



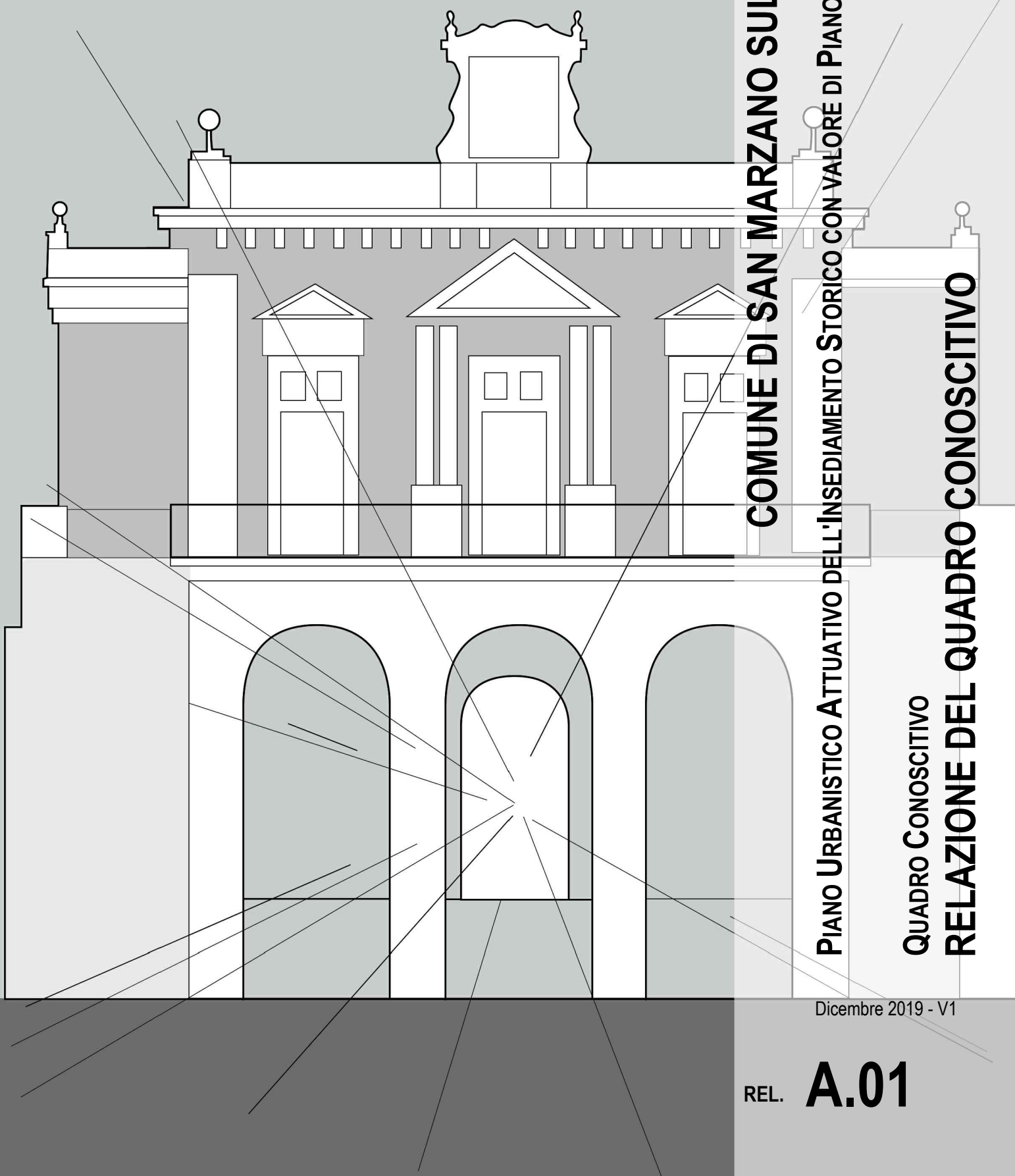
COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'INSEDIAMENTO STORICO CON VALORE DI RECUPERO

**QUADRO CONOSCITIVO
RELAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO**

Dicembre 2019 - V1

REL. **A.01**





COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO
Piazza Umberto, 1 – San Marzano sul Sarno (SA)
Tel. (+39) 081 5188111
PEC: protocollocomunedisanmarzanosulsarno@pec.ancitel.it

Il Sindaco

Cosimo ANNUNZIATA

L'Assessore all'Urbanistica

Andrea OLIVA

Il Responsabile del Procedimento

Architetto Giuseppe RICCO

GRUPPO DI LAVORO

Progettista

Architetto Antonio OLIVIERO

Collaboratori

Ingegnere Pierfrancesco LA BROCCA



Adottato con _____

Approvato con _____



Sommario

PREMESSA	3
1. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO	4
1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
1.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
1.3. I VINCOLI DEL TERRITORIO	6
2. ANALISI STORICA E EVOLUZIONE DELL'EDIFICATO	8
3. ANALISI SOCIO – ECONOMICA	15
4. ANALISI DELL'EDIFICATO	18
5. ANALISI DEGLI SPAZI APERTI	20



PREMESSA

Il Comune di San Marzano sul Sarno sta da alcuni anni vivendo un periodo di intenso lavoro di pianificazione urbanistica finalizzato alla costruzione di un nuovo volto per la città e di un nuovo modo di vivere la città da parte degli stessi cittadini.

Il primo grande sforzo compiuto dall'Amministrazione comunale è consistito nella definizione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) che sostituisce il vecchio Piano Regolatore (risalente alla fine degli anni '90); il secondo passo compiuto dall'Amministrazione è consistito nel riconoscimento della necessità della redazione di un Piano Urbanistico Attuativo dell'Insediamento Storico, la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale.

Questa rappresenta l'occasione per tentare di definire una prospettiva possibile di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico, che in molti casi rischia di sparire, senza limitarsi alla semplice pianificazione e classificazione degli interventi edilizi consentiti, ma bensì, un progetto urbano complessivo di valorizzazione dell'Insediamento Storico di San Marzano sul Sarno, che pur attento alla storia cittadina, sia capace di delineare un ruolo differente e moderno per l'Insediamento Storico con un "disegno" di recupero da intendersi quale mezzo attraverso cui poter attuare una nuova crescita culturale che fa di un centro abitato una "città sostenibile".

