



# PUC

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



## Relazione generale

### **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 Gasparri

arch. Cinzia Panneri

dott. Antonio di Gennaro

dott. Giuseppe Doronzo

ing. Gennaro Angiello

ing. Mario Carillo

Maggio 2024

# Indice

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. I CONTENUTI DEL PUC VIGENTE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Il quadro conoscitivo.....	4
2.2 Il quadro interpretativo.....	4
2.3 La componente strutturale.....	5
2.4 La componente programmatica.....	7
<b>3. STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PUC VIGENTE.....</b>	<b>12</b>
3.1 I Piani Urbanistici Attuativi .....	12
3.2 Gli Atti di Programmazione degli Interventi .....	20
3.3 L'attuazione delle Aree di Trasformazione.....	21
3.3.1 Le Aree di Trasformazione per Insediamenti integrati (ATI) .....	22
3.3.2 Le aree di trasformazione per standard urbanistici (ATSu).....	24
3.3.3 Le aree di trasformazione per attività produttive e servizi (ATP).....	26
3.3.4 Gli Ambiti di Recupero (AR) .....	27
3.3.5 Gli Ambiti di trasformazione per sopraelevazione (ATS) e gli Ambiti di Ricostruzione fuori sito (Rfs) .....	28
<b>4. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....</b>	<b>29</b>
4.1 Città, strategie e obiettivi del Puc .....	29
4.2 Indirizzi strategici dell'Amministrazione Comunale - D.G.C. n. 44/2019 e D.G.C. n. 46/2023.....	33
4.2.1 Adeguamenti per supportare possibili opportunità di sviluppo .....	34
4.2.2 Adeguamenti derivanti da nuove normative, da approfondimenti tecnici e piani di livello sovracomunale.....	36
4.2.3 Messa a sistema di varianti puntuali intervenute dopo l'approvazione del Puc ed errori materiali.....	37
4.2.4 Modifiche per rispondere alle criticità emerse nella fase di attuazione del Puc. Semplificazione delle Norme Tecniche di Attuazione .....	37
4.3 Indirizzi strategici dell'Amministrazione Comunale relativi alle attività produttive sostenibili - D.C.C. n. 6/2020 .....	38
4.4 Indirizzi strategici dell'Amministrazione Comunale per i centri storici - D.C.C. n. 52/2021.....	39
<b>5. La VARIANTE AL PUC .....</b>	<b>41</b>
5.1 La procedura di formazione e approvazione della Variante al Puc ai sensi della normativa vigente .....	41

## **Relazione generale**

### Variante al Puc di Sarno

---

5.1.1	La verifica di Assoggettabilità a VAS.....	41
5.1.2	La consultazione pubblica.....	43
5.1.3	Le fasi successive del procedimento di formazione della Variante .....	44
5.2	Adeguamenti degli elaborati del PUC a piani sovraordinati, a provvedimenti normativi e atti regionali e a delibere di Consiglio Comunale .....	46
5.2.1	Adeguamenti degli elaborati del PUC a interventi sovraordinati.....	46
5.2.2	Adeguamenti a provvedimenti normativi e atti regionali .....	47
5.2.3	Adeguamenti a delibere di Consiglio Comunale.....	49
5.3	Adeguamento dell'offerta per attività produttive .....	53
5.3.1	Le strategie per gli insediamenti produttivi nel Ptr e Ptc della Provincia di Salerno .....	53
5.3.2	Il sistema produttivo di Sarno .....	57
5.3.3	La Manifestazione d'interesse dell'Agenzia per lo sviluppo del territorio della Valle del Sarno S.p.A.....	61
5.3.4	L'ATP.09 - Area di trasformazione per impianti a grande concorso di pubblico ....	65
5.3.5	La rigenerazione degli insediamenti produttivi esistenti.....	68
5.4	Modifiche normative puntuali per il miglioramento dell'attuazione del Puc.....	69
5.5	Snellimento e rettifica degli elaborati del Puc per la correzione di errori materiali .....	75

### **1. INTRODUZIONE**

La Variante al Piano Urbanistico Comunale (Puc) di Sarno non si configura come formulazione di un nuovo piano, bensì quale revisione, per alcuni aspetti definiti e circoscritti, del piano vigente approvato nel 2015 e prende avvio dalla necessità di affrontare alcune difficoltà applicative riscontrate durante le fasi di attuazione dello strumento urbanistico, di aggiornarlo e di rispondere ad alcune esigenze relative all'ottimizzazione del sistema delle attività produttive.

La suddetta Variante al Puc interviene, dunque, con il fine di risolvere le criticità rilevate, migliorare l'efficacia del Piano e il perseguimento dei suoi obiettivi, chiarire e meglio precisare i contenuti della sua disciplina, rispondere ad una domanda di insediamento di attività produttive eco-compatibili.

In particolare per quanto concerne questo ultimo aspetto, la rilevante domanda di insediamento di nuove attività per la produzione di beni e servizi che si è riscontrata in occasione della manifestazione d'interesse indetta dall'Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno nel 2021, mostra come grazie all'elevata accessibilità e alla sua posizione strategica, il territorio sarnese sia in grado di attrarre nuove aziende che, se afferenti a settori innovativi e compatibili con gli imprescindibili obiettivi di salvaguardia dell'ambiente e della salute, potranno generare nuove occasioni di lavoro e sviluppo per la comunità insediata. E ciò anche grazie alla presenza a Sarno di una Zona Economica Speciale istituita nel 2018, che coincide con l'area dell'insediamento Produttivo di via Ingegno.

La Variante propone di apportare correzioni nelle modalità di attuazione di alcune "Aree di Trasformazione" e interviene sulla sola componente programmatica del Piano. prevalentemente introducendo modifiche puntuali alle Norme Tecniche di Attuazione, finalizzate:

- alla semplificazione e allo snellimento per una loro più immediata applicazione;
- alla più chiara esplicitazione dei contenuti di alcuni articoli, anche al fine di recepire le disposizioni di piani sovraordinati o normative sopraggiunte (come nel caso dell'Intesa Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016 relativa al Regolamento Edilizio Tipo);
- a facilitare la concreta realizzazione di alcune tipologie di interventi previsti in ambiti di trasformazione intervenendo sulle loro modalità di attuazione;
- alla rettifica di alcune parti finalizzata a correggere gli errori materiali riscontrati.

Il processo di revisione si configura quale approfondimento di alcuni contenuti nel rispetto dell'impianto del Puc vigente, mantenendone invariato il quadro strutturale e strategico.

La Variante al Puc è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborati grafici
- Componente strutturale
  - 3.3 La disciplina del territorio comunale
- Componente programmatica
  - 4.1 Le disposizioni programmatiche - Gli Ambiti Strategici della Città
  - 4.2 Le schede di progetto
- Allegato A - Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. 152/2006.

## **2. I CONTENUTI DEL PUC VIGENTE**

### **2.1 Il quadro conoscitivo**

Il Piano Urbanistico Comunale è stato approvato, ai sensi della L.R. n. 16/2004 e ss.mm. e ii., con delibera di Consiglio Comunale n. 80/2015.

Gli elaborati conoscitivi del Puc, con analisi condotte alla scala 1:10.000 o di maggior dettaglio, riguardano la specificazione dell'uso agricolo del suolo, la consistenza ed articolazione dei "beni paesaggistici" e del patrimonio storico-culturale, la perimetrazione degli insediamenti per epoca di formazione, la perimetrazione delle aree urbanizzate articolate per tipologia insediativa.

Il Puc assume le analisi conoscitive ed interpretative, nonché le componenti strutturali dei Piani territoriali sovraordinati quali elementi costitutivi del quadro conoscitivo e della componente strutturale della pianificazione urbanistica. Rispetto a tale aspetto si segnala che dal 2015 ad oggi sono intervenute soltanto due modifiche relative:

- alla ripermetrazione di una porzione del territorio comunale in dx del Rio Acque del Palazzo nella carta della vulnerabilità idraulica a carattere topografico;
- alla riduzione del vincolo cimiteriale da 100 m a 50 m (Delibera di C.C. n. 24 dello 07/07/2020).

Di queste due modifiche, di cui prende atto la presente Variante al Puc, si dirà nel dettaglio nel § 5.

Pertanto il Quadro conoscitivo della Variante al Puc risulta essere sostanzialmente inalterato rispetto a quello descritto dal Puc vigente.

### **2.2 Il quadro interpretativo**

Il quadro interpretativo del Puc è finalizzato in primo luogo alla identificazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali territoriali che sono a loro volta articolate in unità tipologiche in base alle caratteristiche fisionomiche strutturali delle coperture del suolo ed ai caratteri morfologici prevalenti.

Inoltre rappresentano un contributo alla sintesi del quadro conoscitivo per fornire un'interpretazione del territorio gli elaborati che restituiscono la struttura paesaggistica, in cui si evidenziano e si mettono in relazione le principali componenti della morfologia naturale, della rete idrografica, del patrimonio ecologico diversificato in funzione della valenza ecologica, del sistema agricolo, del patrimonio storico-culturale, del sistema insediativo ed infrastrutturale.

In particolare la Carta delle risorse paesaggistiche 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).

### 2.3 La componente strutturale

Il PUC – che come si è visto è stato redatto sulla base di un approfondito quadro conoscitivo – articola le disposizioni strutturali in relazione ad “ambiti di territorio”, “tipi di città” e “tessuti”; tale impostazione risulta pienamente confermata dalla presente Variante che interessa solo limitatamente e per alcuni aspetti specifici questa componente del Puc.

Gli “Ambiti di territorio” sono rappresentati da un insieme di elementi costruiti e spazi aperti tra i quali intercorrono relazioni fisiche e che sono connotati da destinazioni d’uso prevalenti. Essi sono:

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

A loro volta gli “ambiti prevalentemente urbanizzati” si articolano in “tessuti” in relazione all’epoca di formazione e a criteri di omogeneità funzionale, tipologica, morfologica e di uso del suolo.

All’interno della componente strutturale, il Puc definisce la rete ecologica comunale, intesa quale progetto strategico paesaggistico-ambientale basato sulle unità ecologiche e sulle relative interconnessioni. Le strategie definite dal Puc per la realizzazione della rete ecologica sono:

- limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono;
- 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;
- favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.

La Rec è costituita da:

<b>Elementi costitutivi fondamentali</b>	Aree a maggior grado di biodiversità	Core-Areas Stepping Stones
	Corridoi ecologici da formare e/o potenziare	Ecological) corridors
	Varchi	
	Aree agricole ampie a minor grado di frammentazione ed interclusione	
	Aree permeabili periurbane ad elevata frammentazione ecosistemica	
	Aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare	
	Aree di cava da riqualificare	
<b>Fasce tampone</b>	Aree agroforestali a media biodiversità di filtro e collegamento ecologico	Buffer Zones

Inoltre sulla base della Carta delle risorse paesaggistiche (Tavv. 2.2) il Puc individua gli Ambiti e le Unità di Paesaggio Comunale per le quali l’obiettivo principale è quello della qualità paesaggistica

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

attraverso la conservazione, la tutela, la valorizzazione, il miglioramento, il ripristino dei valori paesaggistici esistenti o la creazione di nuovi valori paesaggistici.

Gli Ambiti di Paesaggio Comunale, definiti sulla base della prevalenza della componente naturale, della componente antropico-culturale e della componente percettivi, sono quattro e sono articolati in Unità di Paesaggio individuate in rapporto alle seguenti:

- ecologico-ambientali e naturalistiche,
- storico-insediative e architettoniche,
- visuali percettive.

La tabella riporta gli Ambiti di Paesaggio Comunale e le relative Unità di Paesaggio.

<b>Ambiti percettivamente omogenei di alto valore ecologico e ambientale</b>	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
<b>Ambiti caratterizzati dalla compresenza della componente storica e naturale</b>	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
<b>Ambiti caratterizzati dalle componenti storico-insediative e architettoniche</b>	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
<b>Ambiti caratterizzati prevalentemente dalla componente antropica</b>	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

Gli obiettivi di carattere generale individuati per gli Ambiti di Paesaggio Comunale e le Unità di Paesaggio sono

- mantenimento della biodiversità e del giusto grado di eterogeneità dei paesaggi;
- introduzione di elementi di naturalità nelle aree maggiormente antropizzate;
- la rivalutazione del paesaggio agrario;
- 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;
- l'integrazione paesaggistica delle nuove zone residenziali;
- l'attenzione alla qualità paesaggistica nella creazione di aree di possibile sviluppo economico (parchi tecnologici, imprenditoriali, logistici, ecc.).

Per ognuna delle Unità di Paesaggio, inoltre il Puc prevede una scheda che oltre a contenere gli elementi descrittivi, individua le criticità e i valori e fornisce gli indirizzi e le azioni di intervento.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

Nella componente strutturale del Puc vigente è compresa la suddivisione del territorio in Ambiti di Equivalenza costituiti da suoli ai quali viene assegnato lo stesso Indice di Edificabilità virtuale (IEv) ai fini dell'attribuzione delle potenzialità edificatorie.

La perimetrazione degli Ambiti di Equivalenza è stata effettuata sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione, pubblica o privata, introdotta dal Puc.

Tutto il territorio è compreso negli Ambiti di Equivalenza anche se alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.

Gli Ambiti di Equivalenza sono tre e la loro perimetrazione non è modificata dalla Variante. Nella presente variante si è proceduto unicamente a modificare la nomenclatura dei parametri urbanistici che costituiscono l'lev (superficie lorda di solaio) per adeguarla a quella delle "Definizioni unificate" del Regolamento Edilizio Tipo approvato Delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017 come sarà meglio descritto al paragrafo § 4.2.2. Gli Ambiti di Equivalenza e i corrispondenti lev sono riportati nella tabella che segue, in grassetto la nomenclatura oggetto di adeguamento.

La componente strutturale del Puc vigente non è interessata dalla presente Variante

Ambiti di Equivalenza	Indice di edificabilità virtuale lev (mq/mq) <b>Sup. lorda solaio /Sup. Territoriale</b>
Gli ambiti urbani	0,15 mq/mq
Gli ambiti periurbani	0,10 mq/mq
Gli ambiti extraurbani	0,08 mq/mq

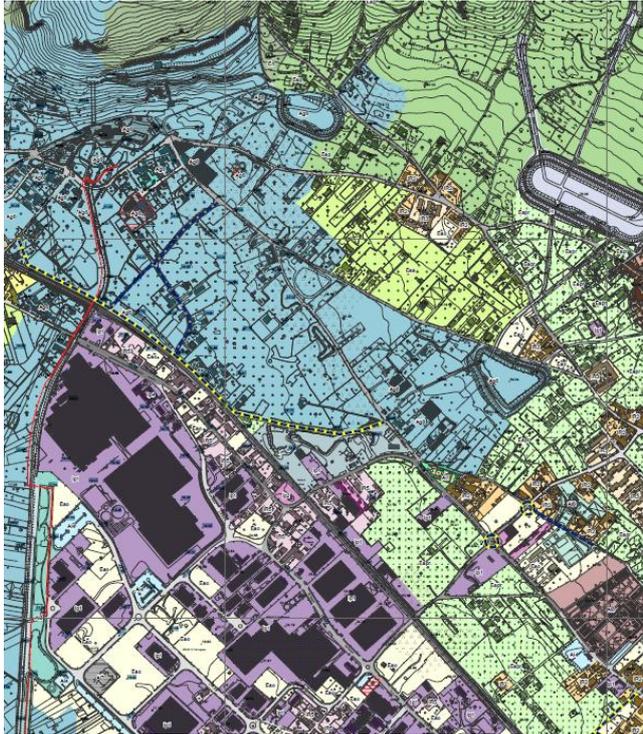
### **2.4 La componente programmatica**

Le disposizioni programmatiche del Puc vigente definiscono, in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche, l'articolazione del territorio in "ambiti" definendo per ognuno di essi:

- i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative;
- le destinazioni d'uso;
- gli indici fondiari e territoriali;
- i parametri edilizi ed urbanistici;
- gli standard urbanistici, le attrezzature e i servizi;
- le modalità di attuazione.

# Relazione generale

## Variante al Puc di Sarno



LA CITTÀ DA TRAMANDARE

- IS1 Insediamento storico del nucleo originario di Sarno (art. 36)
- IS2 Insediamento prevalentemente storico di primo impianto (art. 37)
- IS3 Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada (art.38)
- IS4 Tessuto storico prevalentemente caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazioni a corte (art. 39)
- IS5 Impianti ottocenteschi di archeologia industriale (art. 40)
- IS6 Tessuto prevalentemente storico delle frazioni (art. 41)
- IS7 Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico (art. 42)
- IS8 Masserie storiche in ambito rurale (art. 43)

LA CITTÀ DA RIQUALIFICARE

- IR1 Tessuto urbano di recente formazione consolidato (art. 45)
- IR2 Tessuto periurbano di recente formazione consolidato (art. 46)
- IR3 Tessuto con impianto unitario (art. 47)
- IR4 Tessuto periurbano di recupero e riassetto urbanistico (art. 48)
- IR5 Tessuto residenziale in area industriale (art. 49)

LA CITTÀ DELLE ATTIVITÀ

- Ip1 Tessuti a prevalente destinazione produttiva (art. 51)
- Ip2 Tessuti a prevalente destinazione commerciale (art. 52)
- Ip3 Aree occupate da attività produttive dismesse o da dismettere (art. 53)
- Ip4 Insediamenti con destinazione d'uso alberghiera ed extra-alberghiera, e servizi per il turismo (art. 54)

LA CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

- Attrezzature pubbliche di interesse locale**
  - A11 Attrezzature prescolari e scolastiche dell'obbligo (art. 57)
  - A12 Attrezzature di interesse comune (art. 58)
  - A13 Aree per gli spazi pubblici, attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (art. 59)
  - A14 Aree per parcheggi pubblici (art. 60)
  - A15 Aree archeologiche e di interesse archeologico (art. 61)
  - A16 Attrezzature private di uso collettivo (art. 62)
  - A17 Impianti Tecnologici (art. 63)
  - A18 Impianto cimenteriale (art. 64)
- Attrezzature pubbliche di interesse generale**
  - Ag1 Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo (art. 66)
  - Ag2 Attrezzature sanitarie ed ospedaliere (art. 67)
  - Ag3 Attrezzature d'interesse territoriale (art. 68)
- Parchi territoriali**
  - Ag4 Parco Intercomunale del Voscone (art. 69)
  - Ag5 Parco Fluviale Intercomunale del rio San Marino (art. 70)
  - Ag6 Parco archeologico-naturalistico Santa Maria in Foce (art. 71)
  - Ag7 Parco storico-naturalistico del Saretto (art. 72)
  - Ag8 Parco Urbano dell'Innovazione: SARNO 2.0 (art. 73)

LA CITTÀ DA TUTELARE

- En Aree boscate e ad elevata naturalità (art. 76)
- Eap Aree agricole di pregio paesaggistico (art. 77)
- Eaa Aree agricole di pregio per la produzione agricola (art. 78)
- Eapr Aree agricole periurbane e di salvaguardia (art. 80)
- Eao Aree agricole ordinarie (art. 81)
- Eia Aggregati in ambito rurale (art. 82)
- H Aree di tutela idrogeologica e di difesa del suolo (art. 82)
- I Recupero ambientale e paesaggistico dei siti degradati (art. 83)

LA CITTÀ DA PERCORRERE

- Rete viaria (art. 87)
  - Autostrada
  - Viabilità extraurbana principale
  - Viabilità extraurbana secondaria
  - Viabilità locale
  - Viabilità urbana principale
  - Strade extraurbane secondarie
- Rete ferroviaria (art. 88)
  - Ferrovia
  - Circumvesuviana
  - Nodi e centri di interscambio per il trasporto di persone (art. 92)
- Percorsi ciclo-pedonali (art. 94)
- Aree pedonali (art. 95)
- Viabilità di progetto
- Adeguamento della viabilità esistente

Stralcio della Tavola 3.3.a – Disciplina di Piano

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

La prima tipologia di Ambiti individuati dal Puc sono gli “Ambiti di Programmazione Strategica - APS” che comprendono quei contesti, anche disomogenei, che assumono carattere strategico per la trasformazione del territorio e nei quali il Puc intende introdurre temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia e degli spazi pubblici.

Per tali Ambiti, il Puc delinea una strategia di pianificazione volta al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità di ciascuna area, anche attraverso l'individuazione di obiettivi condivisi tra attori pubblici e privati. La loro perimetrazione non ha valenza conformativa.

Gli Ambiti di Programmazione Strategica sono 9 come definiti di seguito:

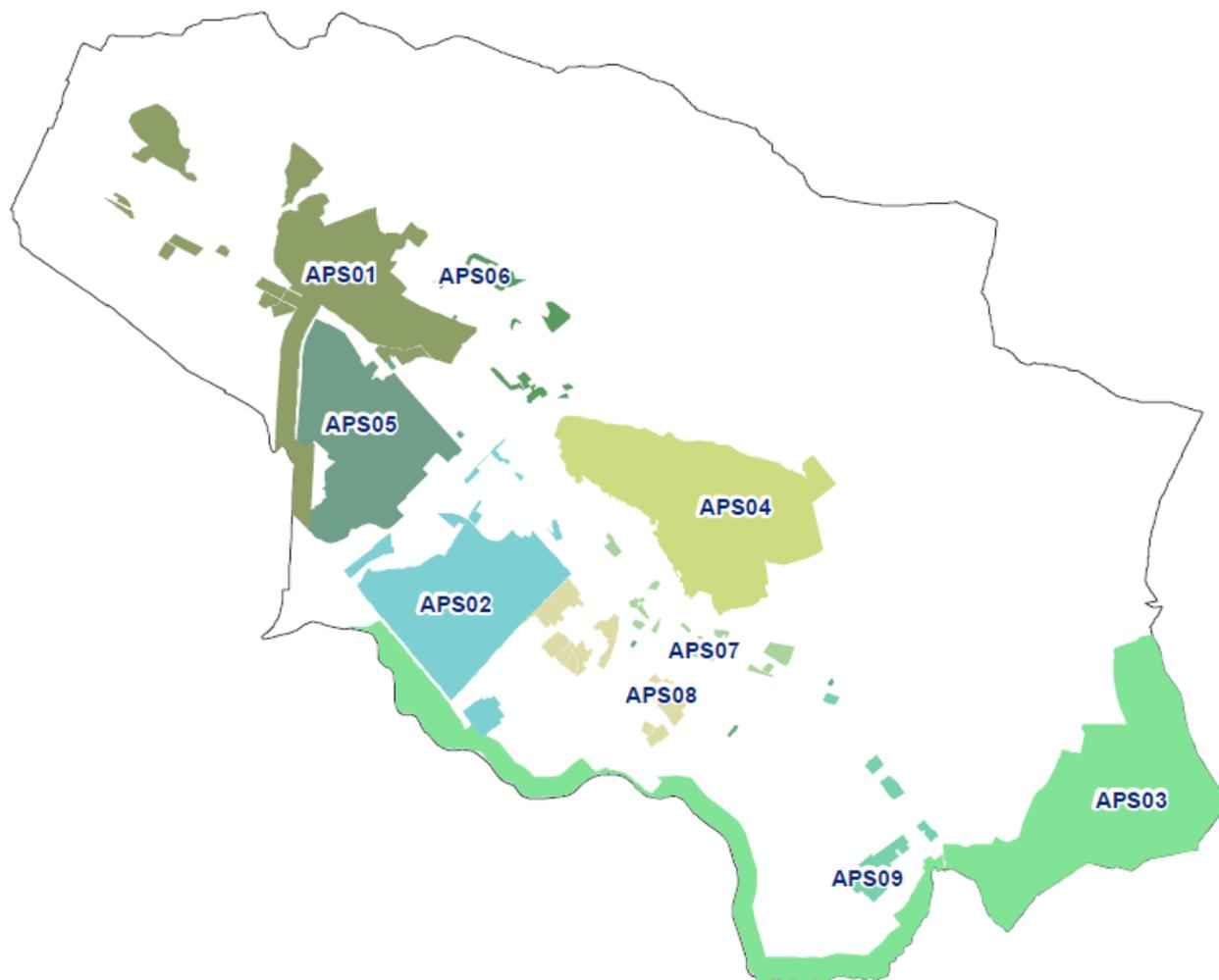
- APS01 - Santa Maria in Foce
- APS02 - Masseria della Corte
- APS03 - Voscone e Rio San Marino
- APS04 - Saretto
- APS05 - Area industriale di via Ingegno
- APS06 - Episcopio
- APS07 - Sarno
- APS08 - Serrazzeta
- APS09 - Lavorate

All'interno degli APS, il Puc individua le “Aree di Trasformazione - AT” che sono assimilabili ai comparti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004.

Le Aree di Trasformazione sono un insieme di aree, edificate o meno, per le quali il Puc fissa le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi. Le Aree di Trasformazione possono essere “continue”, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, oppure “discontinue”, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.

Nelle Aree di Trasformazione l'attuazione delle previsioni del Puc è subordinata alla redazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, oppure all'elaborazione di un progetto di opera pubblica (infrastrutture e attrezzature). Le aree di Trasformazione sono di sei tipologie diverse:

- AR - Ambiti di Recupero;
- ATs - Ambiti di Trasformazione in elevazione;
- Arfs - Ambiti di ricostruzione fuori sito;
- ATsu - Aree di Trasformazione per standard urbanistici;
- ATI - Aree di Trasformazione per Insediamenti integrati;
- ATP - Aree di Trasformazione per attività economico/Produttive e servizi.

