

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 Innammorato, arch. Roberto Riccio, arch. Sabrina Sposito

Consulenti

Aspetti paesaggistici:

prof. arch. Vito Cappiello

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



RELAZIONE GENERALE

Con errata corrige a pagina 98 (parere del 06.12.2016
c_e131.A001.REGISTRO UFFICIALE.I.0028281.07-12-2016)

INDICE

A. PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E SOVRAORDINATA

1. **Il quadro strategico e strutturale della pianificazione sovraordinata**
 - 1.1 Il Piano Territoriale della Regione Campania (PTR)
 - 1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Napoli
 - 1.3 Il Piano Urbanistico Territoriale della Penisola sorrentino-amalfitana (PUT)
2. **La pianificazione comunale**
 - 2.1. Il PRG previgente
 - 2.2. Il piano di Recupero ai sensi della L.R. 219/81

B. IL QUADRO STRATEGICO DEL PUC

3. **Nuove immagini di città**
 - 3.1 Gragnano Città Sostenibile. Tutelare il sistema ambientale e mettere in sicurezza il territorio.
 - 3.2 Gragnano Città delle identità culturali e paesaggistiche. Salvaguardare e le risorse storico-ambientali e le tradizioni locali.
 - 3.3 Gragnano città abitabile e attrezzata. Recuperare e valorizzare i tessuti edilizi degradati dell'espansione urbana recente e innalzare la dotazione di servizi.
 - 3.4 Gragnano città delle eccellenze produttive. Rafforzare l'identità economica di Gragnano quale città della qualità
 - 3.5 Gragnano città accessibile. Migliorare e razionalizzare la rete infrastrutturale.
4. **I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana**
 - 4.1 La grande trasversale dell'acqua dalla valle dei mulini alla piana coltivata
 - 4.2 La linea ferrotranviaria come tracciato della rigenerazione urbana
 - 4.3 La riconquista dello spazio urbano lungo il sistema lineare del centro storico
5. **Il processo partecipativo del PUC**

C. SISTEMI E RETI

6. **Sistema insediativo e storia urbana. Manutenzione e riqualificazione urbana, le due velocità del Piano**
 - 6.1 Forme del suolo e processi storico-formativi
 - 6.2 Il mosaico delle forme insediative
 - 6.3 Le scelte di progetto per la tutela e la rigenerazione della città esistente
7. **Sistema ambientale, Rete ecologica e paesaggistica, Ambiti di paesaggio. Il telaio qualificante della città di Gragnano**
 - 7.1 I caratteri morfologici e ambientali e la Rete ecologica e paesaggistica
 - 7.2 I caratteri persistenti e caratterizzanti di un paesaggio denso
8. **Sistema infrastrutturale. La nuova accessibilità della città di Gragnano**
 - 8.1 Caratteristiche e criticità della mobilità nel comune di Gragnano
 - 8.2 Le principali scelte progettuali

D. FORMA E DIMENSIONAMENTO DEL PUC

9. **Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche**

10. Principi fondanti e tecniche perequative/compensative

- 10.1 Le finalità e i meccanismi della perequazione urbanistica
- 10.2 La compensazione urbanistica ed ecologica per garantire prestazioni ambientali aggiuntive

11. Dinamiche demografiche e Anagrafe Edilizia

- 11.1 Le dinamiche demografiche ed abitative
- 11.2 Gli esiti dell'Anagrafe edilizia
- 11.3 Distribuzione degli usi sul territorio gragnanese

12. Dimensionamento del PUC: criticità e proposte

- 12.1 I vincoli alla scala territoriale
- 12.2 I criteri proposti per la valutazione e il calcolo della domanda e dell'offerta di terziario
- 12.3 I criteri proposti per la valutazione e il calcolo della domanda e dell'offerta abitativa
- 12.4 Il fabbisogno abitativo
- 12.5 Il fabbisogno terziario e produttivo
- 12.6 Il fabbisogno di attrezzature
- 12.7 La distribuzione del dimensionamento nel territorio comunale
- 12.8 Verifica della efficacia del meccanismo di attuazione degli Ambiti di Riqualificazione Urbana e Ambientale per Standard urbanistici.

A. PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E SOVRAORDINATA

1. Il quadro strategico e strutturale della pianificazione sovraordinata

La costruzione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Gragnano deve confrontarsi con gli scenari e gli indirizzi di sviluppo tracciati dagli strumenti sovraordinati, nonché dalla disciplina vigente in materia di tutela paesaggistica e ambientale alla scala vasta. Gli orientamenti strategici principali sono quelli tratteggiati dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Napoli, che, all'interno di specifici ambiti territoriali di riferimento, individuano precise direttive per lo sviluppo e la valorizzazione dei territori.

Sotto il profilo della tutela paesaggistica ed ambientale il Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana (PUT) e il Piano di assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno mettono in campo un rigoroso sistema di vincoli e regole imprescindibili per la costruzione del piano. Il PUT vigente dal 1987 e il PTCP adottato in G.P. nel 2007 individuano, inoltre, specifiche regole per il dimensionamento abitativo, produttivo e per le attrezzature a standard del piano comunale, le cui differenze di approccio e di metodo rispecchiano gli avanzamenti disciplinari e legislativi effettuati dall'urbanistica negli oltre venti anni che separano i due piani (la redazione del PUT risale infatti alla fine degli anni '70). Anche con queste differenze -non ancora risolte dalla definitiva approvazione del PTCP di Napoli da parte del Consiglio Provinciale né dalla redazione di nuovi piani paesaggistici regionali previsti dal D. Lgs 42/2004-, il PUC vuole confrontarsi tracciando un quadro di possibili coerenze, così come descritto nel successivo capitolo 6.

1.1 Il PTR della Campania.

Piano Territoriale Regionale, redatto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 16/2004 e definitivamente approvato con L.R. 13 del 2008 (BURC n. 48 del dicembre 2008), assume un carattere fortemente processuale e strategico, ponendosi l'obiettivo di promuovere ed accompagnare azioni e progetti locali integrati sulla base di un approfondito quadro delle risorse e delle vocazioni dei territori. Il PTR mira infatti a costruire un obiettivo di ecosviluppo mediando tra la pianificazione territoriale e la programmazione, senza ricercare una diretta interferenza con le previsioni d'uso del suolo, che rimangono di competenza dei piani urbanistici comunali in raccordo con le previsioni dei piani territoriali di coordinamento provinciali.

Appoggiando la concezione di un territorio regionale reticolare, propone l'immagine dinamica di una *Campania plurale*, articolata su chiare strategie territoriali:

- **policentrismo.** La Campania plurale è, innanzitutto, una regione che riconosce nel proprio territorio diverse centralità e, nel perseguire una configurazione insediativa più equilibrata, redistribuisce le funzioni tra i centri maggiori, quelli intermedi e quelli minori;
- **interconnessione.** La Campania mira a superare l'attuale condizione di "perifericità territoriale" e, attraverso il potenziamento della dotazione infrastrutturale, si propone come principale punto di appoggio per i flussi del Mediterraneo, a partire dalla piena valorizzazione del significato strategico della connessione (decisa nell'ottobre del 2003) con il corridoio transeuropeo 1 prolungato da Verona a Napoli e a Palermo, che ci collega al cuore dell'Europa, e con il corridoio 8 verso Bari-Varna, che ci apre ai paesi dell'area balcanica del patto di stabilità, non dimenticando inoltre la prevedibile connessione con il corridoio jonico al Mediterraneo.
- **sostenibilità.** I principi dello sviluppo sostenibile, sorretto dal più basso consumo di suolo perseguibile, guidano la costruzione di un assetto territoriale *di vivida reticolarità ecologica*, attraverso azioni volte a tutelare, riqualificare e connettere le risorse paesistiche e ambientali e a promuovere un'agricoltura più sostenibile;
- **sicurezza.** La pianificazione territoriale regionale mira a ridurre i rischi ambientali di origine naturale e antropica, perseguendo la *messa a norma delle città* e favorendo una più equilibrata localizzazione degli insediamenti industriali capace di contrastare le attuali logiche distributive dispersive.

Il Piano costruisce la propria *visione territoriale* secondo gli elementi di lettura della realtà regionale, nonché dei processi e delle prospettive di sviluppo che la interessano, restituiti nei cinque *Quadri territoriali di Riferimento* (Reti, Ambienti insediativi, Sistemi Territoriali di Sviluppo, Campi territoriali complessi, Modalità per la cooperazione istituzionale).

Nell'ambito di tale scenario, il territorio di Gragnano assume un ruolo di grande interesse.

Il 1° Quadro Territoriale di Riferimento, nella parte dedicata alle **reti ecologiche**, esplicita la volontà di costruire una Rete Ecologica Regionale in cui i paesaggi umani e quelli naturali siano strettamente interrelati. Pertanto, per gli aspetti connessi al

territorio rurale e aperto, si individuano alcuni Grandi Sistemi (le aree di montagna, le aree di collina, le aree di pianura, i complessi vulcanici, la fascia costiera e le isole), a loro volta suddivisi in Sistemi e Sottosistemi.

Gragnano si inserisce nel macrosistema delle *aree di montagna* (sottosistema n. 13- Rilievi della Penisola Sorrentino-amalfitana), considerato una risorsa chiave per i processi di sviluppo locale e per il mantenimento degli equilibri ecologici, ambientali e socio economici a scala regionale. Infatti, sotto il profilo ecologico in queste aree è ancora presente una forte concentrazione di habitat naturali e seminaturali, compresi quelli connessi alla presenza dei numerosi corpi idrici, che contribuiscono in maniera rilevante alla diversità biologica e costituiscono la struttura portante della rete ecologica regionale. Sotto il profilo paesaggistico si sottolinea la diffusa presenza di paesaggi rurali storici, connessi a sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti) di elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo. In queste aree dunque, gli obiettivi dello sviluppo rurale sono strettamente collegati a quelli del rafforzamento della rete ecologica in quanto, data la presenza di un'alta qualità ambientale e di aree protette, l'attività agricola può beneficiare di un valore aggiunto costituito dall'offerta turistica e della produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici.

Nel quadro della *Rete ecologica regionale*, il territorio di Gragnano figura in posizione baricentrica fra l'area di massima frammentazione ecosistemica costituita dalla grande conurbazione di Napoli e Caserta e l'intersezione fra due corridoi secondari, quello *costiero tirrenico* e quello *regionale da potenziare* che collega Capri al *Corridoio Appenninico principale* attraversando longitudinalmente la Penisola Sorrentino-Amalfitana.

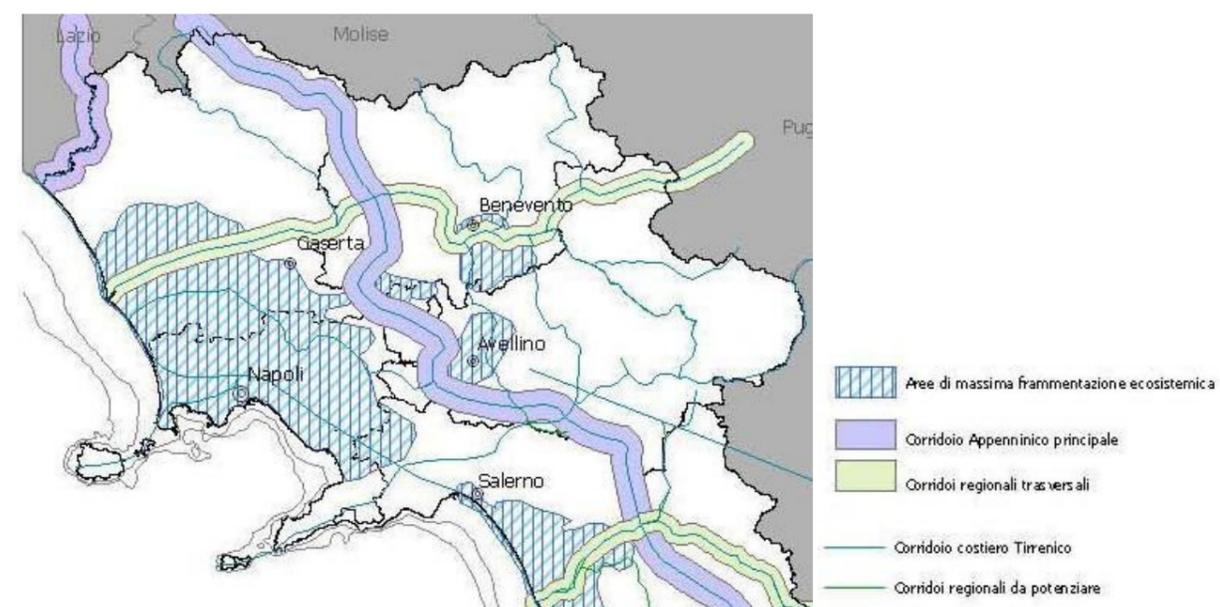


Figura 1 - PTR_1° QTR - Rete ecologica

Il primo quadro si completa con le **reti dei rischi** e le **reti dei trasporti**; nel primo caso, mitigando i fenomeni di degrado rilevati, per ridurre il dualismo fra territori della conservazione e territori della trasformazione; nel secondo caso, contenendo i fenomeni di frammentazione e congestione indotti dalle grandi infrastrutture stradali e ferroviarie, da riorganizzare per supportare il nuovo assetto. Nel quadro di alcuni obiettivi strategici nel settore infrastrutturale (4. *ammagliamento delle opere sottoutilizzate*; 5. *decongestionamento della circolazione nelle aree metropolitane, urbane e sub-urbane*; 6. *riqualificazione della costa*; 7. *collegamento dei centri di interesse culturale, industriale e turistico*; 8. *miglioramento della accessibilità delle Comunità Montane e dei Sistemi Economici*), alcuni interventi di scala locale interessano, direttamente e indirettamente, il territorio di Gragnano:

- rifunionalizzazione linea RFI Napoli-Torre Annunziata
- ammodernamento linea RFI Torre Annunziata-Gragnano.

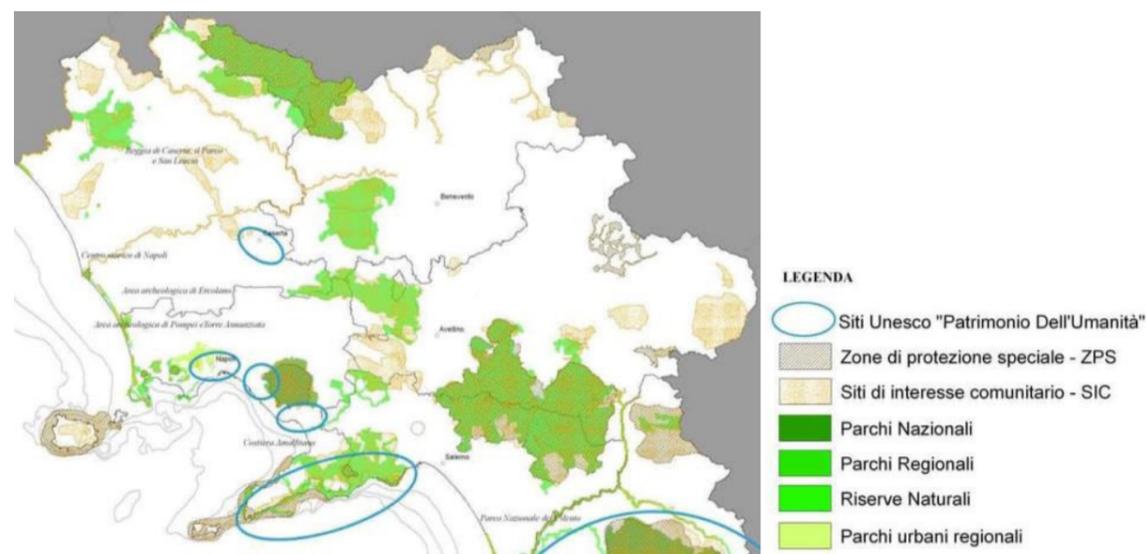


Figura 2 - PTR_1° QTR – Aree naturali protette e siti UNESCO “Patrimonio dell’Umanità”

Il 2° Quadro Territoriale di Riferimento, dedicato agli **ambienti insediativi**, individua nove microregioni in trasformazione, le cosiddette *Campanie incompiute*, distinte sulla base delle analisi delle morfologie territoriali e dei quadri ambientali, delle trame insediative, dei caratteri economico-sociali e delle relative dinamiche in atto. L’obiettivo è far emergere le specificità e le potenzialità di ciascuna realtà territoriale, nei confronti delle quali la Regione – perseguendo la ricerca di assetti policentrici e reticolari più equilibrati – vuole porsi come *rete* che le inquadra, coordina e sostiene. Gragnano si colloca nell’Ambiente insediativo n.2, **Penisola sorrentino-amalfitana**, di cui fanno parte tutti i comuni disciplinati dal Piano Urbanistico Territoriale, approvato con L.R. 35/87 ai sensi dell’art.1bis della legge 431/85 (PUT). Per tale Ambiente insediativo lo strumento regionale fornisce una descrizione sintetica volta ad individuare le possibili linee di sviluppo strategico e gli elementi principali di *visioning* articolati su:

- il riassetto idrogeologico e, più in generale, la difesa e la salvaguardia dell’ambiente;
- la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali dell’area da sviluppare anche attraverso un processo di integrazione socio-economica;
- la valorizzazione e il potenziamento delle colture “tipiche” presenti nell’ambito ed in particolare nelle aree collinari, anche in connessione al sistema economico-turistico della fascia costiera;
- il miglioramento dei problemi infrastrutturali ed insediativi potenziando in particolare
 - l’offerta di trasporti pubblici collettivi, attualmente scarsa;
 - la presenza della viabilità trasversale interna e l’integrazione fra i centri montani e costieri;
 - i servizi e le attrezzature alla scala urbana e territoriale (quelle esistenti sono concentrate prevalentemente nei centri di Sorrento, Vico Equense, Castellammare di Stabia e Cava dei Tirreni);
- la risoluzione dei problemi di erosione della costa alta e dei litorali
- la razionalizzazione e l’adeguamento delle infrastrutture portuali e dei servizi per la nautica da diporto.

Le strategie e le politiche da attivare nei diversi assetti del territorio regionale trovano coerenza e unitarietà nella delimitazione dei **Sistemi Territoriali di Sviluppo**, individuati nel 3° Quadro Territoriale di Riferimento seguendo la geografia dei processi di autoriconoscimento delle identità locali e di autorganizzazione nello sviluppo (strumenti di programmazione negoziata, distretti industriali, parchi naturali, comunità montane). Il territorio di Gragnano rientra nella categoria F - **Sistemi a dominante paesistico-ambientale culturale, sottocategoria F4– Penisola Sorrentina**, in cui l’elemento caratterizzante è la presenza di pratiche agricole che, al di là della valenza economica, sono anche la materializzazione di valori storici e socio-culturali stratificati nel tempo ed incorporati nel territorio.

L’espressione più marcata di tale ricchezza geografica è rappresentata dai prodotti tipici, veri e propri potenziali volani dello sviluppo economico.

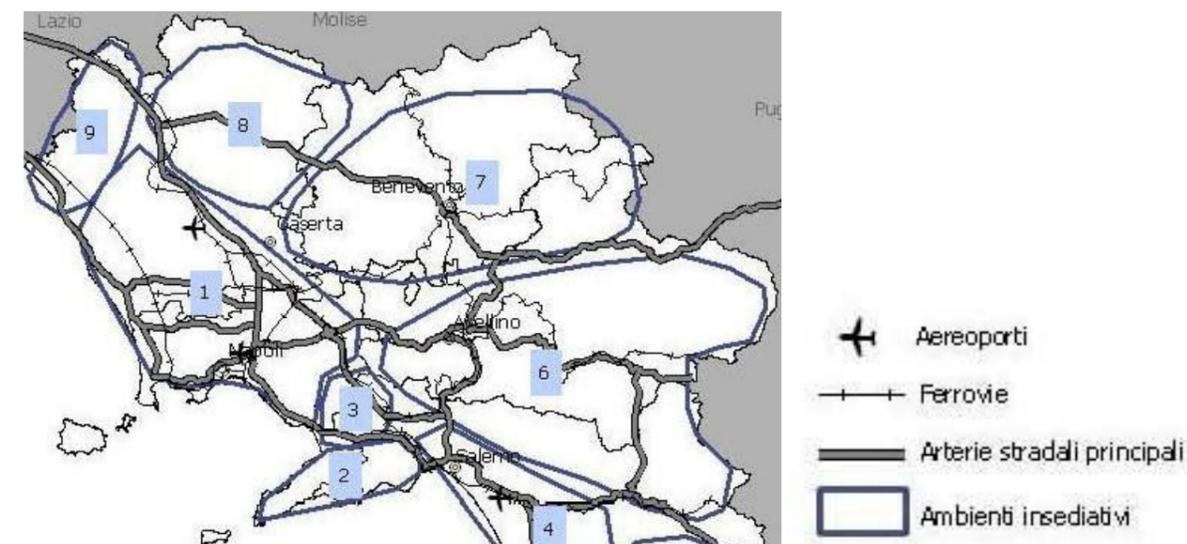


Figura 3 - PTR_2° QTR – Sistemi insediativi

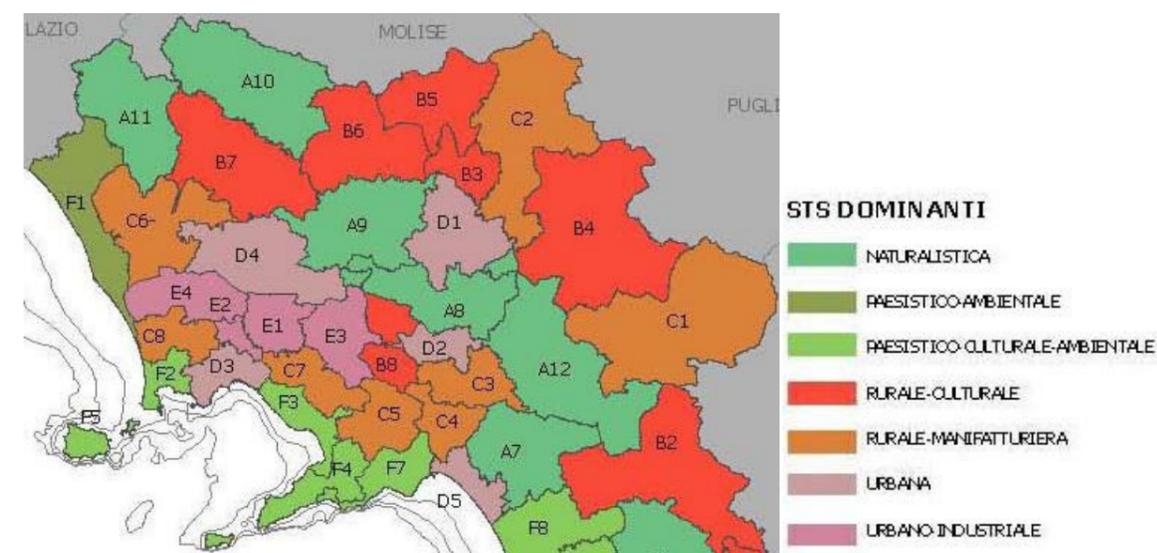


Figura 4 - PTR_3° QTR – Sistemi territoriali di sviluppo con dominanti

Gragnano appartiene, infatti, a varie filiere:

- la filiera vitivinicola, con il Marchio DOC Penisola Sorrentina, per la quale il Piano dispone il miglioramento delle condizioni competitive, l’associazionismo produttivo, la razionalizzazione del sistema distributivo;
- la filiera olivicolo-olearia, con il Marchio Dop Penisola Sorrentina, per la quale il piano raccomanda il superamento del frazionamento produttivo e della disorganizzazione distributiva, stimolando la messa in comune di risorse ed esperienze,
- la filiera zootecnica-lattiero-casearia per il comparto bovino, con il Marchio DOP Caciocavallo Silano e quello, auspicato ma non ancora attivo, del Fior di Latte, per la quale le strategie individuate sono rivolte principalmente al miglioramento del prodotto ammodernando tutte le fasi di produzione;
- la filiera ortofrutticola, con il Marchio DOP Pomodoro San Marzano e il Marchio IGP Limone di Sorrento, filiere che dovranno essere rafforzate creando una forte integrazione tra le fasi di produzione, di commercializzazione e di conservazione del prodotto, in considerazione non solo dei positivi effetti sulla qualità delle produzioni e sulla gestione economica delle imprese, ma anche, soprattutto per la limonicoltura, dal forte ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalla produzione.

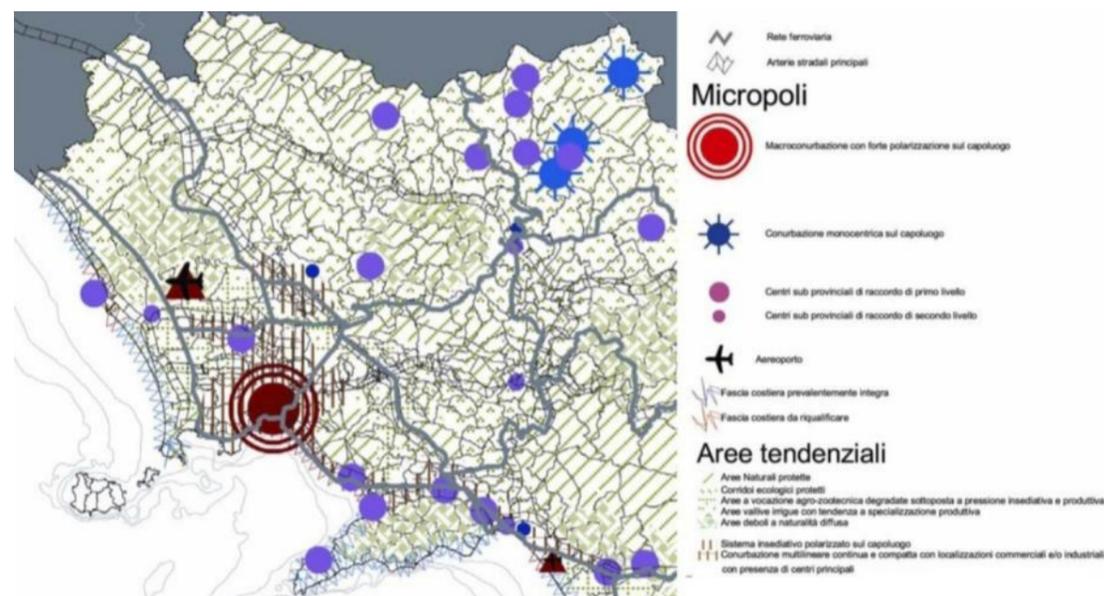


Figura 5 - PTR_Visioning tendenziale

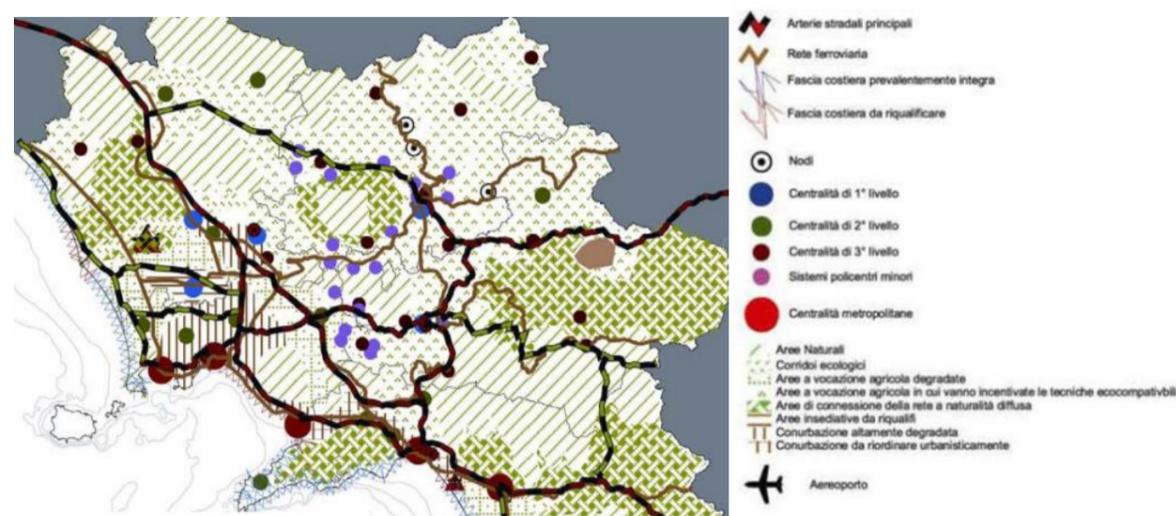


Figura 6 - PTR_Visioning preferita

1.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Napoli.

Nel PTCP, approvato in Giunta Provinciale di Napoli (delibere n. 1091 del 17.12.07 e 747 del 8.10.08) ed in attesa dell'approvazione da parte del Consiglio, l'articolazione delle strategie fa riferimento a più livelli territoriali, in modo tale che l'applicazione degli assi strategici prioritari possano trovare la massima aderenza possibile alle vocazioni e ai desiderata delle comunità insediate da far emergere nell'ambito delle iniziative di co-pianificazione previste nella fase di costruzione del definitivo di piano. in linea con il modello di regione plurale e policentrica.

In quest'ottica i STS e gli AI individuati dal PTR in alcuni casi vengono suddivisi e riaccorpati in sistemi urbani di minore dimensione, in ragione della presenza delle centralità urbane di cui si vuole potenziare l'autonomia. Vengono inoltre individuati 22 Ambienti Insediativi Locali sulla base del riconoscimento delle condizioni ambientali e della presenza di fattori strutturanti e 83 Ambienti di Paesaggio Identitario (API), corrispondenti alla porzione di territorio in cui si suppone che le

comunità insediate si riconoscano e molto vicini alla dimensione comunale. Tale suddivisione costituisce una proposta e sarà oggetto di confronto in sede di co-pianificazione con le comunità locali.

Nel caso specifico, disaggregando gli Ambienti insediativi in Ambienti insediativi locali, il PTCP suggerisce di riunificare i comuni rientranti nel Contratto d'Area Tornese-Stabiese gestito dalla agenzia TESS – Costa del Vesuvio e propone un unico Sistema Territoriale di Sviluppo definito **Stabiese-Monti Lattari** con centro dominante in Castellammare di Stabia. Tale STS si compone di due Ambienti Insediativi Locali (AIL):

- quello dei **Monti Lattari**, formato dai Comuni di Sant'Antonio Abate, Santa Maria la Carità, Lettere, Casola di Napoli, Gragnano, Pimonte e Agerola (inseriti originariamente nell'AI 2 – Penisola Sorrentina);
- quello **Stabiese**, formato da Torre Annunziata, Piana di Pompei, Piana da Castellammare a S. Antonio Abate e Castellammare di Stabia¹.

Per il sistema *Stabiese-Monti Lattari* le priorità individuate sono incentrate sulla promozione di servizi di scala territoriale connessi alle **attività produttive** (cantieristica e portualità) e **al turismo**, con particolare riferimento a quello naturalistico, incentrato sulle risorse dei Monti Lattari, enogastronomico, fondato sulle produzioni agricole tradizionali e sulla pasta, quello culturale, incentrato sul patrimonio archeologico dell'antica *Stabile*.

Gli assi strategici prioritari del PTCP sono così articolati:

A - valorizzazione e riarticolazione del sistema urbano, cui si legano sia la più generale finalità di decongestionare l'addensamento di funzioni nel capoluogo, sia l'obiettivo specifico di rafforzare gli assi settentrionali ed orientali della provincia, nella fascia da Gragnano a Nola e da Nola a Castellammare, potenziando le centralità, riqualificando il sistema ambientale e tutelando le aree inedificate intercluse nel *continuum urbanizzato*. Questa linea d'azione strategica, tesa alla salvaguardia ambientale, mira a contenere la progressiva saldatura tra i centri urbani della provincia attraverso:

- la **creazione di una cintura verde** costituita dai parchi nazionali e regionali esistenti e dalla creazione di alcuni parchi provinciali (individuati soprattutto nei settori settentrionale della provincia);
- il **consolidamento dei sistemi urbani alternativi al capoluogo, incentrati su un centro urbano maggiore** da potenziare e attraverso **l'ampliamento dell'offerta di servizi urbani** alla scala territoriale, la sua **integrazione con i centri minori** del sistema e la **riqualificazione morfologica** delle aree compromesse da un'edificazione recente diffusa e disordinata da sottoporre ad operazioni di radicale **ristrutturazione con densificazione e concentrazione dei pesi insediativi**.

In particolare, l'AIL dei Monti Lattari ruota attorno al potenziamento dei servizi territoriali di Castellammare di Stabia, centralità regionale e cerniera fra gli ambiti della costa vesuviana e dei i Monti Lattari. All'interno di quest'ultimo ambiente è proprio Gragnano il nucleo urbano maggiore, riconosciuto come centralità di scala sub-provinciale dove i servizi urbani di livello superiore vanno integrati in una logica di complementarietà con la centralità maggiore.

B- conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, naturale, culturale e paesistico, finalizzato al rafforzamento dei valori identitari delle comunità insediate, facendo leva su:

- gli **ambienti naturali**, con particolare riferimento alle aree montuose di monte Faito, monte S. Angelo a Tre Pizzi, monte Cervigliano, monte Cerreto, a partire dal rafforzamento dell'azione degli enti gestori dei Parchi, con particolare riferimento al Parco dei Monti Lattari e delle aree protette -comprese SIC e ZPS- ai quali spetta principalmente il compito di esplicitare, anche attraverso gli strumenti di pianificazione e programmazione integrata esistenti e raramente attivati, la possibilità di costruire uno sviluppo socio-economico fondato su attività compatibili con le esigenze di salvaguardia e valorizzazione naturalistica e la minimizzazione dei fattori di rischio idrogeologico;
- le **aree agricole**, delle quali deve essere salvaguardato sia il ruolo di segmenti della rete ecologica provinciale, sia quello di elementi strutturanti dell'identità paesaggistica e produttiva dei luoghi, connessa alle colture tradizionali e di qualità e alle relazioni intercorrenti tra le diverse componenti presenti (terrazzamenti collinari; sequenza insediamenti-aree agricole collinari-aree montuose); ciò può avvenire principalmente riducendo drasticamente il consumo di suolo connesso all'espansione urbana e alla crescita degli insediamenti diffusi e contemporaneamente salvaguardando la biodiversità attraverso la combinazione di regole prescrittive di salvaguardia, interventi di riqualificazione ambientale e incentivi agli

¹ Di conseguenza nel STS F4- Penisola Sorrentina restano dunque solo i comuni di Vico Equense, Meta di Sorrento, Piano di Sorrento, Sorrento, Sant'Agnetello e Massa Lubrense, che formano un sistema costiero a dominanza paesistico- ambientale-culturale.

agricoltori per la qualificazione dei prodotti e l'adozione di buone pratiche agricole a basso o nullo impiego di prodotti chimici;

- **i centri/nuclei e la rete dei tracciati storici**, che insieme alle tracce delle bonifiche e delle irreggimentazioni delle acque costituiscono l'armatura del palinsesto territoriale di cui rafforzare la leggibilità, salvaguardare i caratteri morfogenetici e potenziare la vitalità funzionale, con particolare riferimento ai nuclei collinari e montani;
- **i beni culturali**, costituiti dalle **risorse archeologiche** -da mettere in rete con riferimento ai tre grandi sistemi archeologici (flegreo-cumano, sud vesuviano con Pompei-Ercolano e Stabia, napoletano)- e **dai beni isolati** (conventi, elementi di archeologia industriale e rurale, emergenze architettoniche isolate), che dovranno assumere un ruolo di riferimento principale per la riorganizzazione insediativa circostante, anche attraverso la rifunzionalizzazione con attività di uso pubblico compatibili, il rafforzamento dell'immagine percepibile, delle fasce di rispetto e della fruibilità/accessibilità qualificata;
- il rafforzamento della diversità paesaggistica delle fasce costiere, collinari e montane, da conseguire attraverso azioni di tutela e strategiche specifiche per ciascun ambito di identità locale.

I principali interventi previsti per il sistema sono:

- l'ampliamento del Parco dei Monti Lattari includendo le aree contigue con più alto livello di biodiversità, come le aree Sic esterne,
- la realizzazione di corridoi ecologici anche con il recupero delle matrici storiche del paesaggio rurale (centuriazioni, canalizzazioni, reticolo idrografico) con l'obiettivo di interconnettere l'intero patrimonio naturalistico ed ambientale,
- la riqualificazione e la tutela della linea di costa, riducendo e verificando l'impatto delle iniziative di ulteriore antropizzazione, (porti, nuovi insediamenti produttivi, attività stagionali),
- l'attivazione di processi innovativi per la gestione dei rischi ambientali e per la conservazione della biodiversità e dell'identità paesistica locale, con la valorizzazione dei beni culturali isolati e dei sistemi di segni antichi leggibili e da mettere in luce attraverso ricerche archeologiche.

C - sviluppo, riorganizzazione e qualificazione della mobilità e dei trasporti pubblici in chiave intermodale e di maggiore sostenibilità ambientale, nella consapevolezza che gli impatti della mobilità provinciale sono fortemente connessi alla concentrazione nel capoluogo dei servizi di scala territoriale (anche per la sua maggiore accessibilità) che genera una concentrazione di flussi verso Napoli con una prevalenza dell'uso dei mezzi di trasporto privato. In questa direzione le strategie per una mobilità più sostenibile vanno di pari passo con la riorganizzazione del sistema insediativo e il riequilibrio delle funzioni centrali di cui al primo asse strategico. Sotto il profilo più strettamente infrastrutturale la strategia principale è quella di ridurre il traffico veicolare privato e di potenziare il trasporto collettivo/pubblico, puntando in particolare al potenziamento dei trasporti collettivi in sede propria, considerati alla base della riorganizzazione territoriale locale anche dal punto di vista del miglioramento delle relazioni provinciali. Per l'AIL Monti Lattari particolare importanza assumono le ipotesi progettuali che mirano alla realizzazione di un sistema integrato di trasporti con la trasformazione della tratta ferroviaria Torre Annunziata/Gragnano in ferrotranvia e con la realizzazione di sistemi ettometrici di connessione.

Per quanto riguarda la viabilità ordinaria il Piano è orientato:

- a limitare interventi infrastrutturali pesanti;
- a prevedere interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità esistente;
- a razionalizzare il sistema della viabilità garantendo una elevata connettività tra le diverse reti stradali;
- a realizzare una rete ciclopedonale, anche con reti corte nel breve periodo e progressivamente coinvolga le reti lunghe di connessione tra i diversi ambiti di pianura.

Il PTCP affida la strategia di razionalizzazione e potenziamento della mobilità ad alcune strategie fondamentali, anche in continuità con quanto previsto dal PTR. Tali strategie sono riferite:

- al potenziamento del sistema del trasporto pubblico in particolare su ferro,
- al potenziamento delle direttrici di riequilibrio rispetto all'attuale scenario prevalentemente radiocentrico centrato sul capoluogo, rinforzando le relazioni tra territori vicini ma oggi poco connessi,
- alla razionalizzazione del sistema logistico e delle relative infrastrutture prevalentemente dedicate al traffico merci,

- alla integrazione delle infrastrutture per il traffico di transito con quelle per l'accessibilità ai servizi da parte dei residenti e alle località turistiche da parte dei visitatori.

Per quanto riguarda l'area di Gragnano, si evidenzia la specifica azione di riorganizzazione della mobilità nell'area torrese-pompeiana-stabiese, considerata come cerniera tra la direttrice vesuviana costiera, le due direttrici interne verso Marigliano e verso la piana nocerino-sarnese) a servizio degli insediamenti e delle attività esistenti e dei nuovi flussi turistici derivanti dalla funzione di polo crocieristico di Castellammare di Stabia, dal rilancio del Polo termale e dalla riorganizzazione del sistema turistico pompeiano. Le ipotesi progettuali mirano alla realizzazione di un sistema integrato di trasporti con la trasformazione della tratta ferroviaria Torre Annunziata/Gragnano in ferro-tranvia, con la realizzazione di sistemi ettometrici di connessione e di nodi intermodali. Non si prevedono nuove strade.

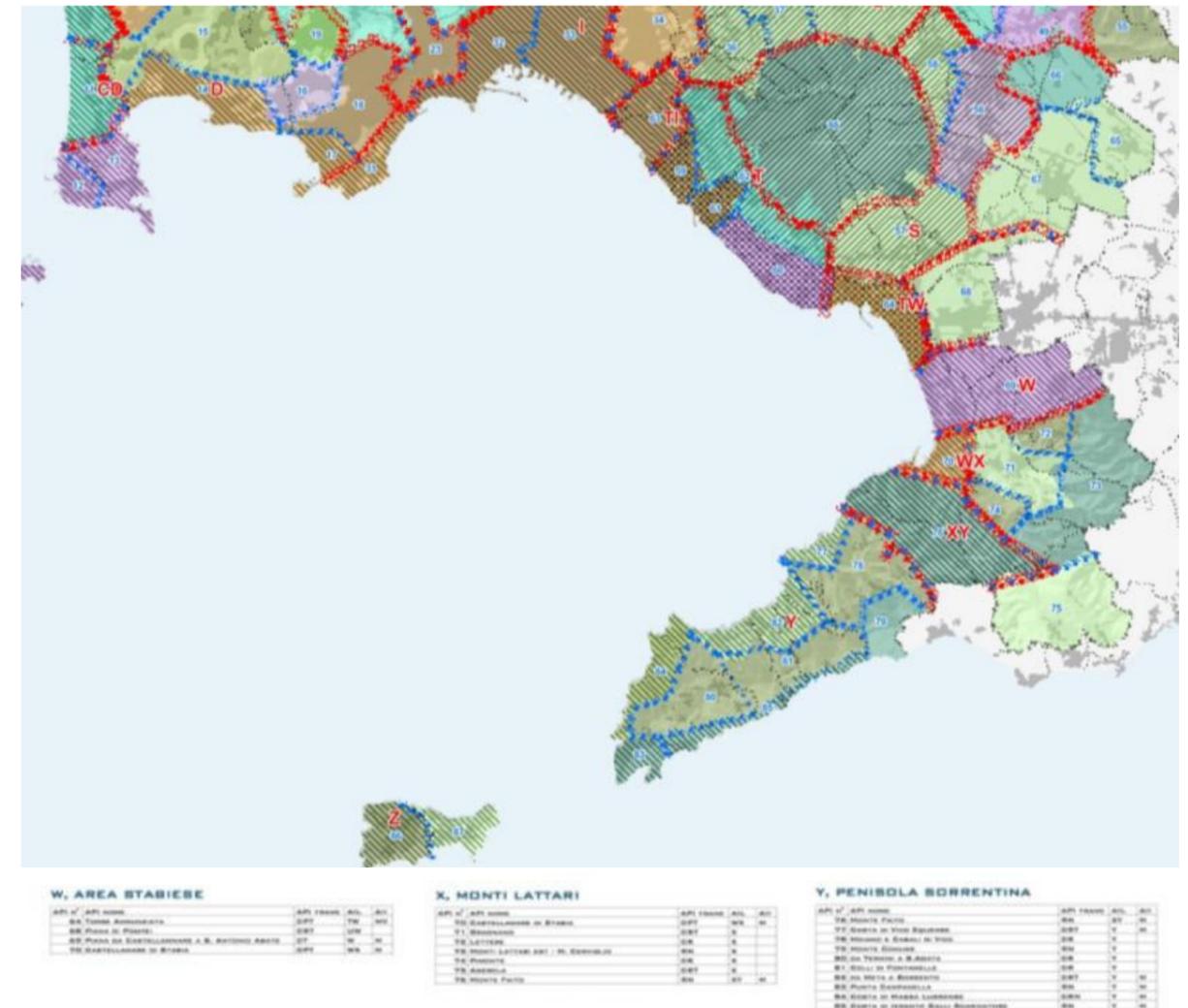


Figura 7 - PTCP_P.05.0 Articolazione del territorio in ambienti insediativi locali ed ambiti di paesaggio

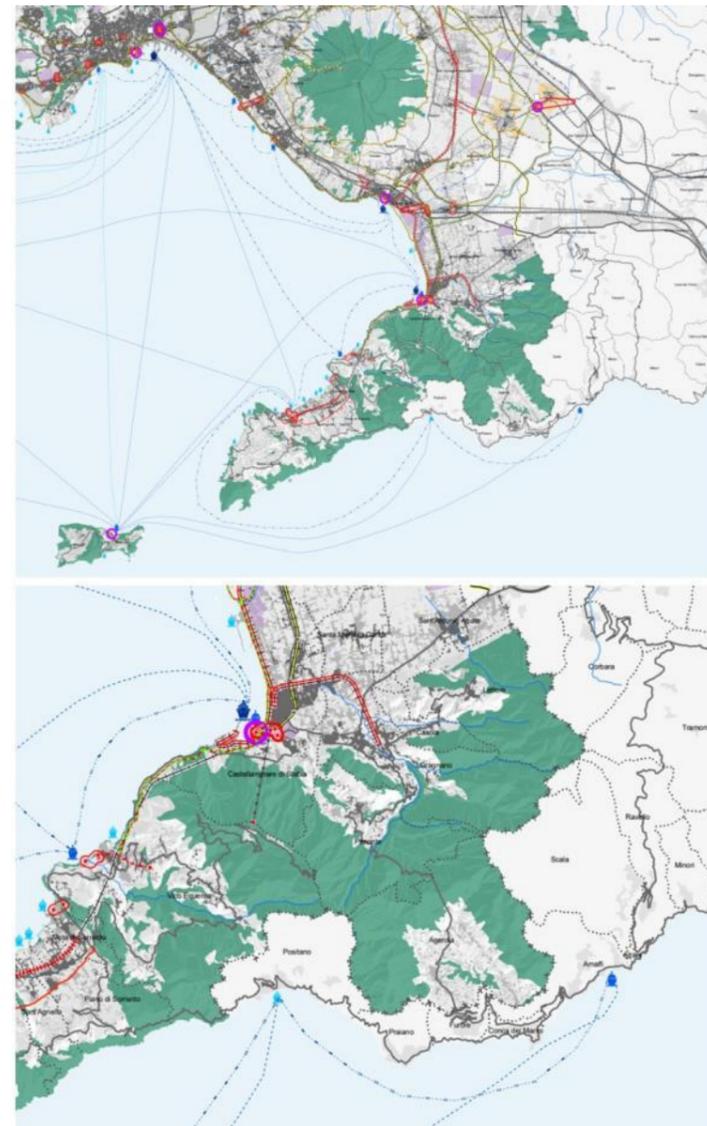


Figura 8 - PTCP_P.04.0 Nodi e reti per la connettività territoriale

D - rafforzamento dei sistemi locali territoriali, della loro capacità di auto-organizzarsi e di affacciarsi sul mercato sovralocale.

Le linee strategiche principali in ordine al sistema produttivo industriale sono connesse all'integrazione territoriale e alla competitività, in opposizione al probabile trend di declino di alcuni settori, da perseguire migliorando i processi produttivi anche stabilendo un legame maggiore fra le unità produttive e i Centri di ricerca e universitari. Nell'ambito della procedura di redazione finale del PTCP, in sede di Conferenze territoriali per lo sviluppo sostenibile, saranno predisposti Documenti strategici programmatici da sottoscrivere d'accordo tra Provincia e Comuni interessati, che potranno anche essere diversi da quelli individuati dal PTR come STS, ove la loro aggregazione sia risultata inadatta a favorire adeguate iniziative di sviluppo.

Di grande rilevanza, soprattutto per il STS in oggetto, è considerata la messa in campo di politiche di promozione del turismo attraverso le seguenti azioni:

- mettere in rete i siti da visitare per differenziare l'offerta e diminuire la pressione sulle località più note (ad es. valorizzare la parte montana della Penisola Sorrentina a favore del decongestionamento delle località costiere più affollate);
- attrezzare percorsi e mete culturali o naturalistiche oggi poco utilizzati, da integrare con mete naturalistiche o culturali minori accessibili con percorsi ciclabili o con mezzi pubblici "ad hoc";

- collegare maggiormente al turismo alcune produzioni leggere, in particolare quelle alimentari tipiche, da valorizzare sia in termini di paesaggio che in termini di consumi dei prodotti freschi "dedicati";
- attrezzare i porti e gli altri punti di interscambio e di sosta oltre che con i comuni servizi anche con punti di vendita delle produzioni locali tipiche;
- aumentare la qualità dell'offerta di ricettività per ottenere un ampliamento del target e della stagionalità, accrescendo il segmento di ricettività low cost e formando personale qualificato per la gestione delle attività e per l'accoglienza dei turisti.

Infine negli STS con presenza significativa di attività agricole l'integrazione produttiva deve adottare strategie di azione che difendano contestualmente la qualità delle produzioni e la qualità ecosistemica del territorio, come:

- sostegno e potenziamento dei "frutteti seminaturali" (oliveti, agrumeti, vigneti, castagneti), con incentivi per introdurre misure di miglioramento dell'ecosostenibilità (inerbimenti, difese biologiche etc.), da sostenere anche nel caso di frutteti industriali
- sostegno e promozione dell'agriturismo entro progetti integrati con le pratiche agricole e che prevedano l'arricchimento del paesaggio con ricostruzione della trama storica del paesaggio
- sostegno alle produzioni di qualità che comportano una riduzione della chimizzazione e della artificializzazione ambientale dei processi colturali, soprattutto nel caso delle colture floricole e orticole,
- contributi alla produzione di biomasse, sia come risorse per la produzione energetica alternativa, sia come strumento di miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua.

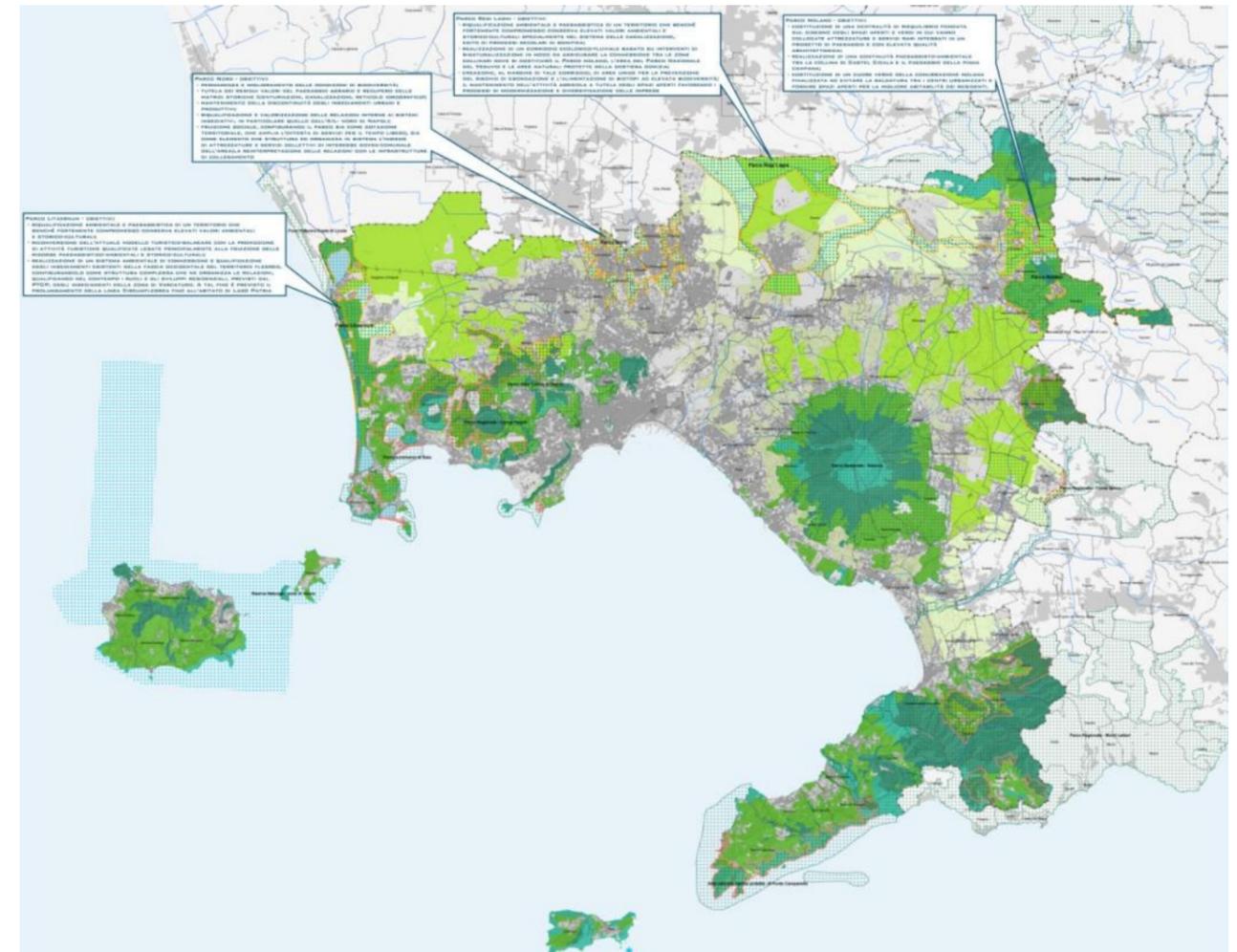


Figura 9 - PTCP_P.03.1 Individuazione dei Parchi Provinciali e proposte di ampliamento dei Parchi Regionali

I **fattori strutturanti** riconosciuti nell'AIL in esame sono così articolati:

Fattori strutturanti naturali: Rilievi, Fiumi e incisioni torrentizie, Boschi, Aree a pascolo naturale, con vegetazione rada, vegetazione sclerofilla, Suoli ad alta fertilità (versanti alti dei monti Lattari)

Fattori di strutturazione storica: Centri e viabilità storica, Aree ed emergenze archeologiche, Sistemazioni idrauliche storiche (Vasche, opere di presa, ponti storici), Siti e monumenti isolati (religiosi, militari, civili, produttivi e turistici); Terrazzamenti, assetti colturali tradizionali dei frutteti in sistemi colturali complessi, vigneti, oliveti e agrumeti).

Sotto il profilo della **disciplina del territorio**, gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP per Gragnano possono essere sintetizzate in pochi articoli normativi che fanno riferimento solo ad alcune zone:

1. le *aree boscate*;
2. le *aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica* e, in piccola parte, le *aree agricole ordinarie*;
3. *il centro e i nuclei storici*, corrispondenti al tessuto lineare lungo via Roma, via S. Leone, via Caprile, fino a Castello;
4. le *aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione ambientale* e, in minima parte gli *insediamenti urbani prevalentemente consolidati*.

Le *aree boscate* comprendono le parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo prevalentemente indipendenti dall'attività umana o dove l'attività culturale comporta cadenze periodiche lunghe senza sostanziali modifiche del suolo e del soprassuolo e coprono, per il territorio di Gragnano, i versanti alti del monte Pendolo e del monte Muto. Per tali aree sono prescritte norme di tutela, valorizzazione e riqualificazione che prevedono l'immodificabilità del suolo ed escludono qualsiasi tipo di intervento o uso che ne pregiudichi la stabilità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

Le *aree agricole di particolare interesse paesaggistico* comprendono non solo le aree ad alto valore culturale, ma anche quelle caratterizzate dalla compresenza di diverse valenze che nell'insieme producono una rilevante qualità paesaggistica, anche se alcune di esse hanno subito profonde alterazioni per la diffusione di processi di urbanizzazione incontrollata i quali hanno modificato, in modo non sostanziale, gli originari caratteri e valori. Per questo motivo quasi la totalità delle aree agricole del territorio di Gragnano è compresa in questa categoria: non solo dunque le aree agricole di pregio dei versanti medi ed alti del monte Pendolo e del monte Muto (alcune delle quali riconosciute come "integre") ma anche quelle intensive della piana, parte di quelle delle "matrici agrarie urbanizzate" ai margini dei tessuti che si sviluppano lungo la ferrovia e via Roma. In tali aree, di tutela e valorizzazione delle produzioni agricole, con particolare riferimento a quelle tradizionali, sono ammessi interventi edilizi ai soli fini del potenziamento delle aziende agricole, documentato con specifico progetto di sviluppo produttivo. Sono inoltre consentiti, ma senza specifico riferimento a incentivi premiali e senza incremento abitativo, anche programmi di riqualificazione urbanistica finalizzati al miglioramento della qualità insediativa e alla dotazione delle necessarie attrezzature e servizi degli "aggregati edilizi in contesto agricolo" di recente formazione.

Fra le *aree agricole ordinarie* è invece classificata la sottile fascia a nord della linea ferroviaria e dell'insediamento industriale esistente; qui, con adeguate misure di contenimento degli impatti, è consentita la localizzazione di insediamenti extra agricoli, purché di modeste dimensioni e in contiguità con i territori urbanizzati. Tale previsione è compatibile, ad esempio, con la ipotizzata localizzazione di nuovi spazi produttivi e del *transit-point*, da verificare soprattutto rispetto alla possibilità di miglioramento delle condizioni di accessibilità.

Il *centro ed i nuclei storici* sono considerati dal PTCP risorsa primaria ai fini dell'identità culturale e della qualità del quadro di vita attuale e futuro della popolazione provinciale. Se ne prevede, pertanto, la salvaguardia integrale e la valorizzazione attraverso appositi progetti di qualificazione dei caratteri costitutivi (forma, riconoscibilità, integrità e pregnanza culturale e qualità prossemica dello spazio collettivo, regole insediative tipo-morfologiche), favorendo la destinazione residenziale e la dotazione di attrezzature di carattere culturale. L'eventuale delocalizzazione di elementi estranei viene incentivata dal piano provinciale con incrementi di superficie fino al 50% in aree che il PUC dovrà espressamente individuare.

Infine, mentre gli *insediamenti urbani consolidati* sono da annoverare fra le aree non trasformabili, le *aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione ambientale*, sono ritenute idonee ad accogliere nuove urbanizzazioni destinate al soddisfacimento dei fabbisogni e alla localizzazione di eventuali "premierità" (previste in queste aree in misura non superiore al 30% di incremento di SUL) per incentivare processi di riqualificazione ed eventuali delocalizzazioni; l'ammissibilità di tali interventi è condizionata dalla possibilità che essi contribuiscano alla riconfigurazione di queste aree in termini morfologici e funzionali.

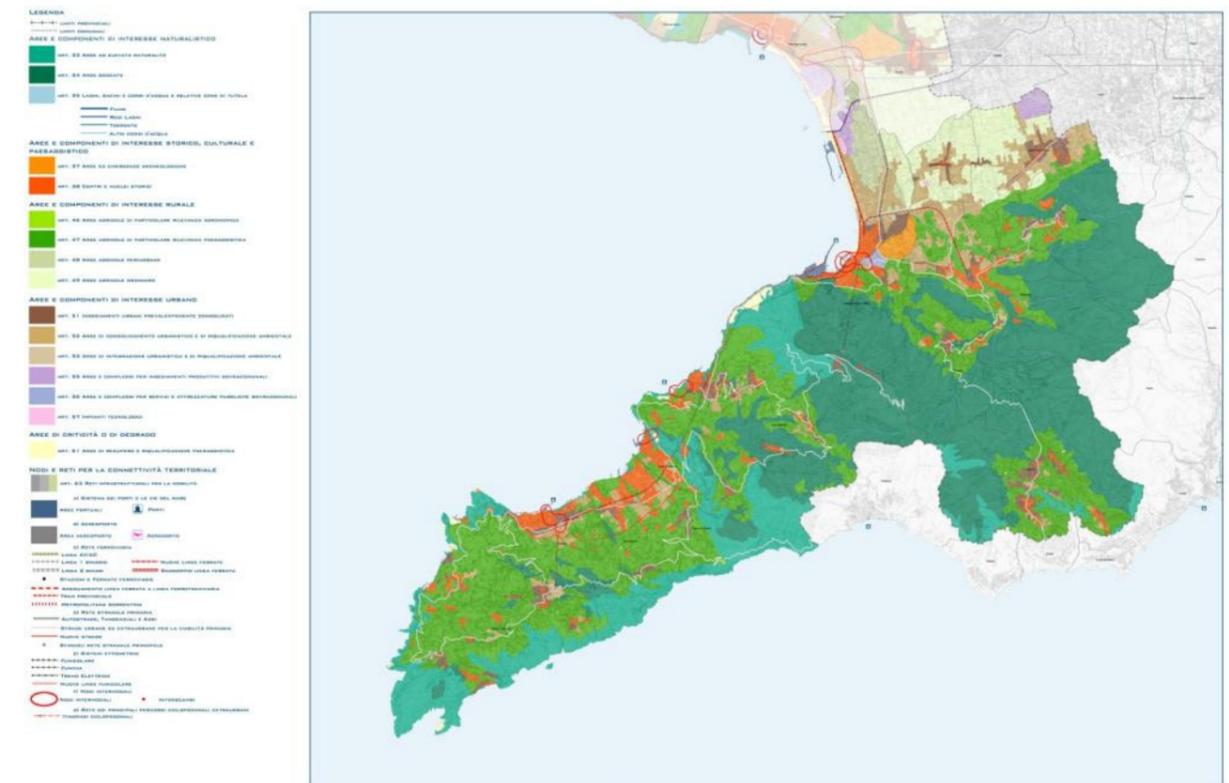


Figura 10 - PTCP_P.06.7 Disciplina del Territorio

Ovviamente le premialità previste dal PTCP possono trovare un limite oggettivo nel dimensionamento abitativo, terziario e produttivo qualora non si acceda (in particolare per i primi due) alla direzione di marcia indicata nel PTCP e non a quella del PUT. In questo senso, il prevalere di un'interpretazione restrittiva costituirebbe un oggettivo freno alle possibilità di dispiegare appieno le possibilità insite nel meccanismo perequativo/compensativo/premiale e quindi alle potenzialità di riqualificazione urbana e di realizzazione di nuovi servizi.

1.3. Il Piano Urbanistico Territoriale della Penisola sorrentino-amalfitana (PUT)

Il P.U.T. (L.R. n.35/87), approvato ai sensi dell'art. 1/bis della legge n. 431/85, include i territori di 34 comuni di cui 14 nella provincia di Napoli e 20 nella provincia di Salerno, raggruppati ai fini del coordinamento attuativo e gestionale in sei sub-aree. Gragnano rientra nella Sub-area 2, insieme ai comuni di Castellammare di Stabia, Pimonte, Casola di Napoli, Lettere, Santa Maria la Carità. Le Sub-aree sono suddivise in 16 Zone territoriali con gradi di tutela differenziata (art. 17 della L.R. 35/87). Il territorio di Gragnano è compreso nelle zone territoriali di seguito descritte.

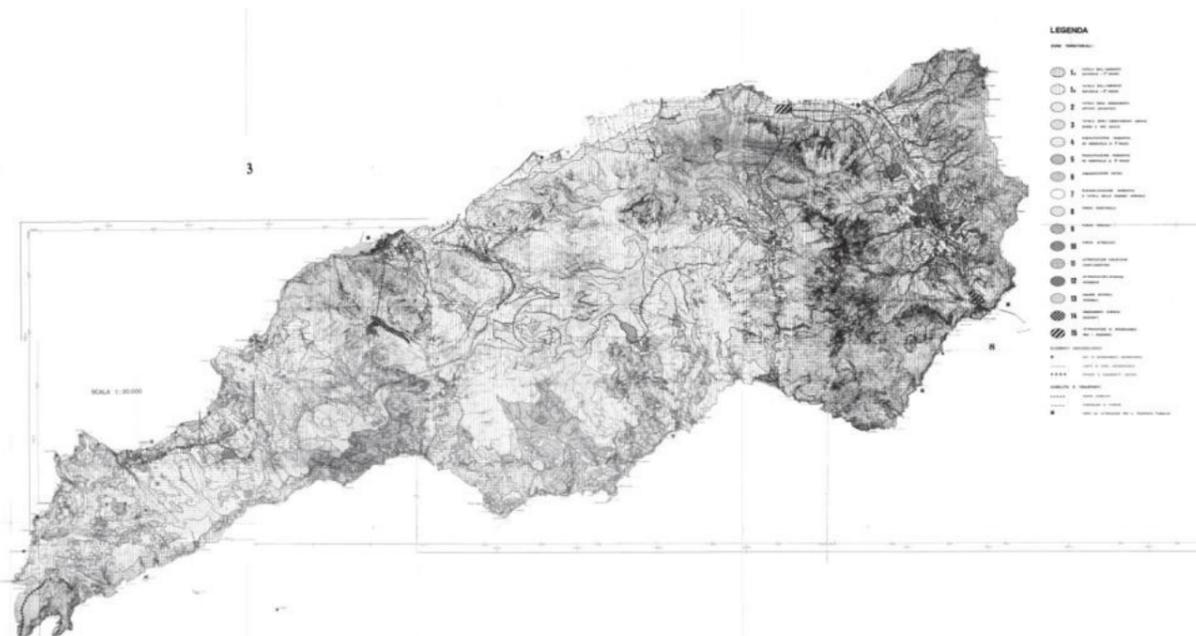


Figura 11 – PUT – Zone di Tutela - Cartografia in scala 1:20.000

- **Zona Territoriale 1b - Tutela dell' ambiente naturale di 2o grado**, che comprende prevalentemente la parte sud-occidentale del territorio comunale costituita da boschi e aree nude, le incisioni dei corsi di acqua e alcune aree a culture pregiate, in gran parte terrazzate, di altissimo valore ambientale. Tale zona di tutela si estende a nord ovest fino a lambire il borgo di Aurano, proseguendo lungo via Croce, a sud est fino ai margini del centro storico di via Roma e lungo la SS per Agerola, avanzando nell'area più urbanizzata di valle seguendo il corso del Vernotico. Tale Zona può essere articolata dai piani urbanistici comunali in zone di tutela differenziate in funzione delle caratteristiche morfologiche e produttive (terrazzamenti, tutela agricola, tutela silvo-pastorale, tutela idrogeologica e del suolo). Nell'area non è ammessa nuova edificazione (sia privata che pubblica), a meno di limitati ampliamenti *una tantum* degli edifici esistenti a fini dell'adeguamento igienico (10% di incremento della superficie lorda fino ad un massimo di 15 mq; 15% per annessi agricoli in edifici rurali);
- **Zona Territoriale 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati**, che comprende il centro storico di via Roma, i nuclei di Castello, Aurano e Caprile. Tali zone potranno essere riconosciute dal piano comunale come zone "A" ai sensi del D.P.M 1444/68 o , in alternativa, essere suddivise in zone "A" e zone di "rispetto ambientale" In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni private ma solo interventi di adeguamento igienico degli edifici esistenti e le eventuali attrezzature pubbliche a standard strettamente necessarie. In queste aree è obbligatoria la redazione di piani attuativi;
- **Zona Territoriale 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado**, che comprende le aree agricole e alcuni nuclei dei versanti medi meridionali (S. Lorenzo, S. Nicola de' Miri, Li Massi, ...) e gli insediamenti più a valle, spingendosi ad est fino all'area produttiva al confine con Santa Maria La Carità e a sud-ovest fin oltre il cimitero. La finalità del piano urbanistico comunale in quest'area deve essere la riqualificazione insediativa e delle aree agricole, da perseguire articolando il territorio nelle diverse zone omogenee introdotte dal citato DPM 1444/68 (A, B, C, D, E, F ed eventuali H per attrezzature turistico-ricettive), secondo gli usi e le caratteristiche esistenti. Il piano dovrà riconoscere dunque eventuali insediamenti di interesse storico (zone A) da disciplinare secondo le norme della precedente ZT 2; quelli di recente formazione (zone B), dove andranno preservate le aree libere meno che per la realizzazione delle necessarie attrezzature a standard (zone F), da dimensionare in misura di 27 mq per abitante; eventuali zone di espansione residenziale (zone C) se risultate necessarie dall'esistenza di un fabbisogno, da calcolare secondo i criteri restrittivi di cui all'art. 9 e strettamente dimensionate su questo²; eventuali zone produttive D/1 per piccole imprese

² Per criteri di dimensionamento prescritti dal PUT si rimanda al capitolo 6.

artigianali ed industriali (max 50 addetti) di trasformazione dei prodotti agricoli. Le attività terziarie sono da dimensionare secondo un parametro mq/abitante che, nel caso della Sub-area 2 è pari a 3, comprensivo delle superfici esistenti.

