

PUC

Piano Urbanistico Comunale



Comune di Gragnano

giugno 2020

Sindaco

dott. Paolo Cimmino

Assessore all'Urbanistica

avv. Alberto Vitale

Responsabile Ed. Privata e Urbanistica, R.U.P.

arch. Teresa Abagnale

Progettisti del PUC

prof. arch. Carlo Gasparrini (capogruppo)

arch. Mirella Fiore

arch. Cinzia Panneri

con:

arch. Eduardo Mignone (coordinamento operativo), arch. Giovanni Bello, arch. Daniele Cannatella, arch. Enrico De Cenzo, arch. Paola D'Onofrio, arch. Antonella Giardino, arch. Luigi Innamorado, arch. Roberto Riccio, arch. Sabrina Sposito

Consulenti

Aspetti paesaggistici:

prof. arch. Vito Capiello

Aspetti della mobilità e delle infrastrutture di trasporto:

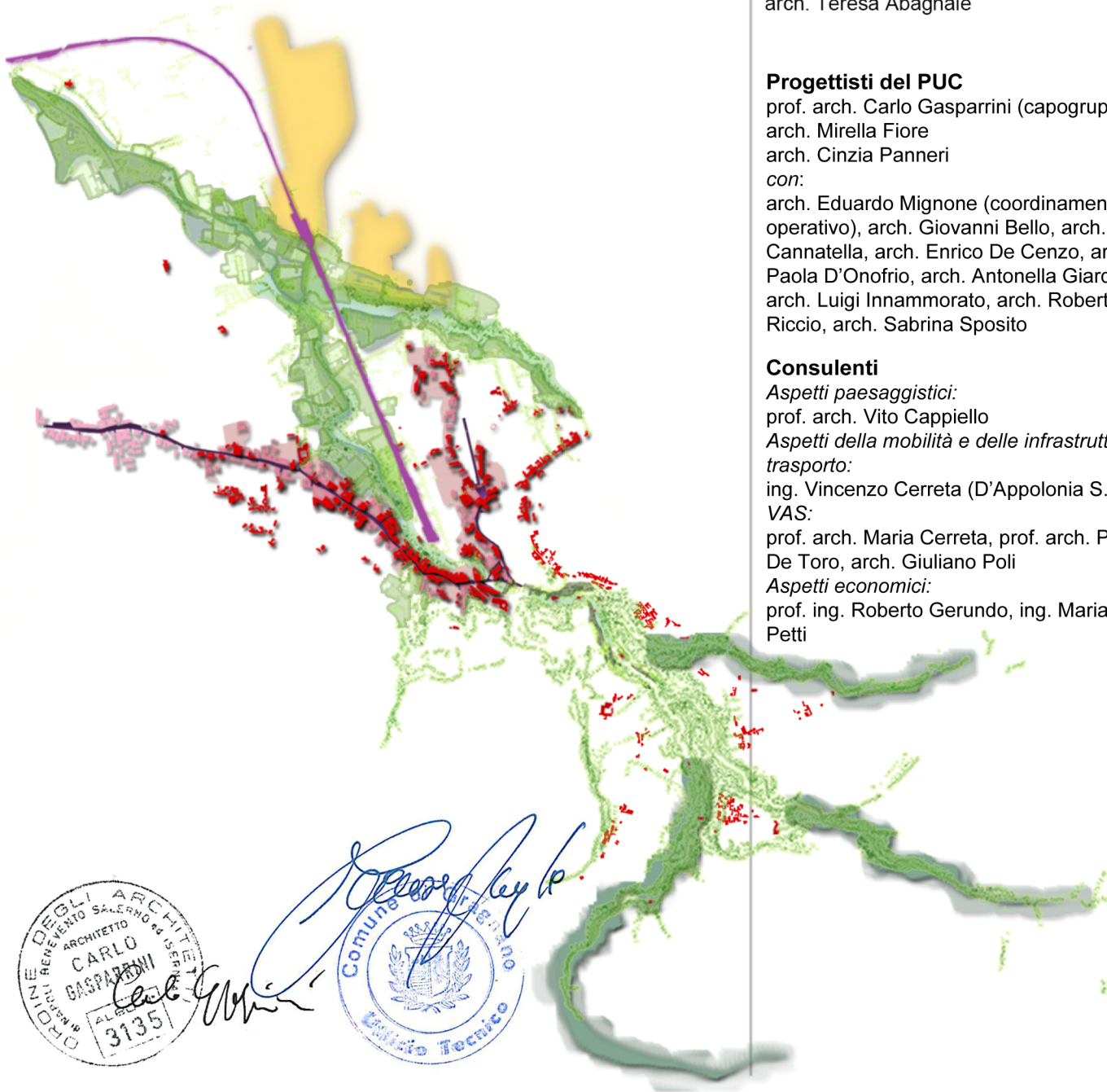
ing. Vincenzo Cerreta (D'Appolonia S.p.A)

VAS:

prof. arch. Maria Cerreta, prof. arch. Pasquale De Toro, arch. Giuliano Poli

Aspetti economici:

prof. ing. Roberto Gerundo, ing. Marialuisa Petti



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche sono quelle modificate ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n. 69 del 12.04.2016 integrate con le modifiche apportate dai Pareri degli Enti preposti.

In seguito al Parere dell'Autorità di Bacino Campania Centrale del 06. 12. 2016 comunicato con PEC c_e131. A001.

REGISTRO UFFICIALE. I. 0028281. 07122016 sono stati modificati gli articoli 55, 69 e 71, riportati in rosso;

In seguito alle prescrizioni di cui al Decreto Dirigenziale n. 11 del 11/01/2018-Dipartimento 50 - GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA Direzione Generale 6 - Direzione Generale per l'ambiente, la difesa del suolo e l'ecosistema U.O.D. 6 - Valutazioni Ambientali - PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA APPROPRIATA RELATIVO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI GRAGNANO (NA). CUP 7786, sono state introdotte le seguenti modifiche e integrazioni, riportate in grassetto sottolineato:

- aggiunta dell'art. 13bis Valutazione di Incidenza
- integrazione dell'art. 39 con il comma 3
- integrazione dell'art. 48 con il punto h del comma 4
- integrazione dell'art. 49 con il punto c. del comma 2
- integrazione dell'art. 54 con il comma 5.

In seguito al Parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio comunicato con PEC C_e131.A001. REGISTRO UFFICIALE.U.0002267.24-01-2018 è stato modificato il punto f al comma 3 dell'art. 44, ulteriormente modificato con D.C.C. n. 50 del 25.08.2018 come riportato in grassetto.

In seguito al PARERE della Città Metropolitana n. 6530 del 24.10.2018 per la Verifica di coerenza ex art. 3 comma 4 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n°5/2011, al fine di rendere esplicita la conformità alla L.R. 35/87, si è presentata la necessità di precisare o modificare alcuni punti nei seguenti articoli, evidenziati in ciano:

- integrazione dell'art. 6 – Categorie di intervento con il comma 2)
- integrazione dell'art. 43 – Città storica, con la lettera f)
- integrazione dell'art. 65 – Criteri di calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni, con la modifica del comma 3) e la precisazione del comma 6)

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 - Oggetto, articolazione ed elaborati del PUC

- art. 1 Natura, principi e oggetto del Piano Urbanistico Comunale
- art. 2 Disposizioni strutturali e programmatiche
- art. 3 Efficacia delle previsioni del PUC
- art. 4 Elaborati costitutivi del PUC

Capo 2 - Criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d'uso

- art. 5 Interventi diretti e indiretti
- art. 6 Categorie d'intervento edilizie ed urbanistiche
- art. 7 Destinazioni d'uso

Capo 3 - Rapporti con gli altri strumenti urbanistici

- art. 8 Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale
- art. 9 Rapporti con il Piano operativo e gli Atti di programmazione degli interventi
- art. 10 Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale
- art. 11 Ambiti a pianificazione attuativa vigente

Capo 4-Gestione del PUC

- art. 12 Regime degli interventi edilizi
- art. 13 Monitoraggio

art. 13bis Valutazione di Incidenza

- art. 14 Interventi di ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma del 1980
- art. 15 Correzione degli errori materiali
- art. 15bis Recupero del sistema degli antichi mulini
- art. 16 Norme transitorie

TITOLO 2 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Capo 1 - Tutele e vincoli sovraordinati

- art. 17 Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti
- art. 18 Aggiornamento e consultazione dei vincoli

Capo 2 - Ambiti di paesaggio

- art. 19 Articolazione e ruolo
- art. 20 Carmiano
- art. 21 Cittadella dei pastai
- art. 22 Parco fluviale
- art. 23 Casa dei Miri
- art. 24 Porta di via Castellammare
- art. 25 Città storica e consolidata di via Roma
- art. 26 San Leone
- art. 27 San Giuseppe - Caprile
- art. 28 Valle dei Mulini
- art. 29 Monte Pendolo
- art. 30 Promontorio di San Tommaso- S. Nicola dei Miri
- art. 31 Aurano
- art. 32 Promontorio di Castello
- art. 33 Versanti alti dei Monti Lattari

Capo 3 - Sistemi e reti

- art. 34 Articolazione e ruolo
- art. 35 Obiettivi e requisiti

Capo 4-Sistema infrastrutturale

- art. 36 Generalità
- art. 37 Linea tramviaria
- art. 38 Rete stradale
- art. 39 Rete pedonale e ciclabile

- art. 40 Parcheggio
- art. 41 Nodi intermodali

Capo 5 - Sistema insediativo

- art. 42 Generalità
- art. 43 Città storica
- art. 44 Città da riqualificare

Capo 6 - Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica

- art. 45 Generalità
- art. 46 Componenti geomorfologiche
- art. 47 Aree ad alta naturalità
- art. 48 Matrici paesaggistico-rurali
- art. 49 Nodi ecologici urbani
- art. 50 Connettivo ecologico

Capo 7 - Perequazione, compensazione e premialità urbanistiche

- art. 51 Obiettivi generali della perequazione urbanistica
- art. 52 Definizione delle principali grandezze urbanistico – edilizie
- art. 53 Ambiti di riqualificazione
- art. 54 Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici
- art. 55 Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati
- art. 56 Comparti edificatori
- art. 57 Compensazione urbanistica ed ecologica.

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Capo 1 - Strategie

- art. 58 Quadro strategico d'insieme
- art. 59 Obiettivi generali, lineamenti strategici e azioni strategiche

Capo 2 - Progetti guida

- art. 60 Articolazione e ruolo
- art. 61 La grande trasversale dell'acqua dalla valle dei Mulini alla piana coltivata
- art. 62 La linea ferroviaria come tracciato della rigenerazione urbana
- art. 63 La riconquista dello spazio urbano lungo il sistema lineare del centro storico

Capo 3 - Dimensionamento del Piano

- art. 64 Generalità
- art. 65 Criteri di calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni
- art. 66 Aggiornamento del dimensionamento

Capo 4 - Attuazione degli Ambiti di Riqualificazione

- art. 67 Ambiti di Equivalenza
- art. 68 Disposizioni attuative per gli ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici
- art. 69 Disposizioni attuative per gli ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati
- art. 70 Progetto urbano e Schema di assetto territoriale
- art. 71 Formazione del Piano Operativo

ALLEGATO

Tabella di comparazione - Confronto fra i contenuti dei *Sistemi e reti* del PUC e le Zone omogenee ex D.L. 1444/68, con riferimento alle Zone territoriali del PUT

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. OGGETTO, ARTICOLAZIONE ED ELABORATI DEL PUC

art. 1 - Natura, principi e oggetto del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato PUC, in coerenza con le disposizioni di cui alla L. R. n. 16/2004 e alla DGR n. 834/2007, è lo strumento urbanistico generale che delinea, a tempo indeterminato, le scelte e i contenuti strutturali e programmatici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il PUC di Gragnano si basa sui seguenti principi fondanti tra loro strettamente connessi:
 - quello dell'*eguaglianza dei diritti*, con riferimento cioè alla necessità di garantire una sostanziale indifferenza dei proprietari interessati a fronte delle scelte di pianificazione, con le conseguenze che questo principio comporta in termini di equa ripartizione tra essi dell'edificabilità prevista e degli oneri che gli interventi comportano soprattutto dal punto di vista della cessione di suoli per attrezzature pubbliche;
 - quelli di *sostenibilità, precauzione e prevenzione*, con riferimento cioè alla necessità di tutelare i valori ecologici e paesaggistici, per salvaguardare le risorse energetiche e naturali non rinnovabili e per evitare che nuovi usi del territorio compromettano quelli delle future generazioni, con le conseguenze che questo comporta in termini di contropartite prestazionali per la città e la collettività degli interventi trasformativi dal punto di vista dell'offerta ecologica compensativa, di servizi e infrastrutture, di qualità architettonica e ambientale e delle destinazioni d'uso preferenziali.
3. Costituiscono oggetto del PUC:
 - la definizione delle principali strategie nella specifica interazione con quelle di scala sovralocale;
 - l'individuazione delle aree non suscettive di trasformazione e di quelle trasformabili nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni connessi alla tutela paesistico-ambientale e alla difesa del suolo;
 - l'individuazione degli ambiti di paesaggio e delle componenti strutturali dei sistemi ambientale e delle reti ecologiche, insediativo e infrastrutturale, che definiscono l'articolazione del territorio comunale cui riferire le disposizioni normative;
 - la definizione del metodo di valutazione e la stima dei fabbisogni abitativo, produttivo/terziario e delle attrezzature a standard;
 - l'individuazione delle aree e degli interventi ritenuti prioritari per l'attivazione delle scelte strutturali e strategiche;
 - l'individuazione delle parti di territorio soggette a perequazione urbanistica, con i relativi criteri per l'attuazione degli interventi.

art. 2 - Disposizioni strutturali e programmatiche

1. Il PUC contiene le disposizioni strutturali di cui all'art. 3 comma 3 punto a) della L. R. n. 16/2004, aventi validità a tempo indeterminato e tese a individuare i vincoli e le tutele dettate dalla pianificazione sovraordinata e le linee fondamentali della conservazione e trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. In tali disposizioni è contenuta la individuazione delle parti non trasformabili del territorio che costituiscono l'espressione dell'identità e dell'integrità ambientale, storica e culturale del territorio, nonché la sua struttura portante in termini di infrastruttura e attrezzatura, e delle parti trasformabili dove invece concentrare le azioni di modificazione, riassetto e completamento anche per dare risposta ai fabbisogni pregressi e futuri.

Le disposizioni suddette contengono altresì i criteri per il calcolo e l'aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni, per la definizione delle priorità d'intervento e per l'attribuzione dei diritti edificatori che costituiscono un riferimento indispensabile per le disposizioni programmatiche di cui al successivo comma 2.

2. Le disposizioni programmatiche di cui al citato art. 3 comma 3 punto b) della L. R. n. 16/2004, sono tese a definire:
 - il quadro strategico di riferimento degli interventi di conservazione e trasformazione fisica e funzionale della città e del territorio e dei progetti-guida che ne definiscono gli assi portanti;
 - il quadro degli strumenti e delle regole conformative che troveranno applicazione nel Piano operativo di cui al comma 6 dell'art. 9 del *Regolamento per il governo del territorio* n. 5/2011, contenente anche gli Atti di programmazione di cui all'art 25 della stessa L. R. n. 16/2004, per realizzare gli interventi prioritari e fattibili in archi temporali limitati correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali del Comune. In questo senso, tali interventi prioritari nonché i fabbisogni e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano operativo e Atti di programmazione degli interventi, sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme, per rispondere con efficacia sia alle novità emergenti nel quadro legislativo e normativo e sia alle domande poste dall'analisi delle dinamiche urbane e di mercato, dalle istanze dei soggetti sociali ed economici e dalle propensioni esistenti alla riqualificazione urbana.
3. Le disposizioni strutturali del PUC di cui al precedente comma 1 sono contenute nei seguenti capi del Titolo 2 delle presenti NTA e, con riferimento all'elenco elaborati di cui al successivo art. 4, negli elaborati grafici da essi richiamati:
 - Tutele e vincoli sovraordinati (Capo 1)
 - Ambiti di paesaggio (Capo 2)
 - Sistemi e reti (Capo 3)
 - Sistema infrastrutturale (Capo 4)
 - Sistema insediativo (Capo 5)
 - Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica (Capo 6)
 - Perequazione, compensazione e premialità urbanistiche (Capo 7)Rientra inoltre nelle disposizioni strutturali il Capo 2 del Titolo 1
 - Criteri generali relativi agli interventi urbanistici ed edilizi (Capo 1)
4. Le disposizioni programmatiche del PUC di cui al precedente comma 2 sono contenute nei seguenti capi del Titolo 3 delle presenti NTA e, con riferimento all'elenco elaborati di cui al successivo art. 4, negli elaborati grafici da essi richiamati:
 - Strategie (Capo 1)
 - Progetti guida (Capo 2)
 - Dimensionamento (Capo 3)
 - Attuazione degli Ambiti di Riqualificazione (Capo 4)
5. Gli elaborati del PUC che contengono sia disposizioni strutturali sia disposizioni programmatiche sono:
 - Relazione
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Valutazione Ambientale Strategica

art. 3 - Efficacia delle previsioni del PUC

1. Le disposizioni del PUC sono articolate secondo tre livelli di efficacia:
 - a. Le *prescrizioni*, che rappresentano disposizioni immediatamente vincolanti e cogenti a contenuto conformativo del diritto di proprietà in quanto traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati e di piani attuativi comunali; oppure subordinano gli interventi, negli Ambiti di Riqualificazione, alla contestuale realizzazione di dotazioni urbanistiche e ambientali e all'esistenza di condizioni infrastrutturali e ambientali che garantiscano la sostenibilità

delle trasformazioni previste. La loro modifica costituisce variante al PUC e presuppone la precedente o contestuale modifica delle leggi e dei piani suddetti.

- b. Le *direttive*, che rappresentano disposizioni prive di contenuto conformativo e tuttavia cogenti per gli strumenti di attuazione del PUC quando individuano, per gli Ambiti di paesaggio, la massima capacità edificatoria, l'entità minima delle dotazioni per attrezzature, i principali requisiti progettuali degli interventi di conservazione e trasformazione previsti; oppure quando forniscono, con riferimento ai Sistemi, i requisiti attesi dagli interventi, criteri per la loro attuazione o azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano. La loro modifica costituisce variante al PUC.
- c. Gli *indirizzi*, che rappresentano disposizioni finalizzate a orientare gli strumenti di attuazione verso gli obiettivi del PUC, contenuti nelle Strategie, nei Progetti-guida, negli Ambiti e nei Sistemi. Gli indirizzi rappresentano riferimento per gli altri strumenti urbanistici e debbono trovare in essi esplicito riscontro e motivato riferimento.

Il livello di efficacia delle disposizioni articolate secondo i tre livelli suddetti è precisato nei rispettivi e successivi capi.

2. Il PUC può essere modificato con le seguenti modalità:

- approvazione di variante assunta ai sensi della L. R. n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
- stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla L. R. n. 16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

Le disposizioni del PUC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.

art. 4 - Elaborati costitutivi del PUC e loro interpretazione

1. Gli elaborati del PUC sono articolati in tre famiglie:

R. *Relazione generale*, che esplicita gli obiettivi, sintetizza i risultati delle diverse descrizioni e interpretazioni del territorio, argomenta e descrive le scelte progettuali;

A. *Descrizioni e interpretazioni*, comprendente gli elaborati relativi al sistema delle conoscenze che sono state sviluppate per descrivere e interpretare il territorio attraverso diverse declinazioni (processi storico-formativi, morfologia, ecologia e ambiente, trasporti e mobilità, usi e diritti);

P. *Progetto*, comprendente gli elaborati che rappresentano ed esplicitano i contenuti del Piano ai diversi livelli di efficacia di cui all'art. 3.

2. L'elenco elaborati è il seguente:

R. RELAZIONE GENERALE

A. DESCRIZIONI E INTERPRETAZIONI

A0 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A1. DINAMICHE, MODI E FORME DELL'URBANIZZAZIONE STORICA, MODERNA E CONTEMPORANEA

A1.1 Evoluzione del territorio e permanenze storiche: schemi delle dinamiche di crescita

A1.2 Evoluzione del territorio e permanenze storiche: quadro riassuntivo

A1.3 Forme insediative e caratteri morfologici dei tessuti: quadro riassuntivo

A2. LE FORME DEL PAESAGGIO E LE COMPONENTI AMBIENTALI

A2.1 Forme del suolo naturali e antropizzate

A2.2a Componenti ambientali e usi del suolo e connessioni ecologiche

A2.2b Componenti ambientali e usi del suolo (scala comunale)

A2.3 Caratteri morfologico-percettivi e paesistici del territorio

A2.4 Caratteri morfologico-percettivi e paesistici del territorio. Repertorio fotografico

A3. INFRASTRUTTURAZIONE, MOBILITÀ E FRUIZIONE DEL TERRITORIO

A3.1 Sistema della mobilità e delle centralità alla scala territoriale

A3.2 Sistema della mobilità e delle centralità alla scala comunale

A3.3 Reti tecnologiche

A4. USI E DIRITTI

A4.1 Usi formali e reali della città

a) Usi prevalenti del patrimonio edilizio e degli spazi aperti

b) Articolazione funzionale e identitaria

A4.2 Piani sovraordinati e vincoli

a) Piano urbanistico territoriale della penisola Sorrentino-Almafittana

b) Parco Monti Lattari

c) Piano Stralcio Autorità di Bacino del Sarno

d) Vincoli ambientali, culturali e paesaggistici , vincoli connessi a infrastrutture e servizi

A4.3 Programmi e progetti in atto

P. PROGETTO

P1. QUADRO STRATEGICO

P1.1 Quadro strategico d'insieme

P1.2 Le cinque città

P2. CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI, DEI PIANI SOVRAORDINATI E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE (scala 1:10000)

P3. AMBITI DI PAESAGGIO

P4. SISTEMI E RETI

P4.1 Sistema Infrastrutturale

P4.2 Sistema Insediativo

P4.3 Sistema Ambientale e Rete ecologica e paesaggistica

P5. PROGETTI-GUIDA

P5.1 Progetto guida "La grande trasversale dell'acqua dalla valle dei Mulini alla piana coltivata "

P5.2 Progetto guida "La linea ferroviaria come tracciato della rigenerazione urbana"

P5.3 Progetto guida "La riconquista dello spazio urbano lungo il sistema lineare del centro storico"

P6. AMBITI DI EQUIVALENZA PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

P7. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. Costituiscono inoltre elaborati appartenenti alla famiglia A. "DESCRIZIONI E INTERPRETAZIONI" gli elaborati di seguito elencati oggetto di specifici studi specialistici di settore:

STUDIO AGRONOMICO

0. Relazione di accompagnamento

1. Uso agricolo del suolo

2. Terrazzamenti agricoli

3. Frammentazione-inclusione delle aree agricole

4. Biodiversità.

STUDIO GEOLOGICO

0. Relazione geologica

1. Carta geolitologica

1.1 Sezioni geolitologiche

1.2 Carta geomorfologica

1.3 Carta dell'ubicazione delle indagini.

2. Carta della stabilità e della franosità

2.1 Carta clinometrica

3. Carta idrogeologica

- 3.1 Carta dei bacini idrografici e zone a rischio idraulico
- 4. Carta della zonizzazione del territorio in prospettiva sismica.

STUDIO ECONOMICO:

- 1. Studio socio-economico territoriale
 - 2. Dimensionamento degli ambiti per attività produttive
 - 3. Analisi di supporto alla verifica di efficacia dei meccanismi perequativi
4. Le zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del D.l. n. 1444/1968 trovano corrispondenza nelle componenti sistemiche individuate negli elaborati P4. SISTEMI E RETI (Sistema Infrastrutturale, Sistema Insediativo, Sistema Ambientale e Rete ecologica e paesaggistica), così come rappresentato nella specifica *Tabella di comparazione* allegata alle presenti norme.
5. Gli elaborati del PUC sono predisposti su supporto informatico. Laddove la scala di riproduzione determini difficoltà interpretative, faranno fede i *files* in formato di interscambio grafico del PUC, depositati su supporto non riscrivibile presso il Comune di Gragnano e la Provincia di Napoli. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, prevale quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

CAPO 2. Criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d'uso

art. 5 - Interventi diretti e indiretti

- 1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche indicate e normate dalle disposizioni strutturali e programmatiche del PUC si distinguono in interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi.
- 2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili senza titolo abilitativo, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale, il cui rilascio non è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.
- 3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa pubblica e privata, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.
- 4. Sono oggetto di modalità attuativa diretta gli interventi compresi nelle categorie del Recupero edilizio e della Nuova costruzione con le sigle Nc1 ed Nc2 di cui al comma 1. del successivo art. 6. Sono oggetto di modalità urbanistica preventiva la categoria di intervento di Nuova costruzione Nc3 ed Nc4 negli Ambiti di Riqualificazione e la Ristrutturazione urbanistica Ru di cui al comma 1. del successivo art. 6.
- 5. Gli interventi di ampliamento degli edifici industriali e artigianali esistenti di cui all'art. 44 comma 3 lettera f. sono oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D. Lgs 380/2001.

art. 6 – Categorie d'intervento edilizie e urbanistiche

- 1. Le categorie d'intervento edilizio – urbanistico ammissibili, come disciplinate dall'art. 3 del DPR 380/01 e per l'effetto del disposto dell'art. 12 bis, comma 5, della LRC n. 19/09, sono le seguenti:
Recupero edilizio:
 - a) Manutenzione ordinaria (Ma)

- b) Manutenzione straordinaria (Ms)
- c) Restauro e risanamento conservativo (Rc)
- d) Ristrutturazione edilizia, articolata nelle sottocategorie: Opere interne (Re1), Demolizione con fedele ricostruzione (Re2)
- e) Demolizione senza ricostruzione (D)

Nuova costruzione:

- a) Demolizione con ricostruzione (non rientrante in Re2 e Nc4) (Nc1).
- b) Ampliamento (Nc2).
- c) Nuova edificazione (Nc3).
- d) Demolizione e ricostruzione con riduzione della volumetria e parziale trasferimento (Nc4)

Trasformazione urbanistica:

- a) Ristrutturazione urbanistica (Ru)

2. **La Categoria R1 comprende gli interventi senza aumenti del volume complessivo, modifiche della sagoma, modifiche dei prospetti e mutamento d'uso urbanisticamente rilevante in zona A. Pertanto gli interventi di "adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici" previsti dalla L.R. 35/87 che rientrano nella categoria R1 riguardano solo ed esclusivamente l'incremento di SUL, nella misura riportata negli specifici articoli. L'incremento di volume per tali interventi rientra nella categoria dell'Ampliamento (Nc2) e deve essere realizzato in conformità a quanto previsto all'art. 33 della L.R. 35/87 e comunque entro un limite massimo del 15% del volume preesistente.**
3. Le definizioni delle categorie suddette sono precisate nel RUEC coerentemente con le norme nazionali e regionali in materia. In questa sede sono in particolare specificate le articolazioni delle categorie in funzione della conservazione o dell'eventuale incremento di SUL ammissibile.

art. 7 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti classi funzionali
 - a) Residenza
 - b) Commercio
 - c) Servizi
 - d) Turismo e ricettività
 - e) Produzione
 - f) Agricoltura
2. Per ciascuna classe funzionale di cui al precedente comma 1 viene individuata un'articolazione interna in destinazioni d'uso a cui è associato un Carico urbanistico, inteso come effetto prodotto in termini di domanda di strutture ed opere collettive, articolato in tre classi (CuA: Alto; CuM: Medio, CuB: Basso) e convenzionalmente misurato attraverso una determinata quantità di parcheggi pubblici e privati. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici o di uso pubblico connessa a ciascuna destinazione d'uso è definita dalle leggi nazionali e regionali che regolano la materia per ciascuna di esse, con particolare riferimento a quelle minime prescritte dal D.M. 1444/68. Nel RUEC sono precisate le quantità minime previste per i parcheggi privati in relazione al carico urbanistico associato alle destinazioni d'uso, coerentemente con quanto previsto dalla LR n. 1/2014.
3. Le destinazioni d'uso articolate nelle 6 classi funzionali di cui al comma 1 e il relativo Carico urbanistico sono le seguenti:
 - a) Residenza:
 - abitazioni singole - CuB;

- abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani) -- CuB;
- residenze turistiche - CuB

b) Commercio:

- unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) - CuB
- medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - CuM
- grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - CuA

c) Servizi:

- pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) –fino a 600 mq di SUL (CuB), oltre 600 mq di SUL (CuM)
- terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness* – e servizi alle imprese) -CuB
- artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) –CuB
- artigianato di servizio e studi d'artista - CuB
- riparazione e manutenzione autoveicoli –CuM
- sportelli tributari, bancari, finanziari e postali –CuM
- sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – CuM
- sedi e attrezzature universitarie - CuM
- attrezzature culturali e religiose – CuM
- attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq - CuA
- discoteche e multisale – CuA
- complessi direzionali - CuA

d) Turismo e ricettività:

- strutture ricettive alberghiere fino a 120 posti letto –CuM; oltre 120 posti letto - CuA
- parchi tematici per il divertimento e il tempo libero - CuA
- strutture ricettive all'aria aperta - CuM
- strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù;attività ricettive in residenze rurali;rifugi di montagna;case religiose di ospitalità, “*alberghi diffusi*”) –CuB
- Centri congressuali - CuA

e) Produzione:

- artigianato produttivo –con SUL fino a 250 mq - CuB; con SUL maggiore di 250 mq- CuM
- industria - CuM
- commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - CuM

f) Agricoltura:

- abitazioni agricole – Cu Nullo
- impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati all'azienda agricola– Cu Nullo
- impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola – Cu Nullo
- agriturismo – CuB

4. E' sempre possibile un cambio di destinazione d'uso che preveda categorie funzionali con carico urbanistico uguale o inferiore, compatibilmente con le norme relative alle componenti dei sistemi contenute nel successivo Capo 3 del Titolo 2e con le modalità disposte dal RUEC. Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del Carico urbanistico, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione. Eventuali modalità di monetizzazione delle aree per interventi di cambio di destinazione d'uso sono definite nel RUEC. In ogni caso i mutamenti di destinazione d'uso sono consentiti nel rispetto del dimensionamento di cui ai successivi artt. 64, 65 e 66.

