli impianti, in quanto volumi tecnici.

**90.8** Ai sensi dell'art.25 del Regolamento regionale n.1 del 20 gennaio 2012, definisce le seguenti incompatibilità assolute e relative fra impianto e territorio:

a) nei centri abitati:

1. impianti situati in zone pedonali o a traffico limitato in modo permanente;
2. impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale;

b) fuori dai centri abitati:

1. impianti ricadenti in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
2. impianti ricadenti all'interno di curve aventi raggio minore od uguale a metri cento, salvo si tratti di unico impianto in comuni montani;
3. impianti privi di sede propria, per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale;
4. impianti ricadenti a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali (corsi d'acqua etc.).

**90.9** Le fattispecie di incompatibilità assolute sono quelle di cui alla lettera a) punto 1 e lettera b) punti 1 e 2. Gli impianti di distribuzione carburanti ricadenti nelle fattispecie di incompatibilità assolute sono dichiarati dalle amministrazioni comunali, in seguito a verifica, incompatibili e soggetti a provvedimento comunale di chiusura.

**90.10** Le fattispecie di incompatibilità relative sono quelle di cui alla lettera a), punto 2) e lettera b), punti 3) e 4). Tenendo conto delle esigenze del servizio e della necessità di certezza da parte degli operatori, le fattispecie di incompatibilità relative possono essere oggetto da parte delle amministrazioni comunali, di interventi finalizzati all'adeguamento degli impianti ricadenti nelle suddette incompatibilità.

**90.11** È consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo codice della strada), esclusivamente nel caso in cui la localizzazione del nuovo impianto interessi un'area sita fuori del perimetro dei centri abitati a condizione che non ricadano in ambiti di tutela

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

ambientale e paesaggistica, fatte salve le norme in materia di prevenzione incendi, edilizie, ambientali, igienico sanitarie e sicurezza sul lavoro.

- 90.12** Per i nuovi impianti, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di metri cinque dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dagli strumenti urbanistici comunali.
- 90.13** All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.
- 90.14** I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di metri cinque dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
- 90.15** Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.
- 90.16** Per le autonome attività commerciali integrative, nei tratti di strada statale, regionale, provinciale o comunale ricadenti nei centri abitati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, decreto legislativo n. 285 del 1992, e in ogni caso con una superficie coperta massima pari al 10% si prevedono i seguenti indici di edificabilità:
- fino a 3.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,30 mc/mq;
  - per superfici utili disponibili comprese tra 3.001 e 10.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,35 mc/mq.
- 90.17** Nei tratti ricadenti fuori dai centri abitati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, decreto legislativo n. 285 del 1992, e in ogni caso con una superficie coperta massima pari al 10 per cento:
- su superfici utili disponibili comprese tra 3.001 e 10.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,35 mc/mq;
  - su superfici utili disponibili comprese tra 10.001 e 15.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,40 mc/mq;
  - su superfici utili disponibili comprese tra i 15.001 a 20.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,45 mc/mq.
- 90.18** Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:
- manutenzione ordinaria (**Mo**);
  - manutenzione straordinaria (**Ms**);
  - restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
  - ristrutturazione edilizia (**Re**);
  - nuova edificazione (**N**);
  - interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
  - interventi pertinenziali (**Ip**);
  - variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- 90.19** Nelle aree per la distribuzione dei carburanti deve essere previsto un sistema di smaltimento dei reflui, delle acque di lavaggio e piovane conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti, nonché al Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i. . (6).

#### **Destinazioni d'uso**

- 90.20** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- attività ristorative:
    - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
  - attività commerciali e artigianato di servizio:
    - **Cms** - commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 150 fino a 1.500 mq);
    - **Cv** - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
    - **Cdc** - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio).

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

### **Articolo 91. Accessibilità alle stazioni**

- 91.1** Gli spazi a parcheggio pubblico nelle aree limitrofe alla stazione saranno dimensionati in relazione al numero di viaggiatori tenendo conto della presenza o dell'assenza di trasporto pubblico locale presso la stazione.
- 91.2** In prossimità dell'edificio che ospita la stazione saranno reperiti spazi pubblici riservati alla sosta, preferibilmente al coperto, di motocicli e biciclette.

### **Articolo 92. Nodi e centri di interscambio per il trasporto di persone**

- 92.1** Il Puc individua i centri di scambio modale, quali edifici e spazi aperti di adeguata qualità architettonica finalizzati a favorire l'utilizzo di modalità diverse di trasporto, sono serviti da una rete di connessione, pedonale e/o meccanica, sicura e agevole, e possono ospitare funzioni di servizio, di informazione e di accoglienza per i visitatori.
- 92.2** L'attuazione di queste aree di intermodalità avviene mediante strumento urbanistico esecutivo, programma integrato o intervento diretto di iniziativa pubblica, estesi all'intera area del nodo; tali strumenti saranno finalizzati a verificare le esigenze qualitative e quantitative dei contenuti funzionali; a dimensionare gli spazi per i parcheggi di scambio, gli stalli per gli attestamenti o le fermate dei mezzi pubblici, gli eventuali servizi dedicati (stazioni autolinee, depositi, officine, sedi amministrative di servizio al trasporto pubblico), gli spazi per i taxi, i parcheggi coperti e custoditi per motocicli e biciclette; dovranno inoltre prevedere la minimizzazione dei percorsi pedonali di collegamento fra i diversi modi di trasporto nonché la realizzazione delle attrezzature complementari, con esclusione di grandi strutture di vendita, volte a migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità dello scambio.
- 92.3** Nell'organizzazione del nodo dovrà essere favorita l'accessibilità alle biciclette attraverso la realizzazione di itinerari ciclabili di collegamento con il nodo di interscambio dalle zone limitrofe per un raggio non inferiore a 2 km.

### **Articolo 93. Indirizzi e prescrizioni per la realizzazione di parcheggi**

- 93.1** Per le aree di parcheggio, ad integrazione della normativa vigente, il Puc definisce le seguenti prescrizioni:
- la realizzazione di parcheggi a raso preferibilmente dovrà avvenire su aree già impermeabilizzate, prevedendo in ogni caso interventi di de-impermeabilizzazione e di ripavimentazione con materiali drenanti, che consentano la crescita del manto erboso;
  - i parcheggi a raso devono preferibilmente essere delimitati con siepi armate, con l'uso di essenze arbustive compatibili con le caratteristiche agroforestali locali e devono conservare le alberature preesistenti, opportunamente integrate con nuove essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 200 esemplari per ettaro;
  - l'illuminazione dei parcheggi a raso deve essere coerente con la legge regionale n. 12 del 25 luglio 2002 "norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente";
  - in presenza di pavimentazioni storiche, se ne prescrive l'integrale conservazione.

### **Articolo 94. Percorsi ciclo-pedonali**

- 94.1** Il Puc riconosce alla mobilità ciclabile una funzione rilevante all'interno di un sistema integrato, soprattutto in presenza di condizioni orografiche di pianura. Il PUC, pertanto, promuove l'uso della bicicletta come quotidiano mezzo di trasporto, attraverso l'attuazione di condizioni di sicurezza, di continuità della rete ciclo-pedonale e di collegamento con i punti e le aree nevralgiche.
- 94.2** Il Puc incentiva la realizzazione di infrastrutture ciclabili, in grado di garantire la continuità dei percorsi, in sicurezza e di definire una rete capillare, distribuita sul territorio, inserita nella griglia dei principali itinerari nazionali ed internazionali (progetto europeo Cyronmed).
- 94.3** Il Comune si doterà di un piano della rete degli itinerari ciclabili (D.L. 557/99), inserito nel Piano Urbano del Traffico (art. 36 D.L. 285/92 ed elenco Regione Campania). I percorsi ciclopeditoni sono ammessi in tutte le zone del territorio comunale
- 94.4** La rete dei percorsi ciclabili dovrà connettersi prioritariamente con:
- le stazioni;
  - i nodi intermodali;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

- i servizi urbani di base, con particolare riferimento a quelli a frequentazione quotidiana quali le scuole, i centri civici e sociali, i complessi commerciali e i centri commerciali di vicinato e di media dimensione;
  - i parchi urbani e i complessi sportivi
  - i luoghi ad elevata concentrazione di posti di lavoro.
- 94.5** Gli itinerari ciclabili possono essere così articolati:
- con pista ciclabile, su sede propria
  - con pista ciclabile, su corsia riservata
  - con percorsi promiscui, pedonali e ciclabili
  - con percorsi promiscui ciclabili e veicolari, nelle zone “30 km/h”.
- 94.6** Per quanto riguarda l'indicazione cartografica delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali e ciclopedonali nella tavola de “La disciplina del territorio comunale” sono riportati i tracciati indicativi della rete di progetto la cui esatta definizione verrà specificata da un progetto esecutivo. Nella realizzazione dei percorsi pubblici e di uso pubblico, si deve perseguire il più possibile il recupero o il miglioramento di tracciati o strade interpoderali già esistenti.
- 94.7** La costruzione del sistema della mobilità dolce intende migliorare la fruizione degli ambiti naturali che attraversano, oltre a collegare, servizi e spazi pubblici garantendo la loro accessibilità sia a scala locale che a scala territoriale.
- 94.8** I percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali devono essere fruibili in sicurezza, adeguatamente illuminati e alberati e dovranno prevedere aree attrezzate per il ristoro a corredo degli stessi.
- 94.9** Nella realizzazione di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie e di loro adeguamento, potranno prevedersi assi ciclabili paralleli, nelle relative fasce di ambientazioni, in caso di tratti ferroviari dimessi o sulla ex sede del tracciato. Gli itinerari ciclabili devono essere caratterizzati da condizioni di sicurezza e di separazione del percorso ciclabile dal tracciato ferroviario o dalla carreggiata stradale.
- 94.10** Allo scopo di migliorare la fruibilità dei percorsi ciclopedonali e di incentivare la mobilità ciclopedonale viene demandata ad un Piano Attuativo la definizione delle aree, opportunamente dislocate e in corrispondenza di nodi intermodali, da destinare ad attrezzature per il servizio di bike-sharing.
- 94.11** Per le caratteristiche strutturali e il disegno esecutivo dei percorsi pedonali e ciclopedonali si rimanda alla normativa di settore vigente.
- I sottopassi/sovrappassi e le strutture per il superamento della rete viaria, i canali e i fiumi dovranno garantire il mantenimento della sezione del corso d'acqua, evitandone restringimenti individuando nella progettazione esecutiva le soluzioni più idonee anche in accordo con l'Autorità di Bacino.
- 94.12** La realizzazione di percorsi ciclopedonali lungo il fiume Sarno dovrà essere subordinato alla compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale oggi Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale, e con gli interventi di sistemazione idraulica, programmati ed in corso di attuazione nell'Ambito del “Grande Progetto per il Completamento del recupero e della riqualificazione del fiume Sarno” - POR\_FESR 2007/2013.
- 94.13** Sui percorsi pedonali non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti) che di fatto riducono la larghezza del percorso e impediscono la fruibilità dello stesso da parte dei diversamente abili.

## **Articolo 95. Aree pedonali**

- 95.1** La rete pedonale è parte integrante dell'offerta di mobilità urbana. Il Piano Urbano del Traffico ed il Piano della mobilità comunale dovranno privilegiare la circolazione pedonale, in coerenza con il punto 3.2 delle “Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico” del Ministero dei LL.PP. del 24/6/1995; il Piano della mobilità, pertanto, dovrà prevedere gli interventi per aumentare la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti nelle aree urbane, in conformità con il D.P.R 213/98, per le iniziative sulle città sostenibili per l'infanzia e nel rispetto del D.P.R. 503/96, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, negli spazi pubblici.
- 95.2** Il Puc individua nei Piani di settore (PUT e PUM), i principali percorsi pedonali protetti, da realizzare ai sensi del D.P.R. 503/96, per promuovere una rete continua di percorsi sicuri, di

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

qualità, in connessione con le aree di maggiore densità abitativa e con le funzioni ed attrezzature collettive.

- 95.3** I Comuni individuano, altresì, aree ambientali, come definite dalle Direttive Ministeriali LL.PP del 24.6.95, finalizzate al recupero di accettabili livelli di qualità urbana e di vivibilità in determinate parti della città attraverso opportune misure (zone a sosta limitata, zone a traffico limitato, aree pedonali, percorsi pedonali protetti, strade a corte urbana, zone con limiti di velocità inferiori a 30 km/h.).
- 95.4** L'Amministrazione Comunale obbligata alla redazione dei PUT e dei PUM dovrà predisporre un monitoraggio continuo dei livelli di inquinamento acustico e atmosferico, con l'obbligo di inserire, nei propri atti di programmazione, specifiche misure e predisporre sul proprio territorio una rete di centraline di rilevamento, per il controllo ed il monitoraggio dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico e predisporre opportuni piani operativi.

### **TITOLO III - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

#### **Articolo 96. La Rete Ecologica Comunale (REC)**

- 96.1** La rete ecologica comunale, quale progetto strategico paesaggistico-ambientale di livello comunale, si basa su unità ecologiche e sulle relative interconnessioni la cui funzione è consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.
- 96.2** Del progetto di rete ecologica comunale è obbligatorio tener conto:
- nella localizzazione di infrastrutture, lineari o puntuali;
  - nella progettazione e/o nell'attuazione delle previsioni del Puc e dei Pua.
- 96.3** Per la realizzazione della rete ecologica devono essere rispettati i seguenti indirizzi generali:
- 96.4** limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono;
- 96.5** prevedere, nei progetti di altre opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- 96.6** favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.
- 96.7** Gli elementi strutturali della Rete Ecologica Comunale sono:
- Gli elementi costitutivi fondamentali articolati nelle seguenti unità ecologiche:
    - “*Core-Areas*” che sono sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette;
    - “*Stepping Stones*”: elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica, in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;
    - “*Wildlife (ecological) corridors*” (corridoi ecologici): comprendono aree prevalentemente lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità (Core Areas e Stepping Stones) consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi, da tutelare attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione o ampliamento di aree protette;
    - Varchi: funzionali ai corridoi ecologici, costituiscono fasce di salvaguardia per evitare la progressiva edificazione (in particolare lungo le vie di comunicazione), aventi la funzione di impedire la chiusura dei corridoi ecologici e l'isolamento di parti della rete ecologica;
  - Le fasce tampone che hanno funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica comunale e sono suddivise in:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- *Zone cuscinetto (Buffer Zones)* di primo livello, sono collocate ai bordi delle aree ad alta naturalità, quindi a perimetro delle Core Areas, e hanno il compito di garantire il passaggio graduale degli habitat, con funzione di filtro protettivo: sono individuabili nelle zone collinari e pedemontane meritevoli di tutela attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;
- *Zone cuscinetto (Buffer Zones)* di secondo livello: corrispondono agli spazi posti tra le zone cuscinetto di primo livello e l'urbanizzato, caratterizzate dalla presenza di ecomosaici eterogenei e aree di frangia urbana, con funzione di cuscinetto, da salvaguardare e gestire per il contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo di suolo.

**96.8** Il Puc attribuisce altresì una funzione strutturale:

- ai corridoi ecologici fluviali;
- ai nodi strategici;
- agli Ambiti di elevata naturalità che comprendono le aree di più elevata integrità ambientale del territorio montano e delle zone umide;
- alle Aree di riqualificazione ambientale in cui attuare processi di restauro ambientale con ricostruzione e ricucitura della rete ecologica.

### **Articolo 97. Core Areas e Stepping Stones**

**97.1** Per tali unità ecologiche dovranno garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- mantenere le Core Areas in grado di autosostenere gli ecosistemi e conservare le specie ospitate riducendo così i rischi di estinzione;
- evitare le interferenze di nuove infrastrutture a rete o impianti puntuali con le Core Areas e le Stepping Stones; qualora invece risultassero documentatamente indispensabili, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.
- migliorare i collegamenti fra gli spazi naturali e semi-naturali (corridoi ecologici).

**97.2** È vietata la realizzazione di opere infrastrutturali (viarie e tecnologiche) che comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo.

### **Articolo 98. Corridoi ecologici e varchi**

**98.1** I corridoi ecologici da formare e da potenziare costituiscono la rete infrastrutturale ambientale connettiva tra i vari habitat ed in particolare di connessione delle "Core Areas".

Il Puc individua:

- i *Corridoi ecologici tra Core Areas* quali ambiti tesi a favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di montagna;
- i *Corridoi ecologici di ricucitura tra aree frammentate* quali ambiti tesi a favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio di collina e di montagna, nonché con gli elementi di particolare significato ecosistemico delle province circostanti, attraverso a realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva;
- i *Corridoi fluviali* che comprendono i corsi d'acqua e gli ambienti ad essi associati che hanno la peculiarità di formare reti lineari, riconoscendo, al contempo, agli ambienti connessi ai corsi d'acqua, la funzione che svolgono sia al loro interno, con gli habitat strettamente acquatici, sia nell'interfaccia con gli ambienti ripariali associati con la presenza dell'acqua, i quali variano dalle zone umide, soggette a frequenti inondazioni, a quelle più asciutte e solo occasionalmente inondabili.