- **Zona Territoriale 8 – Parchi territoriali**, comprende aree emergenti o di altipiano che; nel caso di Gragnano, comprende la sommità del Monte Muto e quella del Monte S. Erasmo, ricomprese anche nelle zone B del Parco di Monti Lattari, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 781 del novembre 2003 e pubblicato sul BURC speciale del maggio 2004. Tali aree, destinate dal PUT a soddisfare il fabbisogno di standard di livello territoriale, vanno recepite dal piano comunale come "Parchi territoriali" e normate secondo principi di inedificabilità sia pubblica che privata, garantendone l'uso pubblico, compatibilmente con le esigenze di tutela delle aree naturali, e la permanenza delle attività agro-silvo-pastorali.

Le Zone descritte **non coprono tutta la superficie del comune**; la parte settentrionale del territorio comunale, al confine con Castellammare di Stabia e Santa Maria la Carità, è infatti "*esterna alla cartografia di zonizzazione del piano in scala 1:20.000*", come espressamente riportato in uno schema della *Cartografia* del PUT senza che siano fornite ulteriori specificazioni. Per tale area (così come molte altre dei territori del PUT nella stessa condizione) , pur essendo ricompresa nel territorio del PUT, non è dunque individuabile la Zona Territoriale di appartenenza e dunque la disciplina specifica cui è assoggettata. L'individuazione della/e zona o zone di appartenenza di quest'area sarà oggetto di specifico chiarimento in sede di consultazione con i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA).

Infine, per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture, il P.U.T. prevede la creazione di due strade:

- un asse viario che, innestandosi sulla SS per Agerola in località Sigliano, collega le frazioni di Aurano e Castello con il centro cittadino ;
- una strada che, partendo dai Via Castellammare, va ad innestarsi nei pressi dell'area industriale e mette in comunicazione la zona ad Ovest con quella ad Est della città.

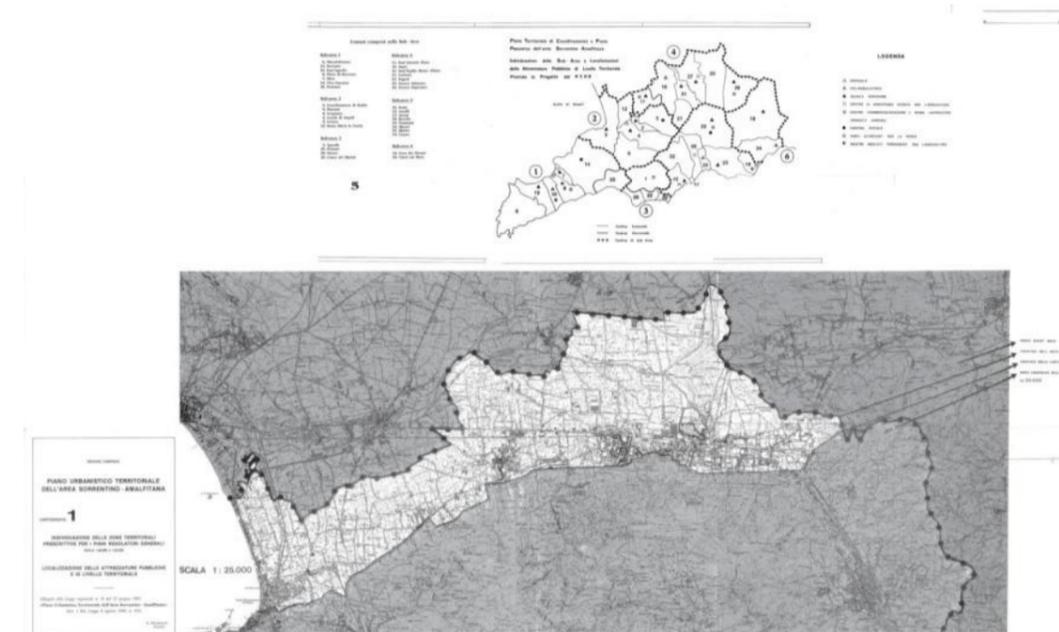


Figura 12 – PUT – Individuazione delle Sub-aree e riferimenti alla Cartografia in scala 1: 20.000

2. La pianificazione comunale

2.1 Il PRG previgente.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Gragnano, adottato con D.C.C. n. 77 del 22/04/1983, viene approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 11 del 20/7/87.

Il PRG prevedeva al 1992 una popolazione di 36.900 abitanti, con un incremento di circa 11.000 abitanti nel decennio, pari ad una variazione percentuale del 42% rispetto alla popolazione risultante al censimento del 1981 (26.041 abitanti). Tale incremento, previsto sulla scorta del trend verificatosi negli anni '70, era prevalentemente connesso al riconoscimento di una componente migratoria molto forte proveniente dai comuni limitrofi, soprattutto da Castellammare di Stabia. Nel decennio precedente infatti una parte consistente di popolazione si era spostata a Gragnano dal comune costiero, insediandosi a ridosso del confine nord-orientale (il Parco Imperiale), in una posizione che consentiva di mantenere inalterate le relazioni con il comune di origine.

La parte nord occidentale del comune divenne in pratica una sorta di periferia di Castellammare, ancora oggi sostanzialmente estranea a Gragnano, producendo un'impennata nel trend demografico del comune. Fra i censimenti del '71 e dell'81 infatti si registra a Gragnano una crescita demografica del 31,40%, che rappresenta la variazione percentuale massima negli ultimi 50 anni (cfr. tabella 2 del paragrafo 3.1).

La previsione del piano fu però smentita dai fatti, non perché il flusso migratorio si fosse esaurito per cause "naturali" ma perché, appena un mese dopo l'approvazione del PRG, entrò in vigore il Piano Urbanistico Territoriale della penisola Sorrentino-Amalfitana (PUT) approvato con L.R. 35/87, che ne sospese l'efficacia e, cancellando l'offerta di nuovi alloggi, ridusse drasticamente la dinamica di espansione demografica (nel 1991 infatti gli abitanti erano 28.648, con una variazione percentuale di circa il 10% rispetto al 1981).

Il PRG suddivide il territorio in zone omogenee, così come previsto dal D.L. 1444/68. La zona A, definita "storico-paesistica", è costituita da alcuni frammenti isolati del tessuto storico, prevalentemente localizzati attorno ad emergenze storico-architettoniche (come p.zza Marconi, il nucleo intorno a S. Marco e S. Leone, la Chiesa dell'Assunta a Castello, ...) e comprende un lungo tratto ineditato attorno al corso del Vernotico che risale per un ramo fin oltre il promontorio di S. Nicola de' Miri e per l'altro fino all'altezza del ponte di Aurano-Caprile, al di sotto della Località dei Massi.

Il tessuto storico lineare di via Roma/via Nastro è classificato come zona B1 definita di *ristrutturazione urbanistica*, in espresso riferimento alla principale categoria prevista, cui si aggiunge la nuova edificazione ammessa nelle residue aree libere con IF =3 mc/mq. La zona B2 (*ristrutturazione edilizia*) comprende il borgo di Caprile (IF=2mc/mq), mentre quello di Aurano, le rimanenti aree di Castello, S. Lorenzo e S. Nicola de' Miri sono classificate B6 (*integrazione urbana con IF pari a 1,5 mc/mq*), così come tutte le aree sorte intorno agli originari nuclei agricoli, compresa l'area a nord ovest al confine con S. Maria La Carità (via Donnarumma, via dei Campi e via Visitazione).

Le aree più centrali, in particolare quella fra il tratto settentrionale di via Castellammare e la SS. 366 per Agerola e l'area di via Veneto fino a S. Leone, sono classificate come B4, *integrazione urbana*, con un IF pari a 3mc/mq.

Mentre con B3 sono indicate le zone oggetto di P.diR ai sensi della L. 219/81, una grande B5 di *completamento* (IF=2mc/mq) comprende l'area limitrofa al Parco Imperatore, al confine nord-ovest con Castellammare. Tutte le B sono attuabili attraverso intervento diretto.

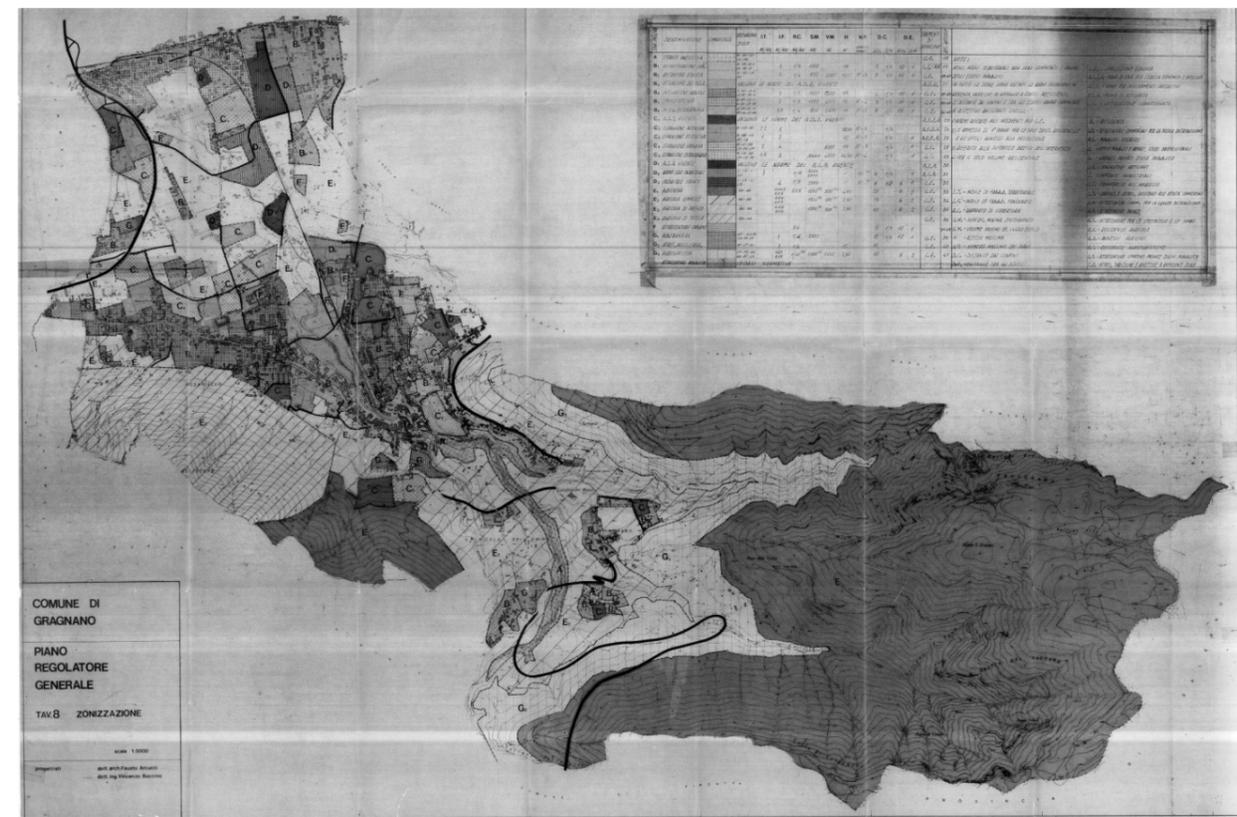
Le zone C di nuova edificazione sono distinte in C1, dei *Piani di Zona* ex L. 167/62 vigenti; C2 di *espansione intensiva* (IF=5 mc/mq) e C4 di *espansione urbana* (IF= 4mc/mq), entrambe situate a valle, fra l'area centrale e il cimitero; C3 di *espansione estensiva* (ai piedi del Monte Muto su vico Zuccariello, con IF2mc/mq); C5, di *espansione extra urbana*, al confine con Pimonte e a Sigliano, con IF =3mc/mq. Tutte le zone C, ad eccezione di C1, sono da realizzarsi mediante interventi indiretti di iniziativa privata.

Le *aree industriali*, collocate nella parte nord occidentale del comune a ridosso della linea ferroviaria, comprendono la zona del P.I.P. vigente (redatto ai sensi della L.219/81), zone da destinare a nuove attività artigianali ed industriali e zone puntuali preesistenti per le quali si prevede la possibilità di espansione mediante intervento attuativo diretto.

Parte del territorio urbano ed extraurbano a ridosso delle zone B di completamento e C di nuova edificazione è individuata come zona E agricola comprendente *aree boschive*, *zone agricole semplici* e *zone agricole di pregio e di tutela*; in tali zone (ad eccezione delle aree di tutela) è prevista la possibilità di nuova edilizia rurale e annessi agricoli.

Per le zone destinate ad attrezzature di interesse generale, limitrofe alle zone residenziali e a ridosso di quelle agricole, il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Infine il PRG individua 3 tipologie di aree per la ricettività: G1, destinata alla realizzazione di alberghi, G2 attrezzature per l'assistenza sanitaria e religiosa, G3 attrezzature per l'agriturismo. Le prime due categorie, con IF=3mc/mq, sono situate prevalentemente lungo la SS. 366 per Agerola. La terza categoria, con indici analoghi a quelli delle zone E ma con possibilità di edificare attrezzature commerciali, laboratori artigianali, impianti sportivi privati, etc, comprende una lunga fascia pedemontana fra i 300 e i 400 m s.l.m. al di sopra dei borghi di Caprile, Aurano e Castello (tutte aree, tra l'altro, con gravi problemi di instabilità dei versanti).



Con l'entrata in vigore della L.R. 35/87, come si è detto, il PRG viene bloccato in attesa del previsto adeguamento alle norme sovraordinate. Il piano risulta comunque molto lontano dagli obiettivi di tutela del PUT, orientato com'è ad estendere su tutto il territorio la potenzialità edificatoria puntando ad un presunto sviluppo nelle direzioni più disparate (città satellite di Castellammare, attività produttive, turismo, ...) ma ignorando completamente -anzi rischiando di distruggere- le vere risorse sulle quali quello sviluppo avrebbe dovuto reggere.

In particolare risultano in contrasto con le prescrizioni normative del PUT:

- le zone di PRG (principalmente la G3) che prevedono l'edificazione sui versanti medi e alti del territorio e lungo il corso del Vernotico e suoi affluenti, rientranti in **Zona Territoriale 1b - Tutela dell'ambiente naturale di 2o grado** che non ammette nuova edificazione,
- tutte le zone B e C che riguardano i tessuti storici e le aree immediatamente a ridosso di essi, individuate nel PUT come **Zona Territoriale 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati**, che vanno riconosciute dal piano comunale come zone "A" ai sensi del D.P.M 1444/68; in queste aree il PUT vieta sia le nuove costruzioni private (sono ammessi solo interventi di adeguamento igienico degli edifici esistenti ed eventuali attrezzature pubbliche a standard se strettamente necessarie), sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia delle parti urbane.

Nell'area di valle il PUT prevede la possibilità di ospitare, seppure con alcune limitazioni, zone omogenee di tutte le categorie individuate dal D.L. 1444/68; dunque le zone B, C, D e G potrebbero essere riconosciute da una variante di adeguamento a condizione che:

- nelle zone B non siano ammesse nuove costruzioni, a meno di quelle per gli standard urbanistici se necessari;
- le zone C e le zone per attrezzature private devono essere strettamente dimensionate al fabbisogno, che va calcolato con i criteri di cui all'art. 9 (cfr. paragrafo 6.1) e fondati su una anagrafe edilizia; tali criteri escludono tassativamente, per esempio, nel calcolo del fabbisogno aggiuntivo un eventuale saldo migratorio positivo (sul quale si basa invece il dimensionamento di 10.000 vani al 1992 del PRG);
- la ricettività turistica, rientrando nella categoria del terziario, deve rispettare il limite di 3 mq/ab.

Inoltre le norme di salvaguardia di cui all'art. 5 vietano il rilascio di qualsiasi titolo autorizzativo per interventi di edilizia privata in assenza di una variante di adeguamento al PUT.

Sostanzialmente dunque, il PRG fu inibito nel suo complesso, senza oltretutto aver avuto il tempo neanche di avviare l'attuazione.

Nel 1994 l'Amministrazione provinciale di Napoli nomina un Commissario *ad Acta* in sostituzione del Comune di Gragnano, inadempiente, per la redazione della Variante di adeguamento del PRG al PUT (D. G.P. n. 269/94). La variante³ fu adottata con provvedimento dello stesso Commissario n. 1 del 30.04.99 e, dopo lungo iter, approvata con modifiche dal Consiglio Provinciale (Delibera di C.P. n. 6 del 22 gennaio 2004). Inviata alla Regione per il controllo di conformità alle leggi regionali, fu respinta con decreto n. 514 del 26.10.2005.

2.2 Piano di recupero ai sensi della L. 219/81.

Il Comune di Gragnano fu gravemente danneggiato dal sisma del novembre 1980 e della successiva "scossa di assestamento" del febbraio 1981. Per affrontare l'opera di ricostruzione, con l'obiettivo prioritario di consentire, nel più breve tempo possibile, il reinsediamento dei cittadini rimasti senza tetto, nel 1982 l'Amministrazione comunale approvò un Piano di Recupero ai sensi della L. 219/81, basato sostanzialmente sulla sostituzione degli edifici danneggiati. Tale piano nel corso degli anni non solo apportò danni irreparabili alla identità del centro storico (in particolare al tessuto lineare sulla via di collegamento con Castellammare), ma mostrò anche la sua inadeguatezza a risolvere i problemi creati dal sisma alla luce delle successive vicende urbanistiche e, in particolare, dell'entrata in vigore del PUT che imponeva invece il *ripristino dell'originaria fisionomia dei luoghi* nelle operazioni di *recupero e ricostruzione* degli edifici crollati o demoliti.

Al fine di correggerne l'impostazione e di adeguarlo alle nuove norme (nel 1990 fu approvato inoltre il D.Lgs n.76 che raccoglieva tutte le modifiche ed integrazioni alla normativa per la ricostruzione post-sisma), il Consiglio Comunale, con Delibera n. 73 del 1997 adottò una Variante al P.di R. il cui iter approvativo, però, non fu mai completato (il C.C. non deliberò mai su alcuni chiarimenti richiesti dal CO.RE.CO.).

Nel 2002 il Consiglio Comunale riaffrontò la vicenda approvando la delibera n. 22 che, integrata con ulteriori successive indicazioni fornite dalla Commissione Consiliare Urbanistica, dettava gli indirizzi programmatici per la redazione di una nuova Variante che tenesse conto non solo del nuovo quadro legislativo, ma anche della nuova maggiore sensibilità della collettività locale verso le risorse storico-architettoniche ed ambientali del territorio comunale. In particolare la delibera consiliare poneva l'attenzione sulle condizioni di grande degrado e impoverimento del tessuto edilizio storico dovuti ai numerosi "vuoti" costituiti dalle aree di sedime degli edifici crollati o demoliti perché danneggiati dal sisma, che rappresentavano (e rappresentano tutt'ora) delle vere e proprie lacerazioni della identità urbana.

Tale nuova Variante al P.di R., approvata con delibera 33 del 21/11/05, fu elaborata da un Ufficio di Piano del Comune appositamente costituito, sulla base della approfondita documentazione conoscitiva e di classificazione dei caratteri storici, urbanistici e tipologici del patrimonio edilizio effettuata dai progettisti della variante del '97. In quella sede infatti, per ogni immobile fu compilata una scheda dettagliata di analisi, sulla base della quale la variante individua gli interventi edilizi

³ La variante, redatta sulla base di un'apposita Anagrafe edilizia, prevedeva un fabbisogno aggiuntivo di 2.609 nuovi vani, per una popolazione prevista al 2004 di 36.160 abitanti, Aree di nuovo impianto produttivo per 323.704 mq, Aree per nuovi insediamenti turistici per 15.130 mq di superficie territoriale (325 posti letto), Insediamenti turistici integrati per 10.140 mq di superficie utile.

consentibili e/o prescritti finalizzati con l'obiettivo di realizzare un vero e proprio "restauro della cortina edilizia stradale evitando il rischio di introdurre ulteriori elementi di rottura della continuità ed unitarietà del centro storico".

All'interno dei tessuti edificati la Variante individua dei manufatti indicati come "Capisaldi Morfologici della struttura territoriale ed urbana", cui appartengono anche gli ex pastifici (in particolare quelli "Di Nola" e "Garofalo"), grandi strutture dismesse ed abbandonate per le quali si prevede il recupero destinandole prioritariamente ad attività produttive compatibili con la residenza e, nel caso ciò non risultasse possibile, ad attività di servizio (attività espositivo-museali, artigianali, culturali, ecc.) compatibili con le esigenze di conservazione, escludendo tassativamente il loro recupero per usi residenziali che ne snaturerebbe il ruolo e la fisionomia.

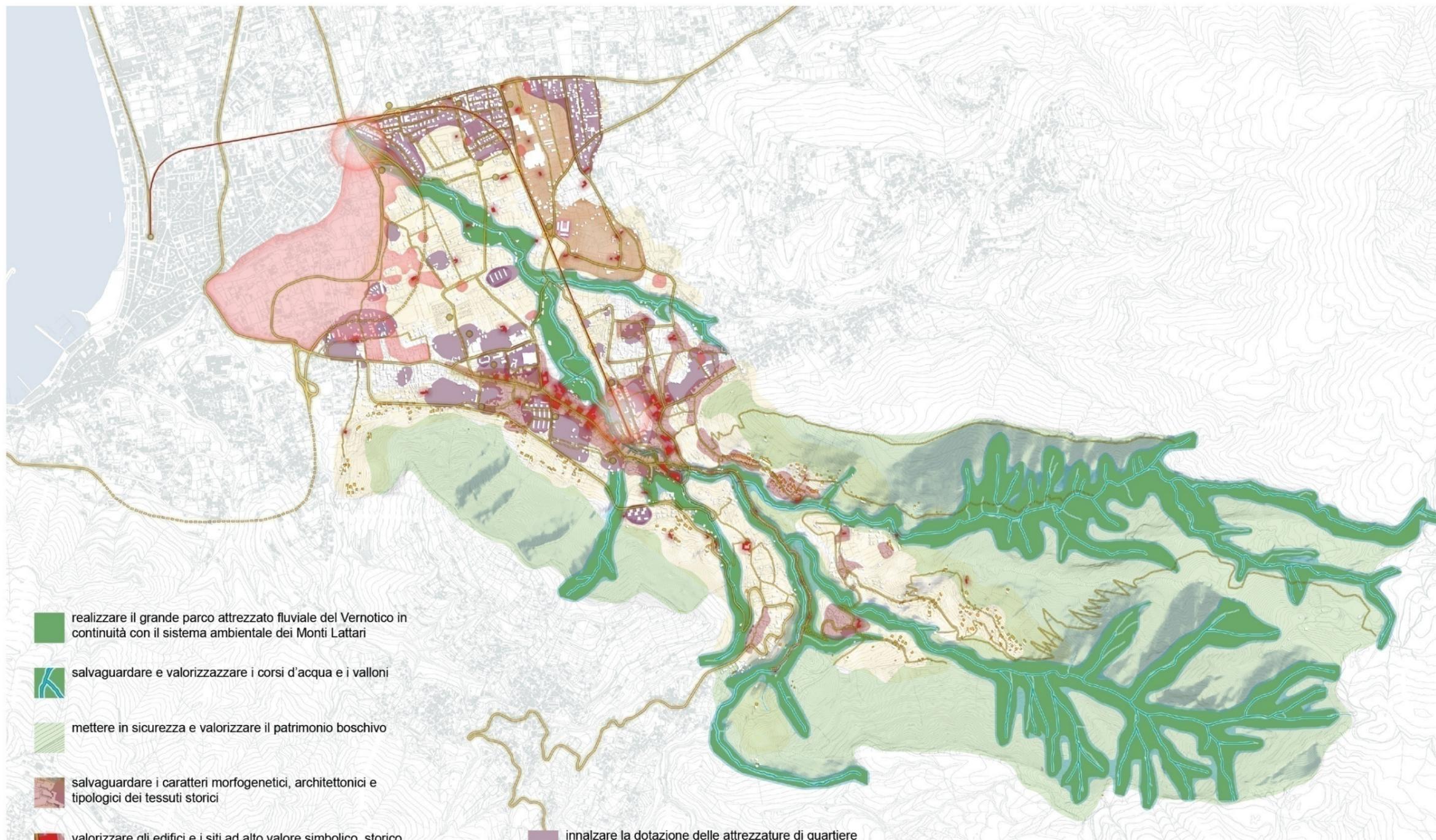
La variante di P. di R. individua 5 comparti e 28 aree di sedime non inserite in comparti, individuati sulla base delle Unità Minime di Intervento definite nelle norme di attuazione. Il dimensionamento complessivo del piano, incoerenza con la delibera di Consiglio Comunale del 2002 ammonta a 750 vani residenziali⁴, pari a 60.000 mc (1 vano/abitante moltiplicato 80 mc/ab come da D.I. 1444/68), da realizzare sulle aree di sedime degli immobili crollati o demoliti per effetto del sisma, da suddividere proporzionalmente ai vani preesistenti.

La volumetria non residenziale complessiva è assunta al 50% di quella residenziale, cioè pari a 30.000 mc, anche questa da ripartire nelle UMI proporzionalmente ai vani preesistenti.

⁴ Tale numero comprende anche i vani al piano terra inseriti in quella particolare tipologia edilizia, diffusa sia nel centro che nelle frazioni, strutturata su cortile di cui sembra giusto mantenere la destinazione ad uso abitativo purché sufficientemente luminosi ed aerati.

B. IL QUADRO STRATEGICO DEL PUC

3. Gli obiettivi strategici del nuovo PUC: nuove immagini di città



 realizzare il grande parco attrezzato fluviale del Vernotico in continuità con il sistema ambientale dei Monti Lattari

 salvaguardare e valorizzare i corsi d'acqua e i valloni

 mettere in sicurezza e valorizzare il patrimonio boschivo

 salvaguardare i caratteri morfogenetici, architettonici e tipologici dei tessuti storici

 valorizzare gli edifici e i siti ad alto valore simbolico, storico, ambientale, e paesaggistico

 valorizzare le aree archeologiche

 migliorare la qualità urbana delle aree residenziali centrali e periferiche

 innalzare la dotazione delle attrezzature di quartiere

 creare nuovi spazi per l'espansione e la razionalizzazione delle attività produttive_ la "cittadella dei pastifici"

 valorizzare le produzioni agricole tipiche

 favorire la delocalizzazione delle attività produttive in zone ad altro rischio idrogeologico

 trasformare la linea ferroviaria in linea ferro tranviaria

 promuovere la realizzazione di un nuovo svincolo della ss145 per migliorare l'accessibilità alle aree produttive di fondovalle

 realizzare un tratto di viabilità primaria nuova per collegare San Leone con l'area produttiva di fondovalle

Tavola n. P1a
QUADRO STRATEGICO
 Sintesi delle principali strategie

Il presente paragrafo descrive le strategie del nuovo Piano Urbanistico Comunale delineate in coerenza con gli indirizzi forniti a scala territoriale degli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTR e PTCP di Napoli) e sulla scia di quelli della TESS, a partire dalle istanze emerse nelle prime fasi di ascolto dei principali attori economici e sociali, avvenute sia in fase di elaborazione del Documento programmatico sia attraverso gli incontri del marzo scorso, descritti al successivo capitolo 8.

Tali strategie sono finalizzate a valorizzare e rafforzare l'identità della città di Gragnano affinché essa possa acquisire un nuovo ruolo di centralità complessa soprattutto come attrattore del turismo storico, ambientale ed eno-gastronomico e della produzione di qualità, soprattutto connessa ad alcuni prodotti tradizionali (pasta, vino, ...), anche candidandosi come "porta del Parco dei Monti Lattari" da Napoli. Si riportano di seguito gli **obiettivi strategici prioritari**, per ciascuno dei quali si individuano possibili azioni da mettere in campo per il loro perseguimento.

- **Gragnano Città Sostenibile.** Tutelare il sistema ambientale e mettere in sicurezza il territorio.
- **Gragnano Città delle identità culturali e paesaggistiche.** Salvaguardare e le risorse storico-ambientali e le tradizioni locali.
- **Gragnano città abitabile e attrezzata.** Recuperare e valorizzare i tessuti edilizi degradati dell'espansione urbana recente e innalzare la dotazione di servizi.
- **Gragnano città delle eccellenze produttive.** Rafforzare l'identità economica di Gragnano quale città della qualità
- **Gragnano città accessibile.** Migliorare e razionalizzare la rete infrastrutturale.

3.1. Gragnano Città Sostenibile. Tutelare il sistema ambientale e mettere in sicurezza il territorio.

Questo obiettivo fa riferimento alla tutela dei grandi spazi di naturalità (a partire dalle aree interne al parco dei Monti Lattari e dalla zona SIC, ben più vasta) e delle principali componenti ambientali che strutturano il paesaggio (le vie d'acqua del Vernotico e dei suoi affluenti, i valloni, il fitto manto boschivo degradante verso i terrazzamenti fino alle aree agricole di valle), ma anche degli spazi permeabili urbani, al fine di costituire una rete di connessioni ecologiche entro il territorio urbano e verso i comuni contermini, dentro un più complessivo obiettivo di salvaguardia delle componenti ambientali e di qualificazione del paesaggio. La tutela ambientale costituisce un obiettivo fondamentale per il territorio gragnanese anche in considerazione della fragilità che lo caratterizza dal punto di vista idro-geomorfologico e del forte impatto esercitato dalla crescente pressione antropica. Infatti, le aree di pericolosità da frana e idraulica, cospicuamente presenti sul territorio nei livelli elevati e molto elevati, interessano le pendici montane ed ampie porzioni pedemontane fino a significative parti del territorio urbanizzato, comprese alcune fra le più consolidate del centro, dove peraltro sono presenti numerose attività produttive. Oltre alle strategie della messa in sicurezza e della manutenzione, in alcuni casi si pone dunque anche la questione della delocalizzazione di attività ed abitanti dalle aree di maggior rischio, con la conseguente necessità di trasferimenti compensativi e nuove localizzazioni in altri siti.

In particolare, il PUC mira a:

Valorizzare il patrimonio naturalistico e il paesaggio agrario, principalmente attraverso

- il miglioramento delle opere di infrastrutturazione fondiaria, compresi terrazzamenti e ciglionamenti esistenti (con la previsione ad esempio di regole e indirizzi per gli interventi di recupero e manutenzione),
- il riutilizzo produttivo delle parti di territorio abbandonate,
- la previsione di programmi di gestione del patrimonio boschivo orientati alla messa in sicurezza dei versanti alti e medio-alti oltre che alla valorizzazione produttiva e turistica ecosostenibile.

Ripristinare la continuità ecologica, principalmente attraverso

- la valorizzazione delle connessioni ecologiche nord-sud fra le aree di naturalità dei versanti alti dei Monti Lattari e il mare lungo i corsi d'acqua (principalmente i torrenti Vernotico, Casola e Gragnano),
- la costruzione di connessioni ecologiche trasversali attraverso la tutela e il collegamento sia di aree urbane permeabili e piantumate, sia di aree agricole periurbane.

Ripristinare la continuità e l'efficienza del reticolo idrografico e realizzare attività di prevenzione del rischio connesso a fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, principalmente attraverso

- la previsione e l'incentivazione di programmi di delocalizzazione degli edifici nelle aree di maggior rischio idrogeologico e idraulico, con particolare riferimento agli immobili destinati ad attività produttive,
- la salvaguardia, il disinquinamento e la valorizzazione dei corsi d'acqua, e dei valloni (compreso il sistema delle vasche di raccolta, delle sorgenti e dei pozzi) anche ai fini della fruizione turistica e della realizzazione di spazi aperti attrezzati, prima di tutto provvedendo all'adeguamento della rete fognaria, oggi del tutto carente e incompleta.

Ridurre il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, principalmente attraverso

- la previsione e l'incentivazione di programmi di ricomposizione insediativa del patrimonio edilizio esistente che riducano il consumo di suolo e favoriscano processi di ripermabilizzazione e di riuso produttivo delle aree agricole,
- l'impiego della compensazione ecologica per riequilibrare l'impatto delle trasformazioni urbane sulle risorse ambientali, rafforzando la rete ecologica e creando nuovi spazi aperti pubblici.

Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità, principalmente attraverso

- la previsione di specifici incentivi e premialità per incrementare i requisiti di sostenibilità ambientale degli edifici e degli interventi (ad esempio, innalzamento delle prestazioni energetiche e microclimatiche mediante il ricorso a soluzioni di comportamento energetico passivo, all'uso di fonti energetiche da risorse rinnovabili, a materiali da costruzione riciclabili o riciclati e durevoli nel tempo).

Favorire il trasporto pubblico e la ciclopedità, principalmente attraverso

- la prefigurazione di un sistema di mobilità incentrato sull'uso del ferro e del trasporto pubblico su gomma,
- la previsione di adeguate connessioni di scambio modale.



GRAGNANO CITTA' SOSTENIBILE
Tutelare il sistema ambientale e mettere in sicurezza il territorio

Valorizzare il patrimonio naturalistico e il paesaggio agrario

- miglioramento delle opere di infrastrutturazione fondiaria, compresi terrazzamenti e ciglionamenti esistenti (con la previsione ad esempio di regole e indirizzi per gli interventi di recupero e manutenzione)
- riutilizzo produttivo delle parti di territorio abbandonate
- previsione di programmi di gestione del patrimonio boschivo orientati alla messa in sicurezza dei versanti alti e medio-alti oltre che alla valorizzazione produttiva e turistica ecosostenibile

Ripristinare la continuità ecologica

- valorizzazione delle connessioni ecologiche nord-sud fra le aree di naturalità dei versanti alti dei Monti Lattari e il mare lungo i corsi d'acqua (principalmente i torrenti Vernotico, Casola e Gragnano)
- costruzione di connessioni ecologiche trasversali attraverso la tutela e il collegamento sia di aree urbane permeabili e piantumate, sia di aree agricole periurbane

Ripristinare la continuità e l'efficienza del reticolo idrografico e realizzare attività di prevenzione del rischio connesso a fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico

- delocalizzazione degli edifici nelle aree di maggior rischio idrogeologico e idraulico, con particolare riferimento agli immobili destinati ad attività produttive
- salvaguardia/disinquinamento e valorizzazione dei corsi d'acqua, e dei valloni (compreso il sistema delle vasche di raccolta, delle sorgenti e dei pozzi) anche ai fini della fruizione turistica e della realizzazione di spazi aperti attrezzati, prima di tutto provvedendo all'adeguamento della rete fognaria

Ridurre il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione

- ricomposizione insediativa del patrimonio edilizio esistente che riducano il consumo di suolo e favoriscano processi di ripermabilizzazione e di riuso produttivo delle aree agricole
- compensazione ecologica per riequilibrare l'impatto delle trasformazioni urbane sulle risorse ambientali rafforzando la rete ecologica e creando nuovi spazi aperti pubblici

Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità

- previsione di specifici incentivi e premialità per incrementare i parametri di sostenibilità ambientale degli edifici e degli interventi (ad esempio, innalzamento delle prestazioni energetiche e microclimatiche mediante il ricorso a soluzioni di comportamento energetico passivo, all'uso di fonti energetiche da risorse rinnovabili, a materiali da costruzione riciclabili o riciclati e durevoli nel tempo)

Favorire il trasporto pubblico e la ciclopeditività

- prefigurazione di un sistema di mobilità incentrato sull'uso del ferro e del trasporto pubblico su gomma
- previsione di adeguate connessioni di scambio modale

Tavola n. P1b
QUADRO STRATEGICO
Le cinque città

3.2. Gragnano Città delle identità culturali e paesaggistiche. Salvaguardare le risorse storico-ambientali e le tradizioni locali.

Questo obiettivo fa riferimento all'esigenza di potenziare il ruolo che le risorse storico-archeologiche, architettoniche e paesaggistiche e quelle connesse alle tradizioni locali -in particolare quella eno-gastronomica- possono svolgere come componenti di una rete di attrattori dell'area stabiese e dei Monti Lattari. In particolare l'obiettivo mira a conciliare la conservazione dei caratteri morfogenetici, architettonici e tipologici delle diverse componenti del territorio storico (dal sistema lineare lungo i tracciati storici, ai borghi e nuclei storici, alle emergenze architettoniche lungo la Valle dei Mulini e sui versanti collinari e montani, alle aree archeologiche, ai tracciati e segni dell'infrastrutturazione territoriale storica) attraverso regole e indirizzi per gli interventi di manutenzione e restauro, con la ricerca di nuove destinazioni d'uso, anche di tipo turistico e terziario, connesse al recupero di alcuni grandi edifici dismessi (gli antichi mulini e pastifici, alcune emergenze architettoniche ...) in grado di garantire la permanenza della residenzialità ma anche di restituire centralità ai luoghi storici. Allo stesso tempo va sostenuta la fruizione naturalistica delle principali risorse ambientali e paesaggistiche, a partire dal potenziamento e messa in rete del sistema dei sentieri, e potenziata l'immagine di Gragnano come polo eno-gastronomico attraverso la creazione di servizi ed attrezzature dedicate (ad esempio centri di alta formazione gastronomica) e di qualificazione dell'offerta.

In particolare, il PUC mira a:

Valorizzare il territorio storico sotto il profilo fisico-morfologico e funzionale, principalmente attraverso

- la salvaguardia dei caratteri morfogenetici, architettonici e tipologici dei tessuti storici (dal sistema lineare lungo la via di Castellammare, ai borghi e ai nuclei storici) e le emergenze architettoniche lungo la Valle dei Mulini e sui versanti collinari e montani,
- la valorizzazione delle aree archeologiche e dei segni dell'infrastrutturazione territoriale storica,
- il miglioramento della complessità funzionale mantenendo la funzione residenziale ed integrandola con nuove destinazioni d'uso, anche di tipo turistico e terziario, compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici.

Consolidare l'immagine simbolica della città e le sue tradizioni produttive e culturali, a partire da

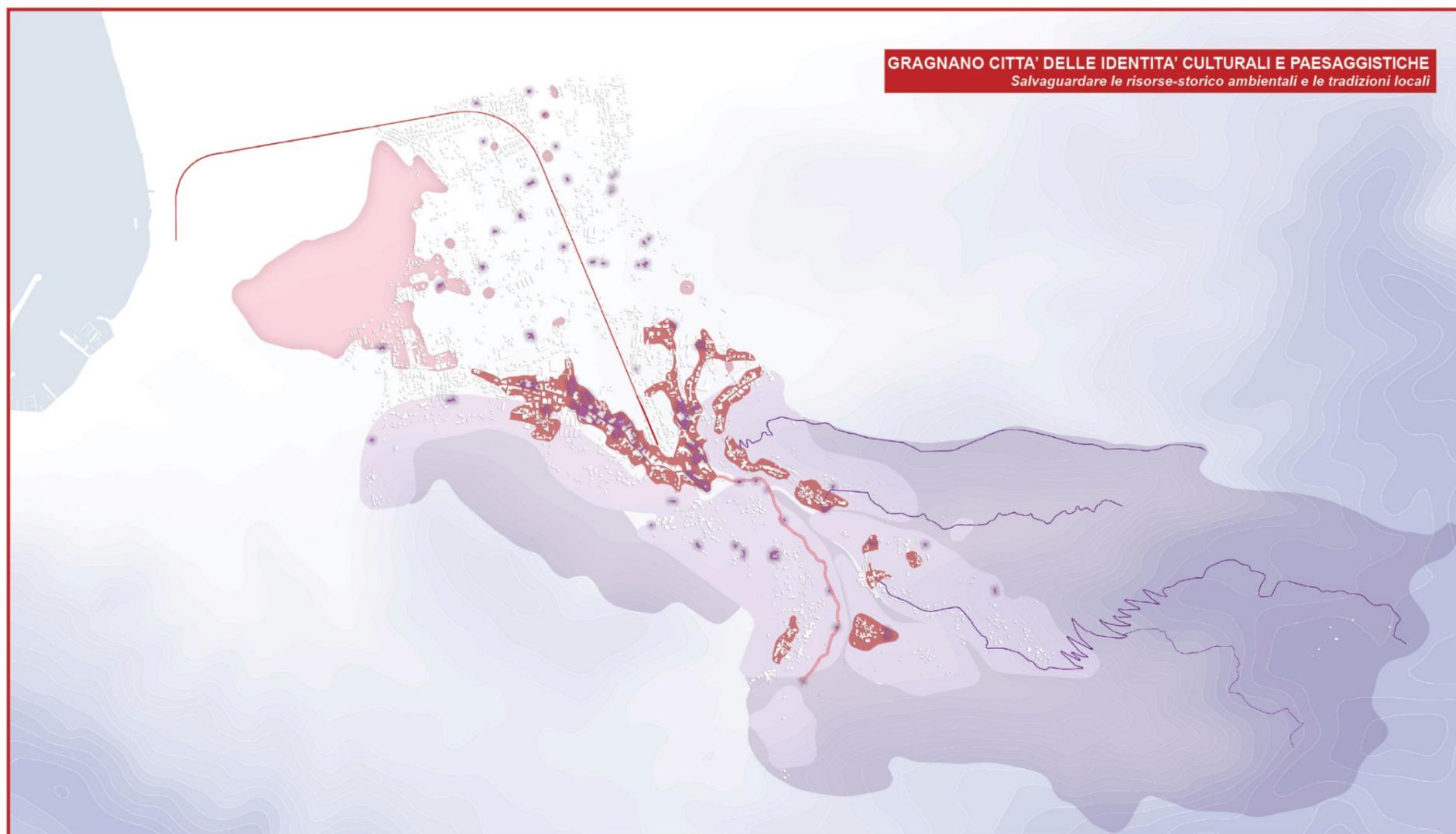
- la valorizzazione degli edifici e dei siti con alto valore simbolico, storico, ambientale e paesaggistico (Valle dei Mulini, borghi storici, pastifici ed altre emergenze storico-architettoniche...),
- la valorizzazione delle risorse naturalistiche e la rete dei sentieri del Parco dei Monti Lattari,
- il potenziamento e la qualificazione delle vocazioni produttive locali (l'eno-gastronomia per esempio), anche attraverso la creazione di servizi e attrezzature dedicati alla fruizione turistica.

3.3. Gragnano Città abitabile e attrezzata. Recuperare e valorizzare i tessuti edilizi degradati dell'espansione urbana recente e innalzare la dotazione di servizi.

L'obiettivo si riferisce all'esigenza di migliorare la qualità degli insediamenti contemporanei (dai quartieri marginali in condizioni di isolamento fisico e di specializzazione funzionale, all'edificato diffuso e frammentato in condizioni di forte commistione con il territorio agricolo) intervenendo sia sugli aspetti funzionali sia su quelli fisico-morfologici e dello spazio urbano. Questa esigenza è strettamente collegata alla necessità di incrementare il livello quantitativo e qualitativo dei servizi offerti, attraverso la realizzazione di nuove attrezzature e in generale la riqualificazione degli spazi pubblici e di uso collettivo, da configurare come nodi di una nuova rete di centralità in grado di qualificare il territorio gragnanese e il ruolo di attrattore che esso può svolgere anche in un contesto più ampio. In particolare, il PUC mira a:

Introdurre qualità insediativa, architettonica e ambientale nei tessuti edilizi degradati, attraverso principalmente la previsione di interventi in grado di favorire:

- il miglioramento della qualità urbana delle aree residenziali centrali e periferiche, private e pubbliche (ERP) (ridisegno degli spazi pubblici, demolizione e ricostruzione dei tessuti di nessun pregio e degli edifici di nessun valore o ad alto impatto, ricucitura dei tessuti attualmente separati dalla presenza della linea ferroviaria, ricomposizione insediativa nelle aree agricole urbanizzate,...),
- il miglioramento della complessità funzionale (soprattutto nei quartieri periferici), con la previsione di destinazioni d'uso integrative alla residenza,
- l'incremento della dotazione delle attrezzature di quartiere (anche con l'obiettivo di garantire una effettiva riqualificazione delle aree urbane investite dal PdR), a partire dal recupero dei contenitori dismessi, con particolare riferimento agli ex pastifici.



Valorizzare il territorio storico sotto il profilo fisico-morfologico e funzionale

- salvaguardia dei caratteri morfogenetici, architettonici e tipologici dei tessuti storici (dal sistema lineare lungo la via di Castellammare, ai borghi e ai nuclei storici) e le emergenze architettoniche lungo la Valle dei Mulini e sui versanti collinari e montani
- valorizzazione delle aree archeologiche e dei segni dell'infrastrutturazione territoriale storica
- miglioramento della complessità funzionale mantenendo la funzione residenziale ed integrandola con nuove destinazioni d'uso, anche di tipo turistico e terziario, compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici



Consolidare l'immagine simbolica della città e le sue tradizioni produttive

- valorizzazione degli edifici e dei siti con alto valore simbolico, storico, ambientale e paesaggistico (Valle dei Mulini, borghi storici, pastifici...)
- valorizzazione delle risorse naturalistiche della rete dei sentieri del Parco dei Monti Lattari
- potenziamento e la qualificazione delle vocazioni produttive locali (l'enogastronomia per esempio), anche attraverso la creazione di servizi e attrezzature dedicati alla fruizione turistica

Tavola n. P1b
 QUADRO STRATEGICO
 Le cinque città



Introdurre qualità insediativa, architettonica e ambientale nei tessuti edili degradati

-miglioramento della qualità urbana delle aree residenziali centrali e periferiche, private e pubbliche (ERP) (ridisegno degli spazi pubblici, demolizione e ricostruzione dei tessuti di nessun pregio e degli edifici di nessun valore o ad alto impatto, riapertura dei tessuti attualmente separati dalla presenza della linea ferroviaria, ricomposizione insediativa nelle aree agricole urbanizzate...)

-miglioramento della complessità funzionale (soprattutto nei quartieri periferici), con la previsione di destinazioni d'uso integrative alla residenza

-incremento della dotazione delle attrezzature di quartiere (anche con l'obiettivo di garantire una effettiva riqualificazione delle aree urbane investite dal PGR), a partire dal recupero dei contenitori dismessi, con particolare riferimento agli ex pastifici

Tavola n. P1b
QUADRO STRATEGICO
 Le cinque città

3.4. Gragnano Città delle eccellenze produttive. Rafforzare l'identità economica di Gragnano quale città della qualità.

L'obiettivo è quello di sostenere e incentivare il sistema produttivo locale, valorizzando e dando risposta alle esigenze di un tessuto imprenditoriale estremamente vitale ed articolato ma fortemente penalizzato dalla ormai pluri-decennale assenza di regole urbanistiche certe e coerenti con i vincoli paesaggistici e ambientali e con i piani sovraordinati. In particolare, la filiera della pasta costituisce una rilevante opportunità da sostenere, incentivando l'ammodernamento e l'adeguamento degli impianti esistenti, creando alternative logistiche soprattutto per i piccoli produttori attualmente localizzati al centro, introducendo nuovi usi connessi al ciclo di produzione (museali, espositivi, ecc.) e connettendola alla filiera della ristorazione e del vino. Per tale attività, ma anche per altre produzioni consolidate presenti sul territorio (ad es. quella connesso alla moda-mare) è necessario dimensionare con precisione il fabbisogno di nuovi spazi, ampliando l'area produttiva esistente e migliorandone l'accessibilità ma anche, in caso di riconosciuta impossibilità di reperire aree idonee sufficienti all'interno del comune, considerando l'eventuale necessità di avviare allo scopo una concertazione con i comuni contermini. All'interno dell'obiettivo rientrano anche il potenziamento e la valorizzazione dell'agricoltura, sia in quanto componente fondamentale della manutenzione e gestione del territorio e dei paesaggi agrari sia come attività connessa a prodotti fortemente caratterizzanti l'identità locale come la produzione enologica. La creazione di nuove filiere e il rafforzamento di quelle esistenti -a partire dalle produzioni industriali, artigianali e agricole tipiche- sarà utile anche al fine di valorizzare le attività terziarie e commerciali e, attraverso la spiccata caratterizzazione dei prodotti, creare "centri commerciali naturali" tematici.

In tale direzione il PUC mira a:

Sostenere le attività produttive connesse alle risorse forestali e agrarie, attraverso principalmente

- l'incentivazione di misure per la qualificazione delle produzioni agricole tipiche, ispirandosi a modelli di produzione agricola eco-sostenibili (per esempio tecniche agronomiche ad elevata compatibilità, finalizzate all'ottenimento di produzioni di qualità ed alla conservazione delle risorse di base),
- la previsione di attività integrative rispetto a quelle tradizionali, di qualificazione e diversificazione dell'offerta produttiva agricola, anche attraverso lo sviluppo della ricettività diffusa.

Favorire la razionalizzazione e incrementare la qualità delle attività economiche tradizionali, attraverso principalmente

- la previsione di nuovi e adeguati spazi per rispondere alle domande di espansione e razionalizzazione delle attività produttive,
- l'incentivazione alla delocalizzazione delle attività produttive che ricadono in aree di elevato rischio idrogeologico,
- il rafforzamento delle filiere esistenti e l'incentivazione alla formazione di nuove filiere connesse ai settori economici tradizionali (pasta, tessile,...) anche attraverso l'incremento della qualità e della caratterizzazione dell'offerta commerciale nei "centri commerciali naturali" connessi a luoghi e strade specifiche del tessuto storico e consolidato.

3.5. Gragnano Città accessibile. Migliorare e razionalizzare la rete infrastrutturale.

L'obiettivo è quello di risolvere alcuni degli aspetti di maggiore criticità del territorio di Gragnano connessi al sistema infrastrutturale esistente. I problemi che il PUC intende affrontare riguardano principalmente:

- l'eccessiva convergenza dei flussi veicolari in alcuni nodi nevralgici e nel centro storico, lungo via Roma, dove la situazione di congestione è peggiorata dalle attività di carico/scarico merci destinati ai pastifici,
- il collegamento con l'area produttiva di via dei Pastai, reso difficoltoso dalle numerose intersezioni localizzate lungo la strada per la presenza di molteplici attività commerciali e l'esiguità di alcuni tratti della sezione stradale,
- l'accessibilità ai borghi storici localizzati sulle pendici dei Monti Lattari, serviti da un'unica strada carrabile, inadeguata rispetto ai flussi veicolari dei residenti e ulteriormente aggravati dalla saltuaria presenza di visitatori esterni diretti alle attività di ristoro ivi collocate.

La razionalizzazione dei flussi di traffico in città passa inoltre anche attraverso la mitigazione degli effetti della barriera costituita dalla linea ferroviaria - soprattutto nel il collegamento con il nucleo urbano a sud-est nel quale sono collocate numerose attrezzature pubbliche di rilievo, come l'ospedale - valorizzando allo stesso tempo -anche in coerenza con quanto previsto dal PTCP di Napoli- la presenza di un'importante risorsa qual è la linea di trasporto pubblico su ferro costituito dal collegamento ferroviario fra Castellammare e Gragnano, recentemente dismessa a causa della scarsa frequenza delle corse e dell'assenza di una reale connessione intermodale con il più generale sistema della mobilità su ferro. La valorizzazione di tale risorsa è anche connessa alla realizzazione di una pista ciclabile lungo il tracciato ferroviario per la quale nel 2013 è stato anche firmato un protocollo di intesa fra i comuni di Gragnano, Castellammare di Stabia e S. Maria la Carità.

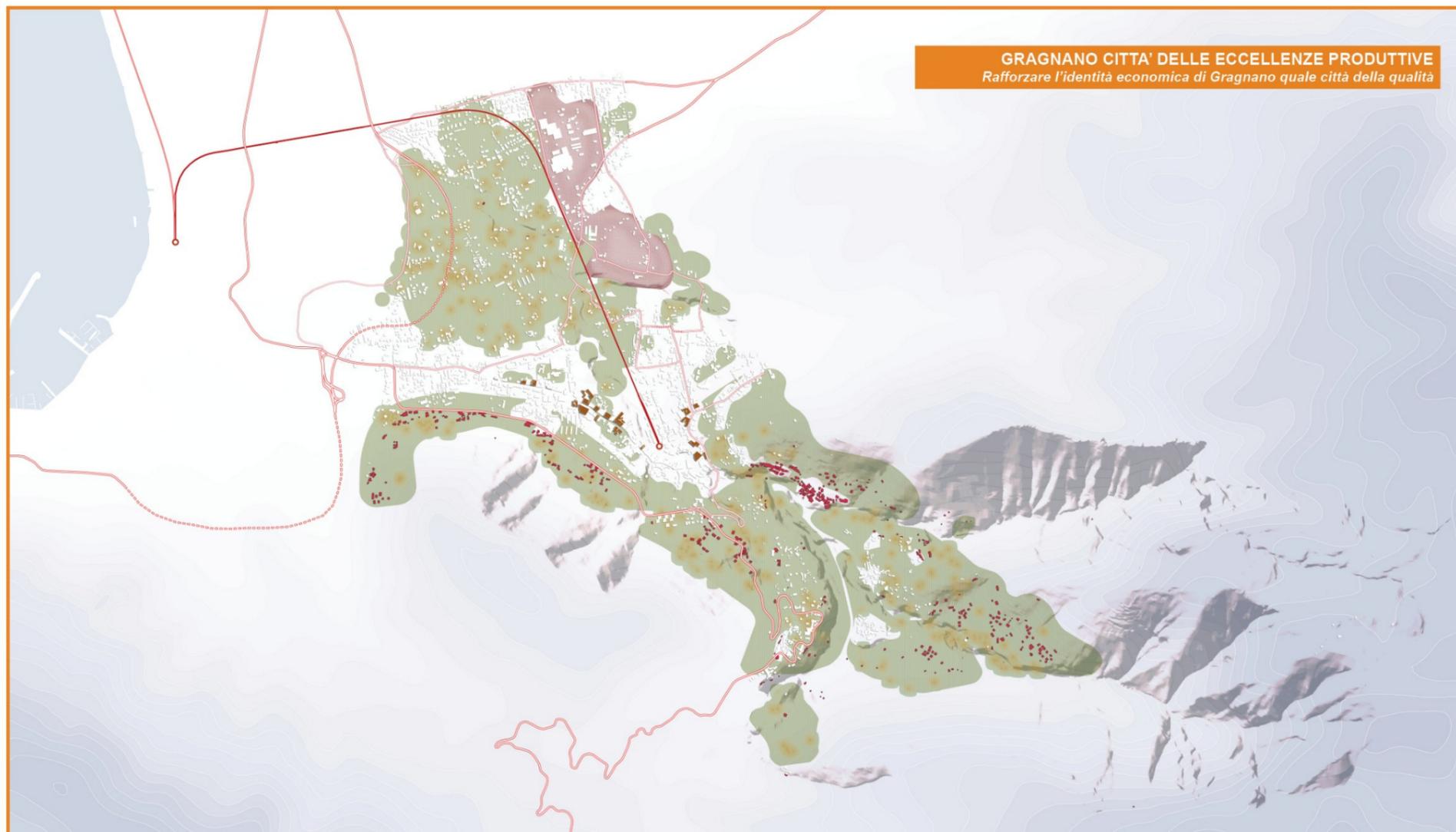
Il PUC propone dunque una strategia complessa ed integrata di riqualificazione della rete infrastrutturale che mira principalmente a:

Migliorare l'accessibilità su ferro attraverso

- la riconversione dell'attuale linea ferroviaria in linea ferro tranviaria sino a Castellammare e Torre Annunziata, in connessione con la Metropolitana Regionale e con la linea Circumvesuviana,
- la realizzazione di nuove stazioni lungo la linea a servizio dei nuclei abitati di fondovalle,
- un sistema di piccoli parcheggi di interscambio da localizzare in prossimità di alcune fermate della nuova linea,

Migliorare la mobilità urbana mediante:

- la realizzazione di un nuovo svincolo della SS 145 all'altezza di Madonna delle Grazie in grado di garantire una adeguata accessibilità alle aree produttive di fondovalle;
- la creazione di un sistema interconnesso di parcheggi di scambio localizzati lungo la statale 366 per Agerola e di percorsi di collegamento col centro, per consentire la liberazione delle strade dalle auto e praticare politiche di traffico limitato e pedonalizzazione;
- la costruzione di un nuovo tratto stradale di collegamento tra la nuova area produttiva e il nucleo urbano localizzato a sud-est dell'attuale linea ferroviaria.
- la realizzazione di nodi intermodali in corrispondenza del nuovo svincolo della S.S. 145 e della stazione di arrivo della linea ferro tranviaria (l'attuale stazione ferroviaria di Gragnano) per incentivare l'uso del trasporto pubblico,
- la realizzazione di una rete ciclopedonale continua che affianchi la rete stradale, si snodi lungo il tracciato della nuova linea ferrotranviaria, connetta le risorse storico-archeologiche e attraversi i grandi elementi del paesaggio naturale.



Sostenere le attività produttive connesse alle risorse forestali e agrarie

- incentivazione di misure per la qualificazione delle produzioni agricole tipiche, ispirandosi a modelli di produzione agricola eco-sostenibili (per esempio tecniche agronomiche ad elevata compatibilità, finalizzate all'ottenimento di produzioni di qualità ed alla conservazione delle risorse di base)
- previsione di attività integrative rispetto a quelle tradizionali, di qualificazione e diversificazione dell'offerta produttiva agricola, anche attraverso lo sviluppo della ricettività diffusa

Favorire la razionalizzazione e incrementare la qualità delle attività economiche tradizionali

- previsione di nuovi e adeguati spazi per rispondere alle domande di espansione e razionalizzazione delle attività produttive
- incentivazione alla delocalizzazione delle attività produttive che ricadono in aree di elevato rischio idrogeologico
- incentivazione alla formazione di filiere connesse ai settori economici tradizionali (pasta, tessile,...) anche attraverso l'incremento della qualità e della caratterizzazione dell'offerta commerciale nei "centri commerciali naturali" connessi a luoghi e strade specifiche del tessuto storico e consolidato

Tavola n. P1b
 QUADRO STRATEGICO
 Le cinque città



Migliorare l'accessibilità su ferro

-  riconversione della linea ferroviaria in linea ferro tranviaria
-  nuove stazioni lungo la linea ferro tranviaria
-  parcheggi di interscambio

Migliorare la mobilità urbana

-  realizzazione di un nuovo svincolo dell' ss145 per migliorare l'accessibilità alle aree produttive di fondovalle
-  creazione di un sistema interconnesso di parcheggi di scambio localizzati lungo la statale 366 per Agerola e di percorsi di collegamento col centro, per consentire la liberazione delle strade dalle auto e praticare politiche di traffico limitato e pedonalizzazione
-  costruzione di un nuovo tratto stradale di collegamento tra la nuova area produttiva e il nucleo urbano localizzato a sud-est dell'attuale linea ferroviaria.
-  realizzare nodi intermodali per incentivare l'uso del trasporto pubblico e/o mezzi di trasporto ecosostenibili

-  realizzazione di una rete ciclo/pedonale continua che:
-  affianchi la rete stradale
-  si snodi lungo la nuova linea ferro tranviaria
-  attraversi i grandi elementi del paesaggio naturale

Tavola n. P1b
 QUADRO STRATEGICO
 Le cinque città

4. I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana

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 di cui ai precedenti paragrafi.

I 3 Progetti-guida individuati dal PUC sono i seguenti:

- 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

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. In particolare 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 capitolo 7, 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.

Per ciascuno dei Progetti-guida, nelle Norme e negli elaborati grafici, il PUC individua:

- le risorse da valorizzare peculiari delle parti di territorio interessate;
- gli obiettivi da raggiungere, sia in forma testuale che grafica;
- l'ambito territoriale di riferimento, variabile in funzione delle scelte programmatiche del Comune e del processo di concertazione con i soggetti interessati.

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 coerenza con gli indirizzi del PUC, 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;
- l'individuazione degli interventi diretti e di quelli indiretti di cui alla L. R. n. 16/2004
- l'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;
- l'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 alle Norme di attuazione (art. 71).

4.1. 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", perseguita 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 successivo capitolo 8 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 valorizzare 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 una rete fognaria completa ed adeguata, 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 le disposizioni e gli indirizzi del Sistema ambientale e della Rete ecologica e paesaggistica di cui al capitolo 7 .

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 successivo capitolo 10 e nelle NTA.

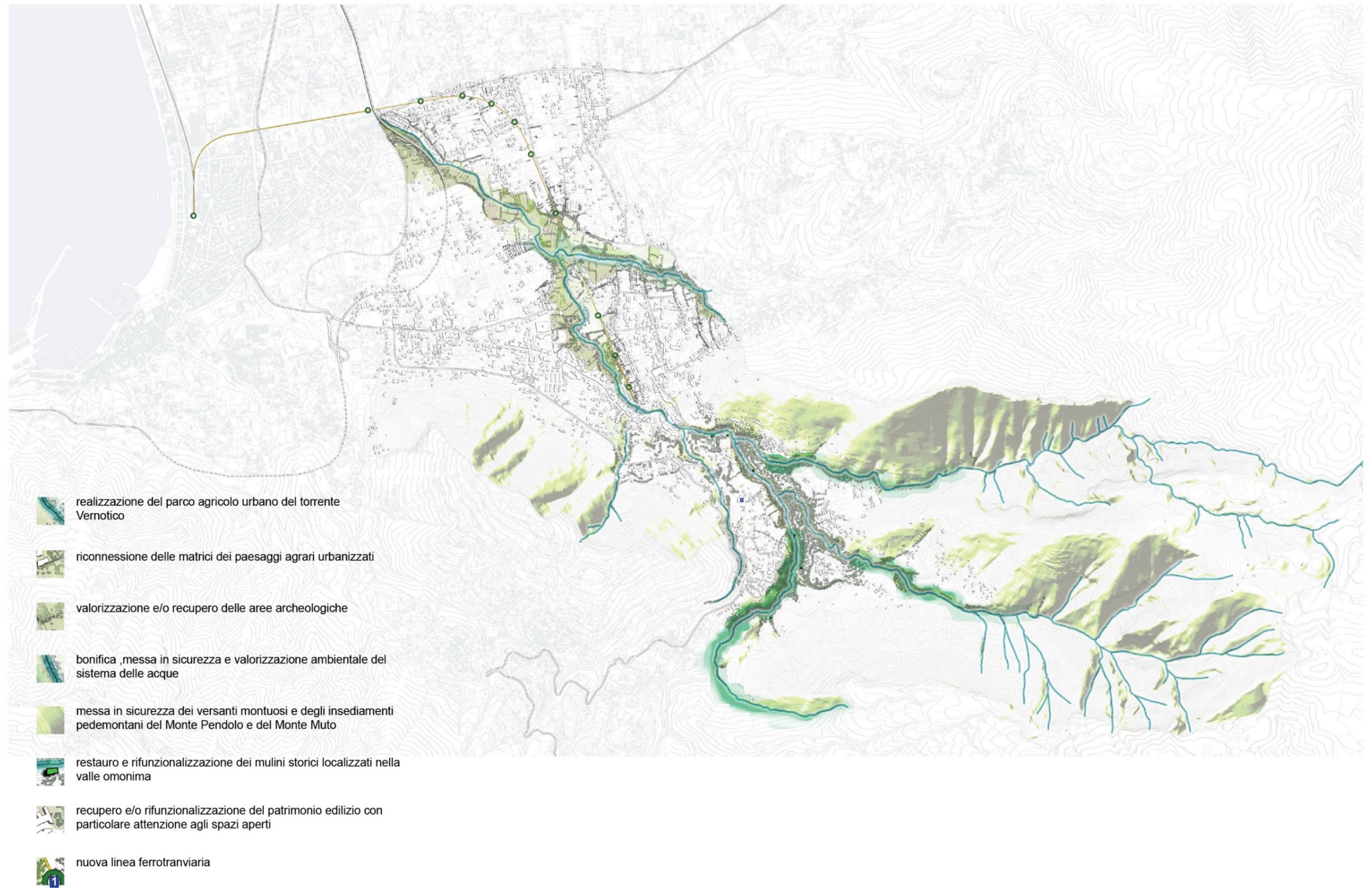


Tavola n. P5.1
 PROGETTI-GUIDA
 Progetto guida "La grande trasversale dell'acqua dalla valle dei Mulini alla piana coltivata"

4.2. La linea ferroviaria come tracciato della rigenerazione urbana e della mobilità sostenibile.

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 localizzata 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 e di promozione imprenditoriale del distretto industriale di Gragnano (business park)
- 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.