CAPO 3. RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI

art. 8 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

1. Spetta al RUEC disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio e gli spazi aperti pubblici e privati in tutto il territorio comunale, coerentemente con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del PUC:
 - negli Ambiti a pianificazione attuativa vigente e negli Ambiti di riqualificazione di cui all'art. 53, una volta scaduto il periodo di validità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
 - sulle componenti dei Sistemi di cui ai Capi 4, 5 e 6 del Titolo 2.
2. Il RUEC contiene la disciplina delle categorie d'intervento e delle modalità attuative. Contiene altresì le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli edifici, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e il territorio naturale e rurale. In particolare, in conformità alle previsioni del PUC, il RUEC contiene:
 - la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo, dei manufatti edilizi, degli interventi, degli usi del territorio;
 - la disciplina urbanistica relativa alle tipologie e alle modalità attuative degli interventi di trasformazione e alle destinazioni d'uso negli Ambiti di riqualificazione nei casi stabiliti dal PUC, di cui agli artt. 54,55,68 e 69, alla conservazione e tutela delle componenti dei Sistemi di cui ai Capi 4, 5 e 6 del Titolo 2, ai criteri e ai metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario in relazione al sistema perequativo di cui al Capo 7 del Titolo 2 e al Capo 2 del Titolo 3;
 - la disciplina edilizia, che contiene le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie comprese le norme ambientali e le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, la regolamentazione della monetizzazione delle aree di cessione;
 - le norme per la qualità urbana, che contengono la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi aperti e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
 - la regolamentazione procedurale relativa all'attività dell'organo collegiale con funzioni consultive in materia paesaggistico-ambientale di cui all'articolo 41 della L.R. 16/2004.
3. Al fine di regolare le dotazioni urbanistiche connesse alle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle componenti dei Sistemi e delle Reti di cui al successivo Capo 3 del Titolo 2, nonché le modificazioni indotte dai loro cambiamenti, il RUEC può ulteriormente definire il Carico Urbanistico alto, medio e basso connesso a ciascuna di esse con riferimento all'articolazione nelle seguenti categorie funzionali: Residenza, Commercio, Servizi, Turismo e ricettività, Produzione, Agricoltura.

art. 9 - Rapporti con il Piano operativo e gli Atti di programmazione degli interventi

1. Il Piano operativo e gli Atti di programmazione di cui all'art. 25 della L. R. 16/2004 sono redatti e approvati in successione temporale nell'arco di validità e in conformità alle previsioni del PUC, del quale non possono modificare i contenuti. Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità. Tali interventi, opere e servizi debbono essere realizzati nell'arco temporale di tre anni, al termine dei quali gli Atti perdono efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.
2. Il PUC detta al Piano operativo e agli Atti di programmazione prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa riguardanti i seguenti aspetti:

- a. la individuazione delle priorità d'intervento inquadrare all'interno degli Ambiti di paesaggio e dei Progetti-guida del PUC di cui rispettivamente al Capo 2 del Titolo 2 e al Capo 2 del Titolo 3;
 - b. la verifica e l'eventuale aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari e industriali e di quelli relativi agli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968, sulla base dei criteri definiti dal PUC nel Capo 1 del Titolo 3;
 - c. la definizione delle destinazioni d'uso e l'attribuzione degli indici edilizi agli interventi indiretti previsti con gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 53 con le modalità di attuazione di cui al Capo 4 del Titolo 3;
 - d. la definizione delle modalità di selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione agli avvisi pubblici per sollecitare le proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dal PUC nell'arco temporale di validità del Piano operativo e degli Atti di programmazione, di cui al successivo art. 9;
3. In particolare, per quel che riguarda le priorità d'intervento di cui al punto a. del precedente comma 2, l'Amministrazione Comunale indirizzerà il Piano operativo e gli Atti di programmazione all'attuazione ai Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 coerentemente con le azioni strategiche e con gli obiettivi generali e i lineamenti strategici che caratterizzano le "visioni di città" richiamate nel Capo 1 del Titolo 3. Il dosaggio e l'equilibrio di queste azioni nel Piano operativo e negli Atti di programmazione nonché nelle decisioni preliminari alla loro formazione è di competenza della Giunta Comunale.
 4. Il Piano operativo e gli Atti di programmazione definiscono, per gli Ambiti di riqualificazione:
 - la delimitazione e l'assetto urbanistico;
 - la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali da realizzare o riqualificare, la loro localizzazione e le loro prestazioni, anche con riferimento agli obiettivi fissati negli Ambiti di paesaggio;
 - le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - i caratteri fisico-morfologici;
 - le forme di esecuzione e le modalità attuative;
 - l'indicazione degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica e l'esatta classificazione delle aree interessate ai fini dell'applicazione dei meccanismi perequativi disciplinati nel Capo 7 del Titolo 2 e nel Capo 4 del Titolo 3;
 - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché la definizione degli interventi di compensazione urbanistica ed ecologica contenuta nello stesso Capo 7 del Titolo 2;
 - la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.
 5. Il Piano operativo e gli Atti di programmazione sono formati secondo i criteri di cui al successivo art. 71.

art. 10 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PUC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. La disciplina dei "Sistemi e Reti" di cui al Capo 3, 4, 5 e 6 del Titolo 2 ha valore di direttiva per i piani di settore in materia di mobilità urbana, per i piani e programmi che prevedono la localizzazione e realizzazione di dotazioni territoriali, per i piani e programmi relativi all'ambiente.
4. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.

art. 11 - Ambiti a pianificazione attuativa vigente

1. Negli elaborati P2. E P4.2 sono individuate anche le parti di città oggetto dei Piani di Recupero ai sensi della L. 219/81 approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 21/11/05. Le previsioni di tali piani, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal PUC e rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata, per la loro validità ed efficacia, nella delibera di loro approvazione. Eventuali proroghe di tali piani e dei tempi di realizzazione degli interventi potranno essere approvate nel rispetto delle norme e dei parametri in essi contenute.
2. In caso di disposizioni del PUC, del RUEC o del Piano operativo e degli Atti di programmazione difforni rispetto ai contenuti dei piani di cui al precedente comma 1, tali disposizioni saranno operanti dal momento della decadenza giuridica dei piani stessi e comunque dalla scadenza dei termini fissati per l'adempimento di eventuali convenzioni attuative e non prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione.

CAPO 4. GESTIONE DEL PUC

art.12 - Regime degli interventi edilizi

1. Le attività che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge.
2. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme autorizzative stabilite dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata così come specificato nel RUEC.
3. Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa del PUC.

art. 13 – Monitoraggio

1. Le azioni promosse dal PUC sono sottoposte a verifica periodica dell'efficacia, rispetto al raggiungimento degli obiettivi e ai risultati prestazionali attesi. Tale monitoraggio avviene attraverso l'aggiornamento di indicatori di attuazione del PUC e di indicatori di contesto, selezionati sulla base della loro rilevanza rispetto al quadro degli obiettivi generali, dei lineamenti strategici e delle azioni strategiche richiamati nel Capo 1 del Titolo 3, sulla base di quanto previsto nel Rapporto Ambientale della VAS.
2. La valutazione degli esiti del monitoraggio sarà restituita in un documento di pubblica consultazione elaborato dall'Amministrazione comunale con cadenza triennale. Esso indirizza la formazione del Piano operativo e degli Atti di programmazione e degli strumenti urbanistici attuativi, adattandone obiettivi e azioni alle condizioni rilevate.

art. 13 bis – Valutazione di Incidenza

1. **Tutte le opere che hanno incidenze significative sul SIC IT8030008 “Dorsale dei Monti Lattari” e la ZPS IT8050045 “Sorgenti del Vallone delle Ferriere di Amalfi” vanno assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti stessi.**

2. Lo studio di incidenza dovrà rispondere alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/97 e s.m.i e dovrà contenere:

- una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nei siti Natura 2000 rinvenibili nell'area oggetto di intervento.
- una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati
- una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

art. 14 - Interventi di ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma del 1980

1. Gli interventi di ricostruzione in sito degli edifici demoliti in conseguenza del sisma del 1980 ai sensi della L. 219/81 e s.m.i., ad esclusione di quelli oggetto di P. di R. ex 219/81 di cui al precedente art. 11, sono sempre ammessi da parte degli aventi diritto, a parità di sagoma, di volume e senza incremento di superficie utile lorda(SUL).
2. Al fine di migliorare le condizioni della viabilità o di risolvere eventuali ulteriori situazioni di criticità generale, la ricostruzione in sito degli edifici di cui al comma precedente può essere ammessa anche attraverso interventi che, a parità di volume, ne modifichino la sagoma e la posizione sul lotto. Tali interventi devono essere oggetto di accordo specifico con il Comune, nelle forme previste dalle leggi vigenti.
3. Sono ammessi trasferimenti del diritto edificatorio connesso alle volumetrie degli edifici di cui al comma 1 esclusivamente se ricondotte all'interno degli Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati ai sensi dell'art. 55 e con le modalità di cui all'art. 69.

art. 15 – Correzione degli errori materiali

1. Non costituisce variante al PUC la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle norme di attuazione, nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica relativi al comma 1 sono approvati dal Comune e sono comunicati alla Provincia. Il comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino ufficiale della Regione Campania.

art. 15 bis - Recupero del sistema degli antichi mulini

Al fine di valorizzare l'identità storico-culturale e produttiva di Gragnano, anche a fini turistici, il Comune realizzerà un piano settoriale per il recupero degli antichi mulini presenti sul territorio comunale, a partire da quelli riportati nel Progetto guida "La grande trasversale dell'acqua dalla Valle dei Mulini alla Piana coltivata" (Tav. P5.1) ed estendendolo ad eventuali altri manufatti analoghi non segnalati

Il piano è finalizzato a recuperare il sistema dei mulini quale infrastruttura idraulica produttiva di grande importanza storico-testimoniale. In particolare il piano dovrà:

- effettuare uno studio di dettaglio dei manufatti evidenziandone le specifiche caratteristiche storico-morfologiche e funzionali
- raccogliere la documentazione di carattere iconografico utile al restauro e alla eventuale ricostruzione dei manufatti e del loro funzionamento
- valutare la possibilità di ripristinare il meccanismo idraulico dell'intero sistema
- valutare le eventuali destinazioni d'uso integrative strettamente compatibili con il ruolo testimoniale dei manufatti
- ricercare adeguate forme di finanziamento pubblico e privato, anche attivando incentivi di fiscalità locale diretta e indiretta.

Il Comune si riserva la possibilità di acquisire la proprietà dei manufatti per garantire l'unitarietà del progetto di recupero.

art. 16 - Norme transitorie

1. Dalla data di esecutività dell'adozione del PUC da parte della Giunta Comunale è sospesa ogni determinazione in contrasto con le disposizioni del PUC compresa ogni determinazione relativa a interventi di trasformazione del territorio localizzati negli Ambiti di riqualificazione di cui all'art. 53 in contrasto con tali disposizioni.
2. Le misure di salvaguardia di cui al comma 1 non si applicano:
 - alle variazioni del permesso di costruire o alle Dia, già rilasciati o efficaci al momento dell'adozione del PUC, che non modificano volume e sagoma degli edifici e non alterano la funzionalità della Rete ecologica e paesaggistica di cui al Capo 6 del Titolo 2;
 - agli strumenti urbanistici attuativi e alle loro convenzioni già approvati alla data di adozione del PUC.
3. Il PUC entra in vigore quindici giorni dopo la data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso e acquista efficacia a tempo indeterminato, secondo quanto disposto dall'art. 24 della L. R. n. 16/2004.

CAPO 1. TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

art. 17- Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti

1. Il PUC recepisce, oltre ai vincoli contenuti nei piani urbanistici attuativi vigenti, quelli contenuti in provvedimenti legislativi e in piani sovraordinati relativi alle trasformazioni del suolo e degli immobili per specifiche parti del territorio. Tali vincoli sono graficizzati nell'elaborato P2 - CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI, DEI PIANI SOVRAORDINATI E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE
 - a. Per quel che riguarda i vincoli normativi e i piani sovraordinati, l'elaborato P2 restituisce esclusivamente la sintesi dei vincoli di inedificabilità totale e parziale desumibili dalle leggi e dai piani contenuti nei seguenti elaborati, rappresentati sulla nuova cartografia comunale del 2008:
 - A4.2 Piani sovraordinati e vincoli:
 - a) Piano urbanistico territoriale della penisola Sorrentino-Almafitana
 - b) Parco Monti Lattari
 - c) Piano Stralcio Autorità di Bacino della Campania Centrale
 - d) Vincoli ambientali, culturali e paesaggistici, vincoli connessi a infrastrutture e serviziLa documentazione completa dei contenuti grafici delle leggi e dei piani suddetti è desumibile dagli elaborati di cui all'elenco su riportato.
 - b. Per quel che riguarda i piani urbanistici attuativi vigenti, l'elaborato P2 restituisce esclusivamente i loro perimetri, anche contenuti nell'elaborato P4.2 *Sistema Insediativo* e rappresentati sulla nuova cartografia comunale del 2008. La disciplina di tali piani è contenuta negli elaborati relativi approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 33 del 21/11/05.
2. Le prescrizioni relative ai vincoli di cui al precedente comma 1 hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e sono recepite da tutti i documenti costitutivi il sistema della pianificazione comunale (PUC, REUC, Piano operativo e Atti di programmazione) in relazione alle specifiche prerogative di ciascuna componente.

3. Le informazioni contenute nell'elaborato P2 e in quelli ad esso collegati costituiscono riferimento per:
 - le verifiche di conformità, alla pianificazione sia territoriale sia urbanistico-edilizia, degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche e di pubblica utilità o interventi privati);
 - il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/2004.Al fine della specifica applicazione della disciplina dei piani sovraordinati e dei vincoli in essi contenuta fanno comunque fede gli elaborati originali degli stessi approvati dagli Enti di competenza.
4. Per quel che riguarda i vincoli e le tutele gravanti sui beni culturali, le informazioni suddette hanno funzione di sola ricognizione e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati secondo le procedure previste dal D.Lgs. 42/2004.

art. 18 - Aggiornamento e consultazione dei vincoli

1. L'apposizione di vincoli con valore conformativo dopo l'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi immediatamente efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.
2. E' compito del Comune predisporre, entro 6 mesi dall'approvazione del PUC, una versione informatizzata in GIS dell'elaborato P2 - CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI SOVRAORDINATI E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE, di facile consultazione anche attraverso il sito web del Comune di Gragnano, che consenta a chiunque di visionare tutti i vincoli recepiti e restituiti cartograficamente, dal punto di vista grafico e normativo, accedendo ad una banca-dati continuamente aggiornata. Parimenti andrà aggiornata l'anagrafe edilizia in relazione agli interventi che saranno abilitati ed effettuati.

CAPO 2. AMBITI DI PAESAGGIO

art. 19 -Articolazione e ruolo

1. Gli Ambiti di paesaggio sono ambiti di dimensione discreta del territorio comunale dotati di una specifica e riconoscibile identità riconducibile alla peculiare compresenza di una o più componenti strutturali costitutive dei sistemi e delle reti, di cui ai Capi3, 4, 5 e 6, e di specifiche relazioni storiche, culturali, ecologiche, percettive e funzionali fra tali componenti.
2. L'interazione fra componenti strutturali e loro relazioni conferisce un'immagine ed un'identità distinte e riconoscibili a ciascun Ambito di paesaggio. In tal senso essi svolgono una funzione essenziale di regolazione e controllo delle previsioni del PUC in quanto:
 - a. introducono direttive e indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi diretti e indiretti di conservazione e trasformazione previsti in ciascuno di essi;
 - b. costituiscono in tal senso i contesti di riferimento per la loro valutazione;
 - c. consentono di governare contemporaneamente il dimensionamento del Piano e la sua attuazione nel tempo e nello spazio in relazione alle domande e alle necessità delle diverse parti della città e del suo territorio.Ad essi il PUC riferisce specifiche disposizioni normative, nella diversa valenza di direttive e indirizzi così come specificato nel successivo comma 4.
3. Il Piano individua nell'elaborato P3. *Ambiti di paesaggio* i seguenti:
 1. Carmiano
 2. Cittadella dei pastai

3. Parco fluviale
 4. Casa dei Miri
 5. Porta di via Castellammare
 6. Città storica e consolidata di via Roma
 7. San Leone
 8. San Giuseppe - Caprile
 9. Valle dei Mulini
 10. Monte Pendolo
 11. Promontorio di San Tommaso- S. Nicola dei Miri
 12. Aurano
 13. Promontorio di Castello
 14. Versanti alti dei Monti Lattari
4. A ciascun Ambito di paesaggio è dedicato uno specifico articolo delle NTA organizzato nei seguenti 4 commi che forniscono indirizzi o direttive per l'attuazione degli interventi:
 - a. *Caratteri connotanti e criticità*: individua i caratteri qualificanti dell'ambito e le principali criticità da risolvere, con valore di *indirizzo*,
 - b. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi*: precisa i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, con valore di *direttiva*.
 - c. *Dotazione di attrezzature*: definisce le quantità minime e, in alcuni casi, massime di standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968, dimensionate rispetto alla ripartizione territoriale della popolazione di ciascun Ambito di paesaggio, con valore di *direttiva*;
 - d. *Capacità edificatoria aggiuntiva*: definisce le quantità massime di nuova superficie realizzabili in aggiunta a quelle esistenti, con valore di *direttiva*;
 5. Gli interventi ricadenti negli Ambiti di paesaggio seguono prioritariamente le specifiche disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai Capi 3, 4, 5 e 6 del presente Titolo.
 6. Per quel che riguarda il controllo della *dotazione di attrezzature* (punto b. del precedente comma 4), il Comune si attiene al dimensionamento di cui al Capo 3 del Titolo 3 così come ripartito negli Ambiti di paesaggio.
 7. Per quel che riguarda il controllo della *capacità insediativa aggiuntiva* (punto c. del precedente comma 4) potenzialmente offerta dagli Ambiti di riqualificazione ricadenti negli Ambiti di paesaggio, il Comune si attiene al dimensionamento e alle sue componenti costitutive di cui al Capo 3 del Titolo 3 nel rispetto dei vincoli definiti nei successivi articoli per ciascuno di essi.

art. 20 - Carmiano

1. *Caratteri connotanti e criticità*. L'Ambito di paesaggio è collocato fra il confine con il Comune di Castellammare di Stabia a nord, il torrente Vernotico (Ambito di Paesaggio del Parco Fluviale) ad est e la via dei Pastai. Attraversato longitudinalmente dalla linea ferroviaria dismessa che costituisce una vera e propria barriera all'interno dei tessuti edilizi di recente formazione, è caratterizzato da una elevata eterogeneità morfologica, funzionale e di densità edilizi riconducibile alle diverse domande che hanno generato la costruzione urbana delle sue parti:
 - lungo via Madonna delle Grazie si dispongono le parti più dense del tessuto edilizio, costituite da edifici residenziali multipiano, in particolare quelli del Parco Imperiale costruito negli anni '70 come quartiere dormitorio gravitante su Castellammare di Stabia e scarsamente integrato con la città di Gragnano anche sotto il profilo sociale;

- sui bordi orientale e occidentale una fitta sequenza di lottizzazioni puntiformi, regolari e autocentrate, si distribuisce lungo strade (via Foscolo, via Leopardi, via Pantano, ...) che si caratterizzano per la loro disomogeneità e discontinuità;
- l'edificazione puntuale è costituita da palazzine di tre-quattro piani, casette rurali ad uno-due piani con o senza orto, piccole attività commerciali e artigianali ai piani terra o in capannoni e depositi a cielo aperto.

Nella parte centrale, fra via Leopardi e via Foscolo, lungo i tratti meridionali di via Ponte Carmiano e della linea ferroviaria, una densa concentrazione di serre testimonia la presenza di un'attività agricola frammentata ma di grande importanza per la redditività delle superfici coltivate. Si tratta di lotti di dimensioni molto variabili, dove spesso sono presenti anche abitazioni e piccoli depositi prevalentemente addensati lungo le strade di distribuzione e intorno ad antiche masserie.

Le principali criticità sono:

- il basso grado di strutturazione dei tracciati, dimensionati sulla sola funzione di esclusiva accessibilità privata alle lottizzazioni senza un disegno urbano unitario;
- la debolezza delle relazioni spaziali e funzionali tra i tessuti posti sui due lati della barriera ferroviaria;
- la scarsa dotazione di attrezzature, di servizi urbani e aree di verde pubblico attrezzato;
- la forte compromissione dell'attività minacciata da un diffuso abusivismo edilizio;
- il considerevole impatto ambientale connesso all'attività agricola intensiva a causa dell'uso intensivo di prodotti chimici e del conseguente processo di impoverimento dei suoli e di inquinamento delle acque superficiali e profonde.

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito di paesaggio è l'innalzamento diffuso delle condizioni di qualità urbana, architettonica ed ecologico-ambientale, la salvaguardia delle aree agricole residue e la mitigazione degli impatti ambientali ad essa connessi. Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai Capi 3, 4, 5 e 6 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a) l'eliminazione della barriera costituita dalla linea ferroviaria attraverso la riconversione in linea ferrotranviaria per il trasporto pubblico urbano, con la creazione di nuove stazioni e fermate e la ricucitura dei tessuti edilizi collocati ai margini;
 - b) la creazione di nuove centralità urbane, soprattutto in corrispondenza delle stazioni e delle fermate della linea ferrotranviaria;
 - c) l'adeguamento e la razionalizzazione della rete stradale locale anche attraverso la creazione di nuovi tratti di completamento e connessione;
 - d) il consolidamento e la riqualificazione dei nuclei rurali attraverso la dotazione di unità di vicinato e piccole attrezzature - anche private - e la realizzazione di spazi aperti pubblici.
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno residuo di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.l. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti, è pari a circa 109.550 mq, di cui circa 74.000 per spazi verdi attrezzati. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici*, pari a circa 37.400 mq, non è in grado di soddisfare tale fabbisogno. Il conseguente deficit, consistente sostanzialmente nel fabbisogno di aree verdi attrezzate, è compensato dalle dotazioni dell'Ambito di paesaggio del Parco Fluviale, integralmente destinato a standard urbanistici.
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi). I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le limitazioni di cui all'art.54e 68 ed in coerenza con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.

art. 21 – Cittadella dei Pastifici

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio è situato sul margine nord-est del Comune, al confine con i Comuni di S. Maria la Carità, S. Antonio Abate e Casola, ed è delimitato ad oriente dalla linea ferroviaria. Comprende il tessuto edilizio "puntiforme ad isolati a bassa densità" lungo via Bersagliere Donnarumma, fra via Madonna delle Grazie, via Motta e via Visitazione, nonché i recinti specializzati delle principali industrie presenti nel territorio comunale - soprattutto alcuni dei pastifici trasferitisi negli anni '80 dal centro storico- che si concentrano lungo via dei Pastai e via dei Campi. A sud-ovest, a sud di via Petrelloni, l'area è attraversata dal torrente Casola, che delimita un territorio in cui permangono tratti di vegetazione ripariale di interesse ambientale, aree incolte e ancora in parte coltivate (consociazioni arboree-ortive e ortive, serre), punteggiate da piccoli edifici rurali storici e da alcuni recinti specializzati di attrezzature in parte abbandonate o mai utilizzate, come il cosiddetto "ex carcere" entrato in funzione per pochi anni e attualmente trasferito al Comune.

Le principali criticità sono:

- la mancanza di spazi produttivi adeguati per le attività produttive esistenti, con particolare riferimento a quelle della pasta;
- l'inadeguatezza e le condizioni di congestione delle strade di accesso all'area, soprattutto nell'ottica della realizzazione di un nuovo razionale polo produttivo;
- l'assenza di rapporti funzionali con la linea ferroviaria che svolge pertanto un ruolo negativo di barriera ecologica e morfologica;
- il basso grado di strutturazione dei tracciati esistenti, dimensionati sulla minima esigenza delle lottizzazioni edilizie esistenti e la scarsa dotazione di attrezzature, servizi urbani e aree di verde pubblico attrezzato;
- la presenza di impianti ed attrezzature esistenti dismesse e abbandonate, con particolare riferimento all'ex-carcere attualmente trasferito al Comune;
- il depauperamento delle risorse ecologiche e paesaggistiche connesse al torrente Casola e il mantenimento della continuità ecologica soprattutto nelle fasce di margine con i comuni contermini;

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito di paesaggio è la riqualificazione urbanistica e la rigenerazione ambientale e funzionale di questa parte della città attraverso la realizzazione della Cittadella dei Pastifici. L'area infatti ospita il più importante ed esteso *Ambito di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati*, destinato a rispondere soprattutto alla domanda di nuovi spazi per l'ampliamento delle attività produttive già localizzate in quest'area e per la delocalizzazione di quelle localizzate in altre parti del territorio comunale, in particolare dei pastifici ancora localizzati all'interno della Città storica, in condizione di sofferenza per la scarsità degli spazi di produzione e per le difficoltà logistiche. La nuova "Cittadella dei pastifici" è pensata come un luogo urbano caratterizzato da un qualificato mix funzionale dove le funzioni strettamente produttive convivono, anche grazie al loro legame con la tradizione locale, con funzioni pubbliche, attività terziarie e commerciali, attrezzature ricettive.

Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 3 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai Capi 3, 4, 5 e 6 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a) l'eliminazione della barriera costituita dalla linea ferroviaria attraverso la riconversione in linea ferrotranviaria urbana, con la creazione di nuove stazioni e fermate e la ricucitura dei tessuti ad est e ad ovest di tale linea;
- b) la creazione di nuove centralità urbane anche in corrispondenza delle stazioni e delle fermate della linea ferrotranviaria;
- c) l'adeguamento e la razionalizzazione della rete stradale locale anche attraverso la creazione di nuovi tratti di completamento e connessione;
- d) il recupero e la rifunionalizzazione dell'ex carcere nell'ambito di programmi di potenziamento e riqualificazione delle strutture produttive, comprese funzioni di rappresentanza, esposizione e promozione delle attività della Cittadella dei Pastifici come business park;
- e) la realizzazione di un sistema di spazi verdi pubblici o di uso pubblico lungo il torrente Casola in continuità con quelli dell'Ambito di Paesaggio Parco fluviale, anche attraverso la realizzazione di orti urbani e parchi agricoli in stretta

connessione con le aree agricole limitrofe e secondo le *Connessione ecologiche* di cui al successivo art. 50 indicate nella Tav. P4.3 – *Sistema ambientale*;

- f) la tutela degli edifici storici rurali, anche attraverso la rifunzionalizzazione verso attività turistico-ricettive.
 - g) la salvaguardia delle aree agricole lungo il confine con il comune di Casola e l'Ambito di paesaggio Parco fluviale;
 - h) la delocalizzazione in quest'Ambito di volumi e attività provenienti da altre parti del territorio, in particolare attività produttive collocate in condizioni di interstitialità nei tessuti edilizi ed edifici insistenti su aree di pericolosità idrogeologica elevata e molto elevata (Monte Pendolo, Monte Muto e Versanti alti dei Monti Lattari), attraverso l'attivazione di trasferimenti compensativi regolamentati dal capo 7 del Titolo 2.
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno residuo di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.l. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti, è pari a 35.000 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici*, pari a 35.940 mq. A questi sono da aggiungere le superfici a standard connesse all'attuazione dell'*Ambito di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi).
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* La capacità edificatoria aggiuntiva di SUL rispetto a quella esistente generata nell'*Ambito di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi) dall'Indice edificatorio virtuale (Iev) e dall'Indice edificatorio di riserva pubblica (Ierp) di cui agli artt. 67 e 69, è di 215.850 mq di SUL circa. I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le limitazioni di cui agli artt. 54 e 68, in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 2 e con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.

art. 22 - Parco fluviale

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio si sviluppa linearmente lungo la parte settentrionale del Torrente Vernotico (in questo tratto denominato anche Torrente Gragnano) le cui acque, giungendo dalla Valle dei Mulini, raccolgono quelle del Torrente Casola provenienti da sud est in corrispondenza del Ponte Trivione e attraversano la parte di fondovalle del territorio comunale di Gragnano, sfociando a mare in territorio di Castellammare di Stabia. È costituito quasi completamente da aree non edificate, agricole o naturalistiche e coincide col grande Ambito di riqualificazione urbana ed ambientale per standard urbanistici destinato alla realizzazione del Parco fluviale da cui prende il nome. A sud, dove il torrente separa il borgo storico di Gragnano dalla parte di città contemporanea di via Vittorio Veneto, l'Ambito è delimitato dalla stretta incisione fluviale mentre, scavalcato verso nord il ponte di via Della Rocca che costeggia l'ex parco ferroviario, si allarga su entrambe le sponde comprendendo aree libere a vegetazione spontanea e coltivate (prevalentemente vigneti nel primo tratto e colture ortive o consociate nel secondo tratto). Sotto il profilo ambientale e paesaggistico comprende le aree di maggiore tutela: la Zona 1B del PUT; le aree di pericolosità elevata e molto elevata idrogeologica ed idraulica del Piano Stralcio dell'autorità di Bacino Campania Centrale e quelle individuate come "dissestate e potenzialmente franose" nella Tav. 2 - *Carta della Stabilità* dello Studio geologico a redatto sostegno del PUC; una vasta area di vincolo archeologico diretto di via Cupa Varano. Nel PUC l'Ambito assume, inoltre, un ruolo ambientale di grande rilevanza in quanto riconosciuto come Connessione ecologica alla scala territoriale fra le risorse di alta naturalità dei Versanti alti dei Monti Lattari e il mare. Dal punto di vista infrastrutturale il PUC prevede inoltre un nuovo svincolo della statale 145 e un nodo intermodale da realizzare nell'*Ambito di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi) in corrispondenza della prima fermata in territorio gragnanese della linea ferrotranviaria per il trasporto pubblico urbano di collegamento con Castellammare. Lo svincolo è soprattutto finalizzato a migliorare il collegamento con il nuovo polo produttivo della Cittadella dei Pastai nell'Ambito di Paesaggio n. 2, evitando l'attraversamento della città al traffico pesante. Il nodo intermodale, previsto in corrispondenza della Stazione della nuova linea ferrotranviaria di S. Maria delle Grazie, consentirà lo scambio fra il trasporto privato su gomma e quello pubblico su ferro, sia da parte dei cittadini che si muovono da e per Castellammare, sia da parte dei turisti diretti in città e alla Valle dei Mulini.
- Le criticità dell'area sono:

- Il livello di inquinamento del torrente nel quale attualmente sversa la rete fognaria urbana
 - la presenza di versanti soggetti a pericolosità da frana
 - la cesura ecologica e di fruizione costituita dalla linea ferroviaria lungo il margine orientale dell'ambito
 - le condizioni di impoverimento e di abbandono delle aree a ridosso dell'edificato, con particolare riferimento a quelle immediatamente adiacenti al borgo storico di Gragnano di cui sono parte integrante sotto il profilo storico e paesaggistico..
2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri ambientali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili con l'elevato valore paesaggistico. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai successivi Capi 3, 4, 5 e 6 con specifico riferimento all'art. 50, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
- a) la messa in sicurezza e la bonifica del torrente Gragnano anche attraverso il completamento della rete fognaria e l'eliminazione dei recapiti delle acque nere nei corsi d'acqua;
 - b) la tutela delle aree di alta naturalità e delle coltivazioni agricole tipiche esistenti attraverso convenzioni con i proprietari dei suoli per la realizzazione di orti urbani e Parchi agricoli e didattici, secondo quanto specificato nel RUEC;
 - c) la realizzazione dello svincolo e del nodo intermodale per consentire lo scambio fra il trasporto privato su gomma e quello pubblico su ferro e migliorare l'accessibilità della Cittadella dei Pastifici nell'omonimo Ambito di Paesaggio;
 - d) la realizzazione di un percorso ciclopeditonale agganciato a quello della Valle dei Mulini e alla rete sentieristica del Parco dei Monti Lattari;
 - e) la creazione di poli tematici attraverso la valorizzazione delle diverse risorse del parco, a partire dalle aree di interesse archeologico, con particolare riferimento a quella lungo via Cupa Varano;
 - f) la realizzazione di piccole attrezzature, prevalentemente scoperte e nelle aree di bordo a contatto con i tessuti edilizi, per lo sport ed il tempo libero;
 - g) la creazione della massima permeabilità dei collegamenti ciclo-pedonali fra i tessuti edilizi e il Parco anche attraverso la realizzazione di ponticelli dedicati al movimento lento (ad es. in corrispondenza del tessuto lungo via Ugo Foscolo).
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno residuo di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti, è pari a circa 6.600 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici è di circa 352.570 mq pari alla superficie territoriale dell'ambito, in grado di coprire circa il 60% del fabbisogno di aree a verde dell'intero comune. A questi si aggiungono le ulteriori superfici per attrezzature a standard connessi all'attuazione dell'*Ambito di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi).
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* La capacità edificatoria aggiuntiva di SUL rispetto a quella esistente generata nell'*Ambito di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi) dall'Indice edificatorio virtuale (Iev) e dall'Indice edificatorio di riserva pubblica (Ierp) di cui agli artt. 67 e 69, è di 2.870 mq di SUL circa. I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu), sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le ulteriori limitazioni di cui agli artt. 54 e 68, in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 2 e con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.

art. 23 - Case dei Miri

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio è costituito dalla vasta area di fondovalle a sud del Torrente Gragnano che si estende fino ai margini delle aree urbanizzate di via Castellammare e via Quarantola. Delimitato a nord

ovest da via Cupa Vairano ai margini dell'area archeologica dell'Antica *Stabiae* è attraversato in direzione nord-sud dai tracciati storici di via dei Sepolcri e via Ogliaro. L'ambito è connotato da una dispersione insediativa a bassa densità entro un paesaggio agrario eterogeneo e molto frammentato, dove le colture ortive in gran parte prodotte industrialmente e protette da serre, si alternano a coltivazioni consociate con arboreti (frutteti, oliveti e vigneti). Alle numerose masserie (Quaranta, Case dei Miri, De Simone, Montefreda) che testimoniano della lunga vocazione agricola dell'area, si affiancano recenti addensamenti che utilizzano perlopiù l'infrastrutturazione rurale preesistente, in alcuni casi in corrispondenza delle stesse masserie, come nel caso del borgo Case dei Miri da cui l'ambito prende il nome. Incrementano l'eterogeneità del paesaggio recinti antichi e moderni, in primo luogo quello del cimitero, riportato nelle cartografie fin dalla metà del settecento e ampliatosi negli ultimi decenni anche sul lato orientale di via dei Sepolcri, che oggi lo attraversa dividendolo in due parti. Negli ultimi trent'anni si sono aggiunti il Campo pozzi regionale, l'insediamento residenziale di edilizia pubblica di via Ogliaro, piccole attrezzature sportive scoperte e alcuni capannoni industriali.

