



Comune di Maiori

Sindaco
Antonio Capone

MAIORI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Relazione generale

R.1

geol. Rosanna Miglionico
studi geologici

ing. Antonio Marano
Responsabile del procedimento

agr. Fabio Sorrentino
studi agronomici

arch. Giovanni Infante
Pianificazione urbanistica e territoriale

arch. Marco Busillo
arch. Marco Cretella
arch. Alfonso Polidoro
anagrafe edilizia

arch. Antonio Mattei
studio di zonizzazione acustica

arch. Giosuè Gerardo Saturno
Progettazione e valutazione in ambiente gis

Come stabilito nell'ambito del Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006

il presente documento è da intendersi integrato e/o modificato dal *Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021.*

Quest'ultimo è allegato in coda al presente documento e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

INDICE

1. Premessa	4
2. Introduzione	8
2.1 Finalità	8
2.2 Il quadro di riferimento normativo	8
2.3 Obiettivi e contenuti del Puc	11
2.4 Pianificazione urbanistica e valori paesaggistici	14
3. Il Quadro Conoscitivo	16
3.1 I piani, le norme, i vincoli sovraordinati	16
3.1.1 Il Piano Territoriale Regionale (Ptr)	16
3.1.2 Carta dei paesaggi e Linee guida per il Paesaggio	20
3.1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno	21
3.1.4 Il Piano Urbanistico Territoriale per l'Area Sorrentino-Amalfitana	25
3.1.5 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico	33
3.1.6 Piano di Gestione delle Acque (PGA)	42
3.1.7 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	50
3.1.8 Le norme di salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari	58
3.1.9 La <i>proposta preliminare</i> del Piano del Parco Regionale dei Monti lattari	59
3.1.10 I siti della Rete <i>Natura 2000</i>	63
3.1.11 Il Piano Regolatore Generale del 2002	64
3.2 Inquadramento territoriale ed elementi descrittivi	66
3.2.1 Caratteri del territorio rurale ed aperto	67
3.2.2 Caratteri geologici e geomorfologici	69
3.2.3 Il territorio urbanizzato	71
3.2.4 Il patrimonio edilizio esistente	79
3.3 Cenni storici	82

4. Il Quadro Strategico	83
4.1 Obiettivi, indirizzi strategici e azioni di intervento per il governo del territorio comunale	85
4.1.1 La tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale, identitario ed antropico	85
4.1.2 La prevenzione e mitigazione dei fattori di rischio naturale e antropico	89
4.1.3 La tutela, il recupero, la valorizzazione e riorganizz. della struttura insed. e del patrimonio cult.	99
4.1.4 Definizione di un sistema di mobilità intermodale e sostenibile	106
4.1.5 Il rafforzamento e l'integrazione delle funzioni e dell'offerta per il turismo	107
4.2 Il dimensionamento del Piano	109
4.2.1 Il Dimensionamento residenziale secondo il Put	109
▪ Fabbisogno derivante da incremento demografico	110
▪ Eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento	113
▪ Eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili	113
▪ Stima complessiva del fabbisogno residenziale	114
▪ Le scelte operative	114
4.2.2 Il Dimensionamento degli spazi pubblici e di uso collettivo	119
▪ Quota di fabbisogno soddisfatto dalle attrezzature pubbliche esistenti	121
▪ Quota di fabbisogno pregresso definita alla luce delle indicazioni del ptcp	121
▪ Quota di fabbisogno corrispondente all'event. Incremento di pop. Alla luce delle previsioni del ptcp	122
▪ Fabbisogno da soddisfare alla luce delle indicazioni del put	122
▪ Le scelte operative	123
4.2.3 Il dimensionamento delle aree produttive	130
▪ Le scelte operative	131
4.2.4 Il Dimensionamento degli spazi per le attività terziarie	132
4.3 Le azioni del Piano: piani e programmi operativi da realizzare nel breve-medio periodo	134
5. Gli elaborati della proposta definitiva di Puc	143

1. Premessa

Il **Piano Regolatore Generale** di Maiori (adottato nell'aprile del 1975 ed approvato nel giugno del 1985, in data antecedente all'entrata in vigore della L.R.35/87) veniva adeguato al Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana mediante la elaborazione di una variante generale approvata con Decreto del Presidente della Comunità Montana Penisola Amalfitana pubblicato sul B.U.R.C. n.40 del 26.08.2002. La variante generale ha così ridato efficacia alle previsioni di uno strumento urbanistico elaborato 27 anni prima, approvato 17 anni prima, a distanza di circa 15 anni dall'entrata in vigore delle previsioni del citato Piano Territoriale Urbanistico con specifica considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali. Peraltro, la citata variante veniva elaborata ed approvata antecedentemente all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio (Legge Regionale della Campania n°16 del 22 dicembre 2004) ed all'approvazione del Piano Territoriale Regionale con annesse Linee Guida per la nuova pianificazione paesaggistica in Campania (Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008).