4.3. La riconquista dello spazio urbano lungo il sistema lineare del centro storico.

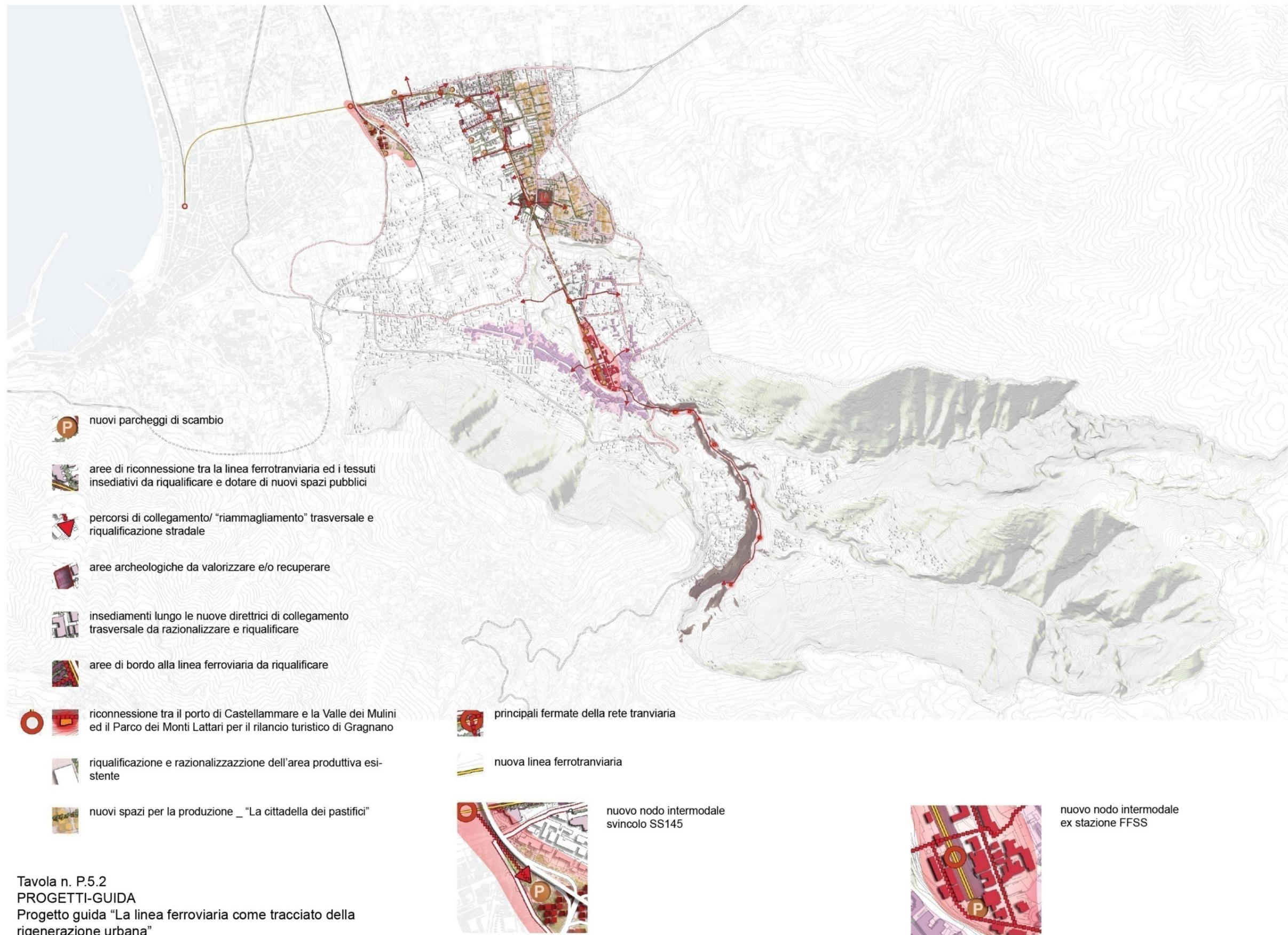
Il progetto, contenuto nell'elaborato P5.3, ha l'obiettivo di valorizzare il centro storico di Gragnano per restituire nuovamente ad esso, attraverso diverse tipologie di interventi, un ruolo identitario forte e riconoscibile alla scala comunale e territoriale.

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 Quarantola 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.



nuovi parcheggi di scambio

aree di riconnessione tra la linea ferrotranviaria ed i tessuti insediativi da riqualificare e dotare di nuovi spazi pubblici

percorsi di collegamento/ "riammagliamento" trasversale e riqualificazione stradale

aree archeologiche da valorizzare e/o recuperare

insediamenti lungo le nuove direttrici di collegamento trasversale da razionalizzare e riqualificare

aree di bordo alla linea ferroviaria da riqualificare

riconnessione tra il porto di Castellammare e la Valle dei Mulini ed il Parco dei Monti Lattari per il rilancio turistico di Gragnano

riqualificazione e razionalizzazione dell'area produttiva esistente

nuovi spazi per la produzione _ "La cittadella dei pastifici"

principali fermate della rete tranviaria

nuova linea ferrotranviaria

nuovo nodo intermodale svincolo SS145

nuovo nodo intermodale ex stazione FFSS

Tavola n. P.5.2
 PROGETTI-GUIDA
 Progetto guida "La linea ferroviaria come tracciato della
 rigenerazione urbana"

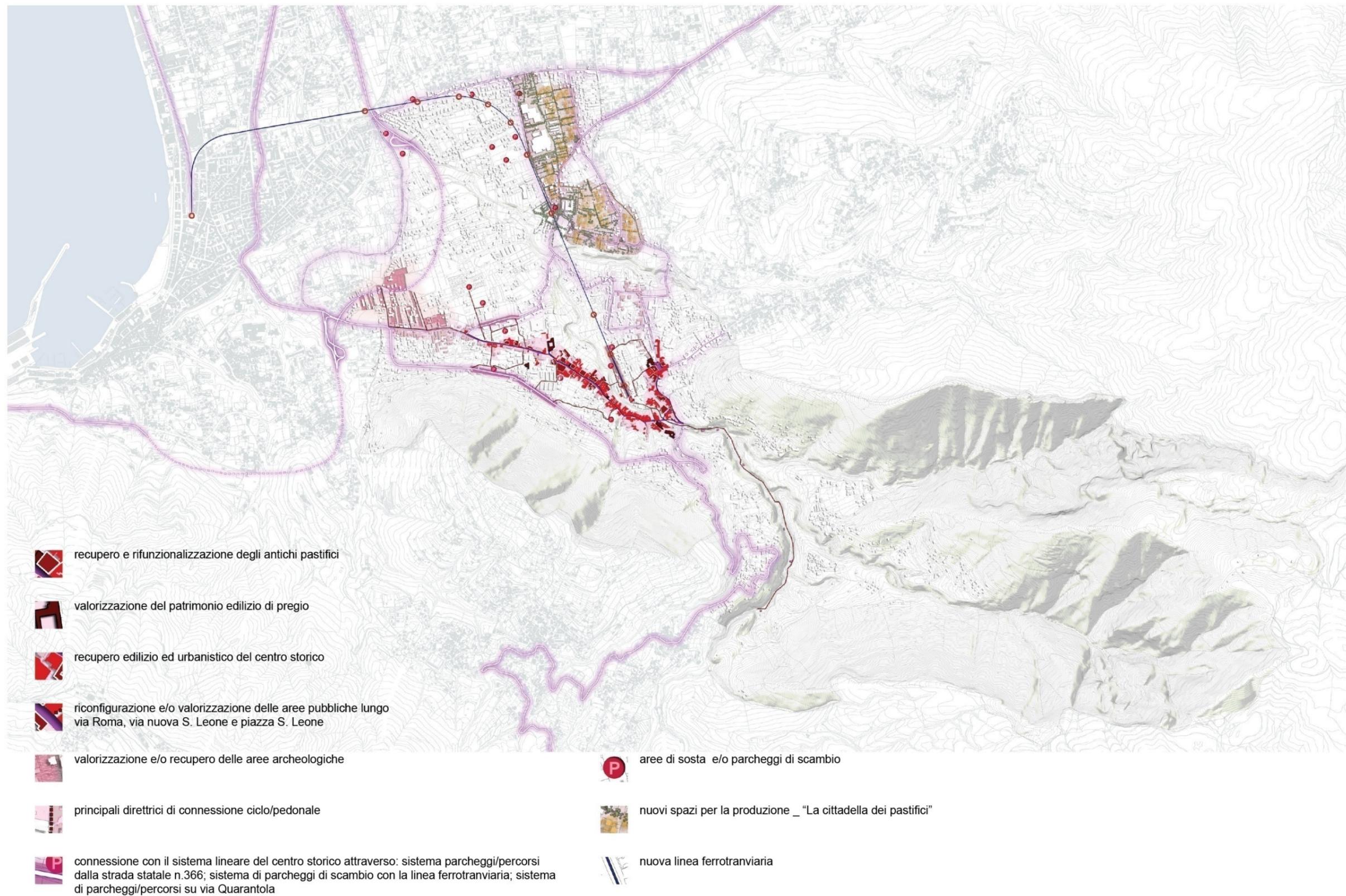


Tavola n. P5.3
 PROGETTI-GUIDA
 Progetto guida "La riconquista dello spazio urbano lungo il sistema lineare del centro storico"

5. Il processo partecipativo del PUC

Il Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio e del successivo relativo "Manuale operativo" recentemente pubblicato sul n. 1 de "I quaderni del governo del territorio" dell'Area Generale di coordinamento 16 della Regione Campania, apportando modifiche alla legge urbanistica regionale al fine di rendere contemporanee e totalmente integrate la redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e quella della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), introducono il **Preliminare di PUC** e il **Rapporto Ambientale Preliminare** sul quale si fonda la VAS, come primi documenti sulla base dei quali avviare la consultazione sia con gli enti competenti in materia ambientale (i cosiddetti SCA, Soggetti Competenti in Materia Ambientale) sia con la cittadinanza.

La redazione del PUC di Gragnano è stata invece oggetto fin dall'inizio di una assidua attività di confronto tecnico sia con l'Amministrazione Comunale di Gragnano e i suoi uffici, sia con i rappresentanti del mondo imprenditoriale e professionale.

I documenti di sintesi e di verifica di tale attività, avviata fin dal 2007, sono:

- il **Documento programmatico** che, consegnato per la prima volta nel 2008⁵ è stato rivisto diverse volte durante i ripetuti cambiamenti politico-amministrativi verificatisi negli anni ed approvato, nella sua versione definitiva, con Delibera di Commissione Straordinaria n. 231 del 10.12.2012,
- il **Preliminare di PUC** e il **Rapporto Ambientale preliminare**, oggetto delle procedure previste dalla legge e definitivamente varati con Atto della Commissione Straordinaria.

Il **Documento programmatico** sintetizza un'attività di confronto che, sebbene in maniera discontinua e dilatata nel tempo a causa dei ripetuti cambiamenti politico-amministrativi verificatisi negli anni, ha consentito di condividere, all'interno di una visione d'insieme, una serie di obiettivi strategici relativi ad un contesto urbanistico, economico e ambientale particolarmente complesso, caratterizzato dalla presenza di un tessuto produttivo ricco ed articolato ma con urgenti necessità di riorganizzazione logistica e localizzativa non facile, anche a causa dei molteplici vincoli idrogeologici e paesaggistici evidenziati dalla pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al Piano territoriale paesistico della Penisola sorrentino-amalfitana (PUT) entrato in vigore con la L.R. 35/87 e il Piano stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino (PAI).

Questa prima fase di ascolto dei cittadini si è articolata in 3 incontri, svoltisi tra il luglio e il settembre del 2007.

Nel primo incontro, dedicato ai rappresentanti del mondo imprenditoriale industriale (11 luglio 2007) nella sede comunale) è emersa innanzitutto la necessità di garantire col PUC norme chiare e certe in tempi brevi, tali da consentire una realistica programmazione dello sviluppo aziendale.

Nel settore industriale trainante, quello della produzione di pasta, sono state registrate esigenze differenti fra i grandi e i piccoli produttori di pasta, pur raggruppati in consorzio già da svariati anni. I piccoli pastifici artigianali, prevalentemente localizzati nel centro storico, lamentavano problemi di carenza di spazi per l'immagazzinamento e una ridotta accessibilità - anche connessa ai rilevanti problemi di traffico cittadino - e intravedevano una soluzione possibile nella realizzazione di un magazzino consortile localizzato in area di maggiore accessibilità. Le aziende più grandi, in primis la ditta Garofalo, spingevano invece per dare risposta alle necessità di organizzazione logistica autonoma, in ragione dei differenti volumi di prodotto da immagazzinare e movimentare. Entrambe le domande sono tuttavia compatibili e convergenti verso una strategia

⁵ Il Documento programmatico fu trasmesso dai progettisti incaricati in forma ufficiale nel luglio 2008 e poi formalmente il 28 gennaio 2009 per tener necessariamente conto dei dati contenuti nell'Anagrafe Edilizia consegnata il 7 ottobre 2008 era accompagnato da una nota metodologica che introduceva le proposte interpretative della legge L.R. 35/87 relativamente ai criteri di valutazione dei fabbisogni e delle funzioni per il dimensionamento del PUC di cui al capitolo 12. Dopo le dimissioni del Sindaco (gennaio 2009) e l'insediamento della nuova Giunta Comunale seguirono una prima versione aggiornata del documento (maggio 2010) con il recepimento di alcuni nuovi obiettivi progettuali previsti nella fase di avvio della nuova consiliatura, (edilizia sociale e riqualificazione di quartieri di edilizia pubblica) e una seconda versione (maggio 2011) senza elaborati grafici. Con il successivo scioglimento anticipato della Consiliatura e l'insediamento della Commissione Straordinaria e dei suoi consulenti nella primavera 2012, la redazione del PUC è stata nuovamente ritenuta di importanza strategica per la riqualificazione e lo sviluppo del territorio, giungendo alla elaborazione del Documento programmatico approvata.

di razionalizzazione spaziale e funzionale in aree adeguate esterne al centro, dove temperare le diverse esigenze e dare eventualmente risposta anche ai problemi localizzativi delle aziende situate in aree di rischio idrogeologico.

L'incontro con i tecnici (ingegneri, architetti, geologi, dottori commercialisti, geometri, agronomi, periti agrari, ...), tenutosi il 5 settembre 2007, ha evidenziato principalmente i temi della riqualificazione urbana, sia relativamente al centro e ai borghi storici -con particolare riferimento al recupero degli antichi pastifici dismessi e mulini abbandonati per i quali si chiede di valorizzare le propensioni turistiche e commerciali-, sia in riferimento alle infrastrutture per la mobilità, il verde ed il tempo libero, al fine di migliorare la circolazione e dotare la città di nuovi ed adeguati luoghi di aggregazione.

L'ascolto delle associazioni di categoria (Ascom, Imprenditori agricoli, del commercio e dell'artigianato, Coldiretti, Confagricoltura, consorzio produttori di vino, ...) tenutosi il 6 settembre 2007, ha evidenziato come il problema di individuare nuovi spazi produttivi sia fondamentale anche per le attività artigianali e commerciali, soprattutto in relazione alla necessità di delocalizzare attività esistenti in zone di rischio idrogeologico.

La fase di ascolto confluita nel Documento programmatico ha fatto emergere, in sintesi, una realtà economica e sociale del territorio orientata verso modelli di sviluppo articolati e differenziati, incentrati sulla conferma e sul potenziamento della vocazione industriale tradizionale come anche sull'incentivazione e la razionalizzazione delle attività produttive e terziarie di tipo culturale e turistico in un'ottica di tutela e valorizzazione delle grandi valenze ambientali e paesaggistiche del territorio. Si tratta di una realtà dunque molto dinamica in cui una fisiologica crescita della produzione di servizi connessa alla dinamica produttiva manifatturiera e all'auspicato sviluppo turistico potrebbe configgersi, di fatto, con i limiti dimensionali imposti dal PUT, elaborati in una fase diversa dello sviluppo e finalizzati soprattutto a contenere la pervasività delle attività terziarie in aree già fortemente caratterizzate dalla loro presenza. Alla luce della situazione delineata dall'Anagrafe edilizia appositamente svoltasi tra il 2007 e il 2008, in coerenza con quanto previsto dalla legge n. 35/87, si sono quindi manifestate evidenti criticità per il dimensionamento terziario ed abitativo del PUC su cui concentrare particolare attenzione e avanzare proposte per la loro risoluzione.

A seguito dell'approvazione da parte della Commissione Straordinaria, il Documento programmatico è stato pubblicato sul sito del Comune ed è divenuto la base per una nuova consultazione pubblica finalizzata all'elaborazione del Preliminare di PUC. A tal fine sono stati organizzati specifici incontri per invitare le organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali ed ambientaliste, e cittadini interessati ad esprimere esigenze, proposte e aspettative per contribuire alla costruzione del Preliminare e del suo quadro strategico.

L'ascolto delle associazioni e dei cittadini si è articolata in 3 incontri:

- un primo incontro dedicato alla presentazione del Documento Programmatico, dei principali temi del piano e dei primi indirizzi progettuali individuati, nel quadro della pianificazione di scala territoriale;
- due assemblee tematiche dedicate all'approfondimento delle Visioni di città proposte nel Documento Programmatico.

Le assemblee tematiche sono state organizzate secondo i principi dell'**Open Space Technology** ed hanno prodotto degli **instant report** delle proposte formulate dai partecipanti. Tali *report*, insieme ai contributi che verranno dagli SCA e dalle successive occasioni di confronto, costituiscono il contributo propositivo di tutti i partecipanti alla definizione del PUC.

In questa fase si è ritenuto di mantenere separati e ben individuabili i contributi pubblici, valutati ed approvati insieme al Preliminare di PUC per passare nel definitivo di piano, così come previsto dal citato Regolamento e dal relativo Manuale.

Nell'ambito della prima giornata, tenuta il 20 marzo 2013, sono state sviluppate le tematiche relative alle seguenti visioni future della città:

Gragnano città sostenibile;
Gragnano città delle identità culturali e paesaggistiche;
Gragnano città delle eccellenze produttive.

In particolare, per ciascuna delle tematiche affrontate, sono state elaborate comunitariamente “potenzialità”, “criticità” e possibili “azioni” per ciascuna “visione” individuata.

Per la visione **Gragnano città sostenibile** sono state messe in evidenza alcune *potenzialità* che sono già alla base del Documento programmatico:

- il recupero dei mulini della valle e degli edifici del centro storico, da utilizzare per eventi culturali ed enogastronomiche importanti per la città;
- la valorizzazione del torrente Vernotico come elemento di ricchezza per il territorio, soprattutto dal punto di vista dell'attrattività turistica
- la tutela della biodiversità del territorio che, per la sua particolare morfologia, presenta habitat naturali idonei allo sviluppo di specie animali e vegetali rare;
- l'opportunità di creare una coscienza civica attenta alle problematiche ecologiche ed ambientali che accresca il capitale umano.

Le *Criticità* evidenziate riguardano:

- la rigidità del regime vincolistico (paesaggistico ed archeologico) che non consente trasformazioni idonee allo sviluppo e alla crescita del territorio;
- l'insufficienza della dotazione della rete fognaria;
- presenza di problemi di illegalità all'interno del contesto cittadino che pregiudicano la salvaguardia dell'ambiente.

Le *Azioni* ritenute prioritarie per il raggiungimento di questa visione sono:

- la messa in sicurezza degli argini del torrente Vernotico;
- la realizzazione di un parco agricolo-urbano che inglobi le aziende agricole presenti sul territorio;
- l'istituzione di un'area di pedonalizzazione con servizio navetta per la Valle dei Mulini.

Per la visione **Gragnano città delle identità culturali e paesaggistiche** sono state individuate *Potenzialità* in linea con i criteri di fondo del Documento che ne arricchiscono i contenuti come:

- valorizzare le cave di tufo presenti sul territorio a fini turistico-ricreativo;
- incrementare lo sviluppo della socializzazione giovanile attraverso la realizzazione di attrezzature per la cultura e il tempo libero, quali un teatro e una piscina,
- lo sviluppo delle associazioni sportive amatoriali presenti sul territorio comunale e della gestione di aree museali per valorizzare le eccellenze locali;
- la valorizzazione della sentieristica dalla Valle dei Mulini come punto di collegamento fondamentale con Amalfi.

Le *Criticità* individuate ricalcano le stese tematiche:

- la mancanza di strutture polivalenti sportive;
- l'assenza di teatri e di aree museali che valorizzino le specificità produttive (pasta, vino, agricoltura, artigianato);
- lo stato di abbandono in cui versano i siti archeologici presenti sul territorio;
- la non fruibilità di sentieri e mulattiere storici di collegamento;
- lo stato di degrado dei vecchi acquedotti e mancanza di protezione delle sorgenti;
- la difficile accessibilità alle più importanti valli di Gragnano (in particolare, la valle dei Mulini) a causa dell'inquinamento ambientale;
- l'assenza di luoghi di aggregazione giovanile.

Le *Azioni* considerate prioritarie per la *vision* sono:

- la realizzazione di una funicolare che colleghi Gragnano ad Amalfi;
- la realizzazione di un percorso storico-artistico per incentivare il turismo;
- la valorizzazione del patrimonio monumentale locale;
- la costruzione di un piano per la sentieristica nell'area montana e per le “vie del vino” e dei prodotti tipici locali;
- l'istituzione di laboratori di sperimentazione per le attività produttive fondate sulle specificità locali;
- il potenziamento delle visite alle aree archeologiche;

- la realizzazione di un teatro per lo sviluppo della socializzazione giovanile;
- lo sviluppo dell'associazionismo sportivo amatoriale fornendo strutture adeguate;
- la realizzazione di un'area museale per favorire il turismo con l'intento di valorizzare e sviluppare le eccellenze locali;
- la realizzazione di luoghi di aggregazione in città.

Per la visione **Gragnano città delle eccellenze produttive** sono state individuate le seguenti *Potenzialità*, in linea con i contenuti del Documento programmatico:

- la presenza delle tipiche attività di produzione della pasta e dei tessuti;
- la presenza di ulteriori specificità produttive relative ai prodotti agricoli (pomodorini, ciliegie, olio, vino e prodotti caseari) presenti nel territorio comunale;
- la presenza di attività diversificate di tipo industriale.

Le *Criticità* evidenziate riguardano:

- la vigenza della norma della Legge Regionale 35/1987 per la quale le attività industriali sono equiparate a quelle di vicinato, pregiudicando la crescita di nuove attività e l'ampliarsi di quelle esistenti;
- la vigenza della norme del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (PUT) relative ai limiti di altezza per gli edifici industriali ed all'impossibilità di cambi di destinazione d'uso previste dal piano urbanistico generale;
- l'assenza di spazi per l'ampliamento delle attività locali di tipo artigianale;
- la presenza di aree degradate da bonificare a ridosso dell'ex-inceneritore di via Petrelioni e, nella stessa zona, di cave di tufo;
- la presenza dell'acquedotto realizzato dalla Cassa del Mezzogiorno che “taglia” i campi delle aziende agricole.

Le *Azioni* considerate prioritarie sono:

- l'istituzione di un tavolo tecnico con la Regione Campania per discutere delle criticità presenti sul territorio comunale;
- lo sviluppo di nuove attività turistico-ricettive lungo le sponde del torrente Vernotico;
- l'ampliamento degli spazi per le attività produttive di tipo industriale;
- l'individuazione di una viabilità alternativa a quella esistente a servizio delle zone industriali e artigianali tenendo presente anche nuovi insediamenti;
- l'insediamento di strutture turistico-ricettive lungo il torrente Vernotico e sul territorio in genere, nonché delle aziende agrituristiche;
- l'individuazione di nuovi spazi espositivi per i prodotti locali;
- la convocazione di una conferenza delle attività produttive, da attuarsi in seguito ad un censimento aggiornato che includa anche le attività nascenti.

Nell'ambito della seconda giornata di incontri con le associazioni locali ed i cittadini, tenuta il 27 marzo 2013, sono state sviluppate, sempre con le stesse modalità, le tematiche relative alle seguenti visioni future della città:

Gragnano città abitabile e attrezzata

Gragnano città accessibile.

Per la visione **Gragnano città abitabile e attrezzata**, le *Potenzialità* individuate sono:

- la realizzazione di collegamenti tra le diverse zone della città che contribuiscano ad accrescere il senso di comunità.

Le *Criticità* evidenziate riguardano:

- la mancanza di collegamenti tra centro e periferia;
- la scarsa fruibilità ed abbandono dei parchi pubblici esistenti;
- la presenza di fabbricati in stato di abbandono, anche di proprietà comunale (scuole e castelli);
- l'assenza di luoghi di aggregazione e di ritrovo culturale e ludico per le nuove generazioni;
- l'insufficienza e la posizione periferica dell'attuale isola ecologica;
- la mancanza di una rete Wi-Fi.

Le *Azioni* riconosciute prioritarie sono:

- discussione delle licenze dei taxi;
- istituzione di comitati di quartiere che “adottino” i parchi comunali;
- abbattimento dell'ex scuola elementare di Castello e valutazione dell'ipotesi di utilizzazione dell'area per trasferirvi alcuni fabbricati oggi addossati alla chiesa.

Per **Gragnano città accessibile** le *Potenzialità* evidenziate sono:

- la possibilità di sviluppare le zone alte del territorio comunale e collegamento con il versante attraverso una teleferica;
- la possibilità di favorire la pedonalizzazione di alcune aree centrali;
- la possibilità di realizzare un collegamento, eventualmente meccanizzato, dal centro alle zone alte della città (piazza Marconi – via Civano – via Vittorio Veneto, via Grado – via Zuccariello);
- la presenza di borghi collinari che presentano aree di elevato valore paesaggistico e, in alcuni casi, edilizia di notevole interesse architettonico (Castello, Chiesa dell'Assunta, Monastero della Rocca, Casali, ecc.).

Le *Criticità* messe in evidenza sono:

- la difficoltà di accessibilità per alcune aree del territorio comunale (borghi collinari, centro urbano, area a valle potenzialmente destinata alle attività produttive), che riduce la possibilità di incremento di attività turistiche ed economiche;
- il traffico veicolare molto elevato, la scarsità di collegamenti, la carenza di parcheggi nel centro urbano;
- gli scarsi collegamenti dell'area a valle, dove sono ubicate importanti attività produttive, con il mercato regionale a causa della lontananza della rete autostradale (anche se in linea d'area il collegamento della superstrada per Sorrento è a meno di 500 m).

Le *Azioni* ritenute prioritari per la visione sono:

- l'ampliamento di via Ogliaro e via dei Campi
- la realizzazione di una trasversale a via Lamma fino al ponte Trivione;
- il collegamento di piazza San Vito con via Cappella della Guardia;
- il collegamento di via Spinola con la Strada Statale per Agerola;
- il collegamento del Monastero di San Nicola dei Miri con la Strada Statale per Agerola;
- il collegamento del termine di via Ogliaro con ponte Trivione;
- il collegamento con la Scuola elementare di Perillo;
- il collegamento alternativo di via dei Casa dei Miri con via Motta (...);
- il collegamento di vicolo Storto (San Giuseppe) con Ponte Carmiano.

Nel corso degli incontri, inoltre, l'*Associazione Dimensione civica di Gragnano* ha depositato una “Proposta lavori per il congiungimento stradale tra via Casa dei Miri e via Motta Casa dei Miri”, in cui si evidenzia, in particolare, la necessità di provvedere all'apertura della stessa strada, oggi cieca, al fine di realizzare una via di fuga in caso di emergenze di qualunque natura. La strada in oggetto, denominata Casa dei Miri, è attualmente l'unico collegamento in una zona densamente popolata con una larghezza di appena tre metri, che non permette il transito di due veicoli contemporaneamente, generando inevitabili “dispute”, soprattutto in orari di punta. Il disagio aumenta in occasione dei continui e ripetuti lavori di manutenzione del manto stradale, di riparazione delle condotte idriche e/o degli impianti Enel, e per impedimenti di altro genere come, ad esempio, l'installazione delle luminarie nel periodo natalizio o della festa rionale.

Anche l'organizzazione sindacale CGIL (Camera del Lavoro di Napoli – territorio di Sorrento-Castellammare di Stabia) ha depositato un “primo contributo” alla discussione sul PUC che esprime, innanzitutto, apprezzamento per il coinvolgimento attivo dei cittadini, delle associazioni, delle organizzazioni dei lavoratori e degli imprenditori per effettuare le scelte che condizioneranno lo sviluppo della città per i prossimi anni.

Con riferimento al Documento programmatico del PUC si rileva la necessità di più incisiva politica contro il dissesto idrogeologico, contenendo il consumo di suolo ed avviando una diversa politica delle infrastrutture, soprattutto nel settore dei trasporti.

Si condividono le direttrici del Documento, anche in quanto hanno visto il contributo di tutti gli attori economici e sociali.

Per quanto riguarda **Gragnano come città delle “eccellenze produttive”** viene evidenziato che il rafforzamento di tale vocazione non dipende solo da mirate scelte urbanistiche, ma da una serie di fattori di contesto, molti dei quali sfuggono a chi è preposto al governo del territorio (crisi economica globale, crisi finanziaria, ecc.). Tuttavia, le scelte che si compiono a livello locale possono favorire lo sviluppo delle città nel senso auspicato dal Documento programmatico.

La CGIL ritiene che un'area urbana si sviluppa, si rafforza ed ha possibilità di caratterizzare la vocazione produttiva di una città se al suo interno convivono residenze, servizi ed attività produttive, senza che questo pregiudichi l'ambiente, la sicurezza, la qualità della vita delle città. L'espulsione delle piccole imprese artigianali dai centri storici comporta una perdita di identità delle città, mentre le stesse piccole (e a volte piccolissime) imprese, una volta sradicate dal loro contesto storico urbano, sopravvivono con difficoltà e spesso chiudono. Si ritiene dunque che ogni sforzo debba essere compiuto, nell'ambito delle politiche urbanistiche comunali, per salvaguardare il tessuto produttivo, favorendo investimenti per la sicurezza e per la logistica, ove necessario, favorendo contemporaneamente la delocalizzazione delle imprese a più alto impatto ambientale o la cui permanenza non è comunque compatibile con i nuovi assetti urbani.

Una seconda osservazione riguarda il fatto che alcune scelte strategiche, di carattere urbanistico ma anche produttivo, logistico, ecc., non possano che avere una dimensione sovra comunale ma debbano essere condivise quantomeno con i comuni del comprensorio per evitare sovrapposizioni, interventi duplicati, scelte non coerenti con quanto viene delineato a livello provinciale e regionale. Lo sforzo che viene richiesto, dunque, è che le scelte strategiche di più ampio respiro vengano fatte tenendo presente la loro utilità non solo per la città di Gragnano ma anche per tutto il territorio sul quale la città insiste, da Castellammare di Stabia ai Monti Lattari.

C. SISTEMI E RETI

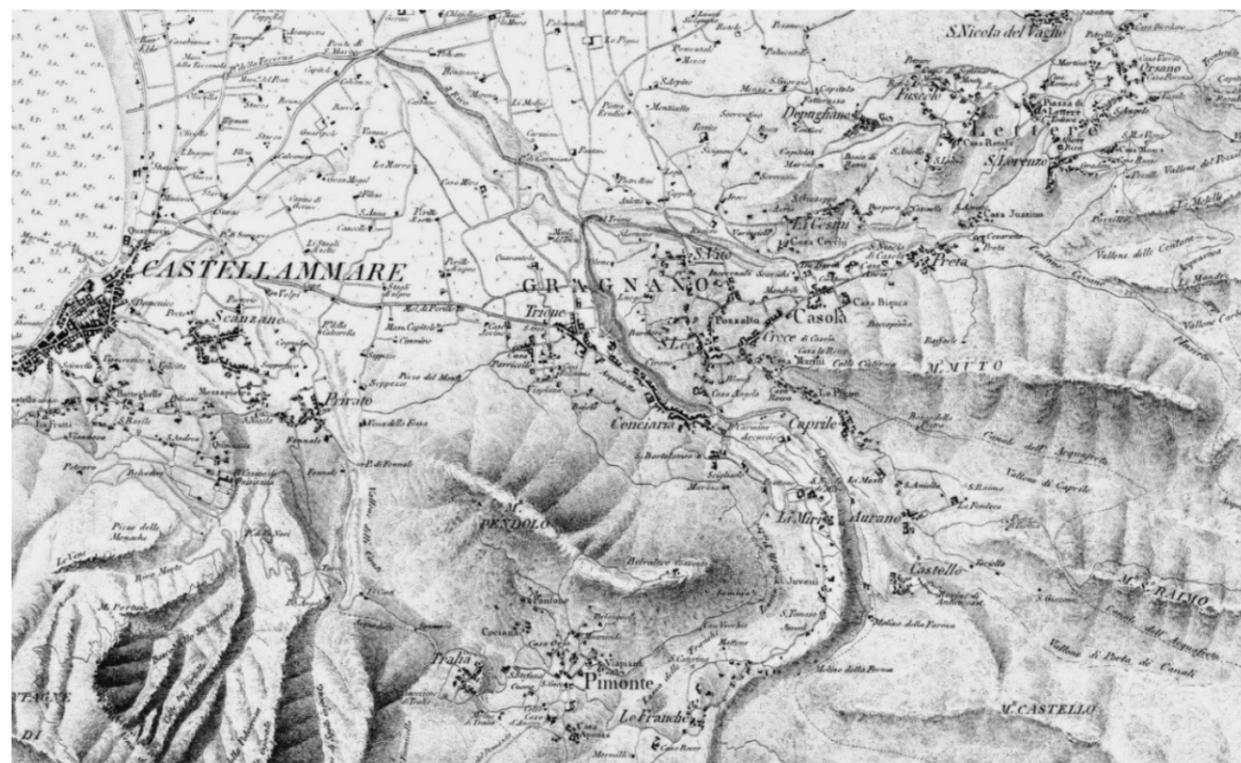
6. Sistema insediativo e storia urbana

Manutenzione e riqualificazione urbana, le due velocità del Piano

6.1. Forme del suolo e processi storico-formativi. Un territorio storico diviso in due.

L'analisi dello sviluppo storico-insediativo della città di Gragnano, a partire dalla fase preromana e poi romana fino ad oggi, consente di mettere in evidenza uno degli aspetti peculiari del suo territorio che ne ha da sempre caratterizzato l'identità e che ancora oggi costituisce elemento fondante delle analisi e delle strategie del PUC, la stretta relazione cioè tra le forme del suolo e quelle dell'antropizzazione. La forte varietà orografica e ambientale di tale territorio – brano composto di una complessa vicenda geomorfologica che interessa porzioni rappresentative delle pendici dei Monti Lattari e del fondovalle sarnese - ha avuto rilevanti ricadute sulle vicende urbane e sulle forme insediative che hanno caratterizzato i diversi processi di urbanizzazione succedutisi nei secoli. Da un lato la morfologia della valle fluviale del Vernotico stretta tra i rilievi dei Monti Muto, S. Raimo e Castello a est e del Monte Pendolo a ovest, teatro di dinamiche urbane di tipo fondativo e di incastellamento; dall'altra un ampio piano inclinato di fondovalle che ha storicamente partecipato alla costruzione della città di Stabia e poi ad un paesaggio agrario di pregio che è stato devastato, negli ultimi 60 anni da una esplosione urbana che ne ha profondamente intaccato i caratteri. Questa dicotomia – talvolta sinergica, talvolta oppositiva - ha condizionato in maniera determinante, a seconda delle fasi storiche, i modi e le forme della nascita e dello sviluppo dei diversi nuclei abitati così come anche il ruolo svolto da ciascuno di essi.

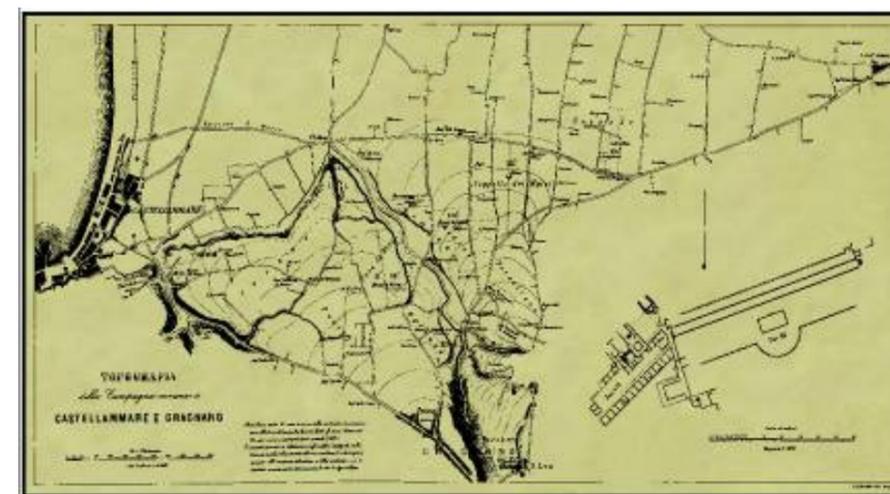
Nello stralcio della bella Carta topografica e idrografica dei contorni di Napoli del Reale Ufficio Topografico del 1817-19 – una delle tante carte storiche che hanno fatto parte del regesto cartografico storico predisposto per l'interpretazione storica del territorio gragnanese - gli **elementi fondanti della struttura morfologica del territorio** sono evidenziati dalla tecnica del disegno: al centro la tortuosa incisione fluviale del Vernotico che dai rilievi più alti di Pimonte scende a fondovalle per deviare ad ovest verso la foce a nord di Castellammare; la vasta piana agricola di fondovalle punteggiata di masserie; i rilievi di Monte Pendolo e dei Monti Muto, S. Raimo e Castello che riportano i segni di una dinamica di dilavamento e incisione valliva plurisecolare; la rete dei centri lineari e accentrati che si dispongono lungo i rilievi pedecollinari e pedemontani e a presidio del sistema di crinali e controcrinali.



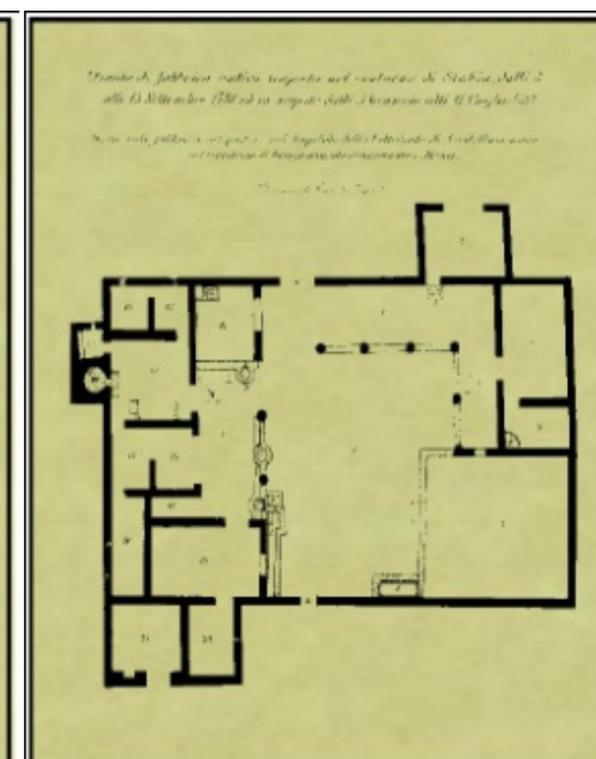
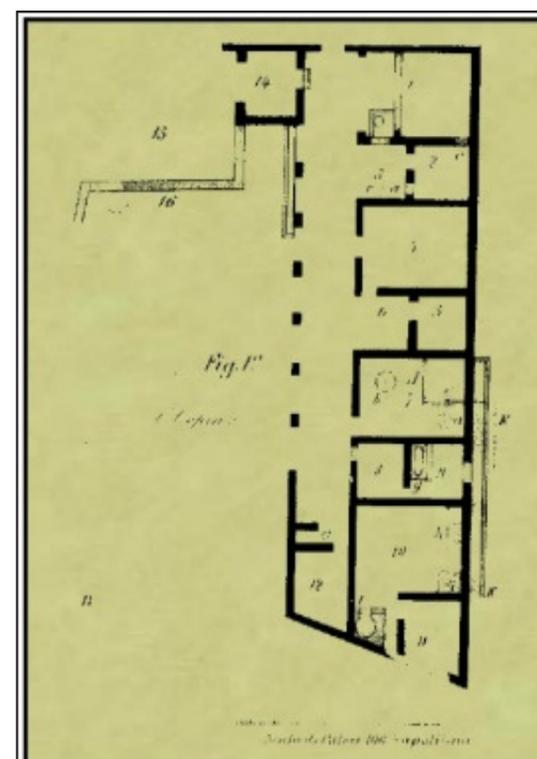
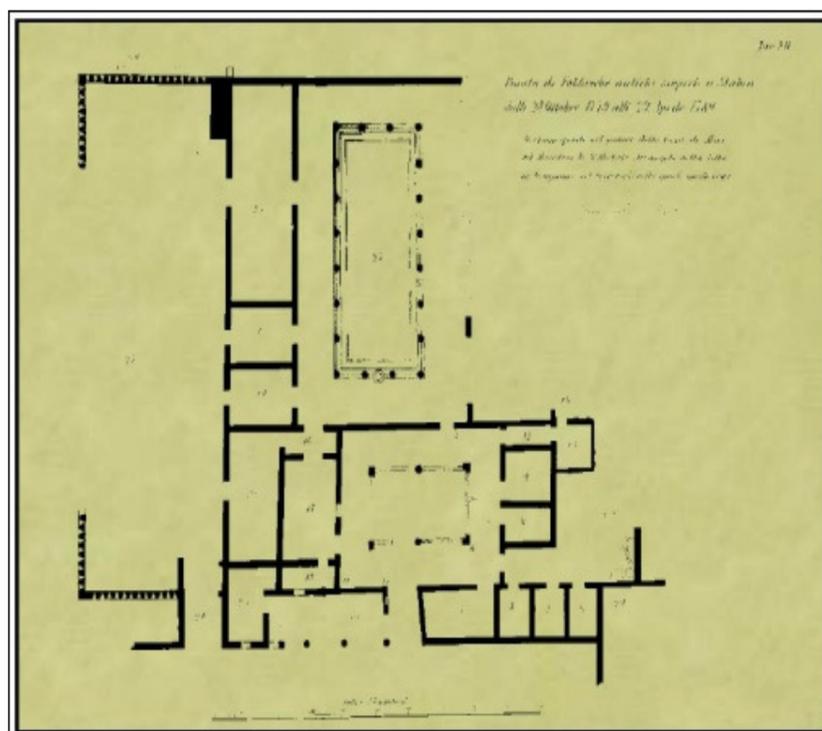
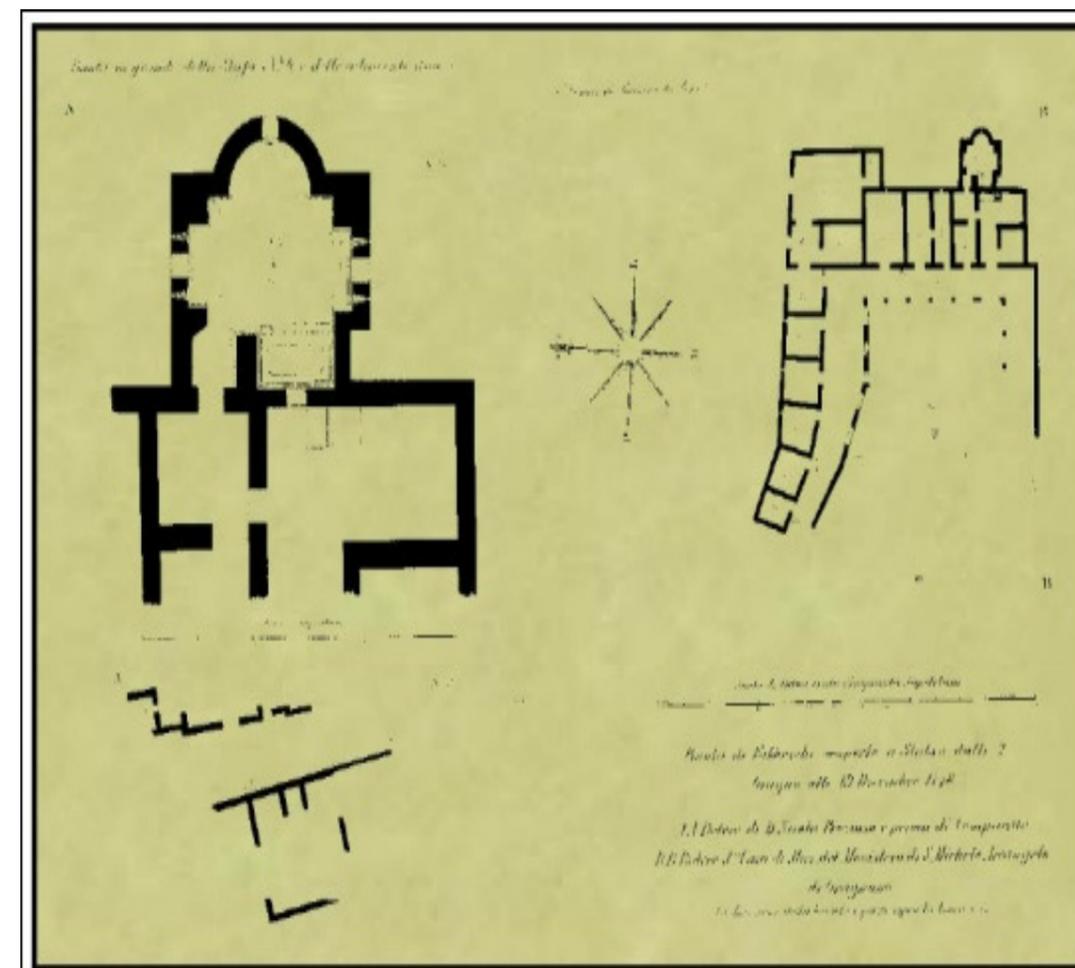
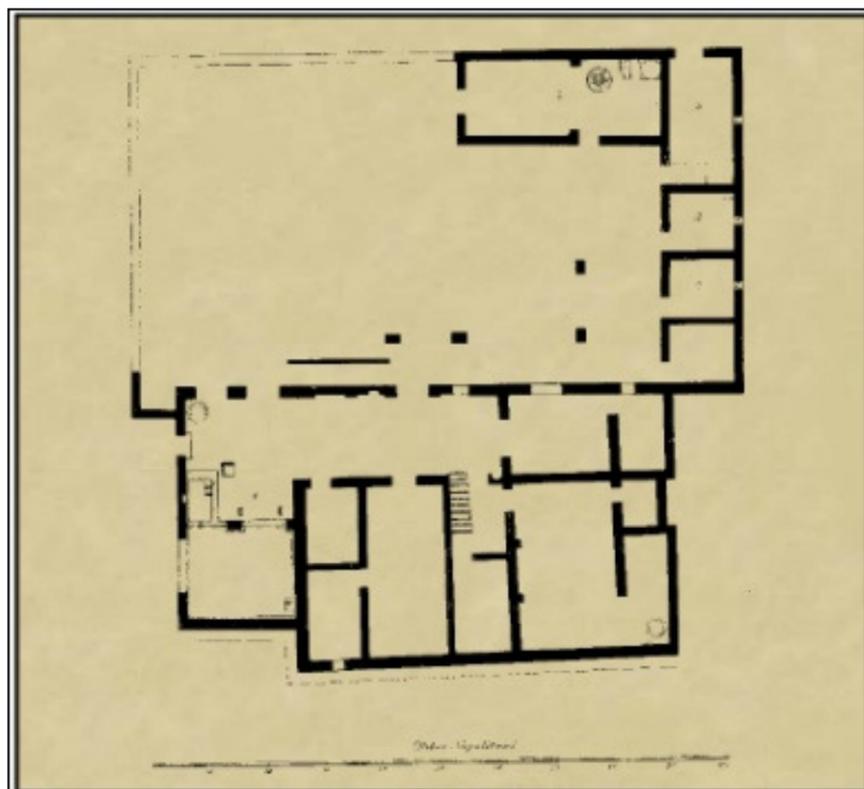
Nel corso del tempo, le vicende storiche hanno cioè riproposto – dalla fase preromana a quella romana e da questa alla fase medievale e poi a quella “moderna” fino al XVI secolo - l'**alternarsi tra insediamenti di fondovalle, costieri, di versante, crinale e controcrinale** che ha peraltro caratterizzato la gran parte delle vicende storiche dell'urbanizzazione nella nostra

Penisola. Un'alternanza che è strettamente legata alla sequenza di eventi e di conflitti tra genti e popoli diversi, tra stati locali e grandi potenze sovralocali, in cui le forme dell'“abitare il territorio” hanno fortemente risentito delle dinamiche politiche, militari ed economiche e delle diverse opportunità offerte della posizione orografica, dal grado di sicurezza e dalle condizioni di accessibilità dei nuclei abitati. In tal senso anche la vicenda storica della dialettica e delle alterne fortune dell'antica città di Stabia e del sistema multipolare di insediamenti sorti sulle fasce pedemontane vanno ricondotte a questa sequenza di lunga durata.

Quando si parla di Gragnano quindi non si fa riferimento alla storia urbana tradizionale di un centro urbano di antico impianto che conserva nel tempo il suo toponimo e i suoi connotati localizzativi e morfogenetici, ma di un **territorio storico multipolare di cerniera tra rilievi montuosi, fondovalle e costa** in cui, per effetto di altalenanti vicende socio-politiche e di dinamiche naturali anche estreme di distruzione e ricostruzione, si assiste ad un cambiamento radicale delle forme urbanizzative e delle centralità da valle a monte e, più di recente, ad un “ritorno a valle” come parte di un più ampio processo di metropolizzazione dell'area napoletana. *In questa dinamica altalenante, il punto fermo di partenza è la Stabiae romana*, insediamento costiero posto sul cosiddetto poggio di Varano, che svolgeva un importante ruolo strategico e commerciale già in età arcaica (VIII secolo a.C.). L'ager stabiano era delimitato a nord dal fiume Sarno, a sud dai Monti Lattari e ad ovest dalla costa. Un lembo di territorio situato in una posizione strategica e ben protetta, a contatto con le acque che provengono dai rilievi montuosi, col Sarno e con il mare. Era abitato già in epoca preromana da gente osca, etrusca e poi sannita con forti contaminazioni anche con popolazioni fenicie e greche. Ma il maggior sviluppo urbano si ebbe a partire dal III secolo prima di Cristo quando la città partecipò alle guerre puniche affianco a Roma. La totale distruzione dell'esistente oppidum da parte di Silla nell'89 a.C., conseguente alla riappropriazione della città di Stabia da parte di genti italiche, avviò un processo di ricostruzione e di colonizzazione romana che ridusse la città ad un nucleo agricolo diffuso dipendente da Nuceria. Sul poggio di Varano, sono stati ritrovati i resti di numerose ville rustiche e ville signorili appartenenti a questa fase, a testimonianza di una coesistenza tra due diverse anime della riurbanizzazione: quella agraria e quella legata all'otium dell'aristocrazia romana. Le principali rilevazioni riguardano la grande Villa S. Marco che ha una superficie di 11.000 mq., Villa Carmiano nelle sue diverse articolazioni in cui coesisteva la natura agricola e quella residenziale, Villa di Arianna che prende il nome da una grande pittura a soggetto mitologico in essa ritrovata, e Villa Casa dei Miri. (cfr. pagina successiva)

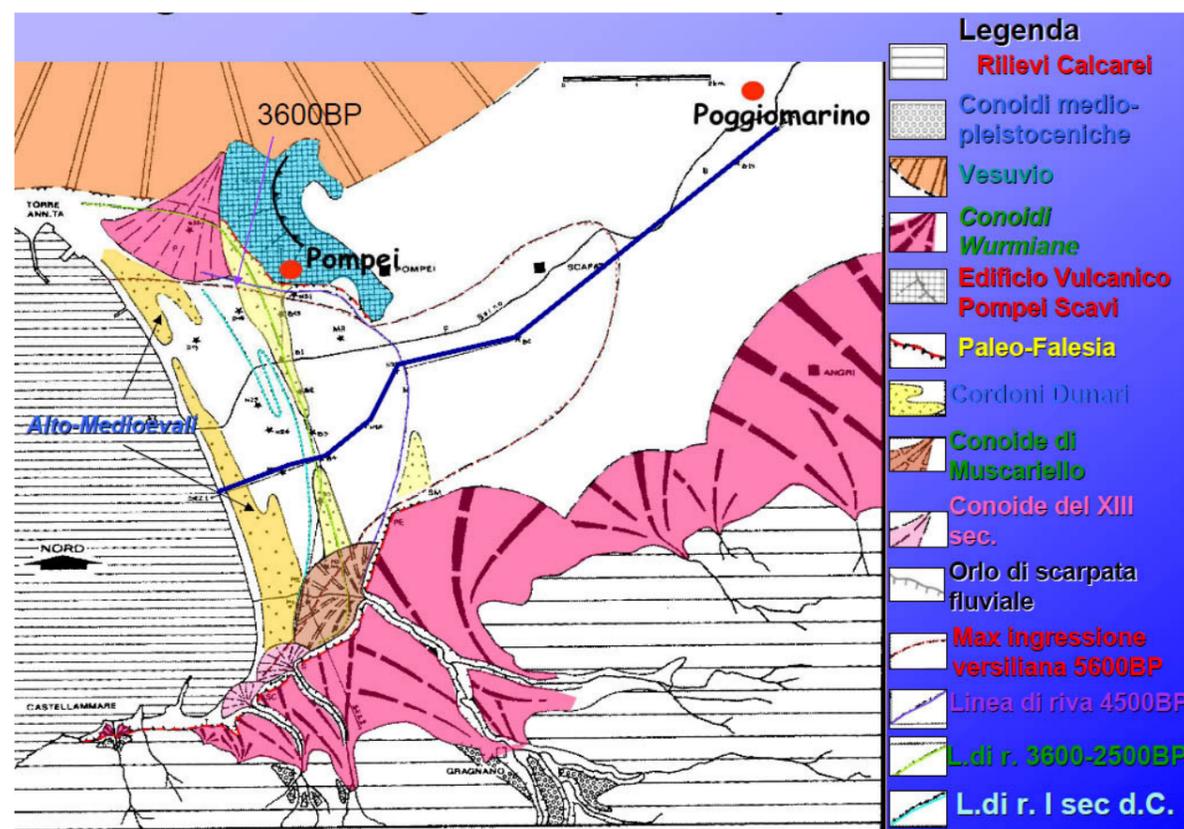


Un quadro molto approfondito dei ritrovamenti archeologici, da cui sono tratte anche le immagini di questa pagina, è in G. Di Massa "Il Territorio di Gragnano nell'antichità e l'Ager Stabianus" pubblicato a cura del Centro di Cultura e Storia di Gragnano (www.centroculturalegragnano.it).



Stabia – o meglio, la città multipolare e diffusa consolidatasi dopo la distruzione sillana - conobbe una seconda distruzione radicale, quella causata dall'eruzione del Vesuvio nel 79 d.C. dalla quale si riprese con analoghi caratteri di dispersione insediativa basata sulla colonizzazione agraria di terreni molto fertili ma con un'accentuazione della tendenza bipolare: da un lato un presidio insediativo a mare favorito dall'avanzamento della linea di costa; dall'altro un nucleo interno pedemontano nell'area dell'attuale Gragnano in località Perillo a cui forse si associarono anche alcuni oppidum in zona pedemontana più interna, lungo la direttrice Caprile – Aurano – Castello, posti in posizione strategica rispetto all'uso delle acque e alla sicurezza geomorfologica.

Dopo la caduta dell'impero romano e la frammentazione amministrativa che ne derivò, il territorio dell'ager stabiano conobbe le ulteriori devastazioni conseguenti alla conflittualità alto-medievale, in primis lo scontro tra Bizantini e Goti le scorrerie longobarde. Ma a queste si aggiunsero i fattori naturali collegati al dissesto idrogeologico dei rilievi collinari e montani dei Monti Lattari, tradizionalmente vulnerabili per la sovrapposizione di ceneri e piroclastici sciolti provenienti dalle eruzioni vesuviane e caratterizzati da storici processi di dilavamento e frana come si legge in questa carta geologica. L'abbandono dell'attività agricola e forestale, sistematicamente praticata in epoca romana, sottraendo un presidio fondamentale alla stabilità dei versanti, aveva d'altronde aggravato le condizioni di sicurezza idrogeologica. Di qui il venir meno di un paesaggio abitato e di un sistema insediativo che determinò l'estendersi di fenomeni di impaludamento, riscontrabili ancora oggi in alcuni toponimi.



Come si vede dall'immagine, il litorale si ricostituì subito un rilevante avanzamento rispetto all'originario limite, a causa del rilevante apporto alluvionale del fiume Sarno e degli alvei settentrionali dei Monti Lattari. In questo avanzamento - che distanziò il bordo della pianura dell'antico ager stabiano dal mare - si consolidò un nucleo urbano nei pressi di Pozzano, ben presto inglobato nel ducato di Sorrento che vi edificò un castello come presidio dell'accesso da Napoli e dalla piana di Sarno, il Castrum maris de Surrento che diede origine al toponimo di Castellammare.

“Nel IX secolo, i Saraceni e gli Ungheri rapinano, saccheggiano e incendiano le contrade italiane, spargendo il panico nella popolazione sino al punto di costringere i vescovi a fondare e munire di castelli fortificati le maggiori città del regno per difesa

propria e dei cittadini. Nascono così il *Castellum Litterense* (Lettere), il *Castellum Granianense* (Gragnano), il *Castellum Pini* (Pino), il *Castellum apud montes* (Pimonte) e, presso la riva del mare, dove copiose sgorgano le sorgenti di acqua potabile e minerale, il *Castellum ad mare* (Castellammare)”⁶

Questo processo consolidò il sistema insediativo interno nell'area pedemontana dell'antico ager stabianus che divenne di lì a poco, assieme ai territori di Pino, Pimonte e Lettere, il presidio settentrionale della nascente Repubblica d'Amalfi (autonomizzata dal presidio longobardo nell'839 e divenuta ducato nel 954), costruendovi una serie di castelli e borghi fortificati, talvolta riutilizzando precedenti oppida romani come nel caso del *Castellum Granianense* nel territorio di Gragnano. Non si tratta quindi di un classico processo di “incastellamento” medievale isolato, conseguente al disfacimento dell'Impero Romano, che accorda la preferenza di singole comunità locali a siti arroccati meglio difendibili in una fase di frantumazione statale, politica e amministrativa e di iperbolica ascesa quindi dell'insicurezza territoriale. Quanto piuttosto di una strategia di incastellamento coordinata, successivamente rafforzata dalla nascente potenza politica e militare della repubblica d'Amalfi, che porta a riusare precedenti nuclei insediativi per esigenze di difesa dei confini di un territorio vasto e accidentato dalle insidie militari di Longobardi e Normanni.



Figura 13 – La sequenza dei borghi di Caprile, Aurano e Castello nella Carta topografica e idrografica dei contorni di Napoli del Reale Ufficio Topografico del 1817-19

Il caso di Castello è emblematico di questa fase e di questa dinamica politica. Probabilmente, come già detto, il borgo fortificato di Castello, lungo il tracciato che risale dal torrente Vernotico verso il castello di Pino, riutilizzava e consolidava un

⁶ O. Ghiringhelli, “Castellammare di Stabia” in C. De Seta e A. Buccaro, “I centri storici della Provincia di Napoli. Struttura, forma, identità urbana”, ESI, 2009

preesistente *oppidum* romano, ma questo rafforzamento del ruolo difensivo non va inteso in termini di evoluzione verso una configurazione esclusivamente militare, come talvolta si è portati ad intendere semplificando il significato stesso del toponimo *castellum*. "In castrum e castellum è nondimeno implicita un'ambiguità originaria che pesa su tutta la loro storia successiva: essi infatti possono indicare tanto una fortificazione di valore esclusivamente militare quanto un centro - in generale da intendersi fortificato - sede di una popolazione civile, inferiore a una città (*urbs, civitas*) sia per le proporzioni sia per le connotazioni giuridiche, ma superiore ad altri centri abitati originariamente non fortificati (*vicus, villa, burgus*)."⁷



Figura 14 – Stralci della Carta topografica e idrografica dei contorni di Napoli del Reale Ufficio Topografico del 1817-19 nell'area del borgo di Castello

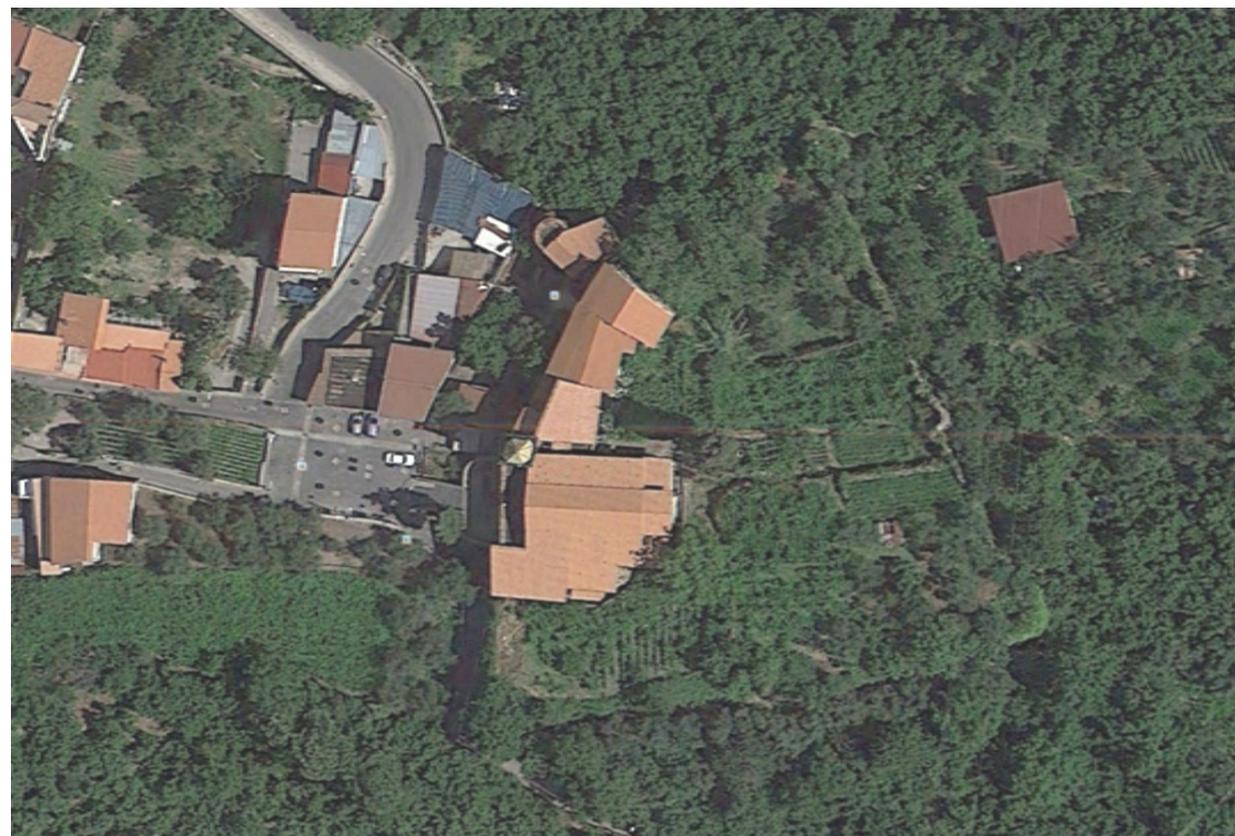


Figura 15 – Le tracce delle "Rovine dell'antico castello" nell'area a monte della chiesa di S. Maria dell'Assunta e del Borgo fortificato di Castello in una foto aerea zenitale (da Google Earth)

La coesistenza del borgo fortificato e del castello vero e proprio sono testimoniate anche dal conteggio dei fuochi che, nel 1270, erano 156, una dimensione cioè ragguardevole se paragonata a quella di una potenza politico-militare come Amalfi che ne contava 267. D'altro canto uno sguardo ravvicinato alla Carta dell'Ufficio Topografico ci rivela che le rovine dell'antico castello sono chiaramente affiancate a quelle del più ampio borgo fortificato di cui, ancora oggi, è possibile rilevare la persistenza del circuito murario che aveva 12 torri e 3 porte.

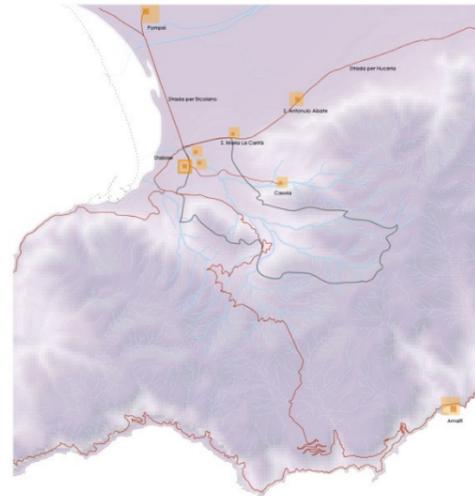


Figura 16 – Porta occidentale delle mura del borgo di Castello

⁷ W. Müller-Wiener, "Castello", Enciclopedia dell'arte medievale, Treccani, 1993

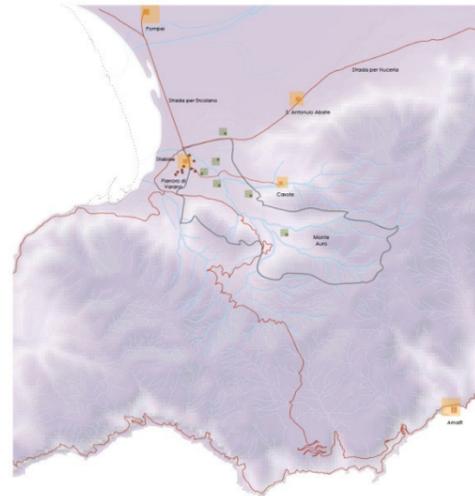
Epoca etrusco-romana: dalle origini all'89 a.C.
 Il primo insediamento urbano è costituito dalla Stabia osco-etrusca divenuta poi sannitica (VII-IV sec. a.C.), localizzata nella zona di Madonna delle Grazie sul pianoro di Varano.

-  reticolo idrografico
-  tracciati storici
-  primo insediamento stabiese (città fortificata), VII sec. a.C.
-  nuclei urbani IV sec. a.C.