**98.2** Per i Corridoi ecologici tra Core Areas, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- evitare, in corrispondenza di ciascun varco, la saldatura dell'urbanizzato mantenendo uno spazio minimo ineditato tra due fronti tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi che interessano il territorio con gli elementi di particolare significato ecosistemico delle province circostanti;
- prevedere, nelle situazioni di maggiore criticità, oltre alle disposizioni di cui al precedente

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- punto, anche interventi di rinaturalizzazione per il potenziamento del corridoio ecologico;
- dare priorità, in tali zone connettive, a piani di rimboschimento con utilizzo di specie autoctone.

**98.3** Per i Corridoi ecologici di ricucitura tra aree frammentate, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti e di opere che possono interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità;
- promuovere anche nelle maggiori aree urbane la conservazione e nuova formazione di corridoi ecologici di collegamento con le aree periurbane, orientando i nuovi progetti urbani anche quali occasioni per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;
- evitare l'interruzione dei corridoi ecologici attualmente attrezzabili. Nei casi di ristrutturazione urbanistica, quando vi siano esigenze di riconnessione della rete ecologica, la riorganizzazione spaziale degli insediamenti dovrà puntare a ripristinare varchi e segmenti della rete;
- rendere permeabile la inevitabile cesura determinata dalle infrastrutture lineari, è necessario che la progettazione degli interventi preveda almeno la realizzazione di passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità delle aree.

**98.4** Per i Corridoi ecologici fluviali 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 (corridoi fluviali da potenziare), individuate dalla pianificazione di bacino, il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica.

In tali aree, inoltre, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- conservare la vivibilità degli ecosistemi degli habitat, delle specie e dei paesaggi interessati, preservando i flussi ecologici e la connettività di fauna e flora;
- potenziare le "infrastrutture ambientali", appoggiate al sistema del Rio Palazzo, del Rio San Marino e del Rio Foce, individuati quali corridoi ecologici fluviali che attraversano contesti ad alta compromissione;
- limitare gli usi dei suoli nelle aree adiacenti riducendo la pressione degli insediamenti e della frammentazione;
- tutelare e ripristinare della continuità delle strutture vegetali e delle sistemazioni idraulico-agrarie di regimentazione delle acque;
- ripristinare le connessioni con la rete idrologica secondaria, in modo da ridare funzionalità all'intero sistema idrologico;
- rinaturalizzare i corsi d'acqua e stabilizzare gli argini;
- ridurre l'inquinamento delle acque prodotto da scarichi urbani e industriali e dall'uso di pesticidi;
- potenziare i corridoi fluviali prevedendo nel territorio rurale circostante la presenza di spazi naturali o semi-naturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica.

**98.5** In corrispondenza dei corridoi ecologici devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- nella fascia dei 10 m dai corsi d'acqua, individuata quale corridoio ecologico fluviale sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nonché gli interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ovunque possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde mediante eliminazione degli elementi rigidi di arginatura in calcestruzzo;
- è esclusa la previsione di discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, insediamenti industriali salvo quelli destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla promozione turistica del territorio e dell'attività agricola e zootecnica che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica che non impegnino aree libere salvo che per ampliamento di strutture esistenti o da riconvertire;
- è consentita l'edificabilità rurale a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica;
- è consentita la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- è consentito l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate;
- sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ed allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica.

### **Articolo 99. Nodi strategici**

- 99.1** Il Puc individua nella cartografia di piano i nodi strategici della rete ecologica. I nodi strategici, di norma Core Areas o insulae naturali, individuano porzioni di territorio che, per la loro posizione all'interno della rete, costituiscono elementi fondamentali per la continuità del sistema di ecosistemi e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità presente e potenziale.

### **Articolo 100. Ambiti ad elevata naturalità ed aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare**

- 100.1** Il Puc individua negli *ambiti ad elevata naturalità* le aree a maggior grado di biodiversità per i quali occorrerà:

- promuovere la riqualificazione delle aree forestali nei territori collinari e montani, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici e idrogeologici, ma anche ai fini della fruizione, accrescendo lo sviluppo sostenibile;
- riduzione dell'estensione della superficie a pascolo;
- limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili;
- mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo etc.);
- consolidare i versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

- 100.2** Inoltre sono individuate le aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare per le quali devono essere previste specifiche misure per il ripristino e l'incremento dei livelli di biodiversità, finalizzate alla realizzazione della continuità ambientale, al ripristino degli ecosistemi distrutti, alla riqualificazione degli ecosistemi degradati e alla realizzazione di ecosistemi potenziali.

- 100.3** In corrispondenza degli ambiti di elevata naturalità e nelle *aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare* devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sono da evitare la costruzione di nuove infrastrutture lineari in zone estese e non interrotte di paesaggio, come quelle sopra definite, evitare la divisione e il disturbo di tali aree; se il disturbo è inevitabile, il tracciato della strada deve essere situato il più lontano possibile dalle core areas e dalle altre aree che sono altamente vulnerabili e di maggior significato ecologico, chiedere la consulenza di specialisti per la valutazione delle caratteristiche delle diverse aree, usare misure che riducono l'effetto barriera della strada nei confronti di piante e animali, limitare l'ampiezza ed il numero delle costruzioni, quali piazzole di sosta, aree di parcheggio, servizi turistici;
- sono vietate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- è vietato modificare il suolo e qualsiasi tipo di intervento o uso che pregiudichi la stabilità ecosistemica o la qualità paesaggistica ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
- è vietato il rimboschimento con specie alloctone;
- è ammesso e suggerito il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse, e di assicurare la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie;
- è consentita la lavorazione del terreno, ad eccezione degli interventi colturali per il ripristino del cotico erboso, per l'infittimento (trasemine) e per la regimazione delle acque (solchi acquai temporanei);
- è consentita la pratica del pascolo brado nelle more di specifici provvedimenti regionali, ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale a 2 UBA/ettaro;
- è consentito realizzare le nuove recinzioni mediante siepi vive o muri a secco di altezza non

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Piano Urbanistico Comunale di Sarno**

- superiore a 1 m e riconvertire secondo dette tipologie quelle diverse esistenti;
  - è consentito individuare i sentieri pedonali esistenti disciplinandone il ripristino e/o l'adeguamento (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata). Gli interventi di adeguamento, ove richiesta, prevedono la valutazione d'incidenza ambientale, con particolare attenzione all'impatto sulla fauna, alla stabilità del suolo e in genere agli aspetti idrogeologici;
  - è consentito localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici.
  - Zone cuscinetto (Buffer Zones)
- 100.4** Il Puc individua, quali Zone cuscinetto di primo livello, le aree agroforestali a media biodiversità di filtro e collegamento ecologico, ossia quegli ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici, costituiti da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica, tali da svolgere funzioni di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.
- 100.5** Per le Zone cuscinetto di primo livello devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- è esclusa la previsione di discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, insediamenti industriali salvo quelli destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla promozione turistica del territorio e dell'attività agricola e zootecnica che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica che non impegnino aree libere salvo che per ampliamento di strutture esistenti o da riconvertire;
  - è consentita l'edificabilità rurale a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica;
  - possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di essenze vegetali autoctone. In ogni caso, la maglia delle recinzioni deve essere tale da permettere il passaggio della fauna minore e l'altezza massima non può superare i due metri;
  - sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ad allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica.
- 100.6** Il Puc individua, quali Zone cuscinetto di secondo livello, le Aree agricole a minore grado di biodiversità, ossia le aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani, caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.
- Per le Zone cuscinetto di secondo livello gli indirizzi del Puc mirano:
- al recupero di un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbano, considerando tutti gli aspetti di tipo ecologico, paesaggistico, socio-economico ed urbanistico;
  - al recupero delle matrici storiche del paesaggio rurale (centuriazioni, canalizzazioni, reticolo idrografico, architetture rurali) al fine di potenziare l'interconnessione dell'intero patrimonio naturalistico ed ambientale;
  - al recupero dell'identità dei luoghi attraverso la valorizzazione di elementi naturali e la ricerca di elevata qualità nei nuovi interventi;
  - migliorare la funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
  - alla valorizzazione, all'interno di tali aree, di elementi urbani significativi, idonei a restituire identità storica, morfologica e simbolica ai luoghi;
  - alla realizzazione di un equilibrio stabile fra sistema agricolo, sistema delle risorse naturali e sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
  - alla tutela e all'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
  - alla riduzione nell'impiego di fitofarmaci;
  - al mantenimento di siepi, filari e macchie;
  - alla creazione e valorizzazione di spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica.
- 100.7** In corrispondenza delle Zone cuscinetto di secondo livello devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- è consentita l'edificabilità rurale a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica;
  - nei casi di ristrutturazione urbanistica, la riorganizzazione spaziale degli insediamenti dovrà puntare a ripristinare o mantenere la funzionalità della rete ecologica;
  - laddove siano previste trasformazioni urbanistiche, l'organizzazione spaziale degli insediamenti deve puntare a mantenere o creare spazi verdi permeabili di supporto alla rete

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

ecologica;

- sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ad allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica.

### **Articolo 101. Aree di riqualificazione ambientale**

**101.1** Il Puc, facendo riferimento alla funzione di compensazione ambientale che può essere svolta in tali aree e alla loro capacità di concorrere alla mitigazione degli impatti procurati dall'urbanizzato più recente, individua quali Aree di riqualificazione ambientale:

- Le *Aree agricole ampie a minor grado di frammentazione ed interclusione*, ossia quelle zone periurbane, almeno in parte inedificate, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- Le *Aree agricole ampie a minor grado di frammentazione ed interclusione*, ossia quelle zone periurbane, almeno in parte inedificate, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione.

Per tali aree il Piano prevede interventi diffusi di riduzione dell'impermeabilizzazione degli spazi aperti (parcheggi a raso, corti, spiazzi etc.) e la realizzazione di componenti trasversali (alberature) per la connessione biologica che riducano la frammentazione delle aree verdi.

**101.2** Tali spazi "frammentati" contribuiscono al raggiungimento di una qualità ecologica diffusa, per una declinazione più pertinente delle strategie, essi possono essere distinti in base alla loro vocazione o al ruolo che svolgono:

- ambiti di valore strategico a vocazione pubblica;
- fasce di protezione e mitigazione degli impatti;
- assi di penetrazione verde.

Inoltre il Puc individua quale "strategia lineare", funzionale alla connessione delle aree frammentate, la rete di percorsi ciclo-pedonali di cui all'art. 94 delle presenti norme e la rete di aree pedonali di cui all'art. 95.

**101.3** Ambiti di valore strategico a vocazione pubblica sono quelle aree che per la loro particolare vocazione pubblica e in virtù della loro ubicazione in ambito urbano, sono e saranno in grado di assicurare continuità all'infrastrutturazione verde di fruizione pubblica, di tipo ricreativo, culturale e didattico. Le aree possono essere definite come spazi aperti di estensione limitata, ritagliati tra le superfici edificate, tuttavia dotati di elementi di interesse naturalistico e paesistico in grado di sostenere un importante valore ecologico residuo, indispensabili per ai fini della qualità urbana.

**101.4** Per queste aree occorre:

- massimizzare la loro connessione e non comprometterne la continuità;
- evitare la permeabilizzazione dei suoli.

**101.5** Le fasce di protezione e mitigazione degli impatti sono quelle fasce che costituiscono un filtro naturale e mitigano gli impatti prodotti dall'inquinamento atmosferico, acustico e microclimatico in corrispondenza delle maggiori sorgenti quali infrastrutture ed aree industriali.

Per queste aree occorre:

- aumentare o mantenere il patrimonio arboreo ed arbustivo;
- creare cortine vegetali di varia altezza, a protezione della percepibilità del paesaggio laddove la visuale è ancora aperta;
- realizzare fasce verdi di filtro tra aree residenziali ed aree agricole; la realizzazione di fasce verdi filtro di perimetrazione delle sorgenti di impatto percettivo, acustico ed atmosferico (impianti produttivi, poli di attrazione, strutture di trasporto, etc.);
- prevedere idonei accorgimenti mitigativi da associare alle nuove strutture insediative a carattere economico-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica.

Le interferenze tra le infrastrutture e la rete ecologica costituiscono punti critici nei quali dovranno essere garantiti processi di riqualificazione ambientale. In tali aree valgono gli indirizzi inerenti la riqualificazione delle reti infrastrutturali e gli indirizzi previsti dalle Unità di Paesaggio Comunale.

**101.6** Gli assi di penetrazione verde rappresentano una delle componenti dell'infrastruttura verde, sono

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

rappresentate dai filari di alberi che lungo le strade rappresentano a volte l'unico elemento di connessione tra gli spazi liberi.

Per queste aree occorre:

- conservare i filari presenti;
- recuperare e ricostituire il sistema degli elementi vegetali lineari del paesaggio (siepi e filari)
- ri-progettare le sezioni stradali in modo da prevedere l'impianto di alberature.

## **TITOLO IV - LE UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALE (UdPC)**

### **Articolo 102. Il Paesaggio**

- 102.1** La Convenzione Europea del Paesaggio del Consiglio d'Europa (CEP) sottolinea che il paesaggio svolge un'importante funzione di interesse generale in ambito culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce, a sua volta, un importante fattore di qualità della vita e del benessere individuale e collettivo.

La Convenzione Europea del Paesaggio all'articolo 1 riporta: "Paesaggio designa una porzione di territorio così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione dell'uomo e della natura e dalle loro reciproche interrelazioni".

Un luogo, un paesaggio è, quindi, un sistema complesso composto da elementi in relazione tra loro ed in relazione con i soggetti che lo fruiscono. In quanto tale è espressione di una identità culturale.

### **Articolo 103. Le Unità di Paesaggio Comunali (UdPC)**

- 103.1** Nello spirito della "Carta di Napoli", il Puc individua gli Ambiti e le Unità di Paesaggio Comunale al fine di avviare forme di progettazione integrata per i processi di trasformazione del territorio che tengano conto delle istanze ambientali e paesaggistiche.
- 103.2** La Convenzione Europea del Paesaggio (adottata dal Consiglio dei Ministri del Consiglio d'Europa il 19 luglio 2000) individua quali componenti del paesaggio:
- la componente naturale (idrologica, geomorfologica, vegetazionale, faunistica)
  - la componente antropico-culturale (socio-culturale-testimoniale; storico-architettonica)
  - la componente percettiva (visuale, formale-semiologica, estetica).
- 103.3** La Carta delle risorse paesaggistiche è la base sulla quale sono individuati gli Ambiti e le Unità di Paesaggio Comunale, essa deriva dall'interpretazione e dalla messa a sistema delle analisi che costituiscono il quadro conoscitivo del Puc e che riguardano:
- il sistema fisico: analisi geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche;
  - il sistema naturale: analisi delle caratteristiche naturali del territorio, uso del suolo e risorse naturalistiche ed agro forestali;
  - il sistema antropico: analisi della morfologia dei tessuti insediativi con particolare riferimento alla struttura urbanistica ed alla presenza di elementi di pregio (edifici vincolati, aree archeologiche, paesaggi antropici).

#### **Obiettivi**

- 103.4** Per ogni Unità di Paesaggio l'obiettivo principale è quello della qualità paesaggistica attraverso la conservazione, la tutela, la valorizzazione, il miglioramento, il ripristino dei valori paesaggistici esistenti o la creazione di nuovi valori paesaggistici.

In relazione alle diversi componenti naturalistico-ambientali, agricole, storico-culturali, insediative, infrastrutturali e socioeconomiche sono individuati i seguenti obiettivi di carattere generale:

- il mantenimento della biodiversità e del giusto grado di eterogeneità dei paesaggi attuata anche mediante la rete ecologica comunale, struttura indispensabile ai fini della conservazione della biodiversità;
- l'introduzione di elementi di naturalità nelle aree maggiormente antropizzate soprattutto in quelle di pianura attraverso: la rinaturazione dei corsi d'acqua che spesso sono tra i principali corridoi ecologici tra i tessuti altamente antropizzati;
- la rivalutazione del paesaggio agrario come importante sistema ambientale, non solo per la sua valenza agronomica, ma anche per la sua valenza ecologica e culturale;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- la conservazione attiva del patrimonio naturalistico e storico-culturale;
- la valorizzazione dei giardini storici, la progettazione degli spazi aperti pubblici e la valorizzazione di quelli privati.
- il riequilibrio ecologico e la minimizzazione degli impatti di grandi opere e infrastrutture quali l'autostrada e le linee ferroviarie che attraversano il territorio comunale;
- l'integrazione paesaggistica delle nuove zone residenziali;
- l'attenzione alla qualità paesaggistica nella creazione di aree di possibile sviluppo economico (parchi tecnologici, imprenditoriali, logistici, etc.).