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), regolamentati dall'articolo 26 della L.R. 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio", sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC, e nel caso del PUA dell'Insediamento Storico di San Marzano sul Sarno ha valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/1978. In Particolare la Legge Regionale specifica che l'approvazione del PUA non potrà comportare variante al PUC, e a tal fine non costituiscono varianti:

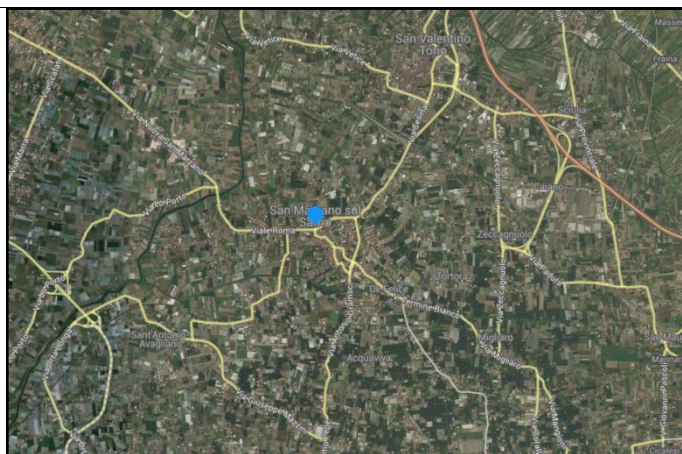
- a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
- b) La precisazione dei tracciati viari;
- c) Le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
- d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) Le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del D.M. 1444/1968;
- f) Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della L.R. 19/2009.

Il Piano di Recupero è lo strumento urbanistico, previsto dalla Legge 457/1978 che disciplina, sia sotto l'aspetto urbanistico che sotto l'aspetto edilizio, il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dal Piano Urbanistico di livello Comunale.

1. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

San Marzano sul Sarno è un Comune della provincia di Salerno, che al 31/12/2017 conta 10.499 residenti¹, 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.



L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo è costituita dalla ZTO definita dal PUC "Insedimento Storico" (Tav.A.02 – Inquadramento dell'area di intervento) costituito dal tessuto edilizio storico sanmarzanese che parte dalla Piazza Umberto I, sulla quale si affacciano il Municipio e la Chiesa Madre di San Biagio, sviluppandosi lungo via Capitano Oliva che giunge fino all'incrocio con a destra via Sergente Pascale, a sinistra Piazza Mazzini e poi via Martiri della Loggia, dove di fronte c'è via Piave. A sinistra della Piazza vi è Via Vittorio Veneto che continua a sinistra con via Vincenzo Manzini, dove sorge la Chiesa della Congregazione del SS. Rosario e quella di Santa Maria delle Grazie e a destra con via Oberdan. A destra troviamo Via Cesare Battisti, sulla cui destra si innalza la Chiesa Madre dedicata a San Biagio, patrono di San Marzano sul Sarno, Piazza Mercato e via Caporale Vitale e più avanti via Pio La Torre.

L'insediamento Storico ha un'estensione di circa 0,1 kmq rappresentando il 2% circa del territorio comunale. L'Insedimento Storico è stato scomposto in "isolati", unità elementare dello spazio urbano, che individuano un insieme di edifici accorpati contornato da strade. In totale sono stati individuati nove isolati che hanno le seguenti caratteristiche:

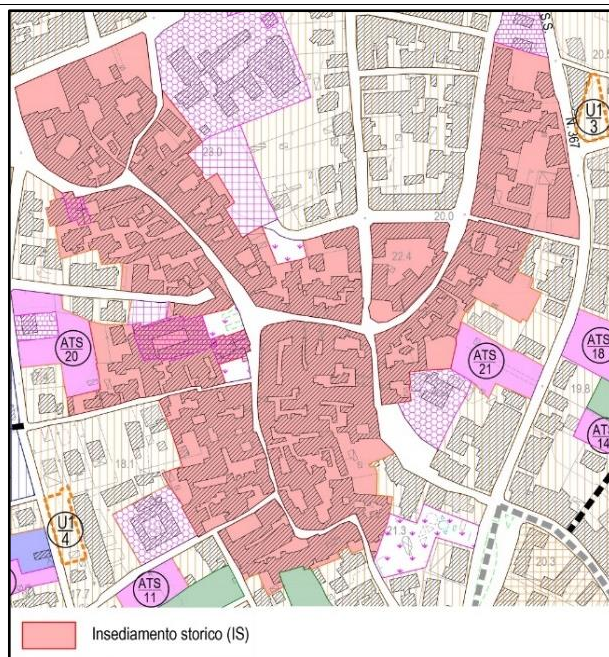
ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO (MQ)	SUPERFICI COPERTE (MQ)	SUPERFICI SCOPERTE (MQ)	RAPPORTO DI COPERTURA (%)
1	10.262,79	5.704,32	4.558,47	56%
2	17.162,99	11.283,47	5.879,52	66%
3	12.120,13	8.084,30	4.035,83	67%
4	4.313,44	2.590,67	1.722,77	60%
5	10.451,46	5.653,74	4.797,72	54%
6	8.939,78	6.636,95	2.302,83	74%
7	8.410,18	5.564,55	2.845,63	66%
8	16.244,43	11.143,82	5.100,61	69%
9	4.556,87	3.114,83	1.442,04	68%
TOTALE	92.462,07	59.776,65	32.685,42	--

¹ Dati ISTAT

1.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Marzano sul Sarno è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con D.C.C. nr. 25 del 08/06/2016, che disciplina all'art. 31 della Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) l'Inse-diamento Storico, che *"al pari delle zone A, è la por-zione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circo-stanti che ne costituiscono parte integrante"* (Tav.A.03 – Estratto dello strumento urbanistico vi-gente e Carta dei vincoli).

In tale Zona Omogenea *"il Comune dovrà redigere apposito Piano di Recupero o Piano Attuativo cui ri-ferire gli eventuali Programmi Integrati di Riqualifica-zione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale previsti dalla normativa vigente"*.