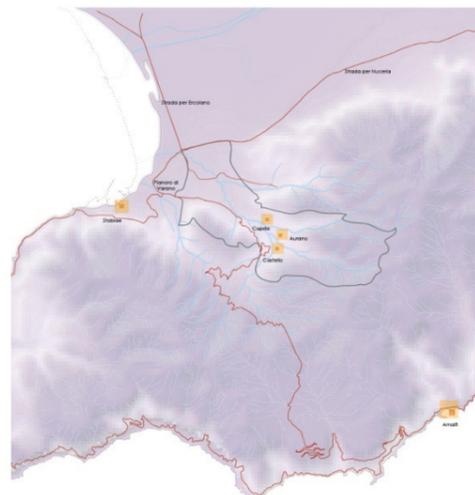
Epoca romana: dall'89 a.C. al 79 d.C.
 Nuova urbanizzazione dopo l'89a.C. quando Stabiae venne distrutta dalle milizie di Lucio Silla. Si nota una trasformazione della tipologia insediativa caratterizzata da ville residenziali ubicate lungo il bordo della collina di Varano e da villae rusticae fino alle pendici dei Monti Lattari.

-  nuclei urbani I sec. a.C.
-  ville residenziali romane del pianoro di Varano
-  villae rusticae



Fino alla caduta dell'Impero Romano d'Occidente
 Dopo la distruzione conseguente all'eruzione del Vesuvio, Stabia, si ricostituì in due luoghi, nella zona di Fontana Grande sulla costa e nell'area dell'attuale Gragnano denominata Perillo e Stagli ma anche in oppidum posti in siti pedecollinari e pedemontani poi riutilizzati in epoca medievale, come l'attuale Castello.

-  nuclei urbani dopo il 79 d.C.



Epoca medioevale: dal 700 al 1400.
 Dopo la lunga agonia che portò alla caduta dell'Impero Romano d'Occidente, le distruzioni di guerre e scorrerie devastarono l'Ager stabianus e i suoi modesti presidi insediativi. Il primo segnale di rinascita è riconducibile alla storia della Repubblica d'Amalfi che realizzò importanti presidi militari di valore strategico intorno a preesistenti agglomerati urbani come Pino, Lettere e appunto Castello nel territorio di Gragnano, a difesa del confine settentrionale della Repubblica e delle valli di accesso da Napoli come quella dei Mulini.

-  tracciati storici privi dell'originario valore strutturante
-  alluvione del Monte Pendolo VII-VIII sec.
-  zone paludose delle aree di pianura
-  castelli della Repubblica di Amalfi.
-  nuclei urbani epoca medioevale

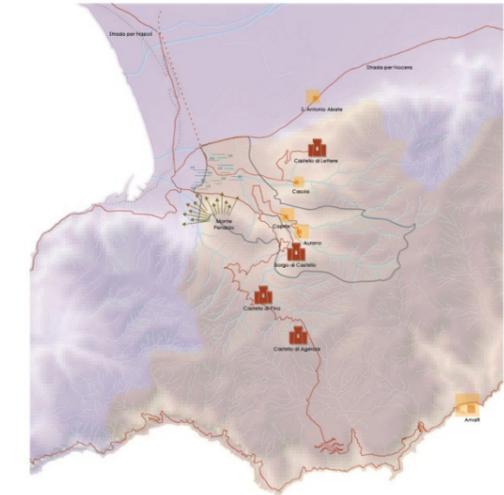


Figura 17, 18, 19, 20 – Stralci dalla tavola n. A1.1 del PUC

La centralità di Castello si affermò nel Basso Medioevo non solo come centro amministrativo e religioso (per la presenza dell'Arcipretura e della chiesa madre dell'Assunta), ma anche come importante centro produttivo alimentato dall'utilizzo dell'energia naturale dell'acqua del Vernotico e dei suoi affluenti, attraverso i mulini, le cui prime autorizzazioni risalgono alla seconda metà del XIII secolo.

La vicenda manifatturiera dei mulini è un lungo processo di evoluzione tecnologica e di riciclo di impianti e abilità della forza lavoro, snodatasi lungo quasi un millennio fino al Novecento. E' ragionevole immaginare infatti che originariamente i mulini avessero una funzione probabilmente riconducibile a quella in uso nel territorio costiero amalfitano, finalizzata cioè alla manifattura tessile, dei panni e della seta, a cui si collegavano le coltivazioni di canapa a fondovalle. Ma anche alla successiva produzione della carta che si innestò su quella tessile riutilizzandone la tecnologia e che solo nei secoli successivi venne riconvertita nell'attività molitoria.

“Le prime cartiere della Costa ebbero modo di riconvertire, nel corso del Duecento, le gualchiere per la lana, già insediate lungo i torrenti e di utilizzare le loro tecnologie elementari. Materia prima erano gli stracci (cenci) ed i canapi usati, da cui l'importanza delle aree costiere. Una volta consolidatesi, la manifattura fu col comparto della lana una delle principali attività produttive. Ad Amalfi le cartiere erano dislocate lungo il tracciato del torrente Chiarito (o Canneto), oggi “Valle dei Mulini”. Nato in territorio di Scala e distinto in Chiarito di Basso e Chiarito di Sopra, divideva in due la città e, almeno sino alla seconda metà del XIII secolo, quando il tratto urbano fu coperto, scorreva a cielo aperto fino al mare. Altre cartiere erano a Furore, Minori, Maiori, Vietri e altrove.”⁸

La persistenza a Gragnano di un toponimo così importante come quello di Conciaria, relativo ad uno dei nuclei urbani pedecollinari più importanti sede di attività manifatturiera, testimonia quella funzione originaria.

Nella metà del 1500, in una fase di piena espansione demografica ed economica, il territorio di Gragnano si presentava ancora con una struttura policentrica organizzata in borghi e casali, tenuta assieme da un tessuto connettivo costituito dalla rete naturale delle acque e da quella artificiale degli acquedotti che emungevano l'acqua dalle sorgenti montane. Il policentrismo era testimoniato dall'articolazione territoriale dei fuochi che, nel 1542, erano in totale 373: il nucleo di Conciaria (Gragnano Centro) ne contava 50, San Leone 76, Casale San Marco 33, Casale di Sigliano 10, Casale di Sanzano 86, Casale Miri 14, Casale Juveni, 14, Casale Caprile 18, Casale Aurano 19, Casale Castello 53. Da questa struttura insediativa si evince ancora un forte peso dei borghi pedemontani, in primis Castello, ma già un crescente peso di quelli pedecollinari che

⁸ G. E. Rubino, “Costruttori di Opifici / Millwrights. Architetture del lavoro fra tradizione e innovazione”, Napoli, Giannini Editore, 2005

daranno vita, attraverso un processo di progressiva saldatura, alla struttura lineare del centro storico di Gragnano, dal Trivione a San Leone. Già un secolo dopo, infatti, nel 1642 i fuochi erano arrivati a 459 e cresceranno progressivamente nei due secoli successivi.

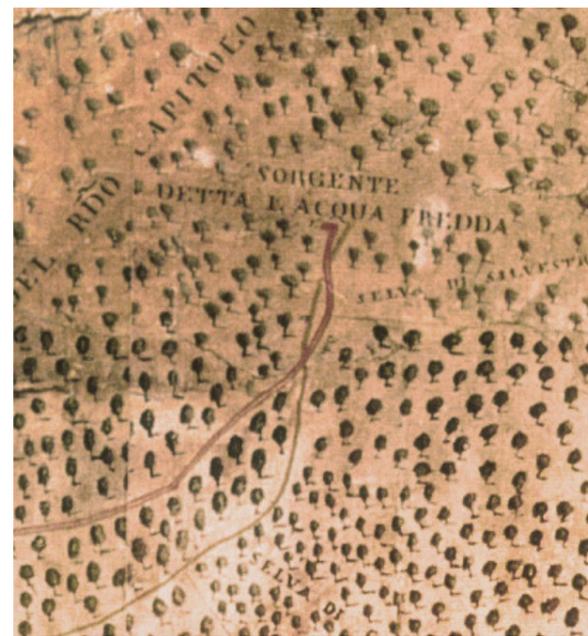
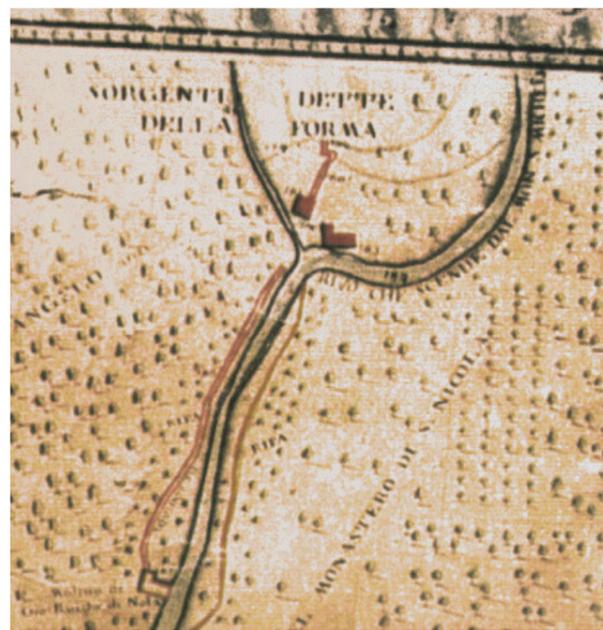
E' utile sottolineare che il sistema dei mulini di Gragnano era caratterizzato da una peculiarità idraulica che costituiva una vera e propria infrastrutturazione realizzata per ovviare agli sbalzi stagionali di portata idrica del Vernotico. La rete acquedottistica di canalizzazioni, emungendo le acque dalle sorgenti montane, attraversava infatti longitudinalmente il Vernotico e forniva ad ogni mulino riserve per regolare la pressione dell'acqua. Le ricadute architettoniche di questa infrastrutturazione sono rilevanti: la forma dei mulini destinata all'attività molitoria non era quella tradizionale dei mulini ad acqua tradizionali con ruote verticali azionate direttamente dall'energia dell'acqua fluviale; ma quella di manufatti complessi che ospitavano piccole torri piezometriche dalle quali l'acqua alimentava costantemente due ruote orizzontali sovrapposte in pietra vulcanica (reticine).



Il territorio storico di Gragnano era inoltre punteggiato da una serie di episodi architettonici di grande pregio. A partire dalle chiese e dai complessi religiosi e monastici che costellavano il territorio e i suoi presidi insediativi sparsi sul territorio: in primo luogo, oltre alla chiesa madre dell'Assunta risalente all'XI secolo nel Casale di Castello, la chiesa e il monastero di S. Nicola dei Miri del XIV secolo, la chiesa di SanSebastiano,

oggi Parrocchia di San Giovanni Battista, e l'adiacente Congrega del Rosario nell'ex Casale di Sigliano del XV-XVI secolo; la chiesa collegiata del Corpus Domini edificata nel XV secolo in piazza Aubry, nel Casale di Conceria; la chiesa di S. Leone e quella di Santa Maria Ad Nives nel Casale di S. Leone rispettivamente del XIV secolo e della seconda metà del XVI secolo. E l'elenco può ovviamente continuare.

A questi episodi rilevanti se ne associano altri legati ad esempio al processo di incastellamento e fortificazione medievale. A partire dallo splendido casale fortificato detto Torre dei Massi (ex Masti) presso Aurano, qui in basso evidenziato nel ritaglio della citata Carta topografica e idrografica dei contorni di Napoli del Reale Ufficio Topografico del 1817-19, assieme al complesso di S. Nicola de Miri.



Carta topografica con la "rilevazione dell'intera estensione degli aquidotti", 1789. In basso, a sinistra, stralci relativi alle sorgenti della Forma e di Acquafredda e, a destra, stralci relativi ai nuclei di Conceria, Trivione e S. Leone



Figura 21 – Il casale fortificato Casale de Massi

A questi presidi eccellenti pedecollinari e pedemontani corrispondeva un più ampio presidio del paesaggio agrario di fondovalle leggibile nel territorio di pianura e nella diffusione delle masserie, espressione di una storica continuità d'uso che si era consolidata dopo il declino urbano di Stabia e dell'ager stabianus



Una importante documentazione storica di questa fase ci viene offerta dalla tavola contenuta nelle pagina precedente, un prezioso documento storico risalente al 1789 - la Carta Topografica con la "rilevazione dell'intera estensione degli aquidotti" acquisiti nel 1538 dal nobile patrizio Luigi D'Antonio Chiroga⁹ - che consente di rilevare alcuni aspetti caratterizzanti della struttura insediativa:

- Il sistema acquedottistico sopra descritto attinge le proprie acque da tre sorgenti montane - Bolle, Forma e Acquafredda – e si sviluppa linearmente da monte a valle su entrambi i versanti del Vernotico.
- La struttura e il peso dei nuclei e dei borghi pedecollinari, alla fine del XVIII secolo, era di fatto ancora molto modesta ma già diversa da quella medievale che registrava il predominio dei borghi incastellati pedemontani (Castello, Caprile, Aurano). Il progressivo consolidamento dei nuclei di Sanzano, Trivione, Conceria e San Leone alimentato dalla localizzazione delle attività manifatturiere legate all'infrastrutturazione idraulica, alla confluenza delle principali strade di collegamento territoriale e dei corsi d'acqua, stava già lentamente spostando il peso demografico verso valle e costituirà la premessa del successivo processo di progressiva saldatura che darà vita alla struttura lineare del centro storico di Gragnano, dal Trivione a San Leone.
- Si rileva la presenza di 28 mulini lungo il torrente Vernotico che si è mantenuto sostanzialmente invariato sino a tutto l'Ottocento. L'attività molitoria caratterizzò progressivamente l'identità produttiva di Gragnano nelle sue relazioni con Napoli a cui forniva un contributo sostanziale di approvvigionamento per il sostentamento dell'attività di panificazione.

La svolta produttiva che produsse un rilevante impulso alla trasformazione urbanistica della città si registrò alla metà dell'Ottocento. La progressiva affermazione delle paste lunghe, tra la fine del Settecento e il secolo successivo portò ad una rilevante proliferazione di pastifici che arrivarono ad 81. Una serie di condizioni favorevoli – la qualità della semola di grano duro, la quantità e qualità dell'acqua, il microclima delle pendici e una incontestabile abilità della forza-lavoro consolidatasi nei secoli, rendevano il distretto manifatturiero di Gragnano il più competitivo, anche rispetto a quello di Torre Annunziata.¹⁰

Lo sviluppo economico connesso a questa svolta produttiva fu talmente rilevante da richiedere una serie di opere di razionalizzazione infrastrutturale necessarie per garantire efficaci collegamenti territoriali, a partire dal porto di Castellammare di Stabia, e addirittura una sistemazione urbana lungo la storica direttrice viaria di collegamento tra il casale di Trivio e quello di Conceria. Nel 1843 l'architetto Camillo Ranieri ridisegnò Via Roma (l'ex *Corso Sancio* dove erano localizzati più di 40 pastifici), tenendo in considerazione l'asse eliotermico per garantire condizioni ottimali dal punto di vista microclimatico (illuminazione, temperatura, ventilazione) all'essiccamento lento della pasta lungo la strada. Un confronto tra due planimetrie, quella del 1817-19 del Reale Ufficio Topografico e il catastale del 1870 restituisce con chiarezza il cambiamento operato lungo questo tracciato. Rispetto all'inizio dell'Ottocento, in cui si rilegge la discontinuità delle fronti edilizie tra i due nuclei urbani lungo una strada a sezione costante, la situazione urbanistica di 50 anni più tardi delinea con chiarezza la sequenza delle due dilatazioni stradali previste per trasformare gli spazi-piazza allungati che ne scaturivano in luoghi strettamente connessi all'attività produttiva della città in espansione.

⁹ La Carta è contenuta ed è stata commentata anche nel testo di Domenico Camardo e Mario Notomista, "Gragnano dalla Valle dei Molini alla Città della Pasta", Centro di Cultura Amalfitana, 2013.

¹⁰ Lo sviluppo dell'attività manifatturiera della pasta a Torre Annunziata aveva dovuto ricorrere alla fine del 1500 alla realizzazione del lungo e travagliato canale del Conte Sarno, progettato da Domenico Fontana, per l'approvvigionamento d'acqua dai rilievi montani del sarnese. Cfr. Gargiulo P., Quintavalle I., "L'industria della pastificazione a Torre Annunziata e Gragnano", in Associazione per l'archeologia industriale – Centro Documentazione e Ricerca per il Mezzogiorno (a cura di) "Manifatture in Campania. Dalla produzione artigiana alla grande industria", Napoli, Guida, 1983.



Essiccazione della pasta e «Aizacanne»





Dal punto di vista infrastrutturale, la realizzazione della tratta ferroviaria Castellammare-Gragnano realizzata nel 1885 suggellava un salto di qualità nel rapporto con una dimensione di mercato più ampia di quella locale, così come era avvenuto secoli prima con la rete di acquedotti e l'addomesticamento delle acque. Proprio quest'ultima infrastrutturazione d'altronde entrava in crisi alla fine dell'800 quando la progressiva disponibilità di l'energia elettrica rese desueta l'infrastruttura idrica ed energetica dei mulini lungo il Vernotico.

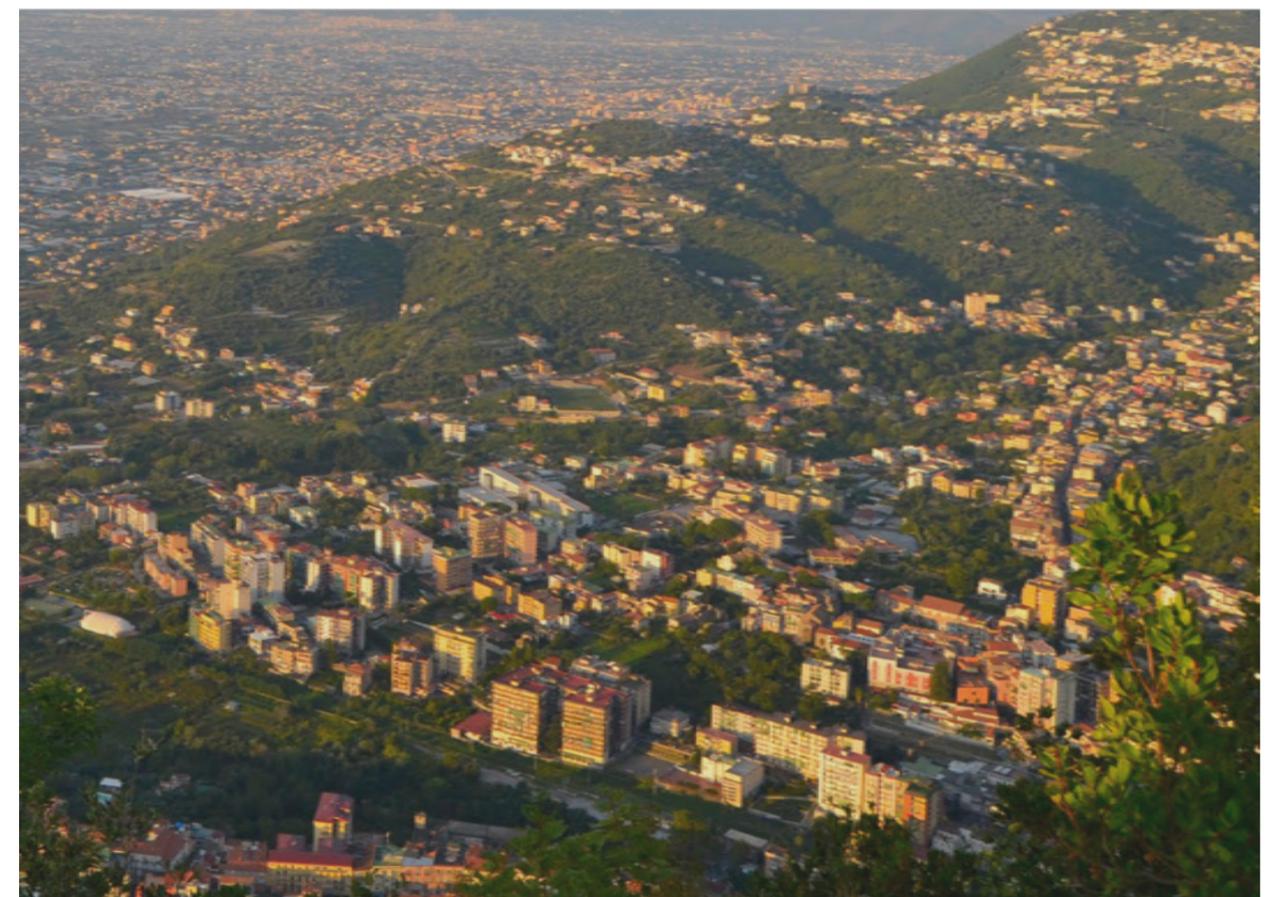


Figura 22 – Stralcio della tavola IGM del 1897 in cui spicca il segno curvo della nuova tratta ferroviaria di collegamento tra Castellammare e Gragnano appena realizzata



La trasformazione urbana determinatasi nel corso del 900, in particolare dal secondo dopoguerra ad oggi registra la combinazione di diversi fenomeni all'interno di uno smarrimento complessivo dell'idea di città che si era delineata nel corso dell'800:

- L'abbandono progressivo della Valle dei Mulini, dei suoi impianti e dispositivi idraulici precipitati in una condizione di archeologia industriale e di degrado, con deboli segnali di riqualificazione in chiave turistica.
- La dismissione della ferrovia Castellammare-Gragnano, ridotta ad un ramo secco per la concorrenza del trasporto pubblico su gomma.
- Uno spaventoso consumo di suolo del fondovalle, sia attraverso incursioni speculative ad alta densità lungo i margini con Castellammare come effetto di una tracimazione della domanda abitativa dentro il territorio comunale di Gragnano (emblematico il caso di Parco Imperiale); sia attraverso una dispersione insediativa che ha eroso il territorio fertile dell'agricoltura.
- L'aggressione edilizia della parte centrale storica della città, oggetto nei decenni 60-70 ad un processo confuso di densificazione speculativa senza regole, con sostituzioni edilizie fuori scala che hanno profondamente mutato il paesaggio storico della sequenza di nuclei e borghi storici pedecollinari (dal Trivione a Conceria fino a S. Leone), o con demolizioni senza ricostruzione successive al terremoto del 1980.

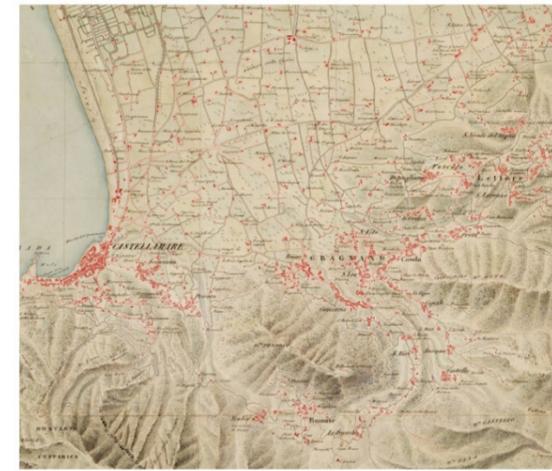




Carta del Litorale di Napoli
Antonio Rizzi Zannoni_Reale Ufficio topografico, 1794_Scala originaria 1:114.000



Carta Topografica ed Idrografica dei contorni di Napoli
Reale Ufficio topografico, 1817-1819_Scala originaria 1:25.000



Carta dei Dintorni di Napoli
Reale Ufficio topografico, 1836-1840_Scala originaria 1:20.000



Carta Topografica d'Italia
IGM, 1880_Scala originaria 1:50.000



edifici e tracciati presenti al 1794



edifici e tracciati presenti al 1840



linea ferroviaria



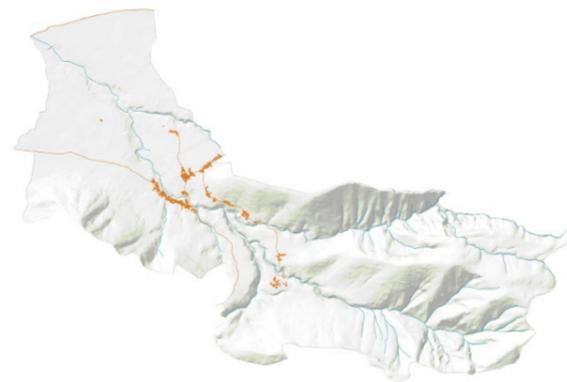
edifici e tracciati presenti al 1840



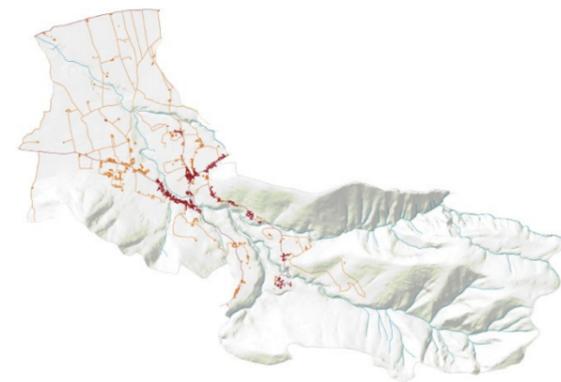
edifici e tracciati dell'espansione
dal 1794 al 1840



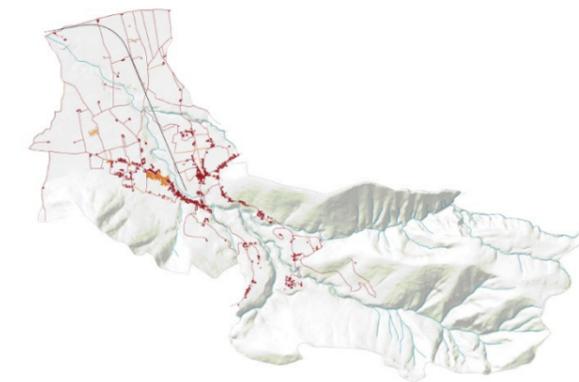
edifici e tracciati dell'espansione
dal 1840 al 1880



lo stato del territorio al 1794



le trasformazioni urbane tra il 1794 e il 1840



le trasformazioni urbane tra il 1840 e il 1880

Figura 23 – Stralcio dalla tavola n. A1.1 del PUC

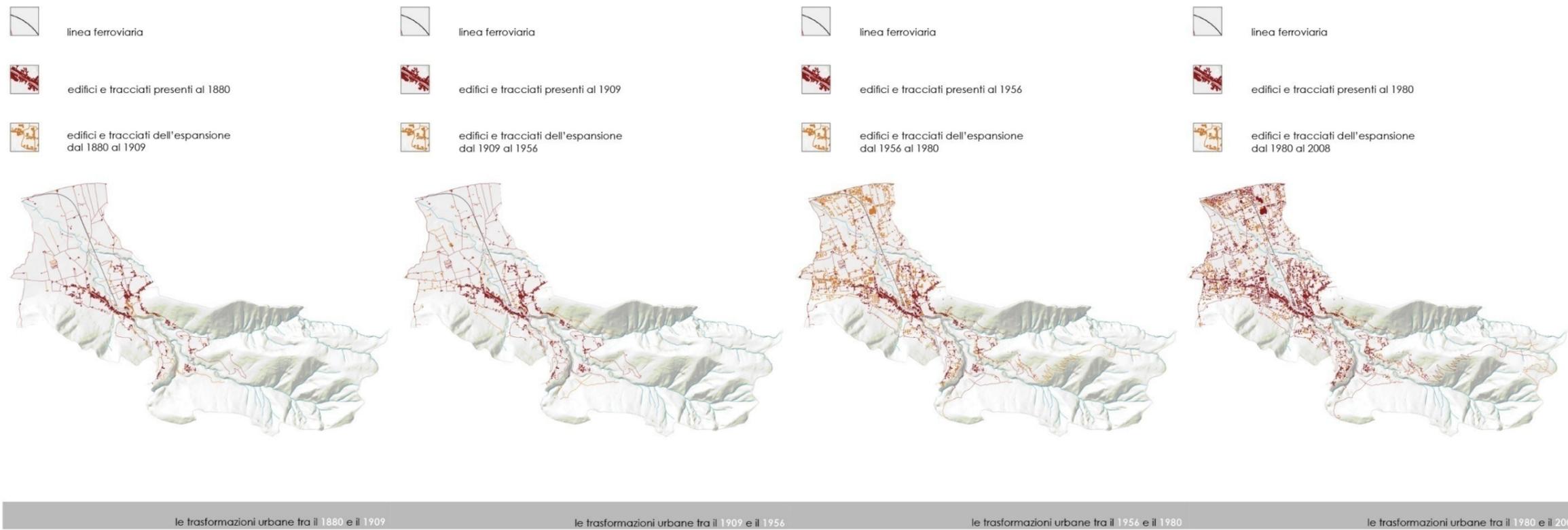
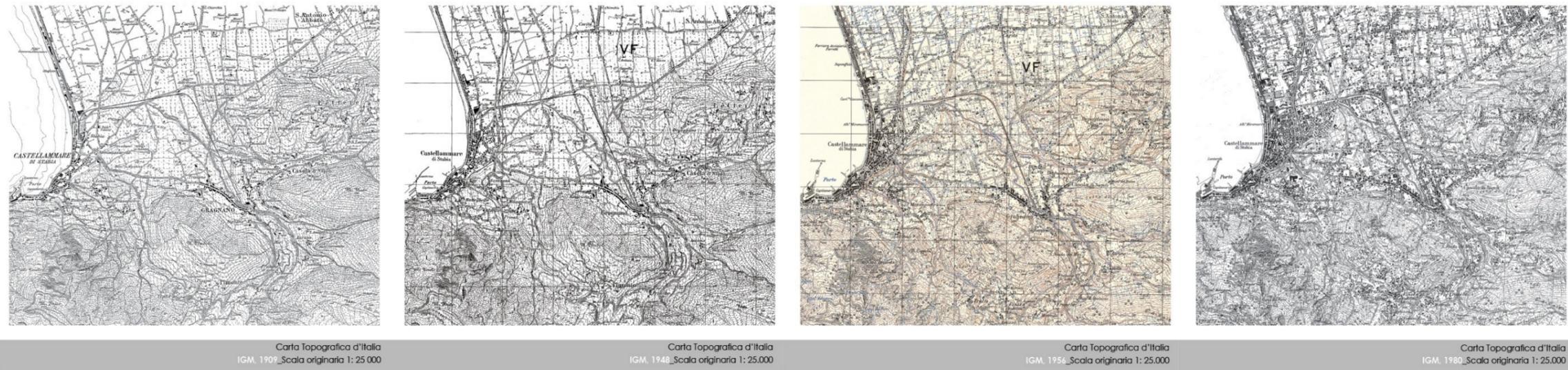


Figura 24 – Stralcio dalla tavola n. A1.1 del PUC

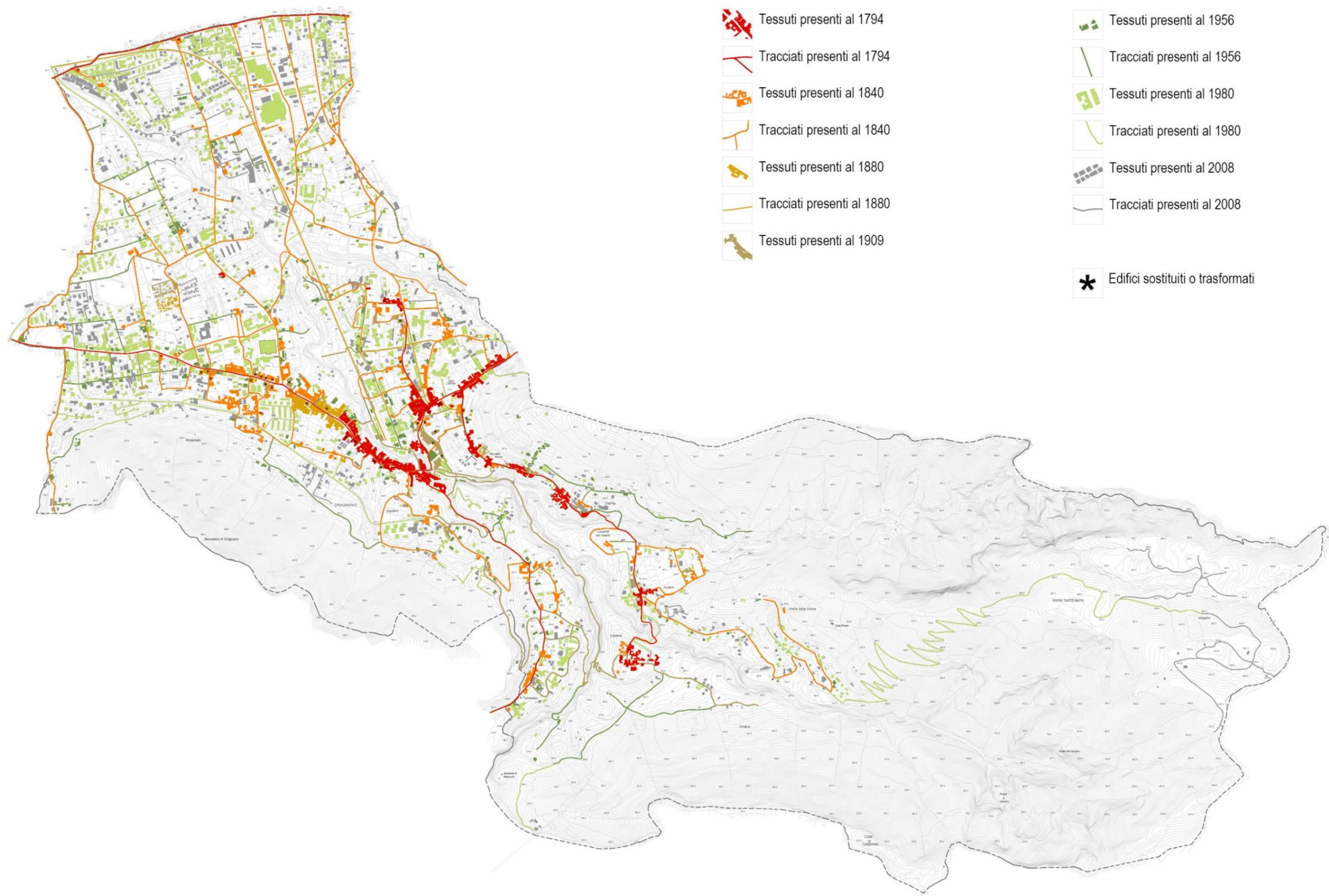


Tavola n. A1.2
 DINAMICHE, MODI E FORME DELL'URBANIZZAZIONE STORICA, MODERNA E CONTEMPORANEA
 Evoluzione del territorio e permanenze storiche: quadro riassuntivo

6.2. Il mosaico delle forme insediative.

In esito alle dinamiche insediative descritte nel precedente capitolo, il territorio comunale di Gragnano presenta una forte diversificazione di paesaggi urbani, strettamente connessa alle caratteristiche fisiche del territorio e alle modalità di urbanizzazione e di crescita degli insediamenti nel tempo.

I modi e le forme dell'urbanizzazione possono cioè considerarsi l'esito di una interazione complessa tra la conformazione geomorfologica del territorio (caratterizzata dalla dialettica fondovalle-rilievi collinari e pedemontani), le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti urbani con i rispettivi spazi aperti, le dinamiche funzionali e la distribuzione sul territorio di luoghi centrali e identitari.

Di fondamentale importanza è risultata, quindi, una lettura interpretativa del territorio comunale capace di produrre una sintesi interpretativa di queste componenti, per arrivare al riconoscimento di un repertorio di *forme insediative* che consentisse di comprendere le caratteristiche morfogenetiche, le propensioni urbane e gli aspetti di qualità o di criticità, delle diverse parti urbane nella prospettiva progettuale del PUC.

L'individuazione delle forme insediative emerge quindi dalla descrizione contestuale di diverse componenti urbane e delle loro reciproche relazioni e in particolare:

- **Il disegno di suolo.** Costituisce la trama strutturante delle forme insediative - la più resistente e persistente o la più fragile e precaria – che è l'esito della interazione nel tempo fra i tracciati urbani, gli spazi aperti e i tessuti edilizi. Questa trama è molto diversificata in relazione alla presenza di tracciati strutturanti e secondari (che hanno guidato o influenzato nel tempo le modalità di disposizione dell'edificato), alla loro giacitura più regolare o più organica, al ruolo urbano che essi svolgono, alla forza o alla debolezza funzionale, al carattere degli spazi aperti pubblici e pertinenziali privati.
- **L'articolazione dei tessuti urbani.** L'analisi dei processi formativi del territorio comunale ha consentito di individuare diverse tipologie di tessuti urbani in ragione delle caratteristiche storico-formative, conformative, aggregative e posizionali degli edifici e degli spazi aperti che li costituiscono.

Questa descrizione interpretativa ha portato alla individuazione delle seguenti forme insediative (cfr. successiva Tav. A1.3 "Dinamiche, modi e forme dell'urbanizzazione storica, moderna e contemporanea. Forme insediative e caratteri morfologici dei tessuti"):

Territorio storico:

1. Borghi storici lineari
2. Borghi storici compatti
3. Edifici/Complessi storici isolati

Forme insediative moderne e contemporanee

4. Tessuti puntiformi lineari prevalentemente ad alta densità su tracciati strutturanti
5. Tessuti puntiformi ad isolati a bassa densità
6. Tessuti puntiformi lineari a bassa densità su tracciati a basso grado di strutturazione
7. Tessuti puntiformi lineari ad alta densità su tracciati a basso grado di strutturazione
8. Borghi rurali di fondovalle
9. Densificazioni interstiziali
10. Recinti isolati monofunzionali
11. Dispersione insediativa nel paesaggio agrario di valle
12. Dispersione insediativa pedemontana
13. Tessuti edilizi di recinti monofunzionali
14. Addizioni unitarie novecentesche
15. Completamenti lineari recenti a bassa densità di borghi storici

Questa lettura fisica ha svolto un ruolo di supporto ad una lettura dell'articolazione dei di Gragnano che si è avvalsa di una interazione con due componenti descrittive e interpretative:

- **L'articolazione funzionale** cfr. Tav. A4.1a. Usi e diritti. Usi formali e reali della città. Usi prevalenti del patrimonio edilizio e degli spazi aperti"). Il quadro relativo alla diversificazione degli usi e alla loro distribuzione sul territorio comunale emerge dai dati forniti dalla nuova anagrafe edilizia e consente di localizzare le residenze, i servizi, le scuole, gli edifici produttivi, i parcheggi, il commercio, le attrezzature turistico-ricettive e altre destinazioni d'uso, in funzione della loro presenza ai piani terra, ai primi piani o ai piani superiori di ogni edificio censito.
- **La individuazione dei luoghi identitari della città** (cfr. Tav. A4.1b. "Usi e diritti. Articolazione funzionale e identitaria") intesi come spazi aperti e/o edifici, più o meno estesi e più o meno complessi, nei quali gli abitanti di Gragnano riconoscono un valore comunitario e un senso urbano circoscritto ad una dimensione discreta. Si tratta quindi di edifici pubblici, religiosi o di valore storico-architettonico, sedi di associazione e luoghi di incontro alla scala locale, assi commerciali e attrezzati, spazi del commercio puntuali.

TERRITORIO STORICO

Borghi storici lineari

- ① Gragnano Centro (antico fuoco della Conciaria)
- ② San Marco
- ③ Sanzano
- ④ Iuvani
- ⑤ Caprile
- ⑥ San Giuseppe

Borghi storici compatti

- ⑦ Sigliano
- ⑧ San Nicola dei Miri
- ⑨ Aurano
- ⑩ Castello
- ⑪ San Leone
- ⑫ San Vito

Edifici / Complessi storici isolati (Masserie, Chiese, Complessi religiosi, Mulini, Masseria fortificata de Li Massi, Cimitero)

Edifici di sostituzione recente

FORME INSEDIATIVE MODERNE E CONTEMPORANEE

Tessuti puntiformi lineari prevalentemente ad alta densità su tracciati strutturanti

Tessuti puntiformi ad isolati a bassa densità

Tessuti puntiformi lineari a bassa densità su tracciati a basso grado di strutturazione

Tessuti puntiformi lineari ad alta densità su tracciati a basso grado di strutturazione

Borghi rurali di fondovalle

⑬ Casa dei Miri

⑭ Masseria Aiello

Densificazioni interstiziali

Recinti isolati monofunzionali

Dispersione insediativa nel paesaggio agrario di valle

Dispersione insediativa pedemontana

Tessuti lineari di recinti monofunzionali

Addizioni unitarie novecentesche

Completamenti lineari recenti a bassa densità di borghi storici

Attrezzature pubbliche esistenti

a Attrezzature di scala territoriale

as Attrezzature a Standard

as Attrezzature a Standard in immobili privati

Edilizia Residenziale Pubblica

Edifici fuori scala

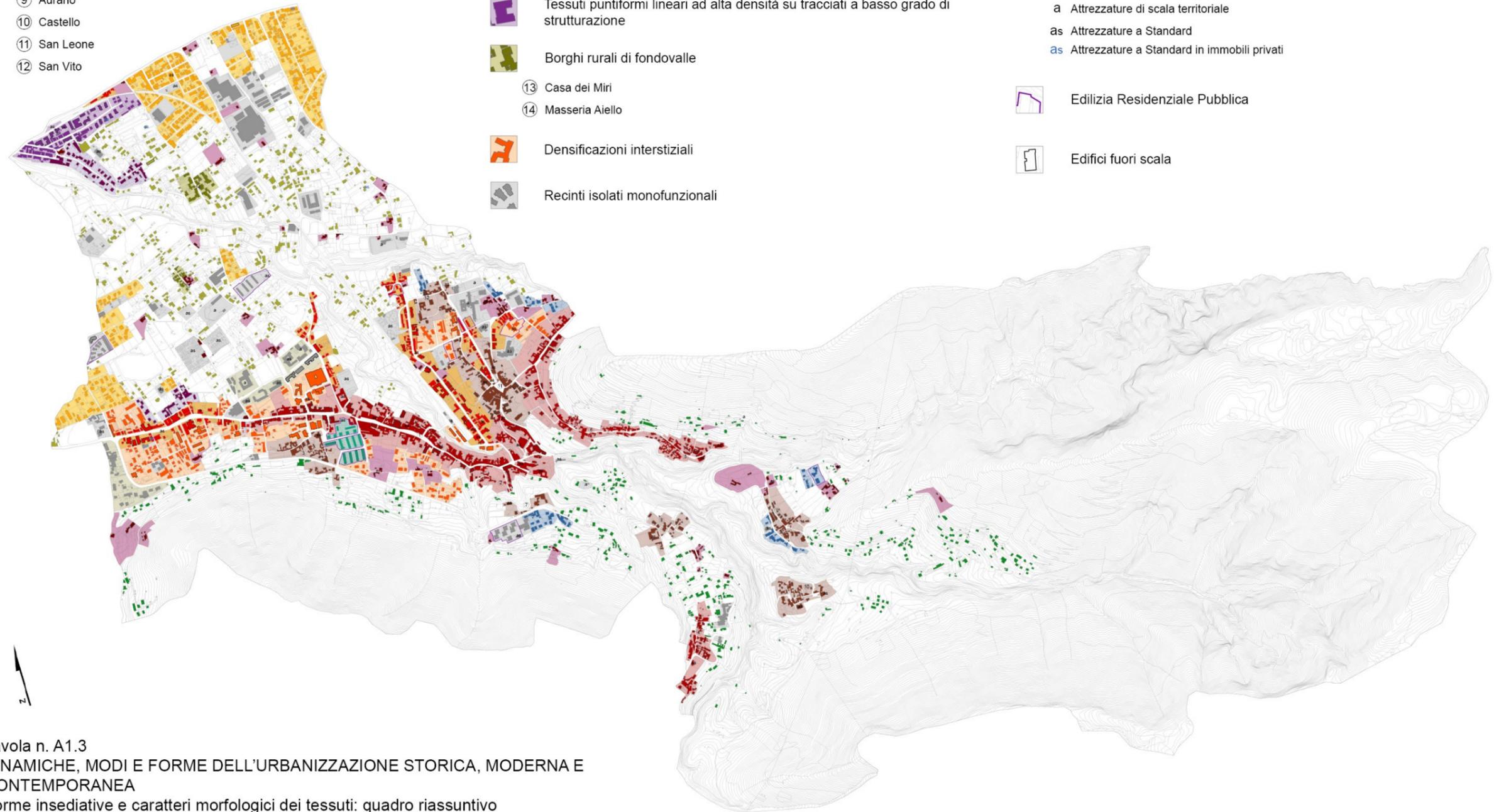


Tavola n. A1.3
 DINAMICHE, MODI E FORME DELL'URBANIZZAZIONE STORICA, MODERNA E
 CONTEMPORANEA
 Forme insediative e caratteri morfologici dei tessuti: quadro riassuntivo

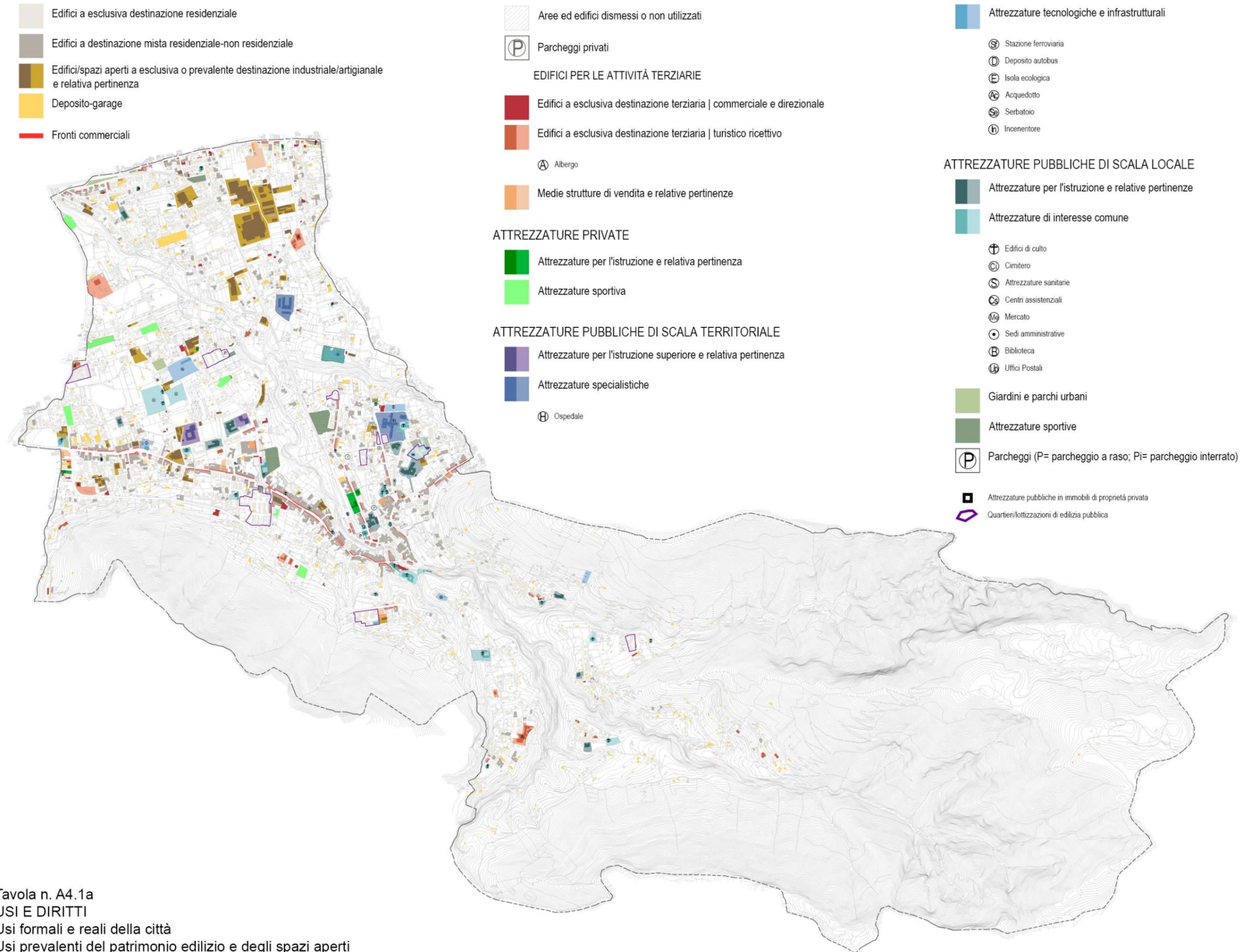
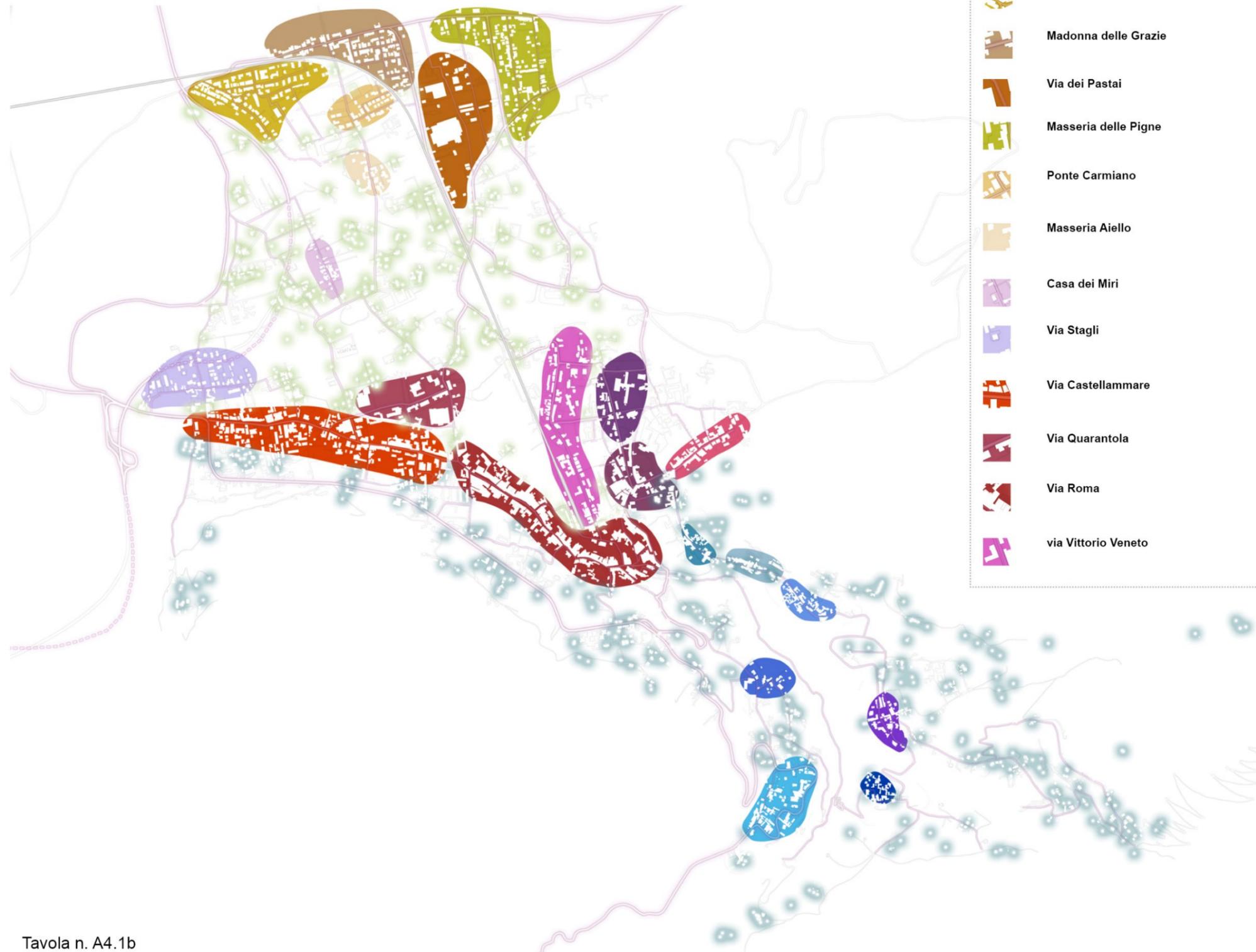


Tavola n. A4.1a
 USI E DIRITTI
 Usi formali e reali della città
 Usi prevalenti del patrimonio edilizio e degli spazi aperti

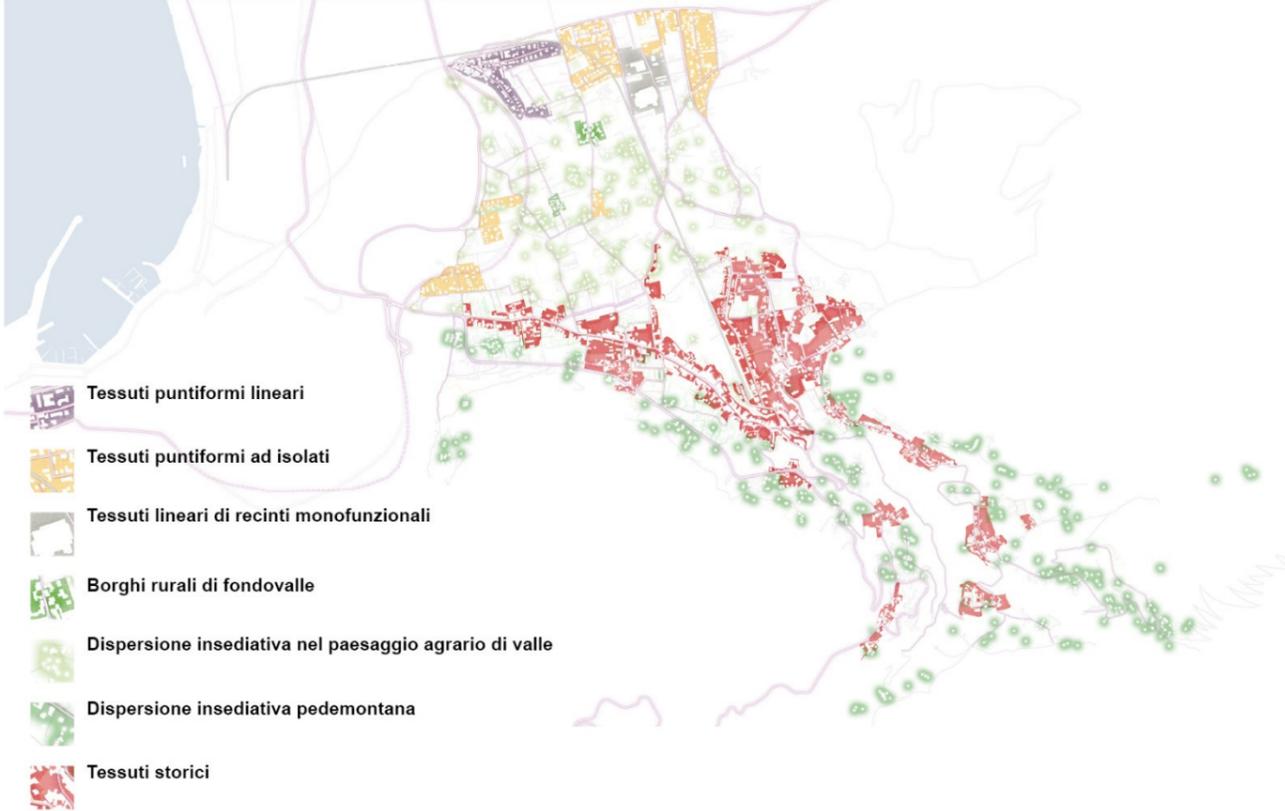


MICROCITTA' : i luoghi identitari di Gragnano
SCHEMA interpretativo

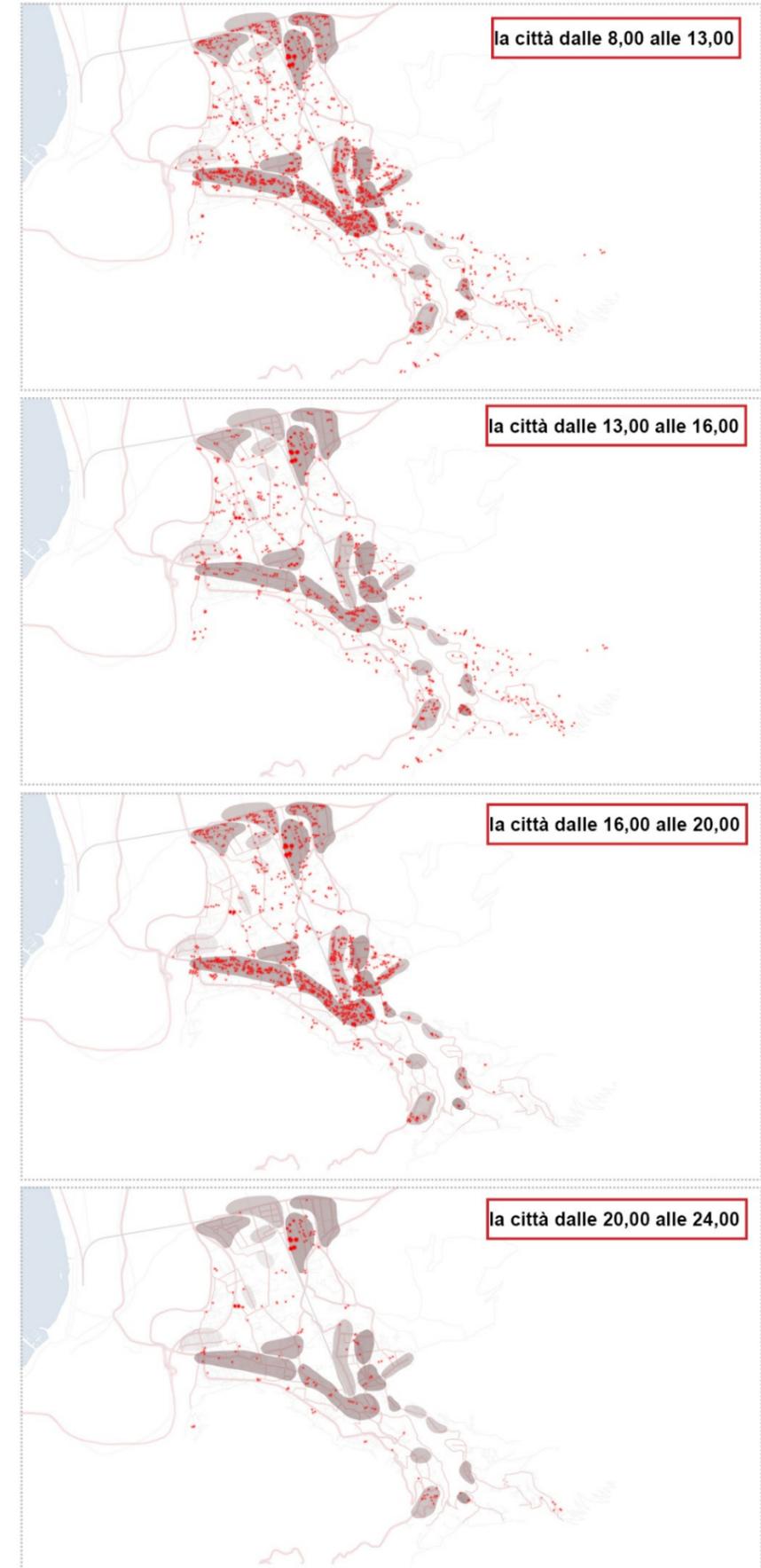
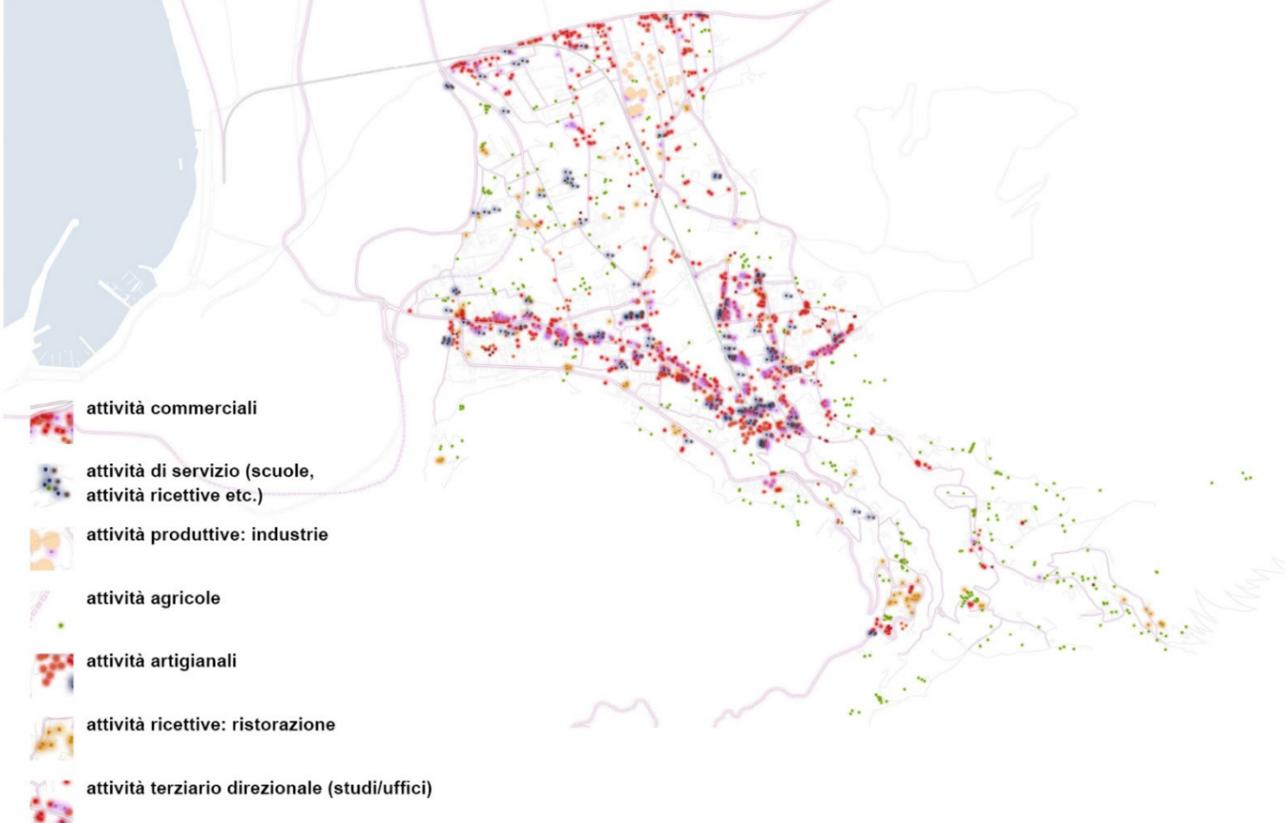
- | | | | |
|--|----------------------|--|--|
| | Villa Imperiale | | Ospedale Nuovo Gragnano |
| | Madonna delle Grazie | | San Leone |
| | Via dei Pastai | | Via Croce |
| | Masseria delle Pigne | | San Giuseppe |
| | Ponte Carmiano | | San Giuseppe_Villa della Rocca |
| | Masseria Aiello | | Caprile |
| | Casa dei Miri | | Aurano |
| | Via Stagli | | Castello |
| | Via Castellammare | | Juveni |
| | Via Quarantola | | San Nicola dei Miri |
| | Via Roma | | Dispersione insediativa pedemontana |
| | via Vittorio Veneto | | Dispersione insediativa nel paesaggio agrario di valle |

Tavola n. A4.1b
 USI E DIRITTI
 Usi formali e reali della città
 Articolazione funzionale e identitaria

Forme insediative e caratteri morfologici dei tessuti: SCHEMA di sintesi



Principali attività: SCHEMA di sintesi (rielaborazione dati anagrafe 2008)



6.3. Le scelte di progetto per la tutela e la rigenerazione della città esistente.

Le scelte operate nel Sistema insediativo sono fortemente connesse alle letture interpretative illustrate precedentemente. In un'ottica di "piano strutturale" del PUC, la principale decisione assunta è stata quella di riconoscere due grandi componenti della città esistente, individuate nell'elaborato P4.2 *Il Sistema insediativo*:

- la *Città storica*
- la *Città da riqualificare*

Questa articolazione non esaurisce il sistema insediativo che, come abbiamo visto, coinvolge anche parte del territorio agricolo inserito all'interno del Sistema ambientale e, in particolare, delle dispersioni insediative di valle e pedemontane incluse nel "Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica". La scelta è chiara: pur evidenziandosi un processo di urbanizzazione diffusa di queste aree prevalentemente agricole, con una mutazione genetica sia spaziale che funzionale, l'inserimento di queste parti del territorio nel Sistema ambientale indica un preciso obiettivo di salvaguardia delle sue componenti ambientali e della sua funzione produttiva agricola, anche se arricchita da una necessaria multifunzionalità in linea con le direttive europee di settore, e una necessità di arresto del consumo di suolo pervasivo degli ultimi decenni.

All'interno delle "Città" suddette 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 punta ad incrementare i livelli di sicurezza degli edifici, 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 il più possibile l'intero arco della giornata, e 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.

L'articolazione in tre "Città" corrisponde alla definizione delle principali caratteristiche del Sistema insediativo:

1. Nella **Città Storica** è ricompreso il ricco e stratificato complesso di risorse storiche del territorio comunale costituito da:

- l'episodio di eccellenza del centro storico di Gragnano lungo via Roma che comprende i nuclei originari di Trione e Conciaria;
- 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 Vito);
- la trama di tracciati e degli spazi aperti pubblici e privati (piazze, corti, orti, giardini,...) strutturanti gli impianti insediativi storici;
- 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);
- i singoli brani di tessuti storici e gli edifici seriali isolati oramai inglobati all'interno delle espansioni novecentesche.

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. Ad esse si aggiungono le ulteriori parti (tessuti, singoli edifici, aree di interesse archeologiche adiacenti ai borghi storici) desunte dalle specifiche analisi storico-insediative del PUC, di cui agli elaborati A1 *Dinamiche, modi e forme dell'urbanizzazione storica, moderna e contemporanea*, che costituiscono parte integrante del territorio storico. Rientrano poi nella Città Storica le aree e i manufatti archeologici riconducibili alla vicenda urbana dell'antica Stabia e oggetto di specifico vincolo diretto e indiretto, rilevabili nelle tavv. A4.2d e P2, che costituiscono parte strutturante della città storica anche laddove ricadenti all'interno del "Sistema ambientale e Rete ecologica e paesaggistica"

2. La **Città da riqualificare** comprende invece:

- 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".

