



VENETO PROGETTI

**S.T.O.A.**

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO  
Pianificazione Ambiente e Territorio

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

**Piano Urbanistico Comunale (PUC) – DOCUMENTO PRELIMINARE**

Legge Regionale n. 16/2004 “Norme sul governo del territorio”

**RELAZIONE TECNICA**

Maggio 2014 – V1

REL.

**7.1**

Elaborato 07

Piano Urbanistico Comunale (PUC)  
Documento Preliminare  
Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

## Relazione Tecnica

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





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

**Il Sindaco**

Cosimo ANNUNZIATA

**Il Segretario**

Dott.ssa Paola PUCCI

**Il Responsabile**

**Ufficio Gestione del Territorio**

Ing. Salvatore SILVESTRI

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

**Studio Geologico Tecnico**

Geologo Ugo UGATI

**Studio Agropedologico**

Agronomo - Forestale Giovanni TRENTANOVI

**Valutazione Ambientale Strategica**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

**Zonizzazione Acustica**

Tecnico acustico Rocco TASSO

**Contributi Specialistici**

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Agronomo Aniello PALOMBA

## Sommario

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSA</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</b> .....                    | <b>6</b>  |
| <b>2 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE</b> ..... | <b>10</b> |
| <b>3 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</b> .....          | <b>11</b> |
| 3.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO .....                     | 11        |
| 3.3 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO .....  | 16        |
| 3.4 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....                    | 16        |
| 3.5 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....                 | 18        |
| 3.6 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI PER ATTIVITÀ TERZIARIE.....            | 18        |
| <b>4 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI SAN MARZANO SUL SARNO</b> .....             | <b>20</b> |
| <b>5 I PRINCIPI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC</b> .....          | <b>22</b> |
| <b>6 IL DOCUMENTO STRATEGICO</b> .....                                    | <b>23</b> |

## PREMESSA

---

Il governo del territorio a livello comunale, in Campania, è esercitato, secondo quanto indicato nella Legge Urbanistica Regionale (LUR) n. 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio", LUR che ha innovato i principi e le modalità di pianificazione e le procedure di approvazione degli strumenti di disciplina territoriale e urbanistica alle diverse scale. Appare quindi utile fare alcune considerazioni relative alla nuova disciplina urbanistica che ha portato a sostanziali differenze dei cosiddetti "Piani di ultima generazione" rispetto agli ormai superati Piani Regolatori Generali.

Le innovazioni in buona parte presenti nella nuova Legge Regionale, possono così sintetizzarsi:

1. Il passaggio dalla pianificazione territoriale urbanistica alla pianificazione ambientale. Mentre la pianificazione tradizionale si preoccupava di misurare i bisogni e li soddisfaceva (con la costante previsione di nuovi manufatti e col conseguente consumo di risorse), la pianificazione moderna antepone alla logica additiva ed espansiva quella della riqualificazione. La pianificazione attuale, quindi, non è più orientata agli aspetti quantitativi e alla disciplina del costruito, ma, è attenta agli equilibri ecologici, alla salvaguardia delle risorse e all'interazione tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. Nasce quindi la pianificazione orientata ai principi della tutela ambientale, l'unica strada possibile per territori delicati, nei quali la compresenza di eterogenei rischi sia naturali che antropici e di elevati valori naturalistici e paesistici esige un perseguimento dello sviluppo che si combini con un'azione decisa e tenace di tutela e di salvaguardia. L'affermarsi della pianificazione ambientale ha segnato il definitivo abbandono del piano "urbano centrico", imperniato sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a scapito delle esigenze di tutela ambientale. Particolare importanza assume, in questa prospettiva, il delicato contesto "periurbano" sede di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano il sistema insediativo, il sistema naturale e quello seminaturale delle aree agricole. Adempimento coerente con la forte impronta ambientalista della pianificazione è la redazione della Valutazione Ambientale Strategica.
2. Il superamento del sistema gerarchico-deduttivo (a cascata), che concepisce il livello sottordinato come discendente concettualmente e cronologicamente da quello sovraordinato. La più attenta produzione legislativa regionale, pur conservando i tre sostanziali livelli di competenza (regionale, provinciale e comunale) punta sulla co-pianificazione, aperta pure agli enti responsabili dei piani di settore.
3. La pianificazione collaborativa - concertativa. La partecipazione nell'impianto legislativo statale (L. 1150/42), la partecipazione del pubblico alla formazione del piano è limitata alla fase delle "osservazioni", cioè al momento in cui il piano, essendo stato adottato, ha già raggiunto la sua compiutezza, per cui le proposte di modifiche e/o integrazioni si esprimono a posteriori. In questo modo non sempre le scelte del PRG erano suffragate dalla fattibilità, e questo ha portato spesso a deludenti risultati nell'urbanistica. Le più recenti pratiche di "ascolto", applicate prima e durante la redazione del piano, consentono invece di accogliere aspettative e contributi in grado di contribuire alla configurazione del piano secondo criteri prestazionali condivisi. All'impostazione prescrittiva è subentrata quella della partecipazione e della concertazione che porta a scelte di Piano condivise dall'Amministrazione, dai cittadini, e dagli stakeholders locali.
4. La priorità di riqualificare l'esistente rispetto agli interventi additivi, che producono consumo di suolo (risorsa irriproducibile) in antitesi con i principi di tutela degli equilibri ambientali.
5. L'attenzione al localismo, priorità per la conservazione delle tradizioni, delle vocazioni, delle specificità delle culture locali.

6. L'applicazione di modelli perequativi, al fine di ripartire in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi generati dalle destinazioni di piano, attribuendo uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto.

L'art. 23 della legge n. 16/2004 fissa come obiettivi di fondo della pianificazione comunale (in coerenza con gli obiettivi della pianificazione regionale e provinciale):

- La definizione degli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione, con l'indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- La promozione dell'architettura contemporanea e della qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- La disciplina dei sistemi di mobilità di beni e persone;
- La tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- La compatibilità delle previsioni contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Il presente Documento Preliminare ha lo scopo di fornire indicazioni riguardo scelte strategiche di assetto del territorio; inoltre fornisce un'individuazione di massima di limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.