Le principali criticità sono:

- il processo di progressiva frammentazione e interclusione delle aree agricole, con particolare riferimento a quelle intorno al cimitero e ai recinti descritti, nonché l'utilizzo di pratiche di produzione agraria impattanti;
- l'eccessivo consumo di suolo connesso alla lenta e progressiva mutazione funzionale verso usi residenziali o comunque sganciati dall'attività agricola;
- la scarsa qualità dei nuclei rurali consolidati, connesso alla povertà architettonica dei manufatti recenti e degli spazi aperti di pertinenza nonché alla scarsa dotazione di servizi;
- la congestione dei flussi di traffico connessi alla presenza nell'area cimiteriale.

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo2 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai successivi Capi 3, 4,5 e 6 con specifico riferimento all'art 48, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a) l'incentivazione di misure per la qualificazione delle produzioni agricole tipiche, con particolare riferimento a quelle a Denominazione di Origine Protetta – DOP (Pomodoro San Marzano dell'Agro Sarnese-Nocerino), ispirandosi a modelli di produzione agricola eco-sostenibili;
 - b) l'incentivazione di programmi di ricomposizione della dispersione insediativa che riducano il consumo di suolo e favoriscano processi di ripermabilizzazione e di riuso produttivo delle aree agricole rafforzando la rete ecologica e creando nuovi spazi aperti pubblici,
 - c) la riqualificazione morfologica e funzionale dei nuclei rurali consolidati, con particolare riferimento a Casa dei Miri, attraverso sia interventi di adeguamento stradale, sia la realizzazione di piccole attrezzature di quartiere pubbliche e private, comprese unità di vicinato,
 - d) la razionalizzazione della mobilità connessa alla presenza del cimitero in via dei Sepolcri anche attraverso la realizzazione di aree di parcheggio.
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a circa 2.730 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici, pari a circa 39.320 mq prevalentemente localizzati in prossimità dei nuclei rurali e degli addensamenti recenti, è in grado di soddisfare tale fabbisogno.
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi). I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le limitazioni di cui agli artt.54 e 68, in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 2 e con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.

art. 24 - Porta di via Castellammare

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio individua la porzione di territorio urbanizzato lungo il tratto meridionale di via Castellammare delimitato a sud-ovest dalla S.S. 366 per Agerola e a nord-est da via Stagli, fino alla via Cupa Vairano. La direttrice di via Castellammare costituisce la porta d'accesso della città e dell'intera Penisola Sorrentina sia per chi proviene da Castellammare sia per chi, uscendo dall'autostrada, imbocca la S.S. 145. Si tratta di una parte di territorio costituita da tessuti eterogenei, sia per densità che per caratteri morfologici. In particolare si riconoscono:

- il "tessuto lineare puntiforme ad alta densità", formatosi fra gli anni '60 e '90 lungo il tracciato storico di via Castellammare fino al tessuto dell'antico casale del Trivione, dove edifici di oltre dieci piani si alternano a palazzine di 2-3 piani ed è presente una densa mescolanza di attività ai piani terra, prevalentemente costituita da una ricca offerta di esercizi commerciali anche di medie dimensioni e attività produttive di discreta rilevanza, come il Pastificio Di Martino;
- le "densificazioni interstiziali" a nord del tessuto di via Castellammare e fra questo e la S.S. per Agerola, costituito da aree coltivate intercluse, edifici residenziali, connessi e non alle attività agricole, di uno o due piani, piccoli magazzini, edifici pluripiano ad alta densità e fuori scala, recinti specializzati per attrezzature ricettive;
- il "tessuto puntiforme ad isolati a bassa densità" a sud del tessuto di via Castellammare, fra via Stagli e via Varano, costruito dopo il 1990 e costituito da una commistione di piccoli edifici residenziali e aree coltivate, oltre che dal "recinto monofunzionale isolato" dell'insediamento residenziale di via Varano (risalente invece agli anni '60 - '90).

Lungo via Castellammare l'alta densità abitativa e la presenza di un ricco repertorio di attività economiche genera notevoli flussi di traffico e una forte domanda di parcheggi ampiamente inevasa.

Le principali criticità sono:

- l'inadeguatezza delle infrastrutture stradali e per la sosta;
- la scarsissima qualità degli spazi aperti, pubblici e privati, in particolare lungo via Castellammare;
- Il completo abbandono delle aree di interesse archeologico lungo via Cupa Varano e la commistione con una diffusa edificazione a bassa densità;
- Il basso grado di strutturazione dei tracciati e la debolezza delle relazioni spaziali e funzionali nei tessuti a sud e a nord del tessuto lineare di via Castellammare;
- La scarsa dotazione di attrezzature e servizi urbani e di aree di verde pubblico attrezzato;
- la storica instabilità del Monte Pendolo che genera condizioni di rilevante pericolosità idrogeologica che investono sia i tessuti a valle della S.S. 366, sia parte dello stesso tessuto edilizio lungo via Castellammare.

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è l'innalzamento diffuso delle condizioni di qualità urbana, architettonica ed ecologico-ambientale. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 3 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai successivi Capi 3, 4, 5 e 6 con specifico riferimento all'art. 44, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a) la riqualificazione degli spazi aperti pubblici (strade, piazze), con particolare riferimento a via Castellammare per favorire:
 - la costituzione di luoghi dotati di forti livelli di urbanità e di qualità spaziale e d'uso,
 - la creazione di continuità sotto il profilo percettivo, morfologico e funzionale tra spazi privati e spazi pubblici a partire dalla eliminazione o ridisegno delle recinzioni e dalla regolamentazione qualitativa del decoro dei piani-terra e delle insegne,
 - la creazione, lungo la strada, di aree attrezzate a verde e piccoli parcheggi a servizio delle attività commerciali e ricettive esistenti;
- b) la valorizzazione delle aree archeologiche lungo via Cupa Vairano, attraverso la creazione di una rete di aree attrezzate e fruibili che coinvolga tutti i ritrovamenti e le testimonianze dell'antica *Stabiae*;

- c) l'adeguamento della rete stradale di quartiere e interquartiere esistente, anche attraverso la costruzione di nuove connessioni, con particolare riferimento ai collegamenti fra via Castellammare e via Stagli e fra questa e via Cupa Vairano e via Perillo;
 - d) la realizzazione di una rete ciclopedonale interna e di connessione con le parti urbane limitrofe per favorire il collegamento fra gli spazi aperti pubblici e delle principali attrezzature urbane;
 - e) il potenziamento del Connettivo ecologico urbano, di cui al commi 8 dell'art. 50, puntando alla permeabilizzazione degli spazi aperti pubblici e privati e al superamento della loro frammentazione ed isolamento attraverso la realizzazione di elementi di continuità ecologica (filari, macchie arboree, siepi, fasce di ambientazione lungo le strade) verso gli Ambiti di Paesaggio Parco fluviale e Casa dei Miri.
 - f) la razionalizzazione del tessuto edilizio diffuso anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica con la demolizione degli edifici di nessun valore architettonico e la ricostruzione con concentrazione delle volumetrie lungo gli assi viari principali o attraverso i meccanismi di demolizione con ricostruzione parziale o senza ricostruzione in sito e con ricostruzione compensativa in altro sito di cui al precedente art. 6.
3. *Dotazione di attrezzature. Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.I. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a 93.550 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili in questo Ambito di paesaggio attraverso gli Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici, pari a 52.330 mq circa, non è in grado di soddisfare tale fabbisogno. Il conseguente deficit, consistente prevalentemente nel fabbisogno di aree verdi attrezzate, è compensato nell'Ambito di Paesaggio del Parco Fluviale, integralmente destinato a standard.*
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva. Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati (ARDi). I diritti edificatori connessi agli Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le limitazioni di cui agli artt. 54 e 68, in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 2 e con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.*

art. 25 - Città storica e consolidata lungo via Roma

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio è incentrato sul tessuto storico lineare di via Roma che struttura e caratterizza gran parte della vicenda urbana di Gragnano e la sua identità fino ai giorni nostri. Fa perno quindi sul nucleo dell'antico *Fuoco della Conciaria* e si distende tra l'ultimo tratto di via Castellammare in prossimità dell'incrocio con via dei Sepolcri, fino a via Nastro e al ponte di via Agerola, comprendendo la Chiesa e il Monastero del Carmine e la Chiesa del Corpus Domini al confine con la Valle dei Mulini. Il tessuto edilizio continuo si snoda lungo il tracciato storico di risalita dei Monti Lattari che presenta una sezione differenziata determinata dall'inserimento di due caratteristici spazi allungati realizzati alla metà dell'Ottocento per creare le condizioni ambientali utili ad una efficace essiccazione della pasta. La cortina stradale compatta è costituita infatti da una sequenza di edifici residenziali e pastifici che presentano anche corti interne di diversa forma e dimensione, spesso spazi complessi aperti su giardini e aree coltivate in una relazione fortemente integrata sotto il profilo paesaggistico con le pendici del Monte Pendolo sul lato meridionale e con il torrente Vernotico sul lato settentrionale. Il tessuto ha subito pesanti modificazioni dovute alla sostituzione di molti edifici e pastifici storici, con costruzioni recenti, frequentemente fuori scala e dissonanti dalle regole conformative e aggregative storiche. Su tale processo hanno influito soprattutto le demolizioni con ricostruzione post sisma effettuate attraverso i primi Piani di Recupero ex L. 219/81, che hanno consentito incrementi volumetrici non sostenibili per una struttura così compatta e omogenea. Sotto il profilo funzionale è caratterizzato da una forte concentrazione di attività commerciali e di servizi, ma anche produttive come testimoniano i pastifici ancora presenti e prevalentemente localizzati lungo l'asse di via Roma, e quindi da una *mixité* funzionale che garantisce un'intensa vitalità e la continua frequentazione da parte dei cittadini di Gragnano ma anche di fruitori esterni. L'alta densità e la presenza di attrezzature e attività produttive e terziarie genera notevoli flussi di traffico e una forte domanda di parcheggi ampiamente inevasa..

A sud, il versante del Monte Pendolo compreso fra il tessuto storico di via Roma e la S.S. per Agerola, è caratterizzato dalla presenza di materiali urbani eterogenei: alcune masserie storiche; il borgo storico compatto di Sigliano, diviso in due dalla statale; case rurali e piccoli magazzini accanto ad edifici recenti multipiano di recente costruzione ("Densificazioni intercluse"); l'insediamento unitario INA Casa di via S. Sebastiano, ampliato negli anni '70 con costruzioni ad alta densità ("Addizioni unitarie novecentesche"). Sotto il profilo funzionale, il tessuto è prevalentemente residenziale, con alcune eccezioni lungo la SS. 366 per Agerola, dove sono presenti attività ricettive, commerciali ed artigianali, soprattutto attorno al nucleo di Sigliano).

A nord l'Ambito di paesaggio è delimitato dal Torrente Vernotico (o Gragnano) appartenente al contiguo Ambito di paesaggio del Parco Fluviale e dal vasto quadrilatero definito con via Santa Croce, via Quarantola e via dei Sepolcri nella parte in cui il borgo lineare storico di via Roma e il corso d'acqua sono più lontani. Tale quadrilatero è contrassegnato da "densificazioni intercluse" analoghe a quelle di monte. Lungo via Quarantola, in particolare, si riconosce un "tessuto lineare dei recinti specializzati", costituito cioè da alcune attrezzature pubbliche (la biblioteca comunale, due istituti per l'istruzione superiore, due attrezzature specialistiche) e insediamenti residenziali, tutti caratterizzati dalla netta separazione fra la strada e gli spazi privati. Sotto il profilo funzionale, pertanto, questo tessuto è caratterizzato da una forte specializzazione che richiama una utenza circoscritta e concentrata in alcune fasce orarie.

Sotto il profilo ambientale assumono particolare rilevanza gli spazi aperti di pertinenza del tessuto storico in quanto elementi di connessione con gli Ambiti 3 e 10, di grande valenza paesaggistica e ambientale (il Parco fluviale e il Monte Pendolo).

Le principali criticità sono:

- la presenza di edifici di nessun valore architettonico che costituiscono rilevanti alterazioni dimensionali e architettoniche del tessuto storico esistente;
- lo stato di abbandono di alcuni edifici storici e i numerosi "vuoti" riscontrabili all'interno della cortina storica compatta di via Roma, costituiti dai ruderi e dalle aree di sedime degli edifici danneggiati e demoliti dopo il terremoto dell'80 oggetto di Piani di Recupero ma non ancora realizzati;
- la dismissione di alcuni grandi edifici produttivi storici di interesse architettonico e archeologico-industriale;
- la condizione di sofferenza delle numerose attività produttive esistenti nel tessuto storico, in particolare i pastifici, dovute alla scarsità degli spazi della produzione e alle difficoltà logistiche connesse anche alla congestione dei flussi di traffico nel centro dei quali peraltro sono essi stessi generatori;
- la congestione dei flussi di traffico lungo tutto l'asse di via Castellammare-via Santa Caterina, via Roma, via Nastro connesso sia alla presenza delle numerose attività commerciali, produttive e terziarie attrattive di traffico e generatrici di un forte fabbisogno di parcheggi, sia ai flussi di attraversamento verso la città contemporanea oltre il fiume, della quale rimane l'accesso principale;
- la debolezza delle relazioni spaziali e funzionali dei tessuti a nord e a sud del tessuto storico di via Roma, con particolare riferimento al "tessuto lineare dei recinti specializzati".
- la storica instabilità del Monte Pendolo che genera condizioni di pericolosità idrogeologica elevate e molto elevate che investono gran parte dei tessuti a monte del tracciato storico di via Roma;

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, assieme al mantenimento e al rafforzamento del suo ruolo di centralità funzionale e simbolica, secondo quanto previsto dall'art. 43 delle presenti Norme e dai Piani di Recupero ex L. 219/81 vigenti. Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai Capi 3, 4, 5 e 6 del presente Titolo definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati.

- a) la demolizione e ricostruzione sia degli edifici di nessun valore architettonico e comunque incongruenti da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto storico, sia di quelli di elevato degrado strutturale e con pericolo di crollo che minacciano l'integrità dell'edificio stesso o la pubblica e privata incolumità, attraverso i meccanismi previsti al comma 3 dell'art. 43;
- b) la riqualificazione dei tracciati stradali trasversali a nord e a sud del tessuto storico lineare di via Roma e del margine di contatto con l'Ambito di paesaggio Parco fluviale, anche attraverso i meccanismi richiamati nel

precedente punto a), con particolare attenzione alle fronti edilizie retrostanti e agli spazi aperti di pertinenza che affacciano sul Torrente Gragnano, al fine di adeguarli alla nuova condizione pubblica conseguente alla realizzazione del Parco fluviale;

- c) la riconversione degli antichi pastifici dismessi con nuove destinazioni d'uso compatibili con la tutela dei caratteri morfogenetici dell'edificio, sia finalizzate ad innalzare la dotazione delle attrezzature di quartiere -anche di iniziativa privata- sia di tipo turistico e terziario, privilegiando il mantenimento con la originaria tradizione produttiva;
- d) la riduzione e la razionalizzazione dei flussi di traffico attraverso la riconversione della linea ferroviaria in linea ferrotranviaria urbana e la creazione di fermate intermedie anche nell'Ambito di paesaggio di S. Leone, con il quale il presente Ambito è collegato attraverso i ponti di via Sorrentino e di via Nastro;
- e) l'adeguamento della rete stradale di quartiere e interquartiere esistente -anche attraverso la costruzione di nuove connessioni - con particolare riferimento ai collegamenti fra via Roma con via Agerola (via Mutino delle capre-via Trivioncello, via Bagnuoli) e con via Ponte Trivione (via Quarantola, via Ogliaro);
- f) la realizzazione di un sistema di parcheggi di scambio a monte del tessuto storico di via Roma, localizzati lungo la statale 366 per Agerola e la realizzazione di una rete pedonale di collegamento con il centro finalizzata a consentire la liberazione delle strade dalle auto e l'attivazione di politiche di traffico limitato e di pedonalizzazione del centro storico;
- g) la delocalizzazione nella Cittadella dei Pastifici delle attività produttive del tessuto storico, con particolare riferimento ai pastifici in condizioni di sofferenza per l'insufficienza dei spazi e a quelle ricadenti in aree di rilevante rischio idrogeologico, secondo i meccanismi previsti agli articoli 55 e 69;
- h) il miglioramento della complessità funzionale dei tessuti moderni, con particolare riferimento al "tessuto lineare dei recinti specializzati", attraverso l'introduzione di piccole attrezzature commerciali di vicinato e spazi aperti pubblici e il miglioramento della pedonalità lungo i tracciati stradali trasversali;
- i) la realizzazione di una rete ciclopedonale interna e di connessione con le parti urbane limitrofe finalizzata sia a favorire il collegamento fra le principali risorse storico-architettoniche ed ambientali (le aree archeologiche ricadenti negli Ambiti di paesaggio Porta di via Castellammare, Monte Pendolo e Casa dei Miri), gli spazi aperti pubblici e le principali attrezzature urbane interne, sia a migliorare le connessioni nord-sud.

3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a circa 129.000 mq circa. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici, pari a circa 85.000 mq circa, non è in grado di soddisfare tale fabbisogno. Il conseguente deficit, consistente prevalentemente nel fabbisogno di aree verdi attrezzate, è compensato totalmente nell'Ambito di paesaggio del Parco Fluviale, integralmente destinato a standard.

4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati (ARDi)*. I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu)* sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le limitazioni di cui agli artt.54 e 68, in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 2 e con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.

art. 26 - San Leone

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio è costituito dal vasto e complesso territorio compreso fra il Torrente Gragnano e la linea ferroviaria a sud-ovest, il Torrente Casola a nord e le pendici del Monte Muto a sud. E' incentrato sul il nucleo storico di S. Leone e in particolare sull'attuale Piazza Marconi da cui partono i tracciati storici di via Vecchia S. Vito e via Vincenzo Lombardi verso nord, di via Nuova S. Leone verso sud-ovest e di via Croce/Raffaelli lungo le pendici del Monte Muto verso Casola. A partire dagli anni '50 al territorio storico vengono sovrapposti due grandi assi di nuova urbanizzazione che in parte utilizzano tracciati preesistenti: il primo, via Marianna Spagnuolo, taglia in due il territorio dell'antico tessuto fra via Vecchia S. Vito e via Vincenzo Lombardi, puntando a nord verso il Torrente

Casola; il secondo, via Vittorio Veneto, fiancheggia la linea ferroviaria lungo il Torrente Vernotico (o Gragnano) rompendo le relazioni percettive fra questo e il nucleo di S. Leone. L'Ambito comprende prevalentemente 2 tipologie di tessuti:

- quello dei "borghi storici", sia lineari (il primo tratto di via Nuova S. Leone e quello di via Raffaelli) che compatti (il Borgo di S. Leone); a questi, in alcuni punti si aggiungono "completamenti lineari a bassa densità";
- quello "puntiforme lineare ad alta densità su tracciati strutturanti" dei citati assi di nuova urbanizzazione, costituiti da edifici "fuori scala".

Gli spazi interstiziali fra i primi e i secondi sono occupati da edilizia residenziale anche ad alta densità (le "densificazioni interstiziali") e dai "recinti isolati monofunzionali" che occupano lo spazio degli antichi orti un tempo di pertinenza del tessuto storico, prevalentemente appartenenti ad attrezzature pubbliche.

Sotto il profilo funzionale l'Ambito è caratterizzato infatti dalla presenza di numerose attrezzature, sia pubbliche che private (l'ospedale, la casa comunale, numerose scuole di diverso livello) e da molte attività di servizio e commerciali (prevalentemente unità di vicinato ma anche piccole strutture di media distribuzione). L'ambito presenta dunque una buona *mixité* funzionale nonostante permanga, data l'elevata densità edilizia e demografica, una forte carenza nella dotazione di attrezzature a standard. L'alta densità e la presenza di attrezzature e attività terziarie genera notevoli flussi di traffico e una notevole domanda di parcheggi.

Sotto il profilo ambientale assumono particolare rilevanza i numerosi orti e giardini interni al tessuto storico lungo le pendici del Monte Muto e la fascia rurale lungo il Torrente Casola sul confine settentrionale dell'Ambito, ai quali il PUC riconosce il ruolo di componenti delle "connessioni ecologiche urbane" della Rete ecologica di cui al successivo Capo 6, in continuità con il Parco fluviale lungo il Torrente Casola.

Le principali criticità sono:

- l'altissima densità e la presenza di attività generatrici di traffico, soprattutto su via Vittorio Veneto che, non sostenute da adeguate infrastrutture stradali e per la sosta, provocano una grave condizione di ingorgo dei flussi stradali, aggravati dalle auto in sosta che ingombrano la carreggiata
- la carenza di attrezzature a standard, in particolare parcheggi, adeguate alla alta densità abitativa;
- la presenza di edifici di nessun valore architettonico che costituiscono rilevanti alterazioni dimensionali e architettoniche del tessuto storico esistente;
- la scarsa presenza e la qualità di spazi aperti pubblici urbani;
- le condizioni di pericolosità idrogeologica elevate e molto elevate delle pendici del Monte Muto che investono il tessuto storico a monte di via Raffaelli.

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è il recupero dei caratteri insediativi, architettonici e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, assieme al mantenimento e al rafforzamento del suo ruolo di centralità funzionale e simbolica, secondo quanto previsto dall'art. 43 delle presenti Norme e dai Piani di Recupero ex l. 219/81 vigenti. Le disposizioni contenute nei Progetti guida di cui al Capo 2 del Titolo 3 e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai Capi 3, 4, 5 e 6 del presente Titolo definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati.

- a. la riduzione e la razionalizzazione dei flussi di traffico attraverso la riconversione della linea ferroviaria in linea ferrotranviaria per il trasporto pubblico urbano e la creazione di numerose fermate intermedie;
- b. la realizzazione di un nodo intermodale nel sedime del Parco binari della Stazione in via Sorrentino finalizzato a consentire politiche di traffico limitato e di pedonalizzazione di via Roma, e la realizzazione di una rete pedonale di collegamento con il centro storico e con via Vittorio Veneto;
- c. la realizzazione nuovi spazi pubblici in corrispondenza delle nuove stazioni della linea ferrotranviaria per il trasporto pubblico urbano e di connessioni pedonali di collegamento con l'Ambito di paesaggio Parco fluviale, attraversando l'attuale barriera ferroviaria;
- d. la riqualificazione delle fronti edilizie retrostanti degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza che affacciano oggi sulla linea ferroviaria e sul torrente Vernotico, al fine di adeguarli alla nuova condizione pubblica conseguente alla riconversione della ferrovia in linea ferrotranviaria per il trasporto pubblico urbano e alla realizzazione del Parco fluviale;

- e. la realizzazione di un sistema di spazi verdi pubblici o di uso pubblico lungo il torrente Casola in continuità con quelli dell'Ambito di Paesaggio n. 3 – Parco fluviale, anche attraverso la realizzazione di orti urbani e parchi agricoli e coinvolgendo le aree agricole limitrofe;
 - f. la demolizione e ricostruzione sia degli edifici di nessun valore architettonico e comunque incongruenti da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto storico, sia di quelli di elevato degrado strutturale e con pericolo di crollo che minacciano l'integrità dell'edificio stesso o la pubblica e privata incolumità, attraverso i meccanismi previsti al comma 3 dell'art. 43;
 - g. la delocalizzazione nell'Ambito di Paesaggio Cittadella dei Pastifici delle attività produttive del tessuto storico, con particolare riferimento ai pastifici in condizioni di sofferenza per l'insufficienza dei spazi e a quelle ricadenti in aree di rilevante rischio idrogeologico, secondo i meccanismi previsti agli articoli 55 e 69;
 - h. la riconversione degli edifici dismessi, e in particolare degli antichi pastifici, con nuove destinazioni d'uso compatibili con la tutela dei caratteri morfogenetici degli edifici, sia finalizzate ad innalzare la dotazione delle attrezzature di quartiere anche di iniziativa privata, sia di tipo turistico e terziario, privilegiando il mantenimento con la originaria tradizione produttiva;
 - i. il miglioramento della complessità funzionale dei tessuti moderni, anche rompendo, dove possibile, l'isolamento dei recinti specializzati delle attrezzature attraverso la creazione di fronti commerciali con piccole attività di vicinato e di spazi aperti pubblici e il miglioramento della pedonalità lungo i tracciati stradali;
 - j. l'adeguamento della rete stradale esistente anche attraverso la costruzione di nuove connessioni, con particolare riferimento ai collegamenti con l'Ambito di Paesaggio Cittadella dei Pastifici attraversando il Torrente Casola;
 - a. la realizzazione di una rete ciclopedonale lungo la nuova linea ferroviaria per il trasporto pubblico urbano e di connessione con le parti urbane limitrofe finalizzata sia a favorire il collegamento fra le principali risorse storico-architettoniche ed ambientali anche in altri ambiti di paesaggio (le aree archeologiche ricadenti negli Ambiti di paesaggio Porta di via Castellammare, Monte Pendolo e Casa dei Miri).
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a 129.000 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici, pari a circa 115.000,00 mq, non è in grado di soddisfare tale fabbisogno. Il conseguente deficit, consistente prevalentemente nel fabbisogno di aree verdi attrezzate, è compensato totalmente nell'Ambito di paesaggio del Parco Fluviale, integralmente destinato a standard.
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* La capacità edificatoria aggiuntiva di SUL rispetto a quella esistente generata negli *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi) generata in quest'Ambito di paesaggio dall'Indice edificatorio virtuale (lev) e dall'Indice edificatorio di riserva pubblica (lerp) di cui agli artt. 67 e 69, è di circa 5.370 mq. I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le limitazioni di cui agli artt. 54 e 68, in coerenza con gli obiettivi di cui al successivo comma 4 e con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.

art. 27 - San Giuseppe – Caprile

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio comprende il tracciato lineare che fiancheggia a mezzacosta il versante meridionale del Monte Muto, attraversando i nuclei storici di Vito e Caprile. Nella parte orientale l'Ambito è contiguo all'insediamento storico di S. Leone, dal quale si accede attraverso l'unica strada carrabile di via S. Giuseppe e al quale è collegato nella parte più orientale attraverso le gradonate di via Logrado e di vico Zuccariello, al confine con l'Ambito di Paesaggio di S. Leone. Nella parte orientale costeggia invece lo scosceso vallone nel quale scorre il torrente proveniente da Botto dell'acqua. La difficile accessibilità ne ha preservato quasi integralmente i caratteri morfogenetici e architettonici, a meno di alcuni interventi di consolidamento idrogeologico nel primo tratto e alcuni completamente recenti a Caprile. Dal punto di vista insediativo il tessuto è caratterizzato da una forte permanenza dei caratteri storico-architettonici, con edifici dalla tipologia a palazzo e palazzetto nel primo tratto, fino a Villa della Rocca, e da edifici più di carattere rurale fino a Caprile. L'uso del tessuto edilizio è prevalentemente residenziale con la presenza di poche attività commerciali e artigianali concentrate principalmente nel primo tratto ad ovest e a Caprile. L'Ambito, compreso nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Dorsale dei Monti Lattari", presenta una grande valenza ambientale e paesaggistica, connessa alla posizione dominante sulla valle dei Mulini e alla presenza di terrazzamenti coltivati prevalentemente a vite e ad ulivo, in piccoli appezzamenti interni o immediatamente a ridosso dell'edificato. Per tali caratteristiche l'Ambito è classificato nelle "Matrici paesaggistico-rurali" della Rete ecologica, di cui allo specifico art. 48, in quanto "Sistema dei terrazzamenti agrari di versante".

Le principali criticità sono:

- la condizione di pericolosità idrogeologica elevata e molto elevata;
- la scarsa accessibilità aggravata dalle condizioni di promiscuità del parcheggio delle auto lungo la stretta carreggiata;
- la mancanza di spazi aperti pubblici;
- la presenza di alcuni edifici storici in stato di degrado.

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai Capi 3, 4, 5 e 6, con specifico riferimento all'art 48, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. la tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, anche attraverso il miglioramento della infrastrutturazione rurale e l'integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive, attrezzature didattiche all'aperto,);
 - b. il miglioramento dell'accessibilità attraverso la realizzazione di parcheggi che consentano di liberare la carreggiata dalle automobili in sosta;
 - c. la valorizzazione delle emergenze architettoniche anche con funzioni di tipo turistico-ricettivo;
 - d. la creazione di nuovi spazi pubblici all'aperto e il ridisegno di quelli esistenti;
 - e. la mitigazione del rischio idrogeologico con interventi a basso impatto percettivo;
 - f. la valorizzazione della fruizione turistica ed escursionistica anche attraverso il miglioramento dei collegamenti ciclo-pedonali con i nuclei storici centrali (Trivione, Conceria, S. Leone), quelli isolati (Aurano e Castello) e i versanti alti dei Monti Lattari.
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a circa 14.860 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici, pari a 8.090 mq, non è in grado di soddisfare tale fabbisogno. Il conseguente deficit, è compensato negli ambiti di paesaggio limitrofi.

4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi). I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono utilizzabili al loro interno nelle sole aree non soggette a vincoli di inedificabilità e con le limitazioni di cui agli artt. 54 e 68, in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 2 e con il dimensionamento complessivo del PUC di cui al Capo 3 del Titolo 3.

art. 28 - Valle dei Mulini

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con le profonde incisioni idrografiche dei quattro corsi d'acqua che confluiscono nel Torrente Vernotico (o Gragnano) in corrispondenza dell'antico complesso del Corpus Domini e della Chiesa del Carmine. Partendo da nord i corsi d'acqua sono: il torrente di Botto dell'Acqua che scorre nella Valle del Pericolo, incastonato fra il fianco meridionale del Monte Muto e quello settentrionale del Monte S. Erasmo; il torrente che scorre nella Valle di Castello, fra il versante meridionale del Monte Muto e Monte Castello, raccogliendo le acque delle sorgenti di Castello e di Acque di Vellica; il torrente Vernotico, che dalla Sorgente della Forma scorre nella Valle di Mulini fra Monte Castello e il Promontorio di Aurano; il Franche di Sotto proveniente dalla numerose sorgenti in territorio di Pimonte, che scorre fra il promontorio di Aurano e il Monte Pendolo. L'Ambito è attraversato dall'antica mulattiera di collegamento con Amalfi -oggi via del Presepe- che costeggia il Torrente Vernotico a partire dal complesso religioso del Corpus Domini, nella Città storica di Gragnano. La presenza di ciò che resta degli antichi mulini, testimonianza di una lunga tradizione produttiva strettamente connessa alle risorse ambientali, fa di questa valle il simbolo dell'identità e della storia gragnanese. La ricchezza delle risorse geomorfologiche e vegetazionali connesse ai corsi d'acqua e la contiguità con il tratto urbano del Vernotico (Ambito di paesaggio del Parco fluviale) attribuisce a questo Ambito un ruolo ambientale molto rilevante come "Connettivo ecologico di scala territoriale", così come definito al comma 2 dell'art. 50, di collegamento fra le aree di alta naturalità dei Versanti alti dei Monti Lattari e il mare.

Le criticità dell'area sono:

- la pericolosità idrogeologica elevata e molto elevata dei valloni;
 - l'abbandono degli antichi mulini, oggi in condizione di rudere;
 - la scarsa valorizzazione in termini di fruizione delle risorse naturalistiche e dei sentieri di risalita, con particolare riferimento a quelli lungo i corsi d'acqua delle valli di Pericolo e di Castello.
2. *Requisiti progettuali e obiettivi degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e storico-architettonici nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti di cui ai successivi Capi 3, 4, 5 e 6, con specifico riferimento al comma 2 dell'art 50 relativo alle "Connessioni ecologiche di scala territoriale", definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
- a. il recupero e la valorizzazione degli antichi mulini come testimonianza dell'identità storico-produttiva di Gragnano e del tracciato di fondovalle a ridosso del Vernotico, corrispondente all'antica strada di collegamento con Amalfi, come importante percorso di interesse storico-naturalistico, anche attraverso la dotazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici;
 - b. il recupero dei percorsi pedonali di connessione trasversale fra il tracciato di fondovalle e i versanti collinari e delle risorse naturalistiche ivi presenti (grotte, piccole cascate, esemplari vegetali, ...) con particolare riferimento a quelli lungo le valli di Pericolo e di Castello con i relativi torrenti di Botto dell'Acqua e di Castello;
 - c. la valorizzazione dei tracciati storici di collegamento con i borghi sovrastanti (S. Nicola dei Miri, Castello, Aurano, Caprile);
 - d. la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti pedemontani soggetti a pericolo idrogeologico.
3. *Dotazione minima di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.l. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione presenta un disavanzo positivo pari a 420 mq.