**Rappresentazione schematica degli Ambiti di Programmazione Strategica (APS)**

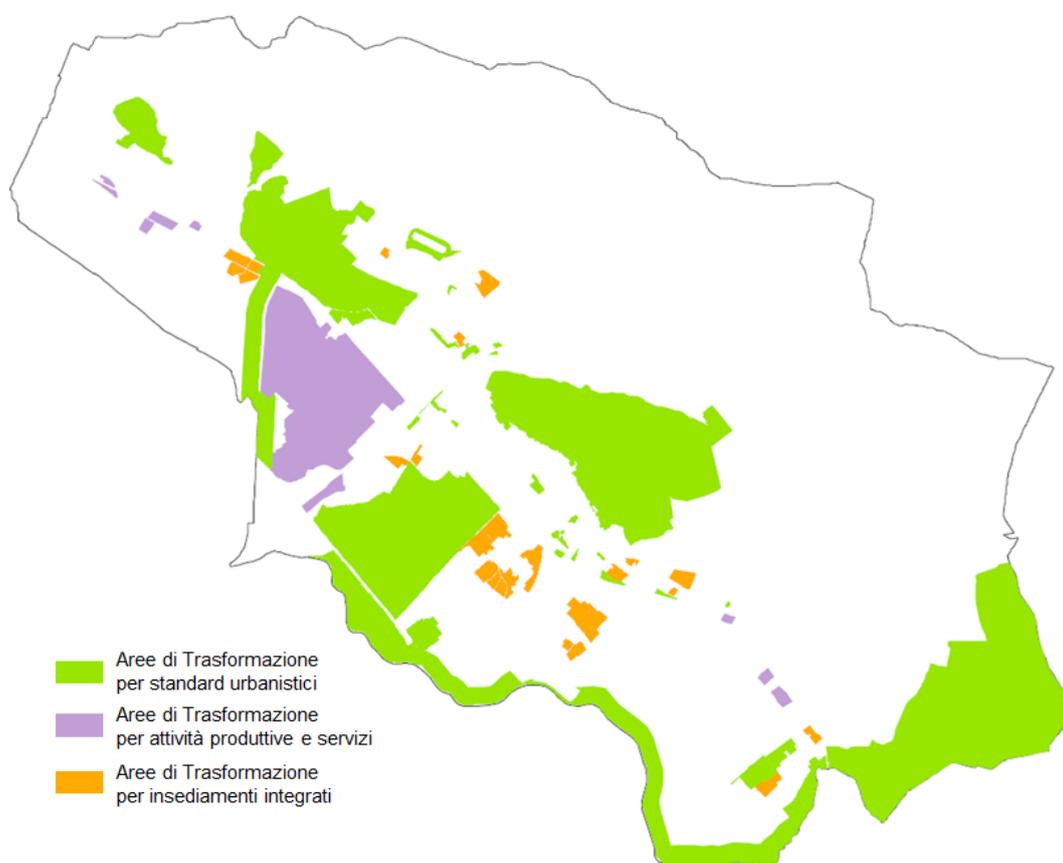
La tabella che segue sintetizza, per le diverse tipologie di Aree di Trasformazione, le principali caratteristiche.

Sigla	Denominazione	Definizione
ATI	Aree di Trasformazione per insediamenti integrati	<b>n. 16 Ambiti</b> per nuove residenze e servizi di interesse pubblico. Tali ambiti sono, altresì, destinati alla riqualificazione di tessuti urbanistici ed edilizi recenti, incompleti o alla riconversione di aree e manufatti produttivi dismessi, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti
ATSu	Aree di Trasformazione per standard urbanistici	<b>n. 20 Ambiti</b> che comprendono aree che per la loro posizione strategica possono contribuire al reperimento di attrezzature strategiche quali parcheggi ed aree verdi in tessuti compatti e consolidati.
ATP	Aree di Trasformazione per attività produttive e servizi	<b>n. 7 Ambiti</b> per 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.

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

Sigla	Denominazione	Definizione
AR	Ambiti di Recupero	Parti di territorio da riqualificare mediante Piani di Recupero
ATS	Ambiti di trasformazione per sopraelevazione	Comprendono tessuti urbani e periurbani di recente formazione consolidati e tessuti residenziali in zona industriale per i quali è consentita, per una sola volta, la sopraelevazione per la realizzazione di nuovi alloggi evitando così il consumo di suolo
Rfs	Ricostruzione fuori sito	Ambiti per la ricostruzione di residenze localizzate in zone a rischio



### **Rappresentazione schematica degli Atsu, degli ATP e degli ATI**

Come si descriverà in dettaglio nel Capitolo 5 in fase di attuazione del Puc alcune delle previsioni di Piano relative agli ambiti sono risultate difficilmente attuabili ed in tal senso nella Variante sono contenute alcune modifiche alle norme di attuazione per la parte in cui regolano le modalità di attuazione degli ambiti e all'elaborato "4.2 - Le schede di progetto" che contengono per le diverse tipologie di aree di trasformazione la descrizione delle strategie, degli obiettivi, delle funzioni previste, dei parametri urbanistici ed edilizi, delle modalità di attuazione e delle azioni di accompagnamento, in fase attuativa si sono riscontrate diverse criticità dovute principalmente ad errori materiali che hanno reso più complessa l'applicazione degli indici previsti. A tali aspetti, si è fornita risposta mediante la loro rettifica e semplificazione in modo da renderne più immediata la lettura e l'applicazione.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

### **3. STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PUC VIGENTE**

Di seguito si fornisce un quadro sintetico relativo allo stato di attuazione, a quasi 10 anni dalla sua approvazione, delle previsioni del Puc che potrà essere utile anche ai fini dell'inquadramento della presente Variante.

Infatti, la Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 22/03/2019 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la predisposizione di variante/revisione del PUC" richiama la necessità di procedere alla messa a punto di una Variante proprio in ragione delle difficoltà tecniche nella trasposizione pratica di alcune scelte di Piano che di fatto ha portato alla loro mancata attuazione.

#### **3.1 I Piani Urbanistici Attuativi**

Nel Puc vigente si fa ampio ricorso ai Piani Urbanistici Attuativi come modalità di attuazione delle scelte di Piano. Dal 2015 ad oggi risultano approvati i seguenti PUA:

	<b>Denominazione</b>	<b>Delibera</b>	<b>Stato di attuazione</b>	<b>Soggetto promotore</b>
ATI.04	Sub Comparto "C" - Masseria della Corte	D.G.C. n.6 del 14/01/2021	Approvato con valenza PdC	Privati
ATI.09	Via San Vito	D.G.C. n. 152 dello 04/10/2022	Adottato	Privati
ATI.15	via Saltimalti – Sub Comparto C bis	D.G.C. n. 119 del 14/07/2016	Approvato con valenza PdC	Privati
ATI.18	Stazione (Ex ATsu.06) - Sub Comparto B - Residenze integrate ai servizi	D.G.C. n. 15 del 27/01/2022	Approvato	Privati
ATSu.02	Parco Naturalistico Archeologico S. Maria di Foce	D.G.C. n 103 del 22/10/2020	Approvato	Comune
ATSu.04	Parco Urbano dell'Innovazione 2.0	D.G.C. n. 4 del 18/01/2019	Approvato	Comune
ATSu19	Area mercatale	D.G.C. n. 46 del 23/03/2022	Approvato con valenza PdC	Privati
ATP.02	Via Sarno-Palma Sub Comparto A	D.G.C. n. 103 dello 06/04/2023	Adottato	Privati
ATP.11	Area di trasformazione per attività produttive – via Quattrofuni	D.G.C. n. 166 del 19/10/2018	Adottato	Privati

I due Pua di iniziativa pubblica sono relativi entrambi ad "Aree di trasformazione per standard urbanistici" ed hanno una notevole estensione territoriale.

Il Pua "Parco Urbano dell'Innovazione 2.0", approvato nel 2019, è relativo all'Ambito di Trasformazione per standard urbanistici (ATsu) n. 4. Si tratta di un'area di circa 111 ettari che coincide con l'area naturalistica del rio Acqua del Palazzo, delimitata dall'autostrada A30, dalla circumvesuviana, dalla ferrovia e dall'area per gli Insediamenti Produttivi di via Ingegno. Nell'area sono presenti diverse attrezzature pubbliche quali l'Ospedale Villa Malta e il Mercato Ortofrutticolo o ad uso pubblico come il Centro di riabilitazione LARS. Nel maggio 2016, per supportare gli uffici comunali nella redazione del Pua, veniva avviata una manifestazione d'interesse per l'acquisizione di proposte coerenti con le scelte di Piano in esito della quale pervenivano n. 10 istanze.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---



**Perimetrazione ATSu.04 - Parco Urbano dell'Innovazione 2.0 su ortofoto**

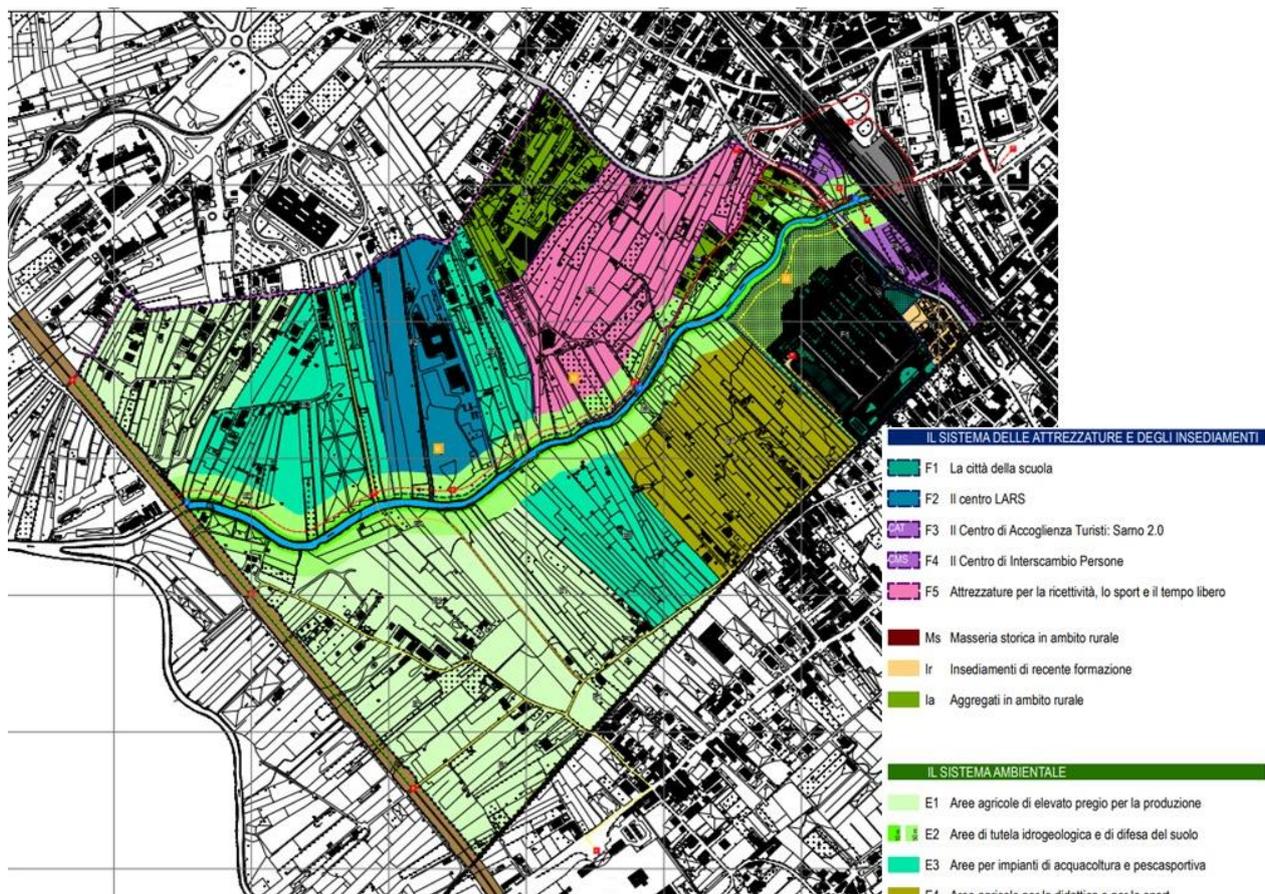
Il Puc per tale ambito prevede un articolato programma di interventi di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del torrente rio Palazzo e delle aree adiacenti, ripristinando l'andamento naturale dell'alveo, ricostruendo argini e sponde e realizzando gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica. Nell'ambito di tale programma sono previste azioni di promozione di un turismo di tipo naturalistico e culturale, anche attraverso il riuso di fabbricati ubicati lungo il corso dell'alveo per l'insediamento di centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, centri di promozione delle risorse agro-alimentari ed artigianali locali, con relative attrezzature e servizi complementari e di supporto (servizi di somministrazione di alimenti e bevande, di ristorazione).

Nell'ambito del Parco Urbano dell'Innovazione sono individuati tre sistemi:

- il Sistema delle attrezzature e degli insediamenti (F)
- il Sistema rurale (E);
- il Sistema della mobilità sostenibile (M).

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno



### Le destinazioni di zona del Pua - Parco Urbano dell'Innovazione 2.0

Il primo comprende attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico di interesse generale quali: la città della scuola in fase di realizzazione; il Centro LARS; il Centro di accoglienza turisti: Sarno 2.0; il Centro di interscambio; l'ambito per attrezzature ricettive, lo sport e il tempo libero. Ampio spazio nel Pua è dedicato al progetto del polo scolastico i cui lavori, a cura dell'Amministrazione Provinciale, sono stati avviati nel 2021. L'obiettivo è realizzare un intervento unitario per la riorganizzazione funzionale e l'accorpamento delle scuole superiori presenti sul territorio. Il primo stralcio funzionale, con un finanziamento di 7 milioni di euro, prevede la realizzazione della scuola C.

Il Sistema rurale (E) comprende aree agricole, di tutela idrogeologica, per impianti di acquacultura e pesca sportiva oltre a masserie storiche e aggregati edilizi di consistente estensione presenti in contesto agricolo.

Per quanto concerne il Sistema della Mobilità, il Pua assegna alla rete ciclabile una funzione rilevante promuovendo l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto quotidiano. La rete dei percorsi ciclabili si connette con: la stazione; i nodi intermodali; la città della scuola e le principali attrezzature esistenti e di progetto.

Le destinazioni d'uso ammissibili, per ognuna delle quali il Pua fissa i parametri edilizi ed urbanistici, sono:

- attività terziarie (direzionali, servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, etc.);
- attività commerciali e artigianato di servizio;
- attività ricettive e ristorative (campeggi, bar, ristoranti, etc.);

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero);
- attrezzature pubbliche;
- usi rurali (coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura, attività agrituristiche, etc.).

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata e mediante intervento edilizio convenzionato.

Ad oggi (maggio 2023), in attuazione del PUA è stato rilasciato un permesso di costruire convenzionato relativo al Centro di riabilitazione Lars.

Il Pua "Parco Archeologico Naturalistico di Santa Maria in Foce", approvato nel 2020 con delibera di G.C. n. 103, è finalizzato ad assolvere una funzione di tutela e valorizzazione delle risorse culturali, ambientali e paesaggistiche. Il territorio del parco è compreso nell'Ambito di Programmazione Strategica 01 - Santa Maria in Foce, per il quale lo stesso Puc definisce le strategie da perseguire per i tre sistemi ambientale, insediativo e infrastrutturale. Il Pua riveste valore strategico non solo in relazione agli aspetti più propriamente naturalistici e paesaggistici, ma anche, quale strumento di forte promozione di un turismo di eminente valenza naturalistica e culturale.

Nel Parco è compreso il piccolo agglomerato urbano denominato Foce e comprende un'ampia area sottoposta a vincolo archeologico. Sono incluse le aree adiacenti il corso d'acqua, il Rio Foce. Il Parco misura circa 1.200.000 metri quadri e si estende lungo una direttrice da sud-est (dall'incrocio di via Sarno Palma con via Cimitero Vecchio) a nordovest fino a Vallone del Monaco, e quindi verso sud fino alla linea delle ferrovie dello stato e poi lungo la sponda sinistra del Rio Foce fino all'intersezione con il nastro autostradale.



**Perimetro del Pua Parco Archeologico Naturalistico di Santa Maria in Foce**

## **Relazione generale**

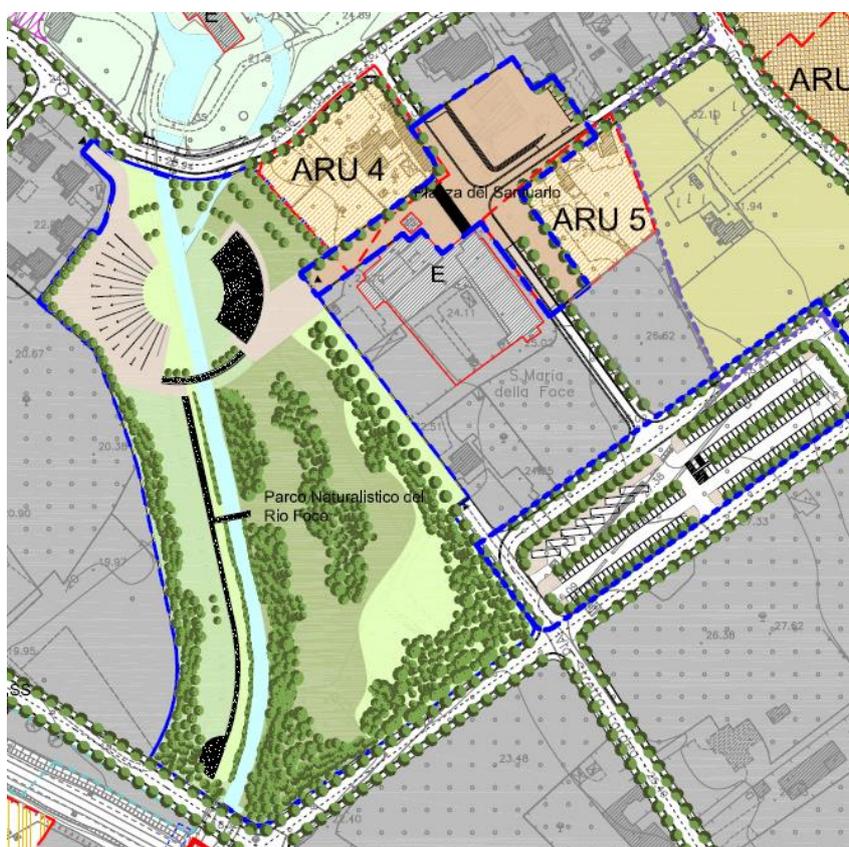
Variante al Puc di Sarno

Verso nord il limite include le parti pedemontane, in particolare le vasche di contenimento della ricostruzione post frana del '98 e le parti di proprietà regionale ove hanno sede gli impianti dell'Acquedotto Campano.

Il territorio è prevalentemente agricolo ed è caratterizzato dalla presenza di notevoli elementi naturalistici – quale il Rio Foce, una delle tre sorgenti che alimentano il fiume Sarno – e storico-archeologici come i resti di un teatro di epoca tardo-ellenistica.

Nell'ambito del Parco di Santa Maria in Foce sono individuati quattro sistemi:

- le sistemazioni idrauliche;
- le aree archeologiche;
- le attrezzature urbane pubbliche;
- gli ambiti di riqualificazione urbanistica.



### **Dettaglio del Pua Parco Archeologico Naturalistico di Santa Maria in Foce**

Per il primo sistema, il PUA persegue l'obiettivo di tutelare, recuperare e valorizzare le canalizzazioni storiche ed in particolare del corso d'acqua artificiale e di tutti i manufatti idraulici di interesse storico che si diramano dalla sorgente del fiume Sarno denominato Canale Conte di Sarno.

Per l'area archeologica si prevede un intervento di valorizzazione che possa integrare e salvaguardare il sito archeologico, recuperandolo quale teatro all'aperto.

Il Sistema delle attrezzature urbane comprende tutte le opere pubbliche esistenti e di progetto quali: la Piazza del Santuario; il Parco naturalistico di Rio Foce; un parcheggio; la viabilità, il Parco "5 Sensi".

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

Infine gli ambiti di riqualificazione urbanistica sono rappresentati da Ambiti di Riqualificazione Urbanistica (ARU) e da un Programma complesso di risanamento urbano ed ambientale di via Sarno Palma (ATI). Per i primi sono previste specifiche norme incentivanti e premialità in termini di volumetrie e superfici per trasformare immobili dismessi in strutture con destinazione d'uso di tipo turistico-ricettivo. Le modalità di attuazione sono l'intervento edilizio diretto o subordinato a convenzione. Per il programma complesso di via Sarno Palma, il Piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica per consentire la riqualificazione urbana del preesistente tessuto e l'adeguamento degli standard.

Per la restante parte dell'ambito, prevalentemente rurale, il Piano prevede la conservazione della funzione agricola con limitati interventi di trasformazione orientati verso il potenziamento delle funzioni di tipo turistico.

Ad oggi (maggio 2023), in attuazione del PUA non risulta avviata nessuna iniziativa.

I Pua di iniziativa privata redatti fino ad oggi sono 7; in particolare quattro sono relativi ad Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (ATI), mentre gli altri due comprendono un Ambito di Trasformazione per standard urbanistici (ATSu.19) e due Ambiti di Trasformazione per attività produttive e servizi (ATP.02 e ATP.11).

Il Pua con valore di permesso di costruire del Comparto C - Masseria della Corte dell'ATI.04 – via Beveraturo è stato approvato nel 2020 con delibera di G.C. n. 72 e successivamente modificato con delibera di G.C. n. 6/2021.

L'ATI.04 è un ambito articolato in 3 sub-comparti ognuno dei quali oggetto di un Pua. Il Piano approvato prevede in particolare la realizzazione di n. 28 alloggi di Edilizia Residenziale convenzionata.

L'area del sub comparto comprende una superficie territoriale di circa 6.600 mq, con un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,58 mq/mq. Nel 2020 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica che regola i rapporti tra i privati proprietari del comparto e l'amministrazione Comunale e nel 2021 si è proceduto ad approvare una variante al Pua che si è resa necessaria per consentire un nuovo accesso all'area da via Beveraturo e non da via nuova Bretella, come previsto nel progetto originario, in quanto i lavori di realizzazione di quest'ultima non sono completi e i tempi di messa in esercizio del nuovo asse viario potrebbero essere ancora relativamente lunghi. Ad oggi (maggio 2023), in attuazione del PUA risulta completato il primo dei quattro fabbricati, mentre gli altri sono in fase di realizzazione.

Il Pua con valore di permesso di costruire del Comparto C bis dell'ATI.15 – via Saltimalti, approvato con valenza di permesso di costruire nel 2016 con delibera di G.C. n. 119, è relativo all'ampliamento di uno stabilimento industriale e alla sistemazione della viabilità di accesso. Il Puc infatti articola l'ATI.15 in quattro Sub-Comparti (A,B,C, C bis), ognuno dei quali oggetto di un Pua.

La superficie territoriale oggetto del Pua è pari a 25.144 mq e sono previsti sia interventi di realizzazione di un nuovo capannone che interventi su via Saltimalti per risolvere aspetti critici della viabilità e consentire l'accesso all'attività produttiva dei mezzi pesanti. Ad oggi (maggio 2023), in attuazione del PUA non risultano avviati gli interventi.



**Comparto C bis dell'ATI.04 – via Beveraturo oggetto del Pua di iniziativa privata**



**Comparto C bis dell'ATI.15 – via Saltimalti oggetto del Pua di iniziativa privata**

## **Relazione generale**

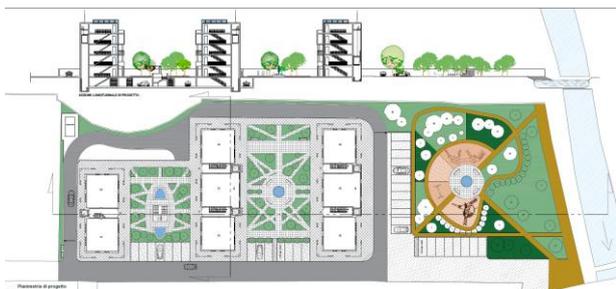
Variante al Puc di Sarno

Il Pua del Comparto B - Residenze integrate ai servizi dell'ATI.18 - Stazione, approvato nel 2022 con delibera di G.C. n. 15, è relativo alla realizzazione di 23 alloggi di cui 3 da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale.



**Comparto B dell'ATI.18 – Stazione oggetto del Pua di iniziativa privata**

L'area di intervento si colloca tra il Corso Vittorio Emanuele II; una delle principali sorgenti del Fiume Sarno, il Rio Palazzo; la stazione delle Ferrovie dello Stato e l'ex Filanda risalente al 1870 pregevole esempio di archeologia industriale. La superficie territoriale del Pua è di 7.000 mq con un Indice di utilizzazione territoriale pari a 0,4 mq/mq; in aggiunta, il 20% dell'Iut, pari a 0,1 mq/mq, dovrà essere destinato ad esercizi di vicinato e terziario. Ad oggi (maggio 2023), l'intervento non è ancora stato avviato.



### **Planimetria di progetto**

Il Pua dell'ATSu.19 - Area mercatale, approvato nel 2022 con delibera di G.C. n. 46, è relativo alla realizzazione di un piano fuori terra destinato ad attività commerciali da realizzarsi su di un piano interrato già costruito e destinato a box auto. L'area, di circa 3.000 mq, è compresa tra Corso Umberto I e Via Prolungamento Matteotti. L'Indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,2 mq/mq. Il Pua approvato a valenza di permesso di costruire, ma ad oggi (maggio 2023), l'intervento non è ancora stato avviato.

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno



**ATSu.19 – Area mercatale oggetto del Pua di iniziativa privata**

### 3.2 Gli Atti di Programmazione degli Interventi

Con Delibera di G.C. n. 30 del 26/02/2021 è stata proposta al Consiglio l'approvazione degli "Atti di programmazione degli interventi per la trasformazione urbanistica dei suoli. Triennio 2021-2023" che sono stati poi definitivamente approvati con Delibera di C.C. n. 16 del 16/04/2021.

La tabella che segue riporta gli atti di programmazione degli interventi.