## 1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

San Marzano sul Sarno è un Comune della provincia di Salerno che sorge all'estremità meridionale della pianura Campana, tra il Vesuvio, i Monti Lattari, in prossimità della confluenza tra il fiume Sarno con i torrenti Imperatore, Cavaiola, San Mauro.

Il territorio ha un'estensione pari a 5,2 kmq (con un'altitudine minima di 13 m e massima di 23 m s.l.m.), e confina con i Comuni di San Valentino Torio, Pagani, Sant'Egidio Del Monte Albino, Angri e Scafati.



Figura 1: La Piana del Sarno

Il territorio di San Marzano sul Sarno appartiene geograficamente all'Agro Nocerino Sarnese, nel settore limitrofo all'area vesuviana. L'ambito territoriale riguarda un'area di circa 161 Km<sup>2</sup>, corrispondente al territorio amministrativo di 11 Comuni della Provincia di Salerno: Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Angri, Scafati, S. Egidio del Monte Albino, San Marzano sul Sarno, S. Valentino Torio, Sarno, Castel S. Giorgio, Roccapiemonte.

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

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

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

Lungo gli assi viari più importanti (quali via Roma, via Gramsci, via Matteotti, via Giovanni XXIII, via Berlinguer) si sviluppano le fasce edificate che accentuano ancor di più il tracciato di dette strada. Il Centro storico è la parte edificata più compatta ed è formato principalmente da corti e cortili, risultato della vocazione agricola che ha sempre avuto il Comune, che si sviluppano lungo viuzze interne (tra le principali via Vittorio Veneto, via Giovanni Battista, via Piave).

Nel territorio del Comune di San Marzano sul Sarno, al 31/12/2012 risultano 10.259 residenti (circa lo 0,9 % della popolazione a livello provinciale).

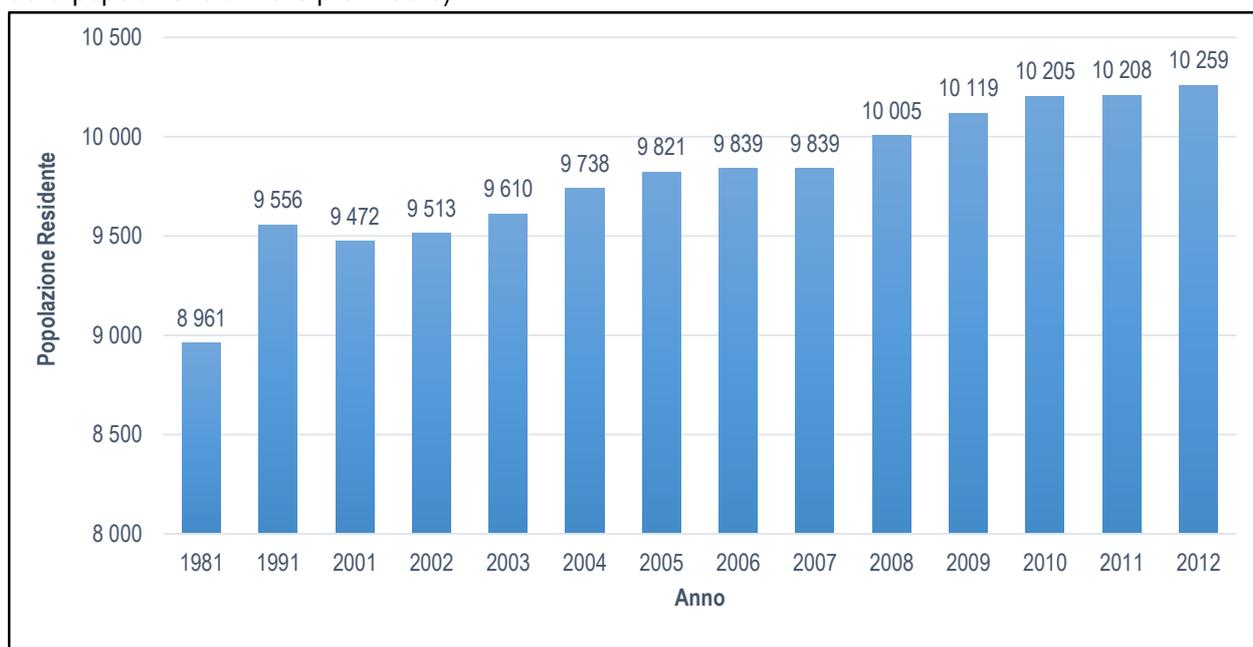


Figura 2: La popolazione residente. Fonte dati ISTAT

Analizzando la dinamica naturale è bene osservare che dal 2001 al 2012 la popolazione è costantemente in crescita (+ 787 abitanti), e questo grazie ad un saldo naturale negativo solo nell'anno 2011 (-2) ed un saldo migratorio negativo solo nel 2001 (-88) e nel 2006 (-13).