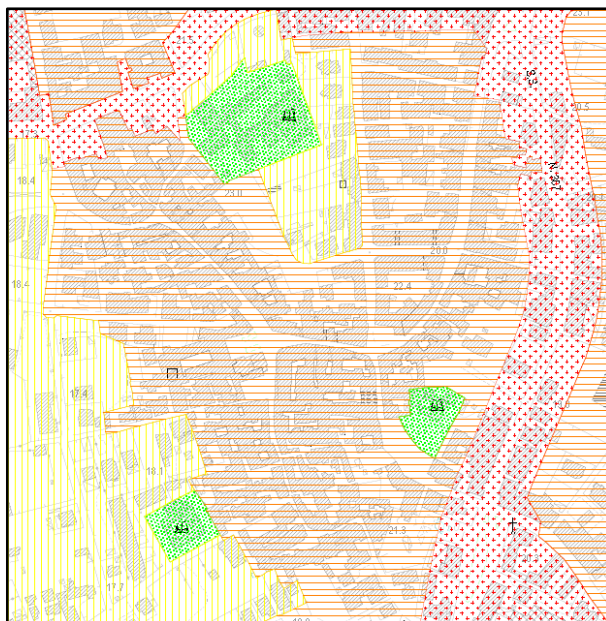
Il PUC definisce le destinazioni d'uso ammissibili nella ZTO, che sono:

DESTINAZIONI RESIDEN-ZIALI (DR)	<ul style="list-style-type: none"> • Residenza • Residenza collettiva (non turistica)
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	<ul style="list-style-type: none"> • Alberghi e pensioni • Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze • Centri congressuali
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	<ul style="list-style-type: none"> • Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250) • Pubblici esercizi • Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali o ambulanti • Studi professionali e piccoli uffici in genere • Attività finanziarie ed assicurative • Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi • Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	Tutte

Il PUC sulle aree vieta nuove costruzioni, così come vieta la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica (fermo restando i limiti di altezza imposti dal D.M. 1444/1968).

Il PUC prevede che gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente. Per gli edifici di pregio individuati dal PUC è imposto il restauro.

Con il PUC è stata approvata anche la zonizzazione acustica, e l'area oggetto di intervento rientra prevalentemente in Classe III "Aree di tipo misto e zone agricole produttive" poiché aree a prevalente destinazione abitativa prospicienti aree ad intensa attività umana con presenza bassa di attività artigianali e commerciali; una piccola parte a Nord dell'Insediamento Storico su Viale Roma è definita in Classe IV "Aree ad intensa attività umana" poiché aree prospicienti le strade con traffico veicolare più intenso.



1.3. I VINCOLI DEL TERRITORIO

Il Comune di San Marzano sul Sarno è compreso nei bacini idrografici di competenza della ex Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, oggi della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale a seguito della soppressione delle Autorità di Bacino. Nella Tav.A.03 "Estratto dello strumento urbanistico vigente e Carta dei vincoli" sono riportate le perimetrazioni relative al Rischio Idraulico ed alla Vulnerabilità Idraulica del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.

Dalla lettura dell'elaborato emerge che l'area oggetto di intervento è interessata parzialmente da:

- Vulnerabilità Idraulica massima (V4);
- Rischio Idraulico Moderato (R1)
- Rischio Idraulico Medio (R2)

Nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle condizioni prescritte dalle NTA del citato PSAI.

In particolare nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulta individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all' Allegato A delle NTA del PSAI; nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal Piano e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti

Nel territorio comunale sono presenti due aree con vincolo archeologico diretto di tipo A, una tra via Roma, piazza Amendola e via Berlinguer, dove scavi risalenti agli anni 1903 – 1908 rilevarono strutture pertinenti ad una villa rustica, e l'altra fascia al confine con Pagani e con via A. Moro; molti sono i reperti ascrivibili all'Età del Ferro (periodo compreso tra il IX ed il VI secolo a.C.) rinvenuti nel territorio comunale; in particolare sono stati ritrovati ceramiche di produzione locale e d'importazione greca, armi, collane convagli d'ambra, di pasta vitrea, fajence, utensili vari e 162 tombe. L'ultima campagna di scavo condotta dalla Soprintendenza Archeologica è stata effettuata tra il 17 ottobre ed il 22 novembre 2011 in via Caduti della Patria, portando alla luce quattro sepolture databili a partire dalla seconda metà dell'VIII sec. a.C. e fino agli inizi del VII sec.



a.C. Le quattro sepolture messe in luce durante questa campagna di scavo sono a fossa terragna, ad inumazione.

Con la Nota prot. 9748/91D del 07/06/1995, la Soprintendenza Archeologica per le province di Salerno, Avellino e Benevento dichiarava tutto il territorio sanmarzanese interessato da sopravvivenze archeologiche, ed in conseguenza di ciò, così come prescritto all'art. 28 comma 2 delle NTA del PUC *“tutte le richieste di titoli abilitativi e i provvedimenti pubblici che comportino interventi nel sottosuolo devono essere corredate dal nulla-osta di detta Soprintendenza ex D.Lgs. 42/2004, giacché opere pubbliche (comprese le reti fognarie, telefoniche, elettriche, ecc.) dovranno essere subordinate all'espressione di detto parere, e la stessa Soprintendenza potrà richiedere eventuali indagini preliminari al rilascio del nulla-osta.”*



2. ANALISI STORICA E EVOLUZIONE DELL'EDIFICATO²

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.

Il toponimo San Marzano, oltre, che nella lettera di papa Gregorio è presente anche nella vasta raccolta di atti longobardi, conservati presso l'Abbazia della Trinità di Cava de' Tirreni; il primo di questi documenti risale all'anno 963. Un'altra fonte di notizie medioevali su San Marzano è rappresentata dalla raccolta delle pergamene dell'Abbazia di Monte Vergine, che riporta notizie su San Marzano a partire dal 1036.

Alcune notizie di epoca trecentesca su San Marzano ce le fornisce lo storico nocerino Gennaro Orlando, autore di una Storia di Nocera de' Pagani, pubblicata in Napoli nel 1884; la prima di queste notizie è tratta dai Registri Angioini ed è un dato di natura fiscale, da cui, tuttavia, è possibile desumere alcuni altri elementi: innanzitutto che a quella data, il 1316, il villaggio esisteva già, che le sue dimensioni, in termini di popolazione, erano minori di quelle di San Valentino ed erano circa un sesto di Sarno e meno di un sedicesimo di Nocera e dei suoi Casali.