Area di Trasformazione	Modalità di attuazione	Risorse derivanti dal contributo di costruzione	Risorse dell'A.C. – Programma OO. PP.	Risorse da altri enti	Risorse dalla program. regionale	Risorse da forme di Partecipazione Pubblico/Privato	Importanza strategica	Anno
<b>ATI.04 Via Beveraturo</b>	L'intervento è prevalentemente pubblico o misto pubblico/privato	52.800 €	75.000 €	936.600 €		2.522.880 €	■ rilevante importanza	2021
<b>ATsu.07 Mercato Ortofrutticolo</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica.		11.834.224 €				■ notevole importanza	2021
<b>ATsu.18 Piazza Marconi</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				3.635.036 €		■ notevole importanza	2021
<b>ATsu.20 Prolungamento Matteotti</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				2.299.539 €		■ notevole importanza	2021
<b>ATsu.02 Parco archeologico naturalistico di Santa Maria in Foce</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				2.500.000 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.04 Parco Urbano dell'innovazione: Sarno 2.0</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				2.500.000 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.08 La cittadella Sportiva</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica.				400.000 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.09 Parco Fluviale del Rio San Marino</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica.				2.500.000 €		■ notevole importanza	2022

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

Area di Trasformazione	Modalità di attuazione	Risorse derivanti dal contributo di costruzione	Risorse dell'A.C. – Programma OO. PP.	Risorse da altri enti	Risorse dalla program. regionale	Risorse da forme di Partecipazione Pubblico/Privato	Importanza strategica	Anno
<b>ATsu.10</b> <b>Parco del Voscone</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica.				2.500.000 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.11</b> <b>Parco del Saretto</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica.				2.500.000 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.13</b> <b>Plesso scolastico infanzia elementare di Episcopio</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica.				108.276 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.14</b> <b>Plesso scolastico superiore di Episcopio</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica.				41.900 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.17</b> <b>Via Casasale</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				397.320 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.22</b> <b>Parco Agro.Paesaggistico-periurbano di Lavorate</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				2.152.164 €		■ sufficiente importanza	2022
<b>ATI.10</b> <b>ERP Ponte Alario</b>	L'intervento è prevalentemente pubblico o misto pubblico/privato				1.996.416 €		■ notevole importanza	2022
<b>ATsu.01</b> <b>Cave</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				3.140.000 €		■ rilevante importanza	2023
<b>ATsu.21</b> <b>Fabbrica di Ponte Alario</b>	L'intervento è di iniziativa pubblica				2.666.000 €		■ sufficiente importanza	2023
<b>ATI.05</b> <b>Via Le Noci</b>	L'intervento è prevalentemente pubblico o misto pubblico/privato				2.995.124 €		■ rilevante importanza	2023
<b>ATI.08</b> <b>Prolungamento Matteotti</b>	L'intervento è prevalentemente pubblico o misto pubblico/privato				4.733.976 €		■ rilevante importanza	2023
<b>ATI.16</b> <b>Via Nuova Lavorate</b>	L'intervento è prevalentemente pubblico o misto pubblico/privato				1.495.100 €		■ rilevante importanza	2023

### 3.3 L'attuazione delle Aree di Trasformazione

Il Puc individua, come detto, 6 tipologie di ambiti di trasformazione ed in particolare:

- le Aree di Trasformazione per Insediamenti Integrati (ATI) destinate ad accogliere prevalentemente le funzioni residenziali di nuova realizzazione con le relative attrezzature;
- le Aree di Trasformazione per standard urbanistici (ATSu) destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a scala locale;

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

- le Aree di Trasformazione per attività produttive e servizi (ATP) destinate ad accogliere attività del terziario innovativo e della produzione avanzata;
- gli Ambiti di Recupero (AR) aree all'interno del tessuto storico da riqualificare;
- gli Ambiti di trasformazione per sopraelevazione (ATS) nei quali è consentita, per una sola volta, la sopraelevazione per la realizzazione di nuovi alloggi evitando così il consumo di suolo;
- Ambiti di Ricostruzione fuori sito (Rfs) destinati ad accogliere residenze da delocalizzare perché situate in zone a rischio.

Di seguito con riferimento alle diverse tipologie di ambiti si fornisce un sintetico quadro relativo alle modalità e allo stato di attuazione che rappresenta una delle principali criticità del Puc vigente.

### *3.3.1 Le Aree di Trasformazione per Insediamenti integrati (ATI)*

Le Aree di Trasformazione per Insediamenti integrati (ATI) sono ambiti di riqualificazione di tessuti urbanistici ed edilizi recenti ed incompleti con la presenza di aree e manufatti produttivi dismessi, nei quali è possibile procedere anche mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. Gli interventi previsti sono orientati alla valorizzazione di luoghi dismessi o privi di un ruolo urbano mediante l'inserimento di funzioni urbane di qualità e di servizi di interesse pubblico. Il PUC individua n. 16 ATI che comprendono prevalentemente:

- aree libere in continuità con le zone urbane;
- aree degradate, dismesse o da valorizzare interne al centro edificato;
- aree periurbane di incerta funzione;
- aree in corrispondenza di nodi strategici delle reti stradali o di viabilità non idonea ai flussi veicolari attuali.

Le funzioni previste nelle ATI sono: residenze; attività terziarie (economiche e amministrative); attività commerciali e artigianato di servizio; attività ricettive e ristorative; attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero); attrezzature pubbliche di livello locale. Negli ATI le previsioni del Puc si attuano mediante Pua che possono essere di iniziativa pubblica o privata. All'interno degli ambiti alcuni interventi possono essere attuati direttamente dal Comune come opere pubbliche (come ad esempio nel caso dell'ATI.04 dove è prevista la realizzazione di un'attrezzatura religiosa e di una piazza). In tutti gli altri casi i Pua possono essere sia di iniziativa pubblica che privata, ma allo stato attuale sono emerse numerose criticità che di fatto hanno reso difficile l'attuazione delle previsioni del Puc in gran parte degli ambiti. Infatti, come si è detto, sono solo tre gli ATI per i quali risultano approvati Pua di iniziativa privata (ATI.04, ATI.15, ATI.18).

Gli ATI, in relazione alla attribuzione e alla modalità di utilizzazione dei Diritti Edificatori Virtuali (Dev), possono essere articolati in diverse tipologie. La prima comprende le ATI di risanamento urbano nelle quali non si maturano diritti edificatori, ma vengono previsti incentivi volumetrici per i proprietari, senza incremento del numero delle unità immobiliari, per favorire l'avvio del processo di riqualificazione e l'inserimento di nuove attrezzature (ATI.01, ATI.12, ATI.13, ATI.14, ATI.15).

Un'altra tipologia riguarda, le ATI nei quali i soli Diritti edificatori virtuali che maturano sono quelli determinati dall'Indice di Edificazione Pubblica che vengono utilizzati per la realizzazione di ERP. In questo caso la trasformazione dell'ATI è affidata esclusivamente all'Amministrazione Comunale che

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

dovrà procedere all'acquisizione delle aree mediante procedure espropriative. Ricadono in questa tipologia l'ATI.05 - via Le Noci e l'ATI.10 - ERP Ponte Alario per le quali il Puc prevede la realizzazione di due quartieri di edilizia residenziale pubblica (per rispettivi n. 16 e n. 24 alloggi).

Inoltre sono previste ATI nelle quali i Diritti edificatori virtuali che maturano vengono concentrati in una parte dell'ambito e la restante parte viene ceduta per la realizzazione di attrezzature (ATI.04, ATI.18). Gli ATI previsti dal Puc vigente sono elencati nella tabella che segue.

<b>N° ATI</b>	<b>Denominazione ATI</b>	<b>N° APS</b>	<b>Denominazione APS</b>	<b>Sub-comparti</b>	<b>Superficie mq</b>
<b>ATI.01</b>	Via Vecchia Sarno-Striano	APS01	S. Maria in Foce	Sub-comparto A	19.107
				Sub-comparto B	9.810
				Sub-comparto C	12.766
				Sub-comparto D	11.809
<b>ATI.04</b>	Via Beveraturo	APS02	Masseria della Corte	Sub-comparto A	11.999
				Sub-comparto B	1.891
				Sub-comparto C	6.598
<b>ATI.05</b>	Via Le Noci	APS06	Episcopio		4.724
<b>ATI.06</b>	Nuovo Ospedale	APS06	Episcopio		26.296
<b>ATI.07</b>	Via F. Pace	APS06	Episcopio		7.587
<b>ATI.08</b>	P.to Matteotti	APS07	Sarno		16.248
<b>ATI.09</b>	Via San Vito	APS07	Sarno		5.009
<b>ATI.10</b>	ERP Ponte Alario	APS07	Sarno		3.508
<b>ATI.11</b>	Ponte Alario - Via San Vito	APS07	Sarno	Sub-comparto A	14.968
				Sub-comparto B	9.239
<b>ATI.12</b>	Via Ticino	APS08	Serrazzeta	Sub-comparto A	33.070
				Sub-comparto B	33.233
<b>ATI.13</b>	Via Nuova Amendola	APS08	Serrazzeta	Sub-comparto C	10.482
				Sub-comparto B	9.288
				Sub-comparto D	19.367
				Sub-comparto A	23.465
<b>ATI.14</b>	Via Pantano Gnilino	APS08	Serrazzeta		33.667
<b>ATI.15</b>	Via Saltimalti	APS08	Serrazzeta	Sub-comparto B	14.976
				Sub-comparto A	6.196
				Sub-comparto C	33.864
				Sub-comparto C	10.195
				Sub-comparto C-bis	25.144
<b>ATI.16</b>	Via Nuova Lavorate	APS09	Lavorate		19.817
<b>ATI.17</b>	Via Carrara San Marino	APS09	Lavorate		11.025
<b>ATI.18</b>	Stazione	APS02	Masseria della Corte		7.510

Infine il Puc prevede ATI che si configurano come "aree di atterraggio" di Diritti Edificatori Virtuali maturati in altri ambiti di trasformazione (prevalentemente destinati ad attrezzature) o in uno dei comparti che compongono l'ambito. In queste ATI quindi ai Diritti Edificatori Propri si sommano quelli di altre aree. Il Puc prevede che le aree nelle quali atterrano i Diritti Edificatori Virtuali siano determinate univocamente, come mostrato nella tabella che segue.

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

Area di decollo \ Area di atterraggio	ATSu.08 Comp. A	ATSu.13	ATSu.14	ATSu.15	ATSu.17	AR.02	ATSu.20	AR.04	ATSu.21	ATI.11 Comp. A	ATSu.22 Comp. A	AR.09	ATSu.22 Comp. B
ATSu.08 Comp. B													
ATI.07													
ATI.08													
ATI.09													
ATI.11 Comp. B													
ATI.16													
ATI.17													

Le modalità attuative di questi ambiti presentano notevoli criticità per le quali si sono proposte un articolato ventaglio di soluzioni.

### 3.3.2 Le aree di trasformazione per standard urbanistici (ATSu)

Le Aree di Trasformazione per standard urbanistici (ATSu) sono ambiti destinati alla localizzazione di attrezzature pubbliche di livello locale e territoriale. Per tali ambiti il Puc prevede prioritariamente l'acquisizione pubblica dei suoli attraverso l'imposizione di un duplice regime: le aree sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal Puc, ma allo stesso tempo ad esse è assegnato un Diritto edificatorio virtuale (Dev) che può essere utilizzato, in alternativa all'esproprio, per acquisire al patrimonio comunale le aree.

In alcuni casi è prevista la realizzazione e/o la gestione di attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che ne garantiscano l'uso sociale; in tali casi alle ATsu non è assegnato alcun DEV.

Il PUC individua n. 22 ATsu che comprendono aree che per la loro posizione strategica possono contribuire al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche. Si tratta prevalentemente aree libere in continuità con le zone urbane, ma anche aree ad elevata naturalità da destinare a parchi territoriali e aree degradate, dismesse da valorizzare. Le funzioni previste nelle ATsu sono attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a scala locale e territoriale.

Negli ATsu le previsioni del Puc si attuano mediante Pua che possono essere di iniziativa pubblica o privata oppure mediante intervento diretto sia pubblico che privato, ma allo stato attuale sono due le ATsu per le quali risultano approvati Pua di iniziativa pubblica (ATSu.02 e ATsu.04) e uno di iniziativa privata (ATSu.19). Nella tabella che segue per ognuno degli ATsu si sintetizzano le principali caratteristiche di questi ambiti e del loro stato di attuazione.

N° Atsu	Denominazione ATsu	DEV	Sub-comparti	Superficie mq	Modalità di attuazione	Stato di attuazione
ATsu.01	Cava Nord	No	Sub-comp. A	152.447	Pua di iniziativa pubblica	-
	Cava Sud	No	Sub-comp. B	73.716	Pua di iniziativa privata	-

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

N° Atsu	Denominazione ATSu	DEV	Sub-comparti	Superficie mq	Modalità di attuazione	Stato di attuazione
ATsu.02	Parco archeologico naturalistico di Santa Maria in Foce	No		1.199.187	Pua di iniziativa pubblica	Pua approvato
ATsu.03	Ponte di Puchino	No		34.489	Pua di iniziativa privata	-
ATsu.04	Parco Urbano dell'Innovazione	No		111.275	Pua di iniziativa pubblica	Pua approvato
ATsu.07	Il mercato ortofrutticolo	No		59.153	Pua di iniziativa pubblica	-
ATsu.08	Il nuovo accesso allo stadio	Si	Sub-comp. A	12.285	Opera pubblica	-
	La cittadella sportiva		Sub-comp. B	2.009	Pua di iniziativa privata	-
ATsu.09	Parco intercomunale del rio San Marino	No		1.060.240	Pua di iniziativa pubblica	-
ATsu.10	Parco intercomunale del Voscone	No		1.930.985	Pua di iniziativa pubblica	-
ATsu.11	Parco storico-naturalistico del Saretto	No		16.757	Pua di iniziativa pubblica o privata	-
ATsu.12	Vasca Curti	No		45.966	PUA di iniziativa pubblica e/o privata, oppure intervento pubblico diretto	-
ATsu.13	Plesso scolastico infanzia-elementare di Episcopio	Si		2.579	PUA di iniziativa pubblica e/o privata, oppure intervento pubblico diretto	-
ATsu.14	Plesso scolastico superiore di Episcopio	Si		4.190	PUA di iniziativa pubblica e/o privata, oppure intervento pubblico diretto	-
ATsu.15	Ampliamento Parco della Memoria	Si		7.690	PUA di iniziativa pubblica e/o privata, oppure intervento pubblico diretto	-
ATsu.16	Ex Ospedale Villa Malta	No		2.980	Intervento diretto privato	-
ATsu.17	Via Casasale	Si		9.461	PUA di iniziativa pubblica e/o privata, oppure intervento pubblico diretto	-
ATsu.18	Piazza Marconi	No		11.112	Intervento diretto pubblico	-
ATsu.19	Area mercatale	No		3.514	Pua di iniziativa privata	Pua approvato
ATsu.20	San Vito	Si		1.500	Intervento diretto pubblico	-
	Via Matteotti	No		25.511	Intervento diretto pubblico	-
ATsu.21	Ponte Alario	Si		5.197	Intervento diretto pubblico	-
ATsu.22	Parco Urbano di Lavarate	Si	Sub-comp. A	51.243	Intervento diretto pubblico	-
			Sub-comp. B	31.098		-

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

### **3.3.3 Le aree di trasformazione per attività produttive e servizi (ATP)**

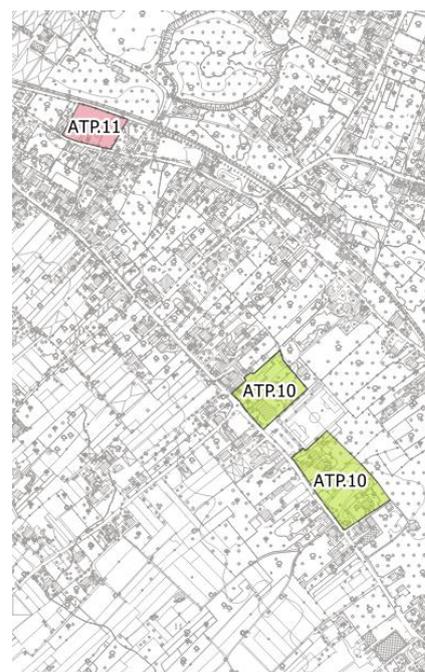
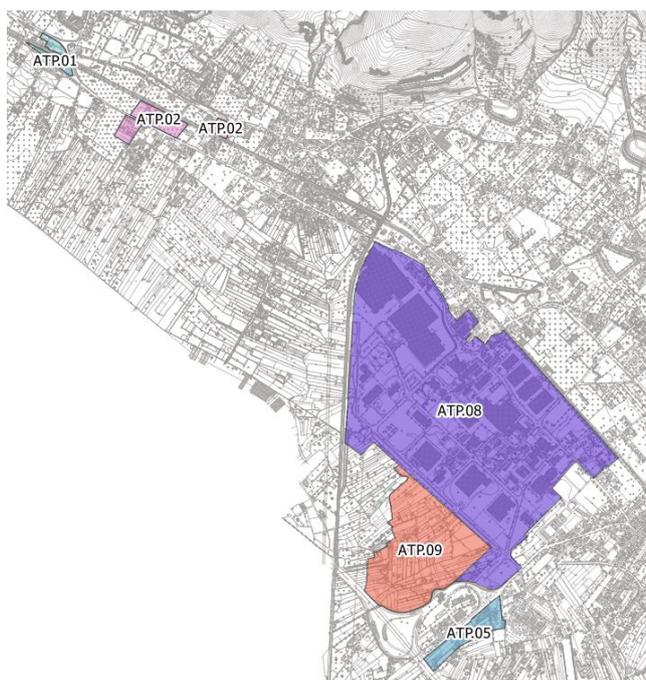
Le aree di trasformazione per attività produttive e servizi (ATP) sono destinate ad accogliere attività del terziario innovativo e della produzione avanzata. In tali ambiti deve essere garantito un elevato livello della qualità dell'architettura e una serie di elementi di mitigazione ambientale anche in relazione alle superfici verdi e alla densità arborea.

Tali Ambiti comprendono prevalentemente:

- l'area PIP;
- aree libere servite dal sistema infrastrutturale primario;
- aree comprese nel Parco Urbano dell'Innovazione (Atsu.04).

Il PUC individua n. 7 ATP che comprendono aree che per la loro posizione strategica possono contribuire al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche. Si tratta prevalentemente aree libere in continuità con le zone urbane, ma anche aree ad elevata naturalità da destinare a parchi territoriali e aree degradate, dismesse da valorizzare.

Negli ATP le previsioni del Puc si attuano mediante Pua prevalentemente di iniziativa privata, tranne che nell'area PIP di via Ingegno e nell'ATP.09 - Area di trasformazione per impianti a grande concorso di pubblico. Ad oggi risultano adottati due Pua di iniziativa privata nell'ATP.02 e nell'ATP.11.



**Localizzazione delle aree trasformazione per attività produttive e servizi (ATP)**

Nella tabella che segue per ognuno degli ATP si sintetizzano le principali caratteristiche e il loro stato di attuazione.

N° ATP	Denominazione	Sub-comparti	Superficie mq	Modalità di attuazione	Stato di attuazione
<b>ATP.01</b>	Località Galitta del Capitano	Sub-comp. A	64.279	PUA di iniziativa privata	-
		Sub-comp. B	55.764		-
<b>ATP.02</b>	Via Sarno Palma	Sub-comp. A	56.260	PUA di iniziativa	Pua adottato

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

N° ATP	Denominazione	Sub-comparti	Superficie mq	Modalità di attuazione	Stato di attuazione
		Sub-comp. B	19.973	privata	-
		Sub-comp. C	96.153		-
<b>ATP.05</b>	Via Sarno Striano		35.300	PUA di iniziativa privata	-
<b>ATP.08</b>	PIP di via Ingegno		970.231	PUA di iniziativa pubblica	-
<b>ATP.09</b>	Area di trasformazione per impianti a grande concorso di pubblico		206.352	PUA di iniziativa pubblica	-
<b>ATP.10</b>	Strada Provinciale 206	Sub-comp. A	10.906	PUA di iniziativa privata	-
		Sub-comp. B	17.486		-
<b>ATP.11</b>	Via Quattro Funi		68.263	PUA di iniziativa privata	Pua adottato

### 3.3.4 Gli Ambiti di Recupero (AR)

Il Puc individua parti del territorio da riqualificare mediante Piani di Recupero orientati alla valorizzazione e conservazione dei tessuti storici, dei luoghi storici, degli spazi pubblici e al recupero dei caratteri storici.

La destinazione prevalente è quella residenziale, ma sono previste destinazioni d'uso complementari o accessorie o comunque compatibili con la conservazione dei caratteri architettonici, distributivi e strutturali.

Il Puc si attua mediante Pua di iniziativa pubblica e/o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero) che prevedano il recupero degli alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti anche attraverso l'attribuzione di diritti edificatori virtuali (DEV) da utilizzare per la compensazione urbanistica ai fini dell'acquisizione delle aree. Il Puc individua n. 9 Ambiti di Recupero, riportati nella tabella che segue.

N° AR	Denominazione	Alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti	Alloggi da compensazione	Crediti edilizi mq	Area di atterraggio
AR.01	Curti	10			
AR.02	Centro storico di Episcopio	14	14	1.680	ATI.07
AR.03	Masseria della Corte	5			
AR.04	Centro storico di Sarno	80	20	1.400	ATI.08
AR.05	Pirocco	5			
AR.06	Serrazzeta	10			
AR.07	Masserie e nuclei storici isolati di Serrazzeta	8			
AR.08	Acqua Rossa	5			
AR.09	Centro storico e Masserie di Lavorate	12	12	1.440	ATI.16

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

In fase di attuazione sono state rilevate una serie di criticità che hanno di fatto reso inattuabile l'intervento nei tessuti storici. Ad oggi (maggio 2023) non risulta avviato nessun piano di recupero.

### **3.3.5 Gli Ambiti di trasformazione per sopraelevazione (ATS) e gli Ambiti di Ricostruzione fuori sito (Rfs)**

Il Puc, per i tessuti urbani di recente formazione consolidati IR1 e i tessuti periurbani di recente formazione consolidati IR2, prevede di realizzare nuovi alloggi mediante la sopraelevazione dei fabbricati esistenti.

L'intervento edilizio è di tipo diretto previa acquisizione di Permesso di Costruire e possono essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti fino al raggiungimento del numero di alloggi previsti. L'Ufficio tecnico selezionerà le istanze di permesso a costruire la sopraelevazione seguendo il criterio di priorità in base alla data di presentazione al protocollo.

Per garantire il soddisfacimento degli standard pregressi il proprietario dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 10 mq per ogni 25 mq di superficie sopraelevata, considerando i costi delle aree agricole in prossimità del fabbricato. Tale somma di denaro dovrà essere accumulata in un fondo vincolato che andrà destinato alla realizzazione degli standard previsti negli ambiti di trasformazione.

In fase di attuazione sono state rilevate una serie di criticità oltre ad un errore nella definizione dei limiti di altezza applicabili che hanno di fatto reso in gran parte inattuabile questa previsione del Puc. A tali criticità si fornisce risposta mediante la presente Variante al Puc.

<b>N° AR</b>	<b>Denominazione</b>	<b>N° alloggi</b>	<b>Standard da monetizzare mq</b>
ATs.0	IR1 Tessuti urbani di recente formazione consolidati	110	7.920
ATs.02	IR2 Tessuti periurbani di recente formazione consolidati	100	7.200

Per quanto concerne gli Ambiti di Ricostruzione fuori sito (Rfs), 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. L'intervento edilizio è di tipo diretto previa acquisizione di Permesso di Costruire.

### 4. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

#### 4.1 Città, strategie e obiettivi del Puc

La Variante al Puc che qui si propone assume in pieno la strategia e gli obiettivi del Puc approvato nel 2015 avendo quale finalità prioritaria la risoluzione di alcune criticità rilevate in fase attuativa, l'aggiornamento del Piano per adeguarlo ad alcune mutate condizioni di contesto e l'ottimizzazione del sistema delle attività produttive. La suddetta Variante interviene, dunque, con il fine di risolvere le criticità rilevate, migliorare l'efficienza del Piano e il perseguimento dei suoi obiettivi, chiarire e meglio precisare i contenuti della sua disciplina, rispondere ad una domanda di insediamento di attività produttive eco-compatibili.

In tal senso di seguito si richiama sinteticamente il quadro d'insieme delle strategie e degli obiettivi del Puc che vengono confermati e rafforzati dalla Variante.

Nel definire la filosofia di approccio e le strategie che intende perseguire, il Puc vigente mette in evidenza come il territorio di Sarno sia fortemente caratterizzato dalla presenza dell'acqua che per millenni ne ha modellato la superficie, ha reso possibile lo sviluppo di particolari ecosistemi e ha connotato il paesaggio. La risorsa acqua infatti ha avuto un ruolo determinante nelle scelte insediative, nell'agricoltura e nell'insediamento di importanti attività produttive del passato come i mulini e le filande. Un tema fondamentale assunto dal Puc è, quindi, il rapporto tra ambiente naturale e ambiente antropizzato compromesso, nella storia più recente, da un uso distorto del territorio.

Le indagini alla base del Puc delineano chiaramente quali sono le vocazioni naturali del territorio e il disegno strategico che ne è emerso punta a restaurare il carattere dei luoghi e a conservare la specificità e l'identità del territorio, delineando al contempo le strategie di uno sviluppo sostenibile dal punto di vista economico e sociale di Sarno.

Partendo da tali premesse il Puc articola le strategie di piano in relazione agli "Ambiti di territorio" di cui si è detto ed articolandole in relazione a 6 "Tipi di città" che sono:

- la città da tramandare;
- la città da riqualificare;
- la città delle attività;
- la città da tutelare;
- la città dei servizi e delle attrezzature;
- la città da percorrere.