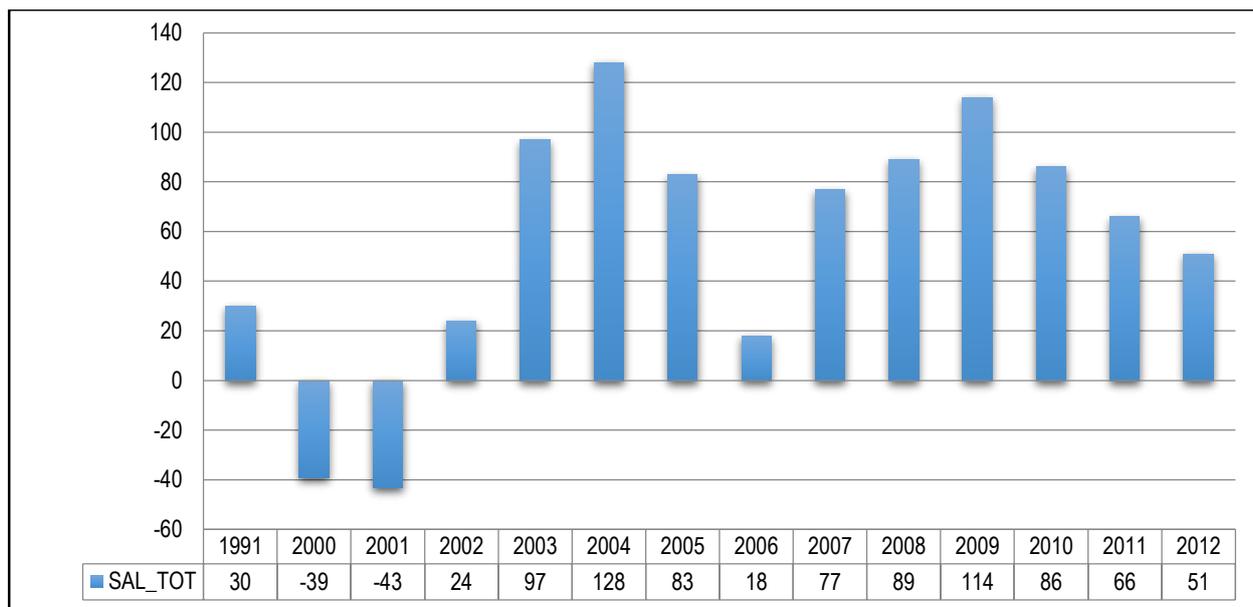


Figura 3: Saldo totale della popolazione residente. Fonte dati ISTAT

Negli ultimi anni tende a crescere sensibilmente la popolazione residente con età compresa tra i 25 e i 54 anni, a discapito soprattutto della fascia di età tra 0 e i 24 anni; l'indice di vecchiaia è comunque relativamente basso pensando che ci sono 1.787 abitanti tra 0 e 14 anni e 1.515 abitati con più di 65 anni, anche se è più che triplicato rispetto a quello registrato nel 1981.



Figura 4: Struttura della popolazione. Fonte dati ISTAT

Per quel che riguarda le abitazioni presenti nel territorio comunale al 2001 sono censite 3.080 abitazioni (di cui il 50% costruite nel periodo tra il 1960 ed il 1980), di cui 203 risultano essere non occupate; le abitazioni occupate hanno una superficie totale di 237.547 mq (il che significa circa 77 mq/abitazione), e la maggior parte sono abitazioni con 4 stanze; il 64% risultano essere abitazioni di proprietà.

La popolazione occupata, formata da 3.730 unità (di cui 1.223 in cerca di occupazione), è in prevalenza di sesso maschile e sono occupati come dipendenti prevalentemente nel settore terziario. Sono presenti in

totale 660 Unità Locali (con 1.793 addetti), e di queste 638 sono Imprese (con 1.604 addetti). Le imprese presenti sono per lo più attività commerciali, all'ingrosso e al dettaglio.

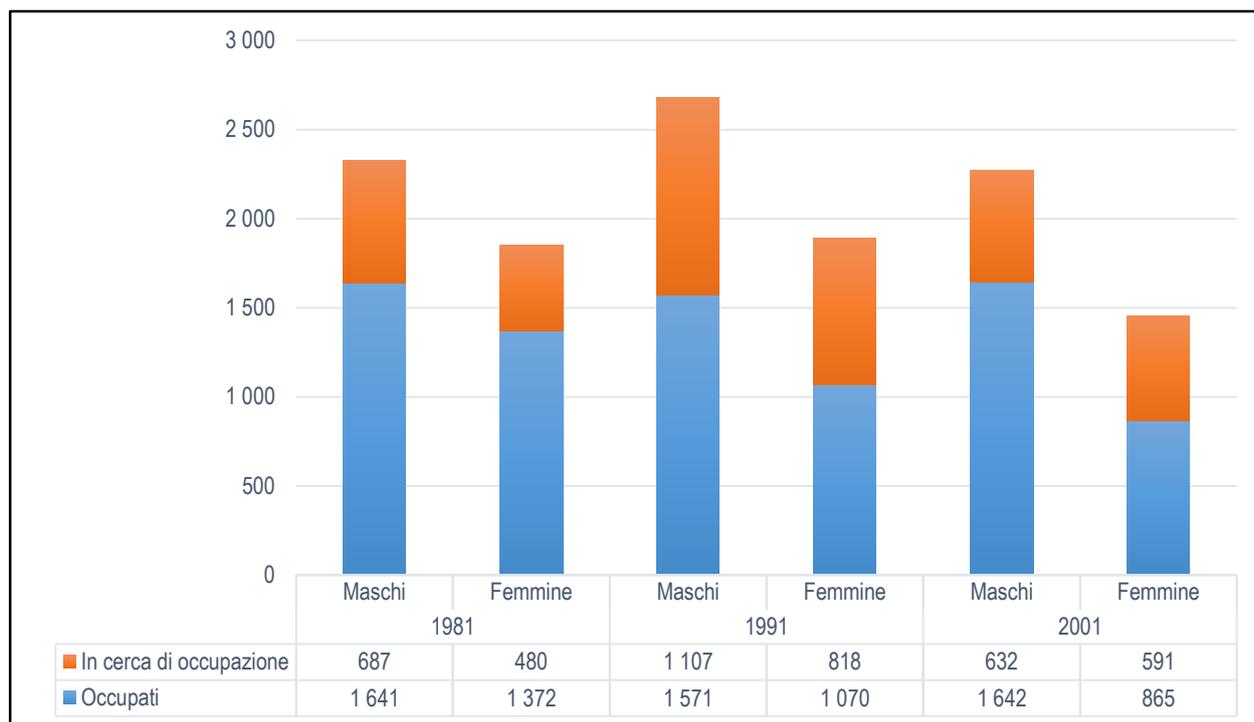


Figura 5:

Per promuovere e sollecitare uno sviluppo sostenibile del territorio, il Documento Preliminare del PUC, attraverso il quadro conoscitivo, ha individuato le invarianti strutturali del territorio sanmarzanesi; per la loro definizione si è proceduto distinguendo gli elementi strutturali del territorio in risorse e vincoli: tale distinzione non vuole essere una dicotomia tra valori opposti ma una specificazione rispetto a due diverse modalità di "tutelare" i beni naturali e/o artificiali. Le invarianti strutturali rappresentano gli elementi per i quali garantire la tutela, la riqualificazione e/o la valorizzazione, al fine di rendere realmente sostenibile il progetto del PUC. La loro determinazione deriva dalle indicazioni contenute nei piani di livello sovraordinato, dagli studi di settore che accompagnano il PUC e dalle indicazioni sullo stato dei luoghi.

Ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUC.

## 2 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

---

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il PUC, in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

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

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LUR 16/2004, il PUC si attua mediante:

- Disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali;
- Disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

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

### 3 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

---

Per il dimensionamento del PUC è stato scelto, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali. Questo consente cioè la validità dello strumento su un tempo lungo orientato ad una gestione strategica della trasformazione del territorio attraverso la gestione del Piano Operativo, sempre e comunque all'interno di regole chiare e precise che definiscono la trasformabilità del territorio.

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

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

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

#### 3.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO

---

Il PTCP, all'art.124 c.1 delle NTA, stabilisce che la stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza deve essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, individuate nelle famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili.

##### 3.1.1 DOMANDA DERIVANTE DA ALLOGGI IMPROPRI

---

La prima componente da stimare per il fabbisogno pregresso è quella derivante dagli alloggi impropri, stimabili dalle voci censuarie relative a "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio", "Famiglie senza tetto o senza abitazione" e "Famiglie in coabitazione". Tali dati di livello provinciale sono stati rapportati al Comune di San Marzano sul Sarno tenendo presente che il fattore di scala, in termini di residenti, al 2012 (popolazione

residente nel Comune di San Marzano sul Sarno al 2012/Popolazione residente nella Provincia al 2012), risulta essere pari al 9%. La domanda totale derivante da alloggi impropri è riportata nella tabella 1.

Tabella 1: Domanda di fabbisogno pregresso derivante da alloggi impropri

|   |            |
|---|------------|
| Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio | 11 alloggi |
| Famiglie senza tetto o senza abitazione         | 0 alloggi  |
| Famiglie in coabitazione                        | 10 alloggi |
| <b>Alloggi Impropri</b>                         | <b>21</b>  |

### 3.1.2 DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

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

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

Si procede alla costruzione delle Matrici di Affollamento, che, come ricordato, sono matrici utilizzate per il calcolo della percentuale di abitazioni sovraffollate, poiché riportano la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili. Partendo, quindi, dai dati a livello provinciale risultanti dal Censimento Istat del 2001, è possibile ricostruire la matrice di affollamento per il Comune di San Marzano sul Sarno proiettata al 2012.

Nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con n stanze e m occupanti.

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

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

Il grado di affollamento è rappresentato tramite i seguenti colori:

|                         |
|-------------------------|
| DISAGIO ABITATIVO GRAVE |
| DISAGIO ABITATIVO LIEVE |
| STANDARD                |
| SOTTOUTILIZZO           |

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

**Tabella 3: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)**

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

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

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

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

**Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di San Marzano sul Sarno – Elaborazione personale su fonte dati Censimento ISTAT 2001)**

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

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

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

- Provincia di Salerno al 2012 = 1.093.453 residenti
- Comune di San Marzano sul Sarno al 2012 = 10.259 residenti

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti (risultante dal rapporto Popolazione Residente nella Provincia al 2012/Popolazione Residente nella Provincia al 2001) per il periodo 2001 – 2012 vale 1,02; il fattore di scala (risultante dal rapporto popolazione residente nel Comune di San Marzano sul Sarno al 2012/Popolazione Residente nella Provincia al 2012) in termini di residenti al 2012 è pari a 0,009. Tramite il fattore di aggiornamento per la Provincia di Salerno si ottiene la Matrice in termini di famiglie al 2012 a livello provinciale, semplicemente moltiplicando ogni elemento della precedente a livello provinciale per il corrispondente fattore di aggiornamento pari a 1,02.

**Tabella 5: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2012)**

|        |         | OCCUPANTI |        |        |        |        |         | Totale  |
|--------|---------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
|        |         | 1         | 2      | 3      | 4      | 5      | 6 o più |         |
| STANZE | 1       | 2.676     | 975    | 494    | 342    | 120    | 32      | 4.639   |
|        | 2       | 10.160    | 7.707  | 4.150  | 3.761  | 1.251  | 382     | 27.411  |
|        | 3       | 18.126    | 19.719 | 13.967 | 15.315 | 5.607  | 1.760   | 74.495  |
|        | 4       | 19.193    | 27.686 | 25.642 | 32.819 | 13.497 | 4.421   | 123.256 |
|        | 5       | 10.799    | 17.791 | 18.352 | 26.199 | 11.751 | 4.492   | 89.384  |
|        | 6 e più | 5.746     | 8.841  | 8.906  | 12.247 | 6.293  | 2.944   | 44.978  |
|        | Totale  | 66.700    | 82.719 | 71.512 | 90.683 | 38.518 | 14.032  | 364.163 |

L'effettivo dato che si vuol ricercare, la Matrice di Affollamento al 2012 a livello comunale per San Marzano sul Sarno si ottiene moltiplicando ogni elemento della matrice a livello provinciale per il relativo fattore di scala pari a 0,009.

**Tabella 6: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di San Marzano sul Sarno – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2012)**

|        |         | OCCUPANTI |     |     |     |     |         | Totale |
|--------|---------|-----------|-----|-----|-----|-----|---------|--------|
|        |         | 1         | 2   | 3   | 4   | 5   | 6 o più |        |
| STANZE | 1       | 25        | 9   | 5   | 3   | 1   | 0       | 44     |
|        | 2       | 95        | 72  | 39  | 35  | 12  | 4       | 257    |
|        | 3       | 170       | 185 | 131 | 144 | 53  | 17      | 699    |
|        | 4       | 180       | 260 | 241 | 308 | 127 | 41      | 1.156  |
|        | 5       | 101       | 167 | 172 | 246 | 110 | 42      | 839    |
|        | 6 e più | 54        | 83  | 84  | 115 | 59  | 28      | 422    |
|        | Totale  | 626       | 776 | 671 | 851 | 361 | 132     | 3.417  |

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella 6 si perviene quindi alla stima della domanda di sovrappollamento indicata nella tabella 7.