Dal 1400 i villaggi dell'agro si erano organizzati in una specie di confederazione, nota come *Civitas Nuceriae*, che ricordava stranamente quella confederazione sannitica che aveva unito in epoca pre-romana le città di Nocera, Pompei, Stabia, Ercolano e Sorrento. Questa forma di governo del territorio, di tipo federativo, consentiva ad ogni villaggio, definito Università, di amministrarsi in piena autonomia, ma prevedeva che determinati problemi o particolari attività di comune interesse fossero gestiti in forma unitaria attraverso organismi di carattere comprensoriale. Le prime notizie ufficiali circa l'esistenza dell'Università di San Marzano ci vengono da un atto del notaio Sebastiano Manso del 1521 dal quale è possibile ricavare il nome del Sindaco di quell'anno, Giovanni Pignataro (che, al momento, è anche il primo Sindaco noto di San Marzano), dei due

² L'analisi storica è stata sviluppata anche con il supporto del testo "Dal fondo Marciano a San Marzano sul Sarno" di Salvatore Silvestri.



Eletti, Matteo Tortora e Giovanni Gaudiano, del Capitano, Scipione Falcone della Città di Ravello, del Mastrodatti della Corte locale, notar Giona Grimaldi della Città di Nocera, nonché del feudatario di quel tempo, Gio. Thomaso Miroballo di Napoli.

Nel XVIII secolo San Marzano appartenne agli Albertini, Principi di Cimitile.

La denominazione attuale di San Marzano sul Sarno è stata ottenuta con Regio Decreto del 23 ottobre 1862 n.935.

Nel Comune di San Marzano sul Sarno sono stati rinvenuti molti reperti 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 proveniente dal Peloponneso, che i colonizzatori greci chiamarono Opici, cioè "agricoltori"), in particolare sono stati ritrovati ceramiche di produzione locale e d'importazione greca, armi, collane convagli d'ambra, di pasta vitrea, fajence, utensili vari e 162 tombe. L'ultima campagna di scavo condotta dalla Soprintendenza Archeologica è stata effettuata tra il 17 ottobre ed il 22 novembre 2011 in via Caduti della Patria, portando alla luce quattro sepolture databili a partire dalla seconda metà dell'VIII sec. a.C. e fino agli inizi del VII sec. a.C. Le quattro sepolture messe in luce durante questa campagna di scavo sono a fossa terragna, ad inumazione.

Il fatto che non siano emersi dagli scavi edifici e/o tracce di essi di qualche consistenza lascia intendere che la popolazione di San Marzano è stata sempre dedita alla produzione agricola e non ad attività di tipo mercantile. È stata quindi l'agricoltura, come struttura e forma produttiva, a determinare la particolare aggregazione dell'edificato esistente.

L'evoluzione dell'edificato dell'insediamento storico di San Marzano sul Sarno (Tav.A.04 - Evoluzione dell'insediamento storico) è stato ricostruito attraverso le mappe catastali redatte nel 1895, e le foto aeree dell'Istituto Geografico Militare del 1954 e del 1974.

Dall'analisi effettuata emerge che l'impianto dell'Insediamento Storico era prevalentemente definito già al 1895, ed il cuore dell'insediamento storico era la Piazza Umberto I sulla quale già si affacciavano il Municipio e la Chiesa di San Biagio.



Figura 1: Catastale del 1895 di San Marzano sul Sarno (Foglio Catastale nr. 4)



Figura 2: Foto aerea IGM del 1954 del Centro Storico di San Marzano sul Sarno



Figura 3: Foto aerea IGM del 1974 del Centro Storico di San Marzano sul Sarno

Dall'analisi eseguita si è rilevato che il tessuto edilizio ha conservato in quasi tutto il centro storico un carattere minimale, presentandosi come un continuo edificato caratterizzato da un fitto frazionamento catastale. All'interno dell'Insediamento Storico gli episodi architettonici storici sono:



Il Municipio



Fabbricato Tortora



Villa Pina - ex Cinema



Fabbricato Fiore - Ruggiero



Fabbricato Pisani



Fabbricato Celentano Saverio





Fabbricato Contaldi



Fabbricato Ruggiero



Fabbricato De Pascale



Fabbricato Celentano



Palazzo del Podestà



Fabbricato Ammirati



Fabbricato Scoppetta



Tra gli edifici storici troviamo poi le tre chiese comunali che sono:

- La Chiesa di San Biagio è dedicata al patrono della città. La prima notizia riguardante la chiesa di San Biagio risale al giugno 1237 è in un atto con il quale Guidone Filangieri concedeva al priore del Monastero di S. Angelo in Grotta una terra in località "Filictina" tra i cui confini vi sono i beni della Chiesa di san Biagio.

L'impianto strutturale della chiesa è a navata unica con transetto trasversale e cappelle laterali, le pareti sono riccamente decorate con stucchi dorati e lesene, mentre i basamenti sono rifiniti con intonaci a finto marmorino. Il soffitto piano è caratterizzato da un'enorme cassettonato ligneo di pregevole fattura con al centro una tela raffigurante la Santissima Immacolata e Bernardette. La pavimentazione ha una composizione artistica a scacchiera restaurata nel 2014.

All'esterno si può apprezzare l'impianto in stile neoclassico del prospetto con rosone centrale e paraste corinzie laterali, mentre il portale d'ingresso è realizzato con tufo grigio nocerino di Piedimonte. Alla sinistra della chiesa si erge a completamento del prospetto il campanile, anch'esso arricchito con paraste e stucchi.





- La Chiesa di Santa Maria delle Grazie, fondata nel 1513, al cui interno vi è la presenza di una pregiata cantoria.



- La Chiesa della Confraternita del Rosario, vicina alla chiesa di Santa Maria delle Grazie, al cui interno si trova la Madonna del Rosario del pittore campano Giovanni Antonio d'Amato (XVI sec.)



All'interno del perimetro dell'Insedimento Storico sanmarzanese ci sono non pochi edifici realizzati dagli anni '50 a oggi, in sostituzione di edifici esistenti o su lotti ancora liberi; l'insieme di questi edifici determina uno scompenso nello scenario storico; una frattura che dovrà essere saldata mediante interventi di ripristino o di "storicizzazione" delle facciate. Questi edifici, in effetti, se analizzati nella loro individualità edilizia non apparterrebbero alla "zona A", ma dovrebbero essere inseriti nella "zona B"; questi episodi risultano però inseriti nel perimetro del centro storico, individuato attraverso la metamorfosi ed il netto storico e, soprattutto, dei prospetti stradali del centro storico, lungo assi stradali appartenenti al reticolo urbanistico originario, matrice dello sviluppo della città, e sono stati quindi stati confermati nella "zona A", per inserirli nel processo di recupero complessivo.