Consapevole della circostanza per la quale con l'entrata in vigore delle nuove norme si fossero ampliati gli obiettivi in materia di governo del territorio e fosse mutata la metodica redazionale ed attuativa della pianificazione urbanistica comunale, il Comune di Maiori già con **deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 29.06.2007** definiva indirizzi operativi per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, alla luce delle previsioni di cui alla L.R.16/04.

Tale decisione si inseriva in un processo di generale rinnovamento degli strumenti di pianificazione territoriale e delle disposizioni regolamentari di settore, che si muoveva dalla nuova legge regionale in materia di governo del territorio della fine del 2004 per passare attraverso l'approvazione del Piano Territoriale Regionale (Ptr) - avvenuta, come già detto, nell'ottobre del 2008 -, l'aggiornamento dei PSAI¹, il Regolamento di Attuazione della L.R.16/2004², l'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Ptcp) di Salerno³, e che ancora non si è concluso, atteso che il Piano del Parco Regionale dei Monti Lattari ed il nuovo Piano Paesaggistico Regionale, previsto dal D.Lgs.42/04 e dalla L.R.13/08, sono ancora in fase di elaborazione.

Con **deliberazione di Giunta Comunale n.151 del 22.09.2015** l'Amministrazione comunale ha deciso di conferire un rinnovato impulso alle attività di formazione della nuova strumentazione edilizia ed urbanistica comunale, attesa la non più procrastinabile esigenza di:

- *delineare un articolato quadro strategico complessivamente volto a garantire la crescita sociale, economica e culturale della comunità locale, al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità;*
- *individuare puntualmente i principali aspetti problematici connessi alla attuazione del quadro strategico delineato e proporre possibili soluzioni;*

¹ il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele, già adottato il 17/10/2002 con delibera di Comitato Istituzionale n. 80, è stato aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n° 10 del 28 marzo 2011, e da ultimo, con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele n. 22 del 02.08.2016.

²pubblicato sul BURC n. 53 del 8 agosto 2011.

³approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 30.03.2012, pubblicata nel BURC n. 38 del 18.06.2012.

- *incidere ed eventualmente orientare, in uno spirito di collaborazione inter-istituzionale ed in ossequio al principio di sussidiarietà, le scelte della pianificazione e/o programmazione d'area vasta e sovraordinata in itinere (Piano Paesaggistico Regionale, Piano del Parco, Programmazione investimenti fondi strutturali – POR e PSR 2014/2020) e vigente (in particolare Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e Piano Urbanistico Territoriale per l'Area Sorrentino – Amalfitana).*

Con tale atto d'indirizzo l'Amministrazione comunale ha inoltre voluto sottolineare che la predisposizione del Piano Urbanistico del Comune di Maiori avrebbe dovuto:

- *porre particolare attenzione ai valori del paesaggio, attivando forme di partecipazione della comunità locale al fine di specificarne la valenza identitaria, così come percepita dalla popolazione;*
- *conseguire la necessaria coerenza tra pianificazione urbanistica, tutela ambientale, sviluppo e sociale ed economico del territorio;*
- *superare la visione della pianificazione comunale esclusivamente quale piano regolatore dell'attività edilizia, introducendo criteri di sostenibilità sociale ed economica del territorio, conseguente da una corretta pianificazione urbanistica;*
- *delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo socio-economico del territorio del Comune a seguito di una concreta analisi sul funzionamento dell'ambito territoriale, determinando le invarianti di natura paesistica, ambientale e storico monumentale, in conformità al quadro della pianificazione regionale e provinciale;*
- *individuare gli obiettivi strategici locali finalizzati allo sviluppo sociale ed economico del territorio;*
- *conformare i fabbisogni collettivi alle effettive possibilità di impiego delle risorse finanziarie, tentando allo stesso tempo di promuovere forme avanzate di partenariato pubblico-privato per il perseguimento di obiettivi e finalità pubbliche e di interesse generale;*
- *stabilire i tempi per il raggiungimento degli obiettivi strategici e degli obiettivi intermedi in conformità a quanto previsto all'art.25 della L.R.16/2004;*
- *pervenire alla definizione della strumentazione edilizia ed urbanistica comunale, nella sua componente strutturale ma anche e soprattutto nella sua valenza strategica e programmatica, nella forma quanto più condivisa possibile ed attuando un vero e proprio processo di governance partecipato, secondo un approccio dal basso verso l'alto (bottom-up) che veda il coinvolgimento di tutti i portatori di interessi (stakeholders) sia pubblici che privati, al fine di assicurare il concreto perseguimento di obiettivi di coesione sociale, prosperità economica, sostenibilità ambientale, partecipazione dei cittadini alle decisioni, partenariato pubblico/privato.*