Tabella 7: Domanda da affollamento

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Alloggi non idonei             | 244        |
| Alloggi sovraffollati          | 312        |
| <b>DOMANDA DA AFFOLLAMENTO</b> | <b>556</b> |

### 3.1.3 DOMANDA DA ALLOGGI MALSANI E NON RECUPERABILI

Ai fini della stima degli alloggi rientranti nella categoria di malsani e non recuperabili vengono stimati:

- Gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- Gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- Gli alloggi ubicati al piano terra con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri;
- Gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

Nel caso del Comune di San Marzano sul Sarno, risultano 12 alloggi che necessitano di risanamento igienico sanitario (lett. d); si è stimata l'aliquota riferita agli alloggi che non offrono condizioni d'uso adeguate (lett. a, b, c). Per un Comune di medie dimensioni della Campania, si può stimare, statisticamente, che tale valore vari nell'ordine del 2% ÷ 3% dei vani totali. Per il Comune di San Marzano sul Sarno questa stima porta ad un totale di 74 alloggi malsani (il 2% degli alloggi esistenti).

## 3.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO AGGIUNTIVO

Il PTCP, all'art.125 c.1 delle NTA, stabilisce che la stima del fabbisogno aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica sia per la componente naturale che migratoria con riferimento ad un arco temporale decennale. Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, dovrà essere tradotto in un parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile, che non va più considerato in termini di "vani" ma in termini di "alloggi". Secondo quanto previsto dal c.2 dello stesso art. 125, il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

La proiezione demografica al 2022, sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2001 e il 2012, utilizzando il metodo della curva esponenziale, si può supporre che tocchi le 10.954 unità, con un aumento rispetto al 2012 di 695 abitanti.

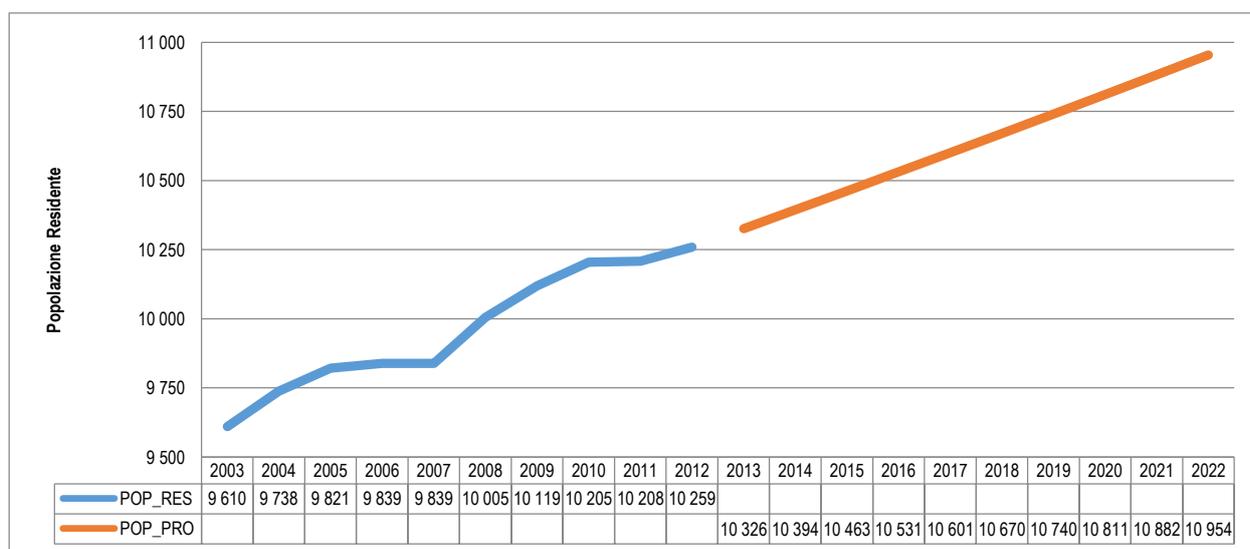


Figura 6: Proiezione demografica al 2022

Considerando che la dimensione media della famiglia al 2022 è stimabile in 3,00 abitanti per famiglia, l'incremento di 695 nuovi abitanti si traduce in un incremento di 232 nuove famiglie; si perviene quindi alla stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo indicata nella tabella 8.

**Tabella 8: Stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo**

|                              |            |                |
|------------------------------|------------|----------------|
| Abitanti al 2012             | 10.259     | abitanti       |
| Abitanti al 2022             | 10.954     | abitanti       |
| Variazione demografica       | 695        | abitanti       |
| Dimensione media famiglia    | 3,00       | abitanti       |
| Nuove Famiglie               | 232        | famiglie       |
| <b>FABBISOGNO AGGIUNTIVO</b> | <b>232</b> | <b>ALLOGGI</b> |

### 3.3 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote precedentemente esaminate, ed è riassunto nella tabella 9.

**Tabella 9: Stima del fabbisogno residenziale**

|                                |            |                |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Fabbisogno pregresso           | 217        | alloggi        |
| Fabbisogno aggiuntivo          | 232        | alloggi        |
| <b>FABBISOGNO RESIDENZIALE</b> | <b>449</b> | <b>ALLOGGI</b> |

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

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

### 3.4 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il riferimento normativo per l'analisi degli standard urbanistici è il D.M. 1444/68 che fissa un rapporto standard/abitante pari a 18 mq/ab; tale limite viene però innalzato dalla L.R. 14/1982 che lo porta a 20 mq/ab.