4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi) e neanche diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu).

art. 29 - Monte Pendolo

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio coincide con la parte gragnanese dell'emergenza collinare e si estende dalla S.S. 366 per Agerola, che ne delimita quasi per intero il limite settentrionale, fino alla linea di crinale corrispondente al confine comunale con Pimonte e con Castellammare. Il Monte Pendolo, pur essendo il più basso fra i colli del territorio comunale (576 m s.l.m), per la sua forma e per la posizione avanzata rappresenta, sotto il profilo percettivo e posizionale, il principale elemento di riconoscimento di Gragnano dal territorio vesuviano e da Castellammare e costituisce parte integrante del paesaggio del borgo storico di via Roma. Il suo nome evoca inoltre i numerosi eventi distruttivi connessi all'instabilità dei suoi versanti che hanno segnato fin dall'antichità la storia di Gragnano. Esterno al Parco dei Monti Lattari ma quasi completamente compreso nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Dorsale dei Monti Lattari", l'Ambito presenta una forte valenza paesistico-ambientale connessa alla particolare struttura geomorfologica e alle componenti vegetali, costituite da bosco di latifoglie sui versanti più alti e dai tipici terrazzamenti coltivati a vite e ulivo dei versanti più bassi. Per tali caratteristiche l'Ambito è classificato nelle "Matrici paesaggistico-rurali" della Rete ecologica in quanto "Sistema dei terrazzamenti agrari di versante" di cui allo specifico comma 8 dell'art. 50. In alcuni punti sono presenti, lungo la S.S. 366, alcuni nuclei edilizi di recente edificazione, compreso il quartiere di edilizia pubblica di Sigliano, in condizione di pericolosità idrogeologica molto elevata, come la maggior parte del territorio ricadente in quest'ambito.
- Le principali criticità sono:
- la presenza di un'edificazione diffusa e di attività in condizione di pericolosità idrogeologica elevata e molto elevata;
 - la scarsa valorizzazione in termini di fruizione delle risorse naturalistiche e dei sentieri di risalita;
 - un equilibrio instabile tra attività agricole e insediative lungo i margini di contatto con gli Ambiti di paesaggio Porta di via Castellammare e Città storica e consolidata di via Roma.
2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-forestali nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti, con particolare riferimento al Capo 6 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
- a. la mitigazione del rischio idrogeologico anche attraverso la delocalizzazione degli insediamenti residenziali e delle attività, con particolare riferimento a quelle di ristorazione, in aree di pericolo elevato e molto elevato;
 - b. la tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, anche attraverso il miglioramento della infrastrutturazione rurale e l'integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive, attrezzature didattiche all'aperto,);
 - c. la valorizzazione della fruizione turistica ed escursionistica anche attraverso il miglioramento dei sentieri di risalita ai Monti Lattari.
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a 22.800 mq circa. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici*, pari a circa 1.470 mq, non è in grado di soddisfare tale fabbisogno. Il conseguente deficit, è compensato negli ambiti di paesaggio limitrofi e in particolare, per quel che riguarda il fabbisogno di aree verdi attrezzate, nell'Ambito di paesaggio del Parco Fluviale, integralmente destinato a standard.

4. *Capacità edificatoria aggiuntiva*. Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi). I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono da trasferire in altri ARDi, secondo quanto previsto agli artt. 54 e 68.

art. 30 - Promontorio di S. Tommaso - S. Nicola dei Miri

1. *Caratteri connotanti e criticità*. L'Ambito di paesaggio comprende il vasto pianoro delimitato dalla Valle dei Mulini e da quella del Franche di Sotto che degrada rapidamente verso il punto di confluenza fra il Vernotico e il Franche di sotto. Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico-ambientali l'Ambito, compreso nel Sito di Importanza Comunitaria Dorsale dei Monti Lattari, presenta una forte valenza anche connessa alla presenza delle tradizionali colture su terrazzamenti, soprattutto viti e ulivi, seppure in piccoli appezzamenti. Per tali caratteristiche l'Ambito è classificato nelle "Matrici paesaggistico-rurali" della Rete ecologica in quanto "Sistema dei terrazzamenti agrari di versante" di cui all'art. 48. Sotto il profilo insediativo è caratterizzato dalla presenza di antichi nuclei: il borgo di Juvani - che si sviluppa lungo la strada omonima attraversando tutto il pianoro ed intersecando più volte il tracciato sinuoso della strada statale- e il Casale S. Nicola Li Miri, che prende il nome dall'omonimo Convento oggi in stato di grande abbandono, collegato alla valle dei Mulini da via del Casale e al centro storico di Gragnano (in prossimità della Chiesa del Carmine) lungo l'antico sentiero di via S. Nicola Li Miri. Attorno agli antichi insediamenti, tuttora riconoscibili, è andata sviluppandosi in tempi recenti un'edificazione diffusa e minuta che mantiene una relazione forte con l'uso agricolo del suolo a meno di alcuni addensamenti residenziali recenti al di sotto del Convento e grandi recinti a destinazione ricettiva concentrati lungo la statale per Agerola.
- Le principali criticità sono:
- l'abbandono di alcuni edifici storici di pregio, principalmente il Convento S. Nicola Li Miri, ma anche alcune masserie in forte stato di degrado;
 - l'antagonismo tra attività agricole e quelle residenziali e ricettive, soprattutto lungo la S.S. 366 per Agerola.
2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi*. L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri storico insediativi, paesaggistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti, con specifico riferimento al Capo 6 del presente Titolo, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
- a. la tutela dei terrazzamenti e delle attività agricole, anche attraverso il miglioramento dell'infrastrutturazione rurale e l'integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive, attrezzature didattiche all'aperto,...);
 - b. la valorizzazione della fruizione turistica ed escursionistica dalla Valle dei Mulini, attraverso il miglioramento della via Casale Li Miri
 - c. e dal Centro storico di Gragnano, attraverso via S. Nicola Li Miri;
 - d. il recupero e la valorizzazione dell'antico borgo lineare di Juvani e delle emergenze storiche isolate come il Convento di S. Nicola Li Miri e alcune antiche masserie in stato di abbandono, anche attraverso interventi di rifunzionalizzazione che privilegino usi connessi alla tradizione produttiva ed enogastronomica di alta qualità.
3. *Dotazione di attrezzature*. Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a 10.000mq circa. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici*, pari a 7.600 mq circa, non è in grado di soddisfare tale fabbisogno. Il conseguente deficit è compensato in altri ambiti di paesaggio e in particolare, per quel che riguarda il fabbisogno di aree verdi attrezzate, nell'Ambito di paesaggio del Parco Fluviale, integralmente destinato a standard.
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva*. Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi). I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono da trasferire in altri ARDi, secondo quanto previsto agli art. 53 e 68.

art. 31 – Aurano

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio comprende il pianoro a ridosso del Monte S. Erasmo delimitato dalle valli di Botto dell'acqua e del Torrente Castello che, poco più a valle confluiscono nel Vernotico. Il borgo, insieme a quello di Castello, è fra i più antichi insediamenti di Gragnano, abitato già in epoca romana e parte dei territori del ducato di Amalfi durante il medioevo. L'Ambito, compreso nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Dorsale dei Monti Lattari", è caratterizzato da una grande valenza ambientale e paesaggistica, connessa alla posizione dominante sulla valle dei Mulini e alla presenza di terrazzamenti coltivati prevalentemente a vite e ad ulivo. Per tali caratteristiche l'Ambito è classificato nelle "Matrici paesaggistico-rurali" della Rete ecologica in quanto "Sistema dei terrazzamenti agrari di versante" di cui allo specifico art. 48. Sotto il profilo insediativo permangono le caratteristiche storico-morfologiche dell'antico Casale, seppure in alcuni casi si riscontrano interventi di recupero edilizio piuttosto invasivi o, al contrario, situazioni di abbandono come nel caso dell'importante emergenza architettonica della Masseria Li Massi, in grave stato di degrado. I collegamenti con Caprile e Castello, in passato affidati ad una angusta strada che attraversava le due valli scavalcando i corsi d'acqua, sono di recente molto migliorati grazie al completamento dei due ponti carrabili lungamente attesi. Il Casale è inoltre l'accesso privilegiato al sentiero di risalita del Monte S. Erasmo attraverso la via S. Giacomo, dove sono presenti numerose attività di ristorazione.
Le principali criticità sono:
 - la povertà architettonica dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza delle addizioni edilizie recenti;
 - il degrado dell'antico borgo, soprattutto connesso ad interventi di sostituzione, nonché l'abbandono delle emergenze architettoniche presenti, con particolare riferimento alla Masseria Li Massi.
2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri storico insediativi, paesistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti, con specifico riferimento al Capo 6 e al Capo 5 dell'art. 43, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. la tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, anche attraverso il miglioramento della infrastrutturazione rurale e l'integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive, attrezzature didattiche all'aperto,);
 - b. il miglioramento della dotazione di attrezzature a standard, anche per disincentivare processi di abbandono della funzione residenziale dell'insediamento storico;
 - c. la valorizzazione della fruizione turistica ed escursionistica e dei sentieri di risalita verso i versanti alti dei Monti Lattari, soprattutto verso la valle di Botto dell'acqua e del Pericolo e la Valle di Castello, anche attraverso la creazione di una rete con i borghi di Castello, Caprile e Juveni-S. Nicola Li Miri;
 - d. il recupero architettonico e la valorizzazione del nucleo storico di Aurano e delle emergenze storiche isolate, con particolare riferimento alla Masseria Li Massi attualmente in stato di abbandono, anche attraverso interventi di rifunzionalizzazione che privilegino usi connessi alla tradizione produttiva e alla ricettività enogastronomica di alta qualità.
3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.l. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a circa 10.340 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici, pari a 20.460 mq, è in grado di soddisfare pienamente tale fabbisogno.
4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi). I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono da trasferire in altri ARDi, secondo quanto previsto agli art. 53 e 68.

art. 32 - Promontorio di Castello

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio prende il nome dall'antico borgo fortificato di fondazione romana e successivamente medievalizzato e incastellato durante il ducato di Amalfi a cui apparteneva, collocato sul pianoro che fa da spartiacque tra il torrente Vernotico e la valle del Castello, affacciandosi sulla Valle dei Mulini. L'Ambito è inoltre caratterizzato da un elevato valore ambientale e paesaggistica, connesso sia alla posizione geografica che consente di spaziare con lo sguardo su tutto il territorio vesuviano costiero, sia alla presenza di boschi sui versanti alti e dei terrazzamenti coltivati a uliveto, vigneto e frutteto che si spingono fino alle sponde dei due corsi d'acqua e alla loro confluenza. Per tali caratteristiche l'Ambito è classificato nelle "Matrici paesaggistico-rurali" della Rete ecologica in quanto "Sistema dei terrazzamenti agrari di versante" di cui allo specifico art. 48. Il Borgo è inoltre uno degli accessi privilegiati ai sentieri di risalita ai versanti alti dei Monti Lattari e lungo i valloni dei corsi d'acqua.

Le principali criticità sono:

- lo stato di prevalente abbandono del tessuto storico e della Chiesa di Santa Maria dell'Assunta e la presenza di edifici recenti dismessi
 - la scarsa accessibilità del borgo e la carenza di attrezzature pubbliche che incentivano processi di abbandono della funzione residenziale dell'insediamento storico
 - la scarsa valorizzazione in termini di fruizione delle risorse naturalistiche e dei sentieri di risalita.
2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri storico insediativi, paesaggistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo2 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti, con specifico riferimento al Capo 6 e al Capo 5 dell'art. 43, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:
 - a. la tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, anche attraverso il miglioramento delle infrastrutture rurali e l'inserimento di attività integrative;
 - b. la valorizzazione della fruizione turistica ed escursionistica attraverso sia l'inserimento di piccole attività ricettive anche ad integrazione degli usi agricoli, sia il miglioramento dei sentieri di risalita ai valloni fluviali e ai Monti Lattari anche con la creazione di piccoli spazi attrezzati;
 - c. la tutela e la riqualificazione dell'insediamento storico attraverso la qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva ed enogastronomica e la valorizzazione delle risorse archeologiche attraverso la creazione di spazi aperti pubblici di fruizione;
 - d. il miglioramento dell'accessibilità e il recupero delle attrezzature a standard al fine di tutelare la presenza della funzione residenziale.
 3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a circa 855 mq. La dotazione di attrezzature realizzabili nell'Ambito di paesaggio attraverso gli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici, pari a 3.055mq, è in grado di soddisfare pienamente tale fabbisogno.
 4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati* (ARDi). I diritti edificatori connessi agli *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) sono da trasferire in altri ARDi, secondo quanto previsto agli artt.. 54 e 68.

art. 33 - Versanti alti dei Monti Lattari

1. *Caratteri connotanti e criticità.* L'Ambito di paesaggio comprende i versanti nord-occidentali e in particolare le ultime propaggini del Monte Muto, del Massiccio dei monti S. Erasmo e Megano e del Colle di Castello che definiscono fisicamente e percettivamente il confine meridionale del territorio comunale. Le tre incombenti teste di promontorio sono

profondamente segnate dalle incisioni della rete idrografica: il torrente di Botto dell'Acqua che scorre nella Valle Pericolo incastonato fra il fianco meridionale del Monte Muto e quello settentrionale del Monte S. Erasmo; il torrente che scorre nella Valle di Castello, fra il versante meridionale del Monte Muto e Monte Castello, raccogliendo le acque della sorgente omonima e di quella di Acque di Vellica; il torrente Vernotico che dalla Sorgente della Forma scorre nella Valle di Mulini fra Monte Castello e il Promontorio di Aurano. La parte alta dell'Ambito è caratterizzata da una folta copertura boschiva, prevalentemente costituita da latifoglie, molto rilevante soprattutto sotto il profilo ecologico-ambientale anche a livello provinciale in quanto coincidente con il SIC "Dorsale dei Monti Lattari" e con le propaggini più alte della ZPS "Valle delle Ferriere di Amalfi". Sui versanti più bassi il bosco si converte nel paesaggio agrario dei terrazzamenti, coltivati prevalentemente a vigneti, oliveti e frutteti e punteggiato da radi insediamenti addensati lungo le strade di risalita dagli antichi borghi degli ambiti confinanti. Tra questi insediamenti si riconoscono, in particolare, l'abitato lungo via S. Giacomo che si estende fino ad Oliveto a monte del borgo di Aurano, il piccolo nucleo su via Spinola immediatamente a monte di Castello, l'espansione recente lungo via Serbatoio a monte di Caprile.

La destinazione d'uso prevalente di questi insediamenti è quella residenziale di pertinenza dell'attività agricola, concentrata sui versanti più bassi, ma sono presenti numerose attività di ristorazione oltre ad alcune attività artigianali.

Le principali criticità sono:

- I fattori di rischio per le attività umane costituiti prodotti dalla rilevante pericolosità idrogeologica connessa alle caratteristiche geolitologiche dei suoli, prevalentemente consistenti in coperture piroclastiche da caduta provenienti dalle eruzioni vulcaniche dei Campi flegrei e del Vesuvio, e alle forti pendenze;
- il rischio di impoverimento del paesaggio agrario connesso alla crisi dell'attività agricola e alla conseguente progressiva mutazione funzionale verso usi sganciati dall'attività agricola con conseguente maggiore consumo di suolo;
- una scarsa valorizzazione della fruizione turistica delle risorse naturalistiche e paesaggistiche anche connessa ad una sentieristica inadeguata.

2. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi.* L'obiettivo principale di questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili. Le disposizioni contenute nei Progetti-guida di cui al Capo 3 del Titolo 3e nelle componenti costitutive dei Sistemi e delle Reti, con specifico riferimento al Capo 6, definiscono gli indirizzi e le direttive per raggiungere questo obiettivo principale e i seguenti ulteriori obiettivi collegati:

- a. l'incentivazione di programmi di gestione del patrimonio boschivo orientati alla valorizzazione produttiva e alla messa in sicurezza dei versanti;
- b. la salvaguardia e il miglioramento delle opere di infrastrutturazione fondiaria e dei terrazzamenti e ciglionamenti esistenti secondo gli indirizzi contenuti nel Quaderno opere tipo (QUOT) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale di cui alla Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23 febbraio 2015;
- c. l'incentivazione di programmi di delocalizzazione degli edifici nelle aree di maggior rischio idrogeologico, con particolare riferimento agli immobili destinati ad attività produttive;
- d. la valorizzazione della rete sentieristica del parco dei Monti Lattari anche in connessione con i tracciati storici di collegamento tra i borghi pedemontani e la Valle dei Mulini.

3. *Dotazione di attrezzature.* Il fabbisogno di attrezzature rientranti negli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68 per la popolazione prevista al 2023, valutato al netto della dotazione di attrezzature esistenti e in corso di realizzazione è pari a circa 11.780 mq. Non sono previsti *Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale* per standard urbanistici, tale deficit è dunque compensato negli Ambiti di paesaggio limitrofi.

4. *Capacità edificatoria aggiuntiva.* Non esiste capacità edificatoria aggiuntiva generata da *Ambiti di riqualificazione*.

CAPO 3. SISTEMI E RETI

art. 34 - Articolazione e ruolo

1. I Sistemi e le Reti rappresentano le principali componenti connesse alla struttura insediativa, infrastrutturale e ambientale del territorio, considerate nella loro specifica identità e nelle reciproche relazioni, per le quali il PUC fornisce disposizioni normative connesse ai loro caratteri strutturanti, caratterizzanti e qualificanti e alle specifiche scelte progettuali, che definiscono la disciplina del territorio comunale con valenza di direttive e indirizzi così come specificato nel successivo comma 3.
2. Il Piano individua i seguenti Sistemi, riportati nell'elaborato P4 "Sistemi e reti", articolati in una serie di componenti così come specificato negli articoli che seguono:
 - "Sistema infrastrutturale", riportato nell'elaborato P4.1
 - "Sistema insediativo", riportato nell'elaborato P4.2
 - "Sistema ambientale e rete ecologica e paesaggistica", riportato nell'elaborato P4.3.

art. 35 – Obiettivi e requisiti

1. Per ciascun Sistema, descritto nei principali connotati e nella sua specifica articolazione, il PUC fornisce:
 - gli obiettivi generali che ne hanno orientato le scelte e che costituiscono *indirizzi* per gli interventi;
 - i requisiti attesi, i criteri degli interventi e/o le azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi, con valore di *direttive* per gli interventi.
2. Il PUC recepisce i vincoli normativi e dei piani sovraordinati nonché quelli della pianificazione comunale attuativa vigente che devono essere considerati prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC, così come specificato nel precedente Capo 1 del Titolo 2. Pertanto le specifiche disposizioni che il PUC fornisce per le componenti dei Sistemi, di cui ai successivi articoli, decadono in caso di contrasto con quei vincoli.

CAPO 4. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

art. 36 Generalità

1. L'elaborato P4.1 "Il Sistema infrastrutturale" individua l'assetto infrastrutturale che assicura gli standard di qualità assunti per la mobilità e che assume un valore di indirizzo per la pianificazione di settore. Il sistema infrastrutturale è costituito dalle seguenti componenti:
 - la linea tramviaria
 - la rete stradale
 - la rete pedonale e ciclabile
 - i parcheggi
 - i nodi intermodaliIn coerenza con le strategie settoriali regionali e provinciali, al fine di garantire un sistema di mobilità integrato e sostenibile per il territorio di Gragnano, il PUC orienta le proprie scelte e indirizza gli interventi verso i seguenti obiettivi di:
 - progressiva limitazione del traffico pesante di attraversamento del territorio comunale attraverso il rafforzamento dell'accesso alla grande viabilità (S.S. 145), attraverso la previsione di un nuovo svincolo a valle in località Madonna delle Grazie;

- tutela della città storica attraverso una progressiva limitazione del traffico carrabile di attraversamento del centro storico e la contestuale realizzazione di uno schema carrabile anulare con parcheggi di attestamento ai margini, rafforzando le forme di mobilità compatibili con le caratteristiche dell'insediamento;
 - incentivazione del trasporto pubblico soprattutto attraverso la riconversione della linea ferroviaria dismessa in una linea tramviaria che preveda un sistema di fermate intermedie e di connessioni intermodali in grado di garantire un'accessibilità eco-sostenibile diffusa lungo tutta la direttrice di penetrazione Castellammare di Stabia - Gragnano;
 - sviluppo della mobilità ciclopedonale per favorire sia gli spostamenti per il tempo libero sia quelli per lavoro, soprattutto dai borghi collinari verso il centro città;
 - innalzamento della sicurezza stradale, in particolare per le componenti deboli della popolazione (bambini, anziani, disabili, pedoni, ciclisti, ecc.);
 - miglioramento della funzionalità della rete attraverso l'introduzione di servizi e azioni di gestione della mobilità (sistemi telematici ITS, tecniche di governo della domanda,...).
2. L'aggiornamento delle scelte rappresentate nell'elaborato P4.1 "Il Sistema infrastrutturale" potrà avvenire in occasione della formazione del Piano operativo e degli Atti di programmazione. Eventuali modifiche dovranno comunque garantire prestazioni analoghe o superiori alle previsioni preesistenti ed essere coerenti con gli indirizzi strategici del PUC indicati nella Relazione e nel successivo Titolo 3 e con gli obiettivi specifici espressi nelle presenti Norme Tecniche.

art. 37 Linea tramviaria

1. Il PUC assegna un ruolo fondamentale alla riconversione della linea ferroviaria in linea tramviaria per realizzare un trasporto sostenibile da Gragnano a Castellammare ed eventualmente fino Torre Annunziata. Il sistema Treno - Tram permette il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
- Miglioramento dell'accessibilità ai tessuti edilizi, residenziali e produttivi, e alle attrezzature lungo l'intero tracciato attraverso la realizzazione di nuove fermate di tipo tranviario
 - Miglioramento dell'accessibilità al centro storico di Gragnano attraverso un sistema ecosostenibile in grado di ridurre la pressione del traffico veicolare
 - Miglioramento delle prestazioni complessive del sistema della mobilità con un trasferimento modale dal trasporto privato a quello pubblico e dalla gomma al ferro
 - Economie di realizzazione attraverso la conservazione e l'adeguamento di una linea su ferro esistente che consente di evitare i costi di realizzazione di nuove infrastrutture.
 - Economie di gestione attraverso l'adozione di modalità e tecniche di esercizio flessibilmente adeguate ai servizi da offrire.
2. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:
- valorizzare il carattere ecologico e paesistico della linea tramviaria, attraverso la realizzazione di fasce di qualificazione ambientale attrezzate e/o piantumate, di profondità variabile, che contribuiscano alla costruzione della Rete ecologica di cui al Capo 6 del presente Titolo;
 - incentivare l'uso del tram attraverso la realizzazione di parcheggi in prossimità delle fermate, dimensionati in relazione al flusso dei viaggiatori, con particolare attenzione al nodo intermodale costituito dal nuovo svincolo della S.S. 145 prevista in località Madonna delle Grazie, di cui al successivo art. 41;
 - trasformare l'ex stazione ferroviaria di testa esistente, migliorandone l'attrattività attraverso l'inserimento di servizi centrali e l'innalzamento della qualità architettonica e qualificandola come caposaldo architettonico e funzionale della rigenerazione urbana di cui al successivo art. 44;
 - prevedere, in corrispondenza dell'ex stazione ferroviaria di testa esistente e del nuovo svincolo della S.S. 145 prevista in località Madonna delle Grazie, spazi attrezzati per l'attestamento delle linee di trasporto pubblico su gomma e dei percorsi ciclabili;

art. 38 Rete stradale

1. Le principali scelte del PUC sono:

- Realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra Via Incoronata e Via Petrelloni con lo scavalco del Torrente Casola, al fine di sgravare il traffico nell'area ovest della città
- Realizzazione di un nuovo svincolo della S.S.145 a servizio dei comuni di Santa Maria la Carità, Gragnano e Castellammare, al fine di sgravare il traffico dell'area sud-ovest di Gragnano - in particolare Via Castellammare e Via Roma - e di migliorare l'accessibilità all'area produttiva di Via dei Pastai da valle
- Riammagliamento e completamento della rete viaria di secondaria, oggi caratterizzata dalla presenza di numerose strade private e/o a fondo cieco per adibirle alla circolazione pubblica e inserirle nella rete stradale di Gragnano
- Gerarchizzazione rete stradale finalizzata all'identificazione della rete portante della mobilità veicolare, il cui funzionamento va protetto e potenziato con opportuni provvedimenti di fluidificazione e di adeguamento delle intersezioni e di una rete secondaria a servizio delle funzioni urbane.

Le tipologie di strade individuate sono le seguenti:

- Le strade di attraversamento e distribuzione primaria che assicurano i collegamenti tra Gragnano e i Comuni limitrofi e che, allo stesso tempo, svolgono un ruolo di distribuzione dei principali flussi di traffico in ingresso ed uscita per il tramite delle altre componenti della rete urbana di Gragnano.
- Le strade interquartiere che assicurano i collegamenti tra i diversi quartieri del Comune di Gragnano.
- Le strade di quartiere e di distribuzione interna che realizzano i principali collegamenti all'interno dei quartieri della città, consentendo una distribuzione dei flussi sulla rete di livello minore.

2. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:

- trattare gli spazi stradali dei nuclei urbani identitari individuati nella tavola A.4.1b (Articolazione identitaria e funzionale) e negli Ambiti di paesaggio di cui al precedente Capo 2, come spazi pubblici attrezzati e piantumati dotati di una qualità elevata e adeguata ai caratteri urbani degli specifici contesti;
- qualificare la qualità delle strade esistenti e di progetto che attraversano i paesaggi agrari di fondovalle e quelli di elevato valore naturalistico collinari e montani, attraverso trattamenti vegetali delle fasce di bordo di profondità variabile, integrati con i caratteri paesaggistici, botanici e agro-forestali, dei suddetti paesaggi e collaboranti alla costruzione della Rete ecologica e paesaggistica di cui al successivo Capo 6.
- prevedere, ove possibile, spazi dedicati alla circolazione dei mezzi pubblici e alla realizzazione delle relative fermate, opportunamente attrezzati e qualificati architettonicamente, con particolare attenzione all'accessibilità delle attrezzature pubbliche e degli altri poli attrattori di traffico urbano e alla localizzazione di parcheggi per favorire lo scambio modale;
- garantire la massima sicurezza dei pedoni con percorsi dedicati e protetti all'interno della Rete pedonale e ciclabile di cui all'art. 39.

art. 39 Rete pedonale e ciclabile

1. Il PUC individua una rete di percorsi pedonali, piste ciclabili entro cui collocare anche sistemi pedonali meccanizzati (nei casi di discontinuità pedonali dovute a dislivelli altimetrici), concepita come un sistema di collegamenti integrato, continuo, sicuro e facilmente riconoscibile.

2. Con riferimento alle scelte di cui al comma precedente, il PUC fornisce le seguenti direttive:

- completare gli itinerari esistenti, anche in funzione delle fermate del trasporto pubblico, dei parcheggi e della distribuzione sul territorio di attrezzature e altri poli attrattori;
- mettere in sicurezza gli incroci e progettare adeguate forme di attraversamento delle nuove rotatorie con adeguamento, ove possibile, di quelle esistenti;

- creare adeguate condizioni di sicurezza per pedoni e ciclisti in corrispondenza di attrezzature pubbliche e di quelle scolastiche in particolare, garantendo al contempo percorsi protetti di accesso alle aree-parcheggio di auto e bus.
- affiancare alla linea tramviaria di cui al precedente art. 37 una pista ciclabile strettamente interconnessa alla rete ciclabile dell'intero territorio comunale di Gragnano e Castellammare e alle fermate del tram;
- prevedere un sistema di ciclopeditonalità continuo da monte a valle lungo il Parco fluviale del Vernotico previsto come specifico Ambito di paesaggio nel precedente art. 22, opportunamente connesso alla rete ciclo-pedonale dell'intero territorio comunale di Gragnano.

3. I sentieri previsti in aree interne al SIC "Dorsale dei Monti Lattari", devono essere progettati con un'ampiezza tale da non consentire il passaggio dei veicoli.

art. 40 Parcheggi

1. L'elaborato P4.1 Il "Sistema infrastrutturale" contiene il progetto strutturale per la dotazione di parcheggi finalizzati allo scambio modale, l'accessibilità alla città storica e il servizio a funzioni di grande accesso. La precisa localizzazione e il dimensionamento dei parcheggi indicati dal PUC, compresi quelli dei nodi intermodali di cui ai successivi commi del presente articolo, andranno precisati in sede di formazione del Piano operativo e degli Atti di programmazione.
2. Il PUC incentiva una politica della sosta che garantisca una localizzazione e un dimensionamento dei parcheggi orientata all'obiettivo di
 - favorire l'uso del trasporto pubblico su gomma e su ferro;
 - soddisfare la domanda di sosta degli utenti urbani e dei residenti generata dagli insediamenti e, contemporaneamente, creare un'offerta in grado di ridurre la sosta e la connessa occupazione di spazio lungo le strade, recuperando di conseguenza spazi necessari al trasporto pubblico e alla mobilità ciclopeditonale;
 - garantire facilità di interscambio e intermodalità con il trasporto pubblico, prossimità alle aree da servire, buona accessibilità dalla rete stradale, incentivazione della mobilità pedonale anche per la realizzazione di isole ciclo-pedonali e il miglioramento dell'accessibilità alla città storica e consolidata di via Roma.
3. Gli interventi previsti negli Ambiti di riqualificazione potranno contribuire alla realizzazione dei parcheggi utilizzando i meccanismi della perequazione urbanistica contenuti nel Capo 7 del Titolo 2 e nel Capo 4 del Titolo 3.

art. 41 Nodi intermodali

1. Il PUC individua nel territorio comunale di Gragnano due "centri di scambio intermodale", uno a livello territoriale e uno a scala urbana:
 - il primo, in corrispondenza del nuovo svincolo della S.S. 145, è concepito come seconda porta di accesso alla città dall'area metropolitana napoletana e dall'agro sarnese-nocerino attraverso il raccordo con l'autostrada A3;
 - il secondo, in corrispondenza dell'ex stazione ferroviaria, è a servizio dell'area centrale storica e consolidata.
2. Il PUC fornisce le seguenti direttive per i nodi intermodali:
 - concepire i nodi come spazi urbani complessi in cui prevedere anche funzioni di servizio, informazione e accoglienza per i viaggiatori e i visitatori;
 - prevedere parcheggi di dimensione adeguata e gerarchizzata in relazione al rango territoriale e urbano delle funzioni di interscambio;
 - prevedere, per il nodo in corrispondenza del nuovo svincolo della S.S. 145 (ARDi n.2 – *Nodo intermodale del nuovo svincolo della SS 145*), una funzione di interscambio e intermodalità fra il trasporto su gomma privato, il trasporto pubblico urbano ed extraurbano, la linea tramviaria di progetto sul sedime dell'ex ferrovia e la ciclopeditonalità, svolgendo un'importante funzione di alleggerimento dei flussi veicolari in ingresso in città;

- prevedere, per il nodo in corrispondenza dell'ex stazione ferroviaria (ARDi n. 3 – *Nodo intermodale della ex Stazione ferroviaria*) una funzione di interscambio e intermodalità fra il trasporto su gomma, il trasporto pubblico urbano e la ciclopedità; svolgendo un'importante funzione di alleggerimento dei flussi veicolari in ingresso e attraversamento della città storica e consolidata di via Roma e di S. Leone che oggi utilizzano prevalentemente lo svincolo esistente della S.S. 145;
 - garantire nella progettazione dei nodi la massima facilità, rapidità e sicurezza degli spostamenti pedonali fra le stazioni e le fermate del trasporto pubblico e i parcheggi, nonché ampi spazi aperti per la raccolta della popolazione in casi di emergenza ai sensi del vigente Piano di Protezione Civile.
3. Vanno perseguiti mix funzionali adeguati al rango dei Nodi, rientranti nelle seguenti categorie di cui al comma 1 dell'art. 7, secondo le specifiche qualitative e quantitative definite negli Atti di Programmazione e fatte salve le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina ivi prevista:
- b) Commercio;
 - c) Servizi;
 - d) Turismo e ricettività.
- Il RUEC definisce l'eventuale esclusione di destinazioni, incluse nelle suddette categorie, ritenute incompatibili con la conservazione di edifici e spazi di interesse storico-architettonico e ambientale ricompresi nei Nodi intermodali.