La "città da tramandare", con riferimento all'art. 2 del D.M. n.1444/1968, art. 2, è costituita dalle zone A nella quale ricadono oltre ai tessuti storici riconoscibili, edifici, superfetazioni e aggiunte che costituiscono delle "anomalie", con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto ai tessuti storici nei quali sono inseriti. La Città da tramandare è costituita da differenti tessuti storici distinti in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche che sono:

Denominazione	Caratteristiche
IS1	Insedimento storico del nucleo originario di Sarno <i>Nucleo originario del centro abitato di Sarno, denominato Borgo di Terra Murata di San Matteo o di Terravecchia</i>
IS2	Insedimento storico di primo impianto <i>Tessuto insediativo posto nella fascia pedemontana, sviluppatosi nel periodo XI – XIII (1000 – 1300 d.c.).</i>
IS3	Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada <i>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</i>

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

Denominazione		Caratteristiche
IS4	Tessuto prevalentemente storico caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazioni a corte	<i>Tessuto caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie che presentano un particolare sviluppo longitudinale, perpendicolare alla strada</i>
IS5	Insedimento degli impianti ottocenteschi di archeologia industriale	<i>Impianti ottocenteschi di archeologia industriale, rappresentati da complessi industriali, anche dismessi o utilizzati per destinazioni differenti da quelle originarie</i>
IS6	Tessuto prevalentemente storico delle frazioni	<i>Nuclei antichi degli insediamenti extraurbani connessi allo sviluppo storico degli insediamenti delle frazioni di Lavorate, Serrazzeta, Masseria della Corte ed Episcopio</i>
IS7	Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico	<i>Edifici, complessi, ville e giardini di particolare valenza storica, architettonica e ambientale, costituiti da edifici con tipologia a palazzo o a villa con annessi edifici secondari</i>
IS8	Masserie storiche isolate in ambito rurale	<i>Masserie che rappresentano i capisaldi dell'organizzazione territoriale, testimonianze storiche che documentano una tradizione contadina da conservare e valorizzare</i>

La “Città da riqualificare”, con riferimento all’art. 2 del D.M. n.1444/1968, art. 2, è costituita dalle zone B nella quale ricadono differenti ambiti (tessuti) distinti in base al grado di compiutezza, al grado di urbanizzazione e alle caratteristiche morfologiche. In particolare si fa distinzione tra i tessuti in ambito urbano e quelli in ambito periurbano essi sono:

Denominazione		Caratteristiche
IR1	Tessuto urbano di recente formazione consolidato	<i>Tessuti realizzati dal dopoguerra ad oggi intorno al nucleo storico di Sarno che per le caratteristiche di densità edilizia e la carenza di spazi verdi permeabili, sono considerati saturi</i>
IR2	Tessuto periurbano di recente formazione consolidato	<i>Tessuti con distribuzione degli edifici variabile all'interno del lotto, con altezze tra i due e i tre piani, con prevalente destinazione residenziale</i>
IR3	Tessuto con impianto unitario	<i>Tessuti costituiti da un insieme di edifici della stessa tipologia (in linea, a torre), con altezza superiore a quattro piani</i>
IR4	Tessuto periurbano di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico	<i>Tessuti con commistione tra funzioni residenziali e produttivo-artigianali e/o commerciali, prevalentemente localizzate al piano terra</i>
IR5	Tessuto residenziale in area industriale	<i>Tessuti residenziali interclusi tra i lotti con destinazione industriale previsti dal Pip.</i>

La “Città delle attività”, con riferimento all’art. 2 del D.M. n.1444/1968, art. 2, è costituita dalle zone D nella quale ricadono le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati che sono:

Denominazione		Caratteristiche
IP1	Tessuti a prevalente destinazione produttiva	<i>Aree interessate dalla prevalente presenza di sedi di attività produttive con ampi spazi destinati alle attività connesse alla produzione</i>
IP2	Tessuti a prevalente destinazione commerciale	<i>Aree interessate dalla vendita e distribuzione degli autoveicoli, di materiali edili, nonché al commercio all'ingrosso. logistica, distribuzione e stoccaggio merci</i>
IP3	Aree occupate da attività produttive dismesse	<i>Aree interessate dalla presenza d'impianti produttivi dismessi, per le quali il Puc prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio funzionale</i>
IP4	Insedimenti con destinazione d'uso alberghiera ed extra-alberghiera, e servizi per il turismo	<i>Insedimenti esistenti, caratterizzati da strutture di tipo alberghiero, extra-alberghiero e servizi per il turismo</i>

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

La “Città da tutelare”, con riferimento all’art. 2 del D.M. n.1444/1968, art. 2, è costituita dalle zone E nella quale ricadono le parti del territorio destinate ad usi agricoli che sono:

Denominazione		Caratteristiche
En	Aree boscate e ad alta naturalità	<i>Aree di elevata naturalità e territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo</i>
Eap	Aree agricole di rilievo paesaggistico	<i>Aree che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi o la produttività con una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad elevata naturalità</i>
Eaa	Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche	<i>Interessate da una vasta scelta di colture pregiate ortive, erbacee ed arboree condotte in maniera intensiva</i>
Eapr	Aree agricole periurbane di salvaguardia	<i>Aree con elevata frammentazione delle maglie aziendali, vicine ad attività antropiche con elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole</i>
Eao	Aree agricole ordinarie	<i>Aree con elevata frammentazione delle maglie aziendali, vicine ad attività antropiche con minori potenzialità produttive e di pregio</i>
Eia	Aggregati in ambito rurale	<i>Aggregati edilizi di consistente estensione presenti in contesto agricolo, e di impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900</i>
H	Aree di tutela idrogeologica e di difesa del suolo	<i>Opere di mitigazione del rischio da colata, realizzati dal Commissariato di Governo che ha gestito le fasi post-emergenza fino al 2008; quali opere di difesa passiva, come le vasche di laminazione/espansione</i>
I	Recupero ambientale e paesaggistico dei siti degradati	Cave

La “Città dei servizi e delle attrezzature”, con riferimento all’art. 2 del D.M. n.1444/1968, art. 2, è costituita dalle zone F nella quale ricadono le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale (Al) (attrezzature scolastiche, di interesse comune, verde, parcheggi, etc.) e le attrezzature di interesse generale (Ag) (Istruzione superiore, ospedale, parchi territoriali, etc.).

La “Città da percorrere” è costituita 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.

I Macro-obiettivi e gli obiettivi del Puc vigente per i “tipi di città”, che la presente Variante assume in pieno, sono riassunti nella tabella che segue.

Tipo di città	Macro-obiettivo	Obiettivi
<b>La città da tramandare</b>	Valorizzazione del patrimonio culturale, archeologico ed architettonico mediante un insieme sistematico di azioni materiali ed immateriali centrate sulle “eccellenze”, ma anche sulle risorse minori che nel loro insieme configurano un sistema di non comune bellezza, testimonianza di pregevoli valori identitari	<ul style="list-style-type: none"><li>– Conservazione dei caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti</li><li>– Tutela, salvaguardia e valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale dei tessuti storici</li><li>– Restauro e valorizzazione dei complessi edilizi e delle emergenze storiche anche attraverso la rifunzionalizzazione con usi compatibili che ne garantiscano la fruizione pubblica</li><li>– Tutela, salvaguardia e valorizzazione degli spazi aperti</li></ul>

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

Tipo di città	Macro-obiettivo	Obiettivi
<b>La città da ri-qualificare</b>	Mantenimento, consolidamento o creazione di valori urbani, prioritariamente individuati nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici per accrescere la qualità e la vivibilità degli insediamenti	<ul style="list-style-type: none"><li>– Razionalizzare l'uso dello spazio pubblico e privato</li><li>– Evitare espansioni insediative che potrebbero determinare ulteriori saldature tra gli insediamenti</li><li>– Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, di percorsi e di aree pedonali</li><li>– Incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive incompatibili con il tessuto residenziale in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità</li><li>– Riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi in attrezzature pubbliche o ad uso pubblico</li><li>– Integrare il sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi</li><li>– Riquilibrare i percorsi pedonali e razionalizzare quelli veicolari</li></ul>
<b>La città delle attività</b>	Mantenimento delle funzioni esistenti e loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione, alla ricerca tecnologica e al terziario avanzato	<ul style="list-style-type: none"><li>– Raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari, anche con l'incremento di attrezzature e servizi connessi</li><li>– Incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive incompatibili con il tessuto residenziale in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità</li><li>– Riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi in attrezzature pubbliche o ad uso pubblico</li><li>– 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>– Recupero/riqualificazione paesaggistica delle aree industriali e artigianali</li><li>– 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</li></ul>
<b>La città dei servizi e delle attrezzature</b>	Adeguare le dotazioni urbane e prevedere un sistema di attrezzature territoriali	<ul style="list-style-type: none"><li>– Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, di percorsi e di aree pedonali</li><li>– Integrare il sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi</li><li>– Riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi in attrezzature pubbliche o ad uso pubblico</li><li>– Creare aree di verde attrezzato</li><li>– Creare un sistema di parchi territoriali ed in particolare:<ul style="list-style-type: none"><li>• Parco Intercomunale del Voscone con i comuni di Siano e Castel San Giorgio;</li><li>• Parco Fluviale Intercomunale del San Marino con i comuni di Nocera Inferiore e di San Valentino Torio;</li><li>• Parco archeologico-naturalistico Santa Maria in Foce;</li><li>• Parco storico-naturalistico del Saretto;</li><li>• Parco Urbano dell'Innovazione: Sarno 2.0.</li></ul></li></ul>

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

Tipo di città	Macro-obiettivo	Obiettivi
<b>La città da tutelare</b>	Promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, tenendo conto delle specifiche vocazioni del territorio e salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali e paesaggistiche presenti	<ul style="list-style-type: none"><li>– Salvaguardia o ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici e del patrimonio di biodiversità</li><li>– Salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola</li><li>– Conservazione della continuità e integrità delle aree agricole</li><li>– Divieto di usi del territorio rurale che ne riducano le qualità e le potenzialità</li><li>– Riqualficazione delle aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico, vegetazionale e paesaggistico</li><li>– Promozione di idonee pratiche agricole che non compromettano l'assetto del paesaggio agrario;</li><li>– Sostegno al proseguimento delle attività agricole nelle aree rurali</li><li>– Salvaguardia dei valori storici e culturali del paesaggio agrario</li><li>– Valorizzazione del ruolo di riequilibrio ambientale dello spazio rurale</li></ul>

### **4.2 Indirizzi strategici dell'Amministrazione Comunale - D.G.C. n. 44/2019 e D.G.C. n. 46/2023**

Di seguito con riferimento alla Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 22 marzo 2019 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la predisposizione di variante/revisione del PUC" e alla Delibera di Giunta Comunale n. 46 del 3 aprile 2023 si descrivono i contenuti e le soluzioni tecniche relative alle modifiche da apportare al Puc vigente per rispondere alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Nella delibera n. 44/2019 sono illustrati i due principi informativi che devono guidare l'attività di predisposizione della variante al Puc di Sarno entrambi di grande rilevanza. Il primo fa riferimento alla necessità di assumere e valorizzare lo "spirito" del Piano vigente.

Ciò significa in primo luogo conformarsi alle strategie e alle finalità del Piano ovvero perseguire «il minor consumo di suolo favorendo le naturalità e le risorse ecologiche, la ricchezza delle risorse agricole e delle acque» tenendo conto ovviamente delle variazioni intervenute nel tempo in relazione al quadro conoscitivo e alle nuove norme.

Il secondo principio fa riferimento alle più recenti teorie nel campo della pianificazione urbanistica che guardano ai piani, piuttosto che come un insieme di complicate norme che operano attraverso vincoli, come a strumenti di governo delle trasformazioni territoriali che orientano il sistema urbano verso traiettorie di sviluppo compatibili con le risorse disponibili puntando sullo sviluppo sostenibile e la valorizzazione delle dotazioni territoriali. Ed è ciò che emerge anche dalla Delibera n. 44/2019 quando si afferma che le disposizioni del Piano «...devono seguire il passo dettato dalle esigenze di sviluppo della città e dal mutare delle opportunità economiche, non potendo "imbalsamare" in eterno il territorio con previsioni non più attuali».

Nell'aprile 2023, anche in ragione della necessità di tener conto di ulteriori elementi emersi nel tempo intercorso dalla prima delibera quali ad esempio l'approvazione della Legge Regionale n. 13/2023 che favorisce la rigenerazione urbana, la Giunta ha approvato una seconda delibera di indirizzo per precisare le modalità attraverso cui dare risposta alla domanda emersa dal territorio relativamente all'esigenza delle attività produttive esistenti.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

Alla luce di tali delibere, gli indirizzi che hanno guidato l'impostazione della presente variante al Puc possono essere articolati in quattro categorie:

- adeguamenti per supportare possibili opportunità di sviluppo;
- adeguamenti derivanti da nuove normative, da approfondimenti tecnici e piani di livello sovracomunale;
- messa a sistema di varianti puntuali intervenute dopo l'approvazione del Puc;
- modifiche per rispondere alle criticità emerse nella fase di attuazione del Puc.

### *4.2.1 Adeguamenti per supportare possibili opportunità di sviluppo*

Con riferimento alle Delibere n. 44/2019 e n. 46/2023, in questa categoria sono compresi i seguenti temi oggetto della presente Variante al Puc:

- rispondere alle esigenze espresse dal territorio, anche a seguito di svolgimento di manifestazioni di interesse;
- presenza di insediamenti artigianali/produttivi, dislocati fuori dall'area PIP, che hanno la necessità di ammodernare gli impianti adeguandoli alle mutate esigenze di natura funzionale e ambientale;
- una consistente parte della domanda di spazi produttivi emersa dalla manifestazione di interesse riguarda attività esistenti;
- presenza di molte attività produttive e artigianali localizzate in contesti compromessi e degradati per i quali si rendono necessari interventi di rigenerazione urbana che consentano il permanere delle attività produttive esistenti ed il loro adeguamento nell'ottica dell'incremento della sostenibilità ambientale ed ecologica e della limitazione della dispersione favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente e prevedendo interventi volti alla mitigazione ambientale;
- saturazione della Zona PIP in seguito alle assegnazioni dei lotti effettuata da parte della Agenzia per lo Sviluppo Territoriale della Valle del Sarno (nota prot. 9496 del 26/02/2019).

A proposito di questi aspetti, va ricordato che nel 2018, quindi successivamente all'approvazione del Puc, l'area PIP di via Ingegno è stata dichiarata "Zona Economica Speciale" (ZES) ai sensi del DL n. 91/2017 (convertito in L. n. 123/2017) che prevedeva che «Al fine di favorire la creazione di condizioni favorevoli in termini economici, finanziari e amministrativi, che consentano lo sviluppo, in alcune aree del Paese, delle imprese già operanti, nonché l'insediamento di nuove imprese in dette aree, sono disciplinate le procedure, le condizioni e le modalità per l'istituzione di una Zona economica speciale, di seguito denominata "ZES"» (art. 4).

Le ZES sono uno strumento volto a sostenere la crescita dei porti, delle aree industriali e logistiche e delle infrastrutture, per rilanciare una politica economica finalizzata, tra l'altro, ad attrarre grandi investimenti favorendo l'incremento dell'occupazione in ambiti innovativi e strategici. A tal fine le aziende insediate nelle ZES possono beneficiare di specifici interventi e di condizioni favorevoli in termini doganali, fiscali, finanziari e amministrativi, sia regionali che nazionali, volti a promuovere lo sviluppo delle attività già presenti nell'area e ad attrarre l'insediamento di nuove imprese e nuovi investimenti.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---



**Ortofoto con la perimetrazione dell'area PIP**

La Regione Campania con DGR n. 175 del 28/03/2018 ha approvato la “Proposta di piano di sviluppo strategico” per l’istituzione in Campania delle ZES e con DPCM dell’11/05/2018 è stata istituita la "Zes Campania". Nel Piano la scelta delle aree è stata effettuata sulla base di criteri di attrattività e accelerazione delle procedure di localizzazione delle imprese assumendo quali requisiti indispensabili: la destinazione urbanistica, la consistenza delle aree disponibili, la dotazione infrastrutturale, etc..

Tra le aree individuate nel Piano vi è appunto l’area PIP di Sarno “Ingegno” il cui ambito è denominato nel Puc come ATP.08 (Aree di Trasformazione per attività produttive e servizi) un’area di 95 ettari dotata di elevata accessibilità e di opere di urbanizzazione già completate all’80%.



**Stabilimenti industriali nell'area PIP**

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

L'area del PIP, come si afferma nella delibera n. 44/2019, è ormai satura e per poter effettuare una programmazione di sviluppo del territorio, l'Amministrazione con delibera n. 1/2021 ha dato mandato all'Agenzia per lo sviluppo del territorio della Valle del Sarno S.p.A., in qualità di società incaricata della zona PIP di Sarno, ad indire una manifestazione di interesse per la domanda di nuovi spazi per attività produttive (cfr § 5.3).

Appare chiaro che l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi del PUC volti ad uno sviluppo sostenibile del territorio, vuole cogliere le opportunità offerte dall'istituzione della ZES, che può rappresentare un volano per l'economia dell'area, per massimizzare i benefici derivanti dagli investimenti fatti e per migliorare e adeguare le opere di urbanizzazione; dare l'opportunità ad imprese localizzate in aree non idonee di delocalizzarsi nell'area industriale potendo in tal modo ampliarsi e svolgere al meglio le proprie attività.

Ad ulteriore conferma, con la delibera n. 46/2023 si ribadisce la volontà di contrastare il consumo di suolo favorendo strategie finalizzate alla rigenerazione urbana, così come definite dalla L.R. n. 13/2022, soprattutto per quelle attività esistenti che hanno la necessità di ammodernare gli impianti adeguandoli alle mutate esigenze di natura funzionale e ambientale (cfr. § 5.3).

### *4.2.2 Adeguamenti derivanti da nuove normative, da approfondimenti tecnici e piani di livello sovra-comunale*

Per quanto riguarda questa categoria nella Delibera n. 44/2019 viene segnalata l'esigenza di adeguare il PUC per tenere conto:

- dell'approvazione dello "Studio di microzonazione sismica" con Delibera di G. M. n. 171 del 29/10/2018, che apporta maggiori e più dettagliate conoscenze del territorio rispetto a quanto già contenuto nel PUC vigente;
- dell'approvazione della variante al PSAI relativa alla zona di Via Beveraturo con Delibera di G. M. n.° 196 del 6/12/2016 e dalla Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) della Autorità di Bacino dell'Appennino Meridionale nella seduta del 14/12/2017;
- del completamento ai lavori di ampliamento del cimitero (certificato di collaudo tecnico-amministrativo relativo ai lavori di ampliamento del cimitero 1° stralcio approvato con delibera di GC n. 121 del 03/12/20209 e quindi della concreta possibilità ed opportunità di limitare la fascia di rispetto cimiteriale nel limite di 50 metri, atteso che su tre lati (Via Casasale - Via 5 maggio e Via Sarno-Palma) ricorrono le condizioni di cui all'art. 338 del R.D. 1265/1934).

Inoltre si fa presente che ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. n. 131/2003 è stata stipulata un'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, c. 1-sexies del DPR n. 380/2011. L'obiettivo è quello di semplificare e uniformare le norme in materia, considerate livello essenziale delle prestazioni e dei diritti da garantire su tutto il territorio nazionale. In seguito all'Intesa, la Regione Campania con DGR n. 287/2017 ha approvato uno schema di Regolamento tipo e ha stabilito che i Comuni procedono all'adeguamento dei propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dalla pubblicazione sul BURC della stessa DGR (BURC n. 46 dello 09/06/2017).

Pertanto con la presente Variante al Puc oltre a modificare il RUEC in relazione alle modifiche introdotte, è stato necessario adeguarlo al "Regolamento Edilizio Tipo". Tutte le modifiche alle definizioni

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

contenute nel RUEC sono state introdotte negli altri elaborati di Piano (NTA e Schede di Progetto) per renderli coerenti.

Ancora in tema di adeguamento del Puc alle nuove normative, appaiono di particolare importanza le modifiche apportate dalla recente L.R. n. 13 del luglio 2022, che introduce importanti incentivi urbanistici, in termini di incremento di volume/superficie utile lorda (SUL) ma anche di riduzione degli oneri concessori, per favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello abitativo. Nello specifico l'art. 3 - La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica della L.R. 13/2022 prevede che, al fine di perseguire finalità di "rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo" il Puc possa individuare aree di rigenerazione in cui siano previste forme di premialità volumetrica o di superficie utile lorda (SUL), attribuibili una sola volta ed eventualmente associati a premialità di natura fiscale costituiti, in particolare, dalla riduzione degli oneri concessori, in funzione di specifici obiettivi di qualità ecologica e ambientale degli edifici esistenti, da attuare attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.

L'incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente è ammesso fino a un massimo del venti per cento per operazioni di ristrutturazione edilizia e del trentacinque per cento per interventi di demolizione e ricostruzione. L'entità dell'incremento è individuata dal Puc in proporzione ai requisiti di miglioramento del comportamento energetico e antisismico da ottenere con l'intervento, nonché in coerenza con criteri di compatibilità morfologica con i tessuti interessati, e può raggiungere il cinquanta per cento in caso di delocalizzazione di interi edifici dalle aree di rischio idrogeologico.

La presente Variante al Puc è già in linea con gli obiettivi di rigenerazione urbana, secondo gli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dalla legge, soprattutto per quegli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati che comprendono i tessuti recenti della Città da Riquilificare IR4. In questa direzione la Variante provvede ad individuare i requisiti in termini di miglioramento della qualità energetica e strutturale da raggiungere per il riconoscimento di tali incrementi di Superficie Lorda e le aree nelle quali è possibile l'applicazione di tali premialità.

### *4.2.3 Messa a sistema di varianti puntuali intervenute dopo l'approvazione del Puc ed errori materiali*

Nella Delibera n. 44/2019 si fa riferimento alla necessità di adeguare il PUC e il RUEC ad alcune varianti introdotte con Delibere di C.C. n.° n.° 3 del 10/1/2018 e nn. 11, 12 e 13 del 9/2/2018 relative ad alcune ricostruzioni Fuori Sito, alla interpretazione autentica delle norme per gli accorpamenti nelle zone agricole, alla possibilità di costruire sul confine ed alla maggiorazione delle altezze massime nelle zone IR2. Inoltre si manifesta la necessità di intervenire per correggere eventuali errori materiali nella classificazione di parti del territorio.

### *4.2.4 Modifiche per rispondere alle criticità emerse nella fase di attuazione del Puc. Semplificazione delle Norme Tecniche di Attuazione*

Questo aspetto è particolarmente rilevante poiché in fase di attuazione alcune indicazioni del Piano si sono rivelate di difficile attuazione impedendo l'innescare della trasformazione in specifiche aree. Nella delibera n. 44/2019 si fa specifico riferimento a due temi:

## **Relazione generale**

### **Variante al Puc di Sarno**

---

- la delimitazione nel Puc di Ambiti di Trasformazione per Insediamenti Integrati (ATI) di dimensioni territoriali sproporzionate in rapporto alla eccessiva parcellizzazione e frammentarietà del regime proprietario, con conseguente enorme difficoltà di avvio di Pua di iniziativa privata;
- Ambiti di trasformazione in Elevazione con altezze massime assai limitate che hanno consentito di intervenire solo in un numero ridottissimo di casi impedendo di "spendere" solo in minima parte i 210 alloggi previsti dal Puc in queste aree (n. 110 alloggi in IR1 e n. 100 alloggi in IR2);

Se da un lato la struttura delle norme del Piano restituisce l'approfondita conoscenza del territorio e la complessità dell'attuale configurazione di Sarno, dall'altro dà luogo ad una lettura non sempre immediata delle modalità di trasformazione, riqualificazione e tutela del territorio. In tal senso uno degli obiettivi di questa Variante al Puc, è lo snellimento delle Norme tecniche che regolano l'attuazione degli interventi nella direzione di una più immediata comprensione che ne faciliti l'applicazione.

E ciò per fornire soluzioni alle difficoltà riscontrate dall'Amministrazione nel processo di attuazione del Piano. Una prima criticità in questa direzione è da ricercare nella particolare costituzione di alcuni Ambiti di trasformazione, soprattutto gli ATI, la cui perimetrazione comprende aree in gran parte edificate o comunque già densamente lottizzate.

Questo aspetto, sicuramente connesso al ragguardevole obiettivo di utilizzare anche le nuove costruzioni come volano per rigenerare tessuti degradati o sorti disordinatamente e carenti sotto il profilo morfologico e funzionale, comporta di contro la necessità di coinvolgere nei processi di trasformazione, già dalla fase della pianificazione, una grande quantità di soggetti con interessi e motivazioni molto diverse fra loro, addirittura inesistenti in gran parte dei casi, rendendone difficoltosa e a volte impossibile l'attuazione.

La riqualificazione fisica e funzionale delle aree edificate disordinate e carenti sotto il profilo urbanistico può invece essere demandata a strumenti attuativi più idonei ed incentivata con specifiche premialità urbanistiche, anche nella direzione di contenere il consumo di suolo rispondendo ai fabbisogni densificando l'esistente così come pure previsto dalla L.R. n. 16/2004 come modificata dalla L.R. n. 13/2022 "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente".

### **4.3 Indirizzi strategici dell'Amministrazione Comunale relativi alle attività produttive sostenibili - D.C.C. n. 6/2020**

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 6/2020 avente ad oggetto "Atto di indirizzo - Diniego alla collocazione di nuovi impianti e/o all'ampliamento di impianti di recupero e di smaltimento dei rifiuti - riconoscimento dell'area del comune di Sarno come zona non idonea alla localizzazione di impianti di recupero e di smaltimento dei rifiuti", l'Amministrazione Comunale richiama alcune circostanze che di fatto rendono il territorio comunale inidoneo ad accogliere ulteriori impianti per il trattamento dei rifiuti. In particolare si sottolinea come nell'area industriale, negli ultimi anni siano state autorizzate n. 11 imprese operanti in questo settore ed inoltre in località Foce, immediatamente a ridosso dell'area PIP, sono localizzati due impianti di Biogas.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

A proposito di questa tematica, va ricordato che la Provincia di Salerno, con Delibera di Consiglio Provinciale n. 20/2020, ai sensi dell'art. 197 del D.Lgs 152/2006 (competenze delle Province) che al comma 1 lettera d) prevede che sia compito della Provincia definire "...le zone non idonee alla localizzazione di impianti di recupero e di smaltimento dei rifiuti", ha provveduto ad individuare un criterio per la determinazione di un fattore di saturazione dei territori comunali finalizzato alla limitazione della realizzazione e dell'ampliamento degli impianti che trattano rifiuti, con particolare riferimento a quelli producono emissioni odorigene.

Utilizzando la metodologia e i criteri messi a punto dalla Provincia nella delibera sopra citata nell'intero territorio dei comuni di Sarno e Battipaglia "...si propone di non insediare, autorizzare o ampliare impianti di trattamento rifiuti operanti per materiali di tipo odorigeno (rifiuti indifferenziati –rifiuti organici – rifiuti liquidi – fanghi). Tale divieto viene esteso ai comuni contermini per una profondità di m 200 per le parti di tali territori confinanti con le aree industriali dei comuni di Sarno e Battipaglia.”.

Inoltre la provincia con una precedente delibera (n. 67/2019) aveva fornito indirizzi affinché si introducessero nelle NTA dei Piani limitazioni all'insediamento di impianti di trattamento rifiuti.

La delibera del Consiglio Comunale di Sarno, anche sulla base di uno studio redatto tra il 2017 e il 2019 dall'Istituto di Scienze dell'Ambiente e del Clima del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR) per monitorare la qualità dell'aria, delibera la assoluta contrarietà alla localizzazione e all'ampliamento di impianti per il trattamento di rifiuti e formula indirizzi affinché tra le modifiche da introdurre nel Puc venga previsto che il territorio del comune di Sarno sia definito come 'zona non idonea alla localizzazione di impianti di recupero e di smaltimento dei rifiuti', ai sensi dell'art. 197 del Codice dell'Ambiente ed ad ogni altra modifica necessaria per evitare l'ampliamento delle imprese preesistenti.”

In tal senso nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Schede di Progetto nella Variante al Puc, è stata esclusa la possibilità di insediamento di aziende che hanno quale codice ATECO “38 - Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti; recupero dei materiali”; è anche incluso il trasporto locale di rifiuti e la gestione di strutture di recupero (ossia le strutture in cui si separano i materiali riciclabili da un insieme composito di rifiuti).

### **4.4 Indirizzi strategici dell'Amministrazione Comunale per i centri storici - D.C.C. n. 52/2021**

La Delibera del Consiglio Comunale n. 52/2021 avente ad oggetto “Analisi delle criticità e delle potenzialità del centro storico e degli ambienti di recupero individuati dal PUC, provvedimenti per l'avvio delle procedure rivolte all'adozione dei piani di recupero con particolare attenzione ed urgenza all'ambito del centro storico di Sarno” parte dalla considerazione che tra le criticità emerse in questi primi anni di vigenza del PUC, vi è quella connessa al mancato avvio di azioni di riqualificazione dei centri storici, sia per l'assenza di specifiche iniziative private, sia per la conseguente impossibilità, in mancanza di piani di recupero approvati, di poter autorizzare interventi diretti di ristrutturazione, con riferimento alla quasi totalità degli edifici, ricadenti in tessuti storici del costruito e urbanisticamente classificati come zone territoriali omogenee del tipo IS (equiparate alla Zona territoriale Omogenea A del D.I. n. 1444/1968).