Dal punto di vista quantitativo l'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di San Marzano sul Sarno è rappresentata da 93.460,16 mq di servizi di livello locale, e 24.634,80 mq di servizi di livello territoriale.

Nelle tabella seguente sono riportate le dotazioni di attrezzature per servizio locale e territoriale nel territorio comunale:

**Tabella 10: Dotazione di standard di livello locale**

| STANDARD DI LIVELLO LOCALE                | PRESENTI         |             | FABBISOGNO DA L.R. 14/1982 |              | GRADO DI CARENZA/SURPLUS |               |
|---|------------------|-------------|----------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
|   | MQ               | MQ/AB       | MQ                         | MQ/AB        | MQ                       | MQ/AB         |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 48.371,25        | 5,11        | 23.680,00                  | 2,50         | 24.691,25                | 2,61          |
| Aree per l'istruzione                     | 22.056,26        | 2,33        | 47.360,00                  | 5,00         | -25.303,74               | -2,67         |
| Aree per spazi pubblici attrezzati        | 19.271,69        | 2,03        | 94.720,00                  | 10,00        | -75.448,31               | -7,97         |
| Aree per parcheggi                        | 3.760,96         | 0,40        | 23.680,00                  | 2,50         | -19.919,04               | -2,10         |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>93.460,16</b> | <b>9,87</b> | <b>189.440,00</b>          | <b>20,00</b> | <b>-95.979,84</b>        | <b>-10,13</b> |

**Tabella 11: Dotazione di standard di livello territoriale**

| STANDARD DI LIVELLO TERRITORIALE                    | PRESENTI         |             | FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968 |              | GRADO DI CARENZA/SURPLUS |               |
|---|------------------|-------------|------------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
|   | MQ               | MQ/AB       | MQ                           | MQ/AB        | MQ                       | MQ/AB         |
| Parchi pubblici urbani e territoriali               | 24.634,80        | 2,40        | 153.885,00                   | 15,00        | -129.250,20              | -12,60        |
| Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo | 0,00             | 0,00        | 15.388,50                    | 1,50         | -15.388,50               | -1,50         |
| Attrezzature sanitarie ed ospedaliere               | 0,00             | 0,00        | 10.259,00                    | 1,00         | -10.259,00               | -1,00         |
| <b>TOTALE</b>                                       | <b>24.634,80</b> | <b>2,40</b> | <b>179.532,50</b>            | <b>17,50</b> | <b>-154.897,70</b>       | <b>-15,10</b> |

La consistenza di standard di livello locale di San Marzano sul Sarno risulta essere gravemente deficitaria; infatti a fronte dei 20 mq/ab previsti dalla L.R. 14/1982, nel territorio di San Marzano sul Sarno si ha una dotazione di standard di 9,87 mq/ab. Le aree per le attrezzature di interesse comune rappresentano l'unico standard in surplus. Il deficit maggiore si ha per le aree per parcheggi presenti. L'unico standard di livello territoriale è il parco urbano, che comunque non riesce a coprire la dotazione prevista dal D.M. 1444/1968. Considerata la proiezione della popolazione al 2022 (10.954 unità) la verifica di standard di livello locale è la seguente:

**Tabella 12: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2022**

| STANDARD DI LIVELLO LOCALE                | PRESENTI         |             | FABBISOGNO DA L.R. 14/1982 |              | GRADO DI CARENZA/SURPLUS |               |
|---|------------------|-------------|----------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
|   | MQ               | MQ/AB       | MQ                         | MQ/AB        | MQ                       | MQ/AB         |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 48.371,25        | 4,42        | 27.384,07                  | 2,50         | 20.987,18                | 1,92          |
| Aree per l'istruzione                     | 22.056,26        | 2,01        | 54.768,14                  | 5,00         | -32.711,88               | -2,99         |
| Aree per spazi pubblici attrezzati        | 19.271,69        | 1,76        | 109.536,28                 | 10,00        | -90.264,59               | -8,24         |
| Aree per parcheggi                        | 3.760,96         | 0,34        | 27.384,07                  | 2,50         | -23.623,11               | -2,16         |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>93.460,16</b> | <b>8,53</b> | <b>219.072,56</b>          | <b>20,00</b> | <b>-125.612,40</b>       | <b>-11,47</b> |

Ovviamente anche al 2022 la consistenza di servizi locali risulta essere deficitaria, e, quindi, il PUC dovrà rimediare alle carenze riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante reperendo le seguenti aree per standard di livello locale:

Tabella 13: Dotazione di standard di livello locale di progetto riferita alla popolazione al 2022

| STANDARD DI LIVELLO LOCALE                | PRESENTI         |             | FABBISOGNO DA L.R.<br>14/1982 |              | PROGETTO          |              |
|---|------------------|-------------|-------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
|   | MQ               | MQ/AB       | MQ                            | MQ/AB        | MQ                | MQ/AB        |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 48.371,25        | 4,42        | 27.384,07                     | 2,50         | 0,00              | 0,00         |
| Aree per l'istruzione                     | 22.056,26        | 2,01        | 54.768,14                     | 5,00         | 32.711,88         | 2,99         |
| Aree per spazi pubblici attrezzati        | 19.271,69        | 1,76        | 109.536,28                    | 10,00        | 90.264,59         | 8,24         |
| Aree per parcheggi                        | 3.760,96         | 0,34        | 27.384,07                     | 2,50         | 23.623,11         | 2,16         |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>93.460,16</b> | <b>8,53</b> | <b>219.072,56</b>             | <b>20,00</b> | <b>146.599,58</b> | <b>13,38</b> |

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

### 3.5 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il PTCP, all'art.127 delle NTA, detta i principi per la stima del dimensionamento degli insediamenti produttivi, da effettuare sulla base di analisi che dovranno:

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

Sulla base di una prima indagine conoscitiva condotta nella fase del Documento Preliminare è emersa l'esistenza di domanda di aree produttive, espressa dal PIP "VEPRAL" adottato con D.G.C. n.31/2012, di cui si terrà debitamente conto nella stesura del PUC, anche al fine di mettere in atto manovre perequative per gli ambiti produttivi in ambiti impropri.