3. ANALISI SOCIO – ECONOMICA

L'analisi socio-economica rappresenta uno degli elementi nodali per l'impostazione delle linee programmatiche di sviluppo dell'Insedimento Storico di San Marzano sul Sarno. Tale impostazione infatti, non può prescindere dalla conoscenza della variabile antropica del territorio.

Nel territorio del Comune di San Marzano sul Sarno al 31/12/2017 risultano 10.499 residenti (circa l'1% della popolazione a livello provinciale), è possibile constatare un progressivo e naturale aumento della stessa: nel 1981 si contavano 8.961 abitanti, nel 1991 9.556, nel 2001 9.472, nel 2011 10.208 abitanti, nel 2012 10.259, nel 2013 10.334, nel 2014 10.443, nel 2015 10.442, nel 2016 10.475 e nel 2017 10.499 abitanti.

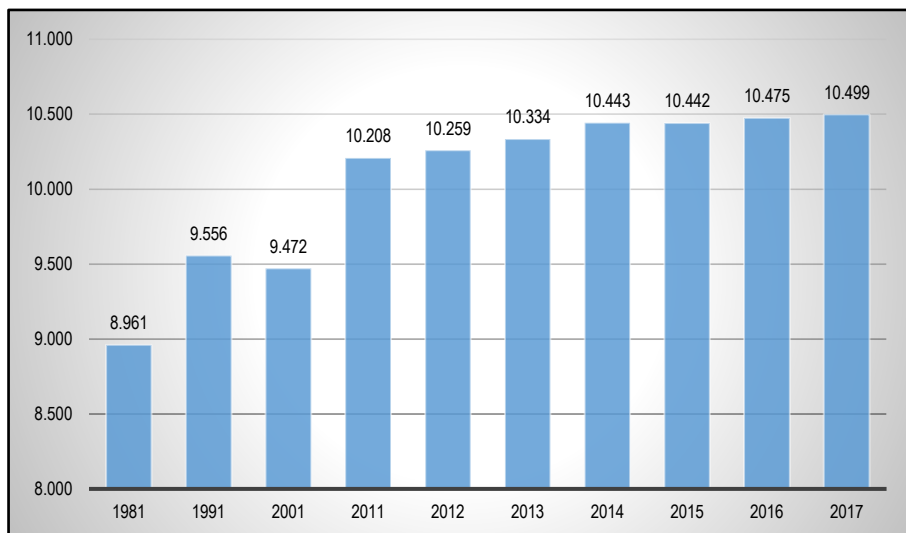


Figura 3: Popolazione residente al 31 dicembre. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT

Nel 2017, la distribuzione dell'età è rappresentata dalla successiva piramide d'età:

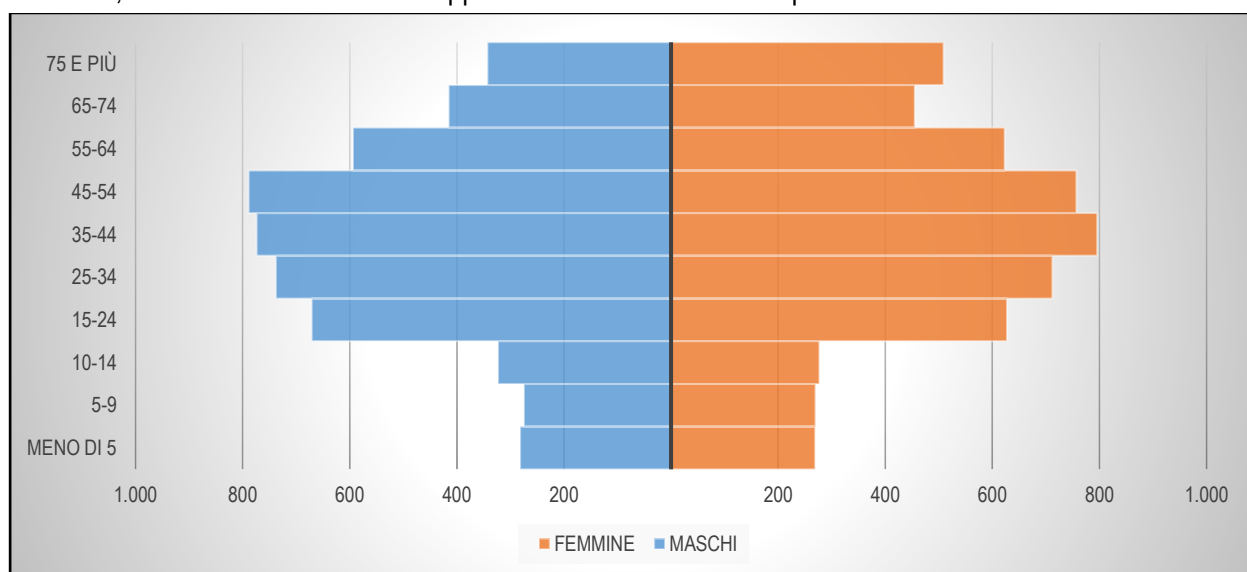


Figura 4: Piramide dell'età al 31 dicembre 2017. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT

Per un'analisi più dettagliata dell'ambito del PUA sono stati utilizzati i dati del XV Censimento ISTAT della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 relativi alle sezioni censuarie che insistono nell'ambito del PUA. Dalla figura riportata a lato si può vedere come le sezioni di censimento nr. 1 e nr. 9 ricadano per intero nel perimetro del PUA, mentre le restanti sono parzialmente ricomprese; con un buon grado di approssimazione si possono quindi utilizzare questi dati per una analisi socio-demografica maggiormente dettagliata dell'ambito del PUA.