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

Infatti allo stato gli unici interventi edilizi di ristrutturazione assentiti nelle Zone IS sono quelli relativi alle istanze inoltrate ai sensi della così detta legge sul "Piano Casa" (L.R. n. 19/2009), che è, notoriamente, applicabile in variante agli strumenti urbanistici vigenti, con specifico riferimento per le zone IS in questione, ai soli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni.

Allo stato attuale, nelle more della formazione dei PUA, ai sensi della normativa urbanistica vigente, non sono ad ogni modo precluse, sugli edifici esistenti nelle zone IS, legittimamente costruiti o condonati, possibilità di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente, che consentono al privato di poter attingere a gran parte dei finanziamenti oggi previsti, quali "bonus per l'edilizia".

Gli indirizzi dell'Amministrazione a riguardo sono quindi relativi a:

- valutare, in sede di aggiornamento del PUC, la possibilità di consentire, in intervento diretto, anche la ristrutturazione leggera, oggi esclusa, ovvero gli interventi di ristrutturazione, che anche in caso di abbattimento e ricostruzione, avvengano nel fedele rispetto delle volumetrie, delle sagome e dei prospetti preesistenti;
- prevedere e dare massima priorità all'attuazione dei Piani di Recupero nei Centri Storici, con particolare riguardo al Centro Storico di Sarno, nell'ambito dell'approvazione dei prossimi Atti di Programmazione degli Interventi, in sede di aggiornamento della componente programmatica del PUC.

## **5. La VARIANTE AL PUC**

### **5.1 La procedura di formazione e approvazione della Variante al Puc ai sensi della normativa vigente**

#### *5.1.1 La verifica di Assoggettabilità a VAS*

Il Preliminare della Variante al Puc è stato trasmesso al Comune di Sarno in data 22 giugno 2023 (prot. A.C. n. 24516 del 23/06/2023).

Successivamente, il Responsabile del Procedimento, con nota prot. n. 33362 dello 07/09/2023 ha trasmesso, all'Autorità Procedente e all'Autorità Competente, il Preliminare di Variante al Puc corredato di Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla Vas e della Relazione esplicativa sulla Valutazione di Incidenza.

L'Autorità Procedente (Responsabile P.O. 7), con avviso prot. 0035722 del 18/09/2023, ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e, d'intesa con l'Autorità Competente, ha indetto una riunione per il 20/09/2023 per individuare:

- a) i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e gli enti territorialmente interessati, da consultare per il procedimento in oggetto;
- b) i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- c) le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
- d) le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Ai sensi del punto 4.2 della D.G.R. 203 del 05/03/2010, con verbale del 20/09/2023, l'Autorità Procedente di concerto con l'Autorità Competente ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati:

1. Regione Campania, Direzione Generale 50.17 .00 Ciclo integrato delle acque e dei rifiuti, Valutazioni e autorizzazioni ambientali;
2. Regione Campania, Direzione Generale 50.09.00 Governo del Territorio;
3. Provincia di Salerno, Settore Ambiente;
4. Provincia di Salerno, Settore Pianificazione Strategica e Urbanistica;
5. Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Salerno e Avellino;
6. Ente Parco Regionale del Fiume Sarno;
7. A.R.P.A. Campania - Dipartimento Provinciale di Salerno;
8. Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
9. A.S.L. Salerno;
10. Ente idrico campano, Distretto Sarnese-Vesuviano.
11. Castel San Giorgio;
12. Lauro;
13. Nocera Inferiore;
14. Palma Campania;
15. Quindici;
16. San Valentino Torio;
17. Siano;

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

---

18. Striano.

La Giunta Comunale con Delibera n. 137 del 28/09/2023 ha preso atto della proposta del Preliminare della Variante del Piano Urbanistico Comunale della Città di Sarno prendendo atto che gli uffici competenti hanno dato corso alla fase di esame della documentazione, accertando la coerenza agli obiettivi e agli indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale e che è stata avviata la procedura di individuazione dei Soggetti competenti in materia Ambientale (SCA) da consultare in sede di verifica di assoggettabilità a Vas.

La documentazione del Preliminare della variante al Puc è stato pubblicato sul sito web del Comune di Sarno.

In data 08/11/2023 con nota prot. 43096/2023, l'Autorità Procedente ha avviato la fase di consultazione inerente la procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed esclusione della Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) della Variante al Puc del Comune di Sarno.

Entro il termine fissato sono pervenuti i seguenti pareri:

- nota prot. PG/2023/0556432 del 17/11/2023 della Regione Campania, Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali;
- note prot. PSA 202300107385 del 21/11/2023 e prot. PSA 202300111719 dello 05/12/2023 della Provincia di Salerno;
- nota prot. 1114/PnC del 19/12/2023 della ASL Salerno.

L'Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania nel suo parere afferma che:

«Considerato che:

- nel Comune di Sarno è presente la ZPS IT8040013 denominata "Monti di Lauro"
- nella relazione esplicativa sulla Valutazione di Incidenza allegata alla documentazione trasmessa è dichiarato che la variante non interessa direttamente il sito della Rete Natura 2000 e che non provoca effetti significativi come la perdita di habitat, la frammentazione, la distruzione, la perturbazione o i cambiamenti negli elementi principali del sito;
- il Rapporto Preliminare Ambientale tratta in maniera adeguata gli effetti delle previsioni sulle diverse componenti ambientali, in considerazione delle caratteristiche ambientali e della tipologia di progetto;
- le analisi contenute nel RPA non evidenziano effetti ambientali significativi derivanti dalle variazioni in esame, né un eventuale carattere cumulativo degli effetti residui;

Si ritiene, pertanto, che la variante urbanistica possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Si suggerisce, tuttavia, in fase di progettazione esecutiva di progetti e interventi, laddove previsti, di verificare la necessità di attivare una procedura di Valutazione di Incidenza nel caso si individuino eventuali incidenze significative e/o interferenze funzionali degli interventi da realizzare con il Sito Natura 2000, che al momento, sulla base della documentazione trasmessa, non appaiono evidenti.»

La Provincia di Salerno, con la nota prot. PSA 202300107385 del 21/11/2023, chiedeva di produrre una tavola che mettesse in evidenza per il territorio comunale le aree oggetto di Variante al Puc. A

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

questa comunicazione, il RUP ha risposto specificando che la Variante al Puc oggetto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS è prevalentemente normativa e non determina modifiche degli elaborati cartografici, se non per prendere atto di norme e provvedimenti sovraordinati (come ad esempio una modifica al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico). Inoltre si chiariva che nella fase relativa al Preliminare non vi erano elaborati cartografici poiché le modifiche riguardano aspetti attuativi e normativi.

A seguito della comunicazione di riscontro, la Provincia di Salerno con nota prot. PSA 202300111719 dello 05/12/2023 ha raccomandato che «*nella verifica di Assoggettabilità a VAS di tenere conto delle disposizioni di cui al Titolo II – Capo II bis e degli indirizzi di cui al Titolo IV e Titolo V delle Norme di Attuazione del PTCP*».

L'Asl di Salerno ha espresso parere favorevole all'esclusione della Variante al Puc dalla procedura di VAS precisando «*che lo stesso è espresso, per quanto di competenza, ai soli fini igienici e sanitari*».

L'Autorità competente con nota Prt.G. 0019365/2024 del 14/05/2024, valutati il complesso di informazioni che emergono dalla documentazione prodotta, i pareri espressi dalla Regione Campania, dalla Provincia di Salerno e dall'ASL di Salerno e considerato che in merito agli effetti sull'ambiente della variante al Puc vigente, i chiarimenti forniti dal RTP, ha ritenuto «che la variante urbanistica possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica. Si suggerisce, tuttavia, in fase di progettazione esecutiva di progetti e interventi, laddove previsti, di verificare la necessità di attivare una procedura di Valutazione di Incidenza nel caso si individuino eventuali incidenze significative e/o interferenze funzionali degli interventi da realizzare con il Sito Natura 2000, che al momento, sulla base della documentazione trasmessa, non appaiono evidenti.»

### *5.1.2 La consultazione pubblica*

Di grande rilevanza durante l'intero processo, è garantire la partecipazione della comunità locale. Così come disciplinato dall'art. 5 della legge regionale di Governo del Territorio n.16/2004, la partecipazione dei cittadini costituisce una componente fondamentale del processo di pianificazione urbana e territoriale. Le disposizioni normative che fanno riferimento al Puc individuano due processi partecipativi, l'uno contenuto nell'iter di redazione del piano, l'altro più specificatamente nel processo di Valutazione Ambientale Strategica, che pure "costituisce parte integrante del piano o del programma e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione". Nelle disposizioni regionali, e in particolare nel Regolamento n. 5/2011 di attuazione della L.R. 16/2004 è stata avanzata una precisa integrazione e contemporaneità nella formazione del Puc e della Vas che procedendo parallelamente fino all'approvazione, produce una sostanziale sovrapposizione del percorso partecipativo.

Per entrambi gli strumenti è prevista infatti una fase preliminare, costituita dal Preliminare di PUC e dal Rapporto Ambientale Preliminare, da sottoporre contemporaneamente alla consultazione sia degli Enti ed istituzioni pubbliche coinvolte – e in particolare dei cosiddetti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) – sia tutti i soggetti privati interessati e, più in generale, i cittadini.

In tal senso, a partire dal novembre 2023, con la pubblicazione di un avviso sul sito web del Comune, ha preso l'avvio il percorso di partecipazione al fine di consentire alla comunità sarnese di apportare

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

il proprio contributo di idee, proposte e progetti utili alla successiva fase di elaborazione del definitivo della Variante al Puc.

In data 9 novembre 2023 presso la Sala del Consiglio Comunale si è svolto un incontro pubblico per descrivere dettagliatamente i contenuti della Variante al PUC, raccogliere le proposte dei partecipanti e fornire i chiarimenti richiesti. Si sono inoltre illustrati i contenuti di un questionario (predisposto per acquisire proposte e suggerimenti da parte di tutti i soggetti interessati).

In questa fase di consultazione pubblica, il questionario è stato strutturato in modo da raccogliere contributi che affrontano temi di interesse generale con lo scopo di migliorare il progetto di Piano essendo rimandata alla fase formale delle "osservazioni", dopo l'adozione della Variante da parte della Giunta Comunale, la presentazione da parte di cittadini interessati di richieste di modifiche o integrazioni, precisazioni o correzioni relativamente ad aspetti puntuali e specifici.

Entro il termine fissato per l'invio dei contributi sono pervenuti, all'Amministrazione Comunale n. 37 questionari (non considerando 18 schede duplicati di proposte già formulate o incomplete).

Dei questionari pervenuti la gran parte (più della metà) pone all'attenzione dell'Amministrazione o aspetti che esulano da questa fase procedimentale, perché relativi a questioni specifiche di singoli interessati o perché relative a richieste di varianti puntuali per cambio di classificazione dei "tessuti". In altri casi vengono proposte modifiche al Puc per correggere errori di classificazione; tali specifiche situazioni dovranno essere oggetto di una formale osservazione successivamente all'adozione della variante, quando i cittadini interessati avranno a disposizione 60 giorni per presentare richieste di questo genere.

La restante parte pone all'attenzione modifiche per migliorare il Puc che sono già oggetto della proposta di Variante.

Una valutazione a parte va qui richiamata per quanto concerne un documento presentato da una serie di tecnici e professionisti che alla luce dell'applicazione di alcune previsioni del Piano hanno proposto alcune semplificazioni finalizzate ad una migliore attuazione. Alcuni dei suggerimenti proposti erano già stati previsti dalla proposta di Variante, come ad esempio quelli relativi al recepimento della L.R. n. 13/2022 o alle modalità di intervento nei tessuti IS – La Città da tramandare. Alcuni aspetti di dettaglio di tipo edilizio sono materia del Regolamento Edilizio e Urbanistico Comunale che sarà oggetto di adeguamento.

### *5.1.3 Le fasi successive del procedimento di formazione della Variante*

Il Regolamento di attuazione della L.R. n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio" prevede al comma 2 dell'art. 4 che la procedura per la formazione e successiva approvazione di un Puc o di una sua Variante sia la stessa. Data la portata limitata che generalmente hanno le Varianti, la norma ha previsto come unica facilitazione il dimezzamento dei tempi che intercorrono tra le diverse fasi. In particolare la norma prevede che: «2. Nel caso in cui l'amministrazione valuti di modificare il proprio strumento urbanistico, territoriale o settoriale, la procedura di variante è la stessa prevista all'articolo 3 con i termini ridotti della metà.»

Inoltre l'art. 26 della L.R. n. 31/2021 per facilitare i processi di attuazione degli interventi previsti dal PNNR ha ulteriormente dimezzato i tempi delle varianti ai Puc prevedendo: «1. Al fine di accelerare

## Relazione generale

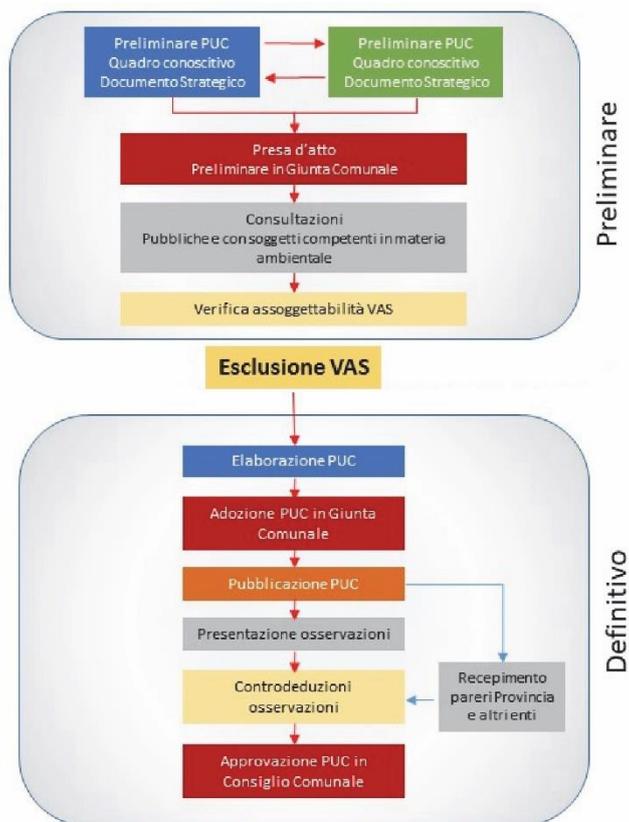
Variante al Puc di Sarno

i processi di pianificazione urbanistica, in vista dei progetti afferenti al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e ai progetti strategici relativi ai programmi regionali e comunitari, le varianti agli strumenti urbanistici comunali sono approvati con i termini ridotti della metà rispetto alle previsioni delle leggi e dei regolamenti regionali vigenti. Restano immutati solo i termini relativi alla proposizione delle osservazioni alle varianti. Le disposizioni del presente articolo in ragione della loro natura sono vigenti fino al 31 dicembre 2024 e si applicano alle varianti e agli strumenti urbanistici adottati a tale data.». La procedura prevista dalla normativa regionale è schematizzata nel grafico che segue.

Tenendo conto della normativa e dei contenuti della Variante al PUC di Sarno espletata la prima fase relativa al Preliminare, si è quindi proceduto all'elaborazione della presente proposta definitiva di Variante che dovrà essere adottata dalla Giunta Comunale.

Dopo l'adozione, nella terza fase, la Variante viene pubblicata e si aprono i termini per la presentazione delle osservazioni (60 giorni).

Nella quarta fase si procede alla valutazione delle osservazioni e alle controdeduzioni e alla trasmissione della Variante, completa delle osservazioni accolte, alla Provincia per l'espressione del parere di coerenza agli strumenti di area vasta e agli enti (Asl, Soprintendenza, Autorità di Bacino Distrettuale, etc.). Infine la Variante adeguata agli eventuali pareri degli enti è sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.



Schema dei contenuti e delle fasi di formazione del PUC

## **5.2 Adeguamenti degli elaborati del PUC a piani sovraordinati, a provvedimenti normativi e atti regionali e a delibere di Consiglio Comunale**

In questa tipologia rientrano le modifiche introdotte da interventi sovraordinati, che non costituiscono varianti al Puc, oltre che ad una serie di delibere di Consiglio Comunale di cui la presente Variante prende atto, inserendole organicamente nel Piano in modo da rendere più immediata la sua applicazione, oltre che per prendere atto di un intervento a regia regionale.

Nel primo caso, l'art. 6 - "Adeguamento dei piani" del Regolamento regionale n. 5/2011 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio)" disciplina i casi in cui l'adeguamento dei piani non costituisce variante ed in particolare stabilisce che:

«1. Salvo quanto previsto per le varianti agli strumenti urbanistici l'amministrazione procedente adeguata, modificandolo o integrandolo, il piano di sua competenza, nei seguenti casi:

- a) sopraggiunti interventi legislativi statali e regionali;
- b) approvazione di nuovi piani di livello superiore, generali o di settore;
- c) modifiche tecniche obbligatorie;
- d) rinnovo dei vincoli espropriativi scaduti secondo le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

2. Gli adeguamenti di cui al comma 1 sono approvati con deliberazione della Giunta dell'amministrazione procedente.

(omissis)»

I casi sopra citati sono relativi a modifiche che i Puc devono necessariamente recepire e che in quanto tali non costituiscono "variante" e vengono approvati con una procedura di competenza della Giunta Comunale.

Nel secondo caso, per affrontare temi specifici emersi nel corso dell'attuazione una serie di delibere di Consiglio Comunale sono intervenute su specifici aspetti, soprattutto di tipo regolamentare, che sono sistematizzate dalla presente Variante.

### *5.2.1 Adeguamenti degli elaborati del PUC a interventi sovraordinati*

Il primo adeguamento è relativo ad una modifica della classificazione di un'area operata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico. Con Delibera di Giunta Comunale n.196 dello 06/12/2016, il Comune di Sarno ha approvato uno studio idraulico finalizzato ad apportare una modifica del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (Psai) dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale aggiornato nel 2015, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015 ed entrato in vigore il 23/03/2015 con la pubblicazione sul B.U.R.C. n. 20.

## Relazione generale

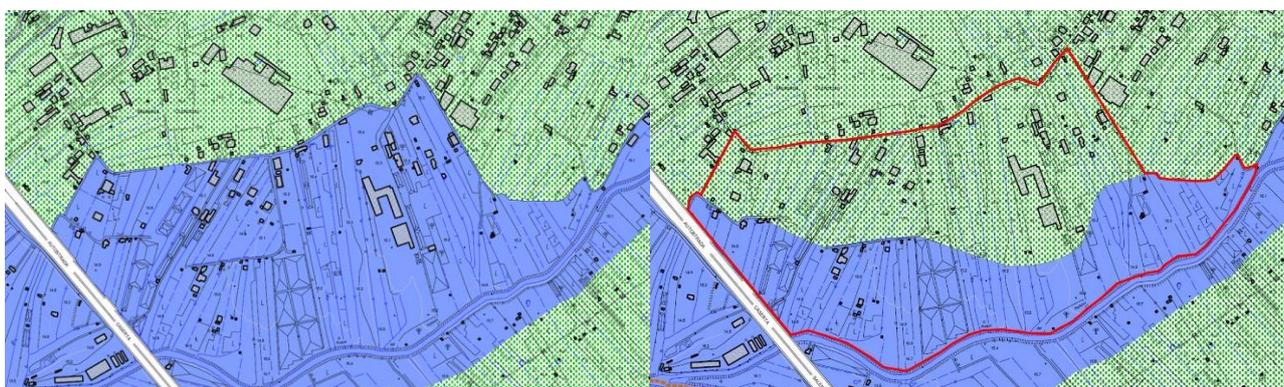
Variante al Puc di Sarno

La modifica ha riguardato una "Proposta di ripermimetrazione della vulnerabilità idraulica a carattere topografico nell'ambito della porzione del territorio comunale di Sarno in dx del Rio Acque del Palazzo, ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo "Parco dell'Innovazione", approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 18/01/2019.

La ripermimetrazione è stata approvata dalla Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Meridionale nella seduta del 14/12/2017.

Di seguito si riportano gli stralci delle tavole del Quadro Conoscitivo del Puc che risultano modificate a seguito dell'approvazione della ripermimetrazione del Psai. In particolare, la modifica è rappresentata da una riduzione dell'area classificata a Pericolosità media (P2) e a Vulnerabilità massima (V4).

**Tav. 1.1.4.c - Carta della Pericolosità Idraulica: stralcio**



Pericolosità media (P2)



Pericolosità bassa (P1) - falda affiorante

*Puc vigente*

*Variante al Puc*

**Tav. 1.1.4.e - Vulnerabilità idraulica a carattere topografico: stralcio**



Vulnerabilità massima (V4)

Vulnerabilità alta (V3)

Vulnerabilità media (V2)

*Puc vigente*

*Variante al Puc*

### 5.2.2 Adeguamenti a provvedimenti normativi e atti regionali

Per quanto concerne l'adeguamento del Puc a provvedimenti normativi intervenuti successivamente all'approvazione, la prima è relativa al Regolamento Edilizio. Infatti ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. n. 131/2003 è stata stipulata un'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, c. 1-sexies del DPR n. 380/2011. L'obiettivo è quello di semplificare e uniformare le norme in materia, considerate livello essenziale delle prestazioni e dei diritti da garantire su tutto il territorio nazionale.

In seguito all'Intesa, la Regione Campania con DGR n. 287/2017 ha approvato uno schema di Regolamento tipo e ha stabilito che i Comuni procedono all'adeguamento dei propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dalla pubblicazione sul BURC della stessa DGR (BURC n. 46 dello 09/06/2017).

Pertanto nella Variante al PUC oltre a modificare il RUEC in relazione alle variazioni che sono state introdotte, si è proceduto ad adeguarlo al "Regolamento Edilizio Tipo" facendo in modo che le modifiche delle definizioni non incidessero sulle previsioni quantitative del Puc.

Un altro recente provvedimento normativo regionale è la L.R. n. 13 del 10/08/2022 dal titolo "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente".

Tale norma per promuovere processi di rigenerazione territoriale e urbana all'art. 3, che di fatto ha modificato gli articoli 23, 26 e 31 della L.R. n. 16/2004, ha introdotto alcuni dispositivi volti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, fondati sulla premialità e sull'incentivazione urbanistica, basandosi sul presupposto della sussistenza di una previsione pregressa rispetto alla quale è stabilito l'incentivo.

La ratio della norma è quella di favorire la rigenerazione attraverso premialità che non determinano variazione urbanistica, come d'altronde è desumibile dalla lettura incrociata dell'articolo 23 comma 9 quinquies della L.R. n. 16/2004 che pone in capo all'Amministrazione Comunale l'individuazione di aree escluse dagli incentivi, in tal modo implicitamente consentendola sugli altri edifici, con l'articolo 26 comma 3 della L.R. n. 16, laddove si specifica che, ferma restando la espressa volontà dell'Amministrazione Comunale, gli interventi di rigenerazione urbana non comportano variante al piano urbanistico comunale. Tale considerazione viene confortata dall'articolo 3 comma 2 della legge in oggetto che espressamente dispone al 31 dicembre 2023 l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni dello stesso articolo, stabilendo di fatto che il procedimento da incardinare in seno al Regolamento Regionale n. 5 del 2011 non è la variante urbanistica ma quello di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 6 relativo adeguamento dei piani. Si è quindi proceduto ad adeguare il Puc individuando le aree dove è possibile applicare tale norma.

Infine l'ultimo adeguamento è relativo alla previsione di un nuovo asse stradale a scala regionale. Con delibera del 1° dicembre 2016 n. 54, il CIPE ha approvato il Piano Operativo Infrastrutture FSC 2014-2020 di cui la Giunta Regionale della Campania ha preso atto con deliberazione n. 104/2018 ha preso atto dello stanziamento disposto, nell'ambito "Strade di interesse regionale",

Tra gli interventi previsti vi è quello relativo alla realizzazione di un nuovo asse stradale per collegare le aree industriali di Striano e Sarno. Con delibera n. 114 del 28/06/2022 il Comune di Sarno ha approvato un accordo ex art. 15 della L. n. 241/1990 con il Comune di Striano (NA) per dare avvio al procedimento finalizzato alla realizzazione della strada di collegamento tra i Pip di Sarno e quello di Striano nell'ambito della realizzazione di interventi volti al miglioramento della rete stradale, in particolare nelle aree maggiormente congestionate attraverso il Piano Operativo del Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

Il tracciato del nuovo asse viario si sviluppa parallelamente a quello dell'Autostrada fino a collegarsi alla esistente viabilità Striano-Palma Campania, in prossimità della pista dei go-kart.



### **Nuovo Asse di collegamento PIP Striano**

#### *5.2.3 Adeguamenti a delibere di Consiglio Comunale*

Dalla data di approvazione (2015) al 2024 sono state approvate una serie di modifiche al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e al Regolamento per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici, approvato con D.C.C. n. 6 del 25/08/2017 per intervenire su alcuni aspetti specifici e risolvere alcune criticità.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo approvato Delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017 sono state introdotte le necessarie modifiche.

Nella tabella che segue sono elencate tali modifiche.

<b>Tipologia delibera</b>	<b>Oggetto delibera</b>	<b>N° e data</b>
Delibera di Consiglio Comunale	Interpretazione autentica art. 75, comma 4, delle Norme Tecniche Di Attuazione	n. 3 del 10 gennaio 2018
Delibera di Consiglio Comunale	Modifica Regolamento monetizzazione standards urbanistici, approvato con delibera di C.C. n. 6 del 25/01/2017	n. 11 del 9 febbraio 2018
Delibera di Consiglio Comunale	Variante al Regolamento Unico Edilizio Comunale (costruzioni sul confine).	n. 12 del 9 febbraio 2018
Delibera di Consiglio Comunale	Variante al Regolamento Unico Edilizio Comunale (Altezza max IR2).	n. 13 del 9 febbraio 2018
Delibera di Consiglio Comunale	Ricostruzione "fuori sito" immobile distrutto dagli eventi del 5 e 6 maggio 1998. Variante al Puc.	n. 20 del 22 marzo 2018
Delibera di Consiglio Comunale	Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi della legge n. 166/2002	n. 50 del 18 ottobre 2021

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

La prima delibera è relativa ad una interpretazione autentica del comma 4 dell'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede che «... Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale 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 ...».