### 3.6 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI PER ATTIVITÀ TERZIARIE

Il PTCP, all'art.128 delle NTA, detta i principi per il calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle imprese, uffici, attività turistiche), sulla base di analisi che dovranno evidenziare:

- La consistenza attuale e le dinamiche dell'ultimo decennio (in termini di unità locali e addetti) dei diversi comparti di attività;
- Flusso turistico, in termini di arrivi e presenze, e coefficiente di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;

- c) Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione non residenziale e valutazione del patrimonio non utilizzato.

Sulla base di tali analisi potrà essere effettuata una stima del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie.

## 4 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI SAN MARZANO SUL SARNO

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano. In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il PUC individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi.

Il PUC di San Marzano sul Sarno, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, il Documento Preliminare del PUC definisce gli obiettivi della pianificazione in funzione di cinque sistemi territoriali, quali:

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

Gli obiettivi individuati dal PUC per ogni sistema territoriale di riferimento sono:

| SISTEMA DI RIFERIMENTO    | OBIETTIVI   |
|---------------------------|---|
| INSEDIATIVO E RELAZIONALE | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Recuperare e valorizzare il nucleo storico sanmarzanese, luogo simbolo del paesaggio storico identitario, con politiche di recupero abitativo e localizzazione di attività artigianali/commerciali e di servizio compatibili con il luogo.</li> <li>2. Valorizzare l'identità dei tessuti esistenti combattendo i fenomeni di frammentazione delle aree urbanizzate esistenti.</li> <li>3. Limitare il fenomeno dello sprawl urbano, al fine di ricomporre un organico disegno del tessuto urbano e limitare l'uso del suolo.</li> <li>4. Elevare la qualità delle progettazioni architettonica al fine di creare una elevata percezione dei luoghi.</li> <li>5. Dotare il territorio di un Centro Polisportivo Comprensoriale nell'area del Parco del Fiume Sarno, per la valorizzazione e riqualificazione dell'area.</li> <li>6. Promuovere la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione della popolazione ed il miglioramento della vivibilità del territorio.</li> </ol> |
| PRODUTTIVO                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Delocalizzare le attività produttive che si trovano in ambiti territoriali impropri attraverso meccanismi di incentivazione.</li> <li>2. Incentivare nuove attività produttive e terziarie, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.</li> </ol>   |

| SISTEMA DI RIFERIMENTO | OBIETTIVI  |
|------------------------|--|
|                        | 3. Promuovere la costituzione di una rete diffusa di piccole attività commerciali – artigianali per la valorizzazione delle risorse locali.  |
| RURALE                 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Valorizzare il territorio rurale, anche a fini turistici, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e percettiva, mediante la promozione di azioni di recupero e riuso di strutture dismesse o in via di dismissione.</li><li>2. Valorizzazione delle aree agricole di maggior pregio che costituiscono un patrimonio ambientale fondamentale.</li><li>3. Creare tra le aree urbanizzate del territorio e le risorse naturali un "filtro" di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi delle trasformazioni urbane.</li></ol> |
| NATURALE               | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Riquilibrare l'area del Parco del Fiume Sarno, mediante la definizione di un "Contratto di Fiume" al fine di dotarla di attrezzature per una sua fruizione compatibile con la peculiarità dei luoghi.</li><li>2. Perseguire la "qualità ambientale" attraverso la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali.</li></ol>   |
| INFRASTRUTTURALE       | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali con i centri limitrofi.</li><li>2. Favorire la valorizzazione della rete di collegamento interna ai centri storici quale elemento di testimonianza storica, urbanistica ed identitaria, in maniera da ridurre il traffico pesante all'interno di esso.</li></ol>  |

Gli obiettivi suindicati sono in linea con gli indirizzi programmatici individuati dall'Amministrazione Comunale di San Marzano sul Sarno con la Delibera di Giunta Comunale n. 33 del 26/03/2013.

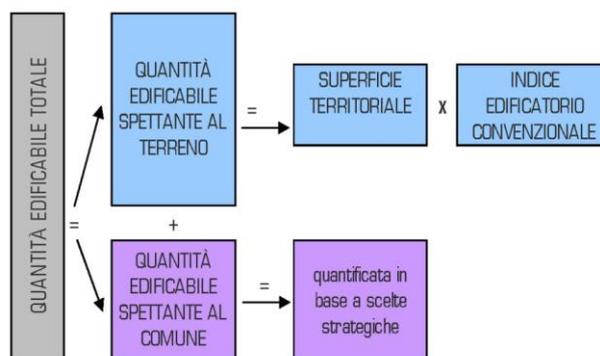
## 5 I PRINCIPI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. In particolare la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal PUC e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso.

L'applicazione della perequazione urbanistica riguarda le aree del territorio comunale nelle quali sono possibili trasformazioni urbanistiche. A tal fine, il Piano riconoscerà la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio determinato dall'indice convenzionale di edificabilità che misura la quantità di edificazione spettante al terreno.

Per stabilire la compensazione si procederà nel modo seguente:

1. Il territorio comunale verrà suddiviso in zone con caratteristiche omogenee a cui sarà attribuito un indice convenzionale di edificabilità, che rappresenta la misura convenzionale della quantità di edificazione spettante ai terreni, quale giusto valore per compensare la cessione gratuita della parte eccedente il diritto edificatorio;
2. Sarà determinata la Quantità di edificazione spettante al terreno da trasferire all'interno delle aree che il PUC individuerà come soggette a trasformazione urbanistica.



L'attuazione della perequazione urbanistica si realizzerà attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizzerà attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

Nell'ambito dell'applicazione del PUC il Comune di San Marzano sul Sarno attiverà la formazione della Tesoreria Perequativa, un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PUC; in questo Registro saranno annotati gli atti che riguardano la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.

## 6 IL DOCUMENTO STRATEGICO

L'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, rappresentate all'interno del Quadro Conoscitivo, hanno costituito il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e del Documento Strategico (Tav. 8.1 – Documento Strategico); esso rappresenta la sintesi di tutta la fase di analisi condotta, e definisce le strategie di sviluppo del territorio individuate a partire dalle invarianti strutturali del territorio sanmarzanese.

