



COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'INSEDIAMENTO STORICO CON VALORE DI RECUPERO

**QUADRO PROGETTUALE
RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE**

Dicembre 2019 - V1

REL. **B.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. GLI OBIETTIVI E LE FINALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO	4
2. IL MASTERPLAN DI RIQUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO STORICO.....	6
3. IL PROGETTO DI PIANO	7



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. GLI OBIETTIVI E LE FINALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

Le attuali tendenze nella pianificazione e nella gestione del territorio hanno promosso, soprattutto nel vigente strumento urbanistico generale, sia la saturazione delle aree interstiziali sia il recupero edilizio, ponendo una significativa limitazione alle iniziative di depauperamento del suolo libero, in linea con il paradigma dello sviluppo urbano sostenibile.

Particolarmente spinoso in quest'ottica è il tema del recupero dell'edilizia nel centro storico, soprattutto in relazione alla difficoltà di adattare alle esigenze attuali strutture edilizie che si rapportano a modelli abitativi ormai superati, e di conoscere preferenze e propensioni dell'utenza che vi abita o che potrebbe essere stimolata ad insediarsi; al di là delle tendenze e dei nuovi modi di vita, è indiscutibile che per stimolare l'utenza ad abitare e a fruire del centro storico è indispensabile rendere questo un luogo sicuro, accessibile, riconoscibile, adottando formule di intervento versatili e flessibili, nonché incentivi per gli utenti al fine di venire incontro alle diverse esigenze.

È il Piano Urbanistico Attuativo dell'Insediamento Storico di San Marzano sul Sarno lo strumento urbanistico che l'Amministrazione Comunale ha deciso di utilizzare per dar luogo ad un recupero del nucleo storico. L'obiettivo sociale ed economico del recupero del centro storico deve però coincidere con la sua salvaguardia, una rigorosa salvaguardia; questo non significa "ibernare" lo stato di fatto, congelando anche gli errori e le speculazioni fatte in questi ultimi 50 anni, ma, anzi, si tratta di applicare quelle tecniche di riqualificazione che possano recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato storico sanmarzanese e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro storico.

Il Piano ha l'obiettivo principale di far emergere gli elevati potenziali urbani che, a diversi livelli, sono custoditi nell'Insediamento Storico, ridefinendolo come collettore di sviluppo civico e modello per una città sostenibile contemporanea; in esso infatti si possono realizzare quelle condizioni ideali di laboratorio di ricerca e sviluppo per costruire e rendere accessibili le declinazioni più interessanti ed innovative dell'universo simbolico della cultura e della città.

Gli ulteriori obiettivi del Piano, strettamente connessi tra loro, sono:

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI
Realizzare interventi di rigenerazione urbanistica ed ambientale che possano contrastare lo spopolamento del centro storico	Recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio dell'insediamento storico come matrice di riqualificazione dell'abitato	Regolamentazione degli interventi edilizi al fine di valorizzare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi anche attraverso la rimozione o riqualificazione degli elementi incoerenti con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici
Recuperare il patrimonio edilizio esistente promuovendo in special modo il recupero ed il riutilizzo di edifici abbandonati, fatiscenti e/o dismessi	Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storici e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri dell'insediamento storico	Definizione degli orientamenti e indirizzi per la riqualificazione degli spazi pubblici, dei cortili, e degli elementi di arredo urbano



OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI
Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi aperti, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio	Garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo	Definizione di norme di tutela degli elementi costruttivi tradizionali dell'insediamento storico e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti
Migliorare la qualità dei servizi pubblici e privati ricostruendo un "tessuto economico" in grado di rivitalizzare l'insediamento storico	Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso dispositivi normativi di semplice interpretazione	Promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico
Ricreare luoghi d'incontro e d'integrazione, favorendo i rapporti tra persone e gruppi differenti	Orientare i processi di ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale	Definizione di indirizzi operativi per la qualificazione energetica ed ambientale degli edifici, e la sicurezza urbana dell'edificato
Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di San Marino sul Sarno che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati	Migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela	Sensibilizzazione della comunità cittadina verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici



2. IL MASTERPLAN DI RIQUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO STORICO

Attraverso le analisi del Quadro Conoscitivo e prefigurazioni progettuali è stato prodotto il primo elaborato progettuale per l'attuazione del Piano Attuativo il "Masterplan di riqualificazione dell'Insedimento Storico" (Tav.B.02), un documento d'indirizzo strategico che riassume la visione generale che il Piano intende dare per la tutela e la valorizzazione del centro storico sanmarzanese.