#### **Articolo 104. Gli Ambiti e le Unità di Paesaggio Comunale (UdPC)**

- 104.1** Gli Ambiti di Paesaggio Comunale sono definiti sulla base della prevalenza della componente naturale, della componente antropico-culturale e della componente percettiva.
- 104.2** Le Unità di Paesaggio Comunale sono individuate in rapporto alle seguenti caratteristiche che interagiscono tra loro:
- caratteristiche ecologico-ambientali e naturalistiche,
  - caratteristiche storico-insediative e architettoniche,
  - caratteristiche visuali percettive.
- 104.3** Gli ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:
- UdPC - 1.1** Il paesaggio forestale dei rilievi montani carbonatici;
  - UdPC - 1.2** Il paesaggio dei mosaici agricoli pedemontani;
  - UdPC - 1.3** Il paesaggio fluviale;
  - UdPC - 1.4** Il paesaggio agrario della pianura alluvionale ad alto valore agronomico.
- 104.4** Gli ambiti caratterizzati dalla compresenza della componente storica e della componente naturale comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:
- UdPC - 2.1** Il paesaggio agrario storico delle masserie;
  - UdPC - 2.2** Il paesaggio archeologico ed agrario;
  - UdPC - 2.3** Il paesaggio storico-naturale del Parco del Saretto;
  - UdPC - 2.4** Il paesaggio delle emergenze architettoniche di riferimento visivo.
- 104.5** Gli ambiti caratterizzati dalle componenti storico-insediative e architettoniche comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:
- UdPC - 3.1** Il paesaggio urbano storico di Sarno;
  - UdPC - 3.2** Il paesaggio urbano storico dei nuclei storici delle frazioni;
  - UdPC - 3.3** Il paesaggio degli impianti ottocenteschi di archeologia industriale.
- 104.6** Gli ambiti caratterizzati prevalentemente dalla componente antropica comprendono le seguenti Unità di Paesaggio Comunale:
- UdPC - 4.1** Il paesaggio urbano consolidato di recente formazione;
  - UdPC - 4.2** Il paesaggio periurbano frammentato della dispersione insediativa;
  - UdPC - 4.3** Il paesaggio dell'area industriale;
  - UdPC - 4.4** Il paesaggio degli edifici e delle aree monofunzionali isolate;
  - UdPC - 4.5** Il paesaggio delle infrastrutture per la mobilità di riferimento visivo;
  - UdPC - 4.6** Il paesaggio delle opere di difesa del suolo;
  - UdPC - 4.7** Il paesaggio delle cave e dei siti degradati.

#### **Articolo 105. Integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti**

- 105.1** Il concetto di integrazione paesaggistica si riferisce all'inserimento armonico dei componenti costruiti all'interno del paesaggio. Tale integrazione deve garantire la permanenza e la non alterazione dei caratteri e delle qualità peculiari specifiche del paesaggio interessato.
- 105.2** Lo studio attento, l'analisi accurata del contesto permettono di individuare le modalità di intervento più idonee per una buona integrazione.
- 105.3** Nel caso di nuovi interventi di edificazione ritenuti indispensabili, in seguito a studi di dettaglio, si dovranno privilegiare le soluzioni che garantiscano la massima compatibilità con il contesto in cui si inseriranno, considerando i caratteri paesistici, architettonici, materici e percettivi; senza trascurare la caratterizzazione dei nuovi luoghi urbani, affinché non risultino estranei all'ambito

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

con cui si connettono.

- 105.4** Al fine di favorire il controllo della qualità dei nuovi interventi alla scala paesistica e architettonica - nel caso della realizzazione di nuovi manufatti emergenti e/o di progetti di dimensioni rilevanti - sarà necessario verificare preventivamente attraverso foto-inserimenti e altri studi, l'impatto visivo sul paesaggio, dedicando particolare attenzione al rapporto che essi instaurerebbero con le principali visuali e con il paesaggio naturale, agricolo e urbano storico.
- 105.5** Sono da evitare i sistemi reticolari delle infrastrutture che favoriscono fenomeni di disseminazione abitativa e favoriscono la creazione di costellazioni urbane attirate dalla presenza dei tracciati stradali con la successiva saturazione degli spazi aperti e la "saldatura" dei diversi nuclei urbani preesistenti in un unico agglomerato. Laddove possibile le nuove strade devono evitare la frammentazione dei terreni agricoli che ne comprometterebbe la produttività.
- 105.6** Per quanto riguarda l'inserimento in contesti storici e/o consolidati la continuità tra gli elementi nuovi e quelli esistenti si attua individuando le invarianti del paesaggio urbanizzato storico consolidato (tipologie, volumi, altezze, allineamenti, elementi cromatici) che permettono all'osservatore di stabilire una connessione logica tra i vari ambiti tipologici presenti.
- 105.7** Tutti i progetti e i processi di trasformazione del territorio devono necessariamente tenere conto degli indirizzi di intervento previsti per le Unità di Paesaggio Comunali riportati nelle seguenti schede.

## Articolo 106. Ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale

### 106.1 UdPC - 1.1 Il paesaggio forestale dei rilievi montani carbonatici

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Aree a valenza ecologica da elevata a molto elevata nelle aree sommitali e nelle aree ad elevata naturalità a climax proprio della stazione con prevalenza di boscaglia e boschi misti di latifoglie decidue mesofile. Grado di biodiversità elevato con presenza locale di endemismi vegetali e di specie afferenti alla mesofauna del suolo, megafauna (piccoli vertebrati roditori, insettivori) e piccoli mammiferi tra cui mustelidi e lagomorfi in aree residuali a naturalità elevata.</i> |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>L'area è compresa in gran parte nel Sito di Interesse Comunitario "Monti di Lauro" nel quale si sottolineano quali elementi di "vulnerabilità" un eccessivo sfruttamento del territorio per attività quali l'allevamento o l'agricoltura che possono compromettere la biodiversità dell'area.</i>                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>La compattezza della vegetazione dei boschi caratterizza fa sì che tale ambito risulti percettivamente omogeneo.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>13084,4171 ha</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>En</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC 'Monti di Lauro', Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), superfici boscate (D. lgs.42/04 art. 142 lett. g).</i>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>0%</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>81% boschi e boscaglie, 18% praterie ed assimilabili</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>1%</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>Calcari e calcari dolomitici, ricchi di rudiste, di colore grigio, biancastro o avana, in strati da spessi a medi, con frequenti intercalazioni di dolomie grigie, generalmente ben stratificati e sempre intensamente fratturati e carsificati con indice di carsificazione in aumento verso l'alto stratigrafico. Il grado di permeabilità è crescente verso l'alto.</i>                                                                                                                        |
| <b>Criticità</b>                        | <i>I versanti sono interessati diffusamente e localmente nelle aree di impluvio in maniera intensa da processi denudativi erosivi dei suoli andici sottili, rocciosi, su substrato calcareo.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Valori</b>                           | <i>Il valore scientifico-ecologico è dato da più fattori: la ricchezza della flora e della fauna (biodiversità), la presenza di emergenze geomorfologiche e vegetazionali, la stabilità degli ecosistemi, la buona qualità dell'acqua, etc. valori paesaggistici, con caratterizzazione prevalentemente naturalistico-ambientale, in cui la componente insediativa è assente o, scarsamente presente, è coerentemente integrata nel contesto morfologico e ambientale.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Tutelare l'integrità strutturale dei caratteri geomorfologici, delle aree e linee di crinale, della rete idrografica, della copertura vegetazionale;</li><li>2) Valorizzare le componenti ecologiche tese a salvaguardare le caratteristiche di naturalità esistente, la conservazione della biodiversità e la ricomposizione ecosistemica delle aree frammentate;</li><li>3) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi interventi;</li><li>4) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|  |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 5) Rafforzare la continuità degli elementi vegetazionali e morfologico-ambientali del paesaggio rendendoli, dove possibile, fruibili al pubblico attraverso lo sviluppo di percorsi naturalistici e il recupero/integrazione della sentieristica esistente; |
|  | 6) Valorizzare e adeguare la rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico.                                                                                                                                                                 |

#### 106.2 UdPC - 1.2 Il paesaggio dei mosaici agricoli pedemontani

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | La zona dei mosaici agroforestali pedemontani si caratterizza complessivamente come un ambito di paesaggio con rilevante grado di naturalità e di ruralità buono con biodiversità buona e localmente elevata ricadendo in parte nell'area naturalistica di interesse comunitario. Le zone coltivate, con appezzamenti di superficie agricola utilizzata limitata, i sistemi colturali hanno prevalentemente un carattere di promiscuità con colture arboree (nocciolo-diospiro-drupacee-noce) ed erbacee interrotte a macchia di leopardo da oliveti di recente impianto e da aree boscate ed arbustive spesso di recente rinaturalizzazione. Le sistemazioni idraulico agrarie dei terrazzamenti e dei ciglionamenti per l'utilizzazione delle superfici agrarie concorre favorevolmente alla mitigazione del rischio idraulico delle pendici. |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Già sede di antiche popolazioni come dimostrano i reperti, le tracce di antiche necropoli, dell'acquedotto e di ville romane rinvenute, l'area pedemontana è stata di masserie storiche: Villa Montefusco, Villa Capua, Villa Venere, Villa Turner, Masseria Sorrentino, per citarne alcune, che conservano ad oggi frutteti e oliveti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | I mosaici agricoli pedemontani sono fortemente percepibili visivamente e dotati di interessanti valenze naturalistico-paesaggistiche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 740,5024 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Eap, Eapr, IS8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato, rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC 'Monti di Lauro', Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), superfici boscate (D. lgs.42/04 art. 142 lett. g), vincoli archeologici (D. M. vari), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 90% aree agricole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8% boschi, boscaglie e praterie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Depositi di conoide alluvionale post-Ignimbrite Campana costituiti da ghiaie e clasti carbonatici di dimensioni variabili da pochi cm a 15 cm, eterometrici con matrice prevalentemente piroclastica talvolta in giacitura primaria ascrivibili ad attività vulcanica tardo-pleistocenica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Criticità</b>                        | <i>Potenziale incremento dei fenomeni di erosione del suolo causati da processi di abbandono dei coltivi e da mancanza di manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie dei terrazzamenti e dei sistemi di smaltimento delle acque di drenaggio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Valori</b>                           | <i>Si tratta dei terreni impegnati con colture legnose da frutto, solo in parte legati alla produzione industriale. Gli ambiti pedemontani sono altresì in grado di rappresentare aree particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico poiché elementi fortemente percepibili visivamente e dotati di interessanti valenze naturalistiche.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Mantenere l'assetto territoriale: naturale, paesaggistico e idrogeologico;</li><li>2) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale promozione e commercializzazione dei prodotti con il riconoscimento di marchi di denominazione di origine protetta e la consulenza nella ricerca di incentivi per supportare le iniziative delle imprese agricole locali già attive e rispondenti ai criteri di tutela e qualità dei prodotti;</li><li>3) Tutelare il territorio rurale esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole di pregio paesaggistico;</li><li>4) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</li><li>5) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi interventi;</li><li>6) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</li><li>7) Conservare i caratteri storici residui dell'impianto agrario, in particolare: maglia fondiaria, rete irrigua e stradale, elementi costruttivi del sistema agricolo quali terrazzamenti, ciglionamenti, elementi idraulici edificato storico, alberature, colture agricole;</li><li>8) Conservare la maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;</li><li>9) Recuperare la rete dei sentieri;</li><li>10) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</li><li>11) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia;</li><li>12) Istituire consorzi di tutela dei prodotti agricoli e del riconoscere marchi di qualità;</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>13) Definizione di accordi agroalimentari con il coinvolgimento di imprenditori agricoli attivi sul territorio finalizzati alla creazione di farm market, GAS (Gruppi di Acquisto Solidale), rete distributiva a "chilometro zero", etc.;</p> <p>14) Realizzare centri di informazione di supporto ai parchi agricoli e alle aziende produttive con attività didattico-museali-documentarie;</p> <p>15) Realizzare campi di sperimentazione scientifica/agronomica;</p> <p>16) Impiantare di orti e/o frutteti per la salvaguardia della biodiversità, delle specie orticole e degli alberi da frutto locali o tradizionalmente impiantati;</p> <p>17) Normare l'uso di recinzioni, dei depositi attrezzi e di altri elementi di arredo perché presentino caratteri uniformi e criteri di manutenzione omogenei;</p> <p>18) Promuovere e valorizzare le attività di vendita agroalimentare biologica tramite filiere corte, favorendo il rilancio delle attività agricole anche attraverso produzioni locali per i bisogni domestici delle città.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 106.3 UdPC - 1.3 Il paesaggio fluviale

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elementi caratterizzanti         | Caratteristiche ecologico-ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | La tipologia di paesaggio e la vegetazione che si sviluppano lungo le sponde dei corsi d'acqua nel suo scorrere ai margini sud-ovest (rio S. Marino e Foce, in parte) e all'interno del territorio comunale (Rio Palazzo) presenta nel complesso un valore naturalistico intrinseco medio-basso sia per composizione floristica che per complessità e pregio delle associazioni fitosociologiche. Di conseguenza la biodiversità risulta localmente, nei tratti vicini ai corsi d'acqua ed ai canali, anch'essa piuttosto scarsa. |
|                                  | Caratteristiche storico-insediative e architettoniche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Un territorio che per anni si è sapientemente sviluppato facendo grande attenzione a mantenere l'equilibrio tra l'acqua e l'uso antropico del suolo. I corsi d'acqua, storicamente, fornivano l'energia necessaria alle attività umane e la loro irreggimentazione prevedeva l'impiego di mulini, pompe, acquedotti, canali, pozzi, laghi e vasche che spesso svolgevano la funzione di presidi sul territorio controllandone la portata.                                                                                         |
|                                  | Caratteristiche visuali e percettive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | La continuità fisica dei corsi d'acqua si traduce in continuità visiva e percettiva del paesaggio fluviale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Inquadramento territoriale       | Superficie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 209,6810 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                  | Zone del PUC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Eap, Eaa, Ag5, Ag6, Ag8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                  | Vincoli esistenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04, Mulino località Fraina, ex Zuccherificio, ex Filande D'Andrea, Palazzo Buchy, Palazzo Napoli e sorgente del Rio Palazzo).                                                                                                                                                                                                                                              |
| Uso del suolo                    | Sup. agricola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 90%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                  | Sup. boscata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                  | Sup. urbanizzata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Geologia                         | Classe litologica prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Depositi alluvionali sabbioso-argilloso-limosi con torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e pateosuoli; golene, sedimenti palustri e lacustri, colmate di alvei abbondanti. Bassa permeabilità complessiva, eccezione fatta per i livelli a granulometria elevata che contengono falde sovrapposte                                                                                                                                                                                                                           |
| Criticità                        | Presenza decontestualizzata e spesso di notevole impatto di capannoni industriali/artigianali/manufatti vari localizzati nelle vicinanze dei corsi d'acqua, che causano una grave forma di frammentazione del paesaggio agrario con la compromissione delle unità di paesaggio in uno con l'alterazione dei caratteri strutturali e percettivi, oltre che dei valori naturali residui.<br>Erosione del suolo agricolo provocata dalla scarsa o mancata manutenzione dei canali e fossi di bonifica delle sponde dei corsi d'acqua dei terreni in pianura e di quelli a quote più elevate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Valori                           | Il valore scientifico-ecologico è dato da più fattori: la presenza della flora e della fauna (biodiversità), la presenza di emergenze vegetazionali, la stabilità degli ecosistemi, la buona qualità dell'acqua, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Indirizzi e azioni di intervento | <p>1) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale, in modo da ridurre l'uso di pesticidi chimici e l'inquinamento dei corpi idrici;</p> <p>2) Istituire consorzi di tutela dei prodotti agricoli e del riconoscere marchi di qualità;</p> <p>3) Tutelare il territorio rurale esistente e preservarlo dall'edificazione, in particolare per quanto riguarda le aree soggette ad allagamento;</p> <p>4) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</p> <p>5) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</p> <p>6) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</p> <p>7) Conservare la maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;</p> <p>8) Tutelare queste zone come corridoi ecologici di connessione con la campagna circostante anche individuando percorsi naturalistici e agrituristici ai fini di potenziare la fruibilità;</p> <p>9) Creare spazi aperti pubblici con servizi per la collettività, quali: noleggio biciclette, aree gioco per bambini e ragazzi, attività didattiche all'aperto, etc.;</p> <p>10) Realizzare una rete di sentieri e percorsi ciclo-pedonali;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>11) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</p> <p>12) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia;</p> <p>13) Promuovere e agevolare l'uso dell'ambiente fluviale da parte della popolazione con particolare attenzione al paesaggio e gli aspetti ecologici;</p> <p>14) Migliorare l'accessibilità mediante la creazione di percorsi ciclopeditoni;</p> <p>15) Studiare con attenzione il passaggio di grandi infrastrutture e valutandone l'impatto sull'ambiente naturale fluviale;</p> <p>16) Creare aree verdi lungo il fiume, favorendo le specie autoctone, con la funzione di corridoi ecologici;</p> <p>17) Prevedere aree didattiche e ricreative lungo il fiume che possano costituire una importante risorsa per il sistema del verde urbano;</p> <p>18) Definire progetti di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica alla scala intercomunale che considerino il fiume e il suo contesto come un potenziale parco lineare;</p> <p>19) Rimuovere le strutture non più in uso delocalizzarle e/o la riprogettarle con criteri maggiormente compatibili con l'intorno.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 106.4 UdPC - 1.4 Il paesaggio agrario della pianura alluvionale ad alto valore agronomico