Infine, con il richiamato deliberato, l'Amministrazione Comunale ha condiviso e confermato la scelta della "progettazione interna", *che garantisce un processo di elaborazione degli strumenti edilizi ed urbanistici fortemente partecipato dall'Amministrazione comunale e dalla comunità locale sin dalla fase preliminare di definizione degli obiettivi e delle strategie della pianificazione, nonché nella fase della definizione delle scelte e delle azioni specifiche e di intervento, fermo restando la necessità di avvalersi di professionalità esterne per lo svolgimento di attività specialistiche strettamente connesse alla elaborazione del Ruc, del Puc, degli studi settoriali ad esso connessi, e delle elaborazioni connesse ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Incidenza (VI), ed ha destinato al Responsabile dell'U.T.C. – Responsabile dell'Ufficio di Piano l'obiettivo di procedere, nel più breve tempo possibile, alla elaborazione del Ruc, del Puc, degli studi settoriali ad esso connessi, e delle elaborazioni connesse ai procedimenti di Valutazione Ambientale.*

Con successiva **deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 02.02.2016** si è stabilito di articolare il processo di elaborazione della nuova strumentazione edilizia ed urbanistica comunale, nel rispetto degli indirizzi

strategici e metodologici impartiti dall'Amministrazione Comunale, secondo un **procedimento suddiviso in tre fasi**:

1. **la prima**, ... volta alla definizione delle analisi preliminari, dal punto di vista edilizio, urbanistico, vincolistico, storico-culturale, paesaggistico, ambientale, geo-morfologico, socio-economico, ad una loro prima valutazione ed interpretazione, per poi pervenire alla definizione di una proposta preliminare di piano, corredata del rapporto preliminare (documento di scoping nel processo di VAS), contrassegnata da un forte carattere strategico, con cui si pongono sul campo, in modo ampio ed articolato tutte le questioni connesse alla elaborazione del Puc e del Ruc, al fine di promuovere un dibattito di merito, sufficientemente ampio ed articolato, con la comunità locale, gli Enti coinvolti, i portatori di interessi pubblici e privati, ed attivare, contestualmente, il procedimento di consultazione di cui all'art.13, co.1 e 2, del D.Lgs.152/2006 con i Soggetti Competenti in materia Ambientale;

2. **la seconda** per lo svolgimento:

- del procedimento di consultazione di cui all'art.13, co.1 e 2, del D.Lgs.152/2006 dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, e cioè di quei soggetti istituzionali competenti alla tutela dei diversi interessi coinvolti dal processo di pianificazione (settori regionali competenti in materie attinenti al piano; agenzia regionale per l'ambiente; azienda sanitaria locale; enti di gestione di aree protette; Provincia; Comunità Montana; Autorità di bacino; Comuni confinanti; Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici e per i beni archeologici), attivando in tal modo il processo di Vas di cui al D.Lgs.152/2006 ...;
- della consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste, finalizzati ad attivare un processo di partecipazione ampia alla redazione del piano urbanistico comunale, finalizzata a raccogliere ulteriori indicazioni;
- di una serie di incontri e di attività di animazione, divulgazione, confronto, dibattito, approfondimento, con i cittadini e, più in generale, con i soggetti portatori di interessi sia privati che pubblici, attuando un vero e proprio processo di governance partecipato, secondo un approccio dal basso verso l'alto (bottom-up) che veda il coinvolgimento di tutti gli stakeholders, sia pubblici che privati, al fine di assicurare il concreto perseguimento di obiettivi di coesione sociale, prosperità economica, sostenibilità ambientale, partecipazione dei cittadini alle decisioni, promozione di forme di partenariato pubblico/privato;
- della valutazione dei pareri e dei contributi proposti dagli Sca nel corso dell'attività di consultazione;
- della valutazione dei pareri e dei contributi offerti dalle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste nonché dal pubblico e dai portatori di interessi coinvolti;
- delle eventuali, necessarie, intese con le autorità e gli enti competenti;

la terza (la cui durata ed i cui contenuti specifici sono da calibrare sulla base degli esiti dei lavori conseguiti e delle difficoltà riscontrate nell'ambito della prima e seconda fase, e tuttavia di svolgere in un periodo massimo di mesi sette) volta alla definizione della proposta definitiva di Ruc e Puc (corredata, cioè di Rapporto Ambientale/Studio di Incidenza ai fini della Vas-VI e di studi definitivi specialistici e di settore, nonché di eventuali previsioni attuative) per le quali attivare il processo di formazione/approvazione come definito dalla L.R.16/04 e dal suo Regolamento di Attuazione.