CAPO 5. SISTEMA INSEDIATIVO

art. 42 - Generalità

1. L'elaborato P4.2 "Sistema insediativo" individua l'articolazione della città esistente nelle seguenti componenti, specificate nei successivi articoli:
 - Città storica
 - Città da riqualificare

Con riferimento a ciascuna componente, il PUC indirizza gli interventi verso gli obiettivi di:

 - salvaguardia e riqualificazione di centri, nuclei e singole emergenze storiche, anche sviluppando strategie di rete in grado di valorizzare le specifiche identità sotto l'aspetto fisico-morfologico, architettonico e funzionale e in generale finalizzate a potenziare gli elementi di relazione con il contesto;
 - innalzamento diffuso del livello di qualità urbana della città consolidata principalmente attraverso la riqualificazione e il potenziamento degli spazi pubblici;
 - rigenerazione urbana dei tessuti edilizi di scarsa qualità dell'espansione degli ultimi decenni, anche attraverso operazioni di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
 - riconversione del patrimonio industriale dismesso e superamento della specializzazione morfologica e funzionale delle aree industriali, anche incrementando l'offerta di servizi di qualità di livello urbano e territoriale (alla produzione, culturali, per il tempo libero,...);
 - realizzazione di una consistente quantità di attrezzature pubbliche, qualificando soprattutto le aree periferiche.
2. All'interno delle "Città" di cui al comma precedente, rientrano le attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, di livello locale e territoriale, esistenti o in corso di realizzazione sulla base delle previsioni del previgente PRG, nella loro diversa articolazione (istruzione, interesse comune, verde/sport, parcheggi) per le quali il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - incrementare i livelli di sicurezza degli edifici, verificandone l'adeguatezza alle normative vigenti;
 - ricercare la massima integrazione fisica e funzionale con la città e con gli spazi aperti pubblici, incentivando l'inserimento di usi diversificati in grado di coprire l'intero arco della giornata ed eliminando, ove possibile, le recinzioni in corrispondenza dei fronti affaccianti su spazi pubblici rappresentativi (piazze, verde, strade principali,...);

- raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti e l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico.
3. All'interno delle "Città" di cui al precedente comma 1, rientrano gli Ambiti di riqualificazione di cui all'art. 53 che il PUC individua per la realizzazione di nuove attrezzature a standard urbanistici e dei processi di trasformazione urbana ed edilizia dei tessuti degradati. Tale componente si articola in:
- Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) di cui all'art. 54, presenti in entrambe le "Città";
 - Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati (ARDi) di cui all'art. 55, presenti nella sola "Città da riqualificare".
- L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione è regolata dalla procedura di perequazione urbanistica di cui al Capo 4 del Titolo 3.
4. La realizzazione di nuove attrezzature all'interno degli Ambiti di riqualificazione suddetti deve:
- privilegiare le condizioni di complementarità funzionale e di integrazione spaziale con le attrezzature esistenti riservando una specifica e prioritaria attenzione alla qualità delle fronti affaccianti sugli spazi aperti pubblici (strade, piazze, verde);
 - garantire che esse contribuiscano ad un miglioramento complessivo della qualità della struttura urbana relativa agli Ambiti di paesaggio in cui si colloca il singolo Ambito di riqualificazione integrando e rafforzando i capisaldi funzionali, pubblici e privati, anche dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, o creandone di nuovi.
5. Per gli Ambiti di Riqualificazione ricadenti nella zona territoriale omogenea "7" del P.U.T. , gli interventi di edilizia residenziale devono essere compatibili con il dimensionamento degli art. 64,65 e 66 che seguono; per gli interventi diretti relativi ad immobili aventi destinazione produttiva, intendendosi per tali le attività elencate nel DPR 160/2010, fermo restando il dimensionamento degli standards urbanistici nella misura prescritta dalle norme di settore, l'indice di copertura massima del lotto non potrà essere superiore a 0,50 mq/mq.

art. 43 - Città storica

1. Questa componente del "Sistema insediativo" comprende il ricco e stratificato complesso di risorse storiche del territorio comunale costituito da:
- a. l'episodio di eccellenza del centro storico di Gragnano lungo via Roma che comprende i nuclei originari di Trivione e Conciaria;
 - b. la fitta rete di borghi storici collinari e montani lineari (San Marco, Sanzano, Juveni, Caprile, San Giuseppe) e compatti (Sigliano, San Nicola dei Miri, Aurano, Castello, San Leone, San Giuseppe);
 - c. la trama di tracciati e degli spazi aperti pubblici e privati (piazze, corti, orti, giardini,..) strutturanti gli impianti insediativi storici;
 - d. gli edifici e i complessi specialistici di interesse storico, architettonico e monumentale, isolati o inseriti nei tessuti, laici o ecclesiastici, anche connessi alla produzione industriale e agricola (palazzi, ville, torri, castelli; chiese, santuari, cappelle e complessi religiosi; edifici di archeologia industriale e specialistici rurali);
 - e. i singoli brani di tessuti storici e gli edifici seriali isolati oramai inglobati all'interno delle espansioni novecentesche.
 - f. le aree ricomprese in tale componente comprendono le zone territoriali 1b (*Tutela dell'Ambiente naturale – 2° grado*), 2 (*Tutela degli insediamenti antichi accentrati*), 4 (*Riqualificazione insediativa ed ambientale*) e 7 (*Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole*) del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, relativamente agli insediamenti di valore storico, artistico e ambientale ivi ricadenti di cui alla Tabella di classifica per la sub-area 2 del PUT e individuati come *Borghi storici* (sia lineari che compatti) ed *Edifici/Complessi storici isolati* nelle specifiche analisi storico-insediative del PUC, di cui agli elaborati A1

Dinamiche, modi e forme dell'urbanizzazione storica, moderna e contemporanea (Tav. A.1.3); tali insediamenti sono in parte oggetto dei Piani di Recupero vigenti perimetrati nell'elaborato P4.2.

Rientrano in questa Città anche le aree ricadenti nella zona territoriale 2 (*Tutela degli insediamenti antichi accentrati*) del PUT non classificabili come "zona A di PRG" ma come "zona di tutela ambientale" ai sensi dell'art. 17 della L.R. 35/87. In questa ultima tipologia di aree il PUC prevede alcuni *Ambiti di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale per gli standard urbanistici* di cui ai successivi articoli 54 e 68 destinati ad incrementare la dotazione di attrezzature a standard della Città storica.

Costituiscono inoltre parte strutturante della città storica le aree e i manufatti archeologici riconducibili alla vicenda urbana dell'antica *Stabiae* e oggetto di specifico vincolo diretto e indiretto, rilevabili nelle tavv. A4.2d e P2, anche laddove ricadenti all'interno del "Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica"

2. Con riferimento a tale componente il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. salvaguardare gli impianti urbani storici e il loro disegno, con riferimento: alla morfogenesi storica e alla successione e stratificazione delle fasi formative, comprese quelle moderna e contemporanea ritenute qualitativamente rilevanti, dal punto di vista urbano, architettonico e simbolico per l'identità storica; ai tracciati strutturanti, qualificanti e caratterizzanti e alla loro evoluzione nel tempo; alle regole di suddivisione del suolo e di allineamento; alle gerarchie monumentali, simboliche e funzionali tra edifici, tracciati e spazi aperti anche in rapporto alla morfologia del sito;
 - b. salvaguardare l'articolazione e i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi, ai linguaggi architettonici delle diverse fasi storiche;
 - c. recuperare la rilevanza urbana ed ambientale degli edifici di interesse storico, architettonico e monumentale, a partire dal rafforzamento della loro centralità funzionale e dalla valorizzazione dell'inscindibilità architettonica, urbana, ambientale e percettiva rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici, gli spazi di pertinenza e il contesto spaziale ad essi strettamente connesso, urbano o agrario;
 - d. valorizzare e migliorare la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia, qualificando le relazioni morfologiche e funzionali con i contesti in cui si inseriscono e realizzando condizioni di rete con le risorse della città storica nel suo complesso e con quelle paesistico-ambientali;
 - e. mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e valorizzare gli elementi complementari legati ai centri e ai borghi storici da relazioni visive, formali, ecologiche e funzionali (aree libere, muri di cinta e di sostegno, brani di paesaggio agrario, margini boscati, emergenze geomorfologiche, vie d'acqua);
 - f. riqualificare i tracciati storici secondo progetti unitari che interessino l'intero sviluppo lineare di ciascuno di essi o di reti omogenee e interconnesse, confermando l'inscindibilità storico-architettonica, urbana e paesaggistica rappresentata dal rapporto tra la strada e il contesto spaziale aperto ad essa strettamente connesso, anche attraverso la ricerca di soluzioni di fruizione pedonale, ciclopedonale e meccanizzata capaci di migliorare le relazioni interne e con le parti urbane limitrofe e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato;
 - g. incrementare la dotazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni ad esse connesse, a partire dal riuso dei contenitori dismessi;
 - h. mantenere e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale. A tal fine la limitazione alle suindicate destinazioni d'uso è da intendersi quale applicazione della previsione di cui all'art. 31, comma 2, del D.L. 201/11, conv. in l. 214/11, a tutela delle specifiche peculiarità del contesto paesaggistico ed architettonico dell'ambiente urbano che caratterizza la "Città Storica" quale componente del sistema insediativo.

3. Le **categorie di intervento** ammesse, fatto salvo quanto previsto dai P.diR. vigenti, sono quelle di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento contenuta nel RUEC, e in particolare sono consentite:
 - a. la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e risanamento conservativo (Rc);
 - b. la Ristrutturazione edilizia per opere interne Re1, sempre che non vengano modificati i caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi consolidati e peculiari, nonché quelli architettonici e compositivi storici relativi sia ai fronti principali su strada sia ai fronti interni; all'interno di tale categoria sono ammessi *una tantum*, per edifici esistenti al 1955 e di dimensione complessiva pari almeno a 30 mq, interventi di "adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici" con incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq (minimo 6 mq) (art. 17 L.R. 35/87);
 - c. la Ristrutturazione edilizia *Re2. Demolizione con fedele ricostruzione* nei soli casi di edifici di elevato degrado strutturale e con pericolo di crollo che minacciano l'integrità dell'edificio stesso o la pubblica e privata incolumità.
 - d. per gli "*Edifici di sostituzione recente*" e "*Densificazioni interstiziali*" di cui alla Tav. P4.2 Sistemi e Reti – Sistema insediativo, la Demolizione e ricostruzione con riduzione della volumetria e parziale trasferimento compensativo (Re.3) e la Demolizione senza ricostruzione in sito (D) con conseguente ricostruzione compensativa rispettivamente parziale e totale in altro sito (Nc4 e Nc3), secondo quanto specificato al precedente art. 6; la Demolizione senza ricostruzione in sito (D) con conseguente ricostruzione compensativa rispettivamente parziale e totale in altro sito (Nc4 e Nc3) è ammessa anche per gli edifici di scarso o nullo valore architettonico ricadenti in condizione di pericolosità idrogeologica.
 Nei casi di cui al presente punto d) può essere previsto l'utilizzo delle premialità definite nel Capo 7 del presente Titolo e nel Capo 4 del Titolo 3 finalizzate ad incentivare trasferimenti totali o parziali di tali superfici negli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione integrati (ARDi);
 - e. la Nuova edificazione (Nc3) nei soli *Ambiti di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale per standard urbanistici* di cui ai successivi articoli 54 e 68 e riguardano esclusivamente la realizzazione di nuove attrezzature a standard, costruite e non. I diritti edificatori derivanti da IEV devono essere dunque trasferiti in Ambiti di Riqualificazione e Trasformazione integrata;
 - f. **Ai sensi degli artt. 17 e 20 della L.R. 35/87 la Città storica, corrispondente alla Zona A del D.l. 1444/68, coincide con la Zona di recupero ai sensi della L. 457/78. All'interno di tale zona è obbligatoria la redazione di P.di R. ai sensi della L. 457/78 per la definizione degli interventi di cui alle precedenti lettere c., d. ed e.**
 - g. E' sempre esclusa la Ristrutturazione urbanistica (Ru).
4. Per quanto riguarda le **destinazioni d'uso**, va conservata e, ove necessario, rafforzata la destinazione residenziale consentendo al contempo ulteriori destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi di ciascun edificio o complesso di edifici e dell'identità architettonica storicizzata, rientranti nelle seguenti categorie di cui al comma 1 dell'art. 7, secondo le specifiche qualitative e quantitative eventualmente definite nel RUEC:
 - a) Residenza;
 - b) Commercio, limitatamente alle destinazioni a CuB (unità di vicinato) fino a 150 mq di Superficie di vendita;
 - c) Servizi, limitatamente alle destinazioni a CuB;
 - d) Turismo e ricettività, limitatamente alle strutture ricettive alberghiere e alle destinazioni a CuB.
 - e) Produzione, limitatamente alle destinazioni a CuB;
 - f) Agricoltura.

Il RUEC definisce l'eventuale esclusione di ulteriori destinazioni a CuB, incluse nelle suddette categorie, ritenute incompatibili con la residenza per ragioni igienico-ambientali e con la conservazione di edifici e spazi di interesse storico-architettonico e ambientale.

art. 44 - Città da riqualificare

1. Questa componente del Sistema insediativo comprende
 - le parti di città caratterizzate da un livello prevalentemente basso di consolidamento morfologico-insediativo e funzionale e qualità urbana che rientrano nelle forme insediative moderne e contemporanee caratterizzate da regole insediative di tessuto, come addizioni di tessuti storici o accrescimenti insediativi isolati individuati nella tav. A1.3, con l'esclusione delle dispersioni insediative di valle e pedemontane incluse nel "Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica". Con riferimento alle zone di tutela del PUT
 - Gli "Ambiti di riqualificazione" di cui al successivo art. 53 relativi a specifici interventi prioritari e strategici.

Le aree ricomprese in tale componente comprendono prevalentemente le zone territoriali 4 (*Riqualificazione insediativa ed ambientale*) e 7 (*Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole*) del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana.
2. Con riferimento a tale componente il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. raggiungere adeguate dotazioni di attrezzature a standard attraverso gli interventi previsti dagli "Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici" di cui all'art. 54;
 - b. attivare processi di trasformazione urbanistica negli "Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati" di cui all'art. 55, finalizzati a:
 - la creazione di un'adeguata offerta di spazi produttivi in grado di dare risposta alle domande esistenti anche attraverso trasferimenti aziendali dal centro storico;
 - la realizzazione dei nodi intermodali di cui al precedente art. 41;
 - l'innalzamento della qualità di specifici tessuti edilizi dequalificati;
 - la demolizione senza ricostruzione di tessuti edilizi localizzati in aree critiche da un punto di vista ambientale;
 - c. attivare interventi diffusi di rigenerazione urbana ed edilizia finalizzati principalmente all'innalzamento della qualità architettonica, ecologico-ambientale e costruttiva degli spazi aperti e dei tessuti edilizi esistenti, al miglioramento delle condizioni microclimatiche urbane e alla progressiva riduzione delle emissioni di CO₂, sulla base delle direttive europee e delle valutazioni qualitative e quantitative di cui al *Protocollo Itaca Campania* approvato con L.R. n. 19/2009, modificato dalla L.R. n. 1/2011 e s.m.i.e alle relative *Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 1/2011 di modifica della L.R. n. 19/2009. Protocollo Itaca - Campania sintetico (con allegati)* approvate con D.G.R. 145/2011. Tali obiettivi saranno perseguiti principalmente attraverso:
 - il contenimento del consumo di suolo agricolo, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, anche all'interno degli "Ambiti di riqualificazione" di cui al successivo art. 53, tra cui ricercare la massima integrazione attuativa per creare compensazioni con gli interventi di demolizione senza ricostruzione e la realizzazione di standard urbanistici per il verde che includano anche forme di agricoltura urbana e periurbana;
 - l'incremento della permeabilità degli spazi aperti pubblici e pertinenziali e la loro integrazione ecologica, fisica e funzionale;
 - la riduzione delle "isole di calore" attraverso adeguati interventi sulle pavimentazioni e le superfici degli edifici e l'incremento della piantumazione arborea e arbustiva;
 - il rinnovo del patrimonio edilizio secondo principi di bio-architettura, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici e l'utilizzo di materiali riciclati, a partire dagli edifici degradati e dalla progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e inadeguate prestazioni ambientali e livelli di sicurezza;
 - il riciclo delle acque alla scala dell'edificio e del tessuto edilizio;
 - la previsione di nuovi spazi e percorsi pedonali e ciclabili.

3. Le **categorie di intervento** ammesse, fatto salvo quanto previsto dai P.di R. vigenti, sono quelle del Recupero edilizio e della Nuova costruzione di cui al precedente art. 6, coerentemente con la definizioni e descrizioni contenute nel RUEC, e in particolare sono consentite:
- la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e risanamento conservativo (Rc), la Ristrutturazione edilizia (Re);
 - una tantum*, per edifici esistenti al 1955 e di dimensione complessiva pari almeno a 30 mq, interventi di “adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici” con incremento di superficie utile netta pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 30,00 mq (minimo 6 mq) (art. 17 L.R. 35/87).
 - la Nuova edificazione (Nc3) negli *Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati* (ARDi) e negli *Ambiti di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) previsti dal PUC di cui all'art. 53e riguardano la realizzazione di:
 - nuovi edifici privati, sia negli ARDi, sia negli ARUAsu, laddove il PUC ammette la realizzazione in sito della SUL derivante dal Diritto edificatorio virtuale da localizzare nelle aree di concentrazione edificatoria individuate dai Piani Urbanistici Attuativi;
 - nuove attrezzature a standard, costruite e non;
 - la Demolizione senza ricostruzione in sito (D) con conseguente ricostruzione compensativa in altro sito (Nc3), secondo quanto specificato al precedente art. 6, e al successivo art. 53, ai fini dell'attivazione di processi di rigenerazione urbana di cui al precedente punto c. del comma 2 nonché della salvaguardia e dell'irrobustimento del “Connettivo ecologico” di cui al successivo art. 50, con riciclo dei suoli a fini naturalistici, agricoli o di verde urbano, salvaguardando i manufatti e gli spazi aperti di interesse urbano e storico-architettonico. Tali interventi possono essere supportati anche con eventuali misure di fiscalità locale;
 - la Ristrutturazione urbanistica (Ru) esclusivamente attraverso specifici Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
 - interventi di ampliamento degli edifici industriali ed artigianali esistenti ed attivi fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, purché:
 - le attività che vi si svolgono siano compatibili con i tessuti e le aree in cui si inseriscono,
 - il rapporto di copertura massimo non superi il 50% della Superficie fondiaria per gli edifici ricadenti nella Zona di Tutela n. 7 – Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del PUT e del 40% in tutti gli altri casi,
 - l'altezza massima non sia superiore a m **17,30**;
 - vengano reperiti gli standard urbanistici a verde e parcheggio nella misura minima del 10% della Superficie territoriale d'intervento, previa verifica della regolarità urbanistica.
4. Per quanto riguarda le **destinazioni d'uso**, vanno ricercati mix funzionali adeguati ad incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia dei tessuti edilizi esistenti, superando le condizioni di monofunzionalità esistenti e consentendo destinazioni d'uso rientranti nelle seguenti categorie di cui al comma 1 dell'art. 7 secondo le specifiche qualitative e quantitative eventualmente definite nel RUEC:
- Residenza
 - Commercio, con esclusione delle attività a CuA
 - Servizi, con esclusione delle attività a CuA
 - Turismo e ricettività
 - Produzione
 - Agricoltura.
- Il definisce l'eventuale esclusione di destinazioni a Carico urbanistico medio o alto, incluse nelle suddette categorie, ritenute incompatibili con la residenza per ragioni igienico-ambientali e con la conservazione di edifici e spazi di interesse storico-architettonico e ambientale.

CAPO 6. SISTEMA AMBIENTALE E RETE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA

art. 45 - Generalità

1. Al fine di aumentare la stabilità, la ricchezza e la varietà degli ecosistemi e, in particolare, le possibilità di migrazione e di dispersione delle specie vegetali e animali, evitando la formazione di barriere o le soluzioni di continuità tra gli habitat interessati e al contempo tutelando e rafforzando i caratteri del paesaggio storicizzato, il PUC favorisce la formazione di una Rete ecologica e paesaggistica che costituisce la struttura portante del Sistema ambientale del territorio comunale. La Rete ecologica e paesaggistica, riportata nell'elaborato P4.3 "Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica", è individuata in coerenza al progetto di Rete ecologica provinciale e ne rappresenta una specificazione ad una scala di maggior dettaglio e un completamento a livello locale. Essa si configura come un mosaico di nodi, matrici e sistemi connettivi:
 - a. i nodi sono elementi ecosistemici areali di estensione rilevante o significativa, dotati di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere la funzione di sorgenti di biodiversità o comunque di agenti ecologici essenziali nelle dinamiche ecosistemi che anche urbane;
 - b. le matrici coincidono con il sostrato del disegno e delle connessioni funzionali del processo storico di addomesticamento agrario e forestale del territorio;
 - c. i sistemi connettivi sono elementi ecosistemici sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi che innervano tutto il territorio comunale, intercettano sia la rete idrografica sia le reti del territorio storico, favoriscono la tutela, la conservazione e l'incremento della biodiversità floro-faunistica; al contempo, rafforzano le componenti storicamente più rilevanti del paesaggio gragnanese, urbano ed extraurbano, e la rigenerazione delle parti urbane non consolidate e compromesse.
2. La Rete ecologica e paesaggistica svolge:
 - a. sia un ruolo di strutturazione dell'intero territorio comunale in rapporto ad una dimensione sovracomunale, mettendo il territorio di Gragnano in relazione con le aree protette presenti nell'area territoriale vasta (Parco dei Monti Lattari, Parco del fiume Sarno) e con la rete di livello provinciale, attraverso il sistema delle "Aree di alta naturalità" e le Connessioni ecologiche di scala territoriale di cui ai successivi artt. 47 e 50;
 - b. sia un ruolo di strutturazione del sistema insediativo attraverso la salvaguardia e l'irrobustimento degli spazi aperti urbani e periurbani con diverso valore ecologico e paesaggistico, esistente o potenziale, attraverso i Nodi ecologici urbani, le Matrici paesaggistico-rurali le Connessioni ecologiche urbane di cui ai successivi artt. 48 e 50.
3. Costituisce componente strutturante e caratterizzante del sistema connettivo della Rete ecologica e paesaggistica il reticolo idrografico superficiale del torrente Vernotico che qualifica e caratterizza il disegno complessivo del "Sistema ambientale" e la cui tutela rappresenta un obiettivo prioritario del PUC.
4. Per garantire la salvaguardia e il potenziamento della Rete ecologica e paesaggistica, il PUC orienta le scelte e indirizza gli interventi verso gli obiettivi di:
 - completamento e rafforzamento del sistema degli habitat naturali;
 - realizzazione di progetti di tutela, recupero e valorizzazione di aree aventi particolare interesse ambientale e paesaggistico, anche ai fini della fruizione;
 - realizzazione di progetti e opere di difesa idrogeomorfologica;
 - realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale;
 - creazione di opportunità e di iniziative per il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive connesse alle risorse agricole e boschive;
 - recupero e valorizzazione del territorio storico che caratterizza la componente antropica di lunga durata;
 - miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e del suo sistema vegetale.

5. In caso di sovrapposizione delle disposizioni relative alle componenti del “Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica” con quelle relative agli altri Sistemi, valgono le seguenti regole di prevalenza:
- le disposizioni relative alle componenti costitutive della Rete ecologica e paesaggistica di strutturazione dell'intero territorio comunale di cui al precedente comma 2.a che si sovrappongono con quelle relative alle Città del “Sistema insediativo” svolgono una funzione di direttiva prevalente, anche per gli “Ambiti di riqualificazione” di cui all'art. 53, al fine di salvaguardare la continuità ecologico-ambientale all'interno del territorio comunale; in particolare, i PUA relativi a tali Ambiti dovranno recepire le suddette disposizioni nel disegno e nella caratterizzazione ambientale degli spazi aperti mentre, per le aree esterne ad essi, gli interventi diretti dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche ambientali esistenti degli spazi aperti prevedendo solo interventi di manutenzione e recupero ambientale, con un uso e una fruizione coerenti con tali caratteristiche;
 - le disposizioni relative alla Rete ecologica e paesaggistica di strutturazione del sistema insediativo di cui al precedente comma 2.b che si sovrappongono con quelle relative alle Città del “Sistema insediativo” di cui al precedente Capo 5, svolgono una funzione di direttiva prevalente fino all'approvazione di eventuali PUA relativi agli “Ambiti di riqualificazione” suddetti che potranno modificare tali disposizioni per definire comunque un disegno degli spazi aperti in grado di inserirsi organicamente all'interno della Rete stessa;
 - di norma le nuove opere del “Sistema infrastrutturale” non devono interferire con la Rete ecologica e paesaggistica di strutturazione dell'intero territorio comunale di cui al precedente comma 2.a; laddove tale interferenza risulti tecnicamente necessaria in assenza di soluzioni di tracciato alternative, le soluzioni costruttive di tali opere dovranno prevedere misure idonee a garantire la continuità ecologica delle Reti e determinare adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
 - l'interferenza di nuove opere del “Sistema infrastrutturale” con la Rete ecologica e paesaggistica di strutturazione del sistema insediativo di cui al precedente comma 2.b, sempre consentita, dovrà comunque prevedere l'adozione di misure in grado di evitare condizioni di interclusione e frammentazione degli spazi aperti e sviluppare occasioni di innalzamento della qualità ambientale urbana diffusa.
6. Il Comune verifica in fase di attuazione del PUC la delimitazione delle componenti di cui al precedente comma 2, attraverso la valutazione periodica, per ambiti e fasi, dello stato ambientale delle aree comprese nella Rete ecologica e paesaggistica, con riguardo ai livelli e ai caratteri di naturalità e funzionalità ecologica. Sulla base di questa valutazione e dei risultati conseguiti dall'attuazione degli interventi, il Comune può modificare la classificazione delle aree per componenti, nonché inserire nuove aree tra le componenti della Rete, sempre sulla base dei criteri generali e delle specifiche motivazioni utilizzate per l'attuale classificazione.

art.46 Componenti geomorfologiche

- Le componenti geomorfologiche, individuate nella tav. P4.3, costituiscono una risorsa insostituibile dell'identità storico-geologica e paesaggistica del territorio gragnanese, da tutelare e valorizzare nel rispetto delle finalità di cui al successivo comma 2.
- Il Piano indirizza e, per quanto di competenza, disciplina gli interventi sulle componenti geomorfologiche al fine di:
 - mantenere e migliorare il grado di naturalità e la funzionalità idraulica ed ecologica della rete idrografica, garantire la difesa dell'assetto idrogeologico e prevenire i rischi connessi all'insorgere di fenomeni erosivi e franosi,
 - garantire condizioni di permeabilità dei suoli attraverso sistemazioni superficiali, anche nelle aree antropizzate, che consentano l'infiltrazione in profondità e comunque non producano la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione, agevolare soluzioni tecniche che consentano il recapito delle acque meteoriche in apposite vasche di accumulo nel caso di superfici non ripermeabilizzabili, preservare le acque profonde da processi di inquinamento,
 - conservare e valorizzare i valori geomorfologici e paesaggistici storicizzati connessi alla storia geologica del territorio con riferimento a singoli beni o complessi di beni di elevato valore e di interesse scientifico, i cui caratteri

- di eccezionalità, unicità o esemplarità, vanno tutelati anche a fini scientifici, didattici, educativi o di pubblico godimento,
- promuovere e realizzare indagini di dettaglio geologico, geomorfologico, geologico-tecnico, idrogeologico, di uso del suolo e pedologico nel caso di rischio potenziale connesso alla realizzazione di nuove opere progettuali, in presenza di emergenze di tipo storico-paesaggistico e di esigenze di fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa, nonché nei casi in cui si ponga la necessità di porre in sicurezza le opere di progetto e le strutture insediative, produttive ed infrastrutturali esistenti.
3. E' vietato qualsiasi intervento di rimodellamento del suolo e di modifica del reticolo idrografico nonché la realizzazione di depositi anche transitori di materiali all'aperto, fatti salvi gli interventi di ripristino e consolidamento dei terrazzamenti agricoli e quelli necessari alla eventuale messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico connessi alla difesa del suolo, che possa alterare la struttura, la conformazione e la visibilità delle componenti geomorfologiche, anche laddove esse risultino interessate da coperture vegetali spontanee o conseguenti all'intervento antropico di tipo agricolo e forestale, o risultino frammentate e intercluse all'interno degli spazi aperti, agricoli e urbani, pubblici e privati.
 4. Il reticolo idrografico individuato nella tav. P4.3 svolge un ruolo fondamentale per la salvaguardia della risorsa acqua e per il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree da tutelare e valorizzare nel rispetto delle finalità generali indicate nel precedente comma 2 e con le direttive relative al Connettivo ecologico di cui al successivo art. 50.

art. 47 Aree ad alta naturalità

1. Rappresentano le grandi sorgenti di biodiversità del territorio comunale – aree boschive e verde ripariale - prevalentemente di grande estensione areale e lineare e caratterizzate da una specifica valenza ecologica e paesaggistica, esistente e potenziale. Esse coincidono con:
 - a. i versanti gragnanesi del Monte Pendolo e quelli della dorsale dei Monti Lattari interessati da zone SIC e ZPS e inclusi nel Parco Regionale dei Monti Lattari, in cui le coperture vegetali di tipo boschivo sono strettamente connesse alle peculiarità geomorfologiche, oridrografiche e pedologiche;
 - b. il sistema del verde fluviale ripariale del torrente Vernotico che attraversa longitudinalmente l'intero territorio comunale e fa riferimento al bacino fluviale regolamentato dalle disposizioni del Piano dell'Autorità di Bacino Campania Centrale.
2. Affinché le “Aree ad alta naturalità” possano svolgere appieno la loro funzione di capisaldi della Rete ecologica e paesaggistica in quanto elementi fondamentali per la continuità degli ecosistemi naturali e seminaturali e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità presente e potenziale, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi ricomprese sia interventi specifici di tutela e/o di controllo. Tali azioni devono essere volte fondamentalmente a salvaguardare e riqualificare le aree naturali, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici ma anche ai fini della fruizione e a prevenire e mitigare gli eventuali rischi con riferimento alla stabilità del suolo, agli aspetti idrogeomorfologici e in generale alla stabilità ecosistemica e alla qualità paesaggistica. A tal fine, il PUC fornisce le direttive di cui ai successivi commi.
3. Il modello di gestione delle aree boschive deve essere in grado di assicurare il raggiungimento di un elevato grado di biodiversità, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - seguire i principi della selvicoltura naturalistica con interventi che facciano affidamento sulla rinnovazione naturale e sull'incremento delle biomasse;
 - programmare un allungamento dei cicli produttivi;
 - utilizzare criteri di lotta biologica eliminando l'uso degli infestanti;
 - attivare un sistema di monitoraggio che eviti il superamento della capacità di carico antropico.