|                                         |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                  | Il paesaggio si presenta connotato da elementi peculiari quali la piatta pianura coltivata a frutteti, ortaggi e fiori ed il disordinato edificato, è presente uno stato di degrado ambientale ed ecologico complessivo variabile da lieve ad elevato localmente e con una vegetazione spontanea e naturale, modesta in qualità e quantità.<br>In un paesaggio già fortemente antropizzato dallo sviluppo dell'edificato, anche le componenti legate all'uso del suolo agricolo contribuiscono a rinforzare questa connotazione. Il paesaggio agrario prevalente infatti è quello tipico dell'agro Sarnese-Nocerino, e ricorrente nelle aree di pianura del territorio comunale, legato alle coltivazioni intensive, del frutteto, del seminativo asciutto e irriguo, spesso in lotti interclusi.                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i> | Tutt'oggi nelle aree agricole è possibile riconoscere la divisione dell'organizzazione agraria romana attraverso gli elementi riferibili all'impianto storico della Centuriazione di Pompei quali strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, tabernacoli agli incroci degli assi, case coloniche, piantate e relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                  | I suoli non urbanizzati hanno la capacità di concedere grande profondità percettive e di sguardo, apprezzabili "dall'interno", e particolare visibilità d'insieme apprezzabile dalle zone dei rilievi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                            | 764,6356 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                          | Eaa, Eapr, IS8, Ag5, Ag6, Ag8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                     | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                         | 96%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                      | 4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                          | Depositi alluvionali sabbioso-argilloso-limosi con torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e pateosuoli; trattasi di sedimenti palustri e lacustri. Permeabilità complessiva Bassa, ad eccezione per i livelli ghiaiosi pomicei e sabbiosi che possono ospitare falde sovrapposte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Criticità</b>                        |                                                              | Il paesaggio agrario rischia sempre di più di essere trasformato a seguito dell'espansione urbana e industriale e alla conseguente frammentazione degli spazi agricoli e/o naturali. Presenza decontestualizzata e spesso di notevole impatto di capannoni industriali/commerciali/artigianali localizzati creando una grave frammentazione del paesaggio agrario con la compromissione delle unità di paesaggio e l'alterazione dei caratteri strutturali e percettivi, oltre che dei valori naturali residui. Erosione del suolo agricolo in aree con localizzazione dell'impianto di digestione anaerobica di prodotti agricoli. Erosione del suolo agricolo provocata dalla irrazionale concentrazione di fabbricati e dallo mediocre stato di manutenzione generale dei fossi e canali di bonifica.                                                                                                                                                                  |
| <b>Valori</b>                           |                                                              | Nell'insieme sono attribuibili a queste aree l'importante funzione di salvaguardia delle aree agricole e di miglioramento del paesaggio percepito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> |                                                              | <p>1) Riconoscere il paesaggio agrario come risorsa agricolo-produttiva ed ecologico-naturalistica con potenzialità qualitative, individuando i caratteri storici-tradizionali - sia delle tecniche di coltivazione che dei prodotti - da valorizzare con specifici marchi di qualità;</p> <p>2) Promuovere le vocazioni produttive del territorio e di tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali;</p> <p>3) Promuovere la commercializzazione dei prodotti con il riconoscimento di marchi di denominazione di origine protetta e la consulenza nella ricerca di incentivi per supportare le iniziative delle imprese agricole locali già attive e rispondenti ai criteri di tutela e qualità dei prodotti;</p> <p>4) Istituire parchi o distretti agricoli che definiscano piani di protezione del paesaggio agrario storico, di valorizzazione turistica e ambientale, di recupero e valorizzazione delle produzioni agricole nonché</p> |

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>di recupero e manutenzione delle infrastrutture a servizio delle aziende agricole quali canali ed opere per la bonifica e l'irrigazione dei coltivi e strade rurali.</p> <p>5) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale;</p> <p>6) Tutelare il territorio rurale esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole produttive;</p> <p>7) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</p> <p>8) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</p> <p>9) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</p> <p>10) Evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione;</p> <p>11) Definire accordi agroalimentari con il coinvolgimento di imprenditori agricoli attivi sul territorio finalizzati alla creazione di farm market, gruppi di acquisto solidale, rete distributiva a "chilometro zero", ecc;</p> <p>12) Tutelare l'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche) e idrografico (rete irrigua e corsi d'acqua naturali) del paesaggio;</p> <p>13) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</p> <p>14) Conservare la maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;</p> <p>15) Mitigare gli elementi ad alto impatto con specifici progetti paesaggistici che prevedano una migliore connessione tra aree costruite e porzioni agricole;</p> <p>16) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</p> <p>17) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia;</p> <p>18) Realizzare centri di informazione di supporto ai parchi agricoli e alle aziende produttive con attività didattico-museali-documentarie;</p> <p>19) Realizzare campi di sperimentazione scientifica/agronomica;</p> <p>20) Normare l'uso di recinzioni, dei depositi attrezzi, dei magazzini di stoccaggio e lavorazione agroindustriale dei prodotti aziendali e di altri elementi di arredo a servizio delle aziende agricole affinché presentino caratteri uniformi e criteri di manutenzione omogenei nonché di decoro e di minore impatto ambientale e visivo possibile sul paesaggio rurale;</p> <p>21) Promuovere e valorizzare le attività di vendita agroalimentare biologica tramite filiere corte, favorendo il rilancio delle attività agricole anche attraverso produzioni locali per i bisogni domestici delle città.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Articolo 107. Ambiti caratterizzati dalla compresenza della componente storica e della componente naturale**

### **107.1 UdPC - 2.1 Il paesaggio agrario storico delle masserie**

|                                   |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>   | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                  | L'area risulta connotata da elementi caratterizzanti quali la pianura alluvionale coltivata a frutteti, ortaggi e fiori e l'irrazionale sviluppo edificato pur con puntuali elementi di pregio culturale ed architettonico del passato di centri rurali e masserie storiche sparse. Lo stato di degrado ambientale ed ecologico complessivo risulta variabile da lieve ad elevato localmente e con una vegetazione spontanea e naturale, modesta in qualità e quantità. |
|                                   | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i> | Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di masserie storiche isolate in ambito rurale. Sono tipologie di aggregati rurali isolati in zone agricole, che nel XVIII secolo hanno assunto il duplice significato di "azienda" e di "casa rurale o padronale" nell'azienda.                                                                                                                                                                                            |
|                                   | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                  | Le masserie rappresentano nel paesaggio rurale i capisaldi dell'organizzazione territoriale, imprescindibili testimonianze storiche che documentano una tradizione contadina da conservare e valorizzare.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Inquadramento territoriale</b> | <i>Superficie</i>                                            | 13,3027 ha estensione delle masserie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                   | <i>Zone del PUC</i>                                          | Eap, Eaa, Eapr, IS8, Ag6, Ag5, Ag, Ag8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                   | <i>Vincoli esistenti</i>                                     | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Uso del suolo</b>              | <i>Sup. agricola</i>                                         | 93,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                   | <i>Sup. boscata</i>                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                   | <i>Sup. urbanizzata</i>                                      | 6,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Geologia</b>                   | <i>Classe litologica prevalente</i>                          | Depositi alluvionali piroclastici e carbonatici, costituiti da sabbie-argillose e limose con importanti livelli di torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e pateosuoli; via via che ci si avvicina al fiume i depositi diventano sempre meno coerenti ed aumenta l'alternanza dei livelli torbosi con i paleosuoli, incrementando la possibile formazione di più falde acquifere sovrapposte e talvolta in pressione.                                              |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Criticità</b>                        | <p>Il paesaggio agrario si presenta localmente alterato a seguito dell'espansione urbana lungo le direttrici degli assi viari e carrabili principali con conseguente frammentazione degli spazi agricoli e/o naturali della zona.</p> <p>L'elevato grado di antropizzazione dell'unità di paesaggio creando una grave frammentazione del paesaggio agrario determina l'alterazione dei caratteri strutturali e percettivi, oltre che dei valori naturali residui. Diffuso processo di erosione del suolo agricolo provocato dalla irrazionale concentrazione di fabbricati e dallo mediocre stato di manutenzione generale dei fossi e canali di bonifica.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Valori</b>                           | <p>Valore storico derivante da quegli elementi e quelle relazioni storiche essenziali senza le quali è impossibile cogliere l'autenticità e l'antichità del sito. Il valore culturale e simbolico è dato da molteplici fattori tra cui, il mantenimento dell'identità locale; il mantenimento dei valori sociali e comunitari, la conservazione del senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità. Possono ancora riconoscersi aree agricole di permanenza storica, ossia aree in cui si sono conservati i caratteri storici-costruttivi del paesaggio e talvolta anche alcune delle colture tradizionali con relative tecniche di impianto</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Incentivare le attività didattiche ambientali e naturalistiche, strutture agrituristiche e attrezzature agricole a supporto di attività ricreative, i progetti di welfare urbano (orti sociali, hobby farming), l'acquisto diretto di prodotti agricoli alimentari;</li><li>2) Promuovere ed incentivare un'agricoltura biologica finalizzata alla tutela della biodiversità e al recupero del ruolo ecologico del territorio rurale;</li><li>3) Istituire parchi o distretti agricoli che definiscano piani di protezione del paesaggio agrario storico, di valorizzazione turistica e ambientale, di recupero e valorizzazione delle produzioni agricole nonché di recupero e manutenzione delle infrastrutture a servizio delle aziende agricole quali canali ed opere per la bonifica e l'irrigazione dei coltivi e strade rurali.</li><li>4) Istituire consorzi di tutela dei prodotti agricoli e del riconoscere marchi di qualità;</li><li>5) Promuovere e commercializzare prodotti con il riconoscimento di marchi di denominazione di origine protetta e la consulenza nella ricerca di incentivi per supportare le iniziative delle imprese agricole locali già attive e rispondenti ai criteri di tutela e qualità dei prodotti;</li><li>6) Definizione di accordi agroalimentari con il coinvolgimento di imprenditori agricoli attivi sul territorio finalizzati alla creazione di farm market, gruppi di acquisto solidale, rete distributiva a "chilometro zero", etc.;</li><li>7) Tutelare territorio rurale esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane;</li><li>8) Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come precondizione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo;</li><li>9) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</li><li>10) Recuperare e riproporre gli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale filari e alberate, viali, fontanili e delle colture tipiche di pianura, fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agro ecosistemi;</li><li>11) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;</li><li>12) Evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione;</li><li>13) Tutelare l'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche) e idrografico (rete irrigua e corsi d'acqua naturali) del paesaggio;</li><li>14) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</li><li>15) Orientare la riqualificazione edilizia e funzionale delle masserie alla conservazione dei caratteri storico tradizionali, architettonici e materici, dei manufatti edilizi e alla salvaguardia delle relazioni fisiche e percettive con il contesto;</li><li>16) Mitigare gli impatti visivi provocati dalle serre con progetti paesaggistici che prevedano la modifica di tali complessi o la creazione di barriere visuali, di impianti di alberi e arbusti;</li><li>17) Riconoscere il paesaggio agrario come risorsa agricolo-produttiva ed ecologico-naturalistica con potenzialità qualitative, individuando i caratteri storici-tradizionali - sia delle tecniche di coltivazione che dei prodotti - da valorizzare con specifici marchi di qualità;</li><li>18) Realizzare centri di informazione di supporto ai parchi agricoli e alle aziende produttive con attività didattico-museali-documentarie;</li><li>19) Realizzare campi di sperimentazione scientifica/agronomica;</li><li>20) Normare l'uso di recinzioni, dei depositi attrezzi, dei magazzini di stoccaggio e lavorazione agroindustriale dei prodotti aziendali e di altri elementi di arredo a servizio delle aziende agricole perché presentino caratteri uniformi e criteri di manutenzione omogenei nonché di decoro e di minore impatto possibile sul paesaggio rurale;</li><li>21) Promuovere e valorizzare le attività di vendita agroalimentare biologica tramite filiere corte, favorendo il rilancio delle attività agricole anche attraverso produzioni locali per i bisogni domestici delle città.</li></ol> |

#### 107.2 UdPC - 2.2 Il paesaggio archeologico ed agrario

|                                 |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b> | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i> | Il paesaggio è caratterizzato in parte da presenza di zone coltivate a frutteti, ortaggi ed aree terrazzate con coltivazioni promiscue e da un disordinato sviluppo dell'edificato; è presente uno stato di degrado ambientale ed ecologico complessivo moderato che risulta elevato localmente con una vegetazione spontanea e naturale, modesta in qualità e quantità. |
|                                 | <i>Caratteristiche storico-</i>             | Nella zona sono stati rinvenuti: resti di una necropoli, tombe di età classico-ellenistica, monumenti funerari e tracce di strade di età romana, frammenti ceramici dell'età del                                                                                                                                                                                         |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <i>insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | bronzo, strutture di età romana pertinenti ad ville, resti dell'acquedotto Claudio del 79 d.C. noto come Aqua Augusta. Il sito più importante è rappresentato dal teatro-tempio tardo-ellenico.                                                                                                                                                                                                                        |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | I suoli non urbanizzati hanno la capacità di concedere grande profondità percettive e di sguardo, apprezzabili "dall'interno", e particolare visibilità d'insieme apprezzabile dalle zone dei rilievi.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 60,3038 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ag6, IS7, Al7, Eapr, Eaa, Eap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), SIC "Monti di Lauro", vincolo archeologico (D.M. vari).                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 96%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Depositi solitamente incoerenti, talora debolmente coesivi, a tessitura prevalentemente sabbioso-limosa, con materiale di origine piroclastico rimaneggiato e subordinato a detrito calcareo (più abbondante e grossolano, fino a blocchi, in vicinanza dei rilievi), accumulatisi alla base dei versanti e nelle incisioni vallive per colluvionamento, talora con orizzonti pedogenizzati e spinta argillificazione. |
| <b>Criticità</b>                        | <i>Poteniale trasformazione dei suoli provocata dalla diffusa presenza di edifici e manufatti di varia natura lungo lo sviluppo degli assi stradali della zona.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valori</b>                           | Già dall'antichità questi luoghi sono stati scelti come luogo di dimora dai romani; oggi la presenza diffusa di reperti archeologici coniugata ad un paesaggio agrario, che tenta di mantenere, i suoi caratteri di naturalità costituiscono i valori di queste aree.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Valorizzare i siti archeologici, integrando percorsi e attrezzature per la fruizione dei reperti archeologici con il paesaggio agrario;</li> <li>2) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane;</li> <li>3) Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;</li> <li>4) Rimuovere le strutture serricole non più in uso e/o riprogettare le stesse con criteri maggiormente compatibili con l'intorno ed in ossequio alla normativa vigente in materia.</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### 107.3 UdPC - 2.3 Il paesaggio storico-naturale del Parco del Saretto

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>   | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                           | La zona si caratterizza complessivamente come un ambito di paesaggio con rilevante grado di naturalità con biodiversità localmente elevata ricadendo per oltre il 70% in area a connotazione naturale, con estese aree boscate ed arbustive. Le restanti zone più a valle presentano sistemi culturali che hanno prevalentemente un carattere di promiscuità con colture arboree (nocciolo-diospiro-noce-drupacee) ed erbacee interrotte a macchia di leopardo da oliveti di recente impianto. Le sistemazioni idraulico agrarie dei terrazzamenti e dei ciglionamenti per l'utilizzazione delle superfici agrarie concorre favorevolmente alla mitigazione del rischio idraulico delle pendici. L'area urbanizzata risulta concentrata a margine dell'area verso valle. |
|                                   | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                          | Il nucleo originario e quello di primo impianto di Sarno si insediò alla base del Saretto. All'interno del nucleo si registra la presenza di tipologie eccezionali come l'ex carcere ed il complesso religioso di San Matteo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                   | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                           | I manufatti edilizi separati, posti a quote diverse per l'accentuata acclività del luogo danno luogo a una particolare disposizione geomorfologica e all'unità tra paesaggio edificato e non edificato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Inquadramento territoriale</b> | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                   | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | IS1, IS2, IS7, En, Eap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                   | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), SIC "Monti di Lauro", beni culturali (art. 10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Uso del suolo</b>              | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 22%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                   | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 75%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                   | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Geologia</b>                   | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                   | Calcari avana chiaro, ben stratificati con strati da medi a spessi, localmente calcilutiti sottilmente stratificate. Verso il basso si passa ad un'alternanza di dolomie cristalline grigie, fetide, spesso laminate, calcari micritici grigi o marroni frequentemente laminati e con strutture tipo finestra, allineate parallelamente alla stratificazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Criticità</b>                  | I versanti dell'unità di paesaggio sono interessati diffusamente da processi di degrado del manto di copertura vegetale causato da incendi e da irrazionali tagli di boschi con conseguente innesco di intensi processi denudativi erosivi dei suoli andici sottili, rocciosi, su substrato calcareo. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Valori</b>                     | Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale, nonché paesistico, la cui rilevanza viene riconosciuta dai cittadini.                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Valorizzare l'insediamento storici del nucleo originario di Sarno e il tessuto di primo impianto conservando i caratteri identitari e le relazioni paesaggistiche con il contesto della trama insediativa storica a valle ed il contesto paesaggistico-ambientale del Saretto;</li><li>2) Migliorare l'accessibilità per garantire una migliore fruibilità e vitalità degli insediamenti storici;</li><li>3) Recuperare e riqualificare i belvedere e i luoghi dai quali si può godere delle visuali panoramiche verso il Vesuvio e il paesaggio rurale aperto della piana dell'agro-nocerino Sarnese;</li><li>4) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi spazi pubblici;</li><li>5) Manutenzione e valorizzazione della rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico dedicare particolare attenzione al rapporto che i manufatti instaurano con il paesaggio naturale e urbano storico e con il sistema delle visuali.</li><li>6) Rafforzare la continuità degli elementi morfologici del paesaggio rendendoli, dove possibile, fruibili al pubblico attraverso lo sviluppo di percorsi pedonali naturalistici e attraverso il contesto storico.</li></ol> |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 107.4 UdPC - 2.4 Il paesaggio delle emergenze architettoniche di riferimento visivo