In una interpretazione restrittiva della norma sembrerebbe che tale possibilità sia applicabile solo per la realizzazione della "prima abitazione" ovvero per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo. Tale interpretazione risulterebbe limitativa e fuorviante in quanto favorirebbe la destinazione "abitativa" nelle zone agricole a discapito degli obiettivi precipui dello sviluppo produttivo. In tal senso si è ritenuto assolutamente indispensabile favorire le finalità produttive e quindi consentire la possibilità di accorpare lotti non contigui anche per la realizzazione delle pertinenze ovvero dei volumi produttivi.

La delibera n. 11/2018 apporta una modifica puntuale al Regolamento per la monetizzazione degli standard. Il Regolamento approvato nel 2017 regolamentava le modalità e gli oneri, a carico dei privati, per la monetizzazione delle aree da destinare a standard in alternativa alla cessione delle aree, la cui localizzazione, estensione e conformazione molto spesso non era adeguata a rispondere alla esigenza di dotare il territorio delle necessarie attrezzature a scala locale.

In tal senso l'art. 56 – Attrezzature pubbliche di interesse locale prevede la possibilità di ricorrere alla monetizzazione degli standard nel seguente modo: «56.18 - È inoltre ammessa la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, comunque soltanto nei casi in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici».

L'art. 5 del Regolamento approvato nel 2017, riprendendo l'articolazione prevista dal Puc del territorio in Ambiti di Equivalenza (cfr. § 2.3) fissa il costo base per la monetizzazione in:

- 100 €/mq per l'ambito urbano;
- 75 €/mq per l'ambito periurbano;
- 50 €/mq per l'ambito extraurbano.

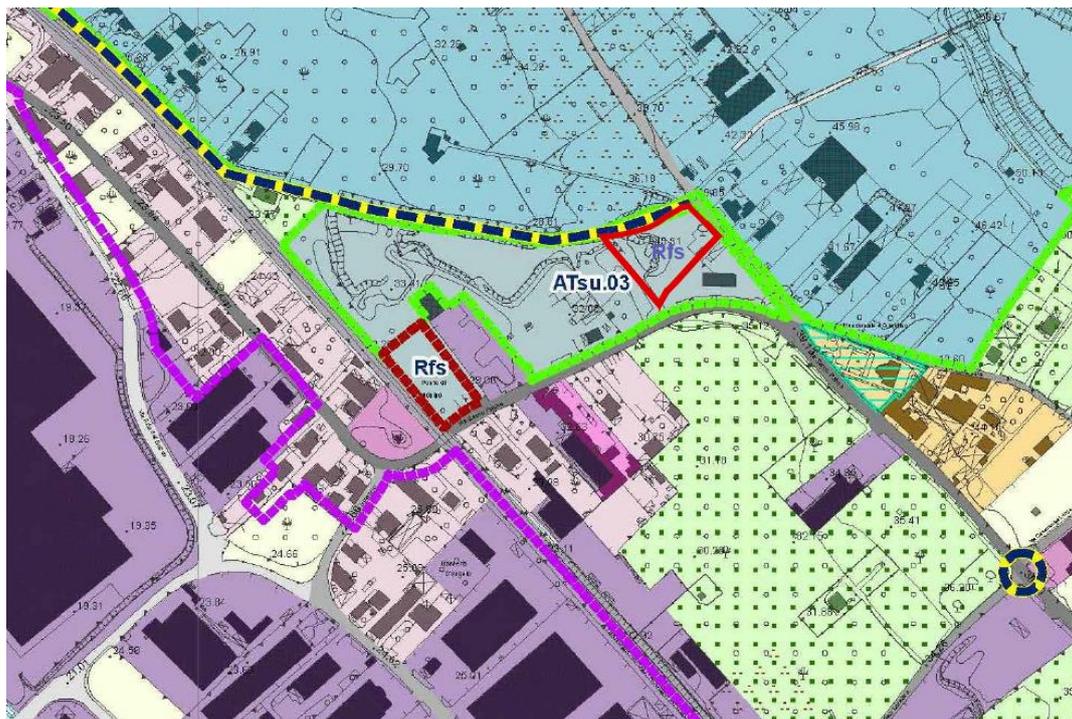
Inoltre sempre all'art. 5 erano previste una serie di maggiorazioni in relazione alle superfici da cedere. Poiché nel corso dell'applicazione dello stesso regolamento era emerso che l'eccessiva onerosità della monetizzazione costituiva un disincentivo all'attuazione del Puc, con la delibera di C.C. n. 11/2018 si modifica l'art. 5 lasciando invariato il costo a mq, ma eliminando le maggiorazioni.

Con le delibere di C.C. nn. 12 e 13 dello 09/02/2018 si interviene su due articoli del Ruec approvato con il Puc nel 2015.

Con la delibera n. 12 si modifica il comma 2 dell'art. 14 del Ruec prevedendo la possibilità che: «In tutte le zone omogenee del PUC, ad eccezione delle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, è consentita la edificazione in aderenza e/o sul confine». Tale modifica non comporta alcuna modifica al Puc, dal punto di vista dei parametri urbanistici, delle destinazioni e del dimensionamento.



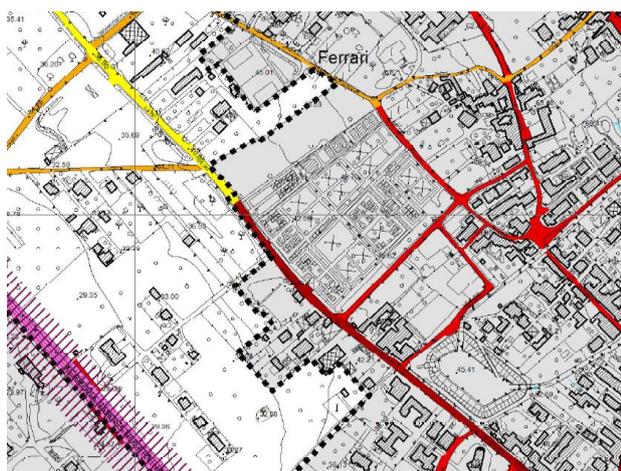
**Relazione generale**  
Variante al Puc di Sarno



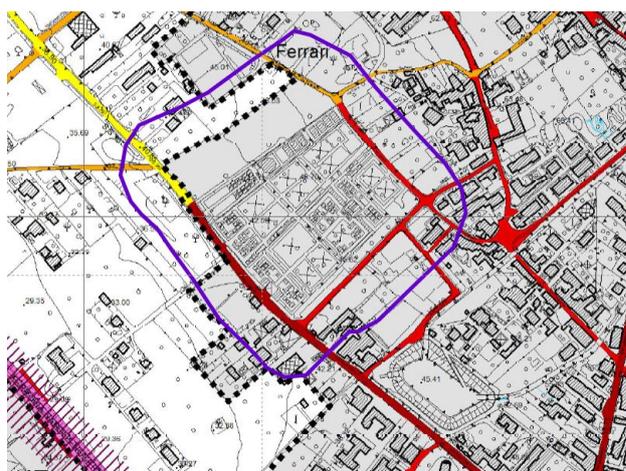
Con delibera di Consiglio Comunale n. 24 dello 07/07/2020 e successiva delibera n. 50 del 18/10/2021 si è ridotta la fascia di rispetto del Cimitero di Sarno a 50 m su tutti i lati (cfr. § 3.4).

Infatti tenendo conto che il T.U. n. 1265/1934 come modificato dall'art. 28 della Legge 1/8/2002, n. 166 prevede la possibilità che la fascia di rispetto sia ridotta a 50 m nel caso in cui: " ... l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari", ottenuto il parere favorevole della ASL si è proceduto con la delibera n. 50/2021 a ridurre la fascia di rispetto a 50 m su tutti i lati.

Delle modifiche introdotte dalle delibere sopra citate si è preso atto in questa Variante al Puc.



*Puc vigente*  
**La fascia di rispetto cimiteriale**



*Variante al Puc*

### **5.3 Adeguamento dell'offerta per attività produttive**

Le scelte programmatiche e strategiche in tema di politica economica attraverso lo stimolo alla crescita industriale e all'incentivazione delle imprese, anche mediante offerta di aree idonee all'insediamento e all'ampliamento, sono una delle prerogative dell'Amministrazione Comunale nell'ambito delle strategie pianificatorie.

Ed in questa direzione, la Delibera di Giunta Comunale n. 44/2019, nel fornire indirizzi per la redazione della Variante al Puc, affronta il tema dell'adeguamento del PUC per «... seguire il passo dettato dalle esigenze di sviluppo della città e dal mutare delle opportunità economiche, non potendo “imbalsamare” in eterno il territorio con previsioni non più attuali».

In tal senso uno degli aspetti della presente Variante al Puc è quello dell'adeguamento dell'offerta di spazi da destinare ad insediamenti produttivi con l'obiettivo di:

- rispondere alle esigenze del territorio, anche a seguito di manifestazioni di interesse;
- consentire l'adeguamento e lo sviluppo di quelle attività produttive e artigianali dislocate fuori dall'area PIP in contesti compromessi e degradati per i quali si rendono necessari interventi di rigenerazione urbana che consentano il permanere delle attività produttive esistenti ed il loro adeguamento nell'ottica dell'incremento della sostenibilità ambientale ed ecologica e della limitazione della dispersione favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente e prevedendo interventi volti alla mitigazione ambientale;
- rispondere alla saturazione dell'area PIP in seguito alle assegnazioni dei lotti effettuata da parte della Agenzia per lo Sviluppo Territoriale della Valle del Sarno.

Di seguito, dopo una sintetica descrizione di quanto previsto dagli strumenti di area vasta (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) in tema di insediamenti per la produzione di beni e servizi e del tessuto produttivo sarnese, si passa all'illustrazione delle ipotesi di adeguamento delineate in questa Variante al Puc.

#### *5.3.1 Le strategie per gli insediamenti produttivi nel Ptr e Ptc della Provincia di Salerno*

##### **Il Piano Territoriale Regionale (Ptr)**

Il Piano Territoriale della Regione Campania, approvato con L.R. n. 13 del 13 ottobre 2008 delinea i criteri, gli indirizzi e i contenuti strategici della pianificazione territoriale regionale e costituisce il quadro di riferimento unitario per la pianificazione generale e settoriale alle diverse scale.

Il PTR, piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate, si struttura intorno a cinque Quadri Territoriali di Riferimento:

- il quadro delle reti;
- il quadro degli ambienti insediativi;
- il quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS);
- il quadro dei campi territoriali complessi (CTC);
- il quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di “buone pratiche”.

Per quanto concerné in particolare il “quadro degli ambienti insediativi”, il Piano fornisce “gli indirizzi per la distribuzione territoriale degli insediamenti produttivi e commerciali” ai quali devono riferirsi i

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

piani territoriali provinciali, i piani urbanistici comunali e i programmi per lo sviluppo locale, specificando che le scelte insediative devono garantire la coerenza con la tutela e la valorizzazione delle reti ecologiche, la congruenza delle connessioni con le reti infrastrutturali, la rispondenza agli indirizzi strategici dell'organizzazione policentrica del reticolo urbano e della interconnessione alle diverse scale, in particolare prevedendo opportune forme di coordinamento intercomunale (ad esempio, per quanto concerne i PIP e le aree attrezzate per le attività artigianali e della piccola industria).

Il terzo Quadro è relativo ai Sistemi Territoriali di Sviluppo. Il PTR identifica sei tipologie di Sistemi, in funzione delle "dominanti" territoriali, ed articola il territorio regionale in 45 unità omogenee. In particolare, il comune di Sarno ricade nel Sistema Territoriale "C5 – Agro Nocerino Sarnese" a dominante rurale-manifatturiera che include i comuni di Angri, Castel San Giorgio, Corbara, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, San Valentino Torio, Sant'Egidio Monte Albino, Scafati, Siano.

Il Piano propone dunque alcune analisi che evidenziano le principali caratteristiche del Sistema per quanto riguarda le dinamiche demografiche, l'accessibilità, le principali filiere produttive.

Il PTR individua sedici indirizzi strategici riferiti a cinque aree tematiche. Esse costituiscono un riferimento per la pianificazione della Regione, delle Province e dei comuni, oltreché un riferimento per tutte le politiche integrate di sviluppo che coinvolgono gli Enti Locali. Le cinque aree tematiche sono:

- A. interconnessione, come collegamento complesso, sia tecnico che socio-istituzionale, tra i sistemi territoriali di sviluppo e il quadro nazionale e internazionale, per migliorare la competitività complessiva del sistema regione, connettendo nodi e reti;
- B. difesa e recupero della "diversità" territoriale: costruzione della rete ecologica, con particolare attenzione ai territori marginali;
- C. governo del rischio ambientale, con particolare attenzione al rischio vulcanico;
- D. assetto policentrico ed equilibrato;
- E. attività produttive per lo sviluppo economico regionale.

La matrice che interseca i sedici indirizzi strategici con ciascuno dei Sistemi Territoriali mette in luce il peso che ciascun indirizzo assume per i diversi STS. In particolare, le celle con un puntinato chiaro indicano che l'indirizzo è scarsamente rilevante per l'STS; le celle con il grigio indicano che l'applicazione dell'indirizzo per quell'STS consiste in interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico; le celle con il rigato orizzontale indicano gli indirizzi che rivestono un rilevante valore strategico da rafforzare per l'STS; le celle in puntinato nere indicano che l'indirizzo costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare per l'STS.

Come riportato nella figura che segue tra gli indirizzi strategici che hanno maggiore rilevanza sono indicati quelli relativi alle attività produttive.

- A1 Interconnessione - Accessibilità attuale
- A2 Interconnessione - Programmi
- B.1 Difesa della biodiversità
- B.5 Recupero aree dismesse
- C.2 Rischio sismico
- D.2 Riqualificazione e messa a norma delle città
- E.1 Attività produttive per lo sviluppo- industriale
- E.2a Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Sviluppo delle Filiere

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

	A.1	A.2	B.1	B.2	B.4	B.5	C.1	C.2	C.3	C.4	C.6	D.2	E.1	E.2a	E.2b	E.3
C5 - Agro Nocerino Sarnese																

	Scarsa rilevanza dell'indirizzo	
	Rilevante valore strategico	

### Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (Ptcp)

Il Ptcp, approvato con D.C.P. n.15/2012, per il sistema produttivo indica come uno degli obiettivi prioritari del Piano "Razionalizzare e qualificare il sistema industriale e degli insediamenti produttivi in provincia di Salerno, al fine di favorire l'accrescimento e lo sviluppo della produzione di beni e servizi e garantire, allo stesso tempo, la tutela e la valorizzazione del territorio, dell'ambiente, della salute e della sicurezza". Tra gli assi strategici di intervento individuati dal Ptcp assumono particolare rilievo ai fini della presente Variante quelli volti a:

- promuovere politiche integrate per lo sviluppo e la qualificazione degli insediamenti produttivi, al fine di perseguire obiettivi di crescita e di innovazione delle attività economiche presenti sul territorio provinciale;
- favorire la realizzazione di aree produttive comprensoriali, capaci di svolgere un ruolo territoriale e incentivare forme di coordinamento intercomunale (per quanto concerne i PIP e le aree attrezzate per le attività artigianali e della piccola industria);
- garantire la migliore integrazione delle aree produttive con il paesaggio circostante, la continuità ed il collegamento con gli spazi verdi confinanti, il mantenimento della qualità delle risorse naturali, delle reti ecologiche locali e dell'ambiente in genere.

Inoltre, il Ptcp detta i seguenti indirizzi per la definizione delle politiche di sviluppo degli insediamenti produttivi di interesse comunale (IP1) e di interesse sovracomunale (IP2):

- favorire il completamento o la contiguità con gli insediamenti produttivi esistenti, anche garantendo un miglioramento delle dotazioni infrastrutturali degli stessi;
- favorire la concentrazione degli insediamenti produttivi in aree di rilievo sovracomunale, dimensionate sulla base del fabbisogno connesso ad una pluralità di comuni, al fine di garantire una maggiore dotazione di servizi, un minor consumo di suolo e un minor carico logistico a livello locale;
- garantire una adeguata accessibilità alle aree ed una coerenza con le politiche di sviluppo della logistica;
- prevedere misure dirette a favorire la delocalizzazione delle imprese inserite in contesti incompatibili (imprese a rischio incidente rilevante, imprese collocate in aree ad alta sensibilità ambientale e paesaggistica), congiuntamente agli interventi di recupero dei siti degradati;
- favorire la presenza contemporanea di una molteplicità di funzioni compatibili, per sviluppare un'offerta integrata, e con caratteristiche di multifunzionalità, in grado di garantire elementi di sinergia positiva tra le diverse destinazioni previste o esistenti.

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

---

Circa la localizzazione di nuove aree produttive, il Ptcp privilegia le soluzioni in contiguità con gli impianti esistenti, ovvero nelle aree di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale e funzionale o, in caso di comprovata insufficienza, in aree agricole ordinarie contigue ad insediamenti esistenti ed alle principali reti della mobilità (con riguardo soprattutto al sistema di trasporto su ferro ed all'interconnessione tra diverse modalità di trasporto) ed attrezzature per la logistica.

Gli indirizzi strategici del Piano in tema di insediamenti produttivi oltre che le indicazioni per il dimensionamento e la localizzazione sono normati dagli articoli 42, 116 e 127 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Di particolare rilievo sono gli indirizzi dell'art. 42 - Insediamenti produttivi di interesse sovracomunale e insediamenti produttivi di interesse comunale che mirano a favorire "il concentrazione degli insediamenti produttivi in aree di rilievo sovracomunale, al fine di garantire una maggiore dotazione di servizi, un minor consumo di suolo e un minor carico logistico a livello locale" e a "favorire eventuali ampliamenti in contiguità agli insediamenti produttivi, garantendo il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali". Ed in tal senso l'art. 116 - Indirizzi localizzativi per l'insediamento dei complessi produttivi di interesse locale prevede che:

*"1. Eventuali nuovi insediamenti produttivi di livello comunale dovranno essere localizzati dai PUC prevalentemente in prossimità degli insediamenti già esistenti, anche se ricadenti in comuni contigui; (omissis)*

*5. I nuovi insediamenti produttivi e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere localizzati esclusivamente nelle aree e con le priorità di seguito previste, assicurando il rispetto delle seguenti indicazioni:*

accessibilità	presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria, tali da escludere l'attraversamento degli insediamenti residenziali per il trasporto merci su gomma, e con le infrastrutture ferroviarie per il trasporto merci su ferro nonché per gli spostamenti degli addetti;
prossimità agli insediamenti residenziali	potranno essere realizzate o ampliate esclusivamente aree di insediamento produttivo in cui non sia prevista la localizzazione di attività produttive che comportino impatti rilevanti sulla qualità ambientale ed insediativa (da valutare in sede di VAS); potranno essere realizzati o ampliati insediamenti contigui ai tessuti urbani residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività di servizio alle imprese che non comportino impatti ambientali rilevanti, da valutare in sede di Vas; non potranno essere realizzate o ampliate sedi industriali inquinanti interne ai tessuti urbani.

Inoltre sempre l'art. 116 fornisce indicazioni relative all'organizzazione della mobilità e ai criteri progettuali di cui tener conto per mitigare gli impatti ambientali e garantire la realizzazione di complessi eco-compatibili sotto il profilo energetico ed idrico.

Per quanto concerne il dimensionamento, l'art. 127 - Insediamenti produttivi stabilisce che i Puc dovranno:

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

- “a) assicurare che il dimensionamento e la ripartizione funzionale delle aree a standard produttivo faccia riferimento alle reali esigenze del territorio comunale, in relazione al sistema territoriale (STS Ambito Identitario) di riferimento;*
- b) perseguire il riordino e la qualificazione morfologica della costruzione insediativa mediante: la razionalizzazione e il riordino della struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del piano, sia per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio, sia per affrontare in maniera più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti;*
- c) perseguire la qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo ed infrastrutturale;*
- d) perseguire l'individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.”*

Inoltre al comma 4. è previsto che si proceda ad esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende, anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali oltre che a valutare la presenza nelle aree Pip di lotti ancora disponibili.

Inoltre il Ptcp prevede che nel dimensionamento si debba tener conto di eventuali aree dismesse da riutilizzare, delle aree da destinare ad impianti tecnologici e a verde di compensazione e mitigazione ambientale che “non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP”.

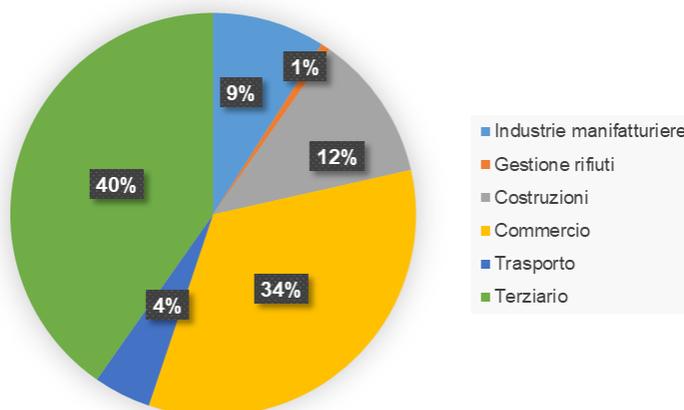
Infine, “i Comuni ogni 5 anni dovranno predisporre una relazione sullo stato di attuazione e sviluppo delle aree PIP, sulla base della quale eventualmente adeguare il PUC, anche al fine di limitare gli interventi puntuali in variante alla strumentazione urbanistica per la realizzazione di insediamenti produttivi.”

### *5.3.2 Il sistema produttivo di Sarno*

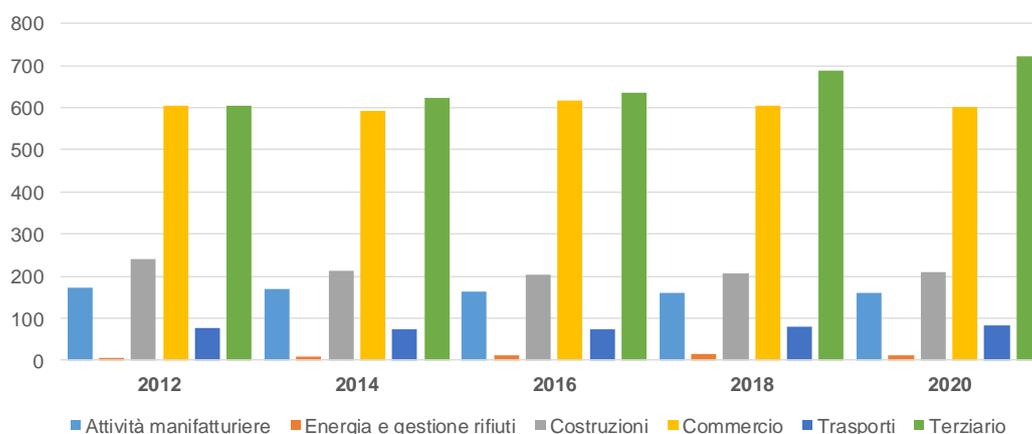
I dati ISTAT relativi alle imprese al 2020 evidenziano, per il comune di Sarno, un incremento del numero di unità locali e degli addetti rispetto al 2012. In particolare, le unità locali delle imprese attive censite passano da 1.704 a 1.790 (+5%) mostrando un trend positivo superiore a quello medio provinciale che si attesta intorno al 3%. L'incremento del numero di addetti è pari a ben +31% passando da 4.860 addetti al 2012 a 6.373 al 2020. Anche in relazione al numero di addetti, il comune di Sarno mostra un trend positivo di crescita pari a più del doppio di quello medio provinciale che fa registrare una crescita del 12% del numero degli addetti.

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno



Distribuzione percentuale delle Unità Locali delle imprese attive per settore (Fonte: Istat)



Andamento delle Unità Locali delle imprese attive 2012-2020 (Fonte: Istat)

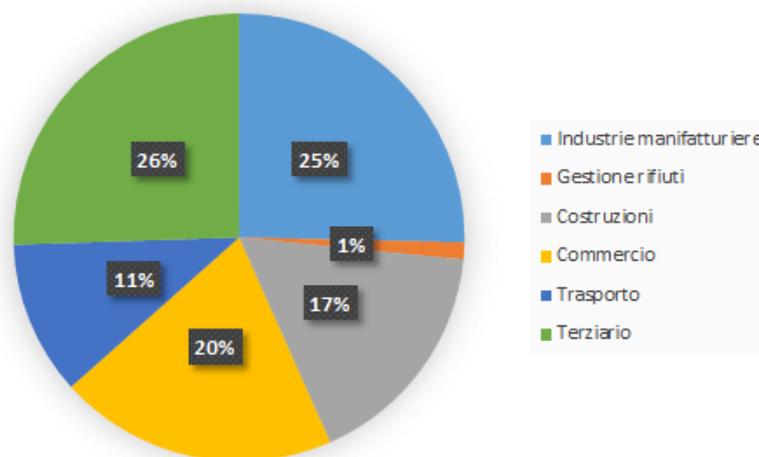
Al 2020, in termini di unità locali attive il settore più rappresentato è quello terziario che comprende servizi finanziari e assicurativi, attività immobiliari, sanitarie, etc. (40%); il settore commerciale, all'ingrosso e al dettaglio (34%); il settore delle costruzioni (12%) e il settore manifatturiero (9%).

Il settore che è cresciuto maggiormente tra il 2012 e il 2020, in termini di numero di unità locali è quello del terziario con circa 720 unità locali e quello della gestione dei rifiuti il cui numero di unità locali è quasi raddoppiato (da 7 a 13).

Se si analizza la distribuzione degli addetti, va sottolineato come il settore manifatturiero è quello che pur avendo un numero di unità locali relativamente basso rispetto al totale (161 U.L.) assorbe ben il 25% degli addetti. In questo settore infatti sono presenti alcune imprese di grandi dimensioni (superiori ai 50 addetti).

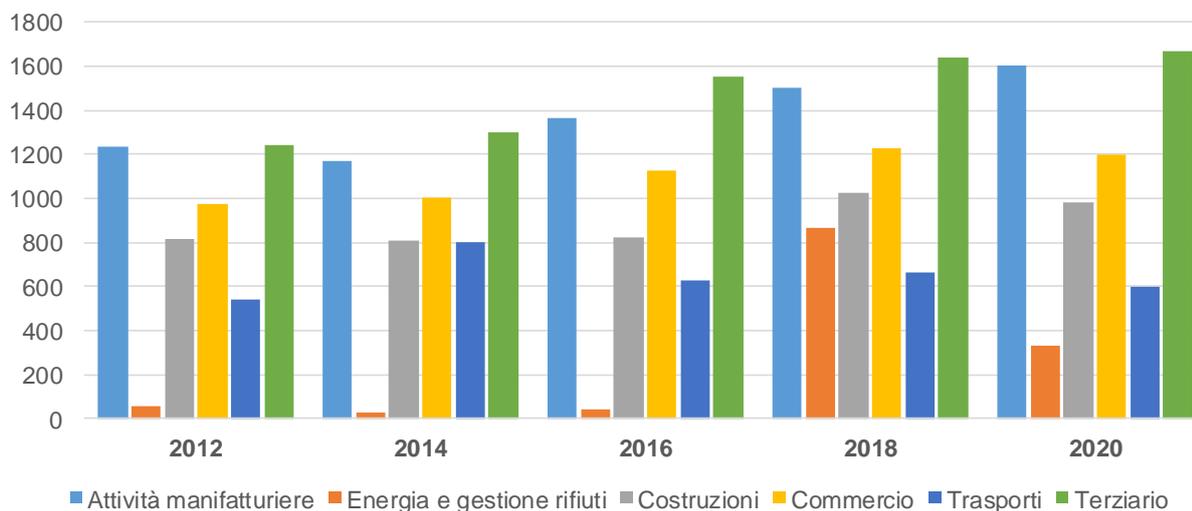
## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno



### Distribuzione percentuale degli addetti delle imprese attive per settore (Fonte: Istat)

Nell'ambito del settore manifatturiero, l'industria con il maggior numero di unità locali e addetti è l'industria alimentare che raccoglie il 29% delle aziende che forniscono lavoro al 60% degli addetti.