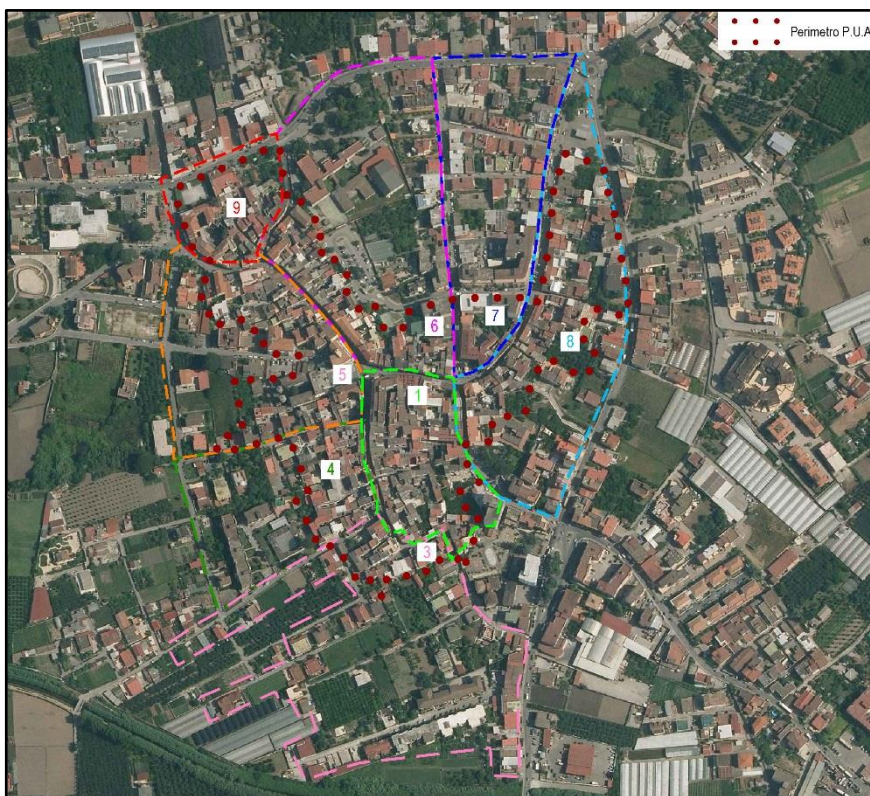


Figura 5: Sezioni di Censimento ISTAT nel PUA. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT

La popolazione residente è pari a 3.557 unità (35% della popolazione totale) nelle sezioni di censimento analizzate con 1.250 famiglie.

ISOLATO	1	8	2	3	4	5-6	7	9	TOTALE
NUMERO SEZIONE	9	1	5	6	7	8	4	3	
Popolazione Residente	120	521	459	431	609	476	335	606	3.557
Famiglie Residenti	48	196	166	161	198	173	116	192	1.250

Gli stranieri censiti nelle sezioni censuarie analizzate sono 382, e rappresentano l'11% circa della popolazione residente, con la prevalenza di stranieri europei.

ISOLATO	1	8	2	3	4	5-6	7	9	TOTALE
NUMERO SEZIONE	9	1	5	6	7	8	4	3	
Stranieri europei	11	81	11	42	15	35	21	30	246
Stranieri africani	9	26	14	24	3	26	13	8	123
Stranieri americani	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Stranieri asiatici	3	2	0	0	0	2	0	4	11
TOTALE	23	109	26	67	18	63	34	42	382

Le abitazioni presenti sono in totale 1.411 di cui 180 (il 13% circa) risultano essere vuote. Le famiglie residenti abitano prevalentemente in alloggi di proprietà (il 57% circa).



ISOLATO	1	8	2	3	4	5-6	7	9	To- TALE
NUMERO SEZIONE	9	1	5	6	7	8	4	3	
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	47	193	164	158	195	171	115	188	1.231
Abitazioni vuote e abitazioni occupate solo da persone non residenti	10	52	8	23	2	26	12	47	180
Famiglie in alloggi in affitto	18	90	48	65	35	51	26	32	365
Famiglie in alloggi di proprietà	19	85	94	76	131	87	74	134	700
Famiglie che occupano l'alloggio ad altro titolo	11	21	24	20	32	35	16	26	185

Si sono inoltre analizzate le quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate nel comune di San Marzano sul Sarno nella fascia di riferimento (B1 – Centrale/Centro Storico) nel secondo semestre del 2018. Le quotazioni degli immobili con destinazione residenziale sono le seguenti:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/MQ)		VALORE LOCAZIONE (€/MQ X MESE)	
		MIN	MAX	MIN	MAX
Abitazioni civili	Normale	690	990	1,80	2,60
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	950	1,50	2,20
Box	Normale	475	690	1,90	2,80
Ville e Villini	Normale	770	1.100	2,10	3,10