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Unità caratterizzata dalla presenza coltivazioni terrazzate diffuse frammiste ad aree boscate ed a macchia mediterranea di buona valenza ecologica ed ambientale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | La cinta muraria di Terravecchia, le torri aragonesi aragonesi costituiscono le principali emergenze architettoniche di riferimento visuale anche a scala sovralocale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Le "emergenze architettoniche di riferimento visivo" sono quegli elementi dell'edificato che si pongono in modo rilevante nel tessuto urbano o extraurbano e sono in grado di distinguersi rispetto ai caratteri ordinari del paesaggio per forme, per dimensioni, per caratteri architettonici o per importanza storico-monumentale; la loro presenza costituisce un riferimento visivo fondamentale che contribuisce a definire l'identità del luogo e a favorire l'orientamento sull'intero territorio comunale. |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8,0489 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | IS7, Eap, En, Ag2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), SIC "Monti di Lauro", beni culturali (art. 10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 55%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Calcari avana chiaro, ben stratificati con strati da medi a spessi, localmente calcilutiti sottilmente stratificate. Verso il basso si passa ad un'alternanza di dolomie cristalline grigie, fetide, spesso laminate, calcari micritici grigi o marroni frequentemente laminati e con strutture tipo finestra, allineate parallelamente alla stratificazione.                                                                                                                                                       |
| <b>Criticità</b>                        | Rischi di processi di erosione derivanti da processi di abbandono delle coltivazioni terrazzate e da azioni degradative del manto vegetale per cause antropiche (incendi e tagli irrazionali).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Valori</b>                           | Sono ritenute di riferimento visivo le seguenti emergenze architettoniche: l'ex Sanatorio, il Castello; le mura del castello.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza sovralocale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche;</li><li>2) Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali e tenerli in considerazione per quanto possibile nel corso della progettazione di nuovi interventi;</li><li>3) Dedicare particolare attenzione al rapporto che i manufatti instaurano con il paesaggio naturale, agricolo e urbano storico e con il sistema delle visuali;</li><li>4) Recuperare e riqualificare i belvedere e i luoghi dai quali si può godere delle visuali panoramiche.</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

#### Articolo 108. Ambiti caratterizzati dalle componenti storico-insediative e architettoniche

##### 108.1 UdPC - 3.1 Il paesaggio urbano storico di Sarno

|                                 |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b> | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                  | Presenza di aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse marginali nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di valore scarso, ma fondamentali da un punto di vista recupero paesaggistico e di qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale. |
|                                 | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i> | I tessuti insediativi storici comprendono edifici storici e aggregazioni di edifici minori intorno a cortili che su strada costituiscono una cortina edilizia compatta.                                                                                                                                                                                       |
|                                 | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                  | Le situazioni spaziali riconducibili a tipologie distributive proprie degli insediamenti storici costituiscono le principali caratteristiche percettive apprezzabili passeggiando attraverso il centro storico di Sarno.                                                                                                                                      |
|                                 | <i>Superficie</i>                                            | 32,3551 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | IS3, IS4, IS7, AI1, Ag1                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni culturali (art. 10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).                                                                                                                     |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8% aree agricole e permeabili di frangia                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 92%                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Detrito di falda calcareo piroclastico, sciolto o poco cementato, prodotti di dilavamento della copertura piroclastica, spesso sovrapposto ad un basamento travertino in strati intercalati talvolta con piroclastiti ed alluvioni o in ammassi e placche in prossimità di sorgenti alimentate dai calcari. |
| <b>Criticità</b>                        | Fenomeni diffusi di ulteriore frammentazione ecosistemica dell'agromosaico residuale dovuti a processi di inurbamento caotici. Degrado urbano diffuso, scarsa manutenzione e/o abbandono di edifici storici o parti di essi. Scarsa attrattività abitativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Valori</b>                           | Il valore culturale e simbolico, dato da molteplici fattori tra cui, il mantenimento dell'identità locale; il mantenimento dei valori sociali e comunitari, la conservazione del senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità. Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Recuperare e rifunionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</li><li>2) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</li><li>3) Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense;</li><li>4) Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza sovrallocale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche;</li><li>5) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</li><li>6) Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità;</li><li>7) Valorizzare gli spazi aperti e delle aree intercluse da dedicare ad attività ricreative, parchi e giardini;</li><li>8) Creazione di spazi aperti pubblici con servizi per la collettività;</li><li>9) Prevedere una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di riqualificazione e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi;</li><li>10) Eliminare - se possibile - gli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li><li>11) Definire gli interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li><li>12) Caratterizzare i luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li><li>13) Mantenere le aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono, incentivando le funzioni sociali, ricreative e didattiche;</li><li>14) Mantenere e creare aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono;</li><li>15) Riqualificare il sistema delle acque con funzione ecologica;</li><li>16) Recuperare o ricostituire il sistema degli elementi vegetali lineari del paesaggio (siepi e filari);</li><li>17) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</li><li>18) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso:<ul style="list-style-type: none"><li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li><li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li><li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li><li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li></ul></li><li>19) Mitigare gli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico.</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 108.2 UdPC - 3.2 Il paesaggio urbano storico dei nuclei storici delle frazioni

|                                 |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b> | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                  | Presenza di ampie aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse, marginali nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di scarso valore, ma fondamentali da un punto di vista paesaggistico e di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale. |
|                                 | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i> | Gli insediamenti storici delle frazioni sono caratterizzati dalla presenza di aggregazioni lungo percorsi matrice o cortili posti in successione aperti verso i terreni coltivati.                                                                                                                                                                                              |
|                                 | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                  | Le cortine edilizie sono compatte, i portoni rappresentano i punti in cui lo sguardo può "andare oltre", scoprendo gli spazi semi-pubblici dei cortili o i giardini retrostanti.                                                                                                                                                                                                |
|                                 | <i>Superficie</i>                                            | 47,4122 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | <i>Zone del PUC</i>                                          | IS6, IS7, IS8, Eaa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Rischio e pericolo frane, Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni culturali (art. 10 D.lgs. 42/04, D.M. vari).                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14% aree agricole e permeabili di frangia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 86% urbanizzato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipica successione dei terreni di conoide alluvionale pedemontana costituite da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclastiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvengono alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte. |
| <b>Criticità</b>                        | Fenomeni diffusi di frammentazione ulteriore ecosistemica dell'agromosaico residuale dovuti a processi di inurbamento caotici. Degrado urbano diffuso, scarsa manutenzione e/o abbandono di edifici storici o parti di essi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Valori</b>                           | Il valore culturale e simbolico, dato da molteplici fattori tra cui, il mantenimento dell'identità locale; il mantenimento dei valori sociali e comunitari, la conservazione del senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità. Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale, la cui rilevanza viene riconosciuta a livello sia locale che sovra locale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali;</li><li>2) Recuperare e rifunionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</li><li>3) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</li><li>4) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</li><li>5) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</li><li>6) Ricucire le relazioni tra i tessuti storici e consolidati, le nuove aree periferiche e il contesto;</li><li>7) Consolidare i margini del costruito;</li><li>8) Definire margini urbani con conseguente arresto di nuovi fenomeni di urbanizzazione;</li><li>9) Prevedere una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di riqualificazione e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi;</li><li>10) Eliminare - se possibile - gli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li><li>11) Definire gli interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li><li>12) Caratterizzare i luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li><li>13) Mantenere le aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono, incentivando le funzioni sociali, ricreative e didattiche;</li><li>14) Mantenere e creare aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono;</li><li>15) Riqualificazione del sistema delle acque con funzione ecologica;</li><li>16) Recupero e ricostituzione del sistema degli elementi vegetali lineari del paesaggio (siepi e filari);</li><li>17) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</li><li>18) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso:<ul style="list-style-type: none"><li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li><li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li><li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li><li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li></ul></li><li>19) Mitigare gli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico.</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 108.3 UdPC - 3.3 Il paesaggio degli impianti ottocenteschi di archeologia industriale

|                                 |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b> | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                  | <i>Esso è caratterizzato da ampie aree libere e dal canale Palazzo che nella sua discesa si articola in diramazioni in parte intubate e destinate in passato a fornire energia alle antiche industrie.</i>                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i> | <i>L'area di sviluppo ottocentesco è definita dagli assi urbani industriali. È notevole per la presenza dei grandi stabilimenti (filande e zuccherificio attualmente destinate ad altri usi) e delle più recenti attrezzature scolastiche.</i>                                                                                                                                                                                         |
|                                 | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                  | I manufatti di archeologia industriale presenti sono "emergenze architettoniche di riferimento visivo" che si pongono in modo rilevante nel tessuto urbano per forme, per dimensioni, per caratteri architettonici o per importanza storico-monumentale; la loro presenza costituisce un riferimento visivo fondamentale che contribuisce a definire l'identità del luogo e a favorire l'orientamento sull'intero territorio comunale. |
|                                 | <i>Superficie</i>                                            | 6,7889 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | <i>Zone del PUC</i>                                          | IS5, AI1, AI2, Ag1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04, ex Zuccherificio, ex Filande D'Andrea, Palazzo Buchy).</i>                                                                                      |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 65% con presenza del 35% di aree permeabili da conservare e incrementare.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Detrito di falda calcareo piroclastico, sciolto o poco cementato, prodotti di dilavamento della copertura piroclastica, spesso sovrapposto ad un basamento travertinoso in strati intercalati talvolta con piroclastiti ed alluvioni o in ammassi e placche in prossimità di sorgenti alimentate dai calcari. |
| <b>Criticità</b>                        | Le problematiche sono connesse al reperimento di attività coerenti con il suo impianto funzionale e compatibili con le esigenze di conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici; funzioni che al tempo stesso consentano la fruibilità da parte dei cittadini.                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Valori</b>                           | Presenza di caratterizzazioni connotative e simboliche costituenti il valore storico, sociale, culturale e documentale, la cui rilevanza viene riconosciuta a livello sia locale che sovra locale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Recuperare e rifunionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</li><li>2) Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza sovralocale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche.</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### Articolo 109. Ambiti caratterizzati prevalentemente dalla componente antropica

#### 109.1 UdPC - 4.1 Il paesaggio urbano consolidato di recente formazione

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Presenza di aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse, marginali nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di valore scarso, ma fondamentali ai fini della valorizzazione paesaggistica e di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale.                         |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Lo sviluppo urbano dal dopoguerra ad oggi intorno al nucleo storico di Sarno per le caratteristiche di densità edilizia è connotato da carenza di spazi verdi permeabili.                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | In un contesto urbano definito, dove lo spazio risulta totalmente costruito e strutturato, dove le trasformazioni sono finalizzate alla conversione funzionale, le superfici verdi esistenti o di nuova progettazione, costituiscono non solo un corredo di valore percettivo o di arredo urbano, ma rivestono un'importante azione di filtro dai fattori inquinanti di diversa natura e diversa origine. |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 42,7510 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | IR1, Eapr, Eao, AI1, AI2, Ag1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04).</i>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 94,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Detrito di falda calcareo piroclastico, sciolto o poco cementato, prodotti di dilavamento della copertura piroclastica, spesso sovrapposto ad un basamento travertinoso in strati intercalati talvolta con piroclastiti ed alluvioni o in ammassi e placche in prossimità di sorgenti alimentate dai calcari.                                                                                             |
| <b>Criticità</b>                        | Fenomeni diffusi di frammentazione ecosistemica ulteriore dell'agromosaico residuale dovuti a processi di inurbamento caotici.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Valori</b>                           | Questo tipo di insediamenti fanno parte di quella che viene definita "città compatta" riconosciuta come il modello di città più sostenibile. All'interno del tessuto urbano, le aree verdi per la dimensione ridotta non sempre esplicano funzioni ecologiche importanti, assumendo come primo obiettivo alcuni significati sociali e culturali legati alla funzione di ricreazione e di aggregazione che sono in grado di assolvere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano e nuove trasformazioni a tutela delle caratteristiche del territorio;</li><li>2) Recuperare e rifunionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</li><li>3) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</li><li>4) Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense;</li><li>5) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</li><li>6) Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità;</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>7) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;</p> <p>8) Valorizzare gli spazi aperti e delle aree intercluse da dedicare ad attività ricreative, parchi e giardini;</p> <p>9) Creare spazi aperti pubblici con servizi per la collettività;</p> <p>10) Creare parchi urbani per naturalizzare la città;</p> <p>11) Manutenzione delle aree a verde urbano per evitare fenomeni di degrado e abbandono;</p> <p>12) Riqualificare il sistema delle acque con funzione ecologica;</p> <p>13) Recuperare e ricostituire il sistema degli elementi vegetali lineari del paesaggio (siepi e filari);</p> <p>14) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</p> <p>15) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li> <li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li> <li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li> <li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li> </ul> <p>16) Mitigare gli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 109.2 UdPC - 4.2 Il paesaggio periurbano frammentato della dispersione insediativa

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Presenza di ampie aree agricole e permeabili periurbane ed intercluse nella fitta trama urbanizzata, con caratteristiche ecologiche ed ambientali in assoluto di valore mediocre, ma fondamentali ai fini della valorizzazione paesaggistica e di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, anche in previsione di azioni salvaguardia e/o di restauro ambientale.                                                                                              |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | La disposizione delle diverse tipologie edilizie è casuale: depositi commerciali di vario genere, capannoni industriali, magazzini e relative aree parcheggio annesse, sono in genere adiacenti ad infrastrutture viarie ad alto impatto. Si determina l'accerchiamento e la progressiva interclusione di elementi isolati, come le masserie, dei tessuti storici, soprattutto quelli delle frazioni, e/o degli elementi naturali che vengono estraniati dal loro contesto. |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Il paesaggio periurbano quindi si contraddistingue per essere costituito da tasselli residuali di aree verdi delimitati da infrastrutture e da insediamenti residenziali, commerciali e industriali che non hanno attinenza con l'attività agricola.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 299,9937 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | IR2, Eao, Eapr, Ip1, Ip2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), beni architettonici e culturali (D.lgs. 42/04).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 55%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 45%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipici successione dei terreni di conoide alluvionale pedemontana costituite da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclastiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvengono alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte.                 |
| <b>Criticità</b>                        | <p>Le aree urbane estese e disordinate senza limiti ben riconoscibili sono connesse ad aree marginali, abbandonate e degradate, ma anche ad aree agricole - sia di permanenza storica che trasformate - che spesso presentano un valore più ecologico-ambientale che produttivo. Le tessiture storiche del paesaggio agrario risultano gravemente compromesse. In questo ambito la città spesso esercita l'impatto ambientale più intenso dovuto al carattere di scarsa identità che si rileva. Sono quindi territori instabili perché potenzialmente soggetti a futuri processi di trasformazione con nuove espansioni edilizie. Ciò è dovuto a usi e riusi spesso impropri del patrimonio edilizio e conflitti d'uso dei suoli, alla scarsa qualità architettonica e ambientale degli insediamenti produttivi e logistici.</p> <p>Il territorio coltivato è complessivamente caratterizzato da una situazione di marginalità diffusa; lo sviluppo rapido e caotico dell'edificato ha dato luogo ad una situazione agricola prevalentemente residuale, fortemente erosa dal tessuto cittadino.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Valori</b>                           | <p>Con riferimento ai valori ecologici, essi vanno considerati in termini di reti e corridoi verdi, esito di una messa a sistema delle aree libere residue che costituiscono una significativa riserva di biodiversità.</p> <p>Gli spazi ancora liberi in ambito periurbano devono quindi essere considerati per tutte le potenzialità che possiedono, sia di carattere storico-culturale, che paesistico-ambientale, che sociale-identitario, che agricolo-produttivo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <p>1) Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;</p> <p>2) Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;</p> <p>3) Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ol style="list-style-type: none"><li>4) Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense;</li><li>5) Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo;</li><li>6) Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere per il miglioramento della qualità del paesaggio periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura;</li><li>7) Favorire la riqualificazione degli insediamenti più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità;</li><li>8) Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna;</li><li>9) Evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione;</li><li>10) Evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</li><li>11) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;</li><li>12) Valorizzare gli spazi aperti e delle aree intercluse da dedicare ad attività agricolo/ricreative quali orti sociali, frutteti didattici, parchi, giardini;</li><li>13) Creare spazi aperti pubblici con servizi per la collettività, quali: mercato dei prodotti agricoli locali, noleggio biciclette, centri di quartiere, etc.;</li><li>14) Ricucire le relazioni tra i tessuti storici e consolidati, le nuove aree periferiche e il contesto;</li><li>15) Consolidare i margini del costruito;</li><li>16) Definire margini urbani con conseguente arresto di nuovi fenomeni di urbanizzazione;</li><li>17) Riqualificare il sistema delle acque con funzione ecologica;</li><li>18) Ridefinire un chiaro impianto morfologico attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti;</li><li>19) Programmare una curata e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di recupero e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi attraverso:<ul style="list-style-type: none"><li>- l'eliminazione degli elementi intrusivi di maggiore impatto;</li><li>- interventi di riqualificazione volti a un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;</li><li>- caratterizzazione dei luoghi urbani, perché non siano estranei all'ambito con cui si connettono;</li><li>- creazione di parchi urbani per naturalizzare la città;</li><li>- mitigazione degli insediamenti edificati e delle infrastrutture di maggiore impatto visivo, ambientale e acustico;</li><li>- conservazione e valorizzazione delle aree incolte poste attorno agli insediamenti e loro trasformazione in aree attrezzate a verde pubblico o aree di rinaturalizzazione;</li><li>- introduzione di fasce di transizione tra il tessuto insediativo e il paesaggio agrario, con l'impianto di siepi o filari di alberi.</li></ul></li><li>20) Realizzare percorsi ciclo pedonali, di connessione tra le varie aree agricole e a verde urbano, muniti di un adeguato corredo vegetale che potrebbe riqualificare il territorio dal punto di vista fruitivo e paesaggistico;</li><li>21) Conservare e valorizzare le aree incolte poste attorno agli insediamenti e loro trasformazione in aree attrezzate a verde pubblico o aree di rinaturalizzazione;</li><li>22) Realizzare percorsi ciclo pedonali, di connessione tra le varie aree a verde urbano, muniti di un adeguato corredo vegetale che potrebbe riqualificare il territorio dal punto di vista fruitivo e paesaggistico.</li></ol> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 109.3 UdPC - 4.3 Il paesaggio dell'area industriale