In particolare il Documento Strategico individua, per ognuno dei sistemi territoriali precedentemente definito e sulla base degli obiettivi da perseguire, un insieme di ambiti territoriali dove il PUC metterà in atto una serie di strategie per il conseguimento degli obiettivi:

| SISTEMA DI RIFERIMENTO    | AMBITO E STRATEGIA DI INTERVENTO  |
|---------------------------|---|
| INSEDIATIVO E RELAZIONALE | Nucleo Storico da valorizzare, è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale. Esso comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante. In tali aree il PUC agirà con la finalità primaria di valorizzare i luoghi della memoria, ed il patrimonio esistente, nonché, prevedendo azioni che migliorino la qualità insediativa esistente  |
|                           | Ambiti urbani da migliorare, che comprendono le aree urbanizzate in cui il PUC dovrà agire con la finalità primaria di migliorare la qualità insediativa esistente con interventi sulla qualità architettonica e sugli spazi aperti. In queste aree si agirà prevalentemente con la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, con la limitata possibilità di realizzare nuovi alloggi   |
|                           | Ambiti urbani da rigenerare, che comprendono le aree urbanizzate in cui il PUC dovrà agire riorganizzando lo spazio abitato, non solo attraverso la riqualificazione fisica (necessaria per rilanciare l'immagine urbana a livello estetico) ma anche attraverso interventi di natura culturale, sociale, economica ed ambientale, finalizzati ad un incremento della qualità della vita, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione sociale. In queste aree sarà prevalentemente soddisfatta la domanda di nuovi alloggi.   |
|                           | Aggregati edilizi da riqualificare, che comprendono aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesto agricolo le cui aree non presentano l'esigenza della trasformazione urbanistica e hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole. In tale zona il PUC mira ad una riqualificazione d'ambito attraverso interventi finalizzati alla ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale, la compresenza di funzioni (residenziale, commerciale, turistico – ricettivo, piccolo artigianato) che garantiscano la vitalità del contesto insediativo, l'integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico, il miglioramento delle coperture e degli spazi pertinenziali scoperti, la creazione di fasce di mitigazione ambientale verso le costruzioni limitrofe e di distacco dalla viabilità principale. |
| PRODUTTIVO                | Ambiti produttivi strutturati, che comprendono le aree urbanizzate con destinazione artigianale e produttivo nell'area del PIP comprensoriale "Taurana". In tali aree il PUC dovrà agire preservando lo sviluppo in essere e valorizzando l'area.   |
|                           | Ambiti produttivi da strutturare, che comprendono le aree urbanizzate con destinazione artigianale e produttivo nel previgente PRG, in cui vi è ancora una richiesta di tale tipo. In tali aree il PUC dovrà agire garantendo lo sviluppo di attività produttive, artigianali, e commerciali.   |

| SISTEMA DI RIFERIMENTO | AMBITO E STRATEGIA DI INTERVENTO   |
|------------------------|--|
|                        | Ambiti produttivi da riqualificare e delocalizzare, che comprendono le aree urbanizzate con destinazione produttiva in ambiti territoriali impropri a tale funzione. In tali aree il PUC dovrà agire promuovendo azioni tese alla delocalizzazione delle attività in aree produttive anche attraverso forme di incentivazione (meccanismi perequativi), riqualificando l'ambito attualmente occupato.  |
| RURALE                 | Ambito della piana sanmarzanese da valorizzare, il quale comprende le aree non urbanizzate, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo. Esso presenta valori ambientali essenziali che il PUC dovrà preservare per il mantenimento dei cicli ecologici per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente, e delle risorse naturali ed antropiche, al fine di avere un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate garantendo condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio. |
| NATURALE               | Ambito del Parco del Fiume Sarno, che comprende le porzioni di territorio dove vi sono habitat naturali che esprimono un alto contenuto di naturalità in relazione al fiume Sarno, ed in cui l'obiettivo primario del PUC sarà quello di ricostituire l'ambiente fluviale con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruttive, attraverso la definizione di un "Contratto di Fiume" atto a definire le politiche di rigenerazione ambientale dell'area.   |
|                        | Blue Way del Fiume Sarno e del Fosso Imperatore, che individua i percorsi latitanti il Fiume Sarno ed il Fosso Imperatore dove l'obiettivo primario del PUC è quello di recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche del percorso, riqualificandole e valorizzandole per la realizzazione di percorsi e strutture di servizio (luoghi di sosta e ristoro, punti informativi ecc.).   |
|                        | Green Way del Torrente Cavaiola, che individua il percorso latitante il Torrente Cavaiola dove l'obiettivo primario del PUC è quello di recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche del percorso per la creazione di luoghi attrezzati per le attività di tempo libero con caratteristiche estensive e tematizzate sulla risorsa natura.  |
| INFRASTRUTTURALE       | Viabilità da potenziare, che individua la viabilità di collegamento con i territori limitrofi da potenziare al fine di dare un maggiore confort agli utenti.   |

Il Documento Strategico è il cardine del Documento Preliminare e rappresenta la conclusione di un "primo momento" del processo di pianificazione, che consente di avviare una fase di concertazione tra l'Amministrazione Comunale, gli Enti Istituzionali, i cittadini, e gli stakeholder locali, per costruire in maniera partecipata una strategia comune di crescita sostenibile del territorio.

I nuovi strumenti urbanistici, usando un linguaggio comune, facilitano le relazioni "verticali" tra i diversi Enti ma incrementano anche quelle "orizzontali" con la popolazione. L'ascolto e la partecipazione, oltre ad essere delle fasi stabilite e previste dalla normativa regionale, rappresentano l'elemento centrale dell'approccio metodologico da utilizzare per la costruzione del PUC, facendo in modo che chi partecipa non solo ascolta ed esprime il proprio parere, ma fissa alcuni vincoli, quindi "decide".