In ottemperanza all'impostazione metodologica sopra descritta il gruppo di progettazione incaricato ha predisposto la *proposta preliminare* di PUC, redatta in conformità alle previsioni di cui all'art.2, co.4 del Regolamento Regionale 5/2011, accompagnata dal *rapporto preliminare ambientale*, redatto in conformità

alle previsioni di cui all'art.13 del D.Lgs.152/2006. Tali documenti sono stati condivisi dall'Amministrazione con **deliberazione di Giunta Comunale n. n.31 del 07.02.2017.**

Considerate le peculiari caratteristiche del territorio comunale, specie per quanto concerne i suoi caratteri paesaggistici e le problematiche idrogeologiche, **la proposta preliminare predisposta si configurava quale documento dal preminente carattere strategico**, volto prioritariamente a rappresentare le questioni cruciali della progettazione del Puc e ad evidenziare le principali problematiche connesse alla pianificazione del territorio comunale, in forme sufficientemente ampie ed articolate perché il senso del Piano che sarebbe seguito risultasse esaustivamente definito, ma anche con i caratteri di generalità ed i margini di apertura necessari per raccogliere ulteriori indicazioni di natura strategica ed operativa, tanto da parte degli organi istituzionali competenti alla tutela dei diversi interessi coinvolti dal processo di pianificazione, quanto da parte della popolazione, degli operatori economici, dei portatori di interessi diffusi.

Il lavoro è stato successivamente svolto nel rispetto del programma e della metodologia di lavoro definiti. Le attività di consultazione e di partecipazione condotte sulla base degli studi preliminari, che sono dettagliatamente descritte nell'ambito del Rapporto Ambientale allegato al presente Piano, sono state svolte nel periodo febbraio - aprile 2017. Degli esiti di tale attività e delle valutazioni derivanti ne è stato dato conto con appositi verbali, approvati con **deliberazione di Giunta Comunale n.100 del 16.05.2017**, con la quale, peraltro:

- si è approvata definitivamente la *proposta preliminare* di Puc, unitamente all'allegato *rapporto preliminare* ambientale, già condivisi con deliberazione di Giunta Comunale n.31 del 07.02.2017;
- si sono approvate le attività condotte e le decisioni assunte dall'*Autorità procedente*, di concerto con l'*Autorità competente*, e riportate nel verbale congiunto del 21.04.2017;
- si è autorizzato il Responsabile del Procedimento di pianificazione ad attivare, sulla base degli esiti delle attività svolte e delle consultazioni effettuate, la redazione della *proposta definitiva* di Puc e del relativo Rapporto ambientale.

Di conseguenza, a partire dal maggio 2018 sono state avviate le attività specialistiche e settoriali che hanno consentito di integrare/specificare/dettagliare il quadro conoscitivo del Piano, di definirne, conseguentemente, la componente strutturale e quella programmatica/operativa, di elaborare il relativo Rapporto Ambientale, e di pervenire, in tal modo, alla elaborazione della *proposta definitiva* di Puc.

2. Introduzione

2.1 Finalità

Il presente documento è stato redatto sulla base delle principali previsioni di cui alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, nazionali e regionali, delle analisi e valutazioni effettuate in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione d'area vasta vigenti, delle analisi conoscitive e valutative effettuate in relazione alle strutture ecologico-naturalistiche, alle strutture economico-funzionali, alle strutture storico-culturali, alle strutture semiologiche ed antropologiche che caratterizzano il territorio comunale, nonché sulla base delle indicazioni, degli obiettivi e delle strategie proposti dall'Amministrazione comunale, dei contenuti della *proposta preliminare* di PUC, definitivamente approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.100 del 16.05.2017, e dei contributi e osservazioni pervenuti con riferimento ai contenuti della stessa *proposta*.

La finalità che s'intende perseguire è quella di dotare il Comune di Maiori di un **efficace strumento di governo del territorio**, capace, cioè, di garantire la tutela e la valorizzazione delle straordinarie risorse ecologiche, naturalistiche, geomorfologiche, storiche, culturali, testimoniali, paesaggistiche, e, al tempo stesso, di consentire lo sviluppo sociale ed economico della comunità locale, nel rispetto del principio di sostenibilità.

Consapevoli, inoltre, della necessità di dover conformare i fabbisogni collettivi alle effettive possibilità di reperimento ed impiego delle risorse finanziarie, il PUC del Comune di Maiori, nella sua componente programmatico-operativa, si configura quale strumento volto a promuovere l'attuazione di forme avanzate di partenariato pubblico-