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>   | <b>Caratteristiche ecologico-ambientali</b>                                                                                                                                                                                                                                                | Area fortemente urbanizzata a pressoché nullo valore ecologico e paesaggistico.                                                                                                                                                                                                        |
|                                   | <b>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</b>                                                                                                                                                                                                                               | Depositi commerciali di vario genere, capannoni industriali, magazzini e relative aree parcheggio annesse, sono in genere adiacenti ad infrastrutture viarie ad alto impatto.                                                                                                          |
|                                   | <b>Caratteristiche visuali e percettive</b>                                                                                                                                                                                                                                                | I fronti industriali per le loro dimensioni hanno grande impatto visivo; si tratta dei complessi industriali di grande visibilità e privi di qualunque forma di mitigazione percettiva.                                                                                                |
| <b>Inquadramento territoriale</b> | <b>Superficie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | 97,5655 ha                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                   | <b>Zone del PUC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | IR5, Ip 1, Ip2                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                   | <b>Vincoli esistenti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).                                                                                                                                                                            |
| <b>Uso del suolo</b>              | <b>Sup. agricola</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                   | <b>Sup. boscata</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                   | <b>Sup. urbanizzata</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Geologia</b>                   | <b>Classe litologica prevalente</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | Depositi alluvionali sabbioso-argilloso-limosi con torba e lapilli pomicei intercalati a suoli e paleosuoli; trattasi di sedimenti palustri e lacustri. Permeabilità complessiva Bassa, ad eccezione per i livelli ghiaiosi pomicei e sabbiosi che possono ospitare falde sovrapposte. |
| <b>Criticità</b>                  | Aree con consumo di suolo pressoché totale e scarsa presenza di aree a verde di compensazione ambientale. Per la compattezza e la quasi totalità di impermeabilità dei terreni esiste una grave difficoltà nella messa a sistema delle aree non urbanizzate tramite reti e corridoi verdi. |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valori</b>                           | Gli elementi presenti possono essere considerati elementi detrattori e di degrado per il paesaggio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Integrare le nuove aree commerciali e industriali e le nuove infrastrutture nel paesaggio;</li> <li>2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;</li> <li>3) Recuperare/riqualificare paesaggisticamente le aree industriali e artigianali ripristinando - dove possibile - la permeabilità con il contesto;</li> <li>4) Salvaguardare le vedute lontane come valori spaziali irrinunciabili;</li> <li>5) Curare l'architettura dei fronti verso i territori aperti;</li> <li>6) Conservare tutte le alberature esistenti, i filari e le siepi e l'inserimento di nuove soprattutto con funzione di mitigazione e/o di creazione di margini tra costruito e territorio aperto;</li> <li>7) Ricomporre le relazioni ecologiche e funzionali tra i diversi sistemi ad esse connesse, con la finalità di riconnettere gli spazi ineditati interclusi alla campagna circostante gli insediamenti;</li> <li>8) Costruire una rete verde di continuità conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale presenti e assegnando loro un ruolo strutturante;</li> <li>9) Recuperare con interventi di riqualificazione paesaggistica le aree industriali e artigianali ripristinando - dove possibile - la permeabilità con il contesto;</li> <li>10) Mitigare con opportuni interventi l'impatto dei nuovi insediamenti progettare gli spazi aperti con una sistemazione del verde che dovrà essere coerente con i caratteri propri dei luoghi, sia in riferimento alla scelta dei materiali che alla scelta delle essenze arboree e arbustive;</li> <li>11) Nella progettazione dei parcheggi a servizio delle strutture industriali/commerciali preferire soluzioni che non operino solo a raso, orientandosi verso proposte integrate che recuperino posti auto all'interno dei complessi architettonici;</li> <li>12) Incentivare azioni di riqualificazione e mitigazione di tutti gli elementi di arredo e di marketing pubblicitario legati agli insediamenti commerciali e produttivi posti lungo la viabilità di accesso alle città;</li> <li>13) Favorire la diffusione di una maggiore progettualità in chiave paesaggistica volta al miglioramento e alla riqualificazione della cartellonistica pubblicitaria e per il marketing delle attività commerciali e produttive insediate lungo i percorsi viari per migliorare l'impatto e l'immagine complessiva del paesaggio connesso alle infrastrutture;</li> <li>14) Realizzare infiltrazioni di verde nei tessuti recenti e particolarmente in corrispondenza delle aree produttive;</li> <li>15) Rimuovere i cartelloni pubblicitari esistenti, che creano barriere alla visione del paesaggio.</li> </ol> |

#### 109.4 UdPC - 4.4 Il paesaggio degli edifici e delle aree monofunzionali isolate

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>   | <b>Caratteristiche ecologico-ambientali</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Aree fortemente urbanizzate con scarso o nullo valore ecologico, ambientale e paesaggistico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                   | <b>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Negli ultimi anni sono state insediate nell'ambito comunale funzioni e servizi di livello sovralocale quali l'ospedale, il centro di protezione civile, che si sono aggiunti ad altre aree monofunzionali già presenti quali il Mercato ortofrutticolo e le strutture sportive di grandi dimensioni. Molto spesso sono state collocate in ambiti periurbani o extraurbani con notevole consumo di suolo agricolo.                                           |
|                                   | <b>Caratteristiche visuali e percettive</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Per le loro dimensioni tali edifici o aree hanno grande impatto visivo e si pongono in modo rilevante nel tessuto extraurbano e periurbano per forme e dimensioni. Potenzialmente possono costituire punti di riferimento visivo e contribuire a definire l'identità del luogo e a favorire l'orientamento sull'intero territorio comunale.                                                                                                                 |
| <b>Inquadramento territoriale</b> | <b>Superficie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 64,7919 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                   | <b>Zone del PUC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Al3, Al8, Ag2, Ag3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                   | <b>Vincoli esistenti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Uso del suolo</b>              | <b>Sup. agricola</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | <b>Sup. boscata</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | <b>Sup. urbanizzata</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Geologia</b>                   | <b>Classe litologica prevalente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipica successione dei terreni di conoide alluvionale pedemontana costituite da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclastiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvengono alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte. |
| <b>Criticità</b>                  | Diffusione di oggetti monofunzionali privi di alcun legame o di riferimenti ai luoghi con formazione di nuove centralità urbane senza alcuna logica di continuità con le preesistenti. Il polo ospedaliero, inserito nello spazio rurale periurbano, isolato rispetto alla città, determina la frammentazione e frantumazione dell'unitarietà dei caratteri del paesaggio rurale preesistente. Inoltre tale situazione potrebbe generare una attrazione urbana tra il polo ospedaliero e la città che porterebbe a saturare lo spazio libero tra la nuova realizzazione e l'ambito urbano. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Valori</b>                     | Laddove possibile è necessario creare nuovi valori architettonici, socio-identitari e paesistico-ambientali, migliorando l'immagine di tali edifici e la loro contestualizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Integrare i nuovi interventi e delle nuove infrastrutture nel paesaggio;</li><li>2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;</li><li>3) Prevedere interventi paesaggistici con l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e/o la mitigazione degli edifici di particolare impatto;</li><li>4) Promuovere azioni e interventi di ricucitura paesaggistica tra la città e gli insediamenti speciali, quali ospedali, depuratori, centrali termiche etc. inseriti nello spazio rurale, con particolare riguardo per le opere infrastrutturali già realizzate che potrebbero essere mitigate.</li></ol> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **109.5 UdPC - 4.5 Il paesaggio delle infrastrutture per la mobilità di riferimento visivo**

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Aree fortemente urbanizzate con scarso o nullo valore ecologico, ambientale e paesaggistico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Le maggiori infrastrutture quali l'autostrada e le due linee ferroviarie attraversano Sarno tagliando il comune in "fasce" da nord-ovest verso sud-est.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tranne la linea Circumvesuviana, le infrastrutture per la mobilità sono sopraelevate e risultano tanto più impattanti quando attraversano aree non urbanizzate.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 41,0529 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Rischio idraulico, fasce fluviali (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03). Intorno a tali infrastrutture vigono sul territorio le fasce di rispetto previste per legge: quella autostradale di 60 m, quella ferroviaria di 30 m.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | In prossimità dei rilievi carbonatici si ritrova la tipica successione dei terreni di conoide alluvionale pedemontana costituite da ciottoli carbonatici e ghiaie calcareo-piroclastiche in matrice sabbiosa limosa piroclastica, caotica, rimaneggiata; mentre nell'area di piana si rinvenivano alternanze di sabbie limose-ghiaiose-argillose piroclastiche con livelli torbosi intercalati a suoli e paleo suoli e con la presenza di falde sovrapposte. |
| <b>Criticità</b>                        | Le nuove infrastrutture di collegamento a scala sovra comunale spesso risultano non integrate nel paesaggio creando situazioni di forte impatto visivo e in molti casi barriere visive tra la città e lo spazio aperto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Valori</b>                           | Gli elementi presenti possono essere considerati elementi detrattori e di degrado per il paesaggio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Integrare le nuove delle nuove infrastrutture nel paesaggio;</li><li>2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto visivo delle infrastrutture;</li><li>3) Prevedere interventi paesaggistici con l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e/o la mitigazione degli elementi delle infrastrutture di particolare impatto;</li><li>4) Costruire una rete verde di continuità conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale presenti e assegnando loro un ruolo strutturante;</li><li>5) Mitigare con opportuni interventi l'impatto delle infrastrutture esistenti con le permanenze storiche e/o paesistiche, mediante interventi sui manufatti stessi o attraverso la creazione di barriere visuali, (schermature vegetali, movimenti di terra barriere, etc.) soprattutto in prossimità di aree paesistiche di particolare rilevanza;</li><li>6) Recuperare e valorizzare le aree coltivate abbandonate a causa del passaggio di nuove infrastrutture;</li><li>7) Integrare paesaggisticamente le nuove infrastrutture con attenta contestualizzazione degli impianti vegetali;</li><li>8) Rimuovere i cartelloni pubblicitari esistenti, che creano barriere alla visione del paesaggio.</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### **109.6 UdPC - 4.6 Il paesaggio delle opere di difesa del suolo**

|                                 |                                                              |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b> | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                  | Aree modellate artificialmente per la tutela idrogeologica dei suoli a mediocre valore di inserimento paesaggistico e di valenza ecologica ed ambientale        |
|                                 | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i> | -                                                                                                                                                               |
|                                 | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                  | Le opere hanno avuto un notevole impatto dal punto di vista paesaggistico. Risulta complessa l'integrazione con il contesto e la riduzione dell'impatto visivo. |
|                                 | <i>Superficie</i>                                            | 55,8103 ha                                                                                                                                                      |
|                                 | <i>Zone del PUC</i>                                          | H                                                                                                                                                               |

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC 'Monti di Lauro', Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03), Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Depositi solitamente incoerenti, talora debolmente coesivi, a tessitura prevalentemente sabbioso-limosa, con materiale di origine piroclastico rimaneggiato e subordinato a detrito calcareo (più abbondante e grossolano, fino a blocchi, in vicinanza dei rilievi), accumulatisi alla base dei versanti e nelle incisioni vallive per colluvionamento, talora con orizzonti pedogenizzati e spinta argillificazione; a luoghi frane del tipo colata (earth-flow, debris-flow, mud-flow), rielaborate e non cartografabili e deiezioni torrentizie (indicate con la simbologia morfologica del conoide); includono sottili livelli piroclastici in giacitura primaria (sabbie vulcaniche, pomici millimetriche, cineriti) e paleo suoli. |
| <b>Criticità</b>                        | Presenza scarsa da un punto di vista quantitativo e qualitativo di opere per la mitigazione dell'impatto visivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Valori</b>                           | Possono costituire un'opportunità per la creazione di nuove aree da destinare al tempo libero e allo sport all'area aperta, allo stesso tempo, poste nella fascia pedemontana possono rappresentare le "porte" di accesso a percorsi montani che sfruttano la sentieristica esistente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici e la gestione e pulizia delle vasche e dei canali;</li><li>2) Potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle opere di difesa del suolo;</li><li>3) Prevedere interventi paesaggistici con l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e/o la mitigazione degli elementi degli impianti di particolare impatto.</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 109.7 UdPC - 4.7 Il paesaggio delle cave e dei siti degradati.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elementi caratterizzanti</b>         | <i>Caratteristiche ecologico-ambientali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Aree modellate artificialmente e/o con elevato grado di degrado del suolo e della copertura vegetale a pressoché nullo valore di inserimento paesaggistico e di valenza ecologica ed ambientale.                                                                                                                                                                               |
|                                         | <i>Caratteristiche storico-insediative e architettoniche</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nella maggior parte delle cave l'attività estrattiva risulta esaurita. I siti degradati sono generalmente depositi di materiali edili o terreni di riporto.                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | <i>Caratteristiche visuali e percettive</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Spesso si trovano in siti di grande visibilità sui rilievi carbonatici, rappresentando delle interruzioni negli ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale quali i boschi dei rilievi montani e i mosaici agricoli pedemontani.                                                                                                                     |
| <b>Inquadramento territoriale</b>       | <i>Superficie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 44,5726 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | <i>Zone del PUC</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                         | <i>Vincoli esistenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Rischio e pericolo frane elevato e molto elevato (PSAI - DPGR n. 143 del 15/05/2012), SIC 'Monti di Lauro', Parco del Fiume Sarno (DGR 2211/03).</i>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Uso del suolo</b>                    | <i>Sup. agricola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                         | <i>Sup. boscata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                         | <i>Sup. urbanizzata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Geologia</b>                         | <i>Classe litologica prevalente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Calcarei e calcari dolomitici, ricchi di rudiste, di colore grigio, biancastro o avana, in strati da spessi a medi, con frequenti intercalazioni di dolomie grigie, generalmente ben stratificati e sempre intensamente fratturati e carsificati con indice di carsificazione in aumento verso l'alto stratigrafico. Il grado di permeabilità è crescente verso l'alto.</i> |
| <b>Criticità</b>                        | Assenza di opere per la mitigazione dell'impatto visivo e di aree a verde. Rischio elevato di inquinamento e di erosione dei suoli agroforestali residuali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Valori</b>                           | È necessario creare nuovi valori paesaggistici. Possono costituire un'opportunità per la creazione di nuove aree da destinare a parchi ricreativi ed attrezzature all'area aperta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Indirizzi e azioni di intervento</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Riqualificare le zone e le cave i cui interessi naturalistico-ambientale risultano compromessi o degradati al fine di reintegrare i valori preesistenti e/o di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati;</li><li>2) Prevedere programmi di recupero e riqualificazione ambientale, al fine di ricomporre mediante ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali;</li><li>3) Promuovere un approccio di recupero volto alla creazione di nuovi valori culturali attraverso l'installazione di opere d'arte contemporanea come opere di Land Art.</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**TITOLO V - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE****Articolo 110. Norme generali**

**110.1** Le disposizioni di cui al presente titolo descrivono i criteri localizzativi dei nuovi insediamenti assunti dal Puc in conformità al PTCP di Salerno vigente e definiscono, in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche del Puc:

- le regole e i meccanismi perequativi per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione,
- gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità;
- i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi ed urbanistici, standards urbanistici, attrezzature e servizi.

**110.2** La componente programmatico/operativa del Puc contiene inoltre l'elaborato 4.2-*Schede progetto*, che riassume i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e le regole attuative degli Ambiti di Trasformazione da includere negli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004, e da realizzare obbligatoriamente previa redazione di Piani attuativi.