Il masterplan è un documento di indirizzo che ha il compito di delineare una serie di azioni che possono rappresentare l'avvio del processo di valorizzazione da mettere in campo ad una scala di dettaglio per recuperare alcuni aspetti perduti del contesto storico sanmarzanese, e per creare migliori condizioni di vivibilità in esso attraverso un migliore uso delle risorse presenti con azioni di valorizzazione sia estetica che funzionale.

La cornice teorica del masterplan fa quindi leva sul binomio patrimonio-futuro: due poli attorno a cui ruota la questione del progetto nelle città storiche, inteso qui nella sua doppia accezione di "tutela attiva" e di "trasformazione ammissibile".

In questo senso il masterplan negli indirizzi per il patrimonio edilizio evidenzia gli interventi di recupero necessari a migliorare lo scenario fisico dell'edificato esaltando i palazzi/fabbricati storici e reintegrare gli edifici incongrui con il contesto storico che determinano oggi uno scompenso nella lettura della cortina edilizia storica, al fine di promuovere un maggiore senso civico negli abitanti e per far sì che si possano rivalutare i valori delle costruzioni e si aumenti l'attrattività dell'Insedimento Storico.

Negli indirizzi per gli spazi aperti, invece, il masterplan pone particolare attenzione al recupero delle corte e dei cortili dell'Insedimento Storico in quanto elementi che connotano la dimensione agricola del centro storico sanmarzanese e antichi spazi relazionali dei cittadini. La loro riqualificazione, in termini fisici eliminando gli elementi incongrui che li deturpano, diviene indispensabile per far sì che essi ritornino ad essere spazi di aggregazione e relazione sociale, nonché elementi sui quali puntare per poter creare un centro commerciale naturale, finalizzato a realizzare politiche comuni di marketing e comunicazione per i commercianti dell'Insedimento Storico sanmarzanese.

Per la valorizzazione degli spazi aperti, inoltre, il masterplan individua un percorso di connessione tra i cortili costituito da "percorsi esistenti da valorizzare" ed ipotesi di "nuovi percorsi da realizzare"; questo al fine di rendere agevole l'attraversamento del centro storico senza utilizzare i veicoli, supportando quindi la scelta della creazione di una Zona a Traffico Limitato per decongestionare l'Insedimento Storico e alleggerirlo dalle pressioni determinate dai veicoli.

Nel Masterplan sono state inoltre evidenziate le previsioni di standard urbanistici del PUC approvato, con destinazione di Parcheggi pubblici e di Verde pubblico, che per la prossimità all'Insedimento Storico possono avere influenze positive per l'attrattività dell'area.

Il Masterplan si configura, così come proposto, come uno strumento strategico, di supporto al Piano e che contribuisce ad arricchire i punti di vista della pianificazione urbanistica e comunicare le scelte, le opzioni a tutti i cittadini anche quelli meno abituati alla lettura dei piani.



3. IL PROGETTO DI PIANO

Come emerso dalle analisi effettuate, le aree oggetto del Piano Attuativo hanno caratteristiche morfologico-funzionali e tipologico-insediative molto simili tra loro, e ciò avvantaggia nel progetto di Piano la definizione di una strategia di recupero omogenea nel contesto storico di riferimento non disprezzando però di individuare soluzioni puntuali alla risoluzione di puntuali criticità.

Nella costruzione progetto di Piano l'obiettivo è stato quello di individuare un approccio pianificatorio che consenta di agevolare gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio dell'Insedimento Storico sanmarzanesi tesi prioritariamente a rivitalizzare l'area (senza però storpiarne i caratteri).

In quest'ottica quindi il Piano Urbanistico Attuativo, intersecando le analisi condotte nel Quadro Conoscitivo, ha definito le categorie di intervento (Tav.B.03 – Le modalità di intervento sull'edificato), che variano dalla manutenzione al restauro a seconda della tipologia dell'edificio e delle caratteristiche dell'edificato (struttura portante, numero massimo di piani fuori terra, stato di fruizione, destinazione d'uso); più "modesta" è l'appartenenza tipologica e maggiormente "permissive" sono le norme d'intervento, senza però rinunciare al rigore del mantenimento dell'identità storica e della cultura materiale che ha conformato tutte i fabbricati che hanno conservato i caratteri tipologici storici.