4. La fruizione delle aree ad alta naturalità, con particolare riferimento a quelle boschive, deve essere compatibile con la loro salvaguardia ambientale e paesaggistica e a tal fine deve garantire anche un carattere naturalistico, scientifico e didattico, compatibilmente con la conservazione dell'attività selvicolturale e coerentemente con le prescrizioni del Piano del parco regionale dei Monti Lattari. Può avere anche carattere sportivo o ricreativo, limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto, o trasformazioni d'uso infrastrutturali ed edilizie o modificazioni sostanziali della morfologia e della permeabilità dei suoli.
5. Gli interventi dovranno garantire la conservazione, la manutenzione e il recupero dell'assetto fisico esistente, con riferimento prioritario al patrimonio geologico, forestale e idraulico. In particolare:
 - a. Vanno conservati e valorizzati i valori geomorfologici, naturalistici e paesaggistici consolidati connessi alla storia geologica della dorsale dei Monti Lattari con riferimento a singoli beni o complessi di beni di elevato valore e di interesse scientifico, in particolare alle creste e agli affioramenti rocciosi, così come previsto nel precedente art. 46;
 - b. Va garantita la conservazione della forma del suolo, escludendo nuove opere infrastrutturali viarie e tecnologiche, fatti salvi gli interventi strettamente necessari alla gestione forestale, alla difesa del suolo, alla mitigazione dei rischi e/o degli impatti, al recupero degli incolti, al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati, alla riqualificazione ambientale delle aree compromesse dalla presenza di cave, discariche e attività estrattive;
 - c. Va garantita la conservazione delle attuali estensioni boschive e a pascolo, a meno dei casi indicati nel successivo punto, escludendo: la trasformazione delle colture da forestali ad agricole; le attività silvocolturali con uso di specie alloctone; le azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore; l'eliminazione dei grandi alberi e degli alberi morti nonché delle specie arbustive e arboree secondarie quali arbusti, fruttiferi selvatici e piante rare; la pratica del pascolo brado.
 - d. All'interno della fascia di contatto tra le aree boschive e le aree agricole, presenti sia nelle "Aree ad alta naturalità" sia nelle "Matrici paesaggistico-rurali" di cui all'art. 48, possono essere consentite, per limitate estensioni, variazioni d'uso da colture forestali ad agricole e viceversa sulla base di specifiche e motivate ragioni di natura ambientale e produttiva, purché tali cambiamenti non compromettano la stabilità idrogeologica dei versanti, non producano l'eliminazione delle aree di maggior valore boschivo e dei grandi alberi e le superfici boschive eliminate vengano compensate da interventi di piantumazione per filari e macchie con specie autoctone lungo i margini o all'interno delle nuove aree agricole e/o con interventi di rimboschimento in altre parti del territorio comunale, incolte o compromesse e da rigenerare.
 - e. Ferma restando la possibilità di consentire variazioni d'uso da colture agricole a forestali, le attività agricole esistenti vanno esercitate nei modi e con le tecniche tradizionali di produzione, volte alla salvaguardia delle risorse esistenti nell'agro-ecosistema, al recupero delle specie tradizionali, al mantenimento della biodiversità, alla tutela del paesaggio agrario storico, al rispetto e alla conservazione delle testimonianze della cultura locale rintracciabili nell'assetto colturale, nelle opere costruite e nei comportamenti produttivi.
 - f. Nelle aree boschive va garantita la manutenzione sia di strade e percorsi finalizzati alla gestione selvicolturale e alla prevenzione e all'estinzione degli incendi sia dei sentieri finalizzati alla fruizione; eventuali integrazioni sono ammesse solo dimostrandone la necessità rispetto a sopraggiunte esigenze di fruizione o di gestione forestale e, in ogni caso, redigendo specifici progetti; gli interventi dovranno sempre privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica;
 - g. Vanno salvaguardate le specie erbacee ed arbustive a diffusione naturale e spontanea nelle aree di maggiore naturalità, evitando operazioni di estirpazione, asportazione e distruzione di radici, tuberi, rizomi, bulbi, frutti e semi relativi a tali specie, coerentemente con le specifiche forme di disciplina individuate nei piani sovraordinati.
 - h. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico di cui al precedente art. 46 e la salvaguardia del verde ripariale, nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D. lgt n. 42/2004 e in quelle previste dal Piano dell'Autorità di Bacino, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici nel rispetto di quanto specificato nel successivo art. 50.

- i. Nei tratti fluviali coperti e tombinati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale, andrà verificata la possibilità di prevedere interventi di rinaturazione delle sponde in grado di restituire una più ampia presenza, continuità e visibilità del reticolo idrografico e della sua vegetazione ripariale, compatibilmente con la contiguità a tessuti edificati.
 - j. Vanno promosse azioni di recupero e riuso dell'eventuale patrimonio edilizio abbandonato e/o dismesso o in via di dismissione, per usi connessi alle attività agrosilvopastorali e di fruizione turistica nonché interventi di mitigazione degli eventuali impatti prodotti da sorgenti ed elementi inquinanti (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo, ...);
 - k. **per il SIC IT8030008 "Dorsale dei Monti Lattari" sono da rispettare le misure di conservazione di cui al Decreto Dirigenziale n. 51 del 26/10/2016 pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 71 del 31/10/2016.**
6. Le **categorie di intervento** ammesse sono quelle di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento contenuta nel RUEC, e in particolare sono consentite:
- a. la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e risanamento conservativo (Rc);
 - b. la Ristrutturazione edilizia per opere interne Re1, sempre che non vengano modificati i caratteri tipo-morfologici e tecno-costruttivi consolidati e peculiari, nonché quelli architettonici e compositivi storici relativi sia ai fronti principali su strada sia ai fronti interni; all'interno di tale categoria sono ammessi *una tantum*, per edifici esistenti al 1955 e di dimensione complessiva pari almeno a 30 mq, interventi di "adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici" con incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq (minimo 6 mq) (art. 17 L.R. 35/87);
 - c. la Ristrutturazione edilizia *Demolizione con fedele ricostruzione (Re2)* per i soli edifici di scarsa qualità morfologica e architettonica, forte degrado strutturale che minacciano l'integrità dell'edificio o la pubblica e privata incolumità;
 - d. la Demolizione senza ricostruzione in sito (D) con conseguente ricostruzione compensativa rispettivamente parziale (Nc4) e totale in altro sito (Nc3) per gli edifici di scarsa qualità morfologica e architettonica ricadenti in condizione di pericolosità idrogeologica.
In tali casi può essere previsto l'utilizzo delle premialità definite nel Capo 7 del presente Titolo e nel Capo 4 del Titolo 3 per i trasferimenti totali o parziali di tali superfici negli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione integrati (ARDi), anche ai fini dell'irrobustimento del "Connettivo ecologico" di cui al successivo art. 50, con riciclo dei suoli a fini naturalistici e agricoli;
 - e. per gli edifici esistenti incrementi di SUL per la realizzazione di pertinenze connesse alle attività agrosilvopastorali o destinate alla fruizione naturalistica e alla ricerca scientifica per un massimo del 20% della SUL esistente;
 - f. nuovi manufatti esclusivamente se di tipo temporaneo e finalizzati alle attività agro silvo pastorali e per la fruizione naturalistica e la ricerca scientifica per una SUL non superiore a 25 mq e un'altezza utile non superiore a 4.00 m.
7. Sono consentite **destinazioni d'uso** compatibili con i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi di ciascun edificio o complesso di edifici, rientranti nelle seguenti categorie di cui al comma 1 dell'art. 7:
- a) Residenza;
 - d) Turismo e ricettività, limitatamente a quelle a Carico urbanistico basso;
 - f) Agricoltura.
- Il RUEC definisce l'eventuale esclusione di ulteriori destinazioni incluse nelle suddette categorie, ritenute incompatibili con le caratteristiche ambientali delle Aree ad alta naturalità.

art. 48 Matrici paesaggistico-rurali

1. Coincidono con il territorio rurale di Gragnano e sono articolate in due distinte tipologie:
 - a. il sistema dei terrazzamenti agrari di versante, conformato da terrazzamenti e ciglionamenti e interessato da una moderata urbanizzazione puntiforme, che svolge una funzione di connessione diffusa tra tutti gli elementi della “Rete ecologica e paesaggistica”;
 - b. le trame agrarie di fondovalle, strutturate su un disegno di suolo di lunga durata ma caratterizzate da un uso intensivo dei suoli anche di tipo serricolo e interessate da un processo di urbanizzazione recente e diffusa di tipo periurbano che ha notevolmente eroso il suolo agricolo.

Affinché tali Matrici possano svolgere la propria funzione ecologica e paesaggistica, vanno previsti interventi specifici di tutela e gestione, volti fondamentalmente a salvaguardare il territorio rurale e a contrastare il processo di depauperamento e consumo del suolo che lascia spazio all'urbanizzazione diffusa e all'abbandono della terra. A tal fine, il PUC fornisce le direttive di cui ai successivi commi.
2. Va sostenuto l'adeguamento dei metodi di produzione agricola agli standard agro-ambientali contenuti nelle Norme di Buona Pratica Agricola (NBPA) del Piano di sviluppo rurale (Psr) che la Regione Campania ha definito in accordo con la normativa della UE e che prevedono una riduzione dell'uso di prodotti chimici, secondo le norme definite dal Piano regionale di consulenza alla fertilizzazione (PRCF) e dal Piano regionale di lotta fitopatologia integrata (PRLFI).
3. Gli interventi dovranno garantire la conservazione, il rafforzamento e la riqualificazione del paesaggio agrario esistente. In particolare:
 - a. va garantita la conservazione della superficie agricola anche nei casi di dismissione consolidata;
 - b. vanno garantiti la conservazione, la manutenzione e la messa in sicurezza delle sistemazioni tradizionali (ciglionamenti e terrazzamenti) e dell'infrastrutturazione rurale (strade poderali, siepi, muretti, fossi di drenaggio, filari) anche attraverso limitate modifiche che non ne alterino l'immagine e la funzionalità, con l'obiettivo di tutelare, oltre che il ruolo produttivo e i valori paesaggistici, il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e l'efficacia del ruolo di cuscinetto ecologico tra le “Aree ad alta naturalità” di cui all'art 47 e il “Sistema insediativo” di cui al Capo 5;
 - c. va garantita la conservazione della forma del suolo, escludendo nuove opere infrastrutturali viarie e tecnologiche, fatti salvi gli interventi strettamente necessari al mantenimento delle attività agricole, alla difesa del suolo, alla mitigazione dei rischi e/o degli impatti, al recupero degli incolti o delle aree compromesse dall'attività estrattiva, al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
 - d. al fine di migliorare le condizioni operative dell'attività agricola, può essere consentita anche la realizzazione di piccole monorotaie per il trasporto dei prodotti agricoli nelle aree collinari e montane, nel rispetto dei criteri di corretto inserimento paesaggistico e ambientale, nonché la realizzazione di piccole vasche interrato per lo stoccaggio dell'acqua piovana a fini irrigui;
 - e. lungo la fascia di contatto tra i boschi e le aree agricole, valgono le stesse disposizioni previste per le “Aree ad alta naturalità” al comma 5.d dell'art. 47;
4. Le **categorie di intervento** ammesse, fatto salvo quanto previsto dai P.d.R. vigenti, sono quelle di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento contenuta nel RUEC, e in particolare sono consentite:
 - a. la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e risanamento conservativo (Rc);
 - b. la Ristrutturazione edilizia per opere interne Re1, sempre che non vengano modificati i caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi consolidati e peculiari, nonché quelli architettonici e compositivi storici relativi sia ai fronti principali sia ai fronti interni;
 - c. ai sensi dell'art. 17 L.R. 35/87, sono ammessi interventi di “adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici” *una tantum* per edifici esistenti al 1955 e di dimensione complessiva pari almeno a 30 mq, con incremento di superficie utile netta, pari:

- al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq (minimo 6 mq) per gli edifici nelle aree di cui al precedente comma 1 punto a);
 - al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 30,00 mq (minimo 6 mq) per gli edifici nelle aree di cui al precedente comma 1 punto b);
- d. la Ristrutturazione edilizia *Demolizione con fedele ricostruzione (Re2)* per gli edifici di scarsa qualità morfologica e architettonica, forte degrado strutturale che minacciano l'integrità dell'edificio o la pubblica e privata incolumità;
- e. la Demolizione senza ricostruzione in sito (D) con conseguente ricostruzione compensativa rispettivamente parziale (Nc4) e totale in altro sito (Nc3) per gli edifici di scarsa qualità morfologica e architettonica ricadenti in condizione di pericolosità idrogeologica.
- In tali casi può essere previsto l'utilizzo delle premialità definite nel Capo 7 del presente Titolo e nel Capo 4 del Titolo 3 per i trasferimenti totali o parziali di tali superfici negli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione integrati (ARDi), anche ai fini dell'irrobustimento del "Connettivo ecologico" di cui al successivo art. 50, con riciclo dei suoli a fini naturalistici e agricoli;
- f. incrementi di SUL per la realizzazione di pertinenze connesse alle attività agrosilvopastorali (stalle, porcilaie, cantine, ...), comprese le attività integrative di cui al successivo comma 6, per un massimo del:
- 15% del volume esistente per gli edifici nelle aree di cui al precedente comma 1 punto a);
 - 20% del volume esistente per gli edifici nelle aree di cui al precedente comma 1 punto b);
- g. nuovi manufatti esclusivamente se di tipo temporaneo e finalizzati alle attività agrosilvopastorali, per la fruizione naturalistica e la ricerca scientifica, per una SUL non superiore a 25 mq e un'altezza utile non superiore a 4.00,
- h. Per il SIC IT8030008 "Dorsale dei Monti Lattari" valgono inoltre le misure di conservazione di cui al Decreto Dirigenziale n. 51 del 26/10/2016 pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 71 del 31/10/2016.**

5. Sono consentite **destinazioni d'uso** compatibili con i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi di ciascun edificio o complesso di edifici, rientranti nelle seguenti categorie di cui al comma 1 dell'art. 7, fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni contenute nel RUEC e nella specifica disciplina ivi prevista:
- a) Residenza;
 - b) Commercio, limitatamente alle destinazioni a Carico urbanistico basso;
 - c) Servizi, limitatamente alle destinazioni a Carico urbanistico basso;
 - d) Turismo e ricettività, limitatamente a quelle a Carico urbanistico basso;
 - e) Produzione;
 - f) Agricoltura.
- Il RUEC definisce l'eventuale esclusione di destinazioni, incluse nelle suddette categorie, ritenute incompatibili con le caratteristiche ambientali delle "Matrici paesaggistico-rurali" con riferimento alle due tipologie definite nel precedente comma 1 nonché la conservazione di edifici e spazi di interesse storico-architettonico in essi ricompresi.
6. Va promossa e agevolata la multifunzionalità delle aziende agricole con l'affiancamento di attività integrative del reddito agricolo (agriturismo, fattorie didattiche, ecc.), riconvertendo contemporaneamente il modello prevalente di produzione agricola monofunzionale con l'introduzione di colture e filiere produttive diversificate in grado di garantire la conservazione e l'arricchimento del paesaggio agrario e di determinare l'evoluzione del tessuto imprenditoriale con un progressivo superamento della frammentazione proprietaria. A tal fine potranno essere realizzati nuovi manufatti a servizio delle attività agricole, agrituristiche, comprese quelle per la fruizione didattica, secondo i limiti quantitativi di cui alle leggi regionali vigenti in materia di agriturismo.

art. 49 Nodi ecologici urbani

1. I Nodi ecologici urbani sono unità areali di dimensione ridotta, inseriti all'interno del Sistema insediativo, costituiti da:
- a) le principali attrezzature pubbliche esistenti scoperte prevalentemente permeabili e piantumate e le aree di pertinenza di quelle coperte;

- b) le attrezzature pubbliche di progetto, scoperte e non, individuate come *Nodi ecologici urbani di progetto* nella Tav. P.4.2 – Sistema insediativo;
 - c) i principali giardini urbani interni al tessuto edificato (*Nodi ecologici urbani* che ricadono all'interno della *Città storica e Città da riqualificare* nella Tav. P.4.2 – Sistema insediativo);
 - d) il sistema diffuso di aree agricole e di orti urbani e periurbani parzialmente interclusi nelle propaggini edificate, che svolgono una funzione rilevante da tutelare nella porosità ecologica del “Sistema insediativo” e di connessione con le “Matrici paesaggistico-rurali” di cui all’art. 48.
2. Affinché tali Nodi possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti interventi volti fondamentalmente a salvaguardare e incrementare l’attuale dotazione di suoli permeabili urbani. A tal fine, il PUC fornisce le seguenti direttive:
- a. le attrezzature esistenti devono confermare e rafforzare i livelli di permeabilità in profondità dei suoli e di piantumazione ricercando, ove necessario, soluzioni di margine dei singoli lotti capaci di garantire una maggiore integrazione ambientale con gli spazi urbani circostanti;
 - b. le attrezzature di progetto di cui al comma 1 punto b), devono garantire elevati livelli di permeabilità in profondità dei suoli e comunque non dovranno essere inferiori al 30% della superficie fondiaria nelle aree di pertinenza delle attrezzature coperte e al 75% di quelle destinate a verde pubblico;
 - c. i giardini urbani, le aree agricole e gli orti urbani e periurbani di cui al comma 1 punto c) devono essere confermati nelle attuali destinazioni d’uso e garantire elevati livelli di permeabilità in profondità dei suoli (non inferiori al 75% della superficie fondiaria per i giardini urbani e 95% per le aree agricole e gli orti urbani), oltre che adeguati standard di piantumazione (non inferiori a 20 alberi per Ha e 40 arbusti per Ha); **nelle aree ricadenti in SIC e ZPS per quanto riguarda la copertura vegetale e il tipo di essenze da impiantare valgono le disposizioni di cui all’art. 54 comma 5.**
 - d. categorie d’intervento e destinazioni d’uso sono quelli definiti dalle disposizioni previste dalle Città del “Sistema insediativo”, di cui al precedente Capo 5, in cui i “Nodi ecologici urbani” e i “Nodi ecologici urbani di progetto” ricadono; il RUEC definisce l’eventuale esclusione di specifiche destinazioni, incluse nelle categorie ammesse dalle suddette disposizioni, ritenute incompatibili con le caratteristiche ambientali dei “Nodi ecologici urbani” e la conservazione di edifici e spazi di interesse storico-architettonico in essi ricompresi.

art. 50 Connettivo ecologico

1. È costituito da due reti di connessione ecologica:
 - a. le Connessioni ecologiche di scala territoriale
 - b. le Connessioni ecologiche di scala urbana
2. Le Connessioni ecologiche di scala territoriale, di cui al precedente comma 1.a sono elementi lineari a spessore variabile – naturali, seminaturali e agricoli - che garantiscono una connessione ecologica e paesaggistica tra le “Aree ad alta naturalità” dei Monti Lattari e il sistema fluviale di valle del Sarno e il mosaico dei paesaggi agrari della piana. La funzione ecologica di connettivo è garantita dalle “Aree ad alta naturalità” che costituiscono un sistema continuo e diversificato da monte a valle di ecosistemi vegetali boschivi e ripariali strettamente connessi alle “Matrici paesaggistico-rurali” che essi intercettano.
3. Affinché le Connessioni ecologiche di scala territoriale possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese sia interventi specifici di tutela e di controllo, volti fondamentalmente a recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d’acqua. A tal fine, il PUC, ferme restando le disposizioni di tutela dei piani delle competenti Autorità di Bacino e gli specifici vincoli legislativi, fornisce le direttive di cui ai successivi commi.
4. Vanno garantiti il mantenimento e il miglioramento del grado di naturalità, della funzionalità e degli equilibri idraulici, idrogeologici ed ecologici del reticolo idrografico attraverso:

- a. la manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni lungo torrenti, fossi e alvei, stagionali ed occasionali con la periodica eliminazione delle possibili cause di pericolo, la rimozione delle opere di difesa non più efficienti, la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti, anche attraverso la promozione di specifici programmi;
 - b. la riqualificazione delle sponde, con interventi di rinaturazione di quelle impropriamente modificate, con opere di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali locali, coerentemente con i criteri di difesa del suolo secondo le specifiche norme settoriali e gli indirizzi contenuti nel *Quaderno opere tipo* (QUOT) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale di cui alla Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23 febbraio 2015;
 - c. la conservazione e il restauro delle opere di regimentazione delle acque di interesse storico, con particolare riferimento alla salvaguardia della loro qualità costruttiva, architettonica e ambientale;
 - d. la regimazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni franosi;
 - e. il recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di controllo, bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, e l'autoregolazione ed auto depurazione dei corpi idrici.
5. Sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti sovraordinati, gli interventi che prevedano:
- a. il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia;
 - b. tombamenti e coperture di corsi d'acqua;
 - c. qualsiasi attività estrattiva;
 - d. sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
 - e. rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
 - f. rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.
6. Non sono soggetti alle limitazioni di cui al precedente comma 4 le seguenti opere, a condizione che siano associati a interventi di mitigazione e compensazione ambientale definite in fase di Piano operativo e Atti di programmazione:
- opere di collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
 - casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
 - percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.
7. Nelle aree contermini al reticolo idrografico, gli interventi devono garantire la salvaguardia o il miglioramento della funzionalità ecologica e della qualità paesistica nonché la difesa del suolo e in particolare:
- a. va in generale salvaguardata e potenziata la permeabilità dei suoli;
 - b. vanno consolidati e rafforzati i suoli, anche attraverso la messa in opera di specie arboree e arbustive capaci di ridurre l'infiltrazione superficiale e di consolidare il terreno ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista paesaggistico, del mantenimento e recupero della funzione di connessione ecologica, della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti;
8. Le Connessioni ecologiche di scala urbana sono elementi lineari –seminaturali, agricoli e parzialmente urbanizzati - che sviluppino una rete di relazioni ecologiche e paesaggistiche a livello locale, strettamente legata alle Connessioni ecologiche di scala territoriale di cui al precedente comma 1.a, tra le "Aree ad alta naturalità", le "Matrici paesaggistico-rurali" e i "Nodi ecologici urbani" contribuendo alla rigenerazione ambientale dell'intero territorio e dando forma e qualità al "Sistema insediativo" con particolare riferimento alla "Città da riqualificare" e alle aree interessate dai processi di urbanizzazione diffusa. Sono costituiti da:

- i corpi del reticolo idrografico locale con le relative aree contermini costituite da vegetazione ripariale e aree agricole;
 - i varchi nei tessuti edilizi e lungo infrastrutture stradali utilizzati dall'agricoltura urbana e periurbana trasversale.
9. Affinché le Connessioni ecologiche di scala urbana possano svolgere appieno la loro funzione, il PUC fornisce le seguenti direttive:
- a. vanno recuperate e valorizzate le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua, secondo quanto già specificato nei precedenti commi.
 - b. vanno consolidate o realizzate adeguate fasce di qualificazione ambientale del reticolo idrografico principalmente attraverso interventi di rinaturazione dei tratti fluviali coperti e tombinati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale e la realizzazione di spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati, tutelando la vegetazione ripariale e boschiva esistente e prevedendo ulteriori piantumazioni nelle aree contermini di specie arboree e arbustive autoctone, capaci di garantire un trattamento differenziato da un punto di vista vegetazionale e morfologico in funzione dei diversi contesti attraversati nel "Sistema ambientale" e nel "Sistema insediativo";
 - c. va garantita la continuità ecologica in corrispondenza dei punti di intersezione tra il reticolo idrografico e le infrastrutture stradali, oggi compromessa o promiscua, attraverso varchi di connessione trasversale da realizzare o rafforzare nell'area urbana, di dimensione e qualità adeguate, al fine di migliorare il funzionamento delle Connessioni ecologiche eliminando le situazioni di criticità e l'isolamento degli elementi del "Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica", evitando al contempo la saldatura progressiva dei tessuti edificati con un ulteriore consumo di suolo in queste aree e incrementando la permeabilità degli spazi non edificati.
10. Per le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso degli edifici esistenti e ricadenti nel "Connettivo ecologico", nonché per quelle relative agli spazi aperti, oltre a quanto previsto nel presente articolo valgono le disposizioni definite nelle zone di appartenenza del "Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica" e del "Sistema insediativo". In particolare, per quel che riguarda la "Città da riqualificare" ricompresa in quest'ultimo di cui all'art. 44, il "Connettivo ecologico" potrà essere salvaguardato e irrobustito anche attraverso demolizione con trasferimento compensativo in altro sito e riciclo dei suoli a fini naturalistici, agricoli o di verde urbano, così come previsto al comma 4 dello stesso art. 44.

CAPO 7- PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E PREMIALITÀ URBANISTICHE

art.51–Obiettivi generali della perequazione urbanistica

1. Il Piano Urbanistico Comunale definisce, in base al dimensionamento di cui al Capo1 del Titolo 3, le quantità minime di attrezzature pubbliche rientranti negli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968 e le quantità massime di nuove destinazioni residenziali, terziarie e produttive da realizzare attraverso interventi trasformativi della Città da Riqualificare (trasformazione urbanistica di tessuti edilizi degradati, realizzazione di nodi intermodali,), di cui all'art. 44.
2. Per attuare le previsioni del dimensionamento suddetto, il PUC adotta lo strumento della perequazione urbanistica, previsto dall'art. 32 della L. R. n. 16/2004 e finalizzato a ripartire tali previsioni e le potenzialità edificatorie ad esse connesse, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti e degli obblighi edificatori per i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste, tenendo conto della disciplina urbanistica pre-vigente, dell'edificazione esistente legittima, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

art. 52 -Definizione delle principali grandezze urbanistico - edilizie

1. Le definizioni di seguito specificate sono quelle relative alle grandezze urbanistico-edilizie principali utilizzate per la regolazione della procedura perequativa e la regolazione degli interventi trasformativi della città da ristrutturare.
2. La *Superficie territoriale*, di seguito St, misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), e comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla Superficie territoriale si applicano gli Indici edificatori definiti nei successivi commi 4, 6 e 8.
3. La *Superficie Utile Lorda*, di seguito SUL, è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione. Il RUEC definisce in maniera dettagliata questo parametro precisando le superfici incluse e escluse dal calcolo.
4. L'*Indice edificatorio virtuale*, di seguito lev, esprime il valore parametrico dell'edificazione connaturata con i suoli trasformabili ed è espresso in mq di SUL per mq di St
5. Il *Diritto Edificatorio virtuale*, di seguito Dev costituisce la quantità di edificazione corrispondente all'let, è ottenuto come prodotto tra questo indice e la St del suolo posseduto, è quantificato in SUL ed è espresso in metri quadrati. Il calcolo del Dev può essere modificato sulla base di quanto precisato nell'art. 67.
6. L'*Indice edificatorio di riserva pubblica*, di seguito lerp, esprime il valore parametrico dell'edificazione di riserva pubblica attribuibile ai suoli trasformabili ed è espresso in mq di SUL per mq di St.
7. Il *Diritto edificatorio di riserva pubblica*, di seguito Derp, costituisce la quantità di edificazione corrispondente all'lerp, è ottenuto come prodotto tra questo indice e la St del suolo posseduto, è quantificato in SUL ed è espresso in metri quadrati.
8. L'*Indice edificatorio della trasformazione*, di seguito let, è la somma dell'lev e dell'lerp ed è espresso in mq di SUL per mq di St.
9. L'entità dei parametri edificatori di cui ai precedenti commi 4, 5, 6, 7 e 8 è stabilita in funzione di una classificazione del territorio in Ambiti di equivalenza di cui al successivo art. 67e secondo le modalità di cui agli art. 68 e 69.

art. 53 - Ambiti di riqualificazione

1. Il PUC individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale, definiti Ambiti di Riqualificazione, per i quali è prevista, attraverso lo strumento della perequazione urbanistica, la trasformazione urbana ed edilizia costituita da un insieme sistematico di opere comprendenti:
 - edifici privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal PUC e dal RUEC;
 - opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione;
 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate a colmare il fabbisogno pregresso della città o a rispondere a quello indotto dalla nuova edificazione.
2. Gli Ambiti di Riqualificazione a cui si applicano le procedure perequative ricadono negli Ambiti di equivalenza di cui al successivo art. 67e sono articolati in due famiglie:
 - a. Gli Ambiti di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale per standard urbanistici (ARUAsu), individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della città e delle sue parti, sono destinati prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.l. n. 1444/1968, anche attraverso la demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti; rientrano all'interno di tali ambiti anche quelli

destinati ad incrementare le dotazioni di aree pubbliche per realizzare aree verdi e parchi di interesse urbano e territoriale su cui effettuare interventi connessi all'“offerta ecologica aggiuntiva” descritti all'art. 57 comma 5.

- b. Gli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi), individuati sulla base delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio esistenti, delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di innalzamento dell'offerta funzionale di qualità, sono destinati alla rigenerazione di tessuti edilizi obsoleti, alla riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, al potenziamento dell'offerta di spazi produttivi e alla realizzazione di nodi intermodali e centralità urbane e locali, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.
3. Gli Ambiti di Riqualificazione sono attuati previo inserimento degli stessi all'interno del Piano operativo e degli Atti di programmazione, anche sulla base delle procedure concorsuali di tipo concorrenziale di cui all'art. 71 e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e di un comparto edificatorio di cui all'art. 56, soggetto alla disciplina degli artt. 33 e 34 della L.R. n. 16/2004, che possono riguardare uno o più Ambiti di Riqualificazione. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata, Nel caso di Ambiti particolarmente estesi o complessi la trasformazione può essere consentita per parti (sub-ambiti), fermo restando l'obbligo di un Piano Urbanistico Attuativo per ciascun sub-ambito, a condizione che venga assicurata la coerenza e unitarietà della trasformazione attraverso la predisposizione di uno Schema di assetto preliminare (SAP), di cui al successivo art. 70, esteso all'intero Ambito o a più Ambiti, di iniziativa pubblica o privata secondo quanto ivi specificato. La dimensione minima del sub-ambito deve essere tale da comprendere al suo interno almeno la realizzazione degli standard urbanistici e delle urbanizzazioni primarie connessi all'intervento. Nei casi in cui nell'Ambito siano comprese sia aree gravate da vincoli di inedificabilità sia aree in cui è consentita la concentrazione in sito dell'lev, non sono ammessi sub-ambiti costituiti dalle sole aree edificabili.
4. I perimetri degli Ambiti di Riqualificazione sono riportati nell'elaborato P4.2 - *Sistema insediativo*. Compete al Piano operativo e agli Atti di programmazione la loro esatta definizione con l'attribuzione dei diritti edificatori corrispondenti. In tale sede possono quindi essere apportate limitate modifiche dei suddetti perimetri sulla base di sopravvenute esigenze di riqualificazione urbana di aree degradate, di motivate necessità tecnico-realizzative, di una più precisa individuazione dei confini proprietari e di mutate esigenze connesse ad un obiettivo miglioramento urbanistico delle attrezzature pubbliche da realizzare. Tali modifiche non devono comportare variazioni sostanziali sia dal punto di vista localizzativo sia dal punto di vista dimensionale. In particolare, l'eventuale modifica dei perimetri degli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) va valutata dal Comune nel quadro del dimensionamento del PUC, sia complessivo e sia articolato per Ambiti di Paesaggio.
5. Gli immobili di pubblica proprietà, compresi negli Ambiti di Riqualificazione possono partecipare alla trasformazione urbana in ragione del loro specifico regime giuridico.
6. L'entità dei diritti edificatori (lev e Dev corrispondente) negli Ambiti di Riqualificazione (ARUAsu e ARDi) è stabilita in funzione della *Regione* in cui l'Ambito stesso ricade nella classificazione del territorio comunale riportata nella Tav. P6 - *Ambiti di equivalenza* e al successivo art. 67, nonché secondo le modalità di cui agli art. 68 e 69.
7. Nelle aree divenute pubbliche a seguito di cessione gratuita secondo i meccanismi di cui ai successivi articoli 68 e 69, o espropriate ai sensi del D.P.R. 327/2001 per la realizzazione delle attrezzature per gli standard urbanistici, si applicano i seguenti indici urbanistici ed ecologici:
 - Diritto edificatorio territoriale (Det): 0,5 mq/mq per attrezzature coperte, 0,05 mq/mq per il verde pubblico, 0,25 mq/mq per il verde sportivo, 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose;
 - Indice di permeabilità: 30% della superficie fondiaria per le attrezzature coperte; 75% per il verde pubblico;
 - Indice di piantumazione: 20 alberi per Ha, 40 arbusti/Ha.

art. 54 -Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu)

1. Gli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) sono sottoposti ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC. Al contempo esprimono un diritto edificatorio (Dev) che può essere utilizzato, in alternativa all'esproprio, esclusivamente negli Ambiti di Riqualificazione per raggiungere le stesse finalità di acquisizione al patrimonio comunale di aree destinate agli standard urbanistici. In tali Ambiti coesistono, pertanto, due regimi, tra essi alternativi:
 - a. un vincolo a contenuto espropriativo che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il diritto edificatorio (Dev) connesso al suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria, destinandola alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico e di Edilizia Residenziale Sociale;
 - b. un diritto edificatorio corrispondente al Dev che può essere utilizzato dai proprietari dei suoli nello stesso Ambito di Riqualificazione in cui esso matura o trasferito in altro Ambito di Riqualificazione, previa cessione compensativa al Comune delle relative aree con le modalità indicate nei successivi commi.La possibilità offerta dal regime b. comporta che il vincolo a contenuto espropriativo di cui al regime a. non sia soggetto a decadenza.
2. Gli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) interessano i seguenti ambiti dei Sistemi e Reti individuati dal PUC ai precedenti Capi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente Titolo e alle tavole P2.1, P2.2 e P2.3:
 - Sistema insediativo/Città Storica di cui al precedente art. 43;
 - Sistema insediativo/Città da riqualificare di cui al precedente art. 44;
 - Sistema Ambientale/Matrici paesaggistico-rurali di cui al precedente art. 48
 - Sistema Ambientale/Nodi ecologici urbani di progetto, di cui al precedente art. 49.Il solo ARUAsu corrispondente all'Ambito di paesaggio "Parco Fluviale" interessa alcune aree di alta naturalità/verde ripariale disciplinate al precedente art. 47, con particolare riferimento al comma 4.
3. Gli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) interessano le seguenti Zone territoriali del PUT:
 - Z.T. 1b - Tutela dell'Ambiente naturale di 2° grado; gli ARUAsu completamente ricadenti in tale zona di PUT sono individuati nella Tav. P4.2 del Sistema insediativo come "ambiti destinati ad attrezzature scoperte"; gli ARUAsu ricadenti solo in parte in tale zona di PUT sono individuati come "ambiti parzialmente ricadenti in Zona 1b del PUT ", in questi ultimi ambiti i suoli gravati da vincolo di inedificabilità possono trasferire il Dev nelle parti dell'ambito esterne a tale zona di PUT;
 - Z.T. 2 -Tutela degli insediamenti antichi accentrati relativamente alle aree individuabili come "aree di tutela" ai sensi dell'art. 17della L.R. 35/87; gli ARUAsu ricadenti in tale zona di PUT non possono accogliere edificazione privata e sono pertanto individuati come Ambiti di trasferimento del Dev.
 - Z.T. 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale e Z.T. 7- Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole, rispondenti al fabbisogno di attrezzature a standard degli insediamenti esistenti, compresi quelli individuati dal PUC come Dispersione insediativa (Tav. A.1.3.).
4. Negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e Ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) la quota di suolo oggetto di cessione compensativa al Comune per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968 è definita in ragione dei vincoli giuridico-normativi, secondo le modalità di cui al successivo art.68.
5. **Gli ARUAsu ricadenti in SIC e ZPS dovranno essere esclusivamente destinati ad attrezzature scoperte con standard di piantumazione non inferiori a 40 alberi per Ha, di cui la metà di alto fusto e 80 arbusti per Ha. Negli spazi aperti di pertinenza pubblici e privati la copertura vegetale non potrà essere inferiore a 20 alberi per Ha.**

di cui almeno la metà di alto fusto e 40 arbusti per Ha). Il RUEC, sotto la supervisione di un tecnico con comprovata esperienza nelle diverse branche della botanica, definirà le specie da impiantare in tali attrezzature scoperte, compresi giardini e parcheggi. Tali essenze dovranno essere rigorosamente autoctone, appartenenti alla fascia fitoclimatica di riferimento e tener conto delle caratteristiche peculiari delle aree tutelate. Gli interventi da realizzarsi negli ARsu ricadenti e dovranno essere assoggettati alla Valutazione di Incidenza secondo le vigenti disposizioni normative e quanto riportato al precedente art. 13 bis.

art. 55 - Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi)

1. Gli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati ARDi, ricadono tutti nel Sistema insediativo/Città da riqualificare del PUC di cui al precedente art. 44; essi sono:

- 1. Polo dei Pastifici e delle attività produttive
- 2. Nodo intermodale del Nuovo svincolo della SS. 145
- 3. Nodo Intermodale della ex Stazione ferroviaria
- 4. Quartiere ERP di via Ogliaro
- 5. Quartiere ERP di Sigliano

I PUA per l'attuazione degli ARDi n. 2 e 3 dovranno confermare la previsione di Aree di raccolta per la popolazione previsti dal Piano Comunale di Protezione civile vigente (Punti di raccolta n. 1 e 9), garantendone sia le prestazioni di carattere dimensionale e di accessibilità finalizzate all'emergenza, sia la qualità dello spazio pubblico per la fruizione da parte dei cittadini per usi ordinari, anche temporanei (giardini, parcheggi alberati, strutture sportive scoperte, mercati temporanei,...).