**Articolo 111. Criteri localizzativi dei nuovi insediamenti**

**111.1** Il Puc provvede al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi etc., nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità di seguito indicati:

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1° livello</b> | Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per: <ul style="list-style-type: none"><li>– il riuso degli edifici e delle aree dismessi;</li><li>– la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2° livello</b> | Al fine di contenere il consumo di suolo delle aree extraurbane, anche parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno dei tessuti periurbani di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico, individuati quali zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica carente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>3° livello</b> | Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, i nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione dovranno essere localizzati in via prioritaria nelle aree degradate, già compromesse, con un'alta percentuale di impermeabilizzazione del suolo, o in quelle aree incolte collocate sui margini, in stretta connessione con le esistenti aree edificate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4° livello</b> | Qualora i fabbisogni insediativi non siano completamente soddisfatti secondo le modalità e le precedenti priorità, i PUC potranno prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle aree agricole - escluse le Aree agricole periurbane e di salvaguardia, le Aree agricole di rilievo paesaggistico, le Aree agricole di elevato pregio per la produzione e le aree per le quali non è prevista l'edificabilità dai vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - nel rispetto della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche definita dalle presenti norme, secondo i criteri di piano ed i seguenti indirizzi e prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>– riuso prioritario dei manufatti ed aree dismessi;</li><li>– contiguità al tessuto edificato;</li><li>– adeguate condizioni di accessibilità, prioritariamente attraverso il trasporto pubblico;</li><li>– prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi;</li><li>– presenza delle reti di urbanizzazione primaria;</li><li>– organizzazione compatta dei nuovi insediamenti e, qualora si tratti di insediamenti residenziali, con un indice di densità territoriale non inferiore a 150ab/ettaro e non superiore a 300 ab/ettaro;</li><li>– definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione.</li></ul> |

**Articolo 112. Definizione delle principali grandezze urbanistico – edilizie**

**112.1** Le definizioni di seguito specificate sono quelle relative alle grandezze urbanistico-edilizie principali utilizzate per la regolazione della procedura perequativa e degli interventi trasformativi previsti dal Puc, di cui agli articoli successivi. Tali definizioni sono riportate anche nel Ruec in coerenza con le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato in

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

Conferenza Unificata Stato Regioni del 20 ottobre 2016 e recepita dalla Regione Campania con D.G.R. 287/52017.

- 112.2** La Superficie territoriale, di seguito St, è la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Al fine dell'attuazione degli *Ambiti di Trasformazione* del Puc, alla Superficie territoriale si applicano gli *Indici edificatori definiti dal piano e riportati ai successivi commi* 112.5, 112.7, e 112.9 che generano i Diritti edificatori di cui ai successivi commi 112.6 e 112.8.
- 112.3** La Superficie fondiaria, di seguito Sf è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- 112.4** La Superficie Lorda, di seguito SL, è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione. Il Ruc definisce in maniera dettagliata questo parametro precisando le superfici incluse e escluse dal calcolo.
- 112.5** L'Indice edificatorio virtuale, di seguito lev, esprime il valore parametrico dell'edificazione connaturata con i suoli trasformabili ed è espresso in mq di SL per mq di St
- 112.6** Il Diritto Edificatorio virtuale, di seguito Dev costituisce la quantità di edificazione corrispondente all'let, è ottenuto come prodotto tra questo indice e la St del suolo posseduto, è quantificato in SL ed è espresso in metri quadrati.
- 112.7** L'Indice edificatorio di riserva pubblica, di seguito lerp, esprime il valore parametrico dell'edificazione di riserva pubblica attribuibile ai suoli trasformabili da parte dell'Amministrazione comunale in sede di API o di Pua a fronte delle contropartite di cui al successivo art. 118 ed è espresso in mq di SL per mq di St.
- 112.8** Il Diritto edificatorio di riserva pubblica, di seguito Derp, costituisce la quantità di edificazione corrispondente all'lerp, è ottenuto come prodotto tra questo indice e la St del suolo posseduto, è quantificato in SL ed è espresso in metri quadrati.
- 112.9** L'Indice edificatorio della trasformazione, di seguito let, è la somma dell'lev e dell'lerp ed è espresso in mq di SL per mq di St.
- 112.10** L'entità dei parametri edificatori di cui ai precedenti commi 112.4, 112.5, 112.6, 112.7 e 112.8 e 112.9 è stabilita in funzione di una classificazione del territorio in Ambiti di equivalenza di cui al successivo art. 114 secondo le modalità di cui agli art. 116, 117 e 118.

### **Articolo 113. Perequazione, compensazione e trasferimento dei diritti edificatori**

- 113.1** Il Puc individua, gli Ambiti di Trasformazione (AT) di cui alla Tav. 4.1 – Ambiti di Programmazione strategica e Ambiti di Trasformazione e nell'elaborato 4.2 – Schede Progetto e al successivo art. 116, che comprendono le aree in cui sono previsti interventi di rigenerazione urbana o di nuova urbanizzazione. A meno di Ambiti particolari, tali interventi sono attuati attraverso meccanismi di perequazione urbanistica di cui all'art. 32 della LR 16/2004.
- 113.2** La potenzialità edificatoria dei suoli ricadenti in ciascun Ambito di Trasformazione è individuata sulla base dell'Indice di edificazione virtuale (lev) di cui al precedente art. 112.4, stabilito in funzione dell'Ambito di Equivalenza nel quale esso ricade, secondo quanto previsto nella Tav 3.4 – Ambiti di Equivalenza e al successivo art. 114.
- 113.3** Il Diritto edificatorio (Dev) di cui al precedente articolo 112.5 determinato sulla base dell'lev e della ST, viene esercitato attraverso lo strumento della perequazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 16/2004, e ripartito secondo principi di equità e di uniformità dei diritti e degli obblighi tra aree e soggetti proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche. I meccanismi di attuazione di tali diritti edificatori sono descritti nei successivi articoli 116, 117, 118 e 119.
- 113.4** Il Puc individua inoltre alcuni meccanismi di compensazione fra le superfici lorde degli edifici esistenti e le superfici lorde di nuova edificazione da riconoscere ai proprietari degli immobili interessati dagli interventi di demolizione con ricostruzione in altro sito previsti per gli edifici in aree di rischio idrogeologico e idraulico di intensità R3 e R4 o in aree interessate da interventi di riqualificazione infrastrutturale prevista dal Puc e dai piani attuativi. I diritti edificatori derivanti da tali meccanismi di compensazione devono sempre e comunque essere esercitati esclusivamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione definiti dal Puc, secondo le modalità di cui ai successivi

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

articoli 116 e 118.

### **Articolo 114. Ambiti di Equivalenza “AE” e Indice di Edificabilità virtuale “IEv”**

**114.1** Il Puc suddivide il territorio comunale in 3 Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli e dalla loro centralità rispetto alla città esistente, assegnando a ciascuno di essi un valore dell'Indice di Edificabilità virtuale (IEv) indipendentemente dagli usi e dalle destinazioni d'uso.

**114.2** Gli Ambiti di equivalenza e i relativi Indici di Edificabilità virtuale (IEv) sono:

| <b>AMBITI DI EQUIVALENZA</b>  | <b>Indice di edificabilità virtuale IEv (mq di SUL per mq di ST)</b> |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Gli ambiti urbani</b>      | <i>0,15 mq/mq</i>                                                    |
| <b>Gli ambiti periurbani</b>  | <i>0,10 mq/mq</i>                                                    |
| <b>Gli ambiti extraurbani</b> | <i>0,08 mq/mq</i>                                                    |

**114.3** Alle aree comprese in aree non edificabili per effetto di vincoli sovraordinati e nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto alcun diritto edificatorio.

**114.4** I Diritti Edificatori virtuali (DEv) sono liberamente commerciabili e possono essere esercitati solo negli Ambiti di Trasformazione, come specificato nei successivi articoli 116, 117, 118 e 119.

### **Articolo 115. Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città**

#### **Definizione**

**115.1** Gli Ambiti di Programmazione Strategica della città da tutelare, valorizzare, tramandare, trasformare e percorrere comprendono quei contesti, anche disomogenei, che assumono carattere strategico per la trasformazione del territorio e nei quali si intende introdurre temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia e degli spazi pubblici.

#### **Obiettivi**

**115.2** Il Puc individua gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città al fine di delineare una coerente strategia di pianificazione volta al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità di ciascuna area, anche attraverso l'individuazione di obiettivi condivisi da attori pubblici e privati.

**115.3** La perimetrazione degli Ambiti di Programmazione Strategica della Città non ha valenza conformativa, ma è finalizzata ad individuare gli ambiti d'intervento per i quali il Puc prevede una gestione unitaria sotto il profilo degli obiettivi di fondo, seppure da attuare attraverso ambiti e tessuti disciplinati da regole diverse.

### **Articolo 116. Gli Ambiti di Trasformazione**

#### **Definizione**

**116.1** Gli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Puc comprendono le aree per le quali è prevista una nuova urbanizzazione o rigenerazione urbana ed edilizia da realizzare attraverso un insieme sistematico di opere. In tali Ambiti è prevista la realizzazione di:

- edifici privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal Puc e dal Ruec;
- opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione;
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate a colmare il fabbisogno pregresso della città o a rispondere a quello indotto dalla nuova edificazione,
- nuove centralità e attività produttive.

**116.2** Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PUC esprimono un diritto edificatorio virtuale (Dev) generato dall'Indice edificatorio virtuale (IEv) determinato dall'Ambito di equivalenza appartengono e sono oggetto delle procedure perequative di cui al precedente articoli 113 e 114 e delle ulteriori specificazioni di cui ai successivi artt. 117, 118 e 119. Gli Ambiti di Trasformazione si articolano nelle seguenti tipologie:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

- a. ATt - Aree di Trasformazione per attrezzature territoriali, individuate sulla base della necessità di tutelare, valorizzare e consentire la fruizione di vaste aree naturali, interessate da fenomeni di pericolosità idrogeologica o da fenomeni di degrado ambientale, con l'obiettivo di potenziare la dotazione dei Parchi territoriali;
- b. ATsu - Aree di Trasformazione per standard urbanistici, individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della città e delle sue parti, sono destinati prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968, anche attraverso la demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti. Rientrano all'interno di tali ambiti anche quelli destinati ad incrementare le dotazioni di aree pubbliche per realizzare aree verdi e parchi di interesse urbano e territoriale di cui ai precedenti articoli da 68 a 73.
- c. ATI - Aree di Trasformazione per Insediamenti integrati, individuati sulla base delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio esistenti, delle esigenze di innalzamento dell'offerta funzionale di qualità, sono destinati alla rigenerazione di tessuti edilizi obsoleti, alla riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, alla realizzazione di centralità urbane e locali, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.
- d. ATP - Aree di Trasformazione per attività Produttive e di servizi, individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale di alcune parti degradate del territorio, delle vocazioni e dei fabbisogni produttivi, sono destinati alla riqualificazione e al potenziamento degli spazi produttivi della città.

Le tipologie elencate sono riportate rispettivamente agli articoli 117, 118 e 119.

- 116.3** Una parte degli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati è costituita da tessuti edificati in epoca moderna e contemporanea, prevalentemente IR1, IR2 e IR4, ai quali è affidato il soddisfacimento di una parte del fabbisogno abitativo da realizzare attraverso la sopraelevazione di edifici più bassi rispetto alla media di quelli esistenti nell'area, la demolizione e ricostruzione e/o la ristrutturazione urbanistica con incentivi in termini di incremento di SL a fronte del miglioramento della qualità energetica, idrica e strutturale degli edifici.

### **Disposizioni generali sull'attuazione degli AT**

- 116.4** Gli Ambiti di Trasformazione sono attuati previo inserimento degli stessi negli Atti di programmazione degli Interventi (API) di cui all'art. 25 della LR. 16/04, anche sulla base delle procedure concorsuali di tipo concorrenziale di cui all'art. 125 e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Pua) o Permesso di costruire convenzionato, ove ne ricorrano le condizioni previste all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001.

- 116.5** I perimetri degli Ambiti di Trasformazione sono riportati nell'elaborato 4.1 – *Le aree di programmazione strategica e le Aree di Trasformazione* e nell'elaborato 4.2 – *Schede di progetto*. In sede di Pua possono essere apportate limitate modifiche dei suddetti perimetri sulla base di sopravvenute esigenze di riqualificazione urbana di aree degradate, di motivate necessità tecnico-realizzative, di una più precisa individuazione dei confini proprietari e di mutate esigenze connesse ad un obiettivo miglioramento urbanistico delle attrezzature pubbliche da realizzare. Tali modifiche, comprese in una dimensione fra -10% e +10% della ST dell'Ambito, non devono comportare variazioni dei diritti edificatori. L'eventuale modifica dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione va in tutti i casi effettuata di concerto con il Comune.

Gli immobili di pubblica proprietà, compresi negli Ambiti di Trasformazione possono partecipare alla trasformazione urbana in ragione del loro specifico regime giuridico.

- 116.6** Il Pua può comprendere uno o più Ambiti di Trasformazione. Questi possono essere *continui*, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o *discontinui*, qualora le aree siano distanti tra loro.

Gli Ambiti particolarmente estesi o complessi possono essere attuati per sub-ambiti suddividendo cioè l'ambito in parti distinte, fermo restando l'obbligo di un Piano Urbanistico Attuativo (Pua) per ciascun sub-ambito e a condizione che:

- la dimensione minima del sub-ambito sia tale da comprendere al suo interno almeno le aree per la realizzazione degli standard urbanistici e delle urbanizzazioni primarie connessi all'intervento -comprese quelle generate dal Dev- e comunque per una ST non inferiore a

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

5.000 mq;

- non siano preclusi i diritti dei proprietari dei suoli che ricadono nelle parti dell'Ambito non rientranti nel Pua.

Nei casi in cui nell'Ambito siano comprese sia aree gravate da vincoli di inedificabilità sia aree in cui non è consentita la concentrazione in sito del Dev, secondo quanto previsto al successivo art. 117, non sono ammessi sub-ambiti costituiti dalle sole aree edificabili.

**116.7** La suddivisione dell'Ambito in sub-ambiti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di Pua ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il sub-ambito di un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Ambito.  
La proposta preliminare dell'articolazione di un Ambito in Sub-ambiti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

**116.8** Nel caso di rifiuto o inerzia di una parte dei proprietari, i detentori di almeno il *cinquantuno per cento* delle quote edificatorie complessive attribuite all'Ambito di Trasformazione, accertato il rifiuto, possono procedere all'attuazione, previa notifica di atto di costituzione in mora e assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni. In caso di esito negativo i soggetti maggioritari procedono all'attuazione acquisendo le quote edificatorie e gli immobili dei proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

**116.9** Nel caso le quote edificatorie oggetto di rifiuto o inerzia siano maggioritarie, il Comune, dopo aver accertato il rifiuto, può attuare direttamente o a mezzo di società mista, il comparto edificatorio acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili mediante esproprio, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti in materia.

**116.10** Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al Pua in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.

**116.11** È in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative l'attivazione dei proprietari inerti e la formulazione contestuale delle proposte di Pua inerenti i diversi sub-ambiti al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio come specificato ai precedenti commi 116.7, 116.8 e 116.9.

**116.12** Nelle more dell'attuazione degli Ambiti di trasformazione, ossia in assenza di Pua, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili.

### **Destinazioni d'uso e parametri urbanistici**

**116.13** A meno di disposizioni diverse riportate nell'elaborato 4.2 *Schede di progetto* e degli AT che riguardano i tessuti edificati IR1, IR2 e IR4, gli AT esprimono un *Diritto edificatorio virtuale* (Dev) generato dall' *Indice edificatorio virtuale* (lev) determinato dall'Ambito di equivalenza cui appartengono, come specificato ai precedenti articoli 113 e 114.

Nell'elaborato 4.2 -*Schede di progetto* per ciascun Ambito di Trasformazione, in conformità alle previsioni del Puc, sono sintetizzati:

- le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici in funzione degli Ambiti di Equivalenza nei quali essi ricadono;
- eventuali specifiche sulle modalità di attuazione;

Tutte le Aree di Trasformazione dovranno fare riferimento a un disegno urbanistico coerente con le aree comprese nell'Ambito di Programmazione Strategica della Città di riferimento. In sede di pianificazione attuativa potranno essere predisposte soluzioni urbanistiche integrate.

### **Mitigazione degli impatti e azioni di accompagnamento**

**116.14** Nell'attuazione degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere adottate

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

1. la realizzazione delle nuove attrezzature dovrà essere eseguita secondo criteri di qualità architettonica del progetto soprattutto rispetto al paesaggio;
2. la nuova edilizia residenziale dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel Ruec secondo gli indirizzi approvati dalla Regione Campania con la Delibera n. 659 del 18 aprile 2007 e secondo quanto specificamente previsto per l'Ambito;
3. la creazione di parcheggi dovrà prevedere l'adozione di superfici permeabili quanto più ampie possibili e la realizzazione di filtri di verde (siepi, filari di alberi) che consentano di mitigare gli impatti negativi di tipo percettivo.