- Gli "Ambiti di riqualificazione" relativi a specifici interventi prioritari e strategici.

Le principali scelte che attraversano le due "Città" sono sintetizzabili nelle seguenti:

1. La **salvaguardia del territorio storico** resta uno degli imperativi fondamentali del PUC per conservare l'identità più profonda della città, dal centro ai borghi collinari e montani. Gli obiettivi di salvaguardia della Città storica sono sintetizzabili nei seguenti:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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;
- mantenere e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale;

Gli interventi nella Città Storica saranno di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento contenuta nel RUEC, comprensivi di eventuali limitati incrementi di superficie nei soli casi di adeguamento funzionale degli edifici, escludendo la ristrutturazione urbanistica e limitando gli interventi trasformativi puntuali (ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione, in sito o in altro sito) ai soli casi di:

- edifici di nessun valore architettonico e comunque incongrui da un punto di vista dimensionale, tipologico e morfologico con il tessuto storico e consolidato, a partire dagli edifici di sostituzione recente e fuori scala e dalle densificazioni interstiziali individuati nella tav. A1.3
- edifici di elevato degrado strutturale e con pericolo di crollo che minacciano l'integrità dell'edificio stesso o la pubblica e privata incolumità per i quali le NTA prevedono la possibilità di utilizzo di specifiche premialità finalizzate ad incentivare trasferimenti totali o parziali di superfici in altri lotti, anche interni alla Città storica, su cui insistono edifici

sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto e in cui tali premialità consentano una migliore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto edilizio.

Dal punto di vista funzionale viene conservata e rafforzata la destinazione residenziale e contemporaneamente si incentiva la ricerca di condizioni di complessità funzionale consentendo destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi di ciascun edificio o complesso di edifici nel rispetto dell'identità architettonica storicizzata.

2. L'altra grande scommessa del PUC è rappresentata dagli interventi nella **Città da riqualificare**. Qui infatti si concentrano le maggiori aspettative per la rigenerazione urbana, perché è qui che ritroviamo la maggior parte dei luoghi e delle azioni progettuali più rilevanti inseriti nei Progetti-guida (cfr. capitolo 4). Nella Città da riqualificare infatti rientrano:
- 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.
 - gli "Ambiti di riqualificazione" relativi a pochi e specifici interventi prioritari e strategici legati alla realizzazione di insediamenti integrati (la cittadella dei pastifici, i nodi intermodali e alcuni tessuti critici) e di standard urbanistici.

Gli obiettivi in questa "Città", oltre a quelli specificamente rivolti agli obiettivi primari degli "Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati" prima richiamati, sono quelli di attivare, sulla base delle specifiche qualitative e quantitative definite nel RUEC, 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, alla progressiva riduzione delle emissioni di CO2 sulla base delle direttive europee e al miglioramento delle condizioni microclimatiche urbane attraverso:

- il contenimento del consumo di suolo agricolo, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, anche all'interno degli stessi "Ambiti di riqualificazione", 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 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.

Dal punto di vista funzionale viene particolarmente facilitata la ricerca di condizioni di complessità funzionale con un ampio spettro di destinazioni consentite a meno di quelle che esprimono carichi urbanistici alti.

3. Una scelta forte del PUC in entrambe le Città del Sistema Insediativo riguarda l'**innalzamento drastico della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico** nelle due Città attraverso la strategia degli "Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici". Alle quantità illustrate nel capitolo 12 sul Dimensionamento corrisponde una scelta localizzativa che fa riferimento ai seguenti criteri:
- rafforzare e qualificare il parco fluviale come spina strutturante del nuovo sistema di spazi pubblici, come sequenza cioè di aree verdi e attrezzature che attraversa l'intero territorio comunale e sollecita la rigenerazione dei tessuti edilizi intercettati;
 - rispondere alle domande di tutto il territorio, borghi inclusi, in un'ottica però di riammagliamenti e densificazione dei tessuti esistenti e non di dispersione delle localizzazioni;
 - orientare il progetto delle quote edificatorie previste dalle procedure perequative per gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici verso la riqualificazione fisica e funzionale delle parti di città incompleta e precaria.

4. Come già detto, una scelta altrettanto importante è quella della **ricerca della complessità funzionale** degli interventi, sia per superare le condizioni esistenti e future di monofunzionalità delle parti urbane sia per garantire più flessibilità e rispondenza alle domande di mercato, da assicurare attraverso le specifiche disposizioni del RUEC.

In questo senso il PUC, coerentemente con il Dimensionamento complessivo e con le specifiche contenute nel RUEC, introduce alcune novità:

- al fine di regolare le dotazioni urbanistiche connesse alle diverse destinazioni d'uso delle "Città" e delle sue componenti elementari nonché le modificazioni indotte dai loro cambiamenti nel tempo, viene individuata un'articolazione di tali destinazioni in 6 categorie funzionali (Residenza, Commercio, Servizi, Turismo e ricettività, Produzione, Agricoltura), richiamate nelle norme relative a ciascuna Città, definendo per ciascuna destinazione rientrante nelle categorie suddette il Carico Urbanistico alto, medio e basso;
- conseguentemente, la valutazione della compatibilità dei cambi di destinazione d'uso viene affidata alle categorie funzionali ammesse nelle diverse componenti delle "Città" così come specificate nelle NTA e nel RUEC e ai limiti imposti dal Dimensionamento complessivo del PUC a meno delle nuove destinazioni d'uso risultanti dai cambiamenti di quelle esistenti verso categorie funzionali con Carico urbanistico pari o inferiore a quello preesistente che vengono escluse da tali limiti;
- il dosaggio delle destinazioni d'uso nelle diverse componenti delle "Città" garantisce così la necessaria mixité e flessibilità di scelta della sua composizione funzionale e quindi, contestualmente, la fattibilità degli interventi di recupero.

E' evidente che tali scelte devono essere effettuate nel rispetto di quanto disposto dal PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana.

5. Strettamente collegato al tema delle destinazioni d'uso è quello relativo alla necessità di **diversificare le categorie d'intervento** ammesse per consentire processi effettivi di riqualificazione urbana. La tipologia degli interventi ammessi dal PUT è infatti generalmente limitata a quella di "ristrutturazione edilizia", anche su tessuti o edifici moderni e di scarsa qualità. Com'è noto, questa categoria comprende attualmente anche gli interventi di demolizione con ricostruzione, ma solo a parità di sagoma e di volume, vincolo che spesso, soprattutto nel contesto gragnanese, rende l'intervento del tutto inadeguato alle criticità da risolvere. Si rende infatti spesso necessario intervenire su episodi edilizi profondamente contrastanti con i contesti storici e ambientali in cui si collocano con modalità progettuali che vanno dalla semplice rimodellazione di un angolo di fabbricato per migliorare la viabilità in determinati punti della rete stradale, fino alla riconfigurazione planovolumetrica di grandi capannoni industriali situati in aree ormai centrali della città al fine di migliorare l'assetto in sintonia con i caratteri di tali contesti e di innalzare la qualità architettonica e costruttiva, all'interno sia di tessuti consolidati moderni, sia di grandi lotti industriali. Le più elementari azioni di riqualificazione urbana connesse a questi casi (come le modifiche di allineamento dei fronti per realizzare nuovi spazi aperti e la riduzione delle altezze e degli spessori dei corpi di fabbrica negli edifici industriali da riconvertire) renderebbero necessario il ricorso alla "ristrutturazione urbanistica", non ammessa dal PUT (e neanche dal PUC nella Città storica), complicando inoltre l'iter realizzativo e rendendo necessario un piano urbanistico attuativo anche per intervenire su un singolo edificio.

Per risolvere questa difficoltà, anche nell'ottica di migliorare l'efficacia del PUC, il RUEC è chiamato a precisare soprattutto i casi e le categorie di opere della "ristrutturazione edilizia" (con particolare riferimento alle possibilità di aumento di SUL) in presenza, ad esempio, di complessi edilizi speciali come quelli industriali caratterizzati da una stratificazione non solo verticale ma anche orizzontale che rende necessaria a volte anche l'adozione di interventi di demolizione con o senza ricostruzione di singoli corpi di fabbrica di nessun valore.

Assieme alla "ristrutturazione edilizia" così come definita dalle leggi vigenti, il RUEC introduce la "demolizione e ricostruzione" - anche per singoli edifici e per superare i limiti dell'art. 31 della legge 457/78 che prevede un passaggio diretto dalla ristrutturazione edilizia puntuale alla ristrutturazione urbanistica estesa ad interi tessuti senza gamme intermedie di trasformazione edilizia - con sagoma e giacitura diverse da quelle dell'edificio originario, a parità o meno di superficie utile lorda. Ovviamente l'accesso a tale categoria va riconosciuta in casi eccezionali e in ragione dell'assenza di valore storico-architettonico e del degrado degli edifici, privilegiando quelli costruiti soprattutto negli ultimi 50 anni laddove si configurino come vere e proprie superfetazioni urbanistiche nei tessuti storici e nei contesti ambientali di particolare pregio.



CITTA' STORICA - art.43 NTA

Borghi storici lineari

- ① Gragnano Centro (antico fuoco della Conciaria)
- ② San Marco
- ③ Sanzano
- ④ Juveni
- ⑤ Caprile
- ⑥ San Giuseppe

Borghi storici compatti

- ⑦ Sigliano
- ⑧ San Nicola dei Miri
- ⑨ Aurano
- ⑩ Castello
- ⑪ San Leone
- ⑫ San Vito



CITTA' DA RIQUALIFICARE - art.44 NTA

Borghi rurali di fondovalle

- ⑬ Casa dei Miri
- ⑭ Masseria Aiello

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE - art.53 NTA



Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti int art. 55 NTA

- 1 Polo dei Pastifici
- 2 Nodo intermodale del Nuovo Svincolo della S.S. 145
- 3 Nodo intermodale della ex Stazione ferroviaria
- 4 Quartiere ERP di Via Ogliaro
- 5 Quartiere ERP di Sigliano



Ambiti di riqualificazione urbana e ambientale per standard art. 54 NTA

- * Ambiti destinati ad attrezzature scoperte
- * Ambiti parzialmente ricadenti in Zona 1b del PUT



Attrezzature pubbliche esistenti e in corso di realizzazione

- a Attrezzature di scala territoriale
- as Attrezzature a Standard



Ambiti a pianificazione attuativa pregressa - art. 11 NTA: Piani di Recupero (ex lege n. 219/1981)



Edifici di sostituzione recente



Densificazioni interstiziali moderne e contemporanee

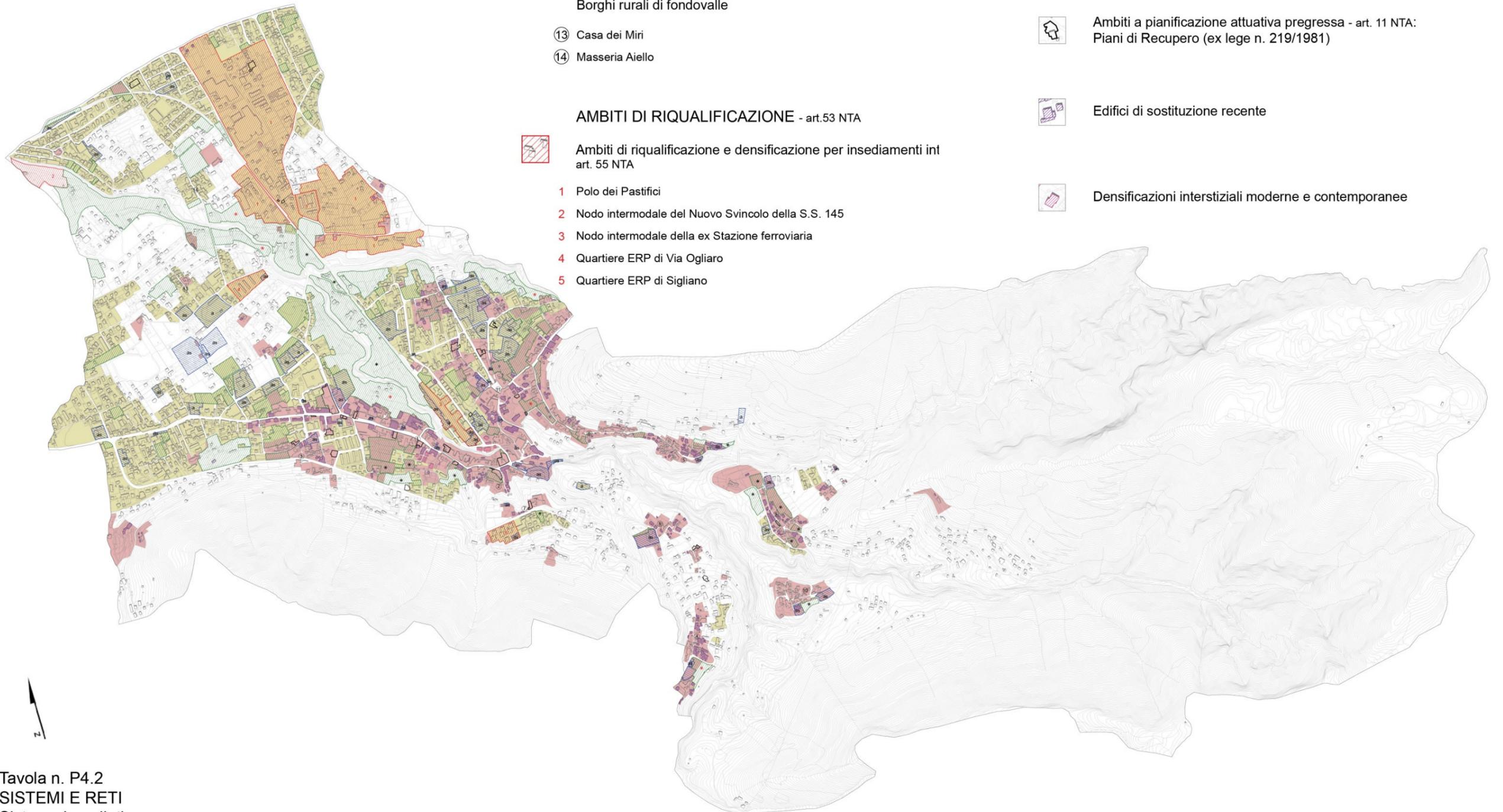


Tavola n. P4.2
SISTEMI E RETI
Sistema Insediativo

7. Sistema ambientale, Rete ecologica e paesaggistica, Ambiti di paesaggio

Il telaio qualificante della città di Gagnano

7.1. I caratteri morfologici e ambientali e la Rete ecologica e paesaggistica.

La descrizione del paesaggio gragnanese ha avuto un carattere multiscalare e multidisciplinare in cui convergono diversi livelli descrittivi e interpretativi. Il primo di essi è sicuramente quello connesso al valore conformante che assume la sua struttura geomorfologica. Il territorio di Gragnano si presenta con una evidente dualità - di cui si è già avuto modo di parlare nella descrizione del territorio storico - tra la morfologia pianeggiante del declivio di valle, coincidente con una porzione importante dell'antico ager stabianus, e quella collinare e montana tipica della penisola sorrentina-amalfitana.

La tavola A2.1 "Le forme del paesaggio e le componenti ambientali. Forme del suolo naturali e antropizzate" descrive efficacemente questa dualità e, in particolare, la rilevanza del sistema idrografico ramificato del Vernotico e dei suoi terrazzi fluviali e la struttura geomorfologica del territorio, dei suoi crinali e versanti e dell'addomesticamento prodotto dai terrazzamenti agricoli. Allo stesso tempo descrive la rilevanza delle escursioni altimetriche e delle pendenze di alcuni rilievi (in primis il monte Pendolo) che costituiscono storicamente una delle situazioni di maggior rischio idrogeologico fin dall'antichità.

La lettura operata sulle componenti ambientali strutturanti e gli usi del suolo (corsi d'acqua, boschi, vegetazione ripariale, aree agricole a coltura permanente e seminativo, incolto, terrazzamenti, aree verdi pubbliche) (cfr. Tav. A2.2b "Le forme del paesaggio e le componenti ambientali. Componenti ambientali e uso del suolo") ci restituisce un'ulteriore interpretazione. La dualità del territorio si rafforza qui nella presa d'atto di una condizione nota: a monte è evidente una elevata condizione di naturalità e di biodiversità e un basso grado di frammentazione e interclusione strettamente legati ad un ridotto consumo di suolo; a valle invece si registra una condizione tipica di tutta l'area valliva sarnese in cui l'elevato sprawl urbano, anche alimentato da una domanda abitativa di provenienza esterna, ha determinato un crollo del grado di biodiversità rafforzato dalla pervasività del sistema serricolo e un livello crescente di frammentazione e interclusione degli spazi aperti.

Ovviamente la lettura morfologico-percettiva è fortemente segnata da queste due letture (Tav. A2.3 "Le forme del paesaggio e le componenti ambientali. Caratteri morfologico-percettivi e paesistici"). In un territorio così connotato dalle componenti ambientali della sua struttura geomorfologica che ha guidato peraltro il processo storico di antropizzazione, i caratteri visibili di maggior valore si confermano quelli connessi soprattutto alla struttura collinare e montana: le componenti idrogeologiche e geomorfologiche associate a quelle vegetazionali, agricole e forestali, punteggiate da un territorio storico multipolare che conserva ancora la sua qualità storico-paesaggistica e il suo rapporto simbiotico con quelle componenti naturali. Questa lettura rileva tuttavia anche l'incidenza paesaggistica negativa del consumo di suolo - più contenuto a monte, più pervasivo a valle - così come la presenza di una serie di detrattori - in particolare gli edifici fuori-scala realizzati dal dopoguerra ad oggi in un contesto storico di straordinaria qualità come quello del sistema lineare di borghi Trivione-Conceria-S.Leone.

La Rete ecologica e paesaggistica di progetto (cfr. Tav. P4.3 "Sistemi e reti. Sistema ambientale e rete ecologica e paesaggistica") prende le mosse da queste diverse letture e propone una sintesi interpretativa dell'attuale articolazione in *patches* (la grande *core area dei Monti Lattari* e piccole "macchie" ecologiche), *edges* e *boundaries* (margini e fasce di transizione ecologica, spesso di frizione tra parti diverse), *corridors* e *connectivity* (corridoi e connettività tra i *patches*, sia in area extraurbana che urbana, fortemente ancorati alla rete idrografica) che compongono diversi *mosaics* intesi come pattern ecologici e paesaggistici in cui si alternano frammentazione e continuità.

Il progetto di Rete è stato elaborato in coerenza con quello della Rete ecologica provinciale definita nel PTCP e ne rappresenta di fatto una specificazione ad una scala di maggior dettaglio e un completamento al livello locale. Si configura quindi come un sistema polivalente di **nodi, corridoi e matrici**:

- 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 ecosistemiche anche urbane;
- le matrici coincidono con il sostrato del disegno e delle connessioni funzionali del processo storico di addomesticamento agrario e forestale del territorio;
- 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.

La Rete ecologica e paesaggistica svolge 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; 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. La componente strutturante e caratterizzante del sistema connettivo della Rete ecologica e paesaggistica è 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 anche per la salvaguardia della risorsa acqua e il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici.

Le **Componenti geomorfologiche** costituiscono una risorsa insostituibile dell'identità storico-geologica e paesaggistica del territorio gragnanese, da tutelare e valorizzare per:

- 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'innescio 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 ripermabilizzabili, 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.

Le **Aree ad alta naturalità** 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, e coincidono con:

- 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;
- il sistema del verde fluviale ripariale del torrente Vernotico che attraversa longitudinalmente l'intero territorio comunale.

Le azioni in queste aree sono volte fondamentalmente a salvaguardarne il grado di naturalità e biodiversità, 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.

In questo senso dovranno garantire la conservazione, la manutenzione e il recupero dell'assetto fisico esistente, con riferimento prioritario al patrimonio geologico, forestale e idraulico e in particolare:

- ai valori geomorfologici, naturalistici e paesaggistici consolidati connessi alla storia geologica della dorsale dei Monti Lattari;
- alla forma e 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;
- alle attuali estensioni boschive e a pascolo a meno di specifiche e motivate ragioni di natura ambientale e produttiva in senso agricolo,

- alla manutenzione sia di strade e percorsi finalizzati alla gestione selvicolturale e alla prevenzione e all'estinzione degli incendi sia dei sentieri finalizzati alla fruizione;
- alle specie erbacee ed arbustive a diffusione naturale e spontanea nelle aree di maggiore naturalità;
- all'integrità del reticolo idrografico, alla salvaguardia del verde ripariale e alla rinaturazione delle sponde.
- al 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.

Le **Matrici paesaggistico-rurali** coincidono con il territorio rurale di Gragnano e sono articolate in due distinte tipologie:

- 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";
- 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.

Le azioni previste affinché tali Matrici possano svolgere la propria funzione ecologica e paesaggistica, sono di tutela e gestione, volte 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, e in particolare attraverso:

- 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);
- la conservazione, la manutenzione e la messa in sicurezza delle sistemazioni tradizionali (cigionamenti e terrazzamenti) e dell'infrastrutturazione rurale (strade poderali, siepi, muretti, fossi di drenaggio, filari),
- la conservazione della forma del suolo e la sua difesa, la mitigazione dei rischi e/o degli impatti, il recupero degli incolti o delle aree compromesse dall'attività estrattiva, il miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
- la possibilità di realizzare piccole monorotaie per il trasporto dei prodotti agricoli nelle aree collinari e montane.

I **Nodi ecologici urbani** sono unità areali di dimensione ridotta, inseriti all'interno del Sistema insediativo, costituiti da:

- le principali attrezzature pubbliche scoperte prevalentemente permeabili e piantumate;
- i principali giardini urbani interni al tessuto edificato;
- il sistema diffuso di aree agricole e 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 sopra.

Le azioni previste affinché tali Nodi possano svolgere appieno la loro funzione sono volte fondamentalmente a salvaguardare e incrementare l'attuale dotazione di suoli permeabili urbani e in particolare a:

- confermare e rafforzare i livelli di permeabilità in profondità dei suoli e di piantumazione

- garantire una maggiore integrazione ambientale con gli spazi urbani circostanti;
- confermare le attuali destinazioni d'uso di giardini urbani, aree agricole e orti urbani e periurbani e garantire elevati livelli di permeabilità in profondità dei suoli e adeguati standard di piantumazione.

Il **Connettivo ecologico** è costituito da due reti di connessione ecologica:

Le Connessioni ecologiche di scala territoriale 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.

Le azioni previste sono volte fondamentalmente a recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua, in particolare attraverso:

- la manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni lungo torrenti, fossi e alvei;
- la riqualificazione delle sponde, con interventi di rinaturazione di quelle impropriamente modificate;
- la conservazione e il restauro delle opere di irregimentazione delle acque di interesse storico;
- la regimazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni franosi;
- il recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, l'autoregolazione ed autodepurazione dei corpi idrici;
- la salvaguardata e il potenziamento della permeabilità dei suoli e il rafforzamento della loro stabilità nelle aree contermini al reticolo idrografico.

Le Connessioni ecologiche di scala urbana sono invece elementi lineari – seminaturali, agricoli e parzialmente urbanizzati – che sviluppano una rete di relazioni ecologiche e paesaggistiche a livello locale, strettamente legata alle Connessioni ecologiche di scala territoriale, 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 dai corpi del reticolo idrografico locale, con le relative aree contermini costituite da vegetazione ripariale e aree agricole, e dai varchi nei tessuti edilizi e lungo infrastrutture stradali utilizzati dall'agricoltura urbana e periurbana trasversale.

Le azioni previste sono volte a:

- recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua,.
- consolidare o realizzare adeguate fasce di qualificazione ambientale del reticolo idrografico principalmente attraverso interventi di rinaturazione dei tratti fluviali coperti e tominati;
- garantire la continuità ecologica in corrispondenza dei punti di intersezione tra il reticolo idrografico e le infrastrutture stradali.

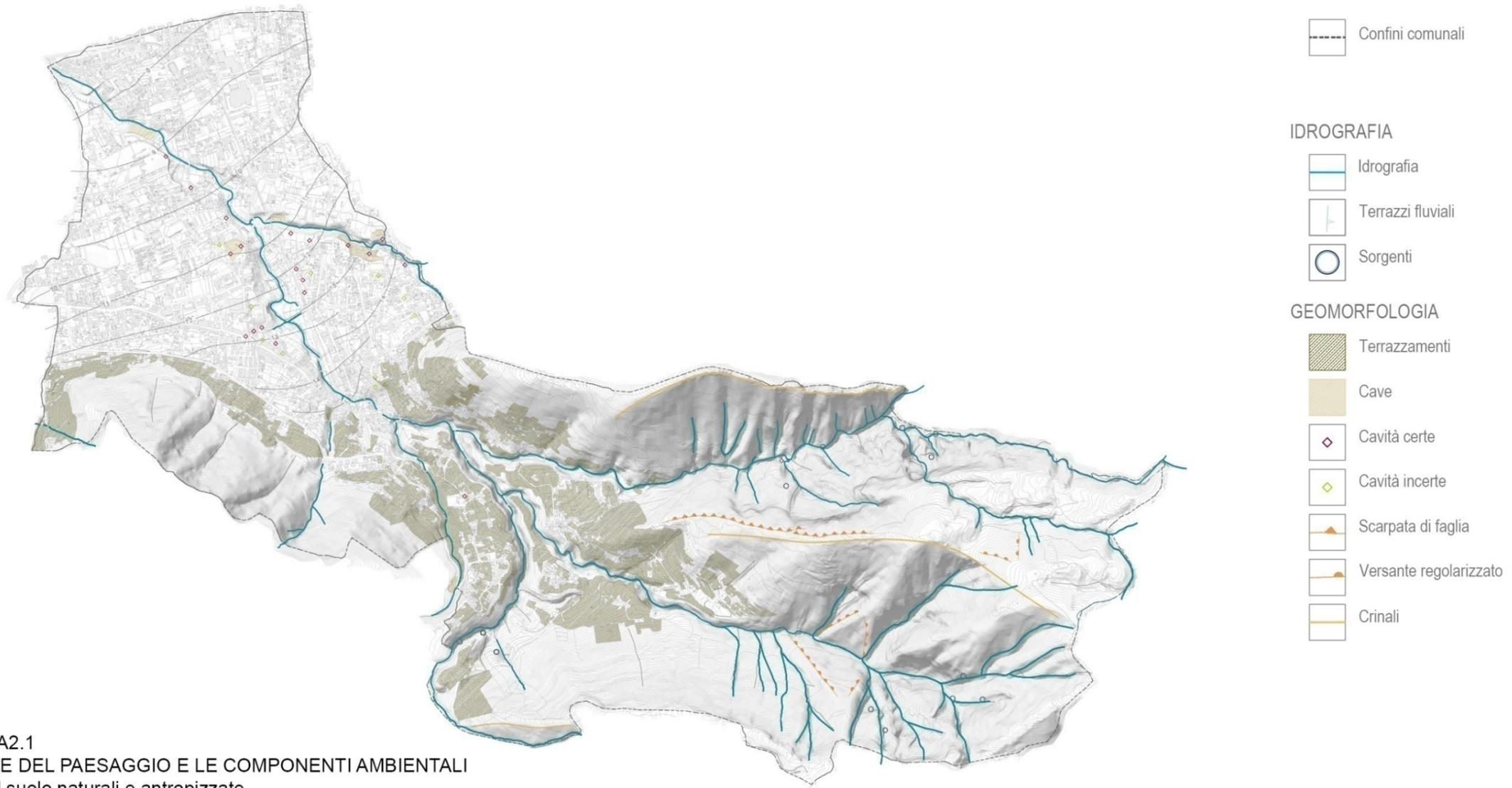
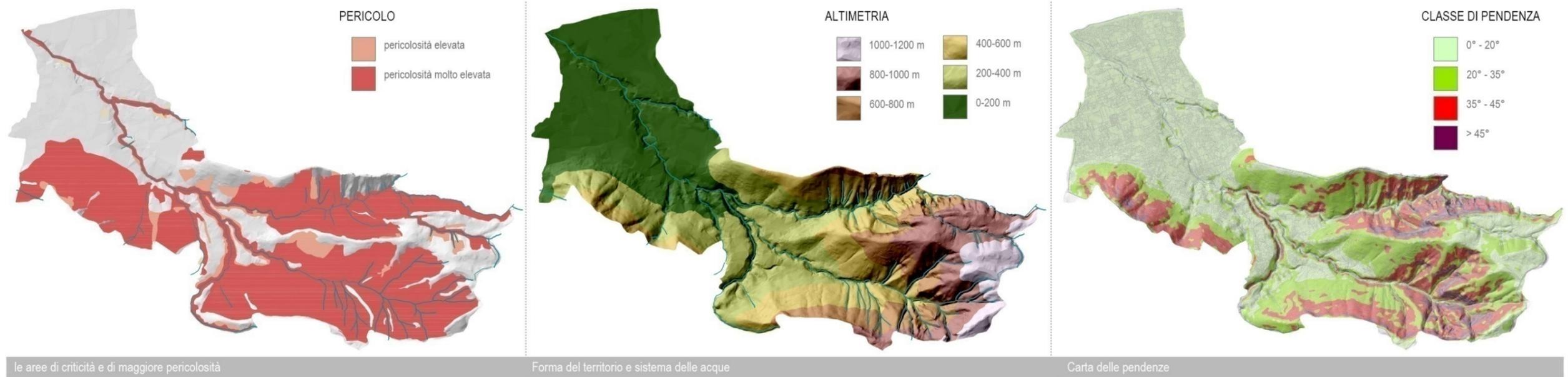


Tavola n. A2.1
 LE FORME DEL PAESAGGIO E LE COMPONENTI AMBIENTALI
 Forme del suolo naturali e antropizzate

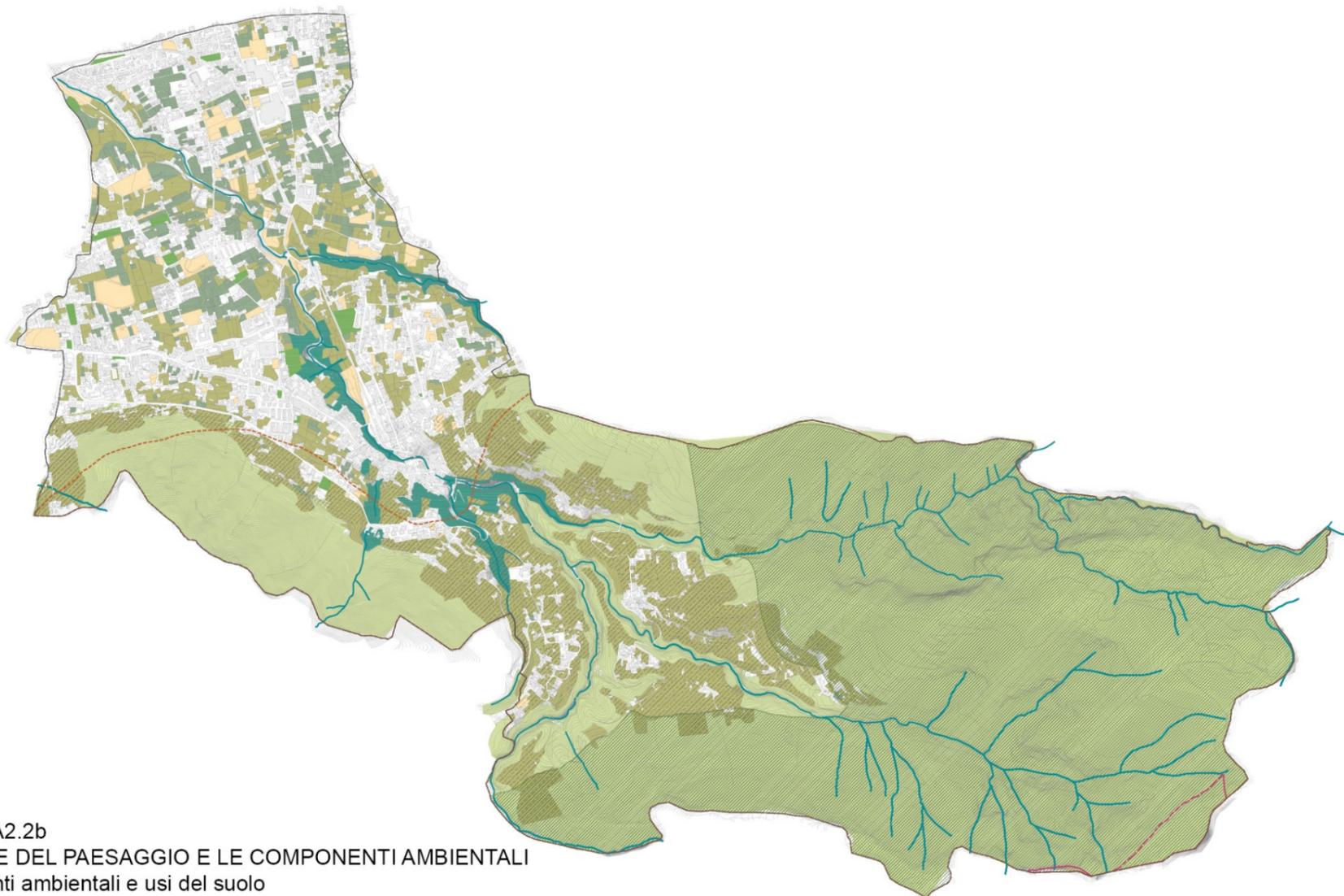
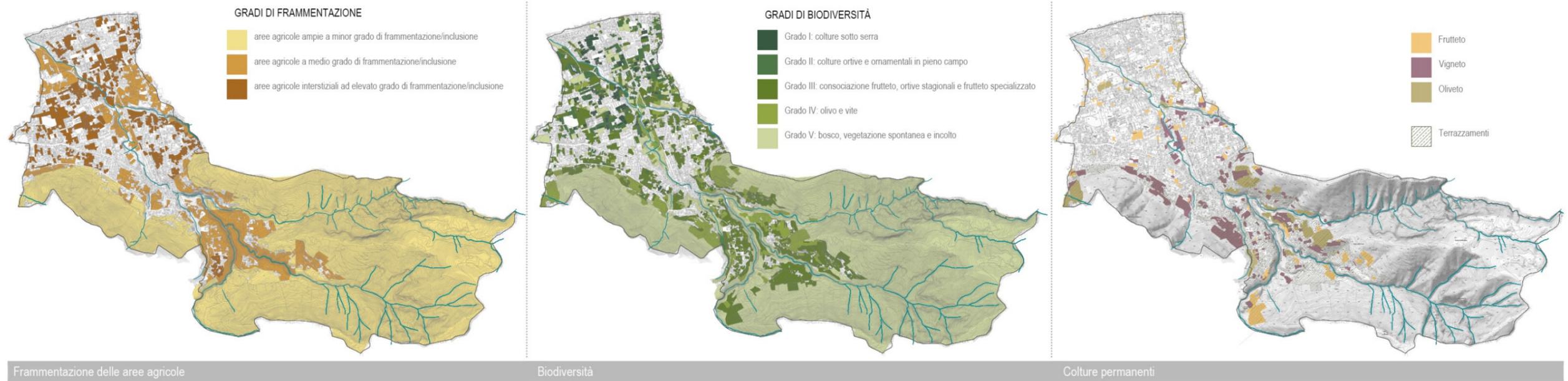
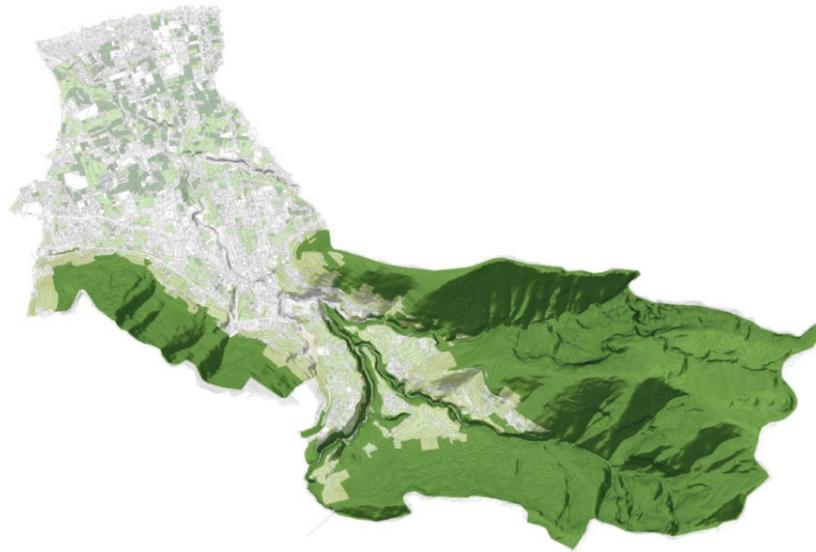
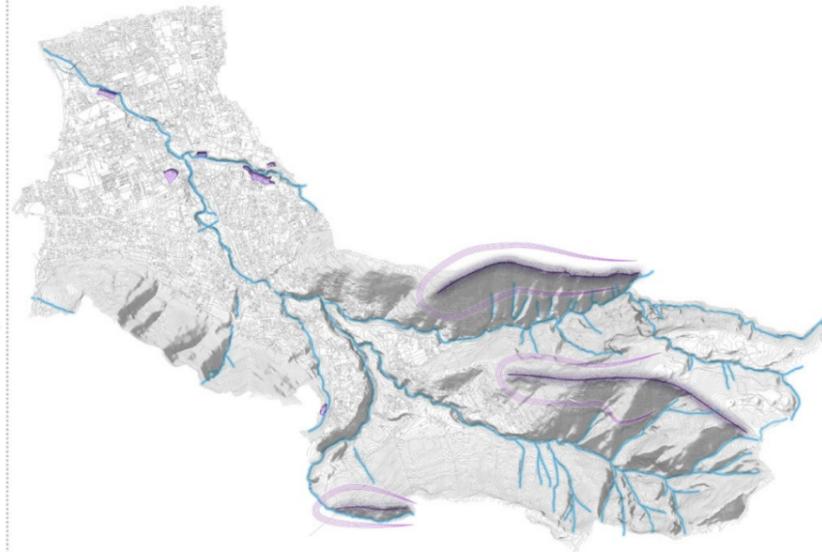


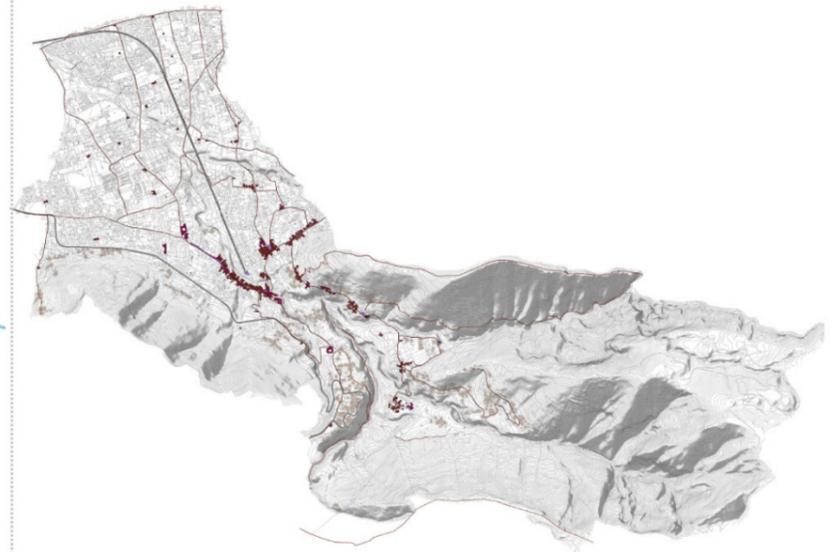
Tavola n. A2.2b
 LE FORME DEL PAESAGGIO E LE COMPONENTI AMBIENTALI
 Componenti ambientali e usi del suolo



Componenti vegetazionali, agricole e forestali



Componenti idrogeologiche e geomorfologiche



Componenti storico-insediative e grandi connessioni infrastrutturali lineari

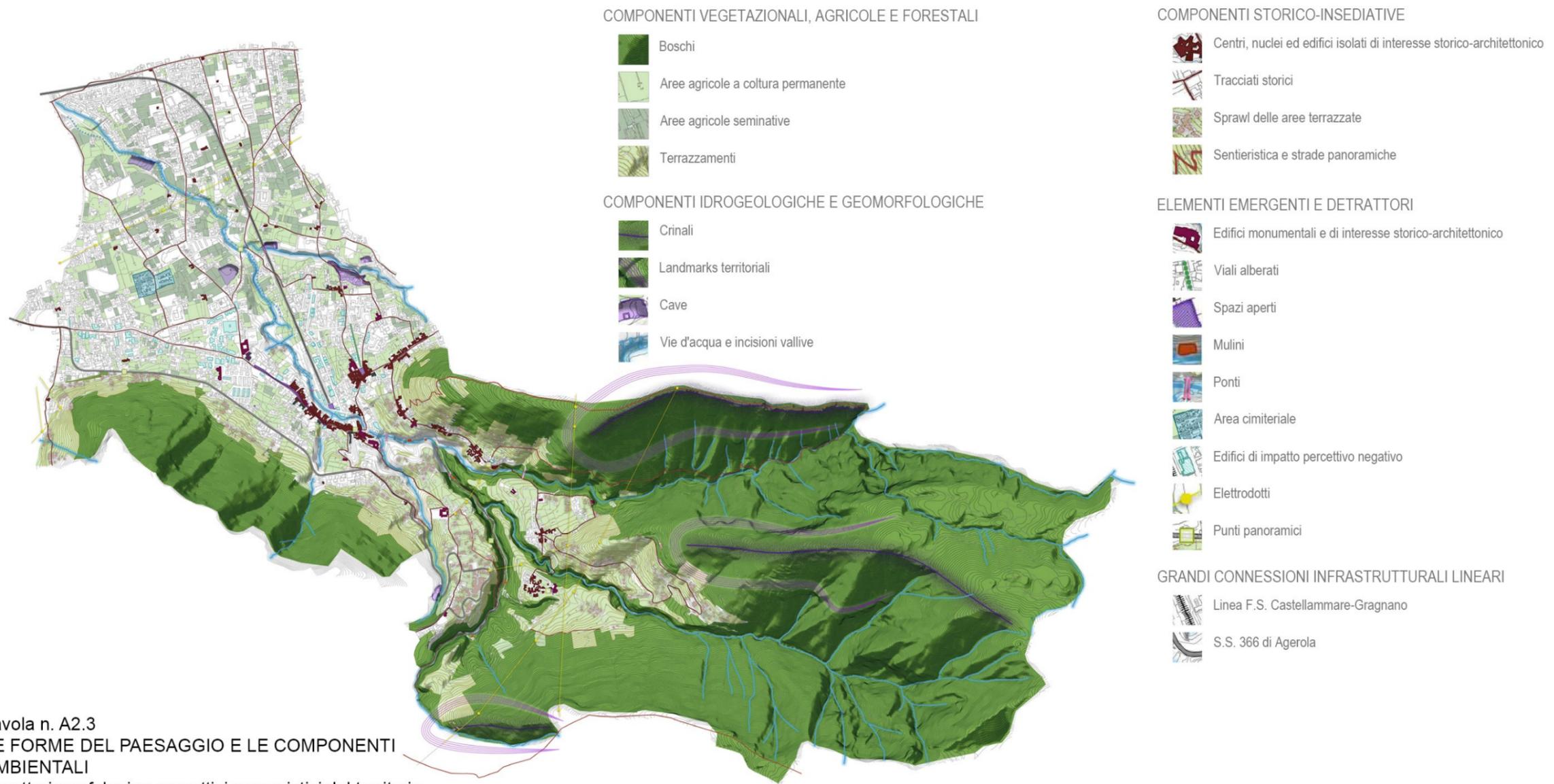


Tavola n. A2.3
LE FORME DEL PAESAGGIO E LE COMPONENTI AMBIENTALI
Caratteri morfologico-percettivi e paesistici del territorio

7.2. I caratteri persistenti e caratterizzanti di un paesaggio denso. Il ruolo degli Ambiti di paesaggio per governare l'attuazione del Piano.

Quello degli Ambiti di paesaggio è un concetto e una prassi interpretativa e progettuale, rivisitati nell'ultimo ventennio nel quadro del *Landscape Planning*, che si richiamano ad una concezione unitaria e integrata del paesaggio ribadita sia nella Convenzione Europea del Paesaggio del 2000 (*"Paesaggio designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*) sia nel D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (art. 131: "... per paesaggio si intende una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni"). Questo concetto e la costruzione degli Ambiti prevista dallo stesso D.L. n. 42 tendono a superare un'idea di paesaggio circoscritta ad alcune eccellenze storico-ambientali, estendendolo di fatto all'**insieme del territorio e agli esiti differenziati dei processi di sedimentazione dell'attività antropica e della sua interazione fisica e simbolica con le componenti naturali** che consente di individuare un insieme di identità territoriali, riconoscibili e riconosciute, anche ai fini della qualificazione multidisciplinare della pianificazione paesistico-ambientale. Dentro questo contesto interpretativo non è dunque possibile più distinguere una sfera naturale da un'altra maggiormente caratterizzata da fenomeni di antropizzazione ed urbanizzazione. Ecosistemi naturali, agro-ecosistemi ed ecosistemi urbani rappresentano infatti **le differenti tessere di un unico mosaico urbano e ambientale** del quale è necessario cogliere gli aspetti strutturali, funzionali ed evolutivi in un'ottica unitaria, sintetica e progettuale.

Occorre infatti prendere atto del mutamento del concetto di paesaggio che si allarga fino a comprendere la generalità del territorio, includendo quindi non solo gli ambiti più densi di valori storici e ambientali maggiormente interessati dalle leggi di tutela, ma anche i cosiddetti "paesaggi ordinari" nei quali cioè il processo di antropizzazione e di urbanizzazione ha modificato lo spazio in forme eterogenee e complesse che chiedono di essere interpretate, regolate e progettate. Il paesaggio dunque come "patrimonio comune" per le comunità locali in cui identificarsi, su cui investire, attraverso cui ridare forza e senso ai valori identitari più profondi e ma anche costruire e sedimentare nuovi valori. Coerentemente con questa direzione di convergenza multidisciplinare, gli Ambiti di Paesaggio debbono poter svolgere **una funzione essenziale a supporto sia della dimensione strategica dei piani sia della loro dimensione regolativa e della loro semplificazione ed efficacia**, in quanto consentono di introdurre norme di tipo prestazionale e soprattutto criteri di indirizzo per il controllo e la valutazione degli interventi di conservazione e trasformazione:

1. In alternativa al criterio di omogeneità tradizionalmente adottato nelle teorie e nelle pratiche dello *zoning* (sia nel campo della pianificazione urbanistica che di quella paesistica o di quella delle aree protette), gli Ambiti di Paesaggio utilizzano **il criterio di eterogeneità delle componenti strutturali, caratterizzanti e qualificanti** ciascun Ambito, strettamente associato a quello di interazione di tali componenti. L'Ambito di Paesaggio è quindi connotato soprattutto dalla **presenza di specifici sistemi di relazioni** ecologiche, percettive, storiche, culturali e funzionali fra tali componenti eterogenee che gli conferiscono un'immagine ed un'identità distinte e riconoscibili. In questo senso, in ragione del ruolo di prevalente indirizzo, possono risultare riluttanti a confinazioni rigide e presentare assai spesso transizioni sfumate o vere e proprie sovrapposizioni tra ambiti contigui.
2. Gli Ambiti rappresentano dunque **il punto di arrivo del processo di convergenza e sintesi dei diversi profili interpretativi in una prospettiva progettuale**, laddove i molteplici profili di descrizione si ricompongono all'interno di una visione tendenzialmente unitaria e integrata. Ciò al fine di indirizzare progetualmente le norme e le politiche di intervento e gestione, anche in riferimento ai contenuti ereditati dalle discipline normative pregresse, alle attese consolidate e alle volontà espresse dai diversi soggetti (istituzionali e non) come espressione di una "comunità" alla ricerca di regole condivise che esprimano peculiari esigenze di tutela e gradi di libertà, fisici e funzionali, connessi alle diverse specificità locali.
3. In tal senso, è possibile affermare che la individuazione degli Ambiti di Paesaggio è **il risultato di un processo di confronto e interazione fra tre diversi profili di valutazione**:
 - il *profilo fisico* (aspetti geologici, geomorfologici, climatici, idrogeologici, pedologici) e quello *biologico* (flora e vegetazione, fauna, ecologia, attività agroforestali) che si esprimono in unità fisiografiche del territorio intese come

luoghi che influenzano le dinamiche morfo-pedologiche come anche la distribuzione ed evoluzione dinamica degli ecosistemi naturali, semi-naturali ed agricoli;

- il *profilo antropico* (storia e cultura del territorio, sistemi insediativi e infrastrutturali, caratteri prevalenti e caratterizzanti degli usi e delle attività economiche) e quello *paesistico-percettivo* (sistemi segnici e di relazioni visive) che si esprimono in unità morfologico-insediative fortemente ancorate ai modi storici di costruzione del palinsesto culturale, abitativo e produttivo
- a questi profili si aggiunge quello relativo agli *aspetti pianificatori*, soprattutto per quel che riguarda la sovrapposizione tra pianificazione comunale e sovraordinata, che consente di valutare, caso per caso, la compatibilità delle prescrizioni ecologiche, paesistiche e funzionali definite da questi strumenti con gli obiettivi di tutela e di gestione dei processi di trasformazione.

D'altro canto, la strada imboccata del paesaggio come campo di lavoro innovativo anche per la pianificazione urbanistica comunale coglie alcuni indirizzi della stessa Legge Regionale n. 16/2004. L'importanza degli studi relativi alla componente paesaggistica è d'altronde precisato anche nelle "Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale (PTCP) ed urbanistica, generale ed attuativa (PUC e PUA), come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio". In questo documento è precisato che al concetto di sostenibilità "non va associata esclusivamente la funzione di verifica della compatibilità, della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione di un'azione e quindi di controllo delle modificazioni e degli effetti, che l'azione determina nei fattori e nelle componenti ambientali"; al concetto di sostenibilità "va associata l'idea stessa di sviluppo, attraverso un accorto governo del territorio". In questo senso componente ineludibile della sostenibilità è certamente "l'identificazione e la caratterizzazione dei paesaggi, in conformità con gli obiettivi di qualità indicati nelle linee guida allegate al PTR". Nello stesso documento, si precisa che "i Piani Urbanistici Comunali (PUC), comprese le loro varianti, i piani di settore ed i piani attuativi, non ancora adottati alla data di esecutività della deliberazione che approva le seguenti norme tecniche, sono redatti e valutati, con riferimento al comma 1 dell'art. 2 della legge regionale 16/04, almeno attraverso gli indicatori di efficacia suddivisi in Tematiche Territoriali". Tali indicatori di efficacia comprendono parametri di valutazione che hanno forti relazioni con gli aspetti paesaggistico-ambientali. E' anche precisato che "Rapporto Ambientale" e "Valutazione Ambientale Strategica" vanno rapportate a questi indicatori e che questi due strumenti debbono dunque confrontarsi con una conoscenza sistematica della struttura paesaggistica dei luoghi.

Inoltre, con riferimento agli obiettivi della pianificazione, "(...) è indispensabile che l'utilizzazione del territorio avvenga in maniera armonica e funzionale in modo da salvaguardare i valori fisici, storici e culturali del territorio, coniugandoli con le esigenze di vita ed economiche delle comunità. (...)". È necessario "un ponderato studio dei quadri globali al fine di creare luoghi dove paesaggio naturale e manufatti antropici, natura e architettura siano integrate all'insegna dell'armonia e dello sviluppo sostenibile."

Questo rapporto è necessario anche per il superamento di una zonizzazione più fortemente basata sull'individuazione di limiti e parametri numerici, a favore di una zonizzazione più sensibile a determinare regole confrontabili con le specifiche qualità paesaggistico-ambientali locali. Risulta quindi evidente la necessità di individuare strumenti di confronto tra strategie del piano ed aspetti paesaggistici generali non solo per una più complessiva sensibilità culturale che oramai permea le politiche europee, ma anche per una specifica sollecitazione del legislatore regionale.

Nel caso di Gragnano il processo di convergenza che ha portato all'individuazione degli Ambiti di Paesaggio si è basato sull'interazione sia delle letture interpretative relative al processo storico-formativo del territorio illustrate nel precedente capitolo, sia quelle ambientali descritte nel presente capitolo, a cui si sono incrociate le principali letture degli usi reali, svolte attraverso l'Anagrafe edilizia, e dello stato di diritto.

L'analisi dettagliata e il serrato confronto di sguardi disciplinari diversi hanno permesso di delineare una grana più minuta e discreta di Ambiti di paesaggio. Il contributo e il supporto decisionale fornito dai diversi studi specialistici assumono una connotazione articolata in funzione della complessità e del carattere degli Ambiti di paesaggio e degli obiettivi specifici della tutela. Non si è trattato cioè di operare sovrapposizioni meccaniche di "layers" interpretativi di differente natura, peraltro impossibili per la diversità della natura e della "grana" di ciascuno di essi, ma di operare sulla base di una procedura per fasi

di approssimazione progressiva. Le descrizioni e le interpretazioni specialistiche sostengono dunque le scelte relative alla perimetrazione degli Ambiti di paesaggio secondo pesi e gerarchie variabili in ragione dei diversi connotati ambientali delle parti di territorio e in un'ottica propositiva e progettuale che, pur partendo ovviamente dagli obiettivi primari di salvaguardia e tutela del palinsesto geomorfologico, vegetazionale e storico ereditato, deve essere capace di graduare lo spettro delle possibilità d'intervento, dall'intangibilità assoluta alla necessità della trasformazione ecologicamente e paesaggisticamente sostenibile.

Questa interazione multidisciplinare, svolta attraverso la partecipazione dei diversi responsabili dei settori tematici coinvolti nell'elaborazione del PUC, ha consentito di definire un'articolazione degli Ambiti di paesaggio capace di fornire una interpretazione sintetica dell'intero territorio comunale, di proiettarsi in una dimensione progettuale (conservativa e trasformativa) e di guidare la struttura normativa del Piano, superando il tradizionale criterio dello zoning monofunzionale.

L'esito di questo lavoro interpretativo, sintetizzato nell'elaborato P3. *Ambiti di paesaggio*, restituisce i seguenti 14 Ambiti di paesaggio:

1. Carmiano
2. Cittadella dei pastifici e delle attività produttive
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 Li Miri
12. Aurano
13. Promontorio di Castello
14. Versanti alti dei Monti Lattari

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. *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;
- c. *Capacità edificatoria aggiuntiva*: definisce le quantità massime di nuova superficie realizzabili in aggiunta a quelle esistenti, con valore di direttiva;
- d. *Obiettivi e requisiti progettuali degli interventi*: precisa i principali contenuti prestazionali degli interventi di conservazione/trasformazione previsti, con valore di direttiva.

Per quel che riguarda il controllo della dotazione di attrezzature, gli Ambiti di Paesaggio svolgono un ruolo centrale nel governo del Dimensionamento del PUC che è infatti ripartito in ciascuno di essi e ne definisce due tipi:

- Ambiti di paesaggio nei quali, in ragione delle peculiari caratteristiche insediative (densità, caratteristiche morfologiche del territorio, saturazione degli spazi disponibili, vincoli, ecc..) la dotazione rappresentata dalla somma delle attrezzature esistenti e di quelle aggiuntive potenzialmente realizzabili attraverso gli Ambiti di riqualificazione è inferiore o pressoché equivalente a quella minima indicata e in cui quindi tale dotazione minima costituisce di fatto anche il valore massimo di riferimento;
- Ambiti di paesaggio nei quali, in ragione delle maggiori disponibilità di suoli per la realizzazione di standard, la dotazione rappresentata dalla somma delle attrezzature esistenti e di quelle aggiuntive potenzialmente realizzabili attraverso gli

Ambiti di riqualificazione è sempre superiore a quella minima, anche in modo rilevante, sia per compensare il deficit di dotazione degli Ambiti di tipo a., sia per garantire la realizzazione di alcuni progetti di interesse strategico.

AREE NATURALI ISTITUZIONALMENTE TUTELATE

- ● ● Sito di interesse comunitario (Sic) - Dorsale dei Monti Lattari
- ● ● Parco Regionale dei Monti Lattari
- ● ● Zona di protezione speciale (Zps) - Sorgenti del Vallone delle Ferriere di Amalfi
- ● ● Parco Territoriale (Zona Territoriale 8) ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 35/1987

RETE ECOLOGICA: COMPONENTI AMBIENTALI E RELAZIONALI

- Componenti geomorfologiche - art. 46 NTA**
- Reticolo idrografico
 - Terrazze fluviali
 - Sorgenti
 - Sorgenti di captazione
 - Pozzi di captazione
 - Scarpate di faglia
 - Cave
 - Cavità
- Aree ad alta naturalità - art. 47 NTA**
- Aree boscate
 - Verde ripariale

- Matrici paesaggistico - rurali - art. 48 NTA**
- Sistema dei terrazzamenti agrari di versante
 - Trame agrarie di fondo valle
- Nodi ecologici urbani - art. 49 NTA**
- Verde urbano (attrezzature scoperte permeabili, orti urbani, aree pertinenziali piantumate)
 - Nodi ecologici urbani di progetto
- Connettivo ecologico - art. 50 NTA**
- Connessioni ecologiche di scala territoriale
 - Connessioni ecologiche urbane
- AREE DI CRITICITA' AMBIENTALE DEL PIANO STRALCIO AUTORITA' DI BACINO**
- Pericolosità elevata e molto elevata

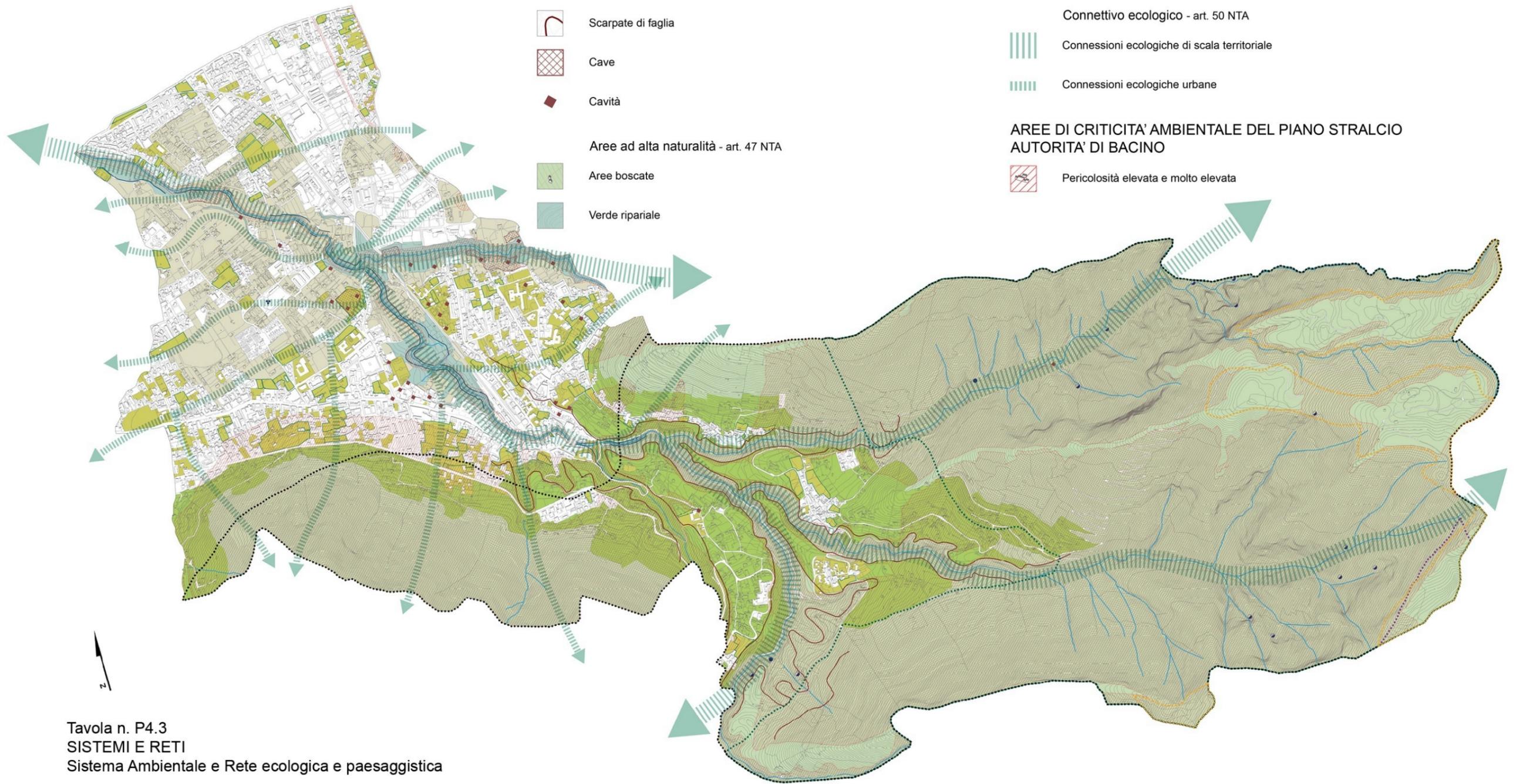


Tavola n. P4.3
SISTEMI E RETI
Sistema Ambientale e Rete ecologica e paesaggistica

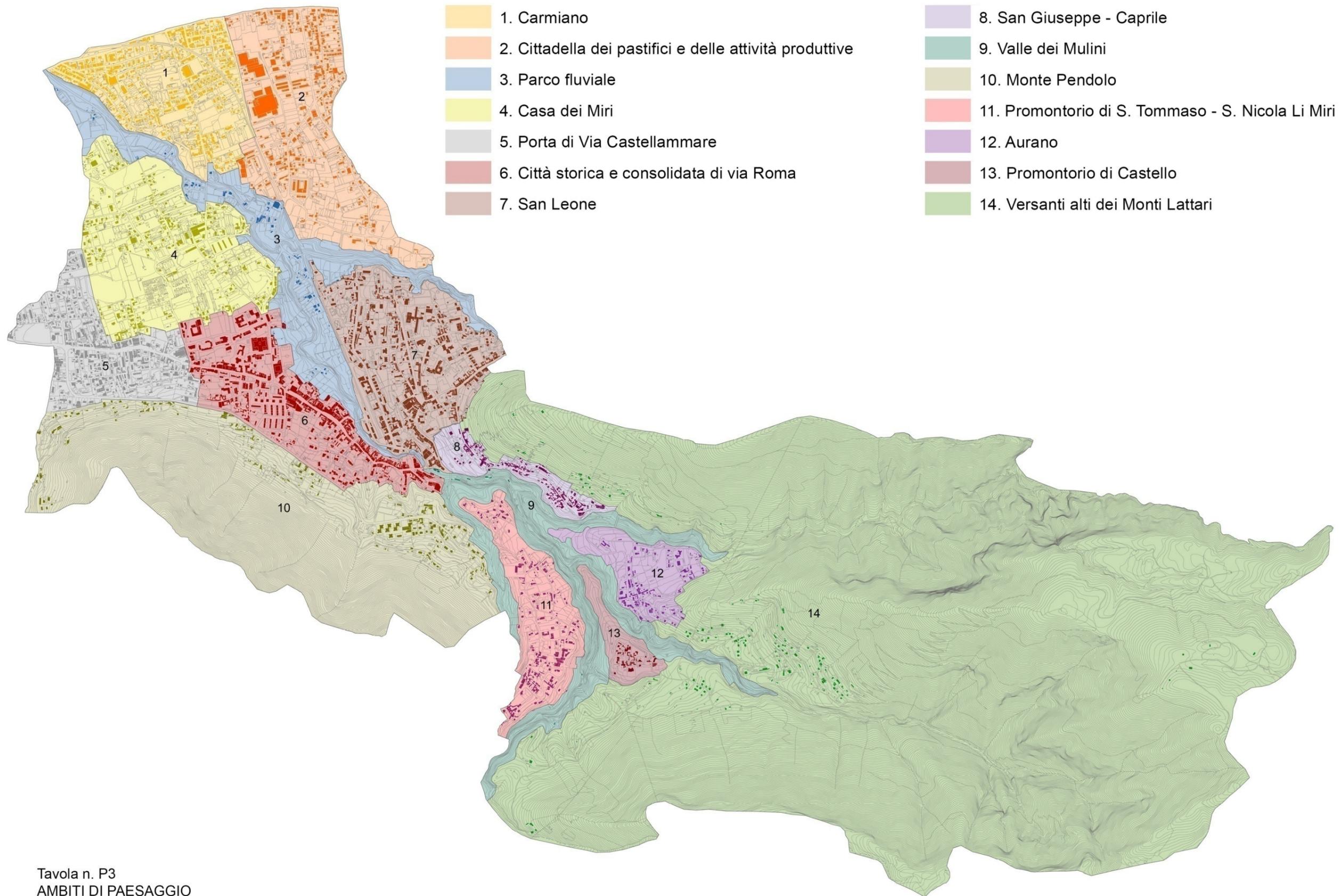


Tavola n. P3
 AMBITI DI PAESAGGIO

8. Sistema infrastrutturale

La nuova accessibilità della città di Gagnano

8.1. Caratteristiche e criticità della mobilità nel comune di Gragnano.

Gragnano è in posizione baricentrica rispetto alla Penisola Sorrentina ed è accessibile:

- dall'Autostrada A3 Napoli-Salerno dal casello di Castellammare attraverso la SS 145 o in alternativa
- uscendo al casello di Angri e percorrendo la SP 14, strada ormai altamente urbanizzata e trafficata (circa 20.000 veicoli al giorno in entrambe le direzioni)
- uscendo a Scafati ed attraversando il comune di Santa Maria la Carità.

Ulteriore possibilità di accesso è attraverso la Strada Statale per Agerola che collega Gragnano con la Penisola Amalfitana.