2. Gli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e Densificazione per insediamenti integrati ARDi interessano le Zone territoriali Z.T. 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale e Z.T. 7- Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del PUT, a meno del 5. Quartiere ERP di Sigliano che ricade in Z.T. 1b - Tutela dell'Ambiente naturale di 2° grado. In tale ARDi sono previsti interventi di delocalizzazione insediativa e non sono consentiti incrementi di Superficie Utile Lorda.
3. Attraverso il Piano operativo e gli Atti di programmazione è possibile attribuire un Indice edificatorio di trasformazione (let) a tutti i suoli ricompresi in ciascun Ambito di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi). Tale Indice è commisurato alle capacità edificatorie ritenute congrue dal PUC per ciascun Ambito da un punto di vista urbanistico, morfologico e ambientale.
4. L'let, costituito dalla somma dell'lev e dell'Indice edificatorio di riserva pubblica (lerp), genera un diritto edificatorio complessivo che è costituito dalla somma del Dev, con le precisazioni di cui all'art. 67, e del Derp corrispondente all'lerp. Il Derp costituisce una riserva edificatoria pubblica che il Comune può cedere gratuitamente ai proprietari dei suoli ricompresi negli Ambiti di riqualificazione per rendere fattibile la manovra perequativa complessiva e incentivare la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale degli interventi negli Ambiti di riqualificazione, sulla base di quanto specificato nell'art. 57. In quanto tale costituisce un diritto edificatorio aggiuntivo per i proprietari dei suoli ricompresi negli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) solo a seguito di tale eventuale decisione.

art. 56 - Comparti edificatori

1. Il comparto edificatorio, soggetto alla disciplina dell'art. 33 della L.R. n. 16/2004 e dell'art. 12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, è lo strumento tecnico-giuridico obbligatorio per l'attuazione degli

interventi all'interno dei PUA. I comparti sono individuati dal Piano operativo e Atti di programmazione degli interventi o dai PUA stessi e sono costituiti da uno o più Ambiti di riqualificazione che vengono sottoposti alla normativa e alla gestione unitaria di tali Piani, in modo da regolare:

- le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento e le funzioni urbane ammissibili in ciascun comparto;
- la quantità complessiva di SUL realizzabile e la sua ripartizione in rapporto al Deve, ove previsto, al Derp prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto;
- la quantità e la localizzazione dei suoli destinati a standard urbanistici e ad urbanizzazioni primarie da cedere gratuitamente al Comune.

2. Il Comparto può essere:

- a. continuo, quando le aree che lo compongono appartengono allo stesso Ambito di Riqualificazione oppure ad Ambiti diversi ma confinanti e senza soluzione di continuità fisica;
- b. discontinuo, quando le aree che lo compongono appartengono ad Ambiti di Riqualificazione non contigui tra i quali esistono soluzioni di continuità fisica.

In entrambi i casi gli interventi di trasformazione ricompresi nel Comparto sono unitari e sono soggetti alla normativa del PUA in cui esso è inserito attraverso la stipula di una convenzione, sottoscritta dai soggetti attuatori e regolante i rapporti tra questi e il Comune. I contenuti di tale convenzione e le modalità di attuazione dei comparti sono specificate nel RUEC.

art.57- Compensazione urbanistica ed ecologica

1. L'attivazione delle procedure perequative, compensative e premiali di cui al presente Capo 7 è vincolata all'offerta di alcune contropartite di interesse pubblico da parte dei proprietari dei suoli ricompresi negli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) che sono finalizzate ad un trasferimento alla collettività di una quota parte dell'incremento di valore immobiliare concesso attraverso l'attuazione di quelle procedure. Tali compensazioni appartengono a due distinte famiglie:
 - a. Compensazioni obbligatorie connesse al Dev in termini di offerta di servizi e infrastrutture
 - b. Compensazioni integrative connesse al Derp in termini di offerta funzionale e gestionale, offerta di qualità architettonica e ambientale e offerta ecologica aggiuntiva.

2. L'**offerta di servizi e infrastrutture** è costituita dal potenziamento delle dotazioni pubbliche di servizi di cui al D.L. n. 1444/1968 e delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per rispondere alle prescrizioni di legge e compensare gli effetti indotti dalla trasformazione urbana e dall'eventuale incremento di carico urbanistico, correlata alla SUL aggiuntiva e/o ai cambiamenti di destinazioni d'uso con categorie funzionali a carico urbanistico più elevato, prioritariamente attraverso:

- la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti (con particolare riferimento al verde e alla dotazione di parcheggi)
- la monetizzazione delle aree a standard non reperite;
- la eventuale manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata minima di anni dal collaudo finale;
- la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

Rientra in questa offerta la previsione obbligatoria delle aree a "verde privato con valenza ecologica", di cui all'art. 69 comma 3 lettera b. Articolazione, quantità e procedure di questa offerta sono definite in sede di Piano operativo e Atti di programmazione.

3. L'**offerta funzionale e gestionale**, all'interno delle destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme ed eventualmente precisate dal RUEC per ciascun tessuto urbano, risponde alla domanda pubblica di:

- localizzazione di specifiche destinazioni d'uso, maggiormente rispondenti alle esigenze collettive e sociali, con particolare riguardo all'offerta di edilizia residenziale sociale (ERS) rivolta alle fasce sociali disagiate; oppure capaci di produrre una rigenerazione funzionale e una rivitalizzazione di parti urbane emarginate o in declino e che si possono manifestare nel tempo richiedendo specifiche politiche pubbliche;
 - limitazione o delocalizzazione di destinazioni d'uso ritenute incongrue con i caratteri urbanistici e ambientali di determinate parti della città;
 - manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per una durata superiore a quella minima di cui al precedente comma.
4. L'offerta di **qualità architettonica e ambientale** riguarda l'innalzamento, oltre i limiti minimi imposti ordinariamente agli interventi edilizi dalle leggi nazionali e regionali, della qualità estetica e costruttiva dei nuovi edifici e spazi aperti attraverso il raggiungimento di elevati standard ecologico-ambientali secondo i principi della bio-architettura e il contributo alla rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali (acque profonde, suolo, aria) sulla base dei criteri e dei parametri contenuti nel Protocollo ITACA, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
- il rispetto di indirizzi progettuali finalizzati all'innalzamento della qualità architettonica anche attraverso l'obbligo, in alcuni casi, di procedure concorsuali di tipo pubblico
 - la disposizione e conformazione degli edifici e degli spazi aperti rispetto ad alcune risorse ambientali (sole e aria) in termini di ricerca di soluzioni efficaci di soleggiamento/ombreggiamento e ventilazione naturale;
 - il raggiungimento di un'elevata permeabilità naturale e profonda dei suoli;
 - l'incremento della piantumazione degli spazi aperti con essenze arboree in grado di contribuire in modo sensibile alla qualità della risorsa aria, alla riduzione di CO₂ e al raggiungimento di migliori prestazioni microclimatiche dello spazio urbano;
 - la mitigazione dei principali impatti inquinanti che interessano l'area;
 - la ricerca di un comportamento energetico prevalentemente passivo integrato dall'uso di fonti energetiche da risorse rinnovabili nonché la protezione o il risanamento acustico degli edifici;
 - il privilegiamento di materiali, componenti edilizi e tecnologie costruttive riciclabili, riciclati e di recupero, che contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo, caratterizzate da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati e capaci di garantire la salute e il benessere degli abitanti e dei fruitori;
 - l'adozione di soluzioni finalizzate alla riduzione dei consumi idrici e al riciclo delle acque meteoriche per usi collettivi come, per esempio, la manutenzione del verde pubblico e privato.
5. L'**offerta ecologica aggiuntiva** riguarda le previsioni compensative obbligatorie da realizzare in aree diverse da quelle interne o contigue agli Ambiti di Riqualficazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi), già di proprietà pubblica o acquisite al patrimonio pubblico attraverso la manovra perequativa o gestite in accordo con i privati in base specifiche convenzioni regolanti l'uso pubblico delle stesse, su cui il Comune intende incentivare processi di rinaturazione e la loro fruizione pubblica anche attraverso usi collettivi, agricoli e forestali da intendersi come compensativi del consumo di suolo aggiuntivo eventualmente prodotto negli Ambiti di Riqualficazione. L'offerta consiste nel potenziamento e nel consolidamento del grado di naturalità complessivo della città attraverso alcune categorie di opere riconducibili all'irrobustimento della Rete ecologica e paesistica di cui al precedente Capo 6. in aree prioritarie rientranti nelle aree a standard urbanistici. Tali opere possono essere realizzate con:
- intervento diretto da parte dei titolari dell'intervento trasformativo che genera l'offerta ecologica aggiuntiva;
 - corresponsione, da parte degli stessi, di risorse finalizzate allo scopo previa costituzione di un capitolo di bilancio comunale dedicato.
- Rientrano in questa categoria di opere le seguenti:
- macchie vegetali, margini e confini piantumati, filtri arborei, corridoi e fasce di connettività vegetale, sia in aree forestali e agricole sia in aree periurbane e urbane;
 - opere di salvaguardia territoriale e di mitigazione del rischio ambientale (ad esempio per la messa in sicurezza di aree caratterizzate da un rischio frana elevato attraverso opere di ingegneria naturalistica);
 - opere di salvaguardia del reticolo idrografico;

- opere di qualificazione ambientale delle aree contigue alla rete infrastrutturale;
- opere di permeabilizzazione e dotazione vegetale di suoli precedentemente compromessi da attività antropiche;
- opere di riqualificazione dei cosiddetti "detrattori ambientali" (aree di cava, aree di localizzazione di impianti tecnologici, discariche, ecc.)

Le opere relative all'offerta ecologica aggiuntiva debbono essere contestuali agli interventi negli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) che le hanno generato.

6. I contenuti e le caratteristiche dell'offerta connessa alle compensazioni integrative di cui ai commi 3, 4 e 5 sono specificati in appositi protocolli redatti in sede di Atti di Programmazione.

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

CAPO 1. STRATEGIE

art. 58 - Quadro strategico d'assieme

1. Il PUC assume e fa proprie le strategie del Documento Programmatico approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 231 del 10/12/2012 che rappresentano la sintesi della fase di sollecitazione, ascolto e partecipazione delle Autorità operanti sul territorio e degli attori locali, preliminare alla formazione del Piano.
2. Tale Documento individua alcune "visioni" di città che costituiscono il riferimento programmatico e progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di conservazione, riqualificazione e trasformazione urbana e le politiche economiche e sociali nei prossimi anni e che quindi informano anche i contenuti del PUC e della sua attuazione attraverso i Piani operativi e gli Atti di programmazione:
 - a. Gragnano città sostenibile
 - b. Gragnano città delle identità culturali e paesaggistiche
 - c. Gragnano città abitabile e attrezzata
 - d. Gragnano città delle eccellenze produttive
 - e. Gragnano città accessibile

art. 59 - Obiettivi generali, lineamenti strategici e azioni strategiche

1. Le "visioni" di città richiamate nell'art. 58 si articolano negli obiettivi generali, nei lineamenti strategici e nelle azioni strategiche individuate, nella loro gerarchia e concatenazione, così come riportato nell'elaborato P1 nel quale tali visioni vengono anche sintetizzate graficamente.
2. Alle "visioni" e ai Progetti-guida di cui al successivo Capo 2, il Comune farà prioritario riferimento per indirizzare la redazione e l'approvazione dei Piani operativi e degli Atti di programmazione in coerenza con il PUC.
3. Gli obiettivi generali, i lineamenti strategici e le azioni strategiche devono essere perseguiti tenendo presenti alcune opzioni di fondo:
 - a. il rapporto di cooperazione tra i soggetti pubblici interessati all'attuazione e gestione dei Progetti;
 - b. l'integrazione delle risorse pubbliche e private, con l'obiettivo di massimizzare le capacità di investimento privato entro un quadro di regole governato dai soggetti pubblici coordinati tra loro;
 - c. l'integrazione dei contenuti ecologici, paesistici, infrastrutturali e funzionali delle azioni da intraprendere con riferimento sia alla definizione dei progetti sia alle ricadute sui contesti in cui sono inserite;
 - d. la previsione degli effetti ambientali, socio-economici e culturali connessi alle azioni indicate attraverso criteri di valutazione delle scelte trasparenti e condivisi.

CAPO 2. PROGETTI GUIDA

art. 60- Articolazione e ruolo

1. Il PUC individua negli elaborati P5.1/2/3 tre Progetti-guida relativi a specifiche parti del territorio comunale, definite prevalentemente da componenti naturali e paesaggistiche e da tessuti e tracciati storici o di nuova formazione, nelle quali, anche per la presenza di condizioni di criticità urbanistica e ambientale, si prevedono interventi di conservazione

e trasformazione e singole opere a diversa destinazione funzionale di particolare rilevanza sulle quali si concentreranno gli sforzi del Comune, attraverso gli Atti di programmazione e le azioni conseguenti, per dare concretezza agli obiettivi e ai lineamenti strategici richiamati al precedente Capo 1 agli artt. 58 e 59 Tali Progetti, fortemente interagenti tra loro, svolgono quindi un ruolo di indirizzo prioritario del Comune, da concretizzare attraverso l'integrazione e il coordinamento di azioni diverse, competenti a soggetti diversi, in diversi settori di governo del territorio.

2. Il PUC individua negli elaborati suddetti i seguenti 3 Progetti-guida
 - a. La grande trasversale dell'acqua dalla valle dei Mulini alla piana coltivata
 - b. La linea ferroviaria come tracciato della rigenerazione urbana
 - c. La riconquista dello spazio urbano lungo il sistema lineare del centro storico
3. I Progetti-guida:
 - costituiscono una sintesi progettuale delle indicazioni e delle istanze emerse dal processo di partecipazione e di confronto con la città;
 - attraversano gli Ambiti di paesaggio di cui al Capo 2 del precedente Titolo 2, sottolineando e sollecitando gli interventi di conservazione e trasformazione di maggiore rilevanza per la conferma o la rigenerazione delle loro identità;
 - intercettano i luoghi nei quali si concretizzeranno, nel tempo e per parti, gli interventi concentrati di rigenerazione negli Ambiti di riqualificazione e gli interventi più diffusi e puntuali, dentro il sistema di relazioni infrastrutturali, insediative e ambientali definite dal PUC, puntando a dare coerenza e integrazione all'azione pubblica e privata e ad evitare la frammentazione decisionale e l'attuazione disorganica dell'azione pubblica;
4. Per ciascuno dei Progetti-guida, il PUC individua negli articoli seguenti e negli elaborati suindicati:
 - a. le risorse da valorizzare peculiari delle parti di territorio interessate;
 - b. gli obiettivi da raggiungere, sia in forma testuale che grafica;
 - c. l'ambito territoriale di riferimento, variabile in funzione delle scelte programmatiche del Comune e del processo di concertazione con i soggetti interessati.
5. Il Comune promuove l'avvio dei Progetti-guida con il Piano operativo e gli Atti di programmazione attraverso la concertazione con i soggetti interessati tramite conferenze di servizio e accordi di programma. La concertazione, in ottemperanza agli indirizzi espressi dalle presenti norme, è finalizzata a:
 - la specificazione dell'insieme coordinato e integrato degli interventi da attuare nella fase temporale di validità del Piano operativo e Atti di programmazione, coerentemente con gli obiettivi di ciascun Progetto sia fisici che immateriali;
 - la individuazione degli interventi diretti e di quelli indiretti di cui alla L. R. n. 16/2004
 - la individuazione degli interventi pubblici inseriti nei Programmi triennali delle opere pubbliche comunali;
 - la definizione delle azioni competenti ai diversi soggetti interessati;
 - l'articolazione delle priorità temporali;
 - la individuazione delle risorse necessarie e disponibili e delle possibili fonti di finanziamento, con riferimento sia al bilancio comunale sia ad altre fonti di finanziamento pubbliche e private;

In contesti di particolare rilevanza urbana, gli interventi e le opere previsti dai Progetti-guida potranno essere coordinati attraverso la procedura del Progetto Urbano di cui al successivo art. 71.

art. 61- La grande trasversale dell'acqua dalla valle dei Mulini alla piana coltivata

Il progetto, contenuto nell'elaborato P5.1, si articola in una successione di aree verdi e a parco che si sviluppano lungo i torrenti Vernotico e Gragnano, e che assumono caratteristiche, valenze ed obiettivi diversi in relazione ai connotati delle aree

attraversate, dando luogo ad una trasversale ambientale fitta di connessioni ecologiche e paesistiche che si innestano nel grande serbatoio naturalistico dei Monti Lattari.

Nella parte a valle obiettivo prioritario di progetto è la riqualificazione della “campagna urbana”, perseguito attraverso la realizzazione di un parco agricolo-urbano attrezzato, che consente di incrementare la dotazione di standard urbanistici di scala locale e territoriale, in termini di aree per la fruizione naturalistica, lo sport e il tempo libero. L'accessibilità e la fruizione del parco vengono garantite da una parte dalla presenza della nuova linea tranviaria di cui al precedente art. 37 dall'altra da interventi compatibili volti a consolidare la vocazione dell'area e ad incentivare l'uso misto abitativo/produttivo/ludico e ricreativo degli spazi, riuscendo così a preservare la piana dall'avanzamento dei processi di consumo di suolo.

La parte a monte, che coinvolge parte del centro storico, la Valle dei Mulini e il Parco di Monti Lattari, si struttura come un sistema integrato di tracciati ed emergenze ambientali ed architettoniche rispetto al quale il progetto-guida mira a valorizzarne gli aspetti ambientali e ad incentivarne l'uso turistico, attraverso la messa in sicurezza, la valorizzazione delle risorse vegetazionali, il recupero e restauro dei mulini abbandonati, comprensivi della sistemazione ambientale e dell'attrezzaggio delle aree adiacenti, per realizzare un percorso didattico del sistema idraulico e produttivo storico.

Premessa fondamentale alla realizzazione del parco è la bonifica dei corsi d'acqua che, in assenza di rete fognaria, attualmente raccolgono gli scarichi urbani, a cui associare interventi diffusi e sistematici di salvaguardia dei corpi idrici e dei relativi ecosistemi, con particolare riferimento alla tutela del sistema vegetale ripariale e alla rinaturazione delle parti impropriamente alterate, in coerenza con quanto disposto dalle norme del Sistema ambientale e della Rete ecologica e paesaggistica di cui al capo 6 del titolo 2.

Concorrono alla realizzazione del parco meccanismi di acquisizione compensativa e di compensazione ecologica collegati agli interventi di riqualificazione e trasformazione urbana interessanti altre aree del territorio comunale, come specificato al Capo 7 del Titolo 2 e al Capo 4 del Titolo 3 delle presenti NTA.

art. 62 -La linea ferroviaria come tracciato della rigenerazione urbana

Tema portante del progetto, contenuto nell'elaborato P5.2, è la riconversione della linea ferroviaria Gragnano-Torre Annunziata in linea tranviaria ecosostenibile e la conseguente riconnessione e rigenerazione urbana delle parti di territorio che essa attraversa. Da una parte il progetto mira a supportare significativamente il sistema infrastrutturale di progetto del piano e conseguentemente a contribuire alla riduzione dell'attuale congestionamento della mobilità urbana; dall'altra a superare la barriera che, attualmente, la linea ferroviaria costituisce per gli insediamenti residenziali e produttivi localizzati ai suoi margini.

Allo stesso tempo, la riconversione della ferrovia in linea ferro-tranviaria deve costituire un'occasione di rilancio turistico della città e di marketing territoriale attraverso il collegamento tra le grandi infrastrutture (porto di Castellammare di Stabia, grande viabilità e rete ferroviaria) e il territorio storico della pasta di Gragnano (pastifici, spazio urbano storico, valle dei Mulini, parco dei Monti Lattari) come rete di luoghi di interesse storico, ambientale e produttivo e come *brand* di valore internazionale (slow food, slow mobility, slow city). In particolare, la localizzazione della stazione terminale della linea in prossimità del porto turistico di Castellammare garantisce un accesso diretto al territorio di Gragnano dei flussi connessi al traffico crocieristico e diportistico e, più in generale, permette la messa in rete delle risorse balneari, storiche e archeologiche del litorale vesuviano e stabiese, con quelle del territorio gragnanese valorizzandone l'accessibilità e l'appetibilità localizzativa per iniziative imprenditoriale in campo turistico-culturale.

Il progetto-guida prevede come interventi principali:

- la realizzazione di nuove fermate in corrispondenza di alcuni nodi strategici di elevata accessibilità, che diventeranno capisaldi della più generale strategia di ridisegno urbano attraverso operazioni di riqualificazione e densificazione dei tessuti urbani, al fine di realizzare nuove aree pubbliche
- un nodo intermodale a valle in corrispondenza del nuovo svincolo previsto dal PUC sulla S.S.145, piccoli parcheggi di scambio e nuove attrezzature e servizi collettivi.
- la riqualificazione dell'ex Carcere come spazio attrezzato per la conoscenza del ciclo produttivo della pasta e la localizzazione di servizi per lo svolgimento di attività espositive, di promozione imprenditoriale del distretto industriale di Gragnano (business park) e di incubazione di start-up.

- la realizzazione di un tracciato ciclo-pedonale parallelo al tracciato ferro-tranviario, strettamente connesso alla rete ciclo-pedonale urbana e alla razionalizzazione della rete stradale locale in grado di migliorare la viabilità promiscua dei tessuti edificati
- interventi di riconnessione trasversale per ricucire le parti oggi separate dall'infrastruttura ferroviaria, in cui prevedere programmi di riordino urbano, anche con interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione urbanistica, finanziabili anche attraverso l'attivazione di meccanismi di tipo perequativo, compensativo e premiale per garantire sia l'incremento della qualità dello spazio urbano sia la complessità funzionale delle parti del territorio da riqualificare
- la realizzazione del nodo intermodale previsto nell'area dell'attuale stazione FF.SS. di Gragnano comprensiva di interventi di risistemazione delle aree adiacenti che garantiscano al nodo il ruolo di porta di accesso alla Valle dei Mulini e al centro storico della città.

art. 63 - La riconquista dello spazio urbano lungo il sistema lineare del centro storico

Il progetto contenuto nell'elaborato P5.3, ha l'obiettivo di valorizzare il centro storico di Gragnano per restituire nuovamente ad esso, attraverso diverse tipologie di interventi, un ruolo identitario forte e riconoscibile alla scala comunale e territoriale. Gli interventi prioritari previsti si articolano in tre direzioni fondamentali: il miglioramento dell'accessibilità, il recupero e la rifunzionalizzazione insediativa, la messa in sicurezza del territorio.

Il miglioramento dell'accessibilità al centro storico viene raggiunto attraverso lo spostamento di una parte del traffico veicolare da via Roma verso la strada statale n. 366 per Agerola che costeggia le pendici del Monte Pendolo, e a valle su via Quaranta la verso via Ponte Trivione. Un sistema integrato di connessioni trasversali e la realizzazione di parcheggi, a monte e a valle di via Roma, permettono di ripensare radicalmente il modello di mobilità nel centro, prevedendo zone a traffico limitato con la conseguente restituzione di alcuni spazi di pregio architettonico alla pedonalità. Per garantire un'adeguata risposta del sistema dell'accessibilità, delineato nel progetto guida e definito alla scala comunale nel sistema infrastrutturale, nel caso di eventi di particolare importanza (auspicabili per il rilancio in chiave turistica del territorio), è prevista la realizzazione di alcuni parcheggi di scambio localizzati nei pressi delle nuove fermate della linea ferro-tranviaria.

La rigenerazione e valorizzazione del centro storico va perseguita attraverso la realizzazione di una serie di interventi di recupero edilizio ed urbanistico lungo via Roma, via Nuova s. Leone fino a piazza Leone, e di rifunzionalizzazione degli antichi pastifici dismessi o dismettibili localizzati lungo via Roma che potranno essere destinati a nuove funzioni centrali di interesse culturale, commerciale e turistico. Il valore storico e identitario del centro di Gragnano va ulteriormente incentivato attraverso la valorizzazione dei tracciati storici minori e la messa in rete di alcuni siti di particolare interesse archeologico oggi per la maggior parte obliterati dall'edificazione lungo la direttrice occidentale di ingresso al centro storico. L'individuazione delle aree di maggiore interesse e il relativo scavo, consente di dotare il comune di Gragnano di un parco archeologico direttamente connesso a quello di Castellammare con cui quindi creare le necessarie sinergie anche gestionali, incentivando la fruizione di tipo turistico con effetti positivi sul sistema economico locale.

Altrettanto rilevante per la valorizzazione del centro storico è la messa in sicurezza delle aree di rischio idrogeologico presenti sul versante del Monte Pendolo. Previa analisi di settore mirata ad approfondire i livelli di rischio e le misure d'intervento necessarie per il consolidamento dei versanti, si prevede di avviare un processo di delocalizzazione dei nuclei insediativi e dei singoli edifici, a partire da una strategia selettiva delle priorità, con trasferimenti compensativi verso gli Ambiti di riqualificazione individuati dal PUC nelle zone di fondovalle.

CAPO 3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

art. 64- Generalità

1. Il PUC individua nel capitolo 4 della Relazione i fabbisogni complessivi sia relativi alla residenza e al terziario sia relativi agli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68, con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri

previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia. Ove necessario, tale definizione è sottoposta all'approvazione degli enti preposti in sede di Conferenza di servizi di cui al comma 6 art. 24 della L.R. n. 16/2004 e può comportare modifiche ai suddetti piani, secondo il principio di flessibilità della pianificazione sovraordinata di cui all'art. 11 della citata legge regionale.

2. Il dimensionamento che scaturisce dalla quantificazione dei fabbisogni abitativi e terziari costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili con il Piano operativo e Atti di programmazione nell'arco temporale di dieci anni, con le precisazioni di cui all'art. 65 e non comprende le nuove destinazioni d'uso risultanti dai cambiamenti di quelle esistenti verso categorie funzionali con Carico urbanistico pari o inferiore a quello preesistente così come definite nel comma 1 dell'art. 7 e nel RUEC, a meno delle destinazioni residenziali che debbono comunque rientrare all'interno del limite massimo suddetto. Il dimensionamento che scaturisce dalla quantificazione dei fabbisogni di standard urbanistici ex D.I. n. 1444/68 costituisce invece il limite minimo delle suddette previsioni.
3. Il dimensionamento non coincide con la capacità insediativa e la dotazione di attrezzature complessive risultanti dalla somma delle capacità e delle dotazioni potenziali dei singoli Ambiti di Riquadrificazione, di cui al Capo 7 del precedente Titolo 2 e con le relative modalità attuative di cui agli artt. 68 e 69. La differenza tra dimensionamento e capacità edificatorie potenziali ha lo scopo di garantire condizioni di competitività tra i diversi soggetti attuatori del PUC e le proposte da questi formulate nella fase di formazione del Piano operativo e Atti di programmazione.

art. 65 - Criteri di calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni

1. Il calcolo dei fabbisogni abitativi e delle attività produttive e terziarie nonché degli standard urbanistici è effettuato sulla base delle disposizioni contenute nella L.R. n. 35/1987 e ss.mm. e ii. con le precisazioni di cui ai commi successivi.
2. Il calcolo dei fabbisogni abitativi tiene conto delle seguenti componenti:
 - a. l'eventuale incremento di popolazione previsto dal PUC nell'arco temporale di dieci anni, così come specificato nel capitolo D della Relazione; la risoluzione del disagio abitativo connesso a condizioni di sovraffollamento e alla presenza di alloggi malsani o inidonei, da soddisfare attraverso bandi mirati di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
 - b. la necessità di dare risposta ad altre fasce sociali disagiate (anziani, studenti, giovani coppie, ecc.), comunque rientranti nell'ERS in quanto incapaci di accedere, per ragioni economiche, ad un alloggio adeguato sotto il profilo della salute, della sicurezza e della dignità.
3. Il calcolo dei fabbisogni di attività terziarie non comprende le quote relative:
 - alle unità commerciali di vicinato, ai sensi del D. lgs. n. 114/1998 e della L. R. 1/2014, da considerare come servizi integrativi della residenza e ad essa strettamente correlati, necessari alla composizione di un equilibrato mix funzionale per il raggiungimento di un'adeguata qualità delle diverse parti urbane;
 - ai servizi privati di uso pubblico riconducibili ad attrezzature di cui al D.I. n. 1444/68 per le quali sono state stipulate apposite convenzioni con il Comune e che vanno inclusi nel calcolo degli standard urbanistici.

Il dimensionamento delle unità commerciali di vicinato è effettuato sulla base dei criteri stabiliti dalle leggi regionali e nazionali vigenti e dalla pianificazione sovraordinata.
4. Il calcolo dei fabbisogni di attività produttive è effettuato sulla base della previsione del numero di addetti secondo i criteri contenuti nello Studio Economico di cui al comma 3 dell'art. 4.
5. Il calcolo dei fabbisogni di attrezzature di cui agli standard urbanistici ex D.I. n. 1444/68 è effettuato sulla base della dotazione minima di superficie a tal fine destinata così come stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali sia per i nuovi abitanti e attività previsti dal PUC sia per quelli pregressi, relativi cioè agli abitanti e alle attività esistenti alla data di approvazione della Proposta di PUC, così come specificato in Relazione. Nell'elaborato P4.2. *Sistema insediativo*

sono individuati gli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) di cui all'art. 54, finalizzati a soddisfare tali fabbisogni. Alle superfici a standard ivi previste si aggiungono quelle obbligatorie per gli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) di cui all'art. 55.