### Andamento degli addetti delle imprese attive 2012-2020 (Fonte: Istat)

Analizzando l'andamento del numero delle unità locali e degli addetti relativa al Sistema Territoriale - Ambito Identitario di Sviluppo dell'Agro-Nocerino-Sarnese, così come previsto dal comma 1 dell'art. 127 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, si può affermare che questo ambito identitario si caratterizza per una rilevante consistenza del settore. Infatti, al 2020, si registra un numero di unità locali pari a 18.821 (il 20% del tessuto produttivo locale) e 61.475 addetti (il 26% degli addetti della provincia). La vivacità e il buono stato di salute del settore produttivo è confermato dal trend positivo di crescita. Nel periodo tra il 2012 e il 2018 infatti il numero delle unità ha avuto una crescita media del +4% del numero delle unità locali a fronte di un aumento del +19% degli addetti.

Come mostrano le tabelle che seguono, all'interno dell'Ambito Identitario di Sviluppo i comuni fanno registrare trend molto eterogenei. Per quanto concerne il numero di addetti Sarno e Angri con un incremento del +31% registrano una performance di molto superiore a quella media pari al 19%.

Comune	2012	2014	2016	2018	2020	Variar % 2012-2020
--------	------	------	------	------	------	-----------------------

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

Angri	6.648	6.761	7.380	7.875	8.692	30,7
Castel San Giorgio	2.873	2.740	3.165	3.265	3.311	15,2
Corbara	253	243	292	306	311	22,8
Nocera Inferiore	9.473	8.576	9.429	9.890	10.485	10,7
Nocera Superiore	4.591	4.395	4.667	4.583	4.836	5,3
Pagani	7.369	7.277	7.586	8.135	8.583	16,5
Roccapiemonte	1.406	1.383	1.529	1.667	1.692	20,3
San Marzano sul Sarno	1.808	1.588	1.802	1.971	2.053	13,6
San Valentino Torio	1.804	1.895	1.934	1.984	2.297	27,3
Sant'Egidio del Monte Albino	2.068	1.847	2.054	2.362	2.695	30,3
Sarno	4.861	5.117	5.541	6.926	6.373	31,1
Scafati	7.878	7.925	9.369	8.748	9.336	18,5
Siano	798	739	797	902	808	1,2
<b>STS Agro Nocerino Sarnese</b>	<b>51.832</b>	<b>50.486</b>	<b>55.546</b>	<b>58.614</b>	<b>61.475</b>	<b>18,6</b>

**Variazione percentuale del numero degli addetti delle imprese attive** (Fonte: Istat)

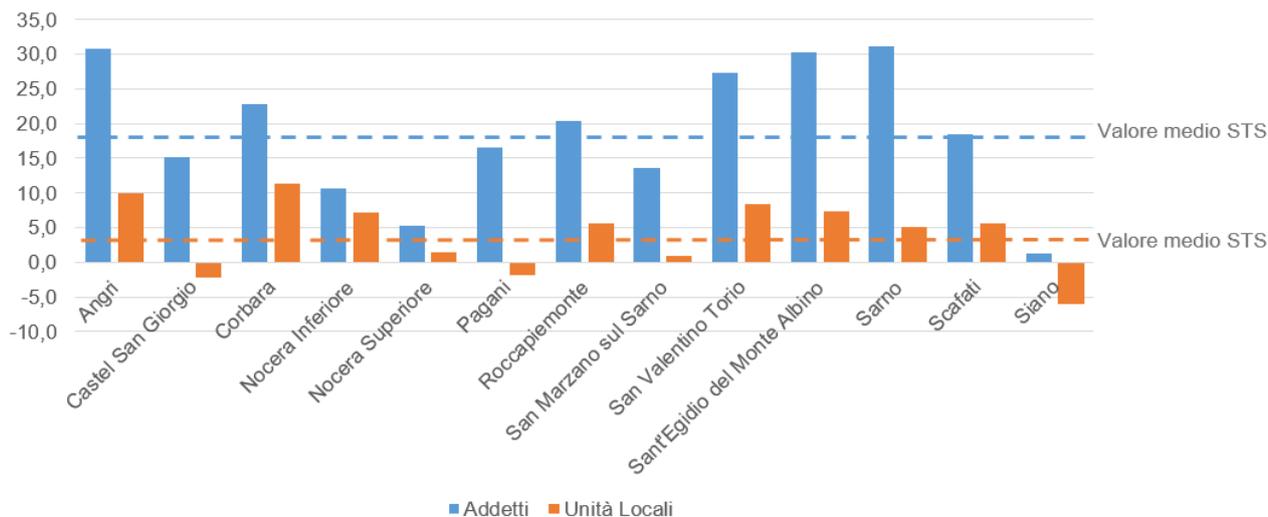
Comune	2012	2014	2016	2018	2020	Variar % 2012-2020
Angri	2.122	2.078	2.170	2.256	2.333	9,9
Castel San Giorgio	997	951	967	941	976	-2,1
Corbara	115	115	131	126	128	11,3
Nocera Inferiore	3.430	3.377	3.460	3.591	3.675	7,1
Nocera Superiore	1.534	1.495	1.514	1.540	1.557	1,5
Pagani	2.406	2.271	2.238	2.298	2.360	-1,9
Roccapiemonte	514	512	542	561	543	5,6
San Marzano sul Sarno	672	639	659	661	678	0,9
San Valentino Torio	644	645	664	692	698	8,4
Sant'Egidio del Monte Albino	650	653	673	675	698	7,4
Sarno	1.704	1.678	1.706	1.753	1.790	5,0
Scafati	2.831	2.851	2.967	2.945	2.992	5,7
Siano	418	393	379	402	393	-6,0
<b>STS Agro Nocerino Sarnese</b>	<b>18.037</b>	<b>17.658</b>	<b>18.070</b>	<b>18.441</b>	<b>18.821</b>	<b>4,3</b>

**Variazione percentuale del numero delle unità locali delle imprese attive nei comuni dell'Agro Nocerino Sarnese** (Fonte: Istat)

Anche per quanto concerne il numero di Unità locali la crescita media è del 4% con comuni come Angri e Corbara con una crescita rispettivamente del 10% e 11%.

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno



### Variazione percentuale 2012-2020 di unità locali e addetti delle imprese attive nei comuni dell'Agro Nocerino Sarnese (Fonte: Istat)

Non vi è dubbio che le buone performance del settore produttivo di Sarno siano strettamente correlate alla presenza dall'area PIP di via Ingegno che per la sua estensione, per la presenza di un tessuto di medie e grandi imprese, per l'ottimo livello di infrastrutturazione, come si afferma anche nel Ptcp di Salerno, riveste il ruolo di carattere sovralocale in grado di attrarre imprese dai territori circostanti.

L'interesse sovralocale di Sarno per quanto concerne il settore produttivo è del resto comprovato dalla scelta della Regione Campania di individuare proprio l'insediamento PIP di Sarno come una Zona Economica Speciale (Zes).

Infatti, come si afferma nel Piano di Sviluppo Strategico delle Zes approvato con D.G.R. n. 175/2018 "L'intera area industriale appare ben servita e collegata alla rete stradale esistente di livello sovra-comunale, con la possibilità di avere flussi in varie direzioni per il traffico locale. La vicinanza del casello autostradale facilita l'accesso diretto all'area da parte dei flussi provenienti dalle zone più lontane, senza creare interferenze di rilievo con la viabilità locale comunale."

#### 5.3.3 La Manifestazione d'interesse dell'Agenzia per lo sviluppo del territorio della Valle del Sarno S.p.A.

Tenendo conto delle indicazioni del Ptcp e in seguito all'istituzione nel territorio comunale di una Zona Economica Speciale, l'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale n. 1 del 14/01/2021 avente ad oggetto: "Atto di indirizzo: manifestazione di interesse per l'adesione all'area ZES (Zona Economica Speciale) Regione Campania - Area P.I.P. di Sarno Ingegno", ha dato mandato all'Agenzia per lo sviluppo del territorio della Valle del Sarno S.p.A., in qualità di società incaricata della gestione della zona PIP di Sarno, di indire una manifestazione di interesse per verificare la domanda di nuovi insediamenti produttivi.

Nella delibera, si richiama la Legge n. 123/2017 e il "Piano di Sviluppo Strategico delle aree Zes" della Regione Campania (approvato con DGR n. 175 del 28/03/2018) che individua, tra l'altro, quale area ZES, l'area Pip di via Ingegno e si sottolinea come ciò rappresenti una opportunità di peculiare

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

importanza per gli insediamenti delle attività produttive, offrendo anche la possibilità di incentivazione economica per le aziende che vi risiedono e vi operano.

In tal senso, nell'ambito di una programmazione di sviluppo del territorio, a fronte di una indisponibilità di lotti nell'attuale area P.I.P. (come comunicato dall'Agenzia con nota n. prot. 9496 del 26/02/2019), l'Amministrazione per dare la possibilità, di accedere all'area ZES a tutti gli imprenditori interessati, anche attraverso la ripermimetrazione dell'area per insediamenti produttivi, ha ritenuto opportuno svolgere una manifestazione d'interesse utile ai fini della determinazione delle superfici per l'insediamento di nuove aziende o per il trasferimento di quelle esistenti.

Nel febbraio 2021 l'Agenzia per lo sviluppo del territorio della Valle del Sarno ha pubblicato l'avviso con il quale si invitavano le imprese interessate all'eventuale insediamento nell'area del Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Sarno in via Ingegno, a presentare, entro 30 giorni, apposita istanza. La manifestazione di interesse è scaduta il 26 marzo 2021 e la sintesi delle istanze pervenute è riportata nella tabella che segue.

Complessivamente sono state presentate 113 istanze per una richiesta di superficie di circa 94 ha, dove i settori più rappresentati sono quelli del trasporto e magazzinaggio (30 istanze); commercio (15 istanze) e industria alimentare (13 istanze).

<b>Id</b>	<b>Classificazione ATECO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Sup. area mq</b>
1	Attività di noleggio	Ampliamento	1.000
2	Fabbricazione prodotti in metallo	ND	2.000
3	Costruzioni	Ampliamento	2.000
4	Fabbricazione prodotti in metallo	Ampliamento	1.000
5	Fabbricazione prodotti in metallo	Ampliamento	20.000
6	Fabbricazione prodotti in metallo	Nuova attività	5.000
7	Telecomunicazioni	Ampliamento	1.000
8	Telecomunicazioni	ND	1.000
9	Industrie alimentari	ND	15.000
10	Industrie alimentari	ND	15.000
11	Commercio	ND	5.000
12	Industrie alimentari	ND	10.000
13	Istruzione	Trasferimento	3.000
14	Costruzioni	Nuova attività	3.000
15	Costruzioni	Nuova attività	1.000
16	Fabbricazione di carta e prodotti di carta	Trasferimento e ampliamento	20.000
17	Attività professionali	Nuova attività	1.000
18	Lavorazione metalli	Nuova attività	2.500
19	Fabbricazione prodotti in plastica	Ampliamento	10.000
20	Lavorazione materie plastiche	Nuova attività	20.000
21	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	Nuova attività	12.000
22	Trasporto	Trasferimento	10.000
23	Servizi per la persona	Nuova attività	1.500
24	Costruzioni	Nuova attività	1.000
25	Costruzioni	Ampliamento	10.000
26	Raccolta, trattamento e smaltimento rifiuti. Recupero materiali	Ampliamento	30.000
27	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	Ampliamento	10.000
28	Fabbricazione prodotti in metallo	Trasferimento e ampliamento	5.000
29	Fabbricazione prodotti in acciaio	Trasferimento	4.000

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

<b>Id</b>	<b>Classificazione ATECO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Sup. area mq</b>
30	Trasporto	Trasferimento e ampliamento	2.000
31	Trasporto	Ampliamento	20.000
32	Trasporto	Ampliamento	20.000
33	Direzione aziendale e di consulenza gestionale	Nuova attività	10.000
34	Raccolta, trattamento e smaltimento rifiuti. Recupero materiali	Nuova attività	10.000
35	Industria alimentare	Trasferimento e ampliamento	25.000
36	Commercio	Trasferimento e ampliamento	50.000
37	Attività immobiliari	ND	10.000
38	Trasporto	Nuova attività	10.000
39	Trasporto	Nuova attività	15.000
40	Lavorazione e trasformazione vetro	Trasferimento	12.000
41	Costruzioni	Ampliamento	5.000
42	Industrie tessili	Nuova attività	2.500
43	Fabbricazione di carta e prodotti di carta	Nuova attività	2.000
44	Lavorazione e trasformazione vetro	Ampliamento	2.000
45	Commercio	Nuova attività	3.000
46	Commercio	Trasferimento	3.000
47	Trasporto	Trasferimento	5.000
48	Riparazione autoveicoli	ND	3.000
49	Industrie alimentari	Nuova attività	20.000
50	Costruzioni	Ampliamento	10.000
51	Trasporto	Trasferimento	40.000
52	Commercio	Nuova attività	25.000
53	Lavorazione e trasformazione vetro	Trasferimento e ampliamento	1.000
54	Fabbricazione prodotti in plastica	Trasferimento	25.000
55	Trasporto	Nuova attività	25.000
56	Costruzioni	Ampliamento	1.000
57	Costruzioni	Nuova attività	3.000
58	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	Trasferimento	6.000
59	Industrie alimentari	Trasferimento e ampliamento	5.000
60	Trasporto	ND	0
61	Fabbricazione prodotti in legno	Ampliamento	750
62	Lavorazione metalli	Trasferimento e ampliamento	4.000
63	Raccolta, trattamento e smaltimento rifiuti. Recupero materiali	Trasferimento e ampliamento	4.000
64	Commercio	Trasferimento	3.000
65	Costruzioni	ND	1.500
66	Costruzioni	Nuova attività	1.500
67	Trasporto	Trasferimento	2.000
68	Commercio	ND	1.000
69	Trasporto	ND	8.000
70	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	ND	4.000
71	Confezione articoli abbigliamento	Nuova attività	3.000
72	Trasporto	Ampliamento	5.000
73	Trasporto	Trasferimento e ampliamento	10.000
74	Fabbricazione prodotti in acciaio	Ampliamento	1.000
75	Confezione articoli abbigliamento	Ampliamento	1.000
76	Industrie alimentari	Ampliamento	3.000
77	Trasporto	Nuova attività	10.000
78	Trasporto	Ampliamento	5.000
79	Trasporto	Ampliamento	4.000
80	Fabbricazione prodotti in legno	Ampliamento	15.000

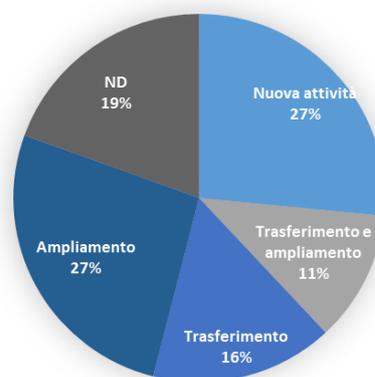
## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

Id	Classificazione ATECO	Tipologia	Sup. area mq
81	Trasporto	Trasferimento	10.000
82	Industrie alimentari	Ampliamento	50.000
83	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	Trasferimento	3.000
84	Trasporto	ND	4.000
85	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	Ampliamento	4.000
86	Commercio	Nuova attività	4.000
87	Industrie alimentari	Trasferimento e ampliamento	1.000
88	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	ND	0
89	Commercio	Nuova attività	10.000
90	Industria alimentare	Nuova attività	50.000
91	Trasporto	Ampliamento	10.000
92	Industrie alimentari	ND	30.000
93	Commercio	Trasferimento	5.000
94	Commercio	ND	10.000
95	Commercio	ND	6.000
96	Fabbricazione prodotti in plastica	Trasferimento e ampliamento	15.000
97	Trasporto	Trasferimento e ampliamento	3.000
98	Stampa	Ampliamento	2.000
99	Stampa	Ampliamento	2.000
100	Riparazione autoveicoli	ND	1.000
101	Commercio	Ampliamento	5.000
102	Fabbricazione prodotti in legno	Trasferimento	5.000
103	Raccolta, trattamento e smaltimento rifiuti. Recupero materiali	Trasferimento	1.500
104	Commercio	Trasferimento	3.000
105	Lavori di costruzione specializzate	Nuova attività	1.000
106	Lavorazione e conservazione ortaggi	Trasferimento	1.000
107	Attività professionali	Nuova attività	4.000
108	Industria alimentare	ND	1.000
109	Costruzioni	ND	2.500
110	Magazzinaggio e attività supporto trasporti	ND	8.000
111	Commercio	Ampliamento	2.000
112	Industria alimentare	Nuova attività	1.000
113	Trasporto	Nuova attività	6.000

Le domande di insediamento di nuove attività e ampliamento si equivalgono; 22 aziende non hanno dichiarato la tipologia di richiesta e le altre si distribuiscono tra trasferimento/ampliamento e trasferimento.

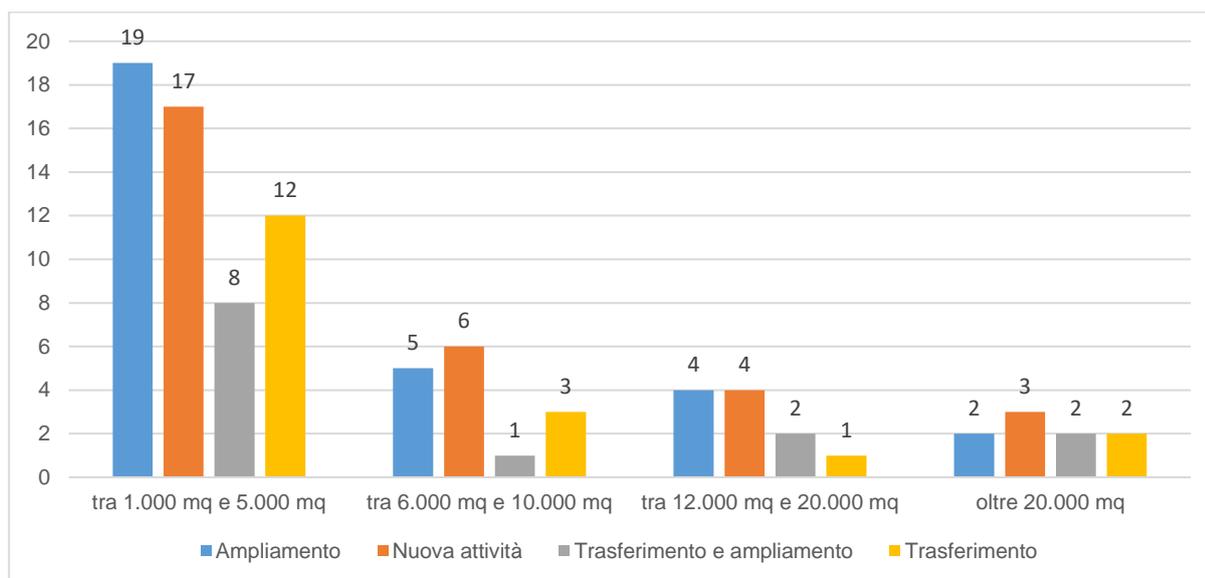
Tipologia intervento	N° di richieste	Superficie mq
Ampliamento	30	252.750
Trasferimento/ampliamento	13	145.000
Nuova attività	30	263.000
Trasferimento	18	141.500
ND	22	138.000
<b>Totale</b>	<b>113</b>	<b>940.250</b>



## Relazione generale

### Variante al Puc di Sarno

Per quanto concerne le superfici, dall'analisi dei dati emerge che una quota di circa il 30% (263.000 mq) – ampliabile fino al 43% circa considerando anche i 138.000 mq richiesti per finalità non dichiarate – riguarda l'insediamento di nuove attività, mentre il fabbisogno di almeno 252.750 mq (cui è da aggiungere una ulteriore quota della voce trasferimento/ampliamento) riguarda l'esigenza di ampliare attività esistenti e può dunque essere più opportunamente risolta attraverso meccanismi di incremento in loco della superficie lorda esistente. Tali meccanismi hanno determinato la necessità di una più chiara definizione delle regole attuative che la Variante ha fornito agendo sulle Norme Tecniche di Attuazione.



Circa 286.000 mq (145.000 mq +141.500 mq), inoltre, riguardano esigenze di trasferimento da altri siti, riguardanti attività di piccole dimensioni (tra 1.000 e 5.000 mq) attualmente esercitate in ambiti urbani, dove risentono della incompatibilità con gli usi abitativi. Tale domanda può essere soddisfatta nelle Aree di Trasformazione per attività produttive previste dal Puc.

Il 70% delle aziende che hanno presentato istanza è localizzata nell'Agro-Nocerino-Sarnese (San Valentino Torio, Pagani, Nocera inferiore, etc.) e di queste n. 51 aziende sono localizzate a Sarno.

#### 5.3.4 L'ATP.09 - Area di trasformazione per impianti a grande concorso di pubblico

Il Puc vigente già prevede un'area idonea ad accogliere la nuova domanda di attività produttive sopra descritta. Si tratta dell'ATP.09 - Area di trasformazione per impianti a grande concorso di pubblico localizzata in continuità con l'area Pip di via Ingegno. L'area è stata individuata dal Puc vigente in ragione di diversi requisiti, come pure è indicato dal Ptcp di Salerno:

- contiguità all'area Pip di Sarno;
- dotazione di adeguata infrastrutturazione;
- localizzazione in aree nelle quali non siano presenti aree agricole di particolare pregio;
- assenza di vincoli, primi fra tutti quelli geomorfologici ed idraulici.

Quest'area è già destinata dal Puc ad ospitare una vasta gamma di funzioni, tra le quali, oltre alle attività terziarie – compreso il commercio di grandi strutture di vendita e centri commerciali ed altre attività ricettive, ricreative, etc. – sono previsti:

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

### **Usi industriali e artigianali:**

- Pi produzione industriale di beni;
- 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.



### **Perimetrazione ATP.09 su ortofoto**

Per quanto concerne gli spazi pubblici destinati alle attività collettive è previsto che esso venga dimensionato, con riferimento ai commi 1 e 2 dell'articolo 5 del D.I. n.1444/68, in funzione della specifica tipologia di insediamento, distinguendo tra attività a carattere industriale o a carattere commerciale e direzionale.

Nella scheda d'ambito si mette in evidenza come si debba prevedere un attento inserimento paesaggistico del progetto ed in tal senso si richiama l'art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione - Integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti che al comma 3 prevede «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».

Con D.G.C. n. 138 del 25/10/2023 avente ad oggetto "Attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi del Comune di Sarno in località via Ingegno - Ampliamento, previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sarno n. 80 del 12.11.2015, mediante affidamento delle attività preliminari alla Società di Trasformazione Urbana Agenzia per lo Sviluppo Territoriale della Valle del Sarno spa" (già AgrolInvest S.p.A.)", l'Amministrazione Comunale, a fronte delle difficoltà ad avviare la trasformazione dell'area con le modalità stabilite dagli artt. 25 e 35 della L. n.865/1971 per i Piani di Insediamenti Produttivi, ha stabilito di ricorrere ad una procedura

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

di assegnazione in concessione ad un operatore economico – che si faccia carico dell'anticipazione degli oneri per le procedure espropriative e dell'avvio della realizzazione per l'attuazione dell'intervento – mediante finanza di progetto in esecuzione delle previsioni del D.Lgs. n.36/ 2023.

Il Puc prevede che la trasformazione dell'area si attui mediante un Pua di iniziativa pubblica che dovrà riguardare l'intera area nell'ambito del quale dovranno essere svolte attente valutazioni sugli aspetti idrogeologici mediante la predisposizione di indagini specifiche e studi di dettaglio, soprattutto per quanto concerne le condizioni di pericolosità pregresse ed indotte, prevedendo la messa a punto di interventi che assicurino l'assenza nel sito di vulnerabilità da esondazione, nel rispetto delle norme di Attuazione del PSAI e dei relativi allegati tecnici (cfr. in particolare Allegato A e D).

Per quanto concerne gli aspetti connessi alla progettazione edilizia dei manufatti andranno previste misure per la sostenibilità ambientale rivolte all'ottenimento di un insediamento eco-compatibile; in particolare si dovrà prevedere:

- l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di misure tese al risparmio energetico;
- il recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione degli spazi verdi;
- l'interramento delle linee elettriche al fine di ridurre l'esposizione degli abitanti a campi elettromagnetici;
- l'impianto di alberi e arbusti per il miglioramento dei caratteri percettivi e per la mitigazione degli impianti di particolare impatto.

Per incentivare l'avvio dello sviluppo di quest'area, in questa Variante al Puc si sono apportati alcuni correttivi alla Scheda di Progetto (Elaborato 4.2) per quanto concerne le modalità di attuazione per favorire sia l'insediamento di nuove attività produttive eco-compatibili, sia il trasferimento di attività con una localizzazione incongrua.

Per quanto concerne la tipologia di attività che potranno localizzarsi nell'area, saranno comprese tutte le attività produttive ovvero quelle di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, turistico alberghiere, i servizi di banche e intermediari finanziari e quelli di telecomunicazioni.

Saranno invece escluse le imprese con codice "ATECO 38 - Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti; recupero dei materiali" ovvero quelle aziende la cui attività consiste nella raccolta, trattamento e smaltimento di rifiuti, incluso il trasporto locale di rifiuti e la gestione di strutture di recupero (ossia le strutture in cui si separano i materiali riciclabili da un insieme composito di rifiuti).