Il comune di Gragnano è caratterizzato da spostamenti sistematici elevati in uscita dal comune ma alquanto modesti in entrata (Gragnano non è un attrattore di traffico). Le principali relazioni in uscita sono rivolte verso i comuni di Napoli e di Castellammare. Invece, i pendolari che tutte le mattine si recano a Gragnano per lavoro provengono soprattutto da Castellammare e dai comuni dell'hinterland (Sant'Antonio Abate, Lettere, Santa Maria la Carità, Pimonte).

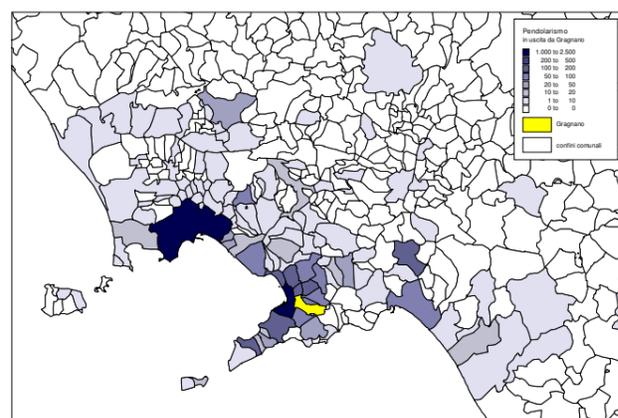


Figura 25 – Spostamenti sistematici in uscita da Gragnano

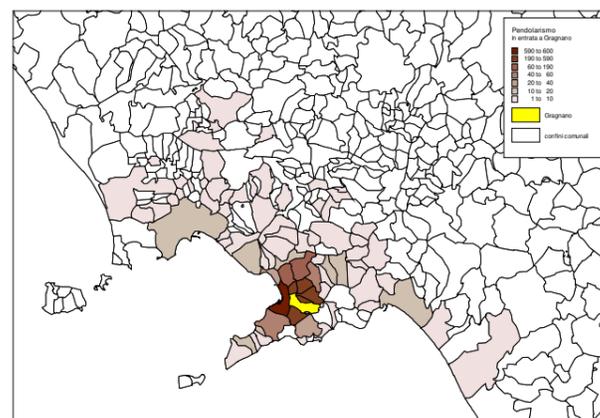


Figura 26 – Spostamenti sistematici in entrata a Gragnano

Nell'attuale sistema della mobilità del Comune di Gragnano risultano evidenti i seguenti principali punti di crisi:

- 1) forte squilibrio modale a favore del mezzo privato;
- 2) consistenti flussi di traffico di attraversamento del centro dovuto sostanzialmente alla configurazione della rete stradale;
- 3) assenza di collegamenti tra le aree centrali e le aree produttive;
- 4) inadeguatezza degli attuali sistemi di trasporto collettivo urbano;
- 5) assenza di punti di interconnessione e di scambio modale.

Di seguito vengono analizzate le principali criticità evidenziate.



Linea ferroviaria

La linea ferroviaria Castellammare – Gragnano parte dalla stazione di Castellammare e procede in direzione Gragnano passando sotto la linea Napoli - Sorrento della Circumvesuviana e la strada statale Sorrentina.

Fino alla fermata di Madonna delle Grazie si procede in rettilineo con una leggera pendenza (si passa dai 5 metri s.l.m. di Castellammare di Stabia ai 40 metri di Madonna delle Grazie).

In questo tratto di circa due chilometri non si presentano elementi di

rilievo se non nei pressi del Rione San Marco il passaggio sulla ferrovia del viadotto della statale Sorrentina.

Superata la fermata di Madonna delle Grazie una curva sulla destra, nel pieno centro del borgo di Madonna delle Grazie, immette su un rettilineo di circa 2,5 chilometri che termina nella stazione di Gragnano. In questo tratto la pendenza aumenta fino al 25 per mille, tanto che in soli tre chilometri si passa da 40 a 90 metri.

I passaggi a livelli che si riscontrano sono due, più uno senza barriere.

Poco prima della stazione di Gragnano è presente l'elemento architettonico più importante dell'intera linea, ossia un ponte in muratura con pietre vive, a tre arcate, che permette di superare il Torrente Casola. La ferrovia termina nella stazione capolinea di Gragnano.

La ferrovia, a sua volta, presenta alcune specifiche criticità.

Dismissione

Nel 2010 la linea ferroviaria fra Castellammare e Gragnano è stata sospesa a tempo indeterminato (sospensione traffico passeggeri).

Oggi la ferrovia versa in una situazione di abbandono e di degrado avanzato.

Passaggi a livello

Fra Gragnano e Castellammare la linea ferroviaria presenta con molti passaggi a livello, alcuni dei quali lungo strade nevralgiche per la circolazione automobilistica. Questo, quando la ferrovia era attiva, determinava che, soprattutto negli orari di maggiore affollamento, il traffico veicolare subiva dei rallentamenti al passaggio dei convogli ferroviari.

Barriera

Il tracciato della ferrovia si è trasformato in una barriera di separazione fra i settori del comune di Gragnano.

Distribuzione del traffico veicolare

L'attuale rete stradale del Comune di Gragnano determina un certo squilibrio nella distribuzione dei traffici di accesso al comune (collocati prevalentemente alla sinistra del Torrente Gragnano).

Infatti, attualmente, la principale porta di ingresso ed uscita da Gragnano è costituito dallo svincolo della Strada Statale 145 "Sorrentina" che arriva su Via Castellammare; per questo motivo il territorio comunale ad ovest dei torrenti è gravato di un traffico veicolare di attraversamento che crea situazioni di congestione ed una eccessiva dilatazione del tempo impiegato negli spostamenti.

Parte di questi traffici di attraversamento sono originati e/o attratti dai comuni limitrofi, come Casola di Napoli e Lettere.

Nodi nevralgici

I nodi della rete stradale di Gragnano sono particolarmente congestionati in quanto vengono attraversati dalla maggior parte degli itinerari interni e di attraversamento del comune. Anche per questo motivo vi si generano problemi di incompatibilità tra i volumi di traffico e la capacità delle intersezioni.

Uno dei nodi principali è **Piazza San Leone**, attraversato dalla maggior parte degli itinerari che dall'area est del territorio vadano sia al centro storico (Via Roma) sia verso la Statale Sorrentina.

Altro nodo nevralgico è l'**intersezione tra la SS145 e la SS 366** per Agerola. Infatti tale incrocio rappresenta l'ingresso (uscita) privilegiato a (da) Gragnano ed è quindi attraversato dalla maggior parte del traffico veicolare in ingresso/uscita da Gragnano.

Terzo nodo nevralgico è l'**incrocio Via Ponte Trivione / Via Visitazione / Via dei Pastai**. Tale incrocio è determinante per le attuali relazioni Est-Ovest Est-Nord e Ovest-Nord.

Tali nodi sono particolarmente influenti sugli itinerari dalle frazioni di Aurano e Caprile e dal Comune di Casola di Napoli verso la SS 145.

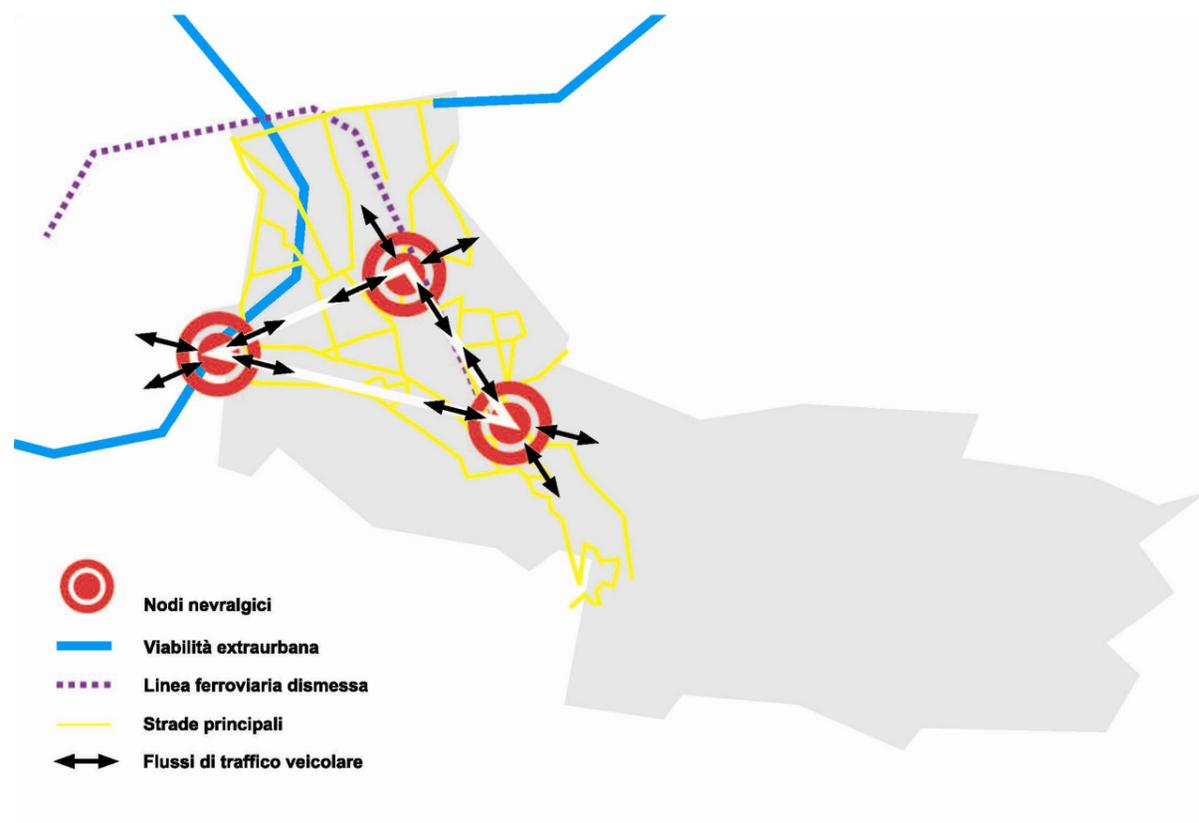


Figura 27 – Nodi nevralgici della rete stradale

Parcheggi

La situazione parcheggi del comune di Gragnano è alquanto critica. Sono presenti infatti solo due aree di sosta (il parcheggio Ex Scalo Merci e il parcheggio Piazza Aldo Moro)

Il Piano Urbano del Traffico (PUT) prevede delle nuove aree di sosta per compensare la crescente richiesta di tali spazi.

8.2. Le principali scelte progettuali

Riuso e trasformazione della linea ferroviaria

La linea ferroviaria, anche in coerenza con quanto previsto dal PTCP di Napoli, può essere riconvertita in linea tranviaria (Treno-Tram). Questa trasformazione permette di superare tutti gli impatti critici precedentemente descritti (passaggi a livello, effetto barriera e riutilizzo della linea ferroviaria) senza rinunciare alla grande potenzialità che l'infrastruttura ferroviaria rappresenta rispetto all'obiettivo di avere un trasporto pubblico e sostenibile sia alla scala urbana sia per gli spostamenti da Gragnano a Castellammare ed eventualmente fino Torre Annunziata.

Il sistema Treno - Tram permette, in particolare, il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **miglioramento dell'accessibilità:** lungo la linea ferroviaria possono essere realizzate nuove fermate di tipo tranviario.
- **economie di realizzazione:** l'istadamento dei servizi sulle linee ferroviarie permette di evitare i costi di realizzazione di nuove infrastrutture.

- **economie di gestione:** possono essere adottate modalità e tecniche di esercizio flessibili e adeguate ai servizi da offrire con costi inferiori a quelli del tipico esercizio ferroviario; ciò consente anche di rivalutare i cosiddetti "rami secchi".

Il raggiungimento di tali obiettivi consente di ottenere vantaggi sia per l'utenza sia per il gestore; ciò rende possibile attivare politiche che puntino ad un significativo trasferimento modale (dal trasporto privato a quello pubblico; dalla gomma in genere, indirizzata verso servizi di adduzione e distribuzione, al ferro) sia mediante l'incremento di attrattività delle relazioni preesistenti sia mediante la creazione di nuove relazioni.

Il progetto di riconversione permetterebbe di:

- avere una nuova infrastruttura fondamentale sia per lo spostamento delle persone che delle merci sino a Castellammare e Torre Annunziata, in connessione con la Metropolitana Regionale e con la linea Circumvesuviana;
- migliorare l'accessibilità dei nuclei abitati attraverso la realizzazione di nuove fermate.

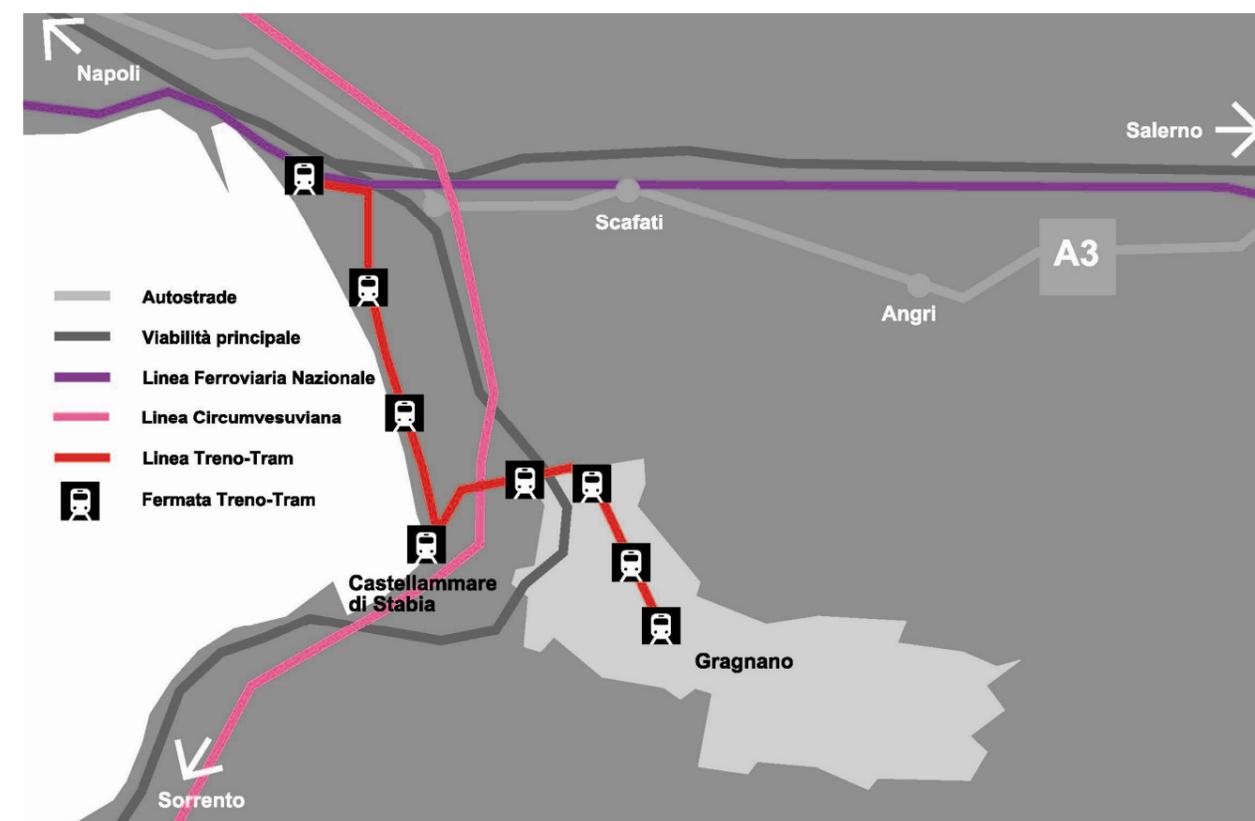


Figura 28 – La rete ferrotranviaria e le nuove fermate urbane

Completamento della rete infrastrutturale

L'efficienza del sistema della mobilità deve essere garantita da un'adeguata pianificazione e gerarchizzazione delle infrastrutture, che punti a ridistribuire il carico del traffico veicolare sull'intero territorio, risolvendo lo squilibrio attuale tra l'area Est e quella Ovest, e che assicuri standard prestazionali coerenti al ruolo che le strade ricoprono all'interno dell'armatura funzionale territoriale sia nello stato attuale, sia in vista delle trasformazioni future.

Realizzazione di un nuovo collegamento stradale

La realizzazione di un collegamento tra Via Incoronata e Via Petrelloni (scavalcando il Torrente Casola) permette di bilanciare la distribuzione dei flussi veicolari su tutto il territorio comunale evitando un aggravio di traffico sull'area ovest. Questo collegamento permette infatti di creare un itinerario preferenziale per raggiungere Via Madonna delle Grazie e quindi uscire dal comune di Gragnano in direzione degli svincoli autostradali di Pompei - Scafati o Angri.

Tale percorso consente, inoltre, di sgravare il centro soprattutto dai veicoli provenienti da Caprile ed Aurano in uscita da Gragnano e costituisce una via alternativa per chi proviene da Casola di Napoli e Lettere.

Realizzazione di un nuovo svincolo sulla Statale Sorrentina a servizio dei comuni di Santa Maria la Carità, Gragnano e Castellammare.

Il PUC prevede la realizzazione di un nuovo svincolo sulla SS 145 all'altezza di Madonna delle Grazie in grado di sgravare dell'eccessivo carico l'area di sud ovest di Gragnano (in particolare Via Castellammare - Via Roma) e di migliorare l'accessibilità all'area produttiva di Via dei Pastai.

Razionalizzazione della rete stradale

La crescita caotica e non pianificata del territorio gragnanese ha prodotto la presenza di innumerevoli strade private e quasi sempre a fondo cieco, realizzate al solo scopo di servire le lottizzazioni, spesso illegalmente cresciute. Il riaménagement e il completamento di tali strade "private" consentirebbe l'utilizzo per la circolazione pubblica costituendo una rete minuta ma diffusa, di grande utilità per creare alternative di circolazione scaricando i flussi locali dalle strade di rango superiore. Fra queste, ad esempio, sono previsti: il proseguimento di Via Pigna fino a Via Santa Maria delle Grazie; il completamento di Via Stagli, Via Casa dei Miri e Via Petrarca.

Gerarchizzazione rete stradale

Questa operazione è 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** sono quelle 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** sono quelle che assicurano i collegamenti tra i diversi quartieri del Comune di Gragnano.
- Le **strade di quartiere** e di distribuzione interna sono quelle che realizzano i principali collegamenti all'interno dei quartieri della città, consentendo una distribuzione dei flussi sulla rete di livello minore.

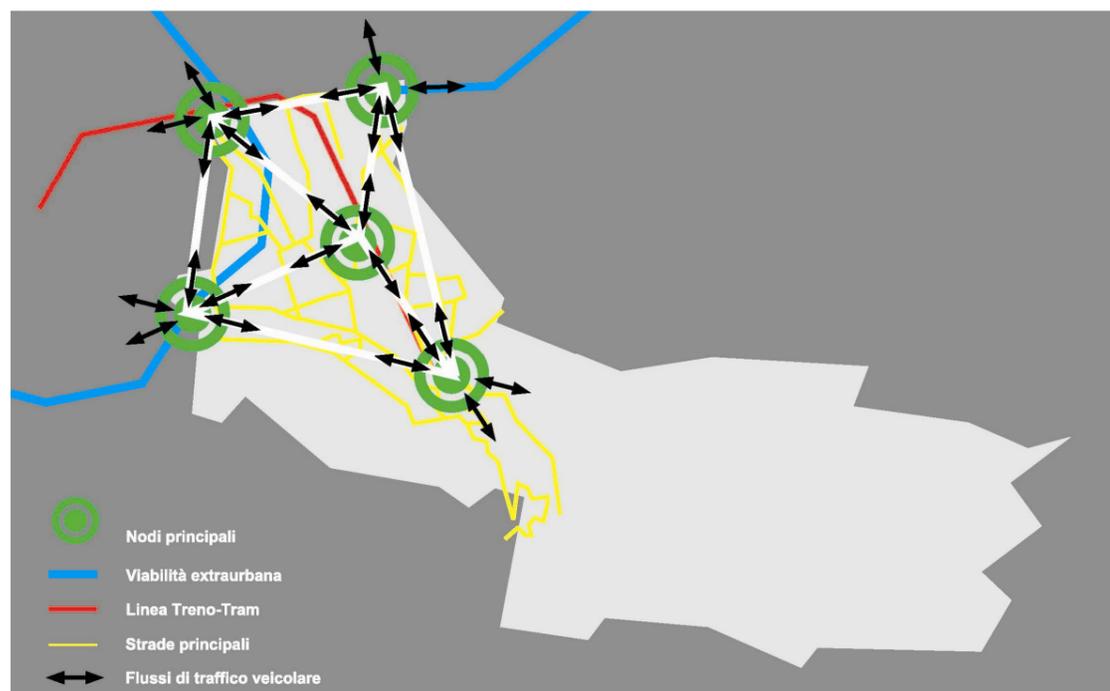


Figura 29 – Nuova rete stradale e nodi nevralgici

Realizzazione di parcheggi

La realizzazione di nuovi parcheggi rappresenta una condizione fondamentale per la risoluzione delle problematiche dell'intero sistema della mobilità. Infatti, qualunque azione volta al potenziamento del trasporto pubblico (su ferro e su gomma) non può prescindere dalla realizzazione di adeguati nodi infrastrutturali nei quali possa avvenire in maniera agevole, efficace e sicura uno scambio modale col vettore privato.

In particolare, piccoli parcheggi situati a valle della via per Agerola, opportunamente collegati attraverso comodi e sicuri percorsi pedonali, consentiranno di ridurre e/o eliminare in alcuni tratti il traffico veicolare ed il parcheggio lungo via Roma migliorando la fruizione del centro storico.

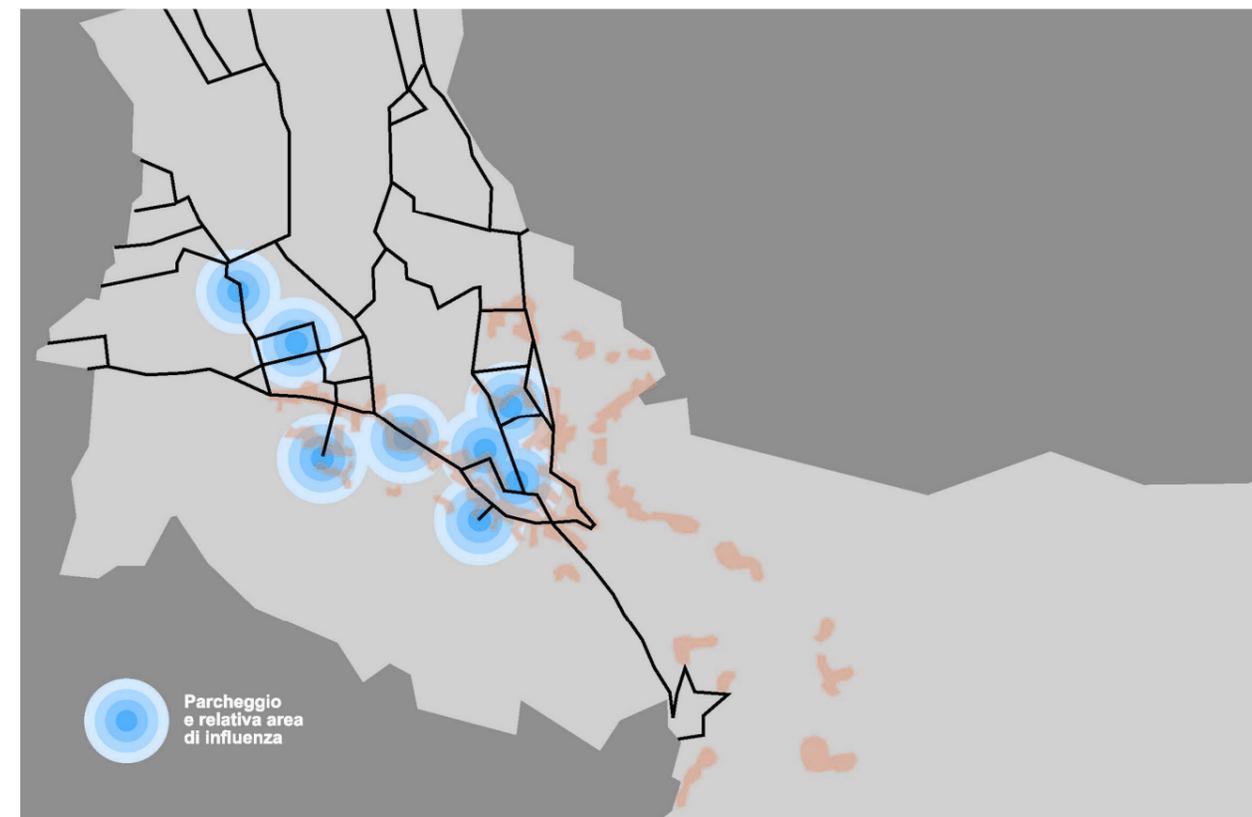


Figura 30 – Sistema dei parcheggi

La realizzazione di percorsi ciclabili

La diffusione della mobilità ciclistica, sia normale che a pedalata assistita, verrà perseguita attraverso una sistematica e diffusa previsione degli interventi di protezione tesi a creare un ambiente favorevole all'uso delle due ruote all'interno del Comune di Gragnano.

In quest'ottica si inserisce il progetto di una pista ciclabile parallela alla linea Ferro-Tram proposta, che avrà il ruolo di dorsale attorno alla quale impennare il sistema di collegamenti tra il centro e i quartieri.

Si ritiene opportuna, inoltre, la realizzazione di uno o più itinerari ciclo-turistico (primo fra tutti quello verso la Valle dei Mulini), che potrebbero dare idonea risposta agli appassionati offrendo loro condizioni appropriate di sicurezza e di qualità ambientale per coltivare il proprio hobby ciclistico. A tale scopo sarà necessario mettere in campo azioni che consentano comunque agli appassionati di poter accedere agli itinerari su citati anche attraverso l'utilizzo dei mezzi pubblici.

A tal fine, in sede di attuazione del PUC e di piano operativo, dovranno individuarsi punti di contatto fra la rete dei trasporti pubblici e gli itinerari ciclo-turistici, così da realizzare una continuità di percorso fra le residenze e le piste ciclabili. (Integrazione fra modi di trasporto e predisposizione dei veicoli al trasporto delle bici)

La realizzazione di Nodi intermodali

Un nodo intermodale (nodo di interscambio) posizionato all'ingresso di Gragnano (zona Nord-Est) potrà essere un potente driver di crescita economica in grado di generare importanti opportunità di sviluppo nel Comune di Gragnano.

Il nodo di intermodale semplificherà e renderà più sostenibile la mobilità in Gragnano. Il nodo intermodale, infatti, posto strategicamente in corrispondenza tra il nuovo svincolo della SS. 145, la linea ferrotranviaria e i nuovi parcheggi di interscambio, consentirà all'utenza di iniziare, proseguire, terminare uno spostamento scegliendo il modo di trasporto più rapido ed adatto alle personali esigenze in un ambiente dotato di servizi di elevata qualità.

Tale nodo sarà il luogo che realizzerà l'interfaccia tra due o più modi di trasporto o tra più mezzi di uno stesso modo, dove speciali accorgimenti organizzativi, strutturali ed impiantistici faciliteranno il trasbordo dei viaggiatori (o merci) da un mezzo all'altro.

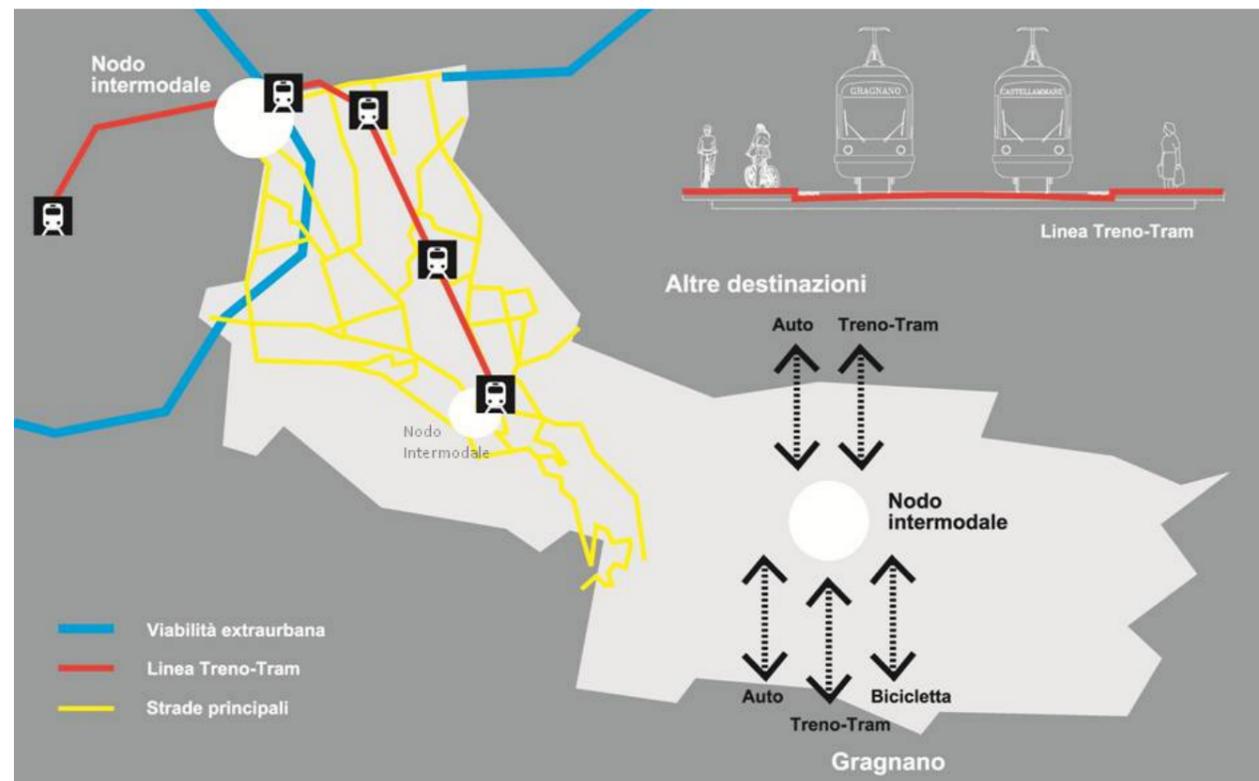


Figura 31 – Nodi Intermodali

Un secondo nodo intermodale, posizionato in prossimità della fermata terminale della linea Treno-Tram, permetterà l'interscambio con un ipotizzabile trasporto pubblico ecosostenibile a servizio delle località e frazioni più distanti dal centro (per esempio Castello, Aurano e Caprile) e delle aree turistiche, con particolare riferimento alla Valle di Mulini.

Realizzazione di Una zona a traffico limitato

La gerarchizzazione delle strade e la realizzazione degli interventi sulla rete viaria, sulla rete del trasporto pubblico e su quella dei parcheggi permetteranno la realizzazione per fasi successive di una Zona a Traffico Limitato nell'area centrale del Comune di Gragnano.

La ZTL rientra tra gli obiettivi di riqualificazione urbana del centro storico privilegiando la mobilità delle utenze deboli (ciclisti e pedoni), attraverso specifiche politiche. Il dispositivo di Z.T.L. ha i seguenti obiettivi:

- eliminare l'eccesso di traffico causato dai flussi di attraversamento e per escludere del tutto il traffico non "pertinenziale" dalle strade del centro (Via Roma);

- rilanciare la città e promuovere la mobilità sostenibile nel centro storico;
- avere un centro fruibile, dedicato alle famiglie, allo shopping, all'incontro, alla socialità;
- ridurre l'inquinamento.

Il raggiungimento di quest'obiettivo prevede, in particolare, 3 fasi, connesse alla progressiva realizzazione di alcune azioni.

La prima fase è connessa alla realizzazione degli interventi di potenziamento degli itinerari di attraversamento (per esempio Via Quarantola, - Via Ponte Trivione - Via dei Pastai) che consentono di dirottare su percorsi alternativi a via Roma il traffico non diretto al centro; in questo caso via Roma potrà assumere la funzione di strada interquartiere.

La fase successiva (II fase) è connessa alla realizzazione della nuova connessione tra Via Incoronata e Via Petrelloni che consente di bilanciare la distribuzione dei flussi veicolari su tutto il territorio comunale e, conseguentemente, l'istituzione di una Zona a Traffico Limitato su Via Roma.

L'ultima fase (III fase) è connessa alla realizzazione della linea Treno-Tram che permetterà di ingrandire l'area a traffico limitato.

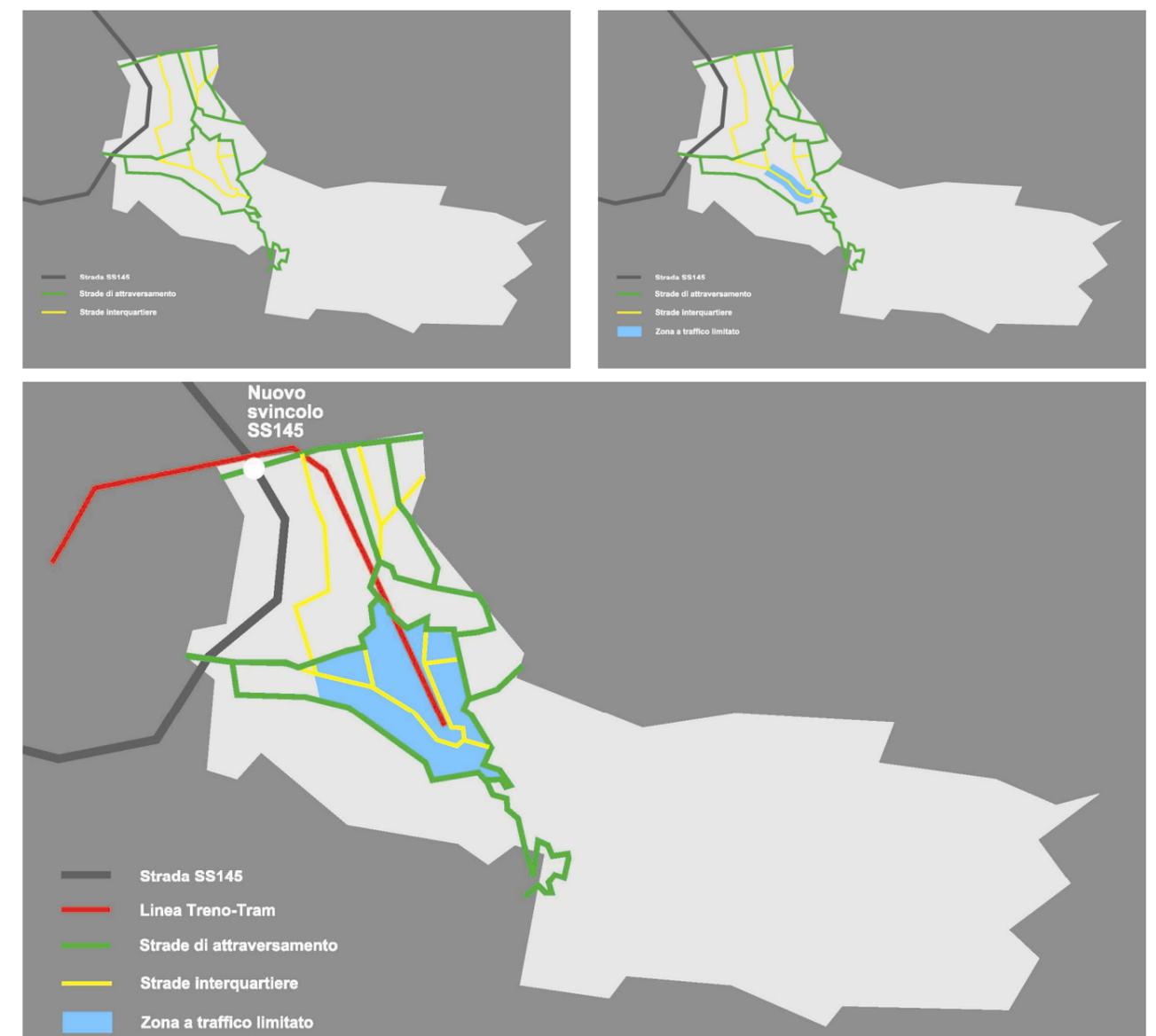
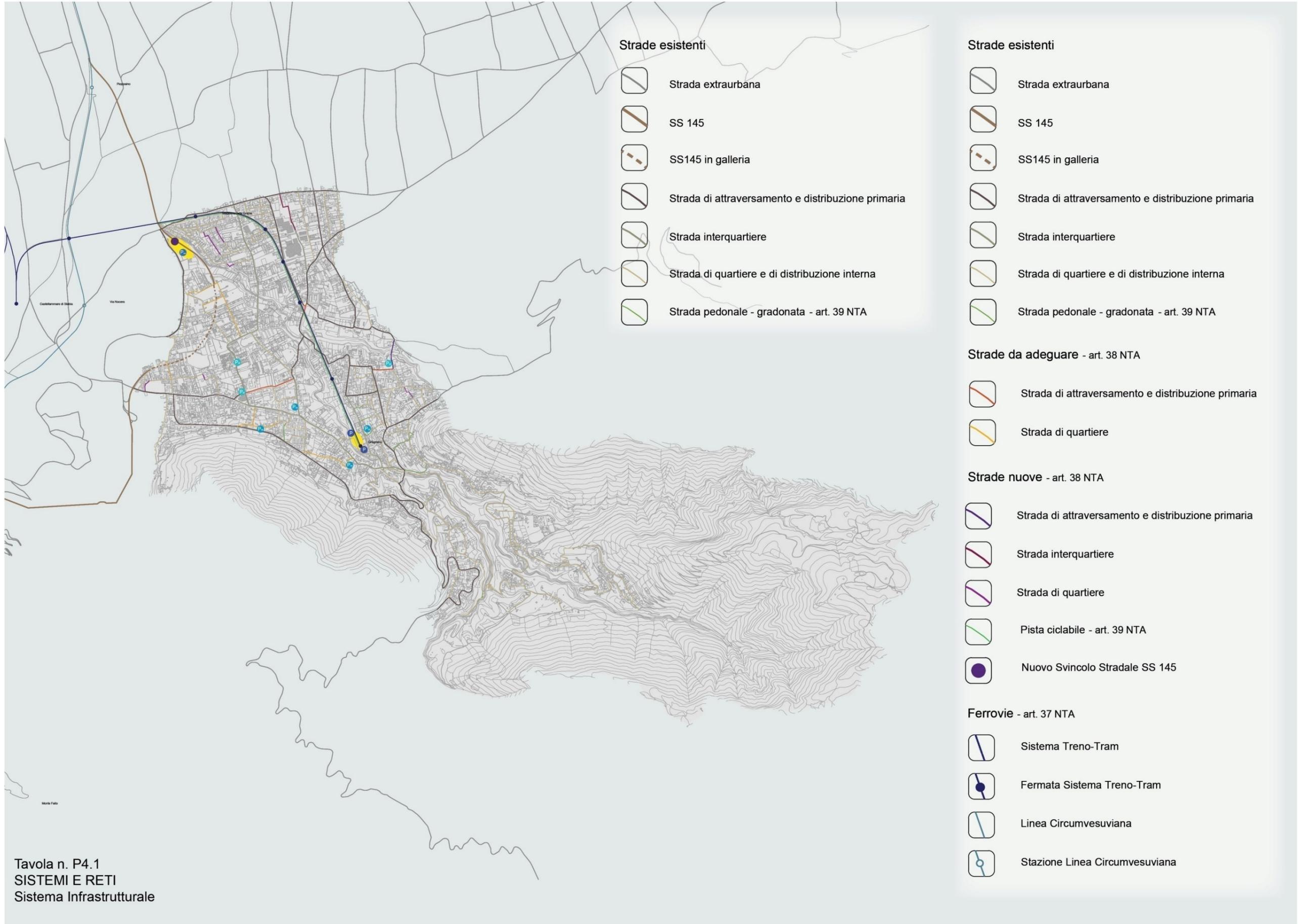


Figura 32 – Fase I

Figura 33 – Fase II

Figura 34 – Zona a Traffico Limitato – Fase III



Strade esistenti

-  Strada extraurbana
-  SS 145
-  SS145 in galleria
-  Strada di attraversamento e distribuzione primaria
-  Strada interquartiere
-  Strada di quartiere e di distribuzione interna
-  Strada pedonale - gradonata - art. 39 NTA

Strade esistenti

-  Strada extraurbana
-  SS 145
-  SS145 in galleria
-  Strada di attraversamento e distribuzione primaria
-  Strada interquartiere
-  Strada di quartiere e di distribuzione interna
-  Strada pedonale - gradonata - art. 39 NTA

Strade da adeguare - art. 38 NTA

-  Strada di attraversamento e distribuzione primaria
-  Strada di quartiere

Strade nuove - art. 38 NTA

-  Strada di attraversamento e distribuzione primaria
-  Strada interquartiere
-  Strada di quartiere
-  Pista ciclabile - art. 39 NTA
-  Nuovo Svincolo Stradale SS 145

Ferrovie - art. 37 NTA

-  Sistema Treno-Tram
-  Fermata Sistema Treno-Tram
-  Linea Circumvesuviana
-  Stazione Linea Circumvesuviana

Tavola n. P4.1
SISTEMI E RETI
Sistema Infrastrutturale

D. FORMA E DIMENSIONAMENTO DEL PUC

9. Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche

La legge urbanistica regionale della Campania (n. 16/2004) ha introdotto, com'è noto, importanti novità per lo strumento del piano urbanistico comunale (PUC), ulteriormente chiarite e specificate dalle modifiche apportate con la L.R. 1/2010 e i successivi "Regolamento di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio del 4 agosto 2011 n. 5 e il relativo Manuale operativo pubblicato sul n. 1 di Quaderni del Governo del Territorio.

Prima fra tutte la necessità di un'articolazione in strumenti distinti, il Piano strutturale e il piano operativo con gli atti di programmazione, che prevedono due diverse tipologie di disposizioni:

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

In altri termini, il legislatore, mutuando un'innovazione che ha preso corpo non solo nelle proposte di legge più avanzate a livello nazionale (come quella riconducibile alle posizioni da anni espresse dall'Istituto Nazionale di Urbanistica) ma anche nella legislazione urbanistica regionale più aggiornata e in quella campana, ha inteso indicare una strada per l'articolazione del PUC obbligando i Comuni a:

- individuare **le parti della città e del territorio di elevato valore e a "a bassa negoziabilità"** (insediative, ambientali e infrastrutturali) che costituiscono di fatto il nocciolo duro dell'identità urbana, ossia l'insieme dei valori che rappresentano l'espressione dell'integrità fisica e dell'identità ambientale, storica e culturale del territorio e la struttura portante dell'infrastrutturazione e dell'attrezzatura del territorio; precisando, contestualmente, **le parti trasformabili dove invece concentrare le azioni di modificazione, riassetto e completamento** anche per dare risposta ai fabbisogni pregressi e futuri;
- definire al contempo **le priorità di tipo strategico della riqualificazione urbana** da inserire in quelli che l'art 25 della L. R. n. 16/2004 definisce "Atti di programmazione degli interventi" per "la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni" che hanno un valore conformativo.

Questa distinzione è di particolare rilevanza soprattutto perché impegna le amministrazioni comunali ad esplicitare cosa vogliono e possono fare in un tempo breve (tre anni appunto) dentro una cornice di lunga durata e **produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale** e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo anche per le aree da destinare a servizi, di cui abbiamo parlato nel precedente capitolo.

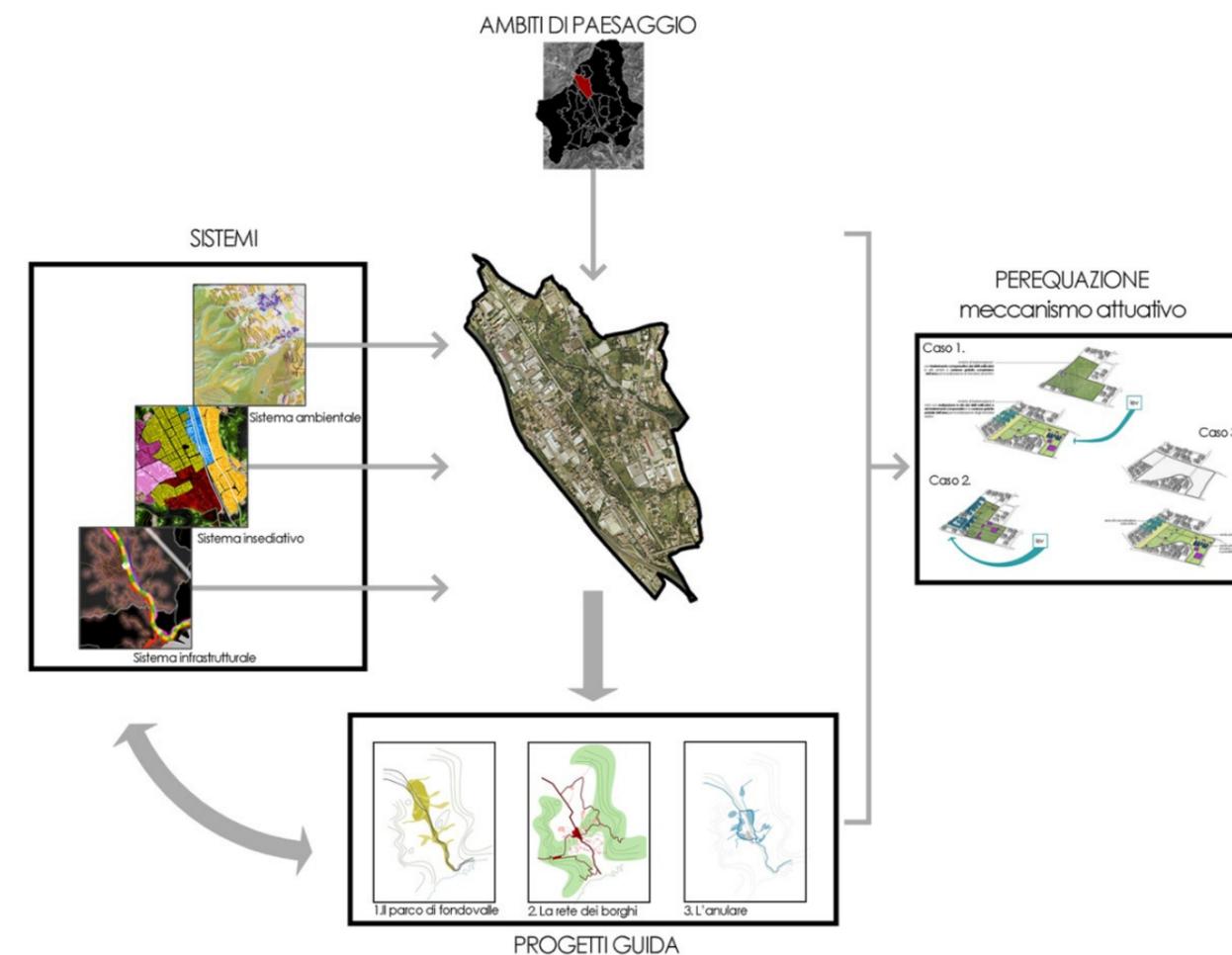
La distinzione delle due famiglie di disposizioni (strutturali e programmatiche) e la loro redazione non sono operazioni neutrali e oggettive. Ciò è particolarmente vero per le disposizioni programmatiche che hanno una valenza operativa e che quindi richiedono uno sforzo interpretativo, selettivo e propositivo delle operazioni prioritarie e fattibili in ragione degli obiettivi strategici del Comune. Ma lo è anche per le disposizioni strutturali 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.

Le disposizioni strutturali contengono altresì i criteri per il calcolo e l'aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni, per la individuazione delle priorità d'intervento e per l'attribuzione dei diritti edificatori che costituiscono un riferimento indispensabile per le disposizioni programmatiche definite con gli Atti di programmazione. In questo senso i fabbisogni, le priorità d'intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificate e aggiornate periodicamente in sede di Atti di programmazione degli interventi, sulla base dei criteri definiti nel PUC, per rispondere con efficacia sia alle novità emergenti nel quadro legislativo e normativo e sia alle domande poste dall'analisi delle dinamiche urbane, dalle istanze dei cittadini e delle imprese e dalle propensioni esistenti alla trasformazione urbana.

La forma del PUC che si propone per il comune di Gragnano prevede l'**interazione dinamica** fra tre diverse famiglie di elaborati:

- i **Sistemi e le Reti** che rappresentano le principali componenti connesse alla struttura insediativa, ambientale e infrastrutturale 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;
- gli **Ambiti di paesaggio** che costituiscono 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 e di specifiche relazioni storiche, culturali, ecologiche, percettive e funzionali fra tali componenti;
- i **Progetti-guida** per alcune parti della città nelle quali, sia per la presenza di particolari risorse che si intende valorizzare (componenti naturali e paesaggistiche; edifici, tessuti e tracciati storici; tessuti di nuova formazione da consolidare, ...), sia per la presenza di condizioni di criticità urbanistica e ambientale (detrattori ambientali, aree e tessuti da riconvertire o riqualificare, ...), 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 l'attivazione dei piani operativi e degli Atti di programmazione, per dare concretezza agli obiettivi e ai lineamenti strategici del PUC.

Per meglio chiarire il rapporto fra le tre famiglie di elaborati descritte, se ne riporta di seguito uno schema esemplificativo tratto da un'analoga esperienza di pianificazione, in cui compare anche la relazione delle famiglie di elaborati con la perequazione urbanistica.



10. Principi fondanti e tecniche perequative/compensative

Il Piano Urbanistico Comunale di Gragnano è impostato su alcuni **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;
- quello di **sostenibilità dello sviluppo, precauzione e prevenzione ambientale**, con riferimento 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 attraverso 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.

10.1. Le finalità e i meccanismi della perequazione urbanistica.

Nel corso degli ultimi trent'anni, hanno assunto un particolare rilievo le ricadute di alcune sentenze della Corte Costituzionale relative al **principio di eguaglianza** e cioè, come già detto 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.

Il dibattito ha preso le mosse soprattutto a partire dalla **sentenza n. 5 del 1980 della Corte Costituzionale** (sull'illegittimità dell'indennità di esproprio commisurata al valore agricolo del terreno e della separazione dello *jus aedificandi* dalla proprietà dei suoli) fino alla nota **sentenza n. 179 del 1999** che ha previsto indennizzi per i proprietari di aree sottoposte alla reiterazione di vincoli urbanistici di inedificabilità, sollecitando di fatto **l'interesse delle amministrazioni comunali ad introdurre nei propri strumenti urbanistici procedure di "perequazione urbanistica" volte a realizzare le aree per servizi (strade, verde pubblico, edifici pubblici) con un dispositivo di compensazione dei proprietari basato sul trasferimento dei diritti edificatori, evitando così l'indennizzo dovuto per l'inedificabilità**. In particolare, la sentenza n. 179/1999 prevede al capo 8 per i proprietari di aree coinvolte da vincoli preordinati all'esproprio, la "offerta ed assegnazione di altre aree idonee alle esigenze del soggetto che ha diritto ad un ristoro (...), ovvero mediante altri sistemi compensativi che non penalizzano i soggetti interessati dalle scelte urbanistiche che incidono su beni determinati."

Questo orientamento si è rafforzato in modo perentorio con la **sentenza n. 348 della Corte Costituzionale del 2007** che ha sancito definitivamente la crisi dello strumento espropriativo imponendo indennità commisurate al valore di mercato. Con questa sentenza infatti, è stato dichiarato incostituzionale l'art. 5 bis della Legge 359/1992 e di conseguenza l'art. 37 commi 1 e 2 del DPR 327/2001 inerenti il criterio di calcolo per l'indennità di espropriazione delle aree edificabili (che riconoscevano all'espropriato circa la metà del valore di mercato delle aree ablate e l'eventuale ulteriore riduzione del 40% per la omessa accettazione dell'indennità offerta). Queste norme sono state dichiarate in contrasto con l'art. 117 della Costituzione in quanto violano la Convenzione Europea per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle libertà fondamentali, accogliendo in tal modo l'interpretazione autentica di tale Convenzione data dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo di Strasburgo. Secondo la giurisprudenza della Corte, infatti, **deve esservi piena proporzionalità tra le finalità pubbliche che si vogliono raggiungere e il sacrificio della privazione della proprietà**, con la conseguenza che la espropriazione o acquisizione della proprietà per pubblica utilità non è conforme alla norma della Convenzione quando viene attuata in violazione del principio di legalità e comunque non sia corrisposta una somma ragionevolmente collegata al valore di mercato del bene da espropriare.

Questo nuovo scenario rende chiaro che, a causa di stringenti motivazioni giuridiche prim'ancora che per il valore elevato dei beni da espropriare sancito da tali sentenze, **la procedura espropriativa non potrà essere utilizzata se non in casi eccezionali nei quali la procedura perequativa non risulti praticabile** e per i quali quindi i bilanci comunali dovranno far fronte ad impegni ineludibili di straordinario interesse pubblico. In tutti gli altri casi, connessi ad una politica ordinaria e quantitativamente rilevante e diffusa di acquisizione al patrimonio pubblico di aree necessarie per la realizzazione di servizi, il ricorso alla procedura perequativa è un passaggio obbligato per le amministrazioni comunali.

L'adozione della **procedura perequativa, oltre a garantire i citati criteri di equità e uniformità nelle previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti** per gli interventi trasformativi (nuova edilizia e ristrutturazione urbanistica di tessuti esistenti, realizzazione di attrezzature pubbliche), come ribadito dalla L.R. 16/2004¹¹, rappresenta come già ricordato, un'opzione necessaria sia per evitare sperequazioni opinabili tra i diritti delle aree potenzialmente trasformabili, sia per superare lo scoglio della decadenza dei vincoli pubblicistici nel caso della realizzazione dei servizi da standard urbanistico (D.I. n. 1444/1968), un tempo prevista solo attraverso l'esproprio preventivo. Infatti, anche se in una condizione fortemente mitigata dalla separazione della componente strutturale da quella programmatica del Piano prevista dalla legge urbanistica regionale, questa scelta potrebbe rivelarsi necessaria per evitare che, decaduti i vincoli dopo cinque anni, con l'impossibilità di reiterarli senza indennizzo e visti i valori assunti dai costi di esproprio, le aree relative vengano gravemente compromesse con le utilizzazioni ammesse dalla attuale giurisprudenza in assenza di disciplina urbanistica.

In questa prospettiva, nel Comune di Gragnano, la perequazione urbanistica, oltre che alla realizzazione di attrezzature pubbliche per i fabbisogni pregressi e futuri, può contribuire ad attivare una politica di riduzione del consumo di suolo e, al contempo, un importante **processo di miglioramento della struttura insediativa esistente e della sua qualità**, anche **attraverso il rafforzamento del sistema di spazi aperti e delle centralità locali e urbane**, nonché **il ridisegno dei margini edificati delle espansioni più recenti**, non solo per le parti di completamento, ma anche all'interno della stessa città consolidata. Ma soprattutto **il meccanismo perequativo consentirà, attraverso operazioni di trasferimento compensativo, di delocalizzare a valle, in ambiti di trasformazione integrati, le attività attualmente insediate nelle aree di maggiore pericolosità idrogeologica**.

Il funzionamento del **meccanismo perequativo** che si propone è riassumibile nei seguenti punti:

1. Le previsioni di dimensionamento del PUC e le potenzialità edificatorie ad esse connesse vengono distribuite sul territorio comunale 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.
2. Il riparto delle previsioni e delle potenzialità edificatorie suddette viene effettuato sulla base di una classificazione e suddivisione del territorio comunale in **Ambiti di Equivalenza (AdE)** costituiti dai suoli ai quali viene attribuito lo stesso **Diritto edificatorio virtuale (Dev)** corrispondente ad un **Indice di edificazione virtuale (Iev)**, espresso in mq di Superficie Utile Lorda (SUL) per mq di Superficie territoriale (St), da riconoscere ai proprietari dei suoli attraverso gli "Atti di programmazione" -previsti dalla L.R. 16/2004 come strumento di attivazione dei diritti edificatori- ricadenti **nei soli Ambiti di Riquilibratura individuati dal PUC e inseriti in tali Atti**. All'interno degli Ambiti di Equivalenza, il Diritto edificatorio virtuale (Dev) è ottenuto come prodotto tra l'Indice di edificazione virtuale (Iev) e la Superficie Territoriale (St) del suolo posseduto, è quantificato in Superficie Utile Lorda (SUL) totale edificabile ed è espresso in metri quadrati. Tale Diritto edificatorio virtuale (Dev) è quello **connaturato con i suoli trasformabili** "tenendo conto dello stato di fatto e di diritto" dei suoli, prescindendo pertanto dalla specifica disciplina d'uso del territorio prevista dal PUC", in linea con la prassi del meccanismo perequativo avviata in Italia da oltre 20 anni.
3. La perimetrazione degli AdE si basa su due famiglie di criteri:
 - lo **stato di diritto**, che sintetizza sia le previsioni del piano pre-vigente 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 sulla possibilità di definire un'articolazione di valori tra diverse regioni urbane.

¹¹ "La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo. (...)" (dall'art. 32 della L. R. della Regione Campania n. 16/2004).

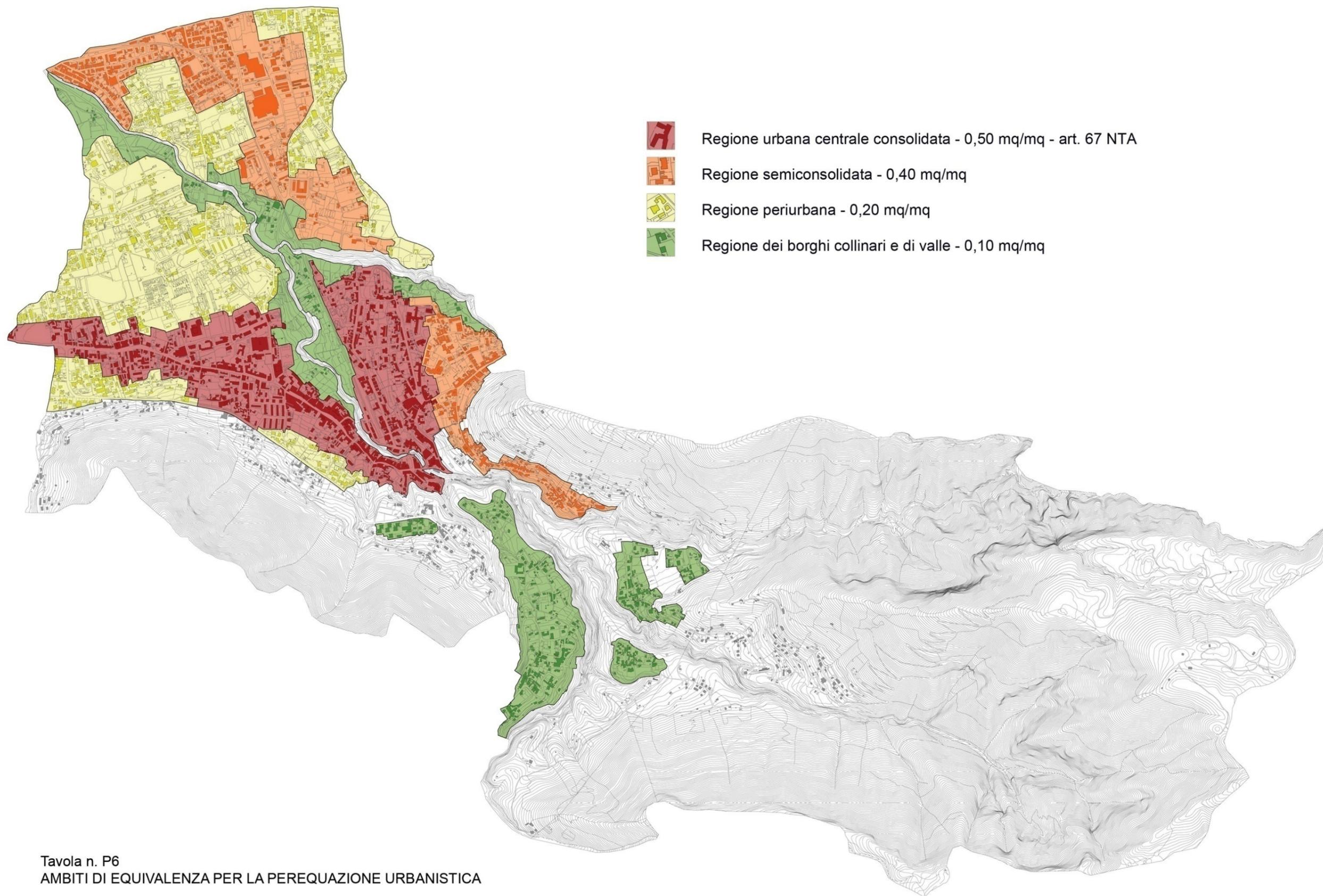


Tavola n. P6
 AMBITI DI EQUIVALENZA PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La proposta formulata dal PUC individua un'articolazione degli AdE in regioni urbane che assume come riferimento fondamentale quanto previsto dalla nota sentenza n. 5/1980 della Corte Costituzionale. In essa di fatto si distingueva una differenza di aspettative e conseguentemente di diritti edificatori - e quindi di valori di esproprio da cui prendeva le mosse la sentenza - tra le regioni periurbane e le altre (con riferimento a quelle urbane consolidate e a quelle agricole e a basso grado di urbanizzazione).

In questo senso, sono state individuate 4 regioni perimetrare nell'elaborato P6 - AMBITI DI EQUIVALENZA PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA:

- 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. I parametri prestazionali assunti per definire queste regioni urbane sono:
- a. per quel che riguarda lo stato di diritto e le aspettative urbane:
- le potenzialità implicite di destinazioni urbane delle aree non edificate in rapporto ai tessuti già costruiti (potenzialità di edificazione per il consolidamento urbano)
 - i contenuti essenziali delle zone di piano del PRG previgente che regolamentano la conservazione/trasformazione (edificabilità predefinita e residuale)
- b. per quel che riguarda lo stato di fatto i parametri fanno riferimento ai criteri definiti dalla sentenza della Corte Costituzionale 231/1984, che chiarisce la necessità di acquisire "un complesso di elementi certi ed obiettivi, relativi all'ubicazione del terreno stesso, alla sua accessibilità, alla presenza di infrastrutture che attestano una concreta attitudine del suolo all'utilizzazione edilizia". Quindi i parametri sono:
- ubicazione rispetto alla presenza di funzioni centrali (centralità delle aree)
 - presenza di servizi pubblici attuati rientranti negli standard urbanistici (dotazione urbana)
 - altitudine/acclività; numero/qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano (accessibilità),
 - qualità e compiutezza della struttura insediativa; densità territoriale (consolidamento del tessuto edificato)
 - articolazione del mercato immobiliare per aree (valore degli immobili).

5. Gli esiti della valutazione integrata dei 7 parametri su elencati per ciascuna regione urbana è sintetizzata negli schemi seguenti:

Regione A – Centrale consolidata

| | |
|--|-------------------|
| STATO DI DIRITTO | |
| <i>Edificabilità prevista e residuale</i> | Bassa |
| <i>Edificabilità potenziale di consolidamento urbano</i> | Media |
| STATO DI FATTO | |
| Centralità delle aree | |
| <i>Presenza di funzioni centrali</i> | Alta |
| Accessibilità | |
| <i>Da altitudine/acclività</i> | Alta |
| <i>Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano</i> | Alta |
| Consolidamento del tessuto edificato | |
| <i>Qualità e compiutezza della struttura insediativa</i> | Alta |
| <i>Densità territoriale</i> | Molto alta e alta |
| Dotazione urbana | |
| <i>Presenza di servizi pubblici a standard attuati</i> | Alta |
| Valore degli immobili | |
| <i>Valore di mercato degli immobili</i> | Alto |

Regione B – Semiconsolidata

| | |
|--|---------------------|
| STATO DI DIRITTO | |
| <i>Edificabilità prevista e residuale</i> | Media o bassa |
| <i>Edificabilità potenziale di consolidamento urbano</i> | Media o bassa |
| STATO DI FATTO | |
| Centralità delle aree | |
| <i>Presenza di funzioni centrali</i> | Medio-bassa o bassa |
| Accessibilità | |
| <i>Da altitudine/acclività</i> | Alta o media |
| <i>Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano</i> | Medio-bassa o bassa |
| Consolidamento del tessuto edificato | |
| <i>Qualità e compiutezza della struttura insediativa</i> | Media o bassa |
| <i>Densità territoriale</i> | Alta e media |
| Dotazione urbana | |
| <i>Presenza di servizi pubblici a standard attuati</i> | Medio-bassa o bassa |
| Valore degli immobili | |
| <i>Valore di mercato degli immobili</i> | Medio |

Regione C – Periurbana

| STATO DI DIRITTO | |
|--|---------------------|
| <i>Edificabilità prevista e residuale</i> | Bassa |
| <i>Edificabilità potenziale di consolidamento urbano</i> | Bassa |
| STATO DI FATTO | |
| Centralità delle aree | |
| <i>Presenza di funzioni centrali</i> | Bassa |
| Accessibilità | |
| <i>Da altitudine/acclività</i> | Bassa |
| <i>Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano</i> | Bassa |
| Consolidamento del tessuto edificato | |
| <i>Qualità e completezza della struttura insediativa</i> | Bassa o nulla |
| <i>Densità territoriale</i> | Medio-bassa o bassa |
| Dotazione urbana | |
| <i>Presenza di servizi pubblici a standard attuati</i> | Medio-bassa o bassa |
| Valore degli immobili | |
| <i>Valore di mercato degli immobili</i> | Medio |

Regione D – Propaggini urbane collinari e di valle

| STATO DI DIRITTO | |
|--|---------------------|
| <i>Edificabilità prevista e residuale</i> | Bassa o nulla |
| <i>Edificabilità potenziale di consolidamento urbano</i> | Bassa o nulla |
| STATO DI FATTO | |
| Centralità delle aree | |
| <i>Presenza di funzioni centrali</i> | Bassa o nulla |
| Accessibilità | |
| <i>Da altitudine/acclività</i> | Bassa o molto bassa |
| <i>Da numero e qualità delle strade di collegamento con il nucleo urbano</i> | Bassa o molto bassa |
| Consolidamento del tessuto edificato | |
| <i>Qualità e completezza della struttura insediativa</i> | Bassa |
| <i>Densità territoriale</i> | Medio-bassa o bassa |
| Dotazione urbana | |
| <i>Presenza di servizi pubblici a standard attuati</i> | Bassa o nulla |
| Valore degli immobili | |
| <i>Valore di mercato degli immobili Alto</i> | Basso |

Per il valore di mercato degli immobili nel territorio si è fatto riferimento allo studio per gli aspetti socio-economici effettuati a supporto del PUC dal gruppo di Consulenti incaricato dal Comune "Analisi di supporto alla verifica di efficacia dei meccanismi perequativi" -cui si rimanda- dove ci si è riferiti sia ai valori di mercato del patrimonio immobiliare esistente, in termini di manufatti destinati a funzioni residenziali e superfici terziarie, sia ai terreni disponibili nel territorio di Gragnano. Al fine di definire i valori medi di mercato del patrimonio immobiliare relativo al settore residenziale e dei servizi sono stati utilizzati i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI).