6. Spetta al Comune, in sede di Piano operativo e Atti di programmazione, ripartire nel tempo la realizzazione delle quote del dimensionamento complessivo corrispondente ai fabbisogni indicati nei precedenti commi 1, 2, 3 e 4, secondo priorità e conseguenti modalità di selezione delle proposte che tengano conto dei seguenti criteri:
 - a. Per quel che riguarda i fabbisogni abitativi, terziari e produttivi, andrà perseguita, **nel rispetto del dimensionamento**, una ripartizione delle priorità attuative, all'interno delle potenzialità complessive offerte dagli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) e di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati (ARDi), che privilegi sia la realizzazione di interventi capaci di garantire la realizzazione di parti organiche e non episodiche dei Progetti-guida di cui al precedente Capo 2, sia il conseguimento delle dotazioni minime di attrezzature suddette.
 - b. Per quel che riguarda le attrezzature e gli standard urbanistici ex D.L. n. 1444/68, andrà perseguita una ripartizione delle priorità attuative, all'interno delle potenzialità complessive offerte dagli Ambiti di Riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu), che privilegi un'equa ed equilibrata distribuzione degli interventi in ragione delle domande e delle dotazioni minime e massime quantificate negli Ambiti di paesaggio di cui al Capo 2 del precedente Titolo 2, con una particolare attenzione alla necessità di superare prioritariamente gli squilibri di dotazione esistenti sul territorio.
7. In fase attuativa, la dotazione minima di superficie a standard urbanistici degli interventi diretti e di quelli indiretti previsti con i Piani Urbanistici attuativi si applica:
 - all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente;
 - alla quota di SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico rispetto a quella preesistente, sulla base dei parametri stabiliti dal RUEC per le diverse categorie funzionali indicate nel comma 1 dell'art. 7 e richiamate nelle norme relative agli Ambiti di Paesaggio di cui al precedente Capo 2 e ai Sistemi e Reti di cui ai Capi 3, 4, 5 e 6 del Titolo 2.

A tal fine le destinazioni d'uso esistenti legittimamente in atto sono quelle risultanti dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

art. 66 - Aggiornamento del dimensionamento

In sede di Piano operativo e Atti di programmazione, a seguito del monitoraggio di cui all'art. 13 e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del PUC può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC e con le capienze edificatorie da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

CAPO 4. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

art. 67- Ambiti di Equivalenza

1. Il riparto delle previsioni e delle potenzialità edificatorie secondo gli obiettivi perequativi di cui all'art. 51 con riferimento ai parametri edificatori di cui ai commi 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 52, viene effettuato sulla base di una classificazione e suddivisione del territorio comunale in Ambiti di Equivalenza, costituiti da suoli ai quali viene attribuito un Diritto edificatorio virtuale (Dev) in base all'applicazione dell'Indice di edificazione virtuale (lev) specifico dell'Ambito di equivalenza in cui tali suoli ricadono.

2. L'lev e il corrispondente Dev sono quelli connaturati con i suoli trasformabili tenendo conto dei seguenti due fattori che prescindono dalla specifica disciplina d'uso del territorio prevista dal PUC, dal Piano operativo e dagli Atti di programmazione:
 - lo *stato di diritto*, che sintetizza sia le previsioni del PRG previgente sia le aspettative urbane comunque riconducibili alle dinamiche in atto;
 - lo *stato di fatto*, che sintetizza le caratteristiche strutturali dei luoghi anch'essi incidenti sulla definizione di quei diritti e sull'articolazione di valori tra diverse regioni urbane.

3. Gli Ambiti di Equivalenza, perimetrati nell'elaborato P6 - Ambiti di equivalenza per la perequazione urbanistica, corrispondono alle seguenti 4 regioni urbane con i relativi parametri prestazionali connotanti lo stato di diritto e di fatto:
 - A. La *regione urbana centrale consolidata* riconducibile sostanzialmente al "centro edificato", coincidente con le due aree centrali:
 - del Centro storico lineare lungo via Roma e degli insediamenti recenti cresciuti a ridosso di questo e di via Castellammare, a sud del Torrente Gragnano, costituita
 - il nucleo storico di S. Leone e le espansioni recenti attorno agli assi di via Vittorio Veneto, via Marianna Spagnuolo, via Vecchia S. Vito e via Vincenzo Lombardi, a nord del Torrente Vernotico.
 - B. La *regione urbana semiconsolidata* coincidente con parti urbana in contiguità diretta con i centri edificati e ancora incomplete e non consolidate come:
 - la parte urbana a ridosso di via Giuseppe Raffaelli e via s. Giuseppe fino a via Caprile, contigua alla regione urbana consolidata a nord del Torrente Gragnano;
 - le espansioni urbane degli ultimi decenni a ridosso della città di Castellammare, lungo via Madonna delle Grazie, via Foscolo, il tratto settentrionale di via Carmiano e l'area di via dei Pastai. La regione comprende l'intero ARDi della Cittadella dei Pastifici.
 - C. La *regione periurbana*, coincidente principalmente con i nuclei e l'edificato diffuso delle matrici rurali di valle e alcune frange pedemontane del Monte Pendolo.
 - D. La *regione dei borghi collinari e di valle*, coincidente con le aree lungo il Torrente Vernotico e con i nuclei urbani pedemontani.

4. Gli lev corrispondenti alle sopra elencate 4 regioni sono i seguenti:
 - A. 0,50 mq/mq
 - B. 0,40 mq/mq
 - C. 0,20 mq/mq
 - D. 0,10 mq/mq

5. Gli lev e i Dev corrispondenti vengono assegnati ai proprietari di tutti i suoli ricadenti nei soli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 53 inseriti nel Piano operativo e negli Atti di programmazione, con le modalità di cui ai successivi art. 68 e 69.

6. Il Dev è liberamente commerciabile ma l'edificazione ad esso corrispondente può essere realizzata esclusivamente negli Ambiti di Riqualificazione, con le modalità e nei limiti indicati al precedente Capo 7 del Titolo 2 e ai successivi art. 68 e 69.

7. Gli lev e i Dev corrispondenti devono essere ridotti del 50% per i suoli che, pur compresi in Ambiti di Riqualificazione sono gravati da vincoli di inedificabilità (zone di tutela dei parchi; vincoli ambientali, paesistici e archeologici; fasce di rispetto di cimitero, strade, ferrovia, elettrodotti ecc.) anche apposti successivamente all'approvazione del PUC; il Dev così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli degli stessi Ambiti o in altri Ambiti di Riqualificazione non gravati da tali vincoli.

8. Il calcolo della SUL corrispondente al Dev di cui al precedente comma 2, in presenza di edifici esistenti di cui si prevede la demolizione o la conservazione, va modificato considerando la SUL esistente legittimamente realizzata - al netto di manufatti diruti, baracche, tettoie e volumi tecnici – al posto di quella virtuale risultante dall'applicazione dell'lev. Ne consegue che, dal calcolo della St degli Ambiti di Riqualficazione in cui ricadono tali edifici, va sottratta la superficie dei lotti costituiti dalla somma delle aree di sedime degli stessi edifici e dei suoli liberi ad essi asserviti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o di relazione funzionale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio; qualora la individuazione di tale nesso non fosse certificabile attraverso questi atti, deve scaturire da una verifica documentata dell'assetto proprietario, della documentazione catastale, delle attività e degli usi presenti nei suoli liberi scoperti e interrati riconducibili agli edifici in questione (per giardini, parcheggi, box auto, altri locali pertinenziali e altre attività ad essi connesse) e delle eventuali autorizzazioni amministrative all'esercizio di tali attività, fermo restando che la dimensione dei suoli liberi di pertinenza non potrà essere inferiore a quello dell'area di sedime.
9. Il calcolo del Dev corretto sulla base di tali criteri può comportare una variazione in riduzione o in incremento della SUL complessivamente spettante e quindi dell'lev effettivo. Tale calcolo e la corrispondente variazione del Dev e dell'lev in funzione della consistenza effettiva degli immobili vanno effettuati in fase attuativa con il Piano operativo e gli Atti di Programmazione che attribuiscono i diritti edificatori e in via definitiva, a valle degli stessi Atti con il Piano Urbanistico Attuativo.
10. Il calcolo del Dev, in caso di trasferimenti compensativi può comportare un'ulteriore variazione in riduzione o in incremento della SUL spettante rispetto a quella di cui al precedente comma 8., in funzione dell'eventuale diverso valore immobiliare degli Ambiti di riqualificazione in cui tali diritti edificatori vengono trasferiti. Ai fini del calcolo di tale variazione, la SUL corrispondente al Dev spettante va moltiplicata per un valore parametrico di conversione che registri le differenze di valore immobiliare tra l'Ambito di equivalenza in cui matura il Dev e quello in cui viene trasferito, da definire e aggiornare con il Piano operativo e gli Atti di programmazione.

art. 68–Disposizioni attuative per gli ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu)

1. Negli Ambiti di Riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) la quota di suolo oggetto di cessione compensativa al Comune per la realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968 è pari:
 - a. all'intera **St** dell'Ambito in presenza di vincoli di inedificabilità imposti da strumenti di pianificazione sovraordinata o da piani attuativi comunali approvati; il Comune potrà tuttavia prevedere, con il Piano operativo e Atti di programmazione, la cessione totale dell'intera St anche nei seguenti casi:
 - laddove l'estensione territoriale degli Ambiti di Riqualificazione risulti inferiore ad alcune soglie dimensionali minime, nei quali cioè la quantificazione del Dev determini un'edificazione inadeguata ad integrarsi morfologicamente con i contesti in cui l'Ambito si colloca;
 - all'interno degli Ambiti di paesaggio 9. Valle dei Mulini, 10. Monte Pendolo, 11. Promontorio di San Tommaso-S. Nicola dei Miri, 12. Aurano, 13. Promontorio di Castello, 14. Versanti alti dei Monti Lattari;
 - b. all'interno degli Ambiti di Paesaggio 6. Città storica e consolidata di via Roma, 7. San Leone, 8. San Giuseppe – Caprile, così come definiti nel Capo 2 del Titolo 2, nei casi in cui l'edificazione risulti incongrua con le peculiari caratteristiche storico-morfologiche, urbanistiche e ambientali;
 - c. all'80% minimo della St in tutti gli Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) non rientranti nelle condizioni suddette.

L'individuazione degli Ambiti di Riqualificazione urbana e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) rientranti nel caso a. viene definita in sede di Piano operativo e Atti di programmazione.

2. La cessione compensativa è così regolamentata:
 - a. Negli Ambiti in cui è obbligatoria la cessione gratuita dell'intera St, di cui al punto a. del precedente comma 2, il Dev va trasferito integralmente in altri Ambiti di Riqualificazione, compresi quelli per standard urbanistici (ARUAsu) laddove tale trasferimento consenta di ottenere migliori risultati dal punto di vista urbanistico e ambientale, anche in relazione agli indici edilizi e alle caratteristiche storico-morfologiche, urbanistiche e ambientali dei tessuti e degli spazi urbani esistenti nelle aree contigue.
 - b. Negli Ambiti in cui la cessione compensativa dei suoli può essere parziale, di cui al punto b. del precedente comma 2, la **SUL** corrispondente al **Dev** può essere realizzata in sito, all'interno di un'area di concentrazione edificatoria rientrante nella quota di suolo non ceduta, la cui localizzazione va concordata con il Comune in sede di PUA secondo criteri di stretta integrazione urbanistica, funzionale e ambientale con i tessuti edilizi contigui. Nell'area di concentrazione edificatoria, oltre agli interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici rientranti nelle categorie di destinazioni definite al comma 1 dell'art. 7 e nel RUEC e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e Atti di programmazione, sono consentite: unità di vicinato, strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere con carico urbanistico basso e medio, strutture ricettive all'aria aperta, attrezzature per la produzione agricola finalizzate alla realizzazione di Parchi agricoli e didattici di cui al successivo comma 5, altre destinazioni d'uso per Servizi con esclusione di quelli a carico urbanistico alto sulla base delle specifiche funzionali contenute nel RUEC. Nella stessa area devono essere reperiti gli standard urbanistici corrispondenti alla SUL suddetta. Ad esclusione di quanto disposto al comma 3 all'art. 65, la quota di suoli non ceduta per la realizzazione degli standard urbanistici rispetto alla complessiva superficie territoriale degli Ambiti, corrispondente all'area di concentrazione edificatoria al netto delle urbanizzazioni primarie e secondarie connesse all'edificazione, sarà monetizzata e finalizzata alla realizzazione delle opere a standard.

In entrambi i casi, le scelte d'intervento debbono essere compiute nel rispetto delle disposizioni relative all'Ambito di paesaggio in cui gli interventi ricadono, di cui al Capo 2 del Titolo 2, e di quelle contenute nei Progetti-guida, di cui al Capo 2 del Titolo 3.
3. La cessione compensativa dei suoli al Comune, di cui ai precedenti commi 1 e 2, è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto.
4. In alternativa alla cessione compensativa dei suoli e fermo restando il **Dev** spettante, i proprietari possono realizzare interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune, rientranti nelle categorie di destinazioni d'uso definite al comma 1 dell'art. 7 e nel RUEC e negli elenchi periodicamente aggiornati in sede di Piano operativo e Atti di programmazione e conformi alle procedure gestionali ivi definite, per garantire la natura di servizi pubblici di tali interventi e la sua conservazione nel tempo coerentemente con le necessità e gli obiettivi che verranno definiti dal Comune con gli Atti stessi.
5. Al fine di salvaguardare e valorizzare le aziende di produzione agricola esistenti, fra le attrezzature private di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici di cui al precedente comma 4 sono compresi i Parchi agricoli e didattici, realizzati secondo quanto specificato nel RUEC.

art. 69- Disposizioni attuative per gli ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati (ARDi)

1. Per gli Ambiti di Riqualificazione previsti dal PUC, l'entità della riserva edificatoria pubblica Derp di cui ai precedenti artt. 52 comma 7 e 55 comma 2, è stabilita con riferimento agli Ambiti di equivalenza di cui all'art. 67 ed è così articolata:
 - a. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza A (ARDi3. Nodo intermodale della Stazione Ferroviaria): fino a 0,50 mq/mq

- b. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza B (ARDi1. Polo dei pastifici e delle attività produttive): fino a 0,40 mq/mq
- c. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza C (ARDi4. Quartiere ERP di via Ogliaro): fino a 0,20 mq/mq
- d. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza D (ARDi2. Nodo intermodale del Nuovo svincolo della SS. 145): fino a 0,10 mq/mq. Nell'ARDi n. 5 Quartiere ERP di Sigliano, ricadente in tale Ambito di equivalenza, non sono ammessi incrementi di Superficie Utile Lorda.

Conseguentemente, gli ICI sono i seguenti:

- a. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza A: fino a 1,00 mq/mq
- b. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza B: fino a 0,80 mq/mq
- c. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza C: fino a 0,40 mq/mq
- d. per quelli ricadenti all'interno degli Ambiti di equivalenza D: fino a 0,20 mq/mq.

Tali Indici sono da considerarsi teorici in quanto andranno corretti, in fase attuativa, attraverso il calcolo dell'effettivo **ICI**, sulla base di quanto previsto nell'art. 67.

2. Il DERP è così ripartito:

- a. una quota destinata ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori provenienti dagli Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) inedificabili, di cui all'art. 68, contigui e non contigui; all'interno di tali trasferimenti compensativi possono comunque rientrare anche quelli generati dalle seguenti situazioni:

- riduzione parziale o totale dell'edificazione in Ambiti di riqualificazione ovunque localizzati, conseguente ad una decisione volontaria dei proprietari di suoli rientranti in essi, che consentano di ottenere migliori soluzioni urbanistiche o altri vantaggi pubblici in tali Ambiti;
- demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;
- demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici di nessun valore storico-architettonico ritenuti incongrui con i tessuti edilizi della Città storica e della Città da riqualificare;
- demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione parziale di edifici in aree archeologiche finalizzata ad una sistemazione architettonico-ambientale coerente con il valore storico dei siti.
- demolizione senza ricostruzione di edifici per la messa in sicurezza di aree a rischio idrogeologico;

L'entità della quota da destinare a tali trasferimenti viene valutata dal Comune coerentemente con le esigenze prioritarie di riqualificazione urbana che verranno espresse in sede di Piano operativo e Atti di programmazione;

- b. un'ulteriore quota premiale finalizzata ad incentivare la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale di cui all'art. 57. Tali incentivi sono assegnati con riferimento alle seguenti trasformazioni prioritarie:
 - ambiti costituiti da edifici e complessi industriali dismessi o comunque incongrui con le situazioni urbanistiche e ambientali in cui sono localizzati;
 - ambiti costituiti da tessuti edilizi degradati o precari dell'espansione più recente da sottoporre a demolizione e ricostruzione con un nuovo disegno urbano;
 - ambiti nei quali realizzare centralità di rilevanza urbana, come nei Nodi intermodali
 - ambiti nei quali si intende incentivare funzioni socialmente necessarie, trainanti e vitalizzanti o, al contrario, limitare o delocalizzare quelle ritenute incongruenti e incompatibili;
 - ambiti nei quali garantire un'offerta di qualità architettonica, ambientale ed ecologica aggiuntiva, come specificato nell'art. 57.

L'articolazione delle quote a. e b. viene decisa dal Comune con il Piano operativo e gli Atti di programmazione.

Ai fini dell'approvazione e della realizzazione dei PUA negli ARDi la quota a. non potrà essere inferiore all'80% del DERP. È obbligatorio saturare la quota a. riferita ai trasferimenti compensativi dando priorità a:

- l'attuazione degli ARUAsu,
- il trasferimento compensativo dalle aree di rischio idrogeologico e idraulico determinate dal PSAI.

È facoltà del Comune riconoscere in tutto o in parte le premialità relative alla quota b., garantendo in tutti i casi l'equità e l'omogeneità nel trattamento dei proprietari di suoli.

3. Gli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) debbono prevedere la seguente articolazione spaziale e funzionale:
 - a. un'area di concentrazione della capacità edificatoria corrispondente all'let che comprende, oltre alla superficie fondiaria, la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici;
 - b. un'area destinata a verde privato con valenza ecologica (attrezzata a prato, arbusti, alberi di alto fusto) in cui possono essere localizzate, in ragione della dimensione di tali aree, attrezzature private per lo sport e la ricreazione;
 - c. un'area destinata a verde e servizi pubblici, comprensiva della quota dei suoli per la realizzazione degli standard urbanistici, rapportata alla capacità edificatoria suddetta e calcolata secondo i criteri contenuti nell'art. 65, da cedere gratuitamente al Comune.

In alternativa alla cessione gratuita dei suoli di cui al punto c., i proprietari possono realizzare interventi privati di uso pubblico assimilabili a standard urbanistici, sulla base di apposite convenzioni da stipulare con il Comune secondo quanto previsto al comma 4 dell'art. 66. In tal caso, la eventuale SUL relativa agli interventi suddetti deve essere compresa all'interno dell'let riconosciuto a ciascun Ambito di Riqualificazione.
4. Gli standard urbanistici degli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) possono essere localizzati, per intero o in parte, anche in Ambiti di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale per standard urbanistici (ARUAsu) di cui all'art. 54, laddove questo trasferimento consenta di ottenere migliori prestazioni urbanistiche e ambientali, fermo restando che le quote trasferite dovranno essere localizzate in stretta connessione funzionale con gli interventi degli Ambiti che li hanno generati e non potranno rientrare nella quota minima di suolo da cedere negli ARUAsu stessi.
5. Eventuali residui del Derp che dovessero risultare in esito all'approvazione dei PUA degli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) possono essere ceduti gratuitamente dal Comune ai proprietari dei suoli ricadenti in tali Ambiti per finanziare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree acquisite al patrimonio pubblico.

art. 70 - Progetto urbano e Schema di assetto preliminare

1. Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PUC, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente dagli interventi di particolare rilevanza urbana e ambientale previsti con gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 53 e inseriti nei Progetti-guida di cui al Capo 2 del Titolo 3. In tal senso l'obiettivo del Progetto urbano è quello di definire gli assetti urbani di parti del territorio comunale, interessati da interventi ricompresi in Ambiti di riqualificazione e da interventi pubblici e privati anche esterni ad essi di particolare rilevanza, per determinare le necessarie coerenze progettuali, finanziarie e attuative, coordinare le azioni e verificare la sostenibilità fisica, economica e sociale e le relazioni urbanistiche e ambientali di tali interventi, anche al fine di assicurare elevati livelli di qualità e di partecipazione democratica.
2. L'adozione della procedura del Progetto urbano costituisce una decisione da assumere a valle del Piano operativo e degli Atti di programmazione e rappresenta una facoltà dei soggetti proponenti, pubblici e privati, in presenza di particolari esigenze di programmazione e di coordinamento delle decisioni di trasformazione urbana riguardanti le specifiche parti di città di cui al precedente comma 1.
3. La procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP) di iniziativa pubblica o privata. Se predisposto per il coordinamento e la promozione di più Ambiti di riqualificazione, il Progetto urbano è di iniziativa pubblica. Se di iniziativa privata, il SAP è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino, in quanto proprietari o aventi titolo, la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili

interessati, sia dei diritti edificatori attribuite dal Piano operativo e Atti di programmazione ai proprietari dei suoli sulla base di quanto disposto negli artt. 53, 54 e 55, con le modalità di cui agli artt. 68 e 69.

4. Ai fini della formazione del SAP, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti. Tali consultazioni avvengono mediante conferenze istruttorie e secondo le modalità di partecipazione stabilite dalle leggi vigenti in materia.
5. Il SAP del Progetto urbano è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano le necessarie indicazioni progettuali, formulate a livello preliminare, con una particolare attenzione:
 - a. agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e alla loro relazione con gli obiettivi generali del PUC contenuti nell'art. 59 così come specificati nel Piano operativo e Atti di programmazione;
 - b. all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;
 - c. alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;
 - d. alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
 - e. alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
 - f. alla corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore.
6. Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale ed è depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni; entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione, il Comune sollecita i proprietari, diversi dai soggetti promotori di cui al comma 3, a presentare formale adesione all'iniziativa.
7. Sulla base del SAP, dei contributi partecipativi e delle adesioni espresse, di eventuali osservazioni e prescrizioni, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo. Il Progetto urbano è quindi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e, se di iniziativa pubblica, sottoposto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione di cui all'art. 1 della L.R. n. 36/1987.
8. Il Progetto urbano approvato può avere valore di PUA per gli Ambiti di riqualificazione previsti dal PUC e in esso ricompresi, così come precisati in sede di Piano operativo e Atti di programmazione. In tal senso, l'attuazione del Progetto Urbano per tali Ambiti è subordinata alla costituzione di un Consorzio unico dei proprietari che soddisfino la condizione di rappresentanza di cui all'art. 56.
9. Qualora il *Progetto urbano* richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per la sua approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgl n. 267/2000.
10. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del Progetto urbano, a concorsi di idee o di progettazione. Tale ricorso può essere stabilito anche per la definizione progettuale degli interventi privati, escluso il SAP di iniziativa privata, senza il vincolo delle procedure e delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; in tale ultimo caso, alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.
11. Il SAP può essere predisposto anche preliminarmente alla redazione dei PUA nel caso di attuazione degli Ambiti di Riqualificazione per sub-ambiti di cui al comma 3 dell'art. 53. In tal caso lo Schema di assetto preliminare deve definire per ciascun sub-ambito:

- i parametri urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento sugli edifici e sulle aree non edificate, necessari per valutare la riqualificazione ambientale e/o la conformazione urbana proposta;
- le aree di concentrazione dell'edificato;
- le aree da cedere all'Amministrazione pubblica a titolo gratuito per le attrezzature a standard, nelle quantità specificatamente indicate agli articoli 68 e 69;
- le opere di urbanizzazione primarie esistenti e indotte;
- la perimetrazione dei sub-ambiti, intesi come unità di intervento, rispettosa della configurazione dell'insieme
- il cronoprogramma dell'attuazione complessiva dell'Ambito o degli Ambiti oggetto dello Schema.

art. 71 - Formazione del Piano Operativo

1. Il Piano operativo e gli Atti di programmazione di cui all'art. 9., sono costituiti da una serie di schede e mappe in scala adeguata e da un articolato normativo. Essi debbono consentire, anche attraverso il confronto di soluzioni alternative, un'accurata verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ecologico-ambientale e di partecipazione democratica. A tal fine, il Piano operativo e gli Atti di programmazione di norma sono formati a seguito di avvisi pubblici e procedure concorsuali per selezionare in maniera concorrenziale gli interventi ricompresi negli Ambiti di riqualificazione, di cui all'art. 53, da realizzare nell'arco temporale di tre-cinque anni tra tutti quelli individuati dal PUC. La selezione delle proposte valuterà la capacità degli interventi di soddisfare gli obiettivi strategici richiamati nel precedente Capo 1 del Titolo 3 nonché gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PUC, all'interno dei vincoli quantitativi del dimensionamento di cui al Capo 1 del Titolo 3 e della sua distribuzione territoriale definita negli Ambiti di paesaggio di cui al Capo 3 del Titolo 3. I criteri di selezione potranno riguardare: la localizzazione e l'entità delle aree di intervento; l'entità e la qualità delle aree di cessione; la tipologia e la qualità delle dotazioni territoriali previste; l'articolazione delle tipologie di residenza, comprese quelle afferenti all'edilizia residenziale sociale, e del mix funzionale connesso; le modalità e i tempi di attuazione indicati. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli Ambiti di riqualificazione individuati dal PUC, **nella casistica di cui all'elenco all'art. 69 comma 2 a.**, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.
2. **In sede di redazione dei Piani Operativi per l'attuazione degli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione integrati (ARDi) di cui al precedente art. 69, il Comune è tenuto a bandire avvisi pubblici destinati ai proprietari degli ARUAsu e degli immobili situati nelle aree di rischio elevato e molto elevato del PSAI destinati ad attività residenziali, terziarie o produttive, al fine di verificare l'interesse di questi al trasferimento compensativo di tali immobili negli ARDi. Il trasferimento compensativo dalle aree di rischio si attua attraverso interventi di "Demolizione senza ricostruzione" in loco e "Nuova edificazione" in ARDi, secondo quanto specificato all'art. 6 e nel RUEC.**
3. **Tali avvisi e bandi saranno prioritariamente destinati alla saturazione della quota a. (trasferimenti compensativi prioritariamente provenienti da ARUAsu e aree di rischio idrogeologico e idraulico) del DERP di cui all'art. 69 comma 2.**
4. **Al fine di valutare la SUL da realizzare negli ARDi per effetto del trasferimento compensativo, il Piano Operativo conterrà una valutazione economica degli immobili comparando i valori immobiliari nelle aree di "partenza" e in quelle di "atterraggio" per eventuali compensazioni. Nel caso di edifici esistenti in zone di rischio da demolire e ricostruire in ARDi, la valutazione economica riguarderà il valore immobiliare della SUL esistente in riferimento a quella da realizzare nelle aree di trasferimento.**

ALLEGATO - TABELLA DI COMPARAZIONE

Confronto fra i contenuti dei *Sistemi e reti* del PUC e le Zone omogenee ex D.I. 1444/68, con riferimento alle Zone territoriali del PUT

Zone di PUC		Principali articoli delle NTA di riferimento	Zone Omogenee ex D.I. 1444/68 di riferimento	Zone territoriali del PUT ex L.R. 35/87 interessate
Sistema insediativo Tav. P4.2.	Città storica	art. 43	Zona A " <i>parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante</i> "	Z.T. 1b - <i>Tutela dell'Ambiente naturale di 2° grado</i> , Z.T. 4 - <i>Riqualificazione insediativa ed ambientale</i> e Z.T. 7- <i>Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole</i> , relativamente agli insediamenti di valore storico, artistico e ambientale di cui alla <i>Tabella di classifica per la sub-area 2 del PUT</i> ivi ricadenti e individuati dal PUC come <i>Borghi storici</i> (sia lineari che compatti) ed <i>Edifici/Complessi storici isolati</i> (Tav. A.1.3); Z.T. 2 - <i>Tutela degli insediamenti antichi accentrati</i> relativamente a tutti gli insediamenti antichi e accentrati individuati dal PUT (Gragnano centro e Caprile nella <i>Tabella di classifica per la sub-area 2</i>), compresi i tessuti di sostituzione e di accrescimento ivi ricadenti e individuati dal PUC come i <i>Borghi storici</i> (sia lineari che compatti), <i>Edifici/Complessi storici isolati</i> , nonché <i>Densificazioni interstiziali</i> moderne e contemporanee (Tav. A.1.3);
	Città da riqualificare	art. 44	Zona B " <i>parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A)</i> "	Z.T. 1b - Tutela dell'Ambiente naturale di 2° grado, Z.T. 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale , Z.T. 7- Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole relativamente alle forme insediative moderne e contemporanee ivi ricadenti (a meno della Dispersione insediativa ricadente nel Sistema ambientale)
	Ambiti di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale per gli standard urbanistici (ARUAsu)	artt. 53, 54	Zona F	Z.T. 1b - Tutela dell'Ambiente naturale di 2° grado: gli ARUAsu completamente ricadenti in tale zona di PUT sono individuati nella Tav. P4.2 del Sistema insediativo come "ambiti destinati ad attrezzature scoperte"; gli ARUAsu ricadenti solo in parte in tale zona di PUT sono individuati come "ambiti parzialmente ricadenti in Zona 1b del PUT ", in questi ultimi ambiti i suoli gravati da vincolo di inedificabilità possono trasferire il Dev nelle parti dell'ambito esterne a tale zona di PUT;; Z.T. 2 -Tutela degli insediamenti antichi accentrati relativamente alle aree individuabili come "aree di tutela" ai sensi dell'art. 17: gli ARUAsu ricadenti in tale zona di PUT non possono accogliere edificazione privata e sono pertanto individuati come Ambiti di trasferimento del Dev; Z.T. 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale e Z.T. 7- Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole, per le aree relative al fabbisogno di attrezzature a standard degli insediamenti esistenti, compresi quelli individuati dal PUC come <i>Dispersione insediativa</i> (Tav. A.1.3.)
	Ambito di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi)	artt. 53, 55	Zona B: ARDi n. 3 - Nodo intermodale della ex Stazione Ferroviaria ricadente nel Sistema insediativo/Città da Riqualificare ex art. 44 delle NTA ARDi n. 4-Quartiere ERP di via Ogliaro ricadenti nel Sistema insediativo/Città da Riqualificare ex art. 44 delle NTA	Z.T. 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale
			ARDi n. 5 - Quartiere ERP di Sigliano, ricadente nel Sistema insediativo/Città da Riqualificare ex art. 44 delle NTA	Z.T. 1b - Tutela dell'Ambiente naturale di 2° grado. L'ARDi n. 5 è oggetto di demolizione con trasferimento compensativo; non sono ammessi interventi di Superficie Utile Lorda (SUL)
			Zona C " <i>parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)</i> " e Zone D " <i>parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati</i> ": ARDi n. 1 Polo dei Pastifici ricadente nel Sistema insediativo/Città da Riqualificare ex art. 44 delle NTA	Z.T. 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale e Z.T. 7- Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole
			ARDi n. 2 Nodo intermodale del nuovo svincolo della SS 145 Sistema insediativo/Città da Riqualificare ex art. 44 delle NTA	Z.T. 7- Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole
	Sistema ambientale Tav. P4.3.	Aree ad alta naturalità	art. 47	Zona E " <i>parti del territorio destinate ad usi agricoli</i> "
Matrici paesaggistico-rurali/Sistema dei terrazzamenti agrari di versante		art. 48	Z.T. 2 -Tutela degli insediamenti antichi accentrati (per le parti pedemontane del Monte Muto non edificate e rientranti nel Sistema ambientale/Matriche paesaggistico-rurali-Sistema dei terrazzamenti agrari di versante)	
Matrici paesaggistico-rurali/Trame agricole di Fondovalle			Z.T. 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale e Z.T. 7- Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole	
Aree ad alta naturalità/Aree boscate		art. 47	Zona F - Parco Territoriale	Z.T. 8 - Parchi Territoriali