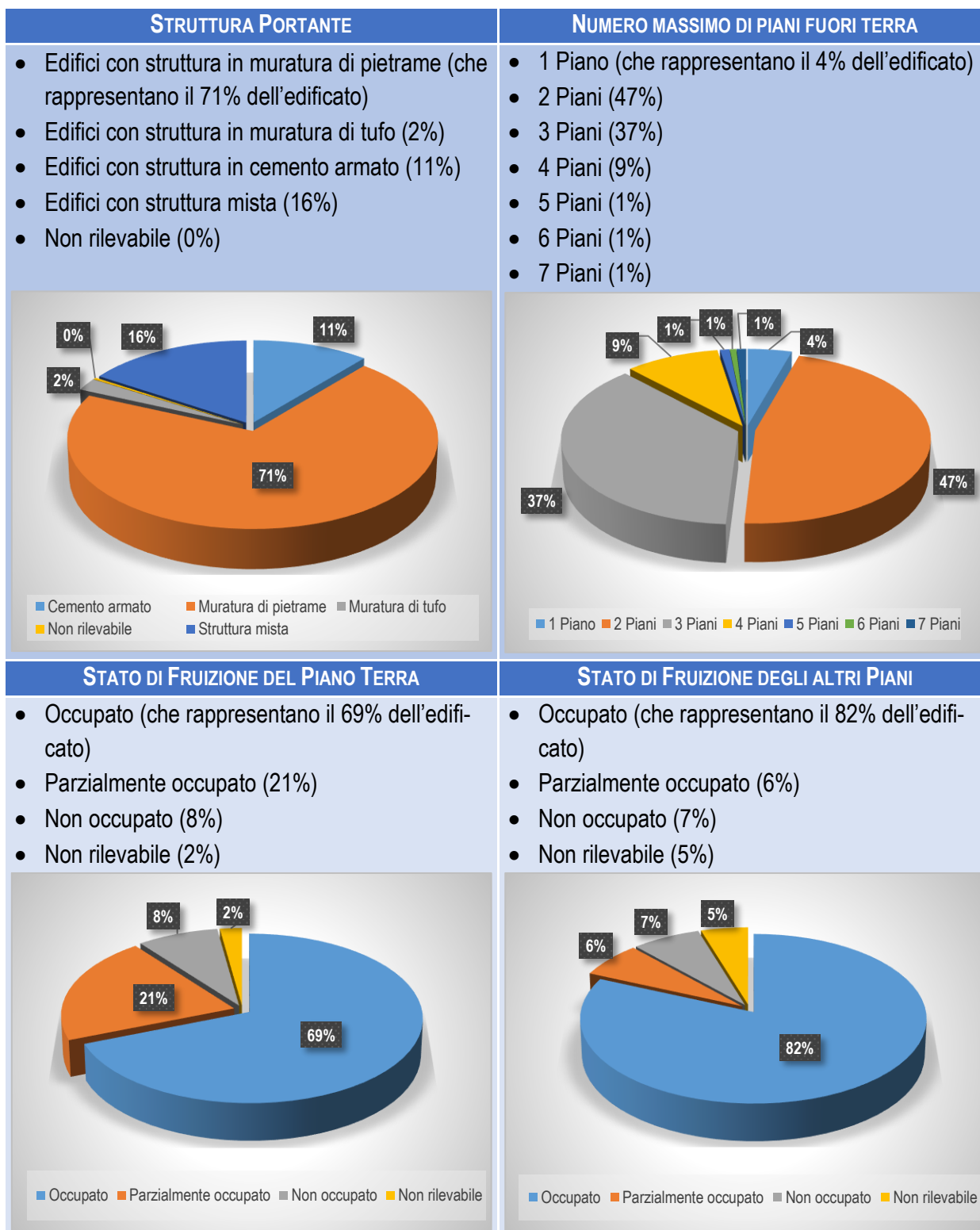
Le quotazioni degli immobili con destinazione commerciale e terziaria sono le seguenti:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/MQ)		VALORE LOCAZIONE (€/MQ X MESE)	
		MIN	MAX	MIN	MAX
Negozi	Normale	760	1.000	3,20	4,70
Uffici	Normale	710	1.000	2,70	3,90



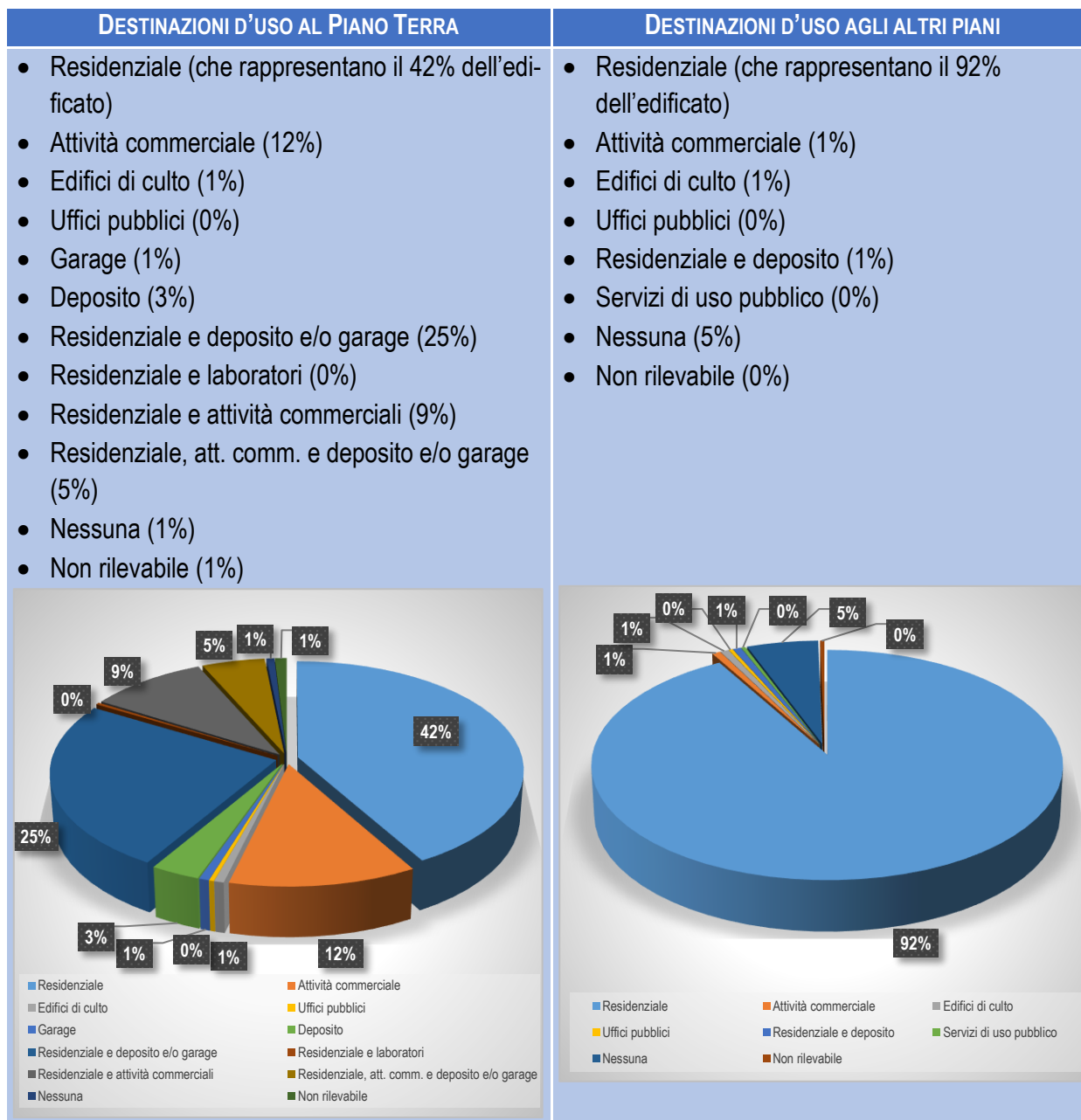
4. ANALISI DELL'EDIFICATO

Attraverso i rilievi effettuati in campo (Tav.A.06 – Rilievo dell'edificato, con la schedatura di 316 edifici/aggregati edilizi) oltre alla consultazione del materiale fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune, è stato possibile valutare le caratteristiche dell'edificato dell'Inseediamento Storico (Tav.A.08 – Analisi dell'edificato); i risultati dell'indagine coinvolta è riportata nelle seguenti tabelle:





L'analisi sull'edificato ha riguardato anche le destinazioni d'uso (Tav. A.10 – Destinazioni d'uso prevalenti), sia al piano terra che agli altri piani; dall'analisi emergono i seguenti risultati:



Dai dati su esposti si rileva è evidente che l'edificato dell'Insedimento Storico sanmarzanese è caratterizzato da edifici in muratura di pietrame a 2 o 3 piani, che sono prevalentemente occupati; l'edificato è caratterizzato dalla prevaletta destinazione residenziale (sia al Piano Terra sia agli altri piani), con episodi di attività commerciali. In molti casi le residenze sono caratterizzate da superfici abitabili esigue che rendono difficile l'organizzazione delle unità abitative.

Nell'elaborato Tav.A.11 – Rilievo dei fronti urbani, si sono ricostruiti i profili altimetrici ed i prospetti degli edifici sulla pubblica viabilità mediante un rilievo fotografico e metrico del tipo *image-based* che ha consentito, attraverso la codifica dei dati estratti dalle immagini digitali, rettificata, raddrizzata e mappata, di definire un quadro conoscitivo complessivo del contesto territoriale.



5. ANALISI DEGLI SPAZI APERTI

Lo schema organizzativo funzionale dell'Insedimento Storico di San Marzano sul Sarno è molto semplice: dalla rete viaria principale si diramano i vicoli di penetrazione, o da questi si passa nei cortili interni delle abitazioni, oppure i vicoli stessi terminano con un cortile; tale articolazione è propria delle città "contadine", in cui la strada ha la funzione di "comunicazione" tra le parti della città, e non di "relazione"; le stesse abitazioni non hanno una propria relazione con la viabilità, ma hanno sviluppato degli spazi di relazione propria: i cortili.

Attraverso i rilievi effettuati in campo (Tav.A.07 – Rilievo degli spazi aperti, con la classificazione di 120 spazi aperti di cui 63 schedati) oltre alla consultazione del materiale fornito dall'Ufficio Tecnico, è stato possibile classificare gli spazi aperti dell'Insedimento Storico (Tav.A.09 – Analisi degli spazi aperti) individuando:

- Gli spazi pavimentati privati, suddivisi in cortili (aree scoperte comprese tra i corpi di fabbrica di un palazzo o di un edificio), corti (spazi scoperti entro il perimetro di un fabbricato) e parcheggi privati. Ai cortili individuati sono stati assegnati i propri soprannomi storici, riportati di seguito:

NR	DENOMINAZIONE CORTILE
1	Cortile Farina o "e Tònn"
2	Cortile Scannapecora
3	Cortile Calenda o Calienda
4	Cortile Oliva o Cesarone o "e Rusulina"
5	Cortile Spera
6	Cortile Pagano "e Ndreà o pazzo"
7	Cortile Perrino o "rè Perrine"
8	Cortile Adinolfi o "e Pataniello"
9	Cortile "e ron Giacinto ' o prevete"
10	Cortile "e ron Giacinto ' o prevete"
11	-
12	-
13	Cortile Celentano
14	Cortile Scirocco
15	Cortile e 'Sciarpitt
16	Cortile Viscardi
17	Cortile Contaldi
18	Cortile Schiavone o "e Chairellone"
19	-
20	Cortile Adinolfi o "e Cesariello" o "Calabrese" e Cortile Caiazza o De Pascale o "e Tatonno 'a Caiazzo"
21	Cortile Tortora
22	Cortile Tortora
23	Cortile Oliva o "e Giuvaniello"
24	Cortile Oliva o "e Giuvaniello"
25	Cortile Langella o "e rò Parricchiano"
26	Cortile Adinolfi o "e ron Zicondo"
27	Cortile Cutolo



NR	DENOMINAZIONE CORTILE
28	Cortile Farina "e' o P'siello"
29	Cortile Adelaide
30	Cortile Desiderio o "e Puruzziello"
31	–
32	Cortile Sferrone
33	Cortile Mandile
34	Cortile Iaquinardi o "e Marennella"
35	Cortile Calabrese
36	Cortile Ruggiero
37	Cortile Correale
38	Cortile Viscardi o "e S. Antonio"
39	Cortile Scherlizzi o "e zì prevete"
40	Cortile Rondinella
41	Cortile De Simone
42	Cortile Arzeo
43	Cortile Notaro
44	Cortile Casalino o "e Cittariello"
45	Cortile Pisani – Montefusco o "e Farinella"
46	Cortile Spera o "e Scassarrozze"
47	Cortile Schiavone o "e Mucciaccio"
48	Cortile Ruggiero o "e ron Andrea ' miereco"
49	Cortile Casa Coppola
50	Cortile Ruggiero o "e Diarolo"
51	Cortile Tortora
52	Cortile Pascale o "rè Parrucchiani"

All'interno degli spazi pavimentati privati sono stati individuati gli elementi di separazione fisica tra gli spazi (quali muri di recinzione, cancelli e portoni), nonché le pertinenze accessorie degli edifici che hanno carattere storico (come i forni, i pozzi ed i lavatoi).

- Gli spazi verdi privati, suddivisi in giardini ed orti a seconda delle destinazioni d'uso in atto.
- Gli spazi pubblici situati all'interno e negli intorni dell'Insediamento Storico; essi sono suddivisi in Piazze (la più importante di esse è sicuramente la Piazza Umberto I, centrale rispetto all'Insediamento Storico e sulla quale si affacciano il Municipio e la Chiesa Madre di San Biagio) e le aree destinate a verde pubblico.
- I parcheggi pubblici situati in prossimità dell'Insediamento Storico.

Dall'analisi effettuata sugli spazi aperti privati appare prevalente la destinazione degli spazi a corti e cortili, che presentano molte caratteristiche comuni legate all'organizzazione della vita contadina che hanno contraddistinto negli anni passati tali spazi; in molti di questi spazi si denotano comunque un alto tasso di incuria e di abbandono nonostante la presenza di pertinenze accessorie storiche.