La definizione degli interventi sull'edificato storico è in parte "tradizionale" ed in parte "innovativa"; il regime di intervento di tipo "tradizionale", in cui le definizioni degli interventi sono riprese dalle definizioni date dall'art. 3 del D.P.R. nr. 380/2001, vale per gli interventi di "Manutenzione", "Restauro", "Nuova Costruzione", e "Ristrutturazione urbanistica". Gli interventi di restauro si applicano alle chiese e palazzi ed i fabbricati storici sanmarzanesi che hanno mantenuto negli anni le loro caratteristiche peculiari, e si distinguono nella quinta stradale qualificandola.

La definizione di tipo "innovativo" investe invece gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", che hanno la finalità di migliorare la vivibilità del costruito, e che vengono definiti come "Ristrutturazione tipologica" e "Ristrutturazione qualificante".

La "Ristrutturazione tipologica" comprende gli interventi necessari a ripristinare un edificio che è perduto (diruto in tutto o in parte), oppure un edificio che ha subito trasformazioni incongrue dando luogo ad un unità avulsa dal contesto storico di riferimento. Tale modello di intervento è stato definito prevalentemente per gli edifici che hanno subito delle trasformazioni che li hanno resi stilisticamente impropri (si pensi ad esempio al fabbricato Celentano o al condominio presente di fronte al Municipio); in questo caso il PUA punta a reinserire la fisionomia edilizia ripristinando una situazione precedente (riproponendo facciate maggiormente affini al contesto storico di riferimento) che possa dare una nuova immagine dell'edificio all'interno della quinta stradale ottenendo un risultato morfologicamente rispettoso del contesto storico. Questo potrebbe far pensare ad un "falso storico", ma tale azione è necessaria per dare alla "nuova" dissonante costruzione omogeneità verso una "originale" facciata limitrofa esistente; questo indirizzo progettuale potrebbe risultare utopico, ma il Piano ha il dovere di indicare una soluzione per eliminare la loro "anomalia", ed il risultato potrà essere colto non nell'immediato, ma solo negli anni avvenire allorché questi nuovi e stridenti edifici avranno compiuto la soluzione di ripristino per loro ipotizzata.

La "Ristrutturazione qualificante" comprende gli interventi volti a trasformare l'organismo edilizio, conservando i suoi elementi tipologici e formali, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio; l'intervento mira a stimolare il miglioramento della qualità del tessuto edificato esistente dal punto di vista funzionale, strutturale, tecnologico, ambientale, mediante:

- a) Dal punto di vista funzionale con interventi edilizi che comprendono il ripristino, la sostituzione, la modifica, l'adeguamento o l'inserimento di nuove elementi funzionali ed impiantistici, allo scopo di



trasformare l'organismo edilizio esistente in un insieme di spazi organici con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale;

- b) Dal punto di vista strutturale mediante un insieme di opere finalizzate all'adeguamento o al miglioramento sismico dell'edificio ai sensi della normativa tecnica per le costruzioni vigenti;
- c) Dal punto di vista tecnologico mediante un insieme di opere di natura impiantistica finalizzate a mantenere in efficienza oltre che ad adeguare all'uso corrente le unità immobiliari esistenti, con la realizzazione ed integrazione di nuovi impianti tecnologici ai sensi delle normative regolamentari vigenti in materia;
- d) Dal punto di vista ambientale mediante un insieme di interventi che mirino al miglioramento dell'immobile esistente ed alla conseguente valorizzazione architettonica nell'ambiente circostante, attraverso un'azione sinergica che punti all'adeguamento funzionale e tecnologico dell'esistente alla normativa vigente, con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche, al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico ed all'applicazione di misure di edilizia bioecologica.

Per gli interventi di "Ristrutturazione qualificante" sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione diretti al completamento dell'edificio, mediante addizioni sia verticali che orizzontali, nell'ambito della sagoma dell'edificio preesistente, che comportino un incremento sia di Superficie Utile Lorda sia di Volume. L'ampliamento in sopraelevazione:

- a) Può raggiungere l'altezza massima degli edifici limitrofi della cortina edilizia ed il numero di tre piani fuori terra, questo per non alterare la fisionomia delle singole strade, i profili volumetrici e l'assetto complessivo del centro storico.
- b) Non può comportare l'incremento delle unità abitative esistenti.
- c) Deve riguardare l'intera unità di facciata sulla base di un progetto unitario organico ed omogeneo di riqualificazione del fabbricato esistente, al fine di migliorare la definizione della quinta stradale.