**116.15** I Pua prevedono pertanto le seguenti *Azioni di accompagnamento* degli interventi

- incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile
- disporre misure per il recupero dell'acqua piovana in apposite vasche per usi domestici e l'irrigazione degli spazi verdi
- definire gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e/o mitigazione del rischio idrogeologico, nonché l'eventuale definizione di un piano di monitoraggio e preallertamento in funzione del rischio idrogeologico
- interrare le linee elettriche al fine di ridurre l'esposizione degli abitanti a campi elettromagnetici.
- utilizzare criteri di contenimento energetico dei nuovi edifici secondo quanto disposto nel Ruec.
- prevedere interventi paesaggistici con l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e/o la mitigazione degli elementi degli impianti di particolare impatto. Gli spazi verdi e l'impianto di alberi e arbusti saranno preferibilmente realizzati prima delle costruzioni.

### **Articolo 117. ATsu - Ambiti di trasformazione per standard urbanistici**

#### **Descrizione**

**117.1** Negli Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) il Diritto edificatorio (Dev) derivante dall'*Indice di edificazione virtuale (Iev)*, individuato nella Tav 3.4 - *Ambiti di Equivalenza*, viene riconosciuto ai proprietari dei suoli ricadenti nell'Ambito a fronte della cessione compensativa gratuita al Comune di una quota di ST per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968. Tale quota di cessione compensativa dei suoli è pari:

1. all'intera St dell'Ambito in presenza di particolari condizioni o vincoli previsti dallo stesso Puc;
2. al 70% della St in tutti gli Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) non rientranti nelle condizioni di cui alla precedente lettera a.

#### **Parametri urbanistici e modalità di attuazione**

**117.2** La cessione compensativa è così regolamentata:

- a) Negli Ambiti in cui la cessione gratuita riguarda l'intera St, di cui al punto 1. del precedente comma 117.1, il Dev va trasferito integralmente in uno o più Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi), di cui al successivo art. 118.
- b) Negli Ambiti di cui al punto 2. del precedente comma 117.1, in cui la cessione compensativa dei suoli può essere parziale, la SL corrispondente al Dev può essere realizzata in sito all'interno di un'area di concentrazione edificatoria rientrante nella quota di suolo non ceduta (30%), la cui localizzazione va concordata con il Comune in sede di Pua secondo criteri di stretta integrazione urbanistica, funzionale e ambientale con i tessuti edilizi contigui e con le attrezzature pubbliche da realizzare nell'area di cessione;
- c) In alternativa alla cessione compensativa dei suoli di cui alle precedenti lettere a) e b) e fermo restando il Dev spettante, i proprietari possono realizzare negli ATsu attrezzature private di uso pubblico assimilabili agli standard urbanistici di cui al D.I. 1444/68, rientranti nelle categorie di destinazioni d'uso definite agli articoli da 56 a 59 e nel Ruec, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune, di cui all'art. 121.

**117.3** Se non diversamente specificato nell'elaborato 4.2 *Schede di progetto e negli Atti di Programmazione degli Interventi*, i proprietari dei suoli ricadenti negli ATsu possono optare, di

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Piano Urbanistico Comunale di Sarno

concerto con il Comune, per una delle modalità attuative di cui al precedente comma 117.2 lettere a), b) e c).

Se nell'Ambito di Trasformazione sono previste esclusivamente attrezzature scoperte, la scelta della modalità di attuazione di cui alla lettera c) del precedente comma 117.2 comporta la rinuncia ad Dev.

- 117.4** Negli Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) il Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalle leggi vigenti in materia, può comunque esercitare l'ablazione onerosa dei suoli previa apposizione di vincolo espropriativo reso conformativo attraverso dichiarazione di pubblica utilità in sede di approvazione del Piano Operativo e degli Atti di programmazione degli interventi. In caso di esproprio dei suoli, il Diritto edificatorio (Dev) connesso al suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente la possibilità edificatoria destinandola alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di Edilizia Residenziale esclusivamente di proprietà Pubblica, purché tale scelta non produca un sottodimensionamento delle aree minime per la realizzazione degli standard urbanistici (18 mq/ab e 10 mq/ab nelle zone equiparate alla Zone B del D.L. 1444/68).

#### **Destinazioni d'uso e standard urbanistici**

- 117.5** Nell'area di concentrazione edificatoria di cui al comma 118.2 lettera b), se non diversamente specificato nell'elaborato 4.2 - *Schede di progetto*, il Dev può essere destinato ai seguenti usi:

- attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici rientranti nelle categorie di destinazioni definite ai precedenti articoli da 58 a 62 e al Capo I del Titolo IX del RUEC.
- attrezzature ricreative,
- unità commerciali di vicinato,
- strutture ristorative e ricettive.

Meno che nei casi in cui il Dev sia utilizzato per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici -che non generano ulteriori standard-, nell'area di concentrazione del Dev devono essere reperite e cedute gratuitamente al Comune anche le aree per gli standard urbanistici corrispondenti alla quota generata dallo stesso Dev, se non diversamente previsto nell'elaborato 4.2 – *Schede di Progetto*. Tale superficie, al netto delle urbanizzazioni primarie connesse all'edificazione, potrà essere monetizzata, secondo quanto stabilito all'art. 123.

## **Articolo 118. ATI - Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati**

### **Descrizione**

- 118.1** Gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi), comprendono prevalentemente:
- aree libere in continuità con le zone urbane;
  - aree edificate degradate, dismesse o da rigenerare;
  - aree periurbane di incerta funzione;
  - aree in corrispondenza di nodi strategici delle reti stradali o di viabilità non idonea ai flussi veicolari attuali.

### **Parametri urbanistici e modalità di attuazione**

- 118.2** Negli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi) viene riconosciuto ai proprietari dei suoli che vi ricadono un Diritto edificatorio (Dev) derivante dall'Indice di edificazione virtuale (lev) stabilito con riferimento agli Ambiti di Equivalenza di cui alla Tav 3.4 - Ambiti di Equivalenza e al precedente art. 114.
- 118.3** Attraverso gli Atti di programmazione, oltre all'lev di cui al precedente comma 118.2, è possibile attribuire ai suoli ricadenti negli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi) un diritto edificatorio aggiuntivo, denominato *Diritto edificatorio di riserva pubblica* (Derp) derivante da un *Indice edificatorio di riserva pubblica* (Ierp) che il Comune, in qualità di unico legittimo detentore di tale diritto, può cedere gratuitamente ai proprietari dei suoli dell'ATi per rendere fattibile la manovra perequativa complessiva prevista dal Puc e i benefici pubblici che ne derivano.

Il Derp può essere assegnato in sede di adozione del Pua nella misura massima di 0,5 mq di SL per mq di ST in relazione alla capacità edificatoria ritenuta congrua per ciascun ATi da un punto di vista urbanistico, morfologico e ambientale.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

**118.4** Il Derp da assegnare è così ripartito:

- a. una quota non superiore a 0,2 mq/mq è destinata ad accogliere i trasferimenti compensativi dei diritti edificatori provenienti dagli Ambiti di Trasformazione urbanistica per standard urbanistici (ATsu) di cessione totale della ST, di cui al precedente art. 118.1 lettera a);
- b. una quota non superiore a 0,2 mq/mq è destinata alla realizzazione di ERS nell'ambito del dimensionamento previsto dal PUC;
- c. una quota non superiore a 0,1 mq/mq è destinata ad accogliere i diritti edificatori derivanti dalla demolizione senza ricostruzione degli edifici da delocalizzare per i seguenti motivi:
  - la messa in sicurezza di aree a rischio idrogeologico e idraulico di livello R3 e R4 determinate dal PSAI;
  - l'attuazione di interventi infrastrutturali previsti dal Puc;
  - la demolizione degli edifici demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui della Città da Tramandare come definiti al precedente art 35.7 e segg. commi.

L'entità della quota da destinare a tali trasferimenti viene valutata con il Comune coerentemente con le esigenze prioritarie di trasformazione urbana che verranno espresse in sede di Atti di programmazione.

**118.5** La somma dell'lev e dell'lerp dà luogo all'Indice edificatorio totale (Iet) che genera un Diritto edificatorio totale (Det) costituito dalla somma del Dev e del Derp corrispondenti.

### **Destinazioni d'uso e standard urbanistici**

**118.6** Ad esclusione dei ATP dove la destinazione d'uso sono produttive, le destinazioni d'uso per l'utilizzazione del Dev sono quelle ammesse nella Componente strutturale/Tessuto nella quale l'ATi ricade, secondo quanto disposto al precedente Titolo II delle presenti NTA per la specifica componente e/o di quanto specificato nell'elaborato 4.2. – Schede di progetto.

**118.7** Le aree per gli standard urbanistici connessi ai diritti edificatori, Dev e Derp devono essere reperite e cedute gratuitamente al Comune all'interno degli ATi che li hanno generati, secondo la tipologia e la localizzazione eventualmente riportate nell'elaborato 4.2 – Schede di Progetto o decise in sede di Pua e Atti di Programmazione. In alternativa, in sede di Pua ed Atti di Programmazione, essi possono essere localizzati, per intero o in parte, anche in Ambiti di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) di cui all'art. 117, laddove questo trasferimento consenta di ottenere migliori prestazioni urbanistiche ed ambientali, fermo restando che le quote trasferite dovranno essere localizzate in stretta connessione funzionale con gli interventi degli Ambiti che li hanno generati e non potranno rientrare nella quota minima di suolo da cedere per l'attuazione degli ATsu stessi.

**118.8** Eventuali residui del Derp che dovessero risultare in esito all'approvazione dei PUA degli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATi) possono essere ceduti gratuitamente dal Comune ai proprietari dei suoli ricadenti in tali Ambiti per finanziare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree acquisite al patrimonio pubblico.

## **Articolo 119. ATP - Ambiti di Trasformazione per attività Produttive e servizi**

### **Descrizione**

**119.1** Tali Ambiti comprendono prevalentemente le aree in ambiti liberi connessi con il sistema infrastrutturale primario (assi viabilistici primari) e in corrispondenza dei principali nodi di intermodalità. Gli Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema economico e produttivo anche mediante la localizzazione di funzioni del terziario innovativo e della produzione "avanzata", entrambi connessi con lo sviluppo di un sistema di centri di ricerca e gestione delle attività.

### **Parametri urbanistici e modalità di attuazione**

**119.2** Negli Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive (ATP) e servizi valgono i seguenti parametri:

|                                    |                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Diritto edificatorio (Dev):</b> | 0,4 mq della ST - uguale in tutti gli Ambiti |
| <b>Rapporto di copertura (RC):</b> | 0,4 della SF                                 |
| <b>H max:</b>                      | 10 m                                         |

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                       |                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Distanza dai confini:</b>          | ≥ 5 m                                                              |
| <b>Densità arborea territoriale</b>   | 1 albero ogni 50 mq di ST di cui almeno la metà di prima grandezza |
| <b>Densità arbustiva territoriale</b> | 1 arbusto ogni 30 mq di ST                                         |

Deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale anche in relazione alle superfici verdi e alla densità arborea.

### **Destinazioni d'uso e standard urbanistici**

**119.3** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- usi industriali e artigianali con esclusione dei codici ATECO 38.00;
- attività terziarie (economiche e amministrative);
- attività commerciali (fino alle medie strutture di vendita) e artigianato di servizio;
- attività ricettive e ristorative;
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero);
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Le funzioni previste devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.

**119.4** Le aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici sono dimensionati sulle base delle quantità da realizzare e delle loro destinazioni d'uso ai sensi del DL 1444/68. Tali aree devono essere reperite all'interno dell'Ambito e localizzate preferibilmente in adiacenza alle strade pubbliche. La loro localizzazione deve essere in tutti i casi concordata con il Comune in fase di Pua.

Per le destinazioni d'uso commerciali devono essere garantiti gli spazi pertinenziali, a parcheggio e per la movimentazione delle merci, previsti dalla L.R. 7/2020.

**119.5** Per gli insediamenti che si connotano per una forte prevalenza di funzioni produttive deve essere prevista una fascia di piantumazione con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.

Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziario-ricettive devono essere garantiti il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.

Per gli insediamenti che si connotano per una forte prevalenza delle funzioni commerciali le aree destinate a parcheggi devono essere adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale.

## **Articolo 120. Misure compensative**

**120.1** Il Puc prevede misure compensative per gli interventi che prevedano la delocalizzazione negli Ambiti di Trasformazione per Insediamenti integrati (ATi) di edifici esistenti motivati da:

- messa in sicurezza degli edifici ricadenti in aree di Rischio idrogeologico e idraulico elevato (R3) e molto elevato (R4) del vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'ex Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale oggi Autorità di Bacino distrettuale Appennino meridionale,
- previsioni di razionalizzazione del sistema infrastrutturale del Puc
- demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui della Città da Tramandare come definiti al precedente art 35.7.

I Coefficienti di correzione della SL dell'edificato esistente da delocalizzare sono i seguenti:

| <b>Tipologia<br/>fabbricati esistenti</b> | <b>Indice di<br/>correzione</b> |
|-------------------------------------------|---------------------------------|
|-------------------------------------------|---------------------------------|

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| <b>Edifici residenziali in aree del centro storico</b> | 1,50 |
| <b>Edifici residenziali in altre aree</b>              | 1,20 |
| <b>Edifici commerciali</b>                             | 1,10 |
| <b>Edifici industriali/artigianali</b>                 | 0.70 |

- 120.2** Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti di cui alla citata tabella ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso.
- 120.3** La SL di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEv.
- 120.4** I Diritti Edificatori virtuali (DEv) sono liberamente commerciabili e possono essere esercitati secondo le disposizioni di cui al precedente art. 116, 117 e 118.

### **Articolo 121. Contenuti della convenzione per l'attuazione degli Ambiti**

- 121.1** La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi negli Ambiti di Trasformazione e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:
- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle ATI;
  - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle ATI;
  - l'eventuale riconoscimento del Derp e gli oneri che ne derivano ai sensi di quanto disposto all'art. 118;
  - l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
  - la cessione gratuita delle aree di cessione previste nelle ATsu e delle aree destinate alla viabilità e delle aree destinate a Edilizia Residenziale Pubblica, ove previste;
  - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
  - la quota di edilizia convenzionata che si intende realizzare nelle ATI.
- 121.2** Tale Convenzione, è approvata dalla Giunta comunale in uno con il Pua.

### **Articolo 122. Ambiti di ricostruzione fuori sito**

- 122.1** In seguito all'alluvione del 5 maggio 1998 per diversi edifici privati distrutti non è stata possibile la ricostruzione in sito per incompatibilità con le opere di messa in sicurezza. Alcuni cittadini hanno proposto di poter realizzare le proprie abitazioni in altri terreni di loro proprietà, situati fuori dalle aree a rischio. È stata quindi predisposta una variante al Pdf e in data 15.07.2008 si è conclusa con esito favorevole, la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 6 della legge n. 226 del 13.07.1999 e dell'art. 3 della O.P.C.M. n. 3449 del 15.07.2005. Con D.C.C.n.9 del 11.03.2009, l'amministrazione ha preso atto della Conferenza, dei pareri favorevoli dei vari enti interessati tra cui il parere del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino di cui alla L.R. n. 8/94.
- 122.2** Per le aree individuate per la ricostruzione delle unità immobiliari totalmente distrutte o da demolire in seguito agli eventi alluvionali del 5.05.1998, sono previste funzioni residenziali.
- 122.3** L'intervento edilizio è di tipo diretto previa acquisizione di Permesso di Costruire così come previsto dal RUEC per le nuove edificazioni.
- 122.4** Il progetto dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.
- 122.5** La superficie delle aree per la ricostruzione, nonché i parametri e gli indici edificatori per esse stabiliti, devono essere strettamente commisurati all'entità delle unità immobiliari totalmente distrutte o da demolire come previsto dal comma 4 dell'art. 6 della legge n. 226 del 13.07.1999;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Urbanistico Comunale di Sarno

possono essere ammessi per le predette unità immobiliari limitati incrementi delle superfici edilizie correlati esclusivamente a comprovabili necessità di adeguamenti funzionali e igienico-sanitari, previsti dalle norme tecniche.

### **Articolo 123. Monetizzazione degli standard previsti**

- 123.1** La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione delle stesse.
- 123.2** Ferma restando la priorità di assicurare la adeguata dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche nelle aree urbane, la possibilità di monetizzazione è concessa dal Comune nei casi in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di reperire tali aree in vicinanza degli interventi o in aree utili a servizio delle zone residenziali e, in alternativa, di attuare quanto previsto ai precedenti articoli 117 e 118.
- 123.3** Il Comune può sempre rifiutare, per motivi di interesse pubblico, la richiesta di monetizzazione da parte del richiedente o può invece richiederla nei casi in cui, l'esiguità o la localizzazione delle aree da cedere non costituisca utilità pubblica ma piuttosto uno svantaggio per il Comune.
- 123.4** Gli importi da corrispondere per la monetizzazione delle aree a standard è stabilita con D. C.C. n. 11/2018.
- 123.5** I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici.

### **Articolo 124. Viabilità di progetto**

- 124.1** Nelle tavole del quadro strutturale del Puc sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel Puc hanno un carattere di direttiva, si attuano mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, ricadendo all'interno di Ambiti della Città da Trasformare attraverso piani attuativi (Pua) che possono eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
- 124.2** Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo, e simili.