Infatti nel 2020 con Delibera del Consiglio Provinciale n. 20, la Provincia di Salerno, a seguito dell'elaborazione dell'applicazione di una metodologia per identificare le aree non idonee alla localizzazione di nuovi impianti di trattamento dei rifiuti per effetto del raggiungimento di un "Livello di Saturazione Territoriale", ha dichiarato il comune di Sarno come zona satura ed in quanto tale non "idoneo a recepire l'ubicazione di nuovi impianti di rifiuti". Del resto già il Comune di Sarno con D.C.C. n. 6/2020 aveva fornito indirizzi in merito a tale questione affermando che all'interno del territorio comunale vigeva un divieto alla collocazione di nuovi impianti e/o all'ampliamento di impianti di recupero e di smaltimento dei rifiuti (§ 4.3).

### *5.3.5 La rigenerazione degli insediamenti produttivi esistenti*

La manifestazione d'interesse ha mostrato l'esistenza di una domanda per la localizzazione di attività produttive e artigianali derivante sia dalla delocalizzazione di aziende esistenti sia dalla realizzazione di nuovi impianti. Le richieste pervenute esprimono una domanda di superficie territoriale che darebbe luogo ad un raddoppio dell'attuale Pip. Tali richieste, come si è osservato, solo per il 30-40% sono relative a nuovi investimenti, per la parte restante provengono da attività già insediate per le quali è necessario un ampliamento o una nuova condizione di sviluppo.

Ciò consente di approntare un ventaglio di soluzioni mirate, separando le esigenze di ampliamento che può essere assorbita dall'ATP.09, da quelle di adeguamento delle attività esistenti, ridimensionando notevolmente la superficie occorrente per accogliere nuove attività produttive.

Molte attività produttive e artigianali esistenti infatti sono localizzate in contesti compromessi e degradati per i quali, coerentemente con quanto previsto dalla L.R. n. 13/2022, si rendono necessari interventi di rigenerazione urbana che consentano il permanere delle attività produttive esistenti ed il loro adeguamento nell'ottica dell'incremento della sostenibilità ambientale ed ecologica e della limitazione della dispersione, favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente e prevedendo interventi volti alla mitigazione ambientale.

Rispetto a tale esigenza la Variante interviene sulla componente operativa del Puc attraverso una modifica delle Norme Tecniche di Attuazione relative a "La città delle attività" e alle "ATP - Aree di trasformazione per attività economico/produttive e servizi" nel rispetto del principio del contrasto al consumo di suolo e alle norme relative alle zone Ip1 e Ip2 senza incremento del carico urbanistico già previsto dal Puc.

Le ATP infatti sono ambiti di trasformazione individuati dal Puc, in molti casi, contigue ad aree destinate ad attività produttive (Zone Ip1 e Ip2) ubicate in ambito periurbano connotato da diffuso degrado, al fine di destinarle ad accogliere attività del terziario innovativo e della produzione avanzata.

Questa modifica tiene conto dei principi della L.R. n. 13/2022 e prevede interventi di rigenerazione delle aree produttive esistenti volti all'incremento della sostenibilità ambientale ed ecologica, alla limitazione dell'espansione e della dispersione e alla mitigazione ambientale.

Inoltre si chiede di verificare la possibilità di adeguare il Piano a quanto disposto dalla L.R. n. 13/2022 relativamente all'incentivazione urbanistica che ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto la Variante al Puc procede ad una ripermutazione di alcune di queste aree e ad intervenire sulle Schede di Progetto in modo da prevedere idonee modalità di adeguamento, anche attraverso gli incentivi urbanistici previsti dalla L.R. 13/2022. L'art. 3 della norma infatti prevede che per perseguire le finalità di rigenerazione urbana, contrastando il consumo di suolo, si possono prevedere "forme di premialità, volumetrica o di superficie, attribuibili una sola volta".

In questa attività di adeguamento si disciplineranno inoltre il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di telefonia mobile, escludendo quelle aree più fortemente antropizzate, con il fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ed interdire l'allocatione di tali impianti in specifiche aree del territorio comunale senza limitazioni alla copertura di rete,

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

consentendo comunque, la distribuzione del servizio all'interno del territorio, temperando l'interesse urbanistico perseguito dal Comune con la piena ed efficiente necessaria copertura di rete.

### **5.4 Modifiche normative puntuali per il miglioramento dell'attuazione del Puc**

Questa tipologia di modifiche è finalizzata a risolvere alcune difficoltà di attuazione che si sono riscontrate in questi 10 anni circa di vigenza del Puc, prevalentemente negli Ambiti di Trasformazione, ma anche nelle zone "tessuto", sia a destinazione residenziale che produttiva, come meglio descritto ai paragrafi successivi.

#### **"Atterraggio" dei diritti edificatori virtuali**

La difficoltà ad attuare i trasferimenti compensativi negli Ambiti di trasformazione è dovuta al rapporto biunivoco che il piano vigente prescrive fra alcuni Ambiti di trasformazione per i diritti edificatori di base (Diritti edificatori virtuali – Dev- connessi alla proprietà dei suoli ricadenti negli Ambiti di Trasformazione) non spendibili in loco. In altre parole, per ciascuno degli ambiti in cui la superficie utile lorda (SUL) riconosciuta dai parametri urbanistici deve essere trasferita in altro ambito di trasformazione, l'ambito di "atterraggio" della SUL è univocamente determinato dal Puc. Questo collegamento immutabile produce fenomeni speculativi che impediscono la realizzazione degli interventi. Tale vincolo deve necessariamente essere eliminato garantendo invece adeguate alternative di scelta per gli Ambiti di atterraggio dei diritti edificatori in modo da creare condizioni equilibrate di libero mercato.

Al fine di correggere questa modalità, che ha di fatto impedito l'attuazione di molte aree del territorio comunale individuate dal Puc come ambiti di trasformazione, in sede di redazione del definitivo di Variante si è proceduto:

- alla eliminazione del legame univoco attualmente esistente tra area di decollo e quella di atterraggio, fermo restando l'obbligo dell'atterraggio dei diritti edificatori esclusivamente nell'ambito delle aree di trasformazione;
- la previsione, all'interno degli ambiti di atterraggio, di meccanismi compensativi che consentano l'atterraggio dei diritti edificatori.

#### **Ambiti di trasformazione per Insedimenti integrati**

Le difficoltà attuative del piano possono essere ricondotte a diversi fattori, in parte contenuti nelle stesse norme di attuazione del Puc, in parte introdotti dal dispositivo di approvazione della Provincia di Salerno che, per contenere il dimensionamento del piano entro i limiti prescritti dal PTCP, introduce limitazioni che annullano, di fatto, gli incentivi previsti dal Puc stesso per l'attuazione degli interventi.

Nella delibera di indirizzo per la Variante parziale n. 44/2019 uno degli elementi di criticità evidenziato era costituito dalla difficoltà di applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi, soprattutto a causa dell'estensione degli ambiti di trasformazione e della conseguente numerosità dei proprietari delle unità immobiliari in esso contenute che ha di fatto determinato rilevanti difficoltà nell'attuazione dei trasferimenti compensativi, ove previsti.

Problemi specifici e differenziati si sono verificati negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati che comprendono tessuti edificati, per i quali la Variante prevede soluzioni differenziate.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

Negli ATI.01, ATI.12, ATI.13, ATI.14 e ATI.15 rientrano estese porzioni del tessuto edificato IR4. Essi sono attuabili con intervento indiretto tramite Pua per i quali il Puc aveva originariamente previsto premialità con incremento della SUL esistente (35% residenza, 15% artigianale, 10% commerciale) coerentemente con le destinazioni d'uso esistenti, a copertura dei costi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

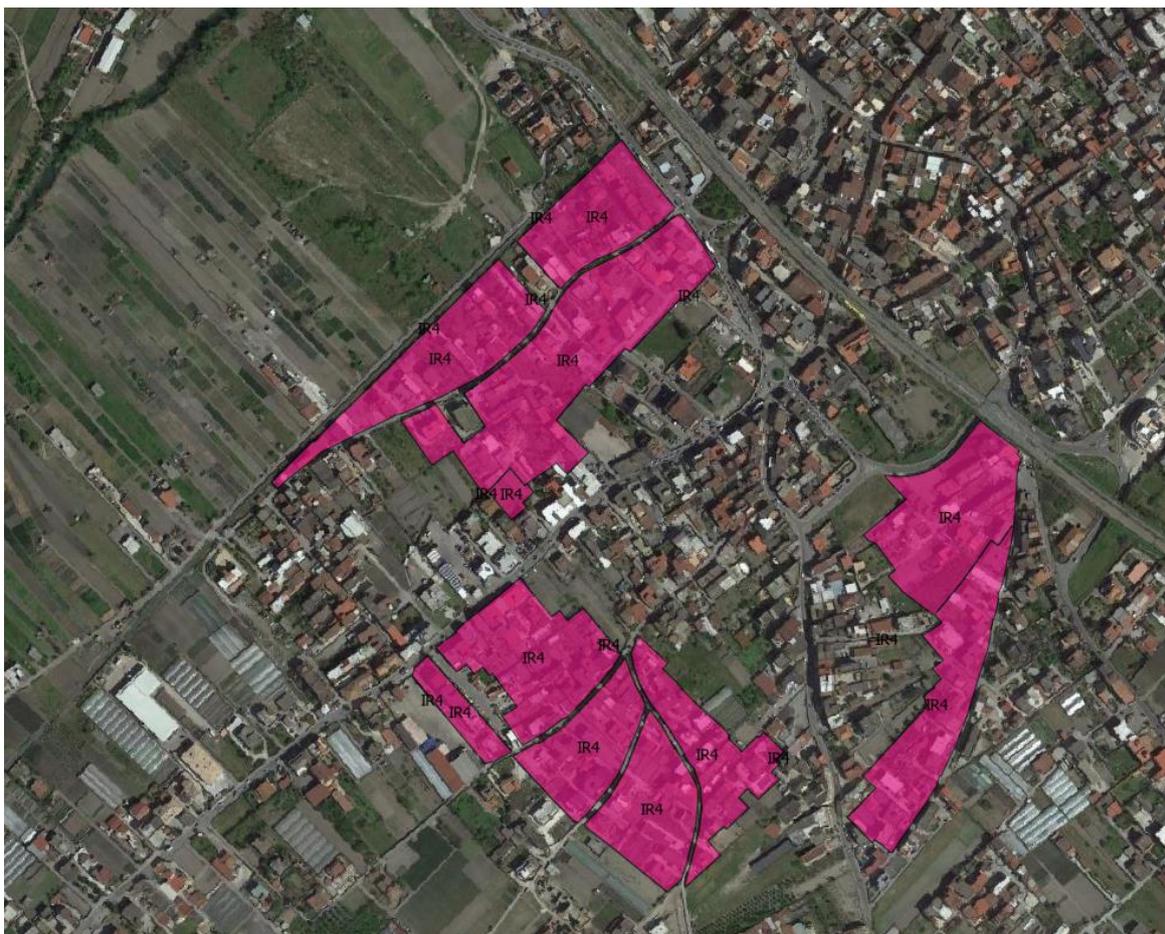
Il citato parere di coerenza della Provincia di Salerno ha però evidenziato che l'attuazione di tali aree potesse "sforare" il dimensionamento concordato in sede di Conferenza d'Ambito e dunque, in fase di controdeduzioni, il Comune ha dovuto introdurre il divieto che tali incrementi di SUL comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari. I problemi di attuazione degli ATI derivano proprio da questo divieto che ha di fatto invalidato i meccanismi previsti per incentivare i processi di rigenerazione urbana previsti in queste aree. Pur essendo rimaste inalterate le percentuali di incremento di SUL ammesse infatti, senza la possibilità di nuove unità immobiliari l'intervento risulterebbe privo di interesse e di fattibilità economica.

Anche tenendo conto di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 13/2022 di cui al precedente paragrafo § 4.2.2., nelle IR4 si propone pertanto di:

- prevedere per gli edifici esistenti incrementi di SUL fino al 20% con ristrutturazione edilizia senza demolizione e fino al 35% con demolizione e ricostruzione, da riconoscere in proporzione ad un ventaglio di specifici requisiti di qualità da raggiungere con gli interventi in termini di efficientamento energetico, idrico e strutturale degli edifici e degli spazi aperti;
- perimetrare le aree libere come ATsu, al fine di acquisire le nuove aree per le attrezzature a standard che il Puc prevedeva con l'attuazione dell'ATI. Il meccanismo di attuazione dell'ATsu è affidato al riconoscimento di un indice edificatorio virtuale stabilito in coerenza con gli Ambiti di Equivalenza, a fronte della cessione gratuita al Comune di una parte dell'area. Il diritto edificatorio così riconosciuto è da concentrare nella parte di suolo che rimane privata e, per non incrementare il dimensionamento terziario per il quale la L.R. 13/2022 non prevede deroghe, dovrà essere destinato ad attrezzature private di uso pubblico. In alternativa il privato potrà disporre di tutta la St per la realizzazione convenzionata di un'attrezzatura privata di uso pubblico da cedere al Comune dopo un periodo in concessione da stabilire in funzione dell'investimento. Il comune, come per tutti gli ATsu, potrà in ogni momento espropriare l'area attraverso la previsione di pubblica utilità da effettuare in sede di Piano Operativo ed Ambiti di Programmazione degli Interventi (API).

## Relazione generale

Variante al Puc di Sarno

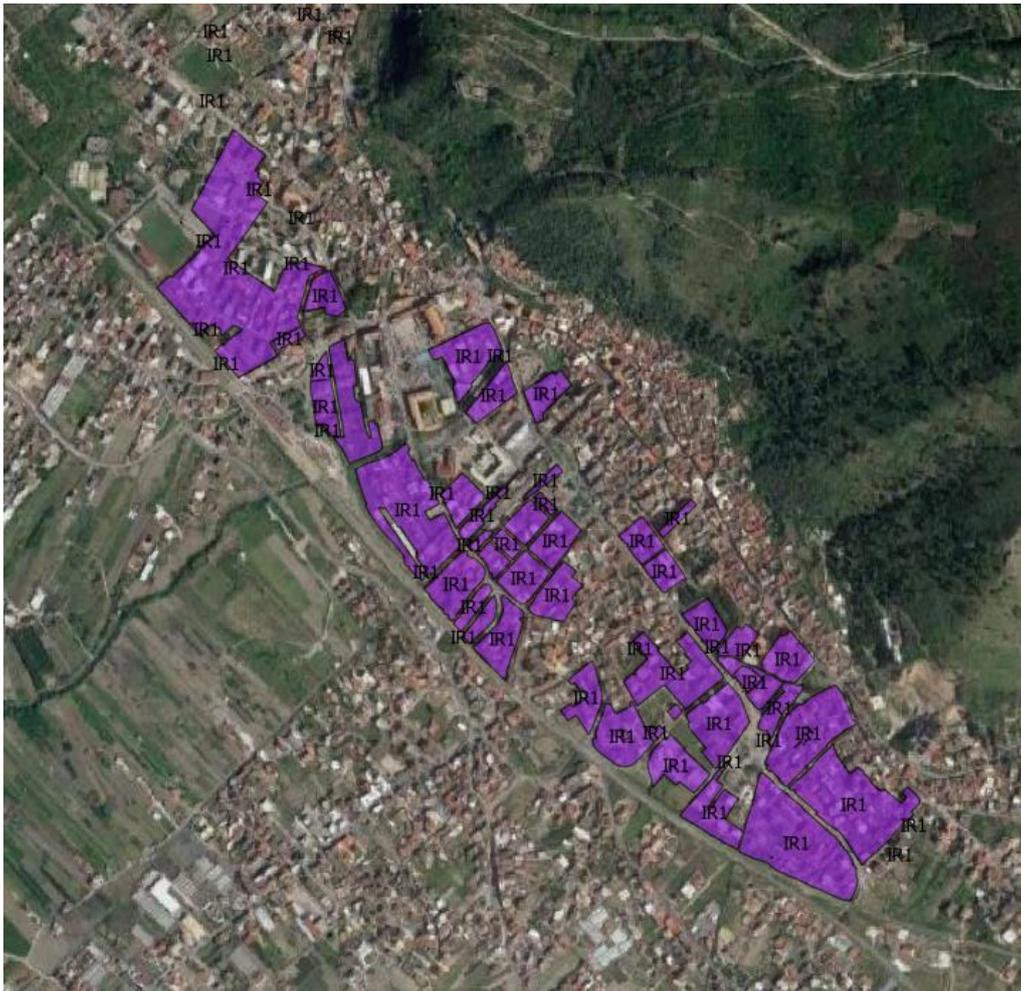


**Esempio di zona IR4 - Tessuto periurbano di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico – Art. 48 NTA**

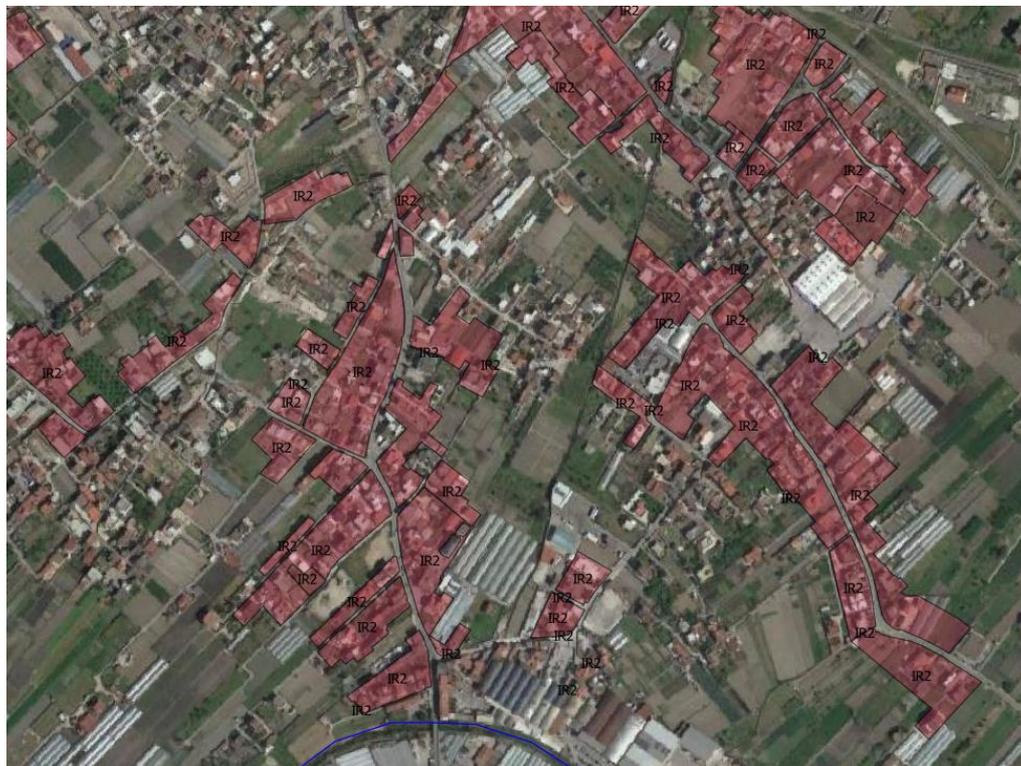
### Ambiti di sopraelevazione

Nei cosiddetti “Ambiti di sopraelevazione” comprendenti le IR1 e IR2, il Puc prevedeva la realizzazione di 210 alloggi – sui 900 riconosciuti come fabbisogno integrativo e pregresso – da realizzare esclusivamente attraverso la sopraelevazione di 1 piano con intervento diretto e rispettando l’altezza max rispettivamente di 10,50 m e 8,50 m.

Per quanto riguarda il reperimento delle aree a standard, dalla Relazione Allegato A di controdeduzioni al Parere di conformità del PUC al PTC della Provincia di Salerno, risulta che nelle IR1 le sopraelevazioni non comportano obbligo di reperimento delle aree (gli standard sono in tutti i casi soddisfatti), mentre per le IR2 gli standard (10 mq di aree a standard ogni 25 mq di SUL) possono essere monetizzati al costo delle aree agricole limitrofe. I problemi di attuazione in queste zone sono sostanzialmente connesse alla limitazione dell’altezza, che non tiene conto della effettiva, reale consistenza dello stato di fatto.



**Esempio di zona IR1 - Tessuto urbano di recente formazione consolidato – Art. 45 NTA**



**Esempio di zona IR2 - Tessuto periurbano di recente formazione consolidato – Art. 46 NTA**

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

La Variante al Puc intende risolvere questo problema eliminando il riferimento alle altezze massime oggi prescritte per le sopraelevazioni nelle zone IR1 e IR2, che potrebbe condizionare l'intervento a causa di un "fuori standard" delle altezze esistenti. Tuttavia appare necessario rispettare uno degli obiettivi della norma, cioè quello di favorire il riordino del tessuto anche attraverso l'equiparazione delle altezze degli edifici, oggi molto differenziata. In questa direzione si propone pertanto:

- di mantenere il riferimento al numero massimo dei piani fuori terra complessivamente conseguibili con l'intervento, cioè 4 livelli nella IR1 e 3 livelli nella IR2;
- analogamente, laddove è consentito l'ampliamento con incremento di volume, di consentire l'incremento dell'altezza per l'equivalente di 1 piano, fermo restando il riferimento alle altezze prevalenti nel contesto.

### **Zona IR3 – Tessuto con impianto unitario – Art. 47 NTA (Edilizia pubblica o convenzionata)**

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



**Esempio di zona IR3 Tessuto con impianto unitario – Art. 47 NTA (Edilizia pubblica o convenzionata)**

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

Le Norme Tecniche di Attuazione del Puc per le zone IR3 prevedono:

Modalità di intervento	Diretta
Interventi consentiti	<ul style="list-style-type: none"><li>– Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, laddove sia coinvolto l'intero fabbricato, previa redazione di un progetto d'insieme</li><li>– Ristrutturazione edilizia, adeguamento dei prospetti, adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente o mediante la realizzazione d'interventi pertinenziali</li></ul>
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo
Interventi consentiti	Pua d'iniziativa privata e/o pubblica (Programmi di Rigenerazione Urbana), estesi all'intero ambito o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito. I Pua dovranno prevedere interventi di riqualificazione e di rigenerazione degli insediamenti attraverso la riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e delle aree verdi attrezzate.
Destinazioni d'uso	Tutte

---

La modifica riguarda l'adeguamento dell'intervento di ristrutturazione edilizia per adeguarlo all'attuale normativa (DPR n. 380/2001).

### **Zone IS – La Città da tramandare – Artt. Da 35 a 43 NTA**

La *Città da tramandare* individuata dal Puc comprende, al pari delle zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono prevalentemente carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale parte urbana, equivalente alla Zona A del D.I. 1444/68, è perimetrata sulla base delle disposizioni dell'art. 90 delle NTA del PTCP di Salerno che prevede che:

*“I PUC dovranno individuare e riconoscere, quali zone “A” di cui al d.m n.1444/1968, i centri storici, comprensivi dei nuclei antichi, dei quartieri urbani della tradizione e delle aree previste dalla vigente normativa; in generale vanno classificate quali insediamenti storici le parti del territorio che risultano edificate con sostanziale continuità al 1955-1957, come documentato dalle cartografie IGM aggiornate a tale data ed estese a comprendere gli spazi adiacenti ancora liberi che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela.”*

Il PTCP quindi prescrive una perimetrazione basata non solo sul riconoscimento dei caratteri storico-architettonici e culturali ma, soprattutto, sulla continuità della crescita insediativa fino al 1955-56, sulla base della cartografia IGM del periodo. Tale criterio, finalizzato ad evitare perimetrazioni frammentarie e focalizzate su episodi di eccellenza piuttosto che sulla omogeneità delle regole insediative della parte urbana, è adottato anche dal Puc che articola la “Città da tramandare” secondo gli specifici periodi di appartenenza e i caratteri storico-architettonici e tipo-morfologici. Il Puc riconosce infatti 8 sottozone che, nell'ambito delle limitazioni imposte dalla L.R. 26/2003, prevedono anche una certa, ristretta, flessibilità di intervento:

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

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

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

Gli interventi sono orientati alla prevalente conservazione e demandati a PUA di iniziativa pubblica o privata. In assenza di PUA, che potranno individuare categorie di intervento più trasformative in coerenza con gli specifici caratteri degli immobili, gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Si rileva però che nell'ambito di tali aree sono presenti molte zone che non presentano caratteri di interesse storico architettonico, come ad es. la zona di via Lavorate (da piazza Sabatino a piazza Croce) e le masserie di recente costruzione che non presentano alcun elemento di pregio da salvaguardare.

In altri termini, i descritti criteri di perimetrazione tendono a comprendere molti edifici i cui caratteri originari sono stati fortemente impoveriti o snaturati da interventi di "recupero" del tutto inadeguati o addirittura dalla sostituzione di parti di tessuto anche in contrasto con le principali regole insediative della parte urbana.

La Variante al Puc introduce meccanismi che consentono, in sede di redazione dei Pua, di individuare tali parti "incoerenti" alle quali potranno essere applicate regole e interventi meno restrittivi e più adeguati alle regole di costruzione della parte urbana. Nelle more della redazione dei Pua, le NTA possono prevedere criteri di riconoscimento immediato di tali edifici – almeno di quelli macroscopicamente incoerenti con il tessuto edilizio storico che possono essere definiti "incongrui" – e prevedere per essi interventi meno restrittivi, pur nel rispetto del contesto generale e dei parametri edilizi della zona.

Tali misure potranno, a maggior ragione, essere estese alle masserie, individuando per esse gli edifici sostituiti e/o le parti realizzate in tempi recenti, che non presentano alcun interesse sotto il profilo storico-architettonico e culturale.

Sempre per quanto concerne le Zone IS, con la Variante si interviene con alcune modifiche puntuali sulle Norme di Attuazione, senza modificare il carico urbanistico, per meglio chiarire le modalità per la sostituzione di una quota di alloggi sovraffollati, malsani e/o fatiscenti nelle Aree di Trasformazione per insediamenti integrati, esclusivamente come housing sociale.

### **5.5 Snellimento e rettifica degli elaborati del Puc per la correzione di errori materiali**

Nella Delibera di Giunta Comunale n. 44/2019 si manifesta la necessità di intervenire per correggere un errore materiale nella classificazione di un immobile legittimo e preesistente al PUC vigente. Si tratta specificamente di un impianto per la lavorazione e produzione di calce che è stato erroneamente classificato come zona Eaa – Area di pregio agronomico e che verrà classificato secondo la sua destinazione produttiva.

## **Relazione generale**

Variante al Puc di Sarno

---

Inoltre piccole incongruenze sono state rilevate nell'elaborato 4.2 Schede di Progetto soprattutto per quanto concerne i dati relativi al calcolo delle superfici che sono state corrette.

Infine, negli elaborati descrittivi saranno eliminati tutti i riferimenti a precedenti modifiche che attualmente nel testo vengono riportati mediante evidenziazione o cancellature del testo rendendo di difficile lettura gli elaborati del Piano.