Grande enfasi all'interno del progetto di Piano viene dato alla progettazione degli interventi edilizi; la Normativa Tecnica di Attuazione nella Seconda Parte propone infatti le norme di indirizzo volte a definire le prescrizioni da seguire negli di recupero di:

- Elementi costitutivi e decorativi delle facciate (intonaci, finiture, portali, portoni, infissi, ecc.);
- Elementi costitutivi e decorativi dei piani terra commerciali (vetrine, insegne, contenitori espositivi e distributivi);
- Caratteri tipologici e morfologici dei fronti (Scale esterne, volumi aggiunti e superfetazioni, tettoie, pensiline);
- Elementi delle coperture (manti di copertura, cornicioni, canali di gronda e pluviali, canne fumarie e comignoli, abbaini e lucernai);
- Elementi ed impianti tecnologici (impianti pubblici e privati, antenne, apparecchi di illuminazione, ecc.);
- Elementi particolari di facciata (stemmi, targhe, pulsantiere, ecc.).

Strettamente connesso al tema del recupero dell'edificato è il recupero degli spazi aperti siano essi spazi pavimentati privati (corti e cortili) che spazi verdi privati (giardini e orti). Per gli spazi pavimentati privati è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale, nonché la realizzazione di interventi tesi alla valorizzazione dello spazio; l'intervento su di essi è obbligatorio nel caso si intervenga sul fabbricato e prevede interventi di Restauro della pavimentazione nel caso di pavimentazione tradizionale in pietra mentre per gli spazi caratterizzati da altro tipo di materiale incongruo con il contesto storico (es. conglomerato cementizio



o bituminoso) dovranno prevedersi interventi di riqualificazione della pavimentazione mediante la rimozione del materiale incongruo e la sua sostituzione con un materiale idoneo al contesto storico dello spazio aperto. Le pertinenze accessorie degli edifici (forni, pozzi, lavatoi, ecc.) andranno sempre conservate e per esse sono ammessi esclusivamente interventi di Restauro e risanamento conservativo. Per gli spazi verdi privati sono prescritti interventi di conservazione e valorizzazione del verde, nonché la costante manutenzione per assicurare condizioni di decoro allo spazio urbano; in essi sono ammissibili interventi di restauro ambientale tesi al mantenimento delle compagini arboree e vegetazionali esistenti, o la loro sostituzione con l'obbligo di utilizzo di piante autoctone. Negli spazi pavimentati privati e negli spazi verdi privati è vietata ogni edificazione ad eccezione della realizzazione di pertinenze accessorie.

In genere si affida alla sola iniziativa privata il compito e l'onere di attuare gli interventi previsti dal Piano. Lo stato in essere a San Marino sul Sarno consiglia però di promuovere un'azione congiunta quanto tenace, tesa a sollecitare da parte dell'operatore pubblico una serie di incentivi finalizzati a sollecitare l'intervento privato. In questo senso il Piano punta su una serie di incentivi fiscali (esenzione dal pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico, e esenzione per i primi cinque anni di attività dal pagamento dei tributi comunali per i titolari di partita IVA di attività turistico-ricettive, terziarie, servizi pubblici o di pubblico interesse che si insediano nell'ambito del PUA) che possono determinare un insieme di forze tali da riuscire ad attrarre l'intervento dei singoli favorendo così interventi di recupero del patrimonio edilizio che possono evitare il depauperamento dello stesso, e l'inserimento di nuove attività.

Se questa normativa funzionerà, ovvero se avrà successo, migliorando lo scenario fisico dell'Insediamento Storico sanmarinese, esso diventerà sempre più attraente (favorendo l'insediamento di nuovi abitanti, nuove attività commerciali e del terziario) sia per chi vive a San Marino sul Sarno sia per chi ci vuole andare ad abitare: fosse anche solo per chi volesse semplicemente visitarla.

L'obiettivo "centro storico" di San Marino sul Sarno rappresenta, ancor più del Piano Urbanistico Comunale, un impegnativo quanto competitivo atto di politica urbanistica.