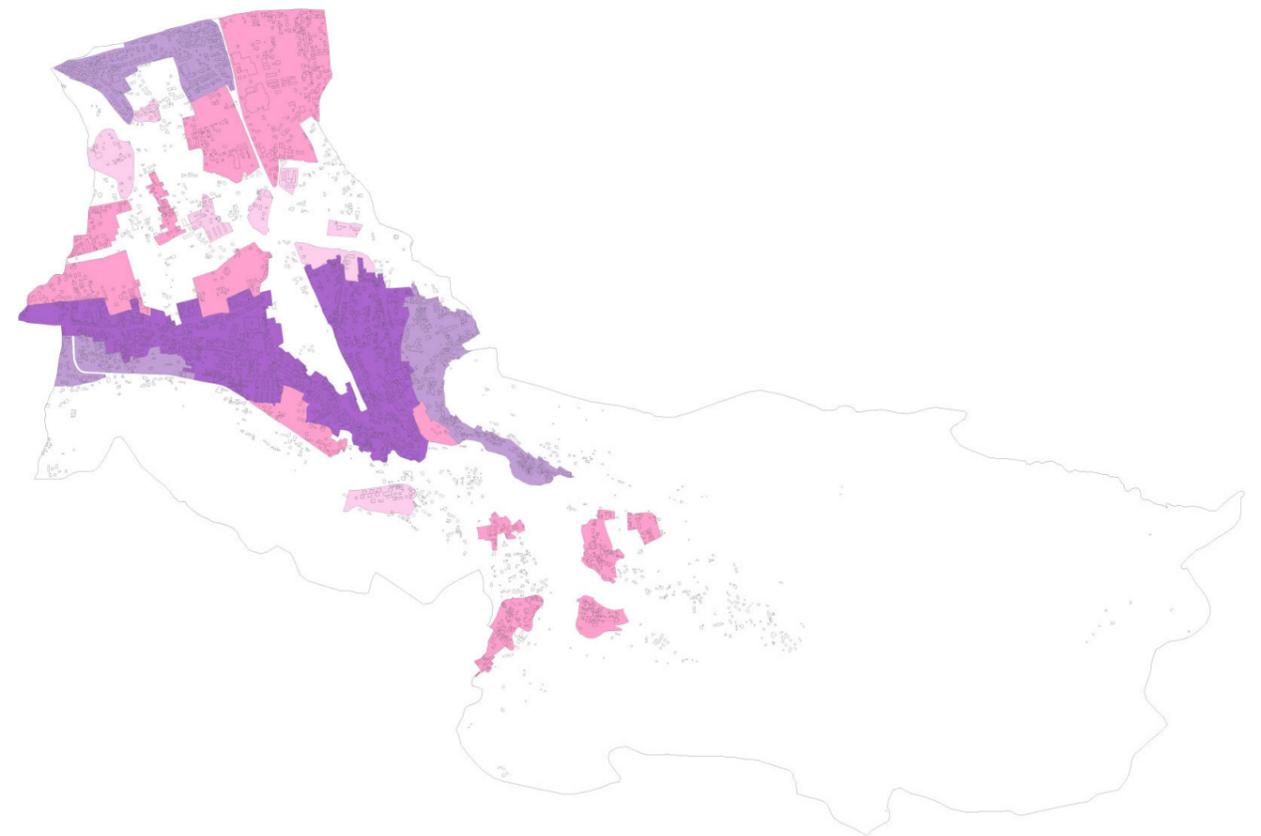


Figura 35 – Stato di diritto

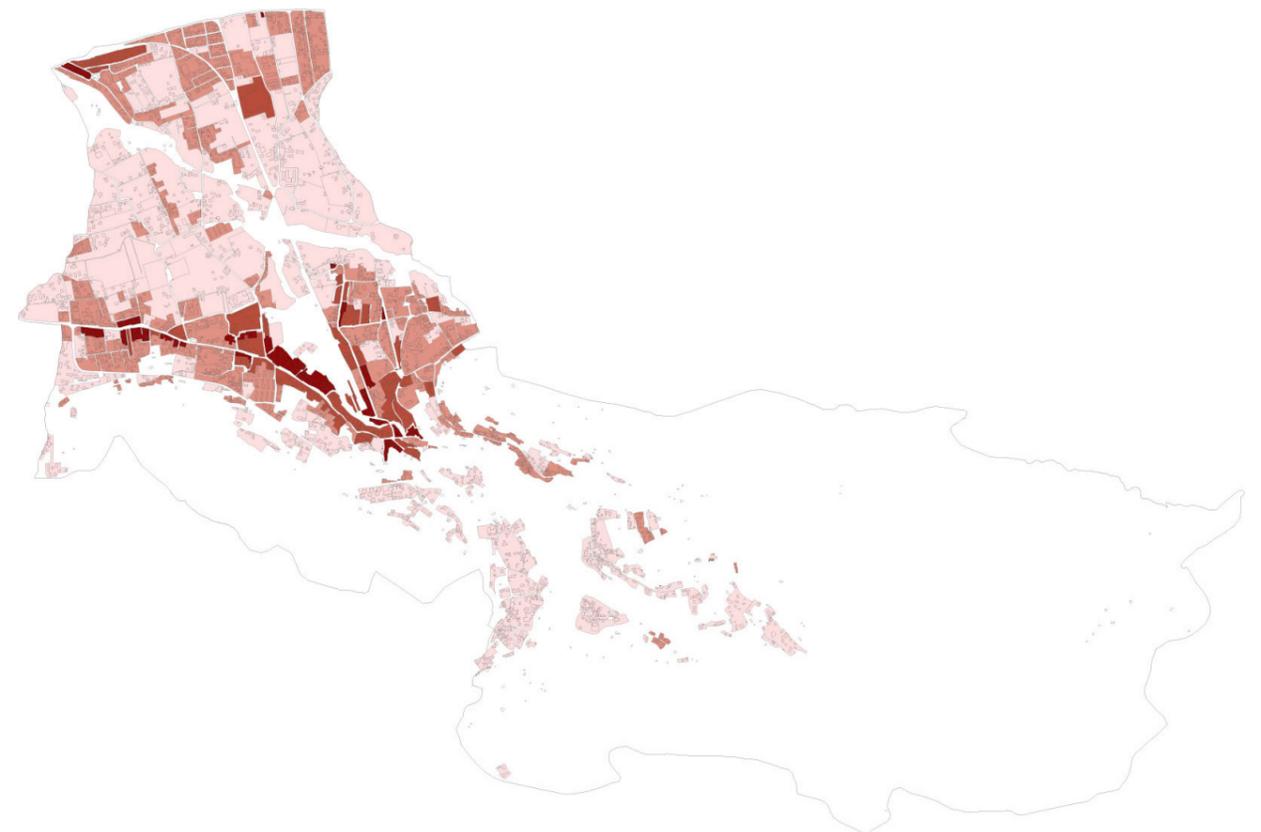


Figura36 – Stato di fatto – Consolidamento del tessuto edificato

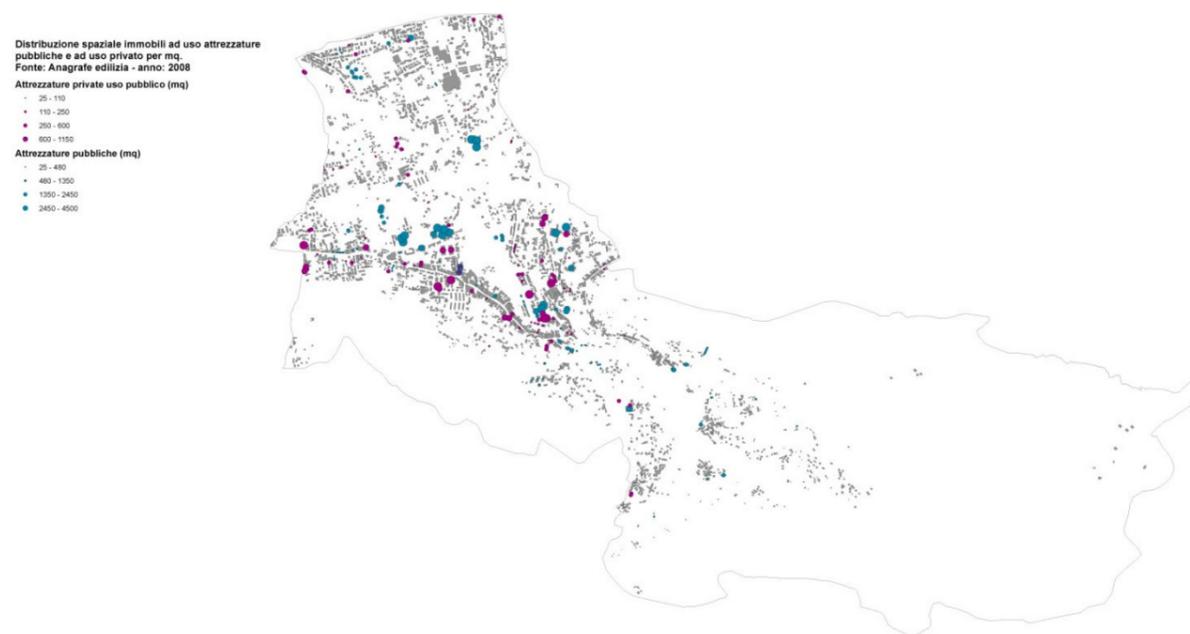


Figura 37 – Stato di fatto – Dotazione urbana

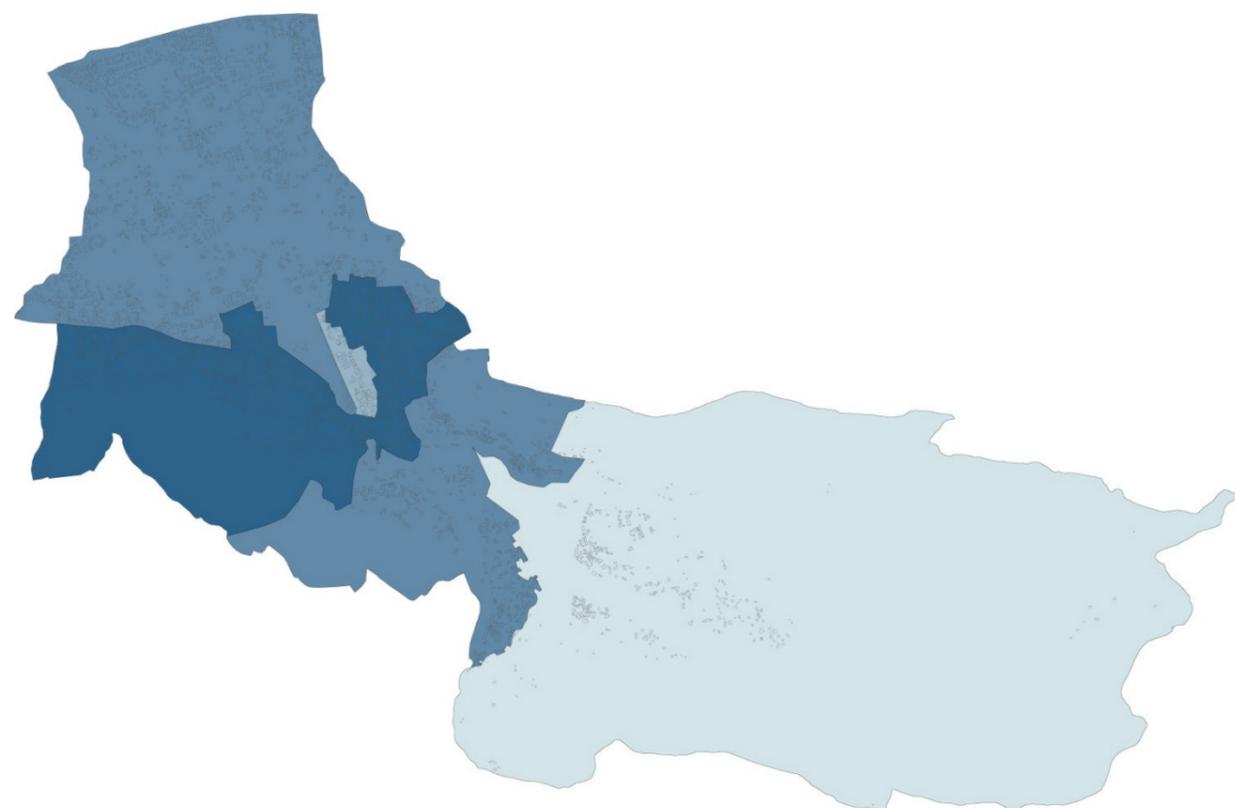


Figura 38 – Stato di fatto – Valore degli immobili (quotazioni OMI)

6. Gli **lev** corrispondenti alle sopra elencate 4 regioni sono i seguenti:

- 0,5 mq/mq
- 0,40 mq/mq
- 0,20 mq/mq
- 0,10 mq/mq

Diritti edificatori corrispondenti (**lev e Dev**) possono subire modificazioni quantitative in ragione delle condizioni esistenti nello stato di fatto (vincoli di in edificabilità, presenza di edifici da conservare o demolire, differenze di valore immobiliare degli Ambiti di trasformazione in caso di trasferimenti compensativi). Essi vengono assegnati ai proprietari di tutti i suoli ricadenti negli Ambiti di Riqualificazione inseriti negli Atti di programmazione e sono liberamente commerciabili anche se l'edificazione ad essi corrispondente può essere realizzata esclusivamente negli Ambiti di Trasformazione.

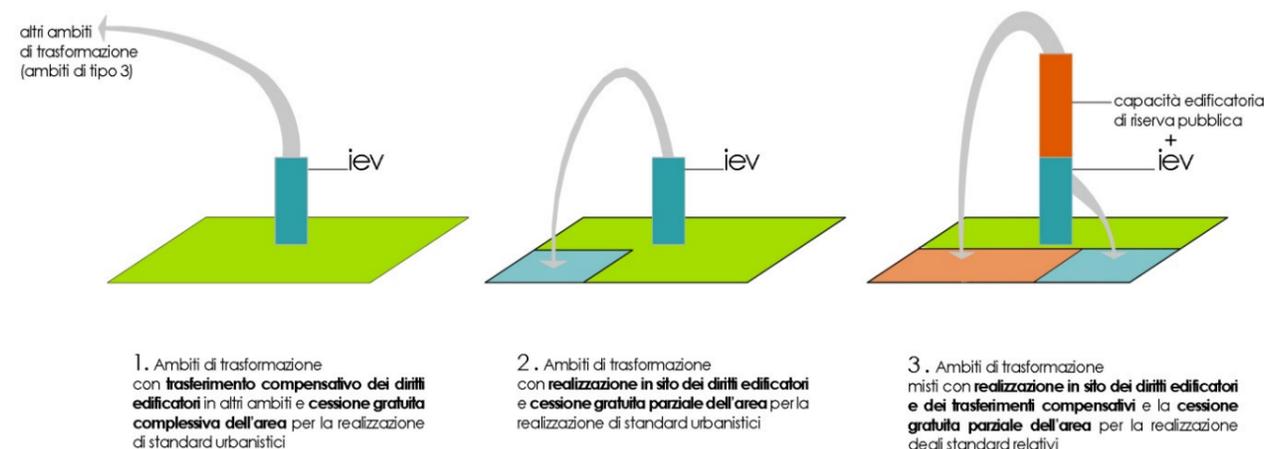
- Le procedure perequative si applicano agli **Ambiti di Riqualificazione** definiti nel *Sistema insediativo* (elaborato P4.2) che comprendono le aree libere interessabili alla localizzazione di standard urbanistici e le aree di degrado urbano ed edilizio nelle quali è previsto un insieme sistematico di opere comprendenti:
 - edifici privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal PUC;
 - 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.

Gli Ambiti di Riqualificazione sono articolati in due famiglie:

- Gli **Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale per standard urbanistici (ARUAsu)**, destinati prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.L. n. 1444/1968, compresi 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" successivamente descritta.
- Gli **Ambiti di riqualificazione e densificazione per insediamenti integrati (ARDi)** destinati alla rigenerazione di tessuti edilizi obsoleti, alla riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, alla realizzazione di centralità urbane nei nodi intermodali, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Per entrambe le tipologie di ambiti di riqualificazione è particolarmente importante l'esistenza di una riserva di aree di proprietà pubblica che può agevolare i meccanismi perequativi e compensativi -e dunque i processi trasformativi- in tutti quei casi in cui è necessario trasferire altrove i diritti edificatori. Ciò può avvenire sia per acquisire integralmente aree (ad esempio per realizzare attrezzature pubbliche in aree vincolate, o in tessuti consolidati su suoli che non consentono la concentrazione volumetrica privata a causa della loro ridotta dimensione), sia nei processi di riqualificazione in cui è necessario trasferire volumi esistenti (ad esempio per liberare dalle costruzioni aree di particolare pregio ambientale o culturale o, soprattutto, di particolare rischio idrogeologico).

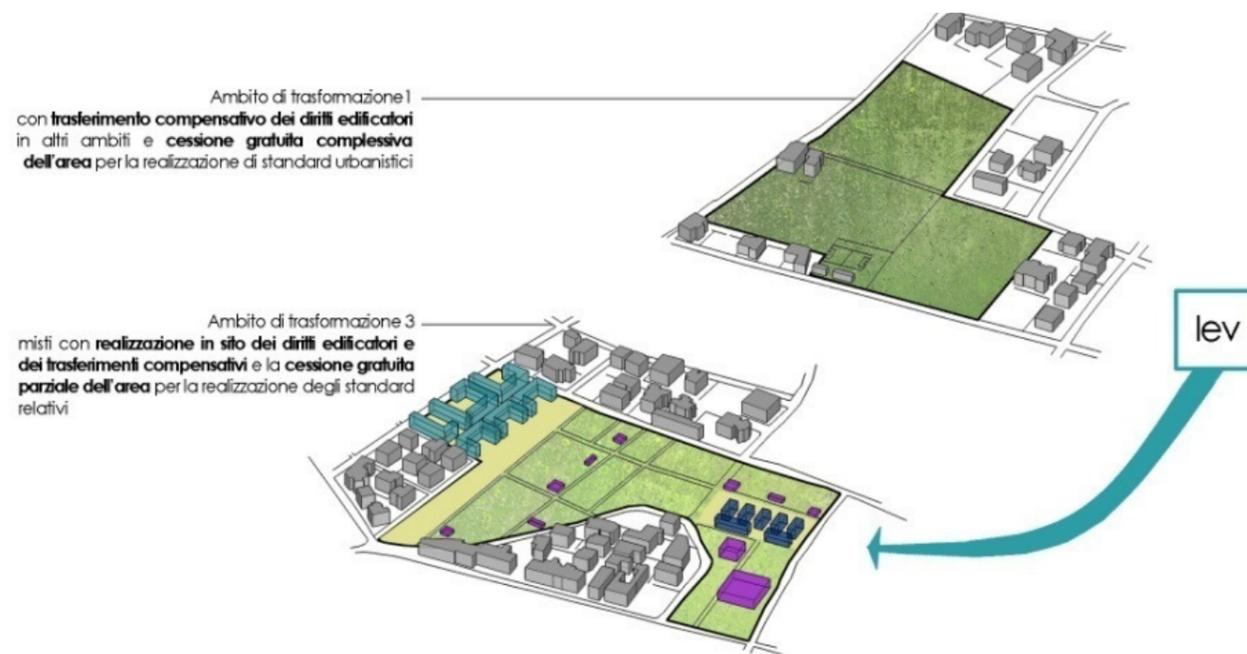
L'indice di edificazione virtuale (lev)



- Negli **Ambiti di Riqualificazione urbana e Ambientale per standard urbanistici (ATSu)**, 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;
- b. un diritto edificatorio corrispondente al Diritto edificatorio virtuale (**Dev**) che può essere utilizzato dai proprietari dei suoli - contestualmente alla loro cessione compensativa gratuita al Comune - nello stesso Ambito di trasformazione in cui esso matura (cedendo almeno l'80% dei suoli ricompresi negli Ambiti) o trasferendolo in altro Ambito in presenza di vincoli di inedificabilità, con l'importante conseguenza che il vincolo a contenuto espropriativo di cui al regime a. **non è quindi soggetto a decadenza**. Le due possibilità previste nel regime b. sono di seguito schematizzate:

primo caso: cessione totale dell'area e trasferimento compensativo in altro Ambito di trasformazione.



secondo caso: concentrazione dei diritti edificatori nell'Ambito di trasformazione in cui maturano e cessione di una quota da stabilire, generalmente non inferiore all'80%.



1. Negli **Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi)**, attraverso gli Atti di programmazione è possibile attribuire un Indice edificatorio di trasformazione (**let**) a tutti i suoli in essi ricompresi, commisurato alle capacità edificatorie ritenute congrue per ciascuno di essi da un punto di vista urbanistico, morfologico e

ambientale. L'**let** è costituito dalla somma dell'**lev** e di un Indice edificatorio di riserva pubblica (**lerp**): il diritto edificatorio corrispondente a quest'ultimo (**Derp**) viene concesso esclusivamente dal Comune ai proprietari dei suoli per rendere fattibile la manovra perequativa complessiva e incentivare la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale degli interventi negli Ambiti di trasformazione, e quindi costituisce un diritto edificatorio aggiuntivo rispetto a quello virtuale (**Dev**) solo a seguito di tale eventuale decisione. L'entità della riserva edificatoria pubblica **Derp** è così articolata:

- a. all'interno degli Ambiti di equivalenza A (ARDi della Stazione Ferroviaria): fino a 0,50 mq/mq
- b. all'interno degli Ambiti di equivalenza B (ARDi della Cittadella dei pastifici): fino a 0,40 mq/mq
- c. all'interno degli Ambiti di equivalenza D (ARDi del Nodo intermodale di valle): fino a 0,10 mq/mq.

Non sono localizzati ARDi in Ambiti di equivalenza C.

Conseguentemente, gli **let** 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 D: fino a 0,20 mq/mq.

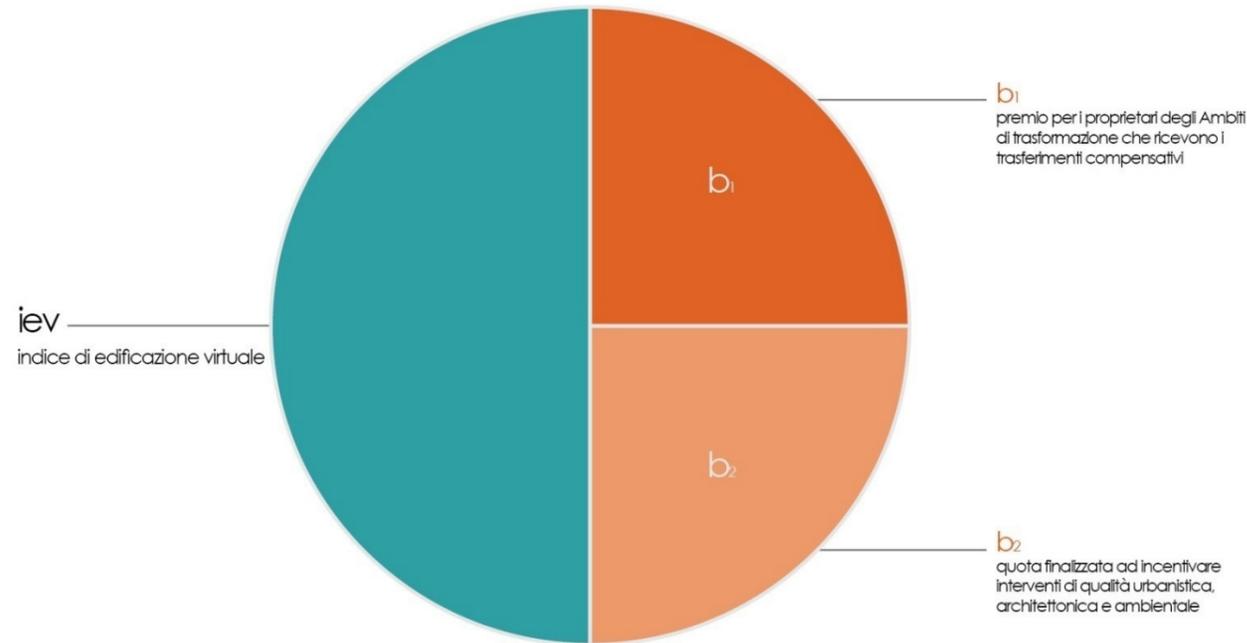
Tali Indici sono da considerarsi teorici in quanto andranno corretti, in fase attuativa, attraverso il calcolo dell'effettivo **lev**, sulla base delle condizioni specificate al precedente punto 6.

9. Il Diritto edificatorio di riserva pubblica (**Derp**) è così ripartito:

- a. una **quota destinata ai trasferimenti compensativi di diritti edificatori** provenienti dagli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (Atsu) inedificabili e dalle seguenti situazioni di trasformazione diffusa:
 - riduzione parziale o totale dell'edificazione in Ambiti di trasformazione 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 consolidata;
 - 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;
- b. una **quota premiale finalizzata ad incentivare la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale** 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;
 - 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 meglio specificato al successivo paragrafo.

L'articolazione delle quote a. e b. viene decisa dal Comune con il Piano operativo e gli Atti di programmazione con particolare attenzione all'attuazione dei trasferimenti compensativi di cui alla quota a., nonché all'equità e omogeneità del trattamento dei proprietari di suoli per quel che riguarda l'individuazione delle premialità relative alla quota b.

Ripartizione del Diritto edificatorio complessivamente assegnabile agli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione integrata (ARDi) attraverso l'Indice edificatorio di trasformazione (Iet): Diritto Edificatorio Virtuale (Dev) e di riserva pubblica (Derp)



10. Gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi) prevedono la seguente articolazione spaziale e funzionale:

- un'area di concentrazione della capacità edificatoria** corrispondente all'Iet che comprende, oltre alla superficie fondiaria, la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici;
- 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;
- 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, da cedere gratuitamente al Comune.



11. Per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Riqualificazione è generalmente prevista **l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e la formazione di comparti edificatori**, disciplinati dagli artt. 33 e 34 della L.R. n. 16/2004, costituiti da uno o più Ambiti di Trasformazione 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 **Dev** e, 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.

In questo senso il Comparto può essere:

- continuo, quando le aree che lo compongono appartengono allo stesso Ambito di Trasformazione oppure ad Ambiti diversi ma confinanti e senza soluzione di continuità fisica;
- discontinuo, quando le aree che lo compongono appartengono ad Ambiti di Trasformazione 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.

12. L'attuazione degli interventi di trasformazione è regolata dagli Atti di programmazione e dai successivi PUA nel rispetto delle disposizioni definite dal PUC e attraverso procedure di selezione concorrenziali delle proposte che consente all'Amministrazione Comunale di scegliere quelle ritenute più convenienti, sia sul piano dell'offerta pubblica che della qualità degli interventi. In particolare, questa procedura risulta indispensabile per **sollecitare le proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi del Piano e quindi selezionare le aree e gli immobili sui quali realizzare gli interventi previsti dagli Atti di programmazione nell'arco temporale triennale**, con il collegato riconoscimento dei diritti edificatori definiti dal PUC secondo principi di equità e perequazione. Ciò consente di valutare le concrete propensioni all'investimento, avviare un processo attuativo sostenuto da una reale fattibilità e definire una programmazione dimensionata alle esigenze individuate dal PUC.

10.2. Compensazione urbanistica ed ecologica per garantire prestazioni ambientali aggiuntive alla città.

Il principio di eguaglianza connesso all'adozione della procedura perequativa va d'altronde riguardato strettamente con quelli di sostenibilità dello sviluppo, di precauzione e di prevenzione. In questo senso è ragionevole e legittimo delineare un percorso in base al quale il riconoscimento di quel principio di eguaglianza per i proprietari privati (e con esso la procedura perequativa) sia strettamente collegato ad una contestuale procedura compensativa di interesse pubblico. In questa direzione **agli interventi trasformativi del territorio possono essere associate contropartite prestazionali aggiuntive per la città e la collettività in termini ecologici, di offerta di servizi e infrastrutture, di qualità architettonica e ambientale, di destinazioni d'uso preferenziali.**

L'attivazione delle procedure perequative, compensative e premiali illustrate nel precedente paragrafo sarà vincolata dunque alla garanzia di alcune **contropartite di interesse pubblico** che di fatto determinano un trasferimento alla collettività di una quota-parte dell'incremento di valore immobiliare concesso con quelle procedure. Tali compensazioni appartengono alle seguenti famiglie:

a. L'offerta di servizi e infrastrutture

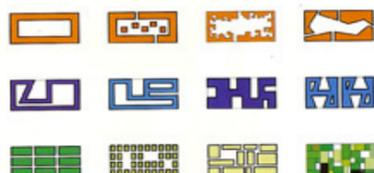


Costituisce la contropartita tradizionale e obbligatoria con riferimento al potenziamento delle **dotazioni pubbliche di servizi** di cui al D.I. n. 1444/1968 e delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per rispondere alle prescrizioni di legge e compensare gli effetti indotti dalla trasformazione 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.

Si tratta delle compensazioni normate a livello nazionale, regionale e comunale, a cui si aggiungono le aree destinate a verde privato con valenza ecologica, in cui eventualmente localizzare anche attrezzature private per lo sport e la ricreazione e che rappresenta una dotazione di verde aggiuntiva rispetto a quella pubblica a standard con cui tuttavia deve stabilire relazioni strette da un punto di vista progettuale, paesaggistico ed ecologico.

b. L'offerta funzionale e gestionale



Risponde alla domanda pubblica di:

- localizzazione di destinazioni d'uso specifiche capaci di produrre una rigenerazione funzionale e una rivitalizzazione di parti urbane emarginate o in declino;
- limitazione o delocalizzazione di destinazioni d'uso ritenute incongrue con i caratteri urbanistici e ambientali di determinate parti della città, anche nella direzione di ridurre il carico insediativo nelle aree di maggiore pericolosità idrogeologica in coerenza con quanto previsto dalla L.R. n. 1/2011.

c. 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;
- la garanzia di un'adeguata piantumazione degli spazi aperti in grado di contribuire in modo sensibile alla qualità della risorsa aria;
- la mitigazione dei principali impatti inquinanti che interessano l'area;
- la ricerca di prestazioni microclimatiche degli edifici che garantiscano un comportamento energetico prevalentemente passivo integrato dall'uso di fonti energetiche da risorse rinnovabili nonché la protezione o il risanamento acustico degli edifici;
- la scelta privilegiata 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.

d. L'offerta ecologica aggiuntiva



Riguarda le previsioni compensative obbligatorie da realizzare in aree diverse da quelle interne o contigue agli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATI), 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 trasformazione. 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 in aree prioritarie rientranti nelle aree a standard urbanistici. Tali opere potranno 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 urbane;
- opere di salvaguardia territoriale e di mitigazione del rischio ambientale;
- 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 eventuali "detrattori ambientali".

L'obiettivo è quello di garantire il più ampio spettro possibile di ricadute ecologiche tangibili sul territorio, puntando alla contestualità della realizzazione delle opere di compensazione ecologica aggiuntiva con gli interventi trasformativi che hanno generato le risorse compensative.

11. Dinamiche demografiche e Anagrafe Ediliz

10.3. Dinamiche demografiche ed abitative.

Fra gli studi di supporto al PUC previsti dall'Amministrazione comunale fin dalla pubblicazione del bando di concorso per l'affidamento dell'incarico, è stato realizzato uno studio specialistico articolato in tre Relazioni:

- "Studio socio-economico territoriale", che analizza le caratteristiche socio-economiche e le dinamiche di crescita della popolazione residente,
- "Dimensionamento degli Ambiti per attività produttive", che indaga sulla consistenza e qualità delle attività economiche e sui principali trend di sviluppo produttivo del territorio,
- "Analisi di supporto alla verifica di efficacia dei meccanismi perequativi", già citati nel precedente capitolo 7.

Per una analisi approfondita delle componenti sociali della popolazione e delle attività esistenti nel comune di Gragnano si rimanda dunque ai primi due studi citati, che si considerano qui interamente richiamati.

Tuttavia, al fine di introdurre una riflessione sui processi richiamati nel successivo capitolo sul dimensionamento, con particolare riferimento a quello abitativo, si riportano di seguito le principali dimensioni demografiche messe a fuoco dall'ultimo censimento Istat sia alla scala comunale sia inquadrando il comune all'interno dell'Ambito Identitario Locale dei Monti Lattari cui appartiene secondo il PTCP di Napoli.

Al 9 ottobre del 2011, data di riferimento del 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni, il Comune di Gragnano presenta una popolazione di **29.563 abitanti** che costituisce appena lo 0,96% della popolazione provinciale. Riguardata all'interno dell'Ambito Identitario Locale dei Monti Lattari con il quale condivide le strategie di sviluppo previste dal PTCP, la popolazione comunale rappresenta invece il 35% circa (la popolazione dell'AIL rappresenta il 2,75 della popolazione provinciale), confermandosi il centro urbano di maggiore rilevanza nel comprensorio che gravita intorno alla centralità di Castellammare di Stabia.

Tabella 1 – Popolazione residente e famiglie nell'Ambito Identitario Locale dei Monti Lattari –Censimento Istat 2011 (dati definitivi)

| Comuni | Popolazione residente | | Famiglie | | N.medio di componenti per famiglia | Popolazione residente in convivenza |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | n. | % sul totale AIL | n. | % sul totale AIL | | |
| Agerola | 7.392 | 8,8 | 2.881 | 10,61 | 2,6 | 13 |
| Casola di Napoli | 3.857 | 4,6 | 1.213 | 4,47 | 3,2 | - |
| Gragnano | 29.563 | 35,1 | 9.324 | 34,33 | 3,2 | 21 |
| Lettere | 6.164 | 7,3 | 2.024 | 7,45 | 3,0 | 5 |
| Pimonte | 6.011 | 7,1 | 1.785 | 6,57 | 3,3 | 44 |
| Santa Maria la Carità | 11.756 | 13,9 | 3.652 | 13,45 | 3,2 | - |
| Sant'Antonio Abate | 19.562 | 23,2 | 6.283 | 23,13 | 3,1 | 47 |
| Totale AIL Monti Lattari | 84.305 | 100,00 | 27.162 | 100,00 | 3,1 | 130 |
| Provincia di Napoli | 3.058.592 | | 1.052.978 | | 2,9 | 7.344 |

Il numero delle famiglie al 2011 è di 9.324, pari al 34,33% delle famiglie dell'AIL (27.162 in totale) e appena lo 0,88% di quelle della Provincia di Napoli. Il numero medio dei componenti per famiglia è di 3,1, in linea con il valore del comprensorio e leggermente superiore al valore medio provinciale, pari a 2,9.

Fra il 2001 e il 2011 il numero delle famiglie di Gragnano è cresciuto di 730 unità (al 2001 le famiglie erano 8.594), con una variazione percentuale nel decennio dell'8,5% circa (cfr. tabella 4 al paragrafo 6.4).

L'analisi della distribuzione della popolazione per età mostra una concentrazione nella classe della vita attiva, età 18-64, che si mantiene costante dal 2007 al 2011 fra il 67,50 e il 67,70%. L'età media della popolazione al 2011 è di circa 38 anni e indica un rapidissimo trend di invecchiamento dei residenti: in soli 4 anni l'età media cresce infatti di oltre 1,5 anni. La dinamica è confermata dall'indice di vecchiaia che passa dal 65,1% del 2007 al 75,5% nel 2011.

Tabella 2 – Popolazione residente e variazione percentuale del Comune di Gragnano – Censimenti Istat 1861-2011 (dati definitivi)

| Anno | Residenti | Variazione |
|------|-----------|------------|
| 1951 | 15.760 | 22,60% |
| 1961 | 16.714 | 6,10% |
| 1971 | 19.817 | 18,60% |
| 1981 | 26.041 | 31,40% |
| 1991 | 28.616 | 9,90% |
| 2001 | 29.553 | 3,30% |
| 2011 | 29.569 | 0,30% |

Il trend demografico comunale nell'ultimo decennio è pressappoco stabile registrandosi una variazione percentuale positiva di appena 0,3% rispetto alla popolazione del 2001. Analizzando la Tabella 2 risulta evidente che la maggiore crescita demografica si è avuta a Gragnano nel decennio 1971-1981 con una variazione percentuale del 31,40% rispetto al 1971. Durante questo periodo si registra infatti un forte flusso migratorio da Castellammare di Stabia (in questo periodo si realizza infatti il Parco Imperiale che ancora oggi mantiene i connotati, fisici e sociali, di un'appendice del comune costiero) che condizionò fortemente il dimensionamento del piano vigente adottato nel 1983 e approvato nel 1987 ma venne bruscamente interrotto con l'entrata in vigore del PUT tanto che il trend demografico scende nel 1991 al 9,90% e nel 2001 al 3,30% (cfr. paragrafo 2.1.)

Tabella 3 – Popolazione residente nel Comune di Gragnano per classi d'età Variazioni % 2007- 2011

| Anno | | | | Abitanti | Indice Vecchiaia | Età Media |
|------|--------|--------|--------|----------|------------------|-----------|
| 2007 | 19,70% | 67,50% | 12,80% | 29.818 | 65,10% | 36,4 |
| 2008 | 19,30% | 67,50% | 13,10% | 29.749 | 67,90% | 36,8 |
| 2009 | 19,00% | 67,50% | 13,40% | 29.785 | 70,70% | 37,1 |
| 2010 | 18,80% | 67,70% | 13,60% | 29.771 | 72,20% | 37,5 |
| 2011 | 18,50% | 67,50% | 14,00% | 29.562 | 75,50% | 37,9 |

Tabella 4 – Abitazioni occupate nell'Ambito Identitario Locale dei Monti Lattari Censimento Istat 2011 (dati provvisori)

| Comuni | Abitazioni | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | n. | % sul Totale |
| Agerola | 3.787 | 13,07 |
| Casola di Napoli | 1.335 | 4,61 |
| Gragnano | 9.987 | 34,47 |
| Lettere | 1.942 | 6,70 |
| Pimonte | 1.765 | 6,09 |
| Santa Maria la Carità | 3.790 | 13,08 |
| Sant'Antonio Abate | 6.370 | 21,98 |
| Totale AIL Monti Lattari | 28.976 | 100,00 |
| Provincia di Napoli | 2.179.530 | |

Infine uno sguardo alle abitazioni, che ammontano al 2011 a 9.987 (più alto di quello registrato al 2008 dall'Anagrafe edilizia, che riporta 9.702 abitazioni), pari a circa il 34,5% delle abitazioni dell'AIL dei Monti Lattari.

11.1. Gli esiti dell'Anagrafe edilizia e prime valutazioni dei fabbisogni.

In questo paragrafo si riportano i primi risultati dell'Anagrafe Edilizia, prevista all'art. 13 della L.R. 35/87 e prescritta dal PUT quale riferimento obbligatorio per il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale, al quale deve fornire i dati per il calcolo dei fabbisogni.

I dati principali riportati riguardano: la dimensione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle destinazioni d'uso, soprattutto quella residenziale, espressa in numero dei vani e quella terziaria, espressa in mq di superfici lorde di pavimento; allo stato di conservazione e al livello di dotazione delle abitazioni e alla eventuale presenza di vani malsani.

L'Anagrafe Edilizia del comune di Gragnano, avviata nel 2008, censisce 29.853 abitanti, numero leggermente maggiore di quello degli iscritti all'Anagrafe comunale al dicembre 2008, che risultano 29.738.

Tabella 1- Anagrafe edilizia 2008 – Abitazioni, stanze e abitanti

| A | | | B | | | C | | | D | | | E | | | F | | | G | | | H | | | J | | | L | | | M | | | N | | | L | | |
|------------|--|--------|---|------------------|--|------------|--|----------|---|------------|--|---------------------------------------|--|------------|---|-----------|--|----------------------|--|--------|---|--------|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|
| Totali | | | | | | Occupate | | | | | | Non occupate/occupate temporaneamente | | | | | | Malsane o fatiscenti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abitazioni | | Stanze | | Abitanti censiti | | Abitazioni | | Stanze | | Abitazioni | | Stanze | | Abitazioni | | Stanze | | Abitazioni | | Stanze | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| n. | | n. (1) | | n. | | n. | | n. (1) | | n. | | n. | | n. | | n. | | n. | | n. (2) | | n. (2) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (D/A*100) | | | | F/B*100) | | | | (M/A*100) | | | | (L/B*100) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | % | | | | % | | | | % | | | | % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.777 | | n.r. | | 29.853 | | 8.910 | | 91,84 | | 39.636 | | n.r. | | 792 | | 8,16 | | n.r. | | n.r. | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | |

(1) Il numero di stanze è comprensivo delle cucine di superficie >= mq 9, pari a 8.568

(2) Le circa 20 abitazioni al piano terra sono tutte interne alle corti e sono sufficientemente soleggiate ed aerate, tanto che lo stesso P.d.R. ne prevede il recupero come tipologie abitative tipiche.

Tabella 2 – Anagrafe Edilizia – Attività Terziarie: usi prevalenti

| A | | | B | | | C | | | D | | | E | | | F | | | G | | | H | | | I | | | L | | | M | | | N | | | O | | | P | | | Q | | | R | | | S | | | T | | |
|--|--|-------|---|-----|--|-------------------------------------|--|--------|---|------|--|------------------------------|--|--------|---|------|--|--------------------------------------|--|--------|---|------|--|---|--|--------|---|------|--|---------------------------|--|--------|---|--------|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|
| Media e grande distribuzione commerciale, unità speciali | | | | | | Esercizi commerciali di vicinato | | | | | | Studi professionali e uffici | | | | | | Attrezzature private di uso pubblico | | | | | | Turistico ricettivo (ristorazione + alberghi) | | | | | | Totale attività terziarie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (superficie commerciale >250 mq) | | | | | | (superficie commerciale max 250 mq) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| n. | | SLP | | % | | n. | | SLP | | % | | n. | | SLP | | % | | n. | | SLP | | % | | n. | | SLP | | % | | n. | | SLP | | % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | 3.640 | | 3,7 | | 746 | | 42.167 | | 43,3 | | 240 | | 17.368 | | 17,8 | | 83 | | 15.524 | | 15,9 | | 60 | | 18.475 | | 19,0 | | 1.138 | | 97.174 | | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Il numero complessivo degli edifici per i quali è stata censita la prevalente destinazione abitativa è pari a 2.676; in tale ambito 9.777 unità immobiliari sono a destinazione abitativa, di cui 8.910 occupate¹², 792 non occupate e 75 stagionali, con una percentuale di utilizzo di oltre il 91%. Il numero delle stanze occupate è di 39.636, comprensivo del numero di cucine di superficie

¹² Il numero delle famiglie residenti risultante all'anagrafe comunale è di 8.788 al dicembre 2008, con una differenza di 122 famiglie, pari a circa 1%, che individua una fisiologica presenza di famiglie non registrate all'anagrafe.

maggiore di 9 mq (8.568) mentre quelle non occupate non sono state censite in quanto, essendo le abitazioni vuote, non sono state accessibili.

Per quanto riguarda gli usi terziari l'anagrafe rileva un numero di unità complessive pari a 1.338, con una superficie totale di 97.174 mq, così come risulta dalla Tabella 2. Di tale superficie il 16% circa (15.524 mq) è relativo ad attrezzature private e di uso pubblico, il 18% circa (17.368 mq) a studi professionali ed uffici, il 19% circa (18.475 mq) ad attività ricettive. Oltre il 47% delle superfici terziarie è relativo all'attività commerciale (circa 45.800 mq); di queste ben il 92% appartiene ad unità di vicinato (fino a 250 mq per unità), per una superficie di 42.164 mq, mentre le 9 unità commerciali di media distribuzione misurano complessivamente 3.630 mq di SUL. Gli usi produttivi, riportati in Tab. 3, sono in numero di 169 unità e presentano una SUL di 67.249 mq.

L'anagrafe riporta anche informazioni relative alle attrezzature pubbliche, rilevate in numero di 79 unità e 53.144 mq; tale dato è relativo alla superficie lorda di pavimento e non è dunque utile per il dimensionamento degli standard che, com'è noto, fa riferimento alla superficie fondiaria.

Tabella 3 – Anagrafe Edilizia – Altre attività

| Attrezzature pubbliche | | Attività produttive (industria e artigianato) | |
|------------------------|--------|---|--------|
| n. | SLP | n. | SLP |
| 71 | 53.144 | 196 | 67.249 |

La cartografazione dei dati rilevati dall'Anagrafe edilizia, effettuata dal gruppo di progettazione del PUC con SIT ArcGIS, consente di individuare la distribuzione delle diverse funzioni ed evidenziare i caratteri delle diverse parti del territorio.

Tale rappresentazione, oltre ad essere alla base di alcune valutazioni di carattere tecnico (cfr. ad esempio i parametri utilizzati per l'individuazione degli Ambiti di equivalenza) è stata utilizzata come base interpretativa per l'individuazione dei "tempi della città" e dei luoghi identitari (*microcittà*), di cui al precedente paragrafo 6.2. – Mosaico delle forme insediative.

Distribuzione spaziale immobili ad uso abitazioni.
Fonte: Anagrafe edilizia - anno:2008

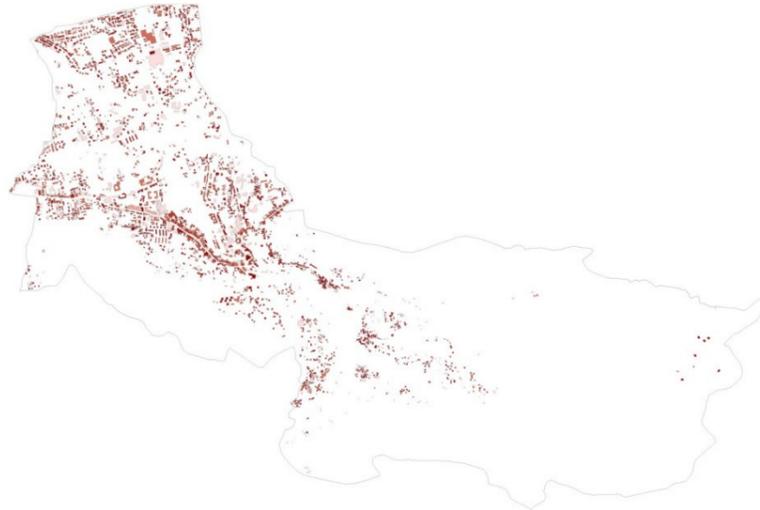


Figura 39 – Distribuzione territoriale degli usi residenziali

Immobili ad uso commerciale e ricettivo per mq.
Fonte: Anagrafe edilizia - anno:2008

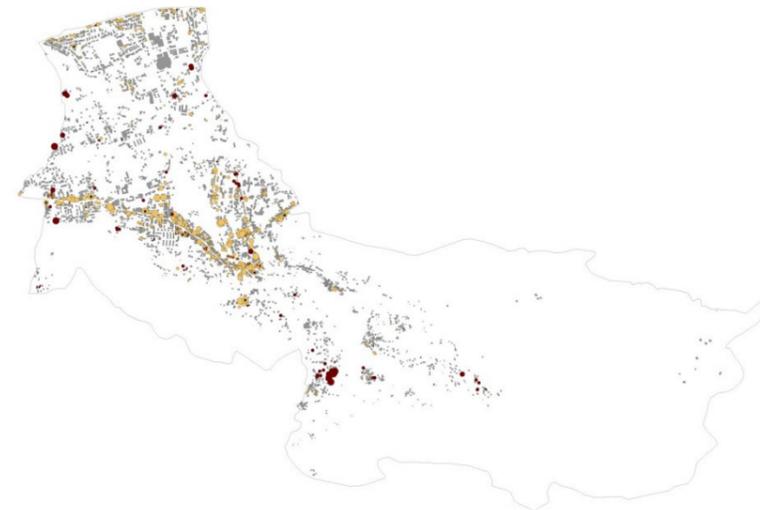


Figura 40 – Distribuzione territoriale degli usi commerciali e turistico-ricettivi

Gli schemi riportati, relativi alla distribuzione degli usi residenziale, commerciale e ricettivo, artigianale e produttivo e delle attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, mostrano situazioni molto differenziate. Mentre infatti la residenza, seppure con concentrazioni e caratteri molto differenziati in termini tipologici e di densità abitativa, è diffusamente presente su tutto il territorio comunale (a meno ovviamente dei versanti alti dei Monti Lattari), le attività terziarie sono quasi esclusivamente concentrate nelle parti urbane di maggiore consolidamento, con particolare riferimento a via Castellammare, via Roma e via Nastro ad est del Torrente Gagnano e via Vittorio Veneto, via Vecchia S. Vito e via Spagnuolo ad ovest. Una concentrazione lineare di attività commerciali, prevalentemente di vicinato, è presente lungo via S. Maria delle Grazie e lungo il tracciato pedemontano di via Raffaelli, via S. Giuseppe e via Caprile.

Immobili ad uso industriale e artigianale per mq.
Fonte: Anagrafe edilizia - anno:2008

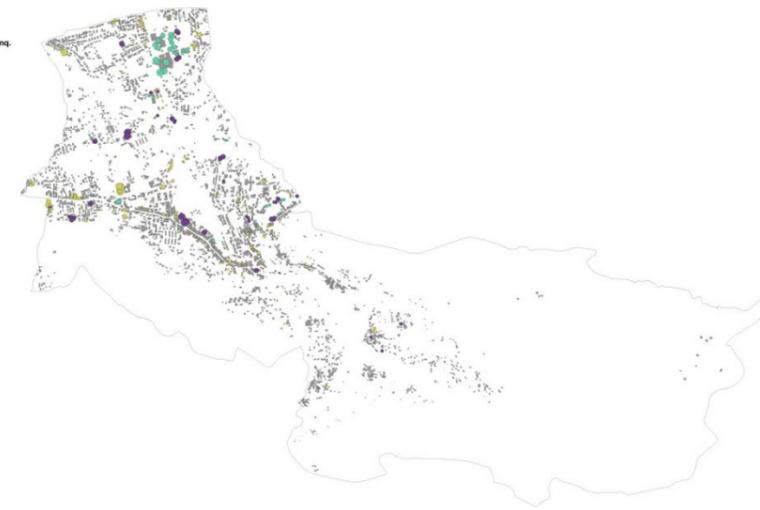


Figura 41 – Distribuzione territoriale degli usi industriali e artigianali

Distribuzione spaziale immobili ad uso attrezzature pubbliche e ad uso privato per mq.
Fonte: Anagrafe edilizia - anno: 2008

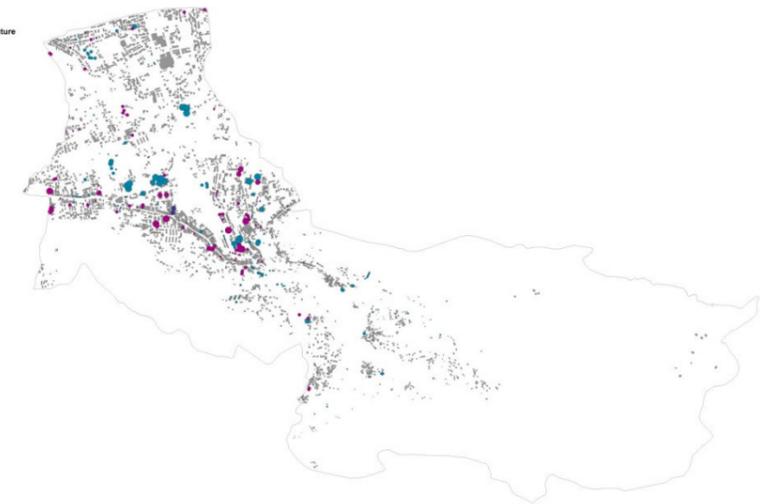


Figura 42 – Distribuzione territoriale delle attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico

Attrezzature ricettive, anche di dimensioni consistenti, sono concentrate lungo la SS 366 per Agerola, oltre che nel tratto settentrionale, ai confine con le aree archeologiche dell'antica *Stabiae*.

Mentre le attività produttive sono concentrate nell'area di via dei Pastai, con alcune presenze, prevalentemente pastifici, lungo via Castellammare e via Roma, le attività artigianali sono diffuse, lungo via Mandria, via Roma, via Quarantola e via Trivione. Le attrezzature pubbliche, oltre ad alcune presenze importanti in via Vittorio Veneto (comune, poste, alcune scuole) e via Spagnuolo (ospedale) e alcune piccole attrezzature di quartiere nei borghi, sono concentrate tra via dei Sepolcri e via Quarantola dove, insieme ad alcuni quartieri "autocentrati", danno luogo ad un vero e proprio "Tessuto edilizio di recinti specializzati".

12. Il dimensionamento del PUC: criticità e propos

12.4. I vincoli sovraordinati.

Il processo di riqualificazione e trasformazione urbana da avviare nel comune di Gragnano attraverso il nuovo Piano Urbanistico Comunale deve confrontarsi con i piani sovraordinati alla scala provinciale e regionale, sia sotto il profilo strategico (ampiamente trattato al capitolo 1), sia relativamente ai criteri di valutazione dei fabbisogni per il **dimensionamento** abitativo, terziario e produttivo.

Il confronto con la pianificazione di area vasta non è però di immediato riscontro in quanto, nella situazione attuale, questa si trova in una fase di transizione. Infatti, il Piano Territoriale Urbanistico della Penisola Sorrentino-Amalfitana (PUT) è ancora vigente ma contiene previsioni oramai datate e non più rispondenti alle realtà socio-economiche dei territori che governa; ad esso si affianca la Proposta di nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Napoli, approvata con DGP n.1091 del 17.12.07, più aderente alle problematiche territoriali attuali e a criteri tecnico-disciplinari aggiornati, ma non ancora giunta alla conclusione dell'iter approvativo. Inoltre, poiché il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 a seguito delle modifiche apportate dai Decreti Legislativi n. 62 e 63 del 2008 riafferma la competenza regionale – congiunta a quella ministeriale in caso di beni paesaggistici tutelati– in materia di paesaggio senza possibilità di delega¹³, i PTCP non potranno subentrare ai piani paesistici come previsto dalla L.R. 16/2004 ma, per la disciplina attinente il “paesaggio”, dovranno essere sostituiti da nuovi piani paesaggistici regionali. Tali piani sono stati varati dalla Regione Campania (legge n. 13/2008 di approvazione del PTR) ed attivati, ma che non ha ancora approvati.

Proprio in questa fase di transizione, però, il PUC deve rispondere adeguatamente alle domande di un territorio che, soprattutto nei Comuni di margine dell'area governata dalla L.R. 35/87 come quello gragnanese, presenta una realtà economica e sociale molto diversa da quella “fotografata” oltre 25 anni fa dal PUT e che spinge verso la definizione di modelli di sviluppo più articolati e pluridirezionati, incentrati, oltre che su alcune attività produttive tradizionali e caratterizzanti (in particolare la produzione della pasta), anche sull'affermazione di attività terziarie di tipo turistico e culturale. Queste ultime attività, insieme a quella abitativa, sono considerate di grande impatto nell'ambito culturale e territoriale in cui il piano territoriale si sviluppò (più ancora di quella industriale per la quale non è invece previsto alcun tipo di limitazione diretta) e come tali, nel giusto e irrinunciabile obiettivo di tutelare le grandi valenze ambientali e paesaggistiche del territorio (che il Documento programmatico del PUC conferma), sono oggetto di disposti normativi estremamente rigidi che, di fatto, pongono un freno oggettivo a questo tipo di sviluppo.

I criteri di dimensionamento del PUC di Gragnano dovranno pertanto mantenere una sostanziale coerenza con i criteri di dimensionamento stabiliti dalla L.R. 35/87. L'orientamento del PUC nei confronti del dimensionamento è però anche quello di mitigare la rigidità della norma attraverso l'introduzione di alcuni elementi di interpretazione, non necessariamente modificativi della legge ma finalizzati a rileggere i criteri della L.R. 35/87 alla luce di alcune importanti innovazioni giurisprudenziali e della prassi urbanistica in materia di valutazione dei fabbisogni e di funzioni, introdotte a scala nazionale e regionale dopo l'approvazione del PUT¹⁴ e sostanzialmente confermate dal PTCP di Napoli.

12.2. I criteri proposti per la valutazione e calcolo della domanda e dell'offerta di terziario.

¹³ L'elaborazione dei piani paesaggistici avviene congiuntamente tra Ministero e Regioni, limitatamente ai beni paesaggistici di cui all'articolo 143, comma 1, lettere b), c) e d), nelle forme previste dal medesimo articolo 143”. (art. 135, comma 1 D.lgs 42/2004 così come modificato dall'articolo 2 del D.lgs. n. 63 del 2008).

¹⁴ I nodi critici connessi ad alcuni meccanismi di controllo dei carichi urbanistici e funzionali previsti dal PUT furono messi a fuoco contemporaneamente alla stesura del primo Documento programmatico discusso nel luglio e nel settembre del 2008 e riportate nel Promemoria per l'interpretazione e/o la modifica di alcune norme del PUT da proporre alla discussione con la Regione Campania ai fini della formulazione del nuovo PUC allegato al Documento consegnato in forma ufficiale il 26 gennaio 2009. Le questioni ivi proposte, avanzate anche al fine di contribuire al dibattito in corso fra i diversi enti locali in occasione della redazione dei Piani Territoriali di Coordinamento, furono discusse e condivise con Regione e Provincia in diversi incontri di co-pianificazione relativi alla formazione del PUC di Cava de' Tirreni che, seppure sul versante salernitano, presenta condizioni territoriali e normative sostanzialmente analoghe a quelle del comune di Gragnano. In particolare il dimensionamento abitativo effettuato per il PUC Comune di Cava dei Tirreni sulla base dei criteri avanzati è stato approvato dalla Provincia di Salerno in sede di Conferenza d'Ambito in occasione delle procedure previste per la definitiva approvazione del PTCP.

Entrando nel merito dei criteri interpretativi avanzati nel *Promemoria* consegnato insieme al Documento programmatico nel gennaio 2009, l'aspetto considerato più critico fra i dispositivi previsti dal PUT è quello relativo al dimensionamento delle attività terziarie; questo obbliga, com'è noto, al rispetto di un parametro massimo di 3 mq/abitante, piuttosto distante dalla valutazione del ruolo e dall'andamento complessivo di questo settore di attività nell'attuale realtà economica del territorio. Ma l'elemento di maggiore criticità rilevato è che il settore terziario viene considerato dalla L.R. 35/87 in un'accezione onnicomprensiva, ignorando la forte differenziazione dei ruoli e dei carichi insediativi delle molteplici attività che vi rientrano.

Le ricadute applicative delle proposte che si avanzano in merito a questo aspetto riguardano sostanzialmente due punti:

- a. la **precisazione delle categorie funzionali disciplinate dall'art. 10 della legge regionale n. 35/1987**
 - b. l'**enucleazione delle superfici terziarie ottenute per cambiamento di destinazione d'uso a parità di carico urbanistico dal dimensionamento complessivo.**
- a. Il primo punto riguarda **la necessità di definire quali siano le destinazioni d'uso che soggiacciono alle limitazioni della citata norma del PUT** che obbliga al rispetto di un parametro massimo di 3 mq /abitante per il terziario. Essa, com'è noto, si riferisce in modo indifferenziato alle superfici per gli “usi terziari di proprietà privata, comprensive di quelli già esistenti (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.)”. Appare evidente che un'interpretazione di questa definizione, riferita al solo regime proprietario e ad una estensione indifferenziata degli usi all'insieme delle categorie del terziario, porterebbe ad alcune situazioni contraddittorie e, per certi aspetti, nocive per gli stessi interessi pubblici.
- In primo luogo, infatti, dentro la grande e articolata categoria del cosiddetto terziario, rientrano anche funzioni che, quantunque localizzate in immobili di proprietà privata e comunque promosse e gestite da soggetti privati, sono di fatto assimilabili agli standard urbanistici disciplinati dal D.l. n. 1444/1968. Sono cioè a pieno titolo rientranti nella categoria delle **“attrezzature private di uso pubblico”** alle quali sempre più i Comuni ricorrono nella prassi attuativa dei piani per dare risposta alla domanda di servizi essenziali in assenza di adeguate risorse pubbliche, come del resto previsto dallo stesso PTCP di Napoli, in corso di approvazione. In tal senso, **si ritiene che queste attività debbano essere enucleate dal conteggio delle attività terziarie** a patto che vengano rispettati alcuni vincoli di destinazione e i proprietari stipulino con il Comune specifiche convenzioni che ne garantiscano la natura di servizio di interesse pubblico (ad esempio applicando tariffe convenzionate a fasce sociali definite o in orari predeterminati, garantendo così adeguate prestazioni in termini di fruizione pubblica). Il riconoscimento dell'interesse e dell'uso pubblico di un'opera a prescindere dal regime proprietario, oltre a non smentire la citata norma del PUT – la cui *ratio* è volta a contenere l'estensione del terziario con un carico urbanistico medio e alto e dei suoi impatti potenzialmente invasivi sul territorio – è ormai da tempo presente nella legislazione nazionale (basti pensare alla procedura del *project financing* introdotto nella prassi dei lavori pubblici) e nei piani urbanistici e territoriali più recenti, compreso il PTCP di Napoli (cfr. il comma 4 art. 68 delle NTA) e quello di Salerno (cfr. il comma 4 art. 138 delle NTA) e il PRG di Napoli (cfr. il comma 3 dell'art. 56 delle NTA del vigente PRG). Questi piani prevedono che tali attrezzature possano rientrare nel conteggio degli standard purché, attraverso apposita convenzione, ne venga disciplinato l'uso pubblico in termini di tempi e modalità di utilizzo e di tariffe. Ovviamente questo approccio presuppone che il PUC e il RUEC effettuino un'attenta classificazione delle destinazioni d'uso ed una chiara distinzione fra quelle che potranno essere considerate attrezzature private di uso pubblico e le altre attività terziarie.
 - Una seconda questione riguarda le residue attività terziarie che non rientrano nelle attrezzature private di interesse pubblico. È possibile affermare in proposito che, alla luce dei recenti provvedimenti legislativi, **alcune delle destinazioni d'uso terziarie di base (gli esercizi di vicinato e gli studi professionali) debbano essere considerate una componente indispensabile e irrinunciabile della dotazione funzionale di un tessuto urbano o di una parte di città ai fini della sua qualità e vitalità funzionale minima** e, in quanto tali, da non sottoporre ad un regime restrittivo come quello della citata norma del PUT. Ciò infatti produrrebbe una impropria omologazione con altre destinazioni portatrici di carichi urbanistici aggiuntivi e, in quanto tali, più correttamente sottoponibili a specifiche limitazioni in particolari condizioni ambientali. Il Dlgs n. 114/98, il cosiddetto decreto Bersani, e la successiva L.R. n. 1/2000, assimila infatti il commercio della media e grande distribuzione alle attività produttive e per esse attiva una specifica e approfondita regolamentazione, mentre **liberalizza contemporaneamente la cosiddetta categoria delle “unità di**

vicinato”, comprendente gli esercizi commerciali fino a 250 mq di superficie di vendita. Per tale categoria, in situazioni di coerenza urbanistica, viene abrogata la necessità di qualsiasi autorizzazione da parte dell'amministrazione pubblica. In sostanza viene riconosciuto alle piccole unità commerciali un ruolo di servizio e qualificazione urbana strettamente necessario alla vitalità e complessità funzionale dei quartieri. Ruolo di servizio che viene ampiamente sottolineato da alcuni piani territoriali, come ad esempio il PTCP di Salerno che ne prevede, infatti, un dimensionamento autonomo e obbligatorio nei nuovi insediamenti residenziali. Questa rilevante novità giustifica **la scelta di enucleare le superfici relative alle unità commerciali di vicinato esistenti e future dal conteggio delle superfici terziarie contingentate dal PUT.** D'altro canto la liberalizzazione delle unità commerciali di vicinato rende di fatto impossibile una quantificazione esatta nel tempo di queste attività da parte del Comune. Includendo anche gli esercizi di vicinato all'interno del terziario sottoposto a limitazione di capienza si produrrebbe, di fatto, una sperequazione tra le attività commerciali ricadenti all'interno di un PUA (o comunque gli interventi sottoposti a titolo abilitativo) e quelli esterni ad essi. Nel primo caso, infatti, sarebbe necessario far riferimento alla soglia dimensionale massima del PUT, con gli effetti perversi che potrebbero determinarsi qualora non venisse accertata la loro compatibilità con il dimensionamento complessivo (si pensi ad esempio ad un tessuto urbano privo commercio di vicinato, come i quartieri di edilizia pubblica). Nel secondo caso (ma anche di fatto nel primo, nel corso del tempo), non dovendosi richiedere alcun titolo abilitativo, sarebbe legittimo avviare un'attività commerciale di vicinato senza dover verificare la capienza complessiva e dunque, di fatto, anche in deroga alla soglia dimensionale imposta dal PUT. Analogo ragionamento può essere fatto per gli studi professionali, anch'essi non governabili da parte del Comune in quanto insediabili al posto di altre funzioni anche in assenza di titolo abilitativo. In entrambi i casi, va ribadito che queste destinazioni del terziario di base (esercizi commerciali di vicinato e studi professionali) configurano di fatto un loro ruolo positivo nei processi di riqualificazione urbana grazie al loro basso carico urbanistico e al contributo fornito alla complessità funzionale delle parti urbane. Allo stesso tempo, in realtà ben distanti da quelle di elevata pressione turistica (come alcune località della costiera sorrentino-amalfitana) il commercio di vicinato è governato da una dinamica di mercato sostanzialmente autoequilibrata rispetto ad altre destinazioni del terziario più invasive (come gli alberghi di media e grande dimensione, il commercio di media e grande distribuzione, le sedi di enti e aziende, ecc.) la cui estensione incontrollata potrebbe di fatto stravolgere interi tessuti urbani modificandone anche radicalmente i connotati sociali e funzionali e i carichi urbanistici.

- b. Il secondo punto riguarda l'interpretazione, in fase gestionale, della soglia massima per le attività terziarie prevista dal PUT con riferimento ai cambiamenti di destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente. Si ritiene in proposito che la gestione di tali cambiamenti debba essere correttamente intesa **facendo riferimento alle modifiche indotte sui carichi urbanistici preesistenti e non soltanto al valore quantitativo assoluto della categoria funzionale del terziario.** In tal senso, al fine di regolare le dotazioni urbanistiche connesse alle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle componenti dei Sistemi e delle Reti, nonché le modificazioni indotte dai loro cambiamenti, sarà demandato al RUEC il compito di definire il Carico Urbanistico alto, medio e basso connesso a ciascuna di esse con riferimento a un'articolazione in 6 categorie funzionali: Residenza, Commercio, Servizi, Turismo e ricettività, Produzione, Agricoltura. Com'è noto infatti, in tutti i piani di nuova generazione, i cambiamenti di destinazione d'uso di immobili esistenti vengono consentiti, con la necessaria flessibilità, nel rispetto di determinati vincoli delle zone urbanistiche in cui ricadono. All'interno di questa possibilità rientra sempre anche il passaggio, ad esempio, da industria a terziario o residenza (compatibilmente con le caratteristiche tipomorfologiche e architettoniche degli edifici e con altre restrizioni connesse agli usi ammessi nei diversi tessuti edilizi) laddove il carico urbanistico originario rimanga immutato o diminuisca. D'altro canto, nella stessa nuova legge urbanistica regionale, il principio delle modifiche in fase attuativa anche dell'articolazione funzionale senza modifiche del carico urbanistico è esplicitamente sancito dall'art. 26 commi 3 e 4 in sede di attuazione dei PUA. Appare pertanto ragionevole oltre che fisiologico ritenere che, nei casi di riconversione funzionale di edifici esistenti (emblematico è quello dei pastifici dismessi presenti nel cuore del centro cittadino) **laddove le nuove destinazioni d'uso terziarie previste (limitatamente alla quota di superficie preesistente) riducano o mantengano invariati i carichi urbanistici preesistenti, tale quota non vada conteggiata nel dimensionamento complessivo del terziario sottoposto al tetto massimo stabilito dal PUT.** Così come si ritiene **non debbano comunque essere conteggiate nel dimensionamento del terziario, sottoposto al tetto massimo stabilito dal PUT, le quote aggiuntive di superficie per commercio di vicinato.**

Al contrario, vanno sempre conteggiate nel dimensionamento del terziario – e quindi sottoposte alla limitazione massima del PUT – le superfici terziarie sostitutive di quelle preesistenti con un carico urbanistico superiore ad esse, nonché le superfici terziarie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti non rientranti nella categoria del commercio di vicinato.

12.4. I criteri proposti per la valutazione e il calcolo della domanda e dell'offerta abitativa.

Per quanto riguarda il dimensionamento abitativo, l'art. 9 della L.R. 35/87 prevede che il fabbisogno del piano comunale vada valutato sulla base di una proiezione demografica a dieci anni fondata sul tasso medio annuo di variazione della popolazione residente negli ultimi dieci anni (considerando solo il saldo naturale nel caso quello migratorio fosse positivo). A questo può aggiungersi, sulla base dei dati provenienti dall'anagrafe edilizia, 1/3 del fabbisogno pregresso connesso al riequilibrio di condizioni di affollamento e coabitazione (considerando come soglia il rapporto di 1 abitante/vano) e alla sostituzione di vani malsani e fatiscenti.

Rispetto a tali restrizioni si osserva, da una parte, che **il riferimento alla soglia di 1 abitante/vano come misura di un adeguato livello di comfort abitativo appare oggi del tutto anacronistico** (un indice di affollamento più accettabile è oggi considerato 0,60-0,70 abitante/vano, come dimostrano altre esperienze e disposizioni regionali). D'altra parte si ritiene che il rapporto famiglie/alloggi e la valutazione delle loro dinamiche costituirebbero parametri più efficaci ad evidenziare eventuali problemi di fabbisogno abitativo dovuto alla crescita del numero di famiglie anche in presenza di un trend demografico stabile o addirittura negativo. In questo senso, in prospettiva, sarà utile in futuro l'introduzione, fra i criteri di dimensionamento del fabbisogno abitativo, anche del parametro di valutazione famiglie/alloggi così come del resto previsto dai nuovi PTCP di Napoli e di Salerno.

In attesa della entrata in vigore di questi piani e dei nuovi piani paesaggistici che sostituiranno il PUT, è comunque necessario **apportare quantomeno alcuni correttivi al calcolo del disagio abitativo, introducendo criteri di valutazione dell'affollamento più rispondenti alla sua reale distribuzione nel patrimonio edilizio,** anche in coerenza con quanto contenuto nello studio *“La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP”* messo a punto dalla Regione Campania, Assessorato all'Urbanistica, Politiche del Territorio, Edilizia Pubblica Abitativa ed Accordi di Programma e introdotto sia dal PTCP di Napoli che da quello di Salerno. In particolare, come meglio specificato nel paragrafo 4.4., in fase di dimensionamento del fabbisogno abitativo del PUC, vengono introdotte valutazioni di maggiore dettaglio del **disagio abitativo**, in particolare quelle relative alle condizioni di affollamento derivanti dalla **matrice dell'affollamento** per classi dimensionali degli alloggi e dimensione dei nuclei familiari che le abitano, nonché quelle relative alla valutazione dei vani **“malsani e non recuperabili”**.

La valutazione del fabbisogno abitativo deve inoltre evidenziare **fenomeni non intercettabili con un'analisi meramente statistica dei dati demografici e quantitativi aggregati del patrimonio edilizio.** Ci si riferisce in particolare alla crescita della domanda delle giovani coppie, delle famiglie monocomponente e di particolari categorie sociali (portatori di handicap, lavoratori stagionali, sfrattati, ecc.) che viene di fatto nascosta dentro la media statistica del rapporto abitante/vano. È **la cosiddetta “fascia grigia” che genera domanda di housing sociale e la cui sottovalutazione produce effetti perversi sulle dinamiche migratorie.** Sotto questo aspetto si ritrova una precisa coerenza con alcuni criteri assunti dal PTCP e soprattutto del “Piano Casa” regionale approvato dal Consiglio regionale con legge 19/2009. Tale componente, da considerarsi quale surplus del fabbisogno residenziale ammissibile, deve rappresentare una quota non inferiore al 30% della volumetria consentita negli ambiti di riqualificazione nei quali viene prevista e comunque, complessivamente, non superare il 30% del fabbisogno residenziale totale nel comune.

Va ricordato in proposito che nelle categorie dell'ERS, individuate dal Governo e dalla Regione Campania per il fabbisogno di fasce sociali che non rientrano in quelle aventi diritto all'alloggio pubblico ma che non riescono ad accedere al libero mercato immobiliare (sia per l'acquisto che per l'affitto dell'alloggio), rientrano di fatto, secondo la giurisprudenza nazionale e regionale:

- sia coloro i quali si trovano in alloggi con condizioni di inabitabilità, ricadenti “nelle zone caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano” (comma 6 dell'art. 11 della legge 133/2008),

- sia quelle categorie che, pur non rientrando nelle condizioni di inabitabilità prima richiamate, appartengono a categorie sociali che comunque esprimono un disagio.

Sempre la legge 133/2008 identifica tali categorie nelle seguenti:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

12.4. Le dimensioni del nuovo piano: prima valutazione dei fabbisogni.

Per quanto argomentato al paragrafo precedente, al fine di proporre un dimensionamento del PUC adeguato agli obiettivi di tutela del PUT ex L.R. 35/87 ma "interpretato" alla luce degli aggiornamenti legislativi recenti e delle innovazioni, si propone l'introduzione di alcuni criteri di "correzione" della metodologia del PUT relativa al calcolo dei fabbisogni.

Per quanto riguarda il calcolo dei fabbisogno abitativo, si farà riferimento ad alcuni dei criteri introdotti dal PTCP in corso di approvazione sulla base del citato documento regionale relativo a "La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP".

In particolare, al capitolo 3.2 di tale documento, *Indirizzi operativi per il dimensionamento dei PUC*:

- si definiscono gli "alloggi inidonei non recuperabili", assimilabili i vani malsani e fatiscenti di cui il PUT ammette la sostituzione; tale definizione viene ripresa all'art. 65 comma 4 dal PTCP di Napoli e comprende "gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri e illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze", gli alloggi da 1 stanza;
- si prevede l'utilizzazione di una matrice di affollamento che indichi la distribuzione della popolazione per classi dimensionali degli alloggi e dimensione dei nuclei familiari che le abitano, considerando sovraffollate tutte le abitazioni con indice di affollamento > di 1 abitante per vano.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle attività terziarie, come descritto nei paragrafi precedenti, gli esercizi commerciali di vicinato e le attrezzature private di interesse pubblico assimilabili a standard saranno considerati esterni alle attività che il PUT limita entro 3 mq/ab, e dunque scorporate dalla superficie delle attività terziarie esistenti risultanti dall'Anagrafe Edilizia del 2008.

Il fabbisogno abitativo

Ai sensi art. 9 della L.R. 35/87, Il fabbisogno di nuove residenze viene calcolato sommando le seguenti tre componenti:

- l'eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico, da calcolare sulla base del tasso medio annuo di variazione demografica in un periodo non superiore a dieci anni; in caso di saldo migratorio positivo si dovrà assumere il solo tasso medio annuo di incremento naturale (cfr. Tabella 4) ;
- l'eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento al valore di un abitante per vano; questo eventuale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia e ridotto ad un terzo;
- l'eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti non risanabili risultanti dalla documentazione dell'anagrafe edilizia e ridotto ad un terzo.

Tabella 4 – Confronto tra saldo naturale e migratorio della popolazione e numero delle famiglie

| Anno | Totale pop. | Saldo naturale | | | | Saldo migratorio | | | | Saldo totale | | Famiglie | | | |
|------------------------------|-------------|----------------|-------|------------|-------------|------------------|-------|-------------|--------------|-----------------|---------------|-------------|-----------|-------------|--------------|
| | | Nati | Morti | Δ | Δ % | Iscritti | Canc. | Δ | Δ % | Valore assoluto | Valore % | Famiglie | Δ | Δ % | n. m. comp. |
| 2004 | 29.723 | 406 | 186 | 220 | 0,74 | 571 | 723 | -152 | -0,51 | 68 | 0,229 | 8.739 | 77 | 0,88 | 3,4 |
| 2005 | 29.785 | 377 | 179 | 198 | 0,66 | 540 | 675 | -135 | -0,45 | 63 | 0,212 | 8.607 | -132 | -0,02 | 3,5 |
| 2006 | 29.818 | 373 | 233 | 140 | 0,47 | 567 | 690 | -123 | -0,41 | 17 | 0,057 | 8.670 | 63 | 0,73 | 3,4 |
| 2007 | 9.749 | 335 | 205 | 130 | 0,44 | 492 | 686 | -194 | -0,65 | -64 | -0,215 | 8.729 | 59 | 0,68 | 3,4 |
| 2008 | 29.785 | 293 | 170 | 123 | 0,41 | 443 | 566 | -123 | -0,41 | 0 | 0,000 | 8.788 | 59 | 0,67 | 3,4 |
| 2009 | 29.771 | 317 | 188 | 129 | 0,43 | 563 | 704 | -141 | -0,47 | -12 | -0,040 | 8.879 | 91 | 1,02 | 3,4 |
| 2010 | 29.719 | 305 | 185 | 120 | 0,40 | 548 | 720 | -172 | -0,58 | -52 | -0,175 | 8.945 | 66 | 0,74 | 3,3 |
| 2011 | 29.452 | | | 55 | 0,19 | | | -210 | -0,71 | -155 | -0,526 | 9.017 | 72 | 0,80 | 3,3 |
| 2012 | 29.461 | 293 | 228 | 65 | 0,22 | 753 | 809 | -56 | -0,19 | 9 | 0,031 | 9.047 | 30 | 0,33 | 3,3 |
| 2013 | 29.454 | 284 | 183 | 101 | 0,34 | 535 | 674 | -139 | -0,47 | -38 | -0,129 | 8.987 | -60 | -0,67 | 3,3 |
| Valori medi 2004-2013 | | | | 106 | 0,36 | | | -104 | -0,44 | -164 | -0,056 | 8841 | 33 | 0,52 | 2,377 |

Per quanto riguarda la componente a), secondo quanto specificato al citato art. 9, risultando negativo il saldo migratorio nel decennio 2004-2013 (-0,44%), la proiezione demografica va effettuata applicando il saldo medio % annuo complessivo, pari a 0,056% (cfr. Tabella 54) con la formula dell'interesse composto.

Tabella 5 – Proiezione demografica (tasso medio annuo)

| Anno | Popolazione | | | Famiglie | |
|-------------|--------------------------|---------------|---------------------|--------------|------------|
| | variazione % media annua | Totale | incremento assoluto | Totale | incremento |
| | | | -16 | | 46 |
| 2014 | | 29.438 | -16,4 | 9.033 | 47 |
| 2015 | | 29.421 | -16,4 | 9.080 | 47 |
| 2016 | | 29.405 | -16,4 | 9.127 | 47 |
| 2017 | | 29.388 | -16,4 | 9.174 | 47 |
| 2018 | | 29.372 | -16,4 | 9.222 | 47 |
| 2019 | | 29.356 | -16,4 | 9.269 | 48 |
| 2020 | | 29.339 | -16,4 | 9.317 | 48 |
| 2021 | | 29.323 | -16,4 | 9.365 | 48 |
| 2022 | | 29.306 | -16,3 | 9.413 | 49 |
| 2023 | -0,056 | 29.290 | -164 | 9.462 | 475 |

Applicando tale incremento percentuale annuo al decennio prossimo, la popolazione al 2023 risulta di **29.290** abitanti, con un **decremento di 169 abitanti**.

Confrontando questa popolazione con i **39.636** vani risultanti dall'Anagrafe Edilizia di cui alla Tabella 1, l'indice di affollamento risulta pari a circa 0,74 ab/stanza, inferiore dunque al valore di 1 ab/vano individuato dal PUT come soglia minima. L'indice di affollamento risulterebbe ulteriormente distante dalla soglia minima del PUT considerando i 750 vani residenziali previsti dal Piano di Recupero ai sensi della L. 219/81. **La componente a) non genera dunque alcun fabbisogno.**

Per quanto riguarda la componente b), il fabbisogno derivante dalla riduzione dell'indice di affollamento è stato indagato con riferimento al rapporto fra le **dimensioni delle abitazioni e il numero di componenti che le abitano** sulla base delle

informazioni emerse dall'Anagrafe edilizia del 2008. In coerenza con quanto prescritto dalla L.R. 35/87, il fabbisogno viene ridotto ad 1/3¹⁵.

Tabella 6 – Matrice dell'affollamento – Abitazioni occupate per dimensione delle abitazione e numero di occupanti

| N. Componenti occupanti | A | B | C | D | E | F | G | H | I Abitazioni occupate per dimensione della famiglia | L Componenti per dimensione delle famiglie |
|-------------------------|--|------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|--|---|
| | Abitazioni occupate per numero di stanze | | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | > 7 | | |
| 1 | 6 | 70 | 159 | 214 | 83 | 22 | 4 | 1 | 559 | 559 |
| 2 | 13 | 96 | 435 | 656 | 328 | 54 | 8 | 7 | 1.597 | 3.194 |
| 3 | 11 | 103 | 578 | 1.234 | 584 | 85 | 19 | 8 | 2.622 | 7.866 |
| 4 | 13 | 77 | 550 | 1.227 | 721 | 145 | 34 | 17 | 2.784 | 11.136 |
| 5 | 3 | 29 | 158 | 403 | 293 | 79 | 29 | 10 | 1.004 | 5.020 |
| 6 | 0 | 6 | 40 | 110 | 70 | 21 | 6 | 5 | 258 | 1.548 |
| 7 | 0 | 3 | 11 | 19 | 25 | 4 | 2 | 2 | 66 | 462 |
| > 7 | 0 | 1 | 3 | 6 | 5 | 2 | 0 | 0 | 17 | 136 |
| Totale | 46 | 385 | 1.934 | 3.869 | 2.109 | 412 | 102 | 50 | 8.907 | 29.921 |

Tabella 6 a- Stanze occupate in condizione di affollamento per dimensione delle abitazioni

| 1 stanza | 2 stanze | 3 stanze | 4 stanze | 5 stanze | 6 stanze | 7 stanze | >7 stanze | Totale | % sul totale delle stanze |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|--------------|---------------------------|
| 40 | 438 | 2.286 | 2.152 | 500 | 36 | - | - | 5.452 | 15,05% |

Tabella 6 b- Abitanti in condizione di affollamento per dimensione delle abitazioni

| 1 stanza | 2 stanze | 3 stanze | 4 stanze | 5 stanze | 6 stanze | 7 stanze | >7 stanze | Totale | I.A. medio in stanze sovraffollate |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|--------------|------------------------------------|
| 126 | 827 | 3.331 | 2.856 | 635 | 44 | 0 | 0 | 7.819 | 1,43 |

Riportando il numero dei vani occupati articolati per dimensione delle abitazioni con il numero dei componenti che le occupano¹⁶ nella Matrice emergono consistenti condizioni di disagio abitativo da sovraffollamento, concentrate soprattutto nelle abitazioni da 3 e 4 vani. Infatti, in 1.665 abitazioni - pari al 18,7% delle 8.907 abitazioni occupate di cui si conosce sia il numero dei vani sia quello degli occupanti- 7.819 abitanti, pari al 26,13% della popolazione rilevata dall'Anagrafe edilizia, occupano 5.452 vani, con un valore medio dell'indice di affollamento superiore a 1,4 abitanti/vano (cfr. Tabella 6). **Considerando il numero di vani necessari a riportare l'indice di affollamento ad 1 ab/vano (7.819) decurtato del numero dei vani esistenti oggi sovraffollati (5.452) e ridotto ad 1/3, la componente b) genera un fabbisogno di 789 nuovi vani (7.819 – 5.452 = 2.367/3).**

Per quanto riguarda la componente c), il numero degli alloggi malsani e non recuperabili censito dell'Anagrafe edilizia è pari a 0. Assimilando però tale categoria a quella degli "alloggi inidonei non recuperabili" considerate nel più volte citato studio regionale "La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP" e

¹⁵ Secondo il citato documento regionale sulla valutazione dei fabbisogni abitativi - ripresa dalla Delibera di G.P. 628/2013 – Individuazione delle strategie a scala sovracomunale in materia di governo del territorio per la determinazione dei criteri di valutazione dei PUC, generalmente vengono considerati sovraffollate: tutte le abitazioni da 1 stanza, quelle da 2 stanze con 3 o più componenti, quelle da 3 stanze con 5 e più componenti, quelle da 4 stanze occupate da un nucleo di 6 e più componenti. Per una maggiore aderenza ai criteri del PUT vengono invece considerate sovraffollate tutte le abitazioni con indice di affollamento maggiore di 1 abitante/vano e del numero complessivo, decurtato dei vani esistenti, ne viene considerato solo 1/3.

¹⁶ Delle 8.910 abitazioni occupate censite dall'anagrafe, in matrice risultano 8.907 in quanto di 3 abitazioni non sono stati rilevati i componenti.

ripresa dal PTCP di Napoli, possono considerarsi inidonee tutte le abitazioni da 1 stanza a meno, ovviamente, di quelle già considerate in quanto sovraffollate. **La componente c) genera dunque fabbisogno di 6 vani.**

Tabella 7- Dimensionamento abitativo

| A | B | C | D | E | H |
|----------------------------------|-------------------|--|---|--|---|
| Popolazione prevista al 2023 (1) | Vani occupati (2) | Fabbisogno vani da incremento della popolazione (componente a) (3) | Fabbisogno nuovi vani per la riduzione indice affollamento (componente b) (4) | Fabbisogno nuovi vani per la sostituzione dei vani malsani non recuperabili (componente c) (5) | Totale nuovi vani per il soddisfacimento delle componenti a) + b) + c) del fabbisogno |
| abitanti (vani) n. | n. | vani n. | vani n. | vani malsani n. | vani |
| 29.290 | 39.636 | 0 | 789 | 6 | 795 |

- (1) La popolazione prevista al 2023 è calcolata sulla base dell'indice medio annuo degli ultimi 10 anni considerando il saldo complessivo pari a 0,056, come da Tabella 5.
- (2) I vani occupati sono quelli risultanti all'Anagrafe edilizia del 2008, come da Tabella 1.
- (3) La componente a) del fabbisogno residenziale risulta dalla differenza fra il numero di abitanti previsti al 2023 e quello dei vani esistenti all'Anagrafe del 2008. Il fabbisogno è nullo essendo il numero dei vani esistenti maggiore degli abitanti previsti avendo fissato un valore medio dell'indice di affollamento pari ad 1 abitante/vano, come prescritto dalla L.R. 35/87.
- (4) La componente b) del fabbisogno residenziale è calcolata sulla base della Matrice dell'affollamento (Tabella 6) considerando il numero di vani necessario ad avere un indice di affollamento pari a 1 ab/vano per gli abitanti in condizione di sovraffollamento (7.819 abitanti), decurtato del numero dei vani esistenti oggi in condizione di sovraffollamento e ridotto ad 1/3, così come prescritto all'art. 9 della L.R. 35/87.
- (5) La componente c) del fabbisogno residenziale risulta dal numero delle abitazioni da 1 stanza risultanti dall'Anagrafe edilizia e considerati fra gli "alloggi inidonei non recuperabili", assimilabili ai vani malsani e fatiscenti di cui il PUT ammette la sostituzione dallo studio regionale "La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP". I fabbisogni da condizioni di disagio abitativo (le componenti b) e c) di cui alle colonne d) ed e)) sono da soddisfare attraverso bandi mirati di edilizia pubblica.

Il dimensionamento abitativo è dunque di **795 nuovi vani finalizzati a rispondere al disagio abitativo, da realizzare attraverso bandi di ERS specificamente mirati**. Tale fabbisogno si completa con la valutazione della domanda di edilizia residenziale sociale (ERS) di particolari fasce sociali, da indagare con specifici bandi.

E' utile ricordare inoltre che il dimensionamento fin qui descritto **non compromette la realizzazione dei 750 vani residenziali**, pari a 60.000 mc (1 vano/abitante moltiplicato 80 mc/ab come da D.I. 1444/68) e dei circa 30.000 mc non residenziali da realizzare sulle aree di sedime degli immobili crollati o demoliti per effetto del sisma del 1980, **previsti dal Piano di Recupero ex L. 219/81**, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 22 novembre 2005, che il PUC recepisce integralmente.

Il fabbisogno di attività terziarie

Per quanto riguarda il dimensionamento delle attività terziarie, **in conformità con quanto previsto all'art. 10 della L.R. 35/87**, il PUC assume il parametro di 3 mq/abitante previsto dal PUT ma introduce i criteri interpretativi descritti al paragrafo 12.2.

Come precedentemente argomentato infatti, in questa sede si fa ricorso ad una definizione più puntuale e meno restrittiva delle attività rientranti nel terziario, anche in coerenza con quanto precisato nel PTCP di Napoli, scorporando dalla superficie utile lorda complessiva rilevata dall'Anagrafe esistente le unità commerciali di vicinato (con superficie di vendita inferiore a 250 mq) e le attrezzature private di interesse pubblico assimilabili a standard urbanistici (cfr. Tabella 2 paragrafo 11.2.).

In particolare, **le unità commerciali "di vicinato" sono considerate alla stregua di uno standard aggiuntivo di qualità urbana non rientranti nel calcolo del dimensionamento delle attività terziarie.**

Le superfici degli studi professionali, pur ritenute assimilabili alle unità di vicinato sotto il profilo della qualità urbana, non sono state scorporate in quanto nell'Anagrafe Edilizia esse sono riportate unitamente al terziario direzionale e dunque non sono individuabili con precisione.

Nella Tabella 8, che segue, sono messi a confronto il dimensionamento ammissibile secondo l'interpretazione estensiva delle attività terziarie fatta dal PUT e l'ipotesi più selettiva avanzata, comprensiva anche delle modifiche apportate alla L.R. 35/87 dalla L.R. 16/2014, ai sensi del quale il dimensionamento delle attività terziarie può essere portato a 5 mq/ab di superficie *nel caso in cui le superfici utili lorde da destinare ad usi terziari (...) siano ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché la destinazione proposta sia compatibile con quelle previste per le singole zone territoriali omogenee*".

Tabella 8 - Confronto dimensionamento terziario secondo una accezione allargata delle attività terziarie del PUT e secondo la definizione puntuale proposta

| A | B | C | D | E F G | | | H I L M | | | |
|------------------------------|------------------------------------|---|--|--|---|---|---|--|---|--|
| Popolazione prevista al 2023 | Superficie terziaria esistente (1) | Superficie per attività terziarie derivanti da nuove costruzioni ammesse dal PUT (3mq/abitante) | Ulteriore superficie terziaria ammessa dal PUT se derivante da mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti (2mq/abitante) (2) | Ipotesi restrittiva | | | Ipotesi secondo le proposte avanzate in sede di Documento programmatico e di Preliminare di PUC | | | |
| | | | | Superfici ammissibili per attività terziaria derivanti da nuove costruzioni (3mq/ab) | Superfici ammissibili per attività terziaria derivanti da modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti (2mq/ab) | Superfici totali ammissibili per attività terziaria (E+F) | Superficie terziaria esistente i secondo criteri avanzati nel DOS (3) | Superfici ammissibili per attività terziaria | | |
| abitanti n. | SUL mq | SUL mq | SUL mq | SUL mq | SUL mq | SUL mq | SUL mq | derivanti da nuove costruzioni (3mq/ab) | derivanti da modifica d. u. di edifici esistenti (2mq/ab) (2) | Superfici totali ammissibili per attività terziaria (I+L=5mqxab-SUL esistente) |
| 29.290 | 97.174 | 87.870 | 58.580 | 0 | 49.276 | 49.276 | 55.007 | 32.863 | 58.580 | 91.443 |

(1) Superficie rilevata dall'Anagrafe edilizia 2008 (cfr. tabella 2)

(2) Ai sensi del comma 81 della L.R. 16/2014, a tale dimensionamento si aggiungono ulteriori 2 mq/ab "nel caso in cui le superfici utili lorde da destinare ad usi terziari (...) siano ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché la destinazione proposta sia compatibile con quelle previste per le singole zone territoriali omogenee".

(3) In sede di redazione del Documento programmatico si è avanzata la proposta, ai fini del dimensionamento delle attività terziarie rientranti nella soglia di 3 mq/ab posta dal PUT, di poter scorporare dalla superficie delle attività terziarie esistenti gli esercizi commerciali di vicinato e le attrezzature private di interesse pubblico assimilabili a standard (cfr. par. 4.3).

Nella prima ipotesi (colonne E, F e G) gli 87.777 mq ammessi dal PUT sulla base del parametro di 3 mq/ab (3 mq x 29.259 abitanti=87.777 mq) sono superati dalla superficie terziaria esistente (97.174 mq). **Il fabbisogno connesso alla realizzazione di nuovi edifici sarebbe pari a 0 mq e risulterebbe ammissibile solo la parte di SUL terziaria derivante dalla modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti, pari a mq 49.276 .**

Nella seconda ipotesi (colonne I, L e M) **le superfici terziarie esistenti, a seguito dello scorporo delle unità commerciali di vicinato e delle attrezzature private di uso pubblico¹⁷, sono 55.007 mq** che, detratte da quelle ammissibili secondo il parametro di 3mq/ab, **consentono la realizzazione di ulteriori 32.863 mq di attività terziarie¹⁸** di nuova costruzione e 58.580 mq di superfici terziarie derivanti dalla modificazione della destinazione d'uso di edifici esistenti.

Inoltre ai sensi del comma 81 della L.R. 16/2014, a tale dimensionamento si

¹⁷ In sede di redazione del Piano operativo e relativi Atti di Programmazione andrà verificato che le attrezzature private di uso pubblico esistenti e qui considerate con valenza di standard urbanistico, siano coerenti con i requisiti a tal fine previsti dal PTCP.

¹⁸ Il dato differisce da quello riportato nel Preliminare di PUC del luglio 2013 in quanto il saldo medio da applicare alla proiezione demografica è calcolato è nel decennio 2004-2013, più sfavorevole rispetto a quello considerato nel preliminare 2009-2018 (cfr. la tabella 4).

Il dimensionamento delle attività produttive

Come già detto, a differenza di quanto avviene per le attività residenziali e terziarie, **il PUT non prevede un limite al dimensionamento della attività produttive** ma soltanto una precisazione del numero di addetti per ettaro nel dimensionamento nell'ambito della redazione dei piani attuativi (art. 19 della L.R. 35/87), come di seguito specificato. Per quanto la minore attenzione agli impatti connessi alle attività produttive rispetto a quelli generati dalle attività terziarie possa sembrare contraddittorio per un piano finalizzato al controllo dei carichi antropici, risponde ad una logica tipica degli anni '70, fondata sul presupposto ideologico che l'industrializzazione fosse il perno centrale dello sviluppo economico e attività "sostenibile" anche sotto il profilo socio-politico. L'individuazione di nuovi spazi per attività produttive è senz'altro uno dei temi più importanti del PUC di Gragnano, come è risultato anche dalle prime consultazioni a suo tempo avviate con i rappresentanti di categoria e testimoniato dalle numerose richieste inoltrate allo Sportello Unico per le Attività Produttive. Il territorio gragnanese presenta infatti un tessuto produttivo piuttosto vivace e di grande qualità, non solo in campo agroalimentare ma anche nel settore tessile e della meccanica di precisione. Negli ultimi decenni tali attività hanno però sofferto per la mancanza di un piano urbanistico comunale che, dopo l'entrata in vigore del PUT, fosse in grado di offrire la disponibilità di spazi adeguati ad un corretto ed equilibrato sviluppo.

Quella della pasta è senz'altro, la produzione-simbolo della città di Gragnano e costituisce non solo una importante risorsa in termini occupazionali, ma anche una forte componente dell'identità locale che ha storicamente segnato il territorio sotto il profilo fisico, economico e culturale e che oggi ne rappresenta la riconoscibilità a livello internazionale.

Pertanto, già in sede di Bando per l'affidamento del PUC, fu previsto il supporto di un consulente esperto per gli aspetti socio-economici¹⁹ che ha prodotto tre relazioni: *Studio socio-economico territoriale, Dimensionamento degli ambiti per attività produttive, Analisi di supporto alla verifica di efficacia dei meccanismi perequativi*.

Lo studio "*Dimensionamento degli ambiti per attività produttive*" effettuato dai consulenti per gli aspetti economici -cui si rimanda per le analisi di dettaglio- è finalizzato in particolare ad individuare quali sono le attività produttive di base e qual è il loro andamento in modo da poter individuare, partendo dall'esame delle tendenze in atto, la loro più probabile evoluzione.

In questa direzione, sulla base del trend dei flussi d'iscrizione e cessazione delle imprese nel periodo 2005-2013, riportata nella tabella e nei diagrammi che seguono²⁰, viene prima di tutto effettuata la proiezione al 2023 utilizzando diversi modelli matematici, i cui risultati sono sintetizzati nella Tabella 10.

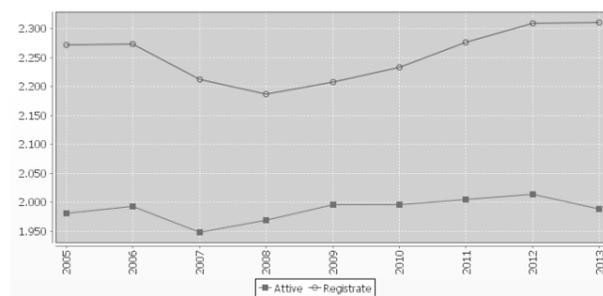
Tabella 9 – Serie storica imprese attive (Fonte: Elaborazione su dati della Camera del Commercio di Napoli - ri.trend)

| Anno di riferimento | Numero imprese [n] | Variazione [%] |
|---------------------|--------------------|----------------|
| 2005 | 1981 | - |
| 2006 | 1993 | 0,61 |
| 2007 | 1948 | -2,26 |
| 2008 | 1968 | 1,03 |
| 2009 | 1995 | 1,37 |
| 2010 | 1995 | 0,00 |
| 2011 | 2004 | 0,45 |
| 2012 | 2014 | 0,50 |
| 2013 | 1988 | -1,29 |

¹⁹ A seguito di tale previsione nel 2008 l'Amministrazione comunale bandì una procedura di evidenza pubblica per la selezione di un esperto in aspetti economici che non si concluse con l'assegnazione dell'incarico. In seguito, in diverse occasioni, fu anche richiesto al gruppo di progettazione di fornire nuove indicazioni su eventuali requisiti aggiuntivi che tale figura avrebbe dovuto presentare anche in virtù delle recenti modifiche delle normative regionali. L'assegnazione dell'incarico, attraverso un nuovo bando, è stata effettuata solo alla fine del 2013.

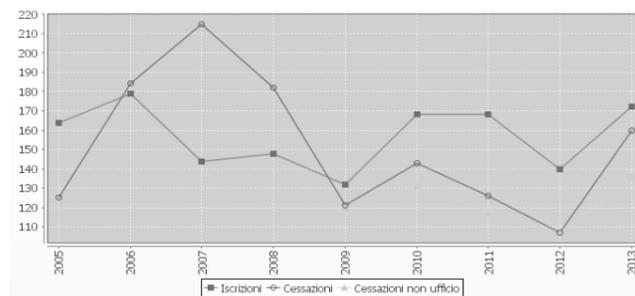
²⁰ Le tabelle e i grafici sono ripresi dallo studio citato (pag 6).

9a- Serie storiche: trend imprese attive e registrate



(Fonte: Camera del Commercio di Napoli - ri.trend)

9b- Serie storiche: Iscrizioni e Cessazioni e Cessazioni non d'ufficio



La previsione ritenuta più attendibile è ritenuta quella ottenuta con un *Modello polinomiale del 2° ordine*, secondo la quale il numero di **imprese attive previsto al 2023 è pari a 2102 unità**.

Tabella 10 – Sintesi delle proiezioni effettuate

| Linea di tendenza/regressione | Espressione | R ² | Previsione al 2023 |
|--|--|----------------|--------------------|
| Modello lineare | y = 3,8333x - 5713,8 | 0,2844 | 2.041 |
| Modello logaritmico | y = 7700,3ln(x) - 56577 | 0,2843 | 2.040 |
| Modello polinomiale di ordine 2 | y = 0,3182x² - 1274,6x + 1E+06 | 0,2945 | 2.102 |
| Modello potenza | y = 3E-10x ^{3,8791} | 0,2829 | 2.042 |
| Modello esponenziale | y = 41,057e0,0019x | 0,2830 | 2.043 |

Tale dato, come meglio specificato in seguito, viene utilizzato come incremento medio % di crescita applicato al rapporto numero di addetti/superficie fondiaria e poi territoriale.

Il fabbisogno in termini di superficie fondiaria e addetti²¹ viene valutato come media fra i diversi fabbisogni per tipologie di produzione, così come riportato in **Tabella 11**.

Tabella 11 – Quote fondiarie per addetti nel settore secondario

| Tipo | Numero addetti delle unità locali delle imprese attive | | Quota fondiaria | | Superficie fondiaria lavorativa per industria/artigianato | |
|---|--|-----|-----------------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | e _{min} | e _{max} | S _{f,min} | S _{f,max} |
| | [%] | [n] | [m ² /add] | [m ² /add] | [m ²] | [m ²] |
| Totale estrazione di minerali da cave e miniere | 0,2% | 4 | 50 | 85 | 200 | 340 |
| Totale fornitura di acqua reti fognarie, gestione dei rifiuti e risanamento | 6,9% | 144 | 40 | 55 | 5.760 | 7.920 |
| Totale costruzioni | 27,7% | 575 | 20 | 25 | 11.500 | 14.375 |
| Totale industrie alimentari | 26,3% | 546 | 238 | 577 | 129.948 | 315.042 |
| Totale industria delle bevande | 0,5% | 10 | 238 | 577 | 2.380 | 5.770 |
| Totale industrie tessili | 0,3% | 6 | 100 | 122 | 600 | 732 |
| Totale confezione di articoli di abbigliamento, articoli in pelle e pelliccia | 6,4% | 132 | 74 | 85 | 9.768 | 11.220 |

²¹ L'indagine, come si è detto, viene effettuata anche per i settori primari e secondari, per i quali si rimanda allo studio citato.

| | | | | | | |
|---|---------------|-------------|-----|-----|----------------|----------------|
| Totale fabbricazione di articoli in pelle e simili | 0,1% | 2 | 67 | 74 | 134 | 148 |
| Totale industrie del legno | 1,6% | 33 | 195 | 210 | 6.435 | 6.930 |
| Totale fabbricazione di articoli di carta e cartone | 1,0% | 21 | 90 | 90 | 1.890 | 1.890 |
| Totale stampa e servizi connessi alla stampa | 1,4% | 29 | 90 | 90 | 2.610 | 2.610 |
| Totale fabbricazione di prodotti chimici | 0,2% | 5 | 150 | 175 | 750 | 875 |
| Totale fabbricazione di prodotti e preparati farmaceutici | 0,0% | 1 | 150 | 175 | 150 | 175 |
| Totale fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche | 0,0% | 1 | 130 | 130 | 130 | 130 |
| Totale fabbricazione altri prodotti lavorazione di minerali non metalliferi | 0,7% | 14 | 400 | 400 | 5.600 | 5.600 |
| Totale metallurgia | 0,0% | 1 | 195 | 281 | 195 | 281 |
| Totale fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attr.) | 10,4% | 216 | 120 | 120 | 25.920 | 25.920 |
| Totale fabbricazione computer, elettronica e ottica, app. elettromedicali, di misurazione e orologi | 1,0% | 20 | 45 | 50 | 900 | 1.000 |
| Totale fabbricazione apparecchiature elettriche e non, per uso domestico | 2,0% | 41 | 45 | 50 | 1.845 | 2.050 |
| Totale fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca | 0,8% | 16 | 45 | 50 | 720 | 800 |
| Totale fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi | 2,1% | 43 | 196 | 350 | 8.428 | 15.050 |
| Totale fabbricazione di altri mezzi di trasporto | 0,5% | 10 | 196 | 350 | 1.960 | 3.500 |
| Totale fabbricazione di mobili | 0,5% | 10 | 174 | 347 | 1.740 | 3.470 |
| Totale altre industrie manifatturiere | 0,6% | 13 | 120 | 120 | 1.560 | 1.560 |
| Totale riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature | 8,7% | 180 | 100 | 309 | 18.000 | 55.620 |
| Totale | 100,0% | 2073 | | | 239.123 | 483.008 |

S_{f,media}
361.066

Dalla Tabella 11 si ricava il fabbisogno pregresso in termini di superficie fondiaria per numero di addetti, pari a 2073. Il fabbisogno aggiuntivo è una percentuale del fabbisogno pregresso, calcolato in funzione dell'andamento delle imprese attive (1,76%).

Il passaggio alla superficie territoriale viene effettuato nello Studio integrando le superfici fondiarie con ulteriori aliquote di superficie necessarie alle urbanizzazioni primarie e secondarie:

$$S_t = S_f + (S_v + S_p + S_{tec} + S_{svil} + S_{fil}) \text{ dove:}$$

- S_v comprende le aree cinematiche, esclusi i parcheggi, (12÷20% del totale S_t);
- S_p comprende le altre aree pubbliche ex DM 1444/1968 (min 10% del totale S_t, di cui la metà destinata a parcheggi);
- S_{tec} riservata a impianti di approvvigionamento idrico, di depurazione, sottostazioni elettriche e simili, in prima approssimazione assunta pari al 5÷15% del totale S_t;
- S_{svil} è l'area da riservare agli ampliamenti e sviluppi (20% del totale S_t) tale da consentire l'aggregazione alternativa a lotti diversi;
- S_{fil} dipende dalla situazione dei luoghi e può coincidere con il verde pubblico.

Aggiungendo alla superficie fondiaria lavorativa S_f le superfici innanzi definite, lo Studio ottiene l'estensione territoriale S_t degli ambiti destinati al settore secondario necessaria per soddisfare il fabbisogno pregresso al 2011.

Considerando i valori minimi e massimi delle *aliquote fondiarie* aggiuntive e considerando un incremento delle imprese attive sulla base di quanto riportato nella precedente Tabella 10, il fabbisogno complessivo individuato dallo Studio è articolato come dalle seguenti Tabelle, con un numero compreso fra un min di 15 e un max di 46 di addetti per ettaro.

| fabbisogno pregresso al 2011 | | fabbisogno aggiuntivo al 2023 | | fabbisogno totale al 2023 | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| $S_{t,min}$ | $S_{t,max}$ | $S_{t,min}$ | $S_{t,max}$ | $S_{t,min}$ | $S_{t,max}$ |
| [m ²] | [m ²] | [m ²] | [m ²] | [m ²] | [m ²] |
| 451.175 | 1.380.023 | 7.941 | 24.288 | 459.116 | 1.404.311 |
| $S_{t,media}$ 915.599 | | $S_{t,media}$ 16.115 | | $S_{t,media}$ 931.714 | |

incremento imprese attive
rispetto al 2011
1,76%

Anche nel caso delle attività secondarie, però, il PUC conferma la scelta di avvalersi dei criteri dimensionamento previsti dal PUT, a meno delle precisazioni effettuate in coerenza con alcuni aggiornamenti legislativi (in particolare quelli riguardanti gli esercizi commerciali di vicinato e le attrezzature private di interesse pubblico, così come descritto al paragrafo 12.2). Il proporzionamento della superficie territoriale degli ambiti di riqualificazione e densificazione destinati allo sviluppo delle attività produttive (la Cittadella dei Pastifici) viene dunque effettuato in coerenza con l'art. 19 della L/R 35/87 che prescrive un numero di addetti per ettaro compreso fra un min di 40 e un max di 60. Pertanto, considerato il numero di addetti esistenti,

il fabbisogno pregresso è di :

| addetti n. | St max mq | St min mq |
|---------------|--------------|--------------|
| 2073 | 518.250,00 | 346.191,00 |

il fabbisogno complessivo al 2023 è di :

| addetti n. | St max mq | St min mq |
|---------------|--------------|--------------|
| 2142 | 535.500,00 | 357.714,00 |

L'Ambito di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) previsto dal PUC per la Cittadella dei Pastifici è di **mq 416.470**, quantità compresa nell'intervallo del fabbisogno complessivo considerato.

La domanda stimata al 2023 comprende quella proveniente dalla delocalizzazione e/o dalla razionalizzazione del ciclo di produzione e distribuzione di alcune attività esistenti, con particolare riferimento a quelle nel centro storico e nelle aree di rischio idrogeologico. Tale domanda emerse con chiarezza anche nelle diverse fasi di ascolto effettuate in sede di redazione del Documento programmatico prima (fra il 2007 e il 2008) e del Preliminare di PUC poi (nel 2013). In quella sede infatti, alcune piccole aziende localizzate in ambito urbano, con particolare riferimento ai pastifici artigianali, segnalano le difficoltà delle aziende a svilupparsi a causa delle condizioni di forte congestionamento del traffico cittadino e della carenza di spazi nelle strutture produttive esistenti.

Riepilogo

Il calcolo del dimensionamento del PUC in termini di fabbisogno abitativo, terziario e produttivo (artigianato produttivo e industriale) è dunque così articolato.

Per quanto riguarda il dimensionamento abitativo:

1. **Non sono prevedibili nuovi vani dovuti ad incremento demografico in quanto**, a fronte di un trend di fatto stazionario, si è in presenza di un numero di vani esistenti fortemente eccedente il rapporto 1ab/vano previsto dal PUT;

2. Il **fabbisogno da disagio abitativo**, rintracciato sulla base di una maggiore articolazione di dati dell'Anagrafe Edilizia, risulta di 795 vani derivanti:
 - o **da affollamento, attraverso la matrice** dei componenti delle famiglie per dimensione degli alloggi, n. **789 vani**
 - o **da vani malsani**, così come definiti dallo studio regionale *La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP* e dal PTCP stesso (art. 65 comma 4), n. **6 vani**.

In entrambi i casi il **soddisfacimento di questi fabbisogni dovrà avvenire attraverso la realizzazione di alloggi di ERS da assegnare con specifici bandi**.

Andrà inoltre indagata attraverso bandi pubblici mirati, la domanda di edilizia residenziale sociale (ERS) da parte di specifiche fasce sociali (giovani coppie, studenti, anziani, portatori di handicap, immigrati, ...), in parte già intercettata da interventi programmati da parte delle precedenti amministrazioni.

3. **Restano invariate e vigenti le previsioni del Piano di recupero ai sensi della L. 219/81, che prevede la realizzazione di 750 vani** residenziali (60.000 mc) in sostituzione di quelli demoliti in seguito al sisma del 1980.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle attività terziarie:

1. Il dimensionamento delle attività terziarie dovrà essere valutato con la Provincia di Napoli e con la Regione al fine di condividere le interpretazioni relative alle attività terziarie che sono state avanzate nei paragrafi precedenti (Cfr. paragrafi 12.1, 12.2 e 12.3) sulla base delle recenti normative sulle attività commerciali. Se tali ipotesi saranno condivise, si potrà procedere alla realizzazione di **circa 48.390 mq di attività terziarie** (cfr. Tabella 8), che potranno essere utilizzate per l'attivazione dei processi di riqualificazione dell'esistente attraverso meccanismi perequativi.
2. **Restano invariate e vigenti le previsioni del Piano di recupero ai sensi della L. 219/81, che prevede la realizzazione di 30.000 mc per attività non residenziali** in sostituzione degli edifici demoliti in seguito al sisma del 1980.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle attività secondarie:

Il dimensionamento delle attività industriali e artigianali è stato effettuato in conformità all'art. 19 della L.R. 35/87 sulla base delle previsioni eseguite nello Studio *"Dimensionamento degli ambiti per attività produttive"* realizzato a sostegno della redazione del PUC. In particolare, le proiezioni effettuate nello studio citato prevedono un numero di addetti per il settore secondario al 2023 di 2.142 addetti per i quali, sulla base dei parametri previsti dalla L.R. 35/87 (min 40 max 60 addetti per ettaro), **sono necessari min 357.714 e max 535.500 mq**.

Le aree destinate allo sviluppo delle attività industriali e artigianali sono prevalentemente concentrate nell' **Ambito di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati (ARDi) della Cittadella dei Pastifici, ed ammontano a mq 416.470**, rientrante nell'intervallo considerato.

Il fabbisogno di attrezzature a standard

La L.R. 35/87 dimensiona le attrezzature a standard con riferimento principalmente alla popolazione, prevedendo una **dotazione minima di per 27 mq/ab**, ripartita in: 4,5 mq per l'istruzione materna e dell'obbligo, 2 mq per attrezzature di interesse comunale, 2,5 mq per parcheggi, 18 mq per le aree verdi e gli impianti sportivi.

A questa dotazione va aggiunta un'ulteriore **quota connessa alle superfici destinate ad attività ricettive**, che ammonta a **15 mq per ogni 20 mq di SUL**, da ripartire in: 10 mq per verde, gioco libero e sport, 3 mq per parcheggi, 2 mq per attrezzature di interesse comunale.

Non sono previste aree a standard connesse a superfici terziarie (del resto queste sono dimensionate sulla base della popolazione), né aree a standard per **le attrezzature territoriali, che restano individuate direttamente dal PUT nelle zone territoriali per parchi urbani e territoriali e ZT9 e ZT 8**. Di queste zone a Gragnano è presente solo la ZT 8 che, come precedentemente descritto (cfr. paragrafo 1.3.), comprende la sommità del Monte Muto e quella del Monte S. Erasmo fino al Monte Megano, per una superficie complessiva di **circa 850mila mq**.

Dalla misurazione su cartografia delle superfici fondiarie risultano circa **242.380 mq** di attrezzature esistenti, di cui 1.191 mq in immobili privati e 18.631 in corso di realizzazione. **Ai fini del calcolo del fabbisogno di attrezzature a standard vengono calcolate le superfici delle sole Attrezzature di scala locale a standard, esistenti e in corso di realizzazione** -che comprendono le attrezzature rispondenti ai requisiti richiesti dal D.I. 1444/68, **per un totale di 184.682 mq-** e sono escluse le *Attrezzature di scala locale in immobili privati* e le *Attrezzature di scala territoriale*. Tale dotazione copre solo il 23,22% del fabbisogno al 2014 che, per una popolazione di **29.454 abitanti** (popolazione residente al 1° gennaio 2014), è pari a mq **795.258 mq**.

Tabella 12 – Attrezzature esistenti

| Categoria | Attrezzature di scala locale a standard | | | Attrezzature di scala locale in immobili privati mq | Attrezzature di scala territoriale mq |
|---|---|------------------------------|-------------------|---|---------------------------------------|
| | Esistenti al 2014 mq | In corso di realizzazione mq | Totale mq | | |
| Attrezzature per l'istruzione | 56.110,70 | 0 | 56.110,70 | 169,73 | 15.210,72 |
| Attrezzature d'interesse comune | 114.776,60 | 9660,83 | 124.437,43 | 1.021,56 | 0 |
| Spazi verdi attrezzati | 34.560,79 | 0 | 34.560,79 | 0 | 0 |
| Parcheggi | 470,49 | 9.184,97 | 9.655,46 | 0 | 0 |
| Attrezzature tecnologiche e per la mobilità | | | | | 41.295,78 |
| Totale | 205.918,58 | 18.845,80 | 224.764,38 | 1.191,29 | 56.506,50 |

A tale fabbisogno vanno aggiunte, inoltre, ulteriori **13.856 mq** di attrezzature a standard **connesse alla superficie delle attività ricettive esistenti** risultanti dall'Anagrafe edilizia del 2008 (18.475/20X15 mq), come richiesto dalla L.R. 35/87 .

Il **fabbisogno al 2023** deve essere calcolato considerando:

- **la popolazione** prevista al 2023, pari a 29.290 abitanti,
- **la superficie delle nuove attività ricettive**, stimabili a titolo di esempio in **14.500 mq** (circa il 30% delle superfici terziarie ancora attivabili come risulta dalla precedente tabella 8, colonne F e G), che ammontano a **10.875 mq**.

Al netto delle attrezzature esistenti ed in corso di realizzazione, il fabbisogno complessivo al 2023 è dunque di 630.880 mq, come articolato nella Tabella 13.

Tabella 13 – Fabbisogno complessivo di superfici per Attrezzature a standard al 2023

| Categoria | Parametri richiesti dalla L.R. 35/87 mq/ab | Attrezzature di scala locale a standard esistenti e in corso di realizzazione mq | Fabbisogno popolazione al 2023 mq | Fabbisogno al netto delle attrezzature esistenti e in corso di realizzazione mq | Fabbisogno connesso alle attrezzature ricettive esistenti e previste mq | Totale fabbisogno attrezzature a standard al 2023 mq |
|---------------------------------|--|--|-----------------------------------|---|---|--|
| Attrezzature per l'istruzione | 4,50 | 56.110,70 | 131.805,00 | -75.694,30 | | |
| Attrezzature d'interesse comune | 2,00 | 124.437,43 | 58.580,00 | 65.857,43 | | |
| Spazi verdi attrezzati | 18,00 | 34.560,79 | 527.220,00 | -492.659,21 | | |
| Parcheggi | 2,50 | 9.655,46 | 73.225,00 | -63.569,54 | | |
| Totale | 27 | 224.764,38 | 790.830,00 | -566.065,62 | -24.731 | -590.796,62 |

Le attrezzature pubbliche saranno realizzate negli specifici Ambiti di Riqualificazione urbanistica e Ambientale per gli standard urbanistici (ARUAsu) e/o negli Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti integrati di cui alla Tav. P4.2.

L'acquisizione delle aree e la realizzazione delle attrezzature potrà avvenire attraverso i meccanismi perequativi e le procedure descritte al capitolo 10, in coerenza a quanto previsto dalle più recenti normative regionali e provinciali. A tali meccanismi si aggiunge la possibilità di ricorrere all'intervento privato per realizzare attrezzature private di uso pubblico, secondo le modalità previste dalla vigente normativa dei lavori pubblici per le opere pubbliche (ad es. i project financing).

Per quanto riguarda la distribuzione delle attrezzature a standard il PUC prende a riferimento gli Ambiti di Paesaggio di cui alla Tav. P3. Sulla base della distribuzione della popolazione residente ricavata dall'Anagrafe edilizia 2008 e proporzionalmente aggiornata alle previsioni demografiche del 2023, è stata costruita la tabella di seguito riportata che rappresenta, per Ambiti di Paesaggio, la distribuzione delle attrezzature esistenti e degli Ambiti Riqualificazione urbanistica e Ambientale per gli standard urbanistici previsti dal PUC.

Tabella 14 – Fabbisogno di aree per standard urbanistici al 2023 e superfici di ARUAsu previsti dal PUC negli Ambiti di paesaggio

| Ambiti di Paesaggio | 1. Abitanti al 2008 (Anagrafe edilizia 2008) n | 2. Abitanti presunti al 2023 n. | 3. Fabbisogno totale mq | 4. Attrezzature a standard esistenti al 2014 mq | 5. Attrezzature a standard di progetto o in corso di attuazione mq | 6. Fabbisogno complessivo residuo al 2023 ((4+5)-3) mq | 7. ARUAsu (1) mq | 8. (deficit o surplus) (6-7) mq |
|--|--|---------------------------------|-------------------------|---|--|--|-------------------|---------------------------------|
| 1 Carmiano | 4.481 | 4.398 | 118.741,09 | 9.186,37 | 0,00 | -109.554,72 | 37.396,84 | -78.233,42 |
| 2 Cittadella dei pastifici e delle attività produttive | 1.758 | 1.725 | 46.584,88 | 11.657,13 | 0,00 | -34.927,75 | 35.941,06 | -1.985,07 |
| 3 Parco fluviale | 249 | 244 | 6.598,20 | 673,33 | 0,00 | -5.924,87 | 352.569,93 | 346.645,06 |
| 4 Casa dei Miri | 1.777 | 1.744 | 47.088,36 | 47.780,15 | 1.631,69 | 2.323,49 | 39.317,97 | 16.983,00 |
| 5 Porta di Via Castellammare | 3.802 | 3.731 | 100.748,41 | 4.571,03 | 2.632,06 | -93.545,32 | 52.333,62 | -45.776,26 |
| 6 Città storica e consolidata di Via Roma | 6.912 | 6.784 | 183.159,66 | 51.084,19 | 3.143,64 | -128.931,83 | 84.944,62 | -50.120,00 |
| 7 San Leone | 7.189 | 7.056 | 190.499,83 | 57.028,66 | 7.186,77 | -126.284,40 | 114.758,66 | -23.325,03 |
| 8 San Giuseppe - Caprile | 660 | 648 | 17.489,20 | 2.627,54 | 0,00 | -14.861,66 | 8.089,80 | -7.449,67 |
| 9 Valle dei Mulini | 31 | 30 | 821,46 | 0,00 | 1.241,18 | 419,72 | 0,00 | 404,00 |
| 10 Monte Pendolo | 907 | 890 | 24.034,41 | 1.233,83 | 0,00 | -22.800,58 | 1.471,40 | -21.329,18 |
| 11 Promontorio di S. Tommaso - S. Nicola Li Miri | 817 | 802 | 21.649,51 | 8.639,09 | 3.010,46 | -9.999,96 | 7.596,02 | -2.403,94 |
| 12 Aurano | 501 | 492 | 13.275,90 | 3.935,69 | 0,00 | -9.340,21 | 20.458,94 | 10.867,63 |
| 13 Promontorio di Castello | 233 | 229 | 6.174,22 | 5.318,58 | 0,00 | -855,64 | 3.055,49 | 2.199,85 |
| 14 Versanti alti dei Monti Lattari | 527 | 517 | 13.964,86 | 2.182,99 | 0,00 | -11.781,87 | 0,00 | -11.781,87 |
| Totale | 29.844 | 29.290 | 790.830,00 | 205.918,58 | 18.845,80 | -566.065,62 | 757.934,36 | 134.695,09 |

La superficie degli ARUAsu considerata in colonna 7 è quella complessiva delle aree perimetrate al lordo delle aree di concentrazione delle volumetrie edilizie derivanti dal meccanismo perequativo. La superficie degli Ambiti di Trasformazione per gli standard urbanistici al netto delle aree di concentrazione è di circa mq 719.380,00.

12.8. Verifica della efficacia del meccanismo di attuazione degli Ambiti di Riqualificazione Urbana e Ambientale per Standard urbanistici.

Il meccanismo di attuazione del piano attraverso i trasferimenti compensativi viene di seguito analizzato per verificare che il dimensionamento degli *Ambiti di Riqualificazione e Densificazione per insediamenti Integrati* (ARDi) sia adeguato a coprire il dimensionamento del PUC, compresi i diritti edificatori generati dall'attuazione dagli *Ambiti di Riqualificazione Urbana e Ambientale per standard urbanistici* (ARUAsu) dove non è ammesso concentrare in sito la Superficie Utile Lorda (SUL) generata dal Diritto edificatorio virtuale (Dev) delle aree da cedere gratuitamente al Comune.

La Tabella 15 consente di verificare che la capacità insediativa negli ARDi è tale da garantire l'accoglimento del le SUL derivanti da:

- il diritto edificatorio (Dev) delle aree libere coinvolte dagli interventi negli ARDi, valutato in base all'indice di edificazione virtuale (lev) derivato dall'*Ambito di Equivalenza* cui tali aree appartengono,
- il diritto edificatorio (Dev) derivante dalla cessione gratuita al Comune delle aree comprese negli ARUAsu dove non è ammessa la concentrazione in sito e dunque è da trasferire all'interno del 50% della quota di riserva pubblica (Derp) del diritto edificatorio complessivamente assegnabile all'ARDi (Det) (cfr. paragrafo 10.1 punto 9)
- il diritto edificatorio delle ulteriori quote premiali previste dai meccanismi perequativi individuati e rientranti nell'lerp (cfr. paragrafo 10.1 punto 10) .

La Tabella 15 specifica:

- la superficie territoriale complessiva degli ARDi considerandone, per eccesso, la sola superficie completamente libera;
- la superficie territoriale necessaria per le urbanizzazioni primarie e secondarie, considerando per le prime il 10% della Superficie Territoriale - ST e per le seconde le superfici a standard prescritte dal D.M 1444/68 per gli insediamenti produttivi (10% della ST di cui metà a verde e metà a parcheggio, in esubero rispetto a quelle previste all' articolo 19 della L.R. n.35/1987 per i Piani Attuativi per attività produttive di 0,04 mq/mq di SUL per i parcheggi) e terziari (l'80% delle SUL terziarie, dove, per eccesso, è stato considerato l'intero dimensionamento del PUC per tali attività, pari a circa 50.000 mq);
- l'Indice edificatorio virtuale (lev) derivato dagli Ambiti di Equivalenza cui appartengono gli ARDi, espresso in mq di Superficie Utile Lorda (SUL) per mq di Superficie territoriale (ST),
- l'lerp come indice aggiuntivo all'lev e pari al doppio di questo;
- l'let effettivo, dato dalla somma dell'lev e dell'lerp.

Vengono inoltre riportati:

- l'indice medio di densità fondiaria prodotto dal meccanismo perequativo all'interno degli ARDi, ritenuto compatibile con le caratteristiche morfologico-insediative di ciascuno di essi;
- le quantità di SUL trasferita dagli ARUAsu dove non è ammessa la concentrazione in sito e dunque da accogliere negli ARDi;

La tabella 16 mette a confronto le quote di SUL che il meccanismo perequativo complessivamente può generare per l'attuazione delle aree a standard messe in campo, evidenziando la coerenza e l'ampia capacità di copertura delle quote non concentrabili in sito. La tabella 16 specifica:

- l'indice edificatorio per ciascuna Regione urbana degli Ambiti di Equivalenza
- la superficie territoriale degli ARUAsu, suddivisa per ARUAsu di concentrazione o di trasferimento
- il Dev sviluppato, anch'esso suddiviso per Ambiti di equivalenza e per ARUAsu di concentrazione o di trasferimento, specificando anche la quantità delle aree vincolate per le quali l'lev della Regione urbana di riferimento deve ridursi della metà
- la quantità di SUL proveniente dagli ARUAsu da trasferire negli ARDi
- la quantità di SUL accoglibile negli ARDi individuata nella tabella 15.

Dal confronto delle due tabelle si evidenzia che la SUL proveniente dall'attuazione degli ARUAsu che non riesce a trovare capienza negli ARDi è di appena 1.152 mq circa, pari al 2% circa del Dev da trasferire. Tale quantità è del tutto trascurabile per l'attuazione del piano in quanto la superficie a standard compresa negli ARUAsu rispetto superiore al fabbisogno complessivo

per circa il 25%. Tale surplus costituisce un margine necessario per garantire adeguate chances competitive nell'attuazione degli Ambiti di riqualificazione.

Tabella 15 – Verifica del meccanismo perequativo del PUC per l'attuazione degli Ambiti di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale per standard urbanistici in funzione della Capienza degli ARDi

| ARDi | Superficie territoriale degli ARDi | | (1) Superficie territoriale per urbanizzazioni primarie e secondarie | Superficie fondiaria (Sf) | lev (2) | let (3) | SUL generata negli ARDi (lerp) | | IDF | Capacità degli ARDi per le SUL provenienti dai trasferimenti compensativi (quota lerp destinata ai trasferimenti compensativi) |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------|---|---------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------|------|---|
| | totale (St) | di cui libera (Stl) | | | | | da lev | da let | | |
| | mq | mq | | | | | mq | mq | | |
| Cittadella dei Pastifici | 416.470,44 | 215.846,88 | 103.231,73 | 112.615,15 | 0,50 | 1,00 | 107.923,44 | 215.846,88 | 1,92 | 53.961,72 |
| Stazione Fs | 23.853,04 | 21.473,15 | 15.890,13 | 5.583,02 | 0,40 | 0,80 | 8.589,26 | 17.178,52 | 3,08 | 4.294,63 |
| Nodo intermodale | 20.246,24 | 14.343,31 | 3.729,26 | 4.711,12 | 0,100 | 0,20 | 1.434,33 | 2.868,66 | 0,61 | 717,17 |
| | | | | | | | | | | 58.973,52 |

- (1) Per il dimensionamento di massima delle superfici per urbanizzazioni primarie e secondarie si assume:
- una superficie per le strade del 10% (pari alla superficie minima ammessa dal PUT per i Piani Attuativi e dal PTCP di Napoli in aree produttive) in quanto l'area è dotata di strade esistenti anche se da adeguare e integrare. le superfici a standard prescritte dal D.M 1444/68 (10% della ST metà a verde e metà a parcheggio) in esubero rispetto a quelle previste all' articolo 19 della L.R. n.35/1987 per i Piani Attuativi per attività produttive (0,04 mq/mq di SUL per i parcheggi);
 - un ipotetico carico di 50.000 mq di SUL terziaria, superiore al massimo della SUL prevista dal dimensionamento (circa 33.000 mq di nuova costruzione) al fine di coprire ulteriore SUL eventualmente proveniente da trasferimenti dalle aree di rischio idrogeologico.
- (2) L'Indice edificatorio virtuale (lev) derivato dagli Ambiti di Equivalenza è espresso in mq di Superficie Utile Lorda (SUL) per mq di Superficie territoriale (St) e costituisce la potenzialità edificatoria da riconoscere ai proprietari dei suoli attraverso gli "Atti di programmazione" previsti dalla L.R. 16/2004 come strumento di attivazione dei diritti edificatori ricadenti nei soli Ambiti di Riqualificazione individuati dal PUC e inseriti in tali Atti.
- (3) L'Indice edificatorio di trasformazione (let) corrisponde alla somma del Diritto Edificatorio Virtuale (Dev) e di riserva pubblica (Derp). Il Derp si suddivide in 2 quote (quota trasferita dagli ARUAsu (a) e incentivo per la qualità urbanistica, architettonica e ambientale degli interventi (b)) pari al 25% ciascuna del diritto edificatorio complessivo potenzialmente riconoscibile.

Tabella 16 – Verifica del meccanismo perequativo del PUC per l’attuazione degli Ambiti di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale per standard urbanistici - Diritti edificatori generati negli ARUAsu e capacità di copertura delle SUL da trasferire negli ARDi

| Ambiti di Equivalenza | Indice edificatorio virtuale (lev) | Ambiti di Riqualificazione Urbana e Ambientale per gli standard urbanistici | | | | | SUL accoglibile negli ARDi individuati dal PUC | DEV sviluppato non coperto dal meccanismo perequativo |
|---|------------------------------------|---|------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|--|---|
| | | di cui con concentrazione | | di cui con trasferimento | | | | |
| | | Superficie territoriale | Dev sviluppato | Superficie territoriale | di cui costituita da Aree vincolate con riduzione dell'lev | Dev sviluppato da trasferire in ARDi | | |
| | | mq/mq | mq | mq | mq | mq | | |
| 1 Regione urbana centrale consolidata | 0,50 | 77.800,28 | 38.900,14 | 59.020,29 | 51.859,04 | 16.545,38 | | |
| 2 Regione semiconsolidata | 0,40 | 24.872,81 | 9.949,12 | 37.244,61 | 31.694,19 | 8.559,00 | | |
| 3 Regione periurbana | 0,20 | 49.184,90 | 9.836,98 | 66.798,33 | 61.097,41 | 7.249,92 | | |
| 4 Regione dei borghi collinari e di valle | 0,100 | 55.750,14 | 5.575,01 | 368.665,81 | 228.382,95 | 25.447,433 | | |
| Totale | | 207.608,13 | 64.261,26 | 531.729,03 | 373.033,60 | 57.801,75 | 58.953,52 | 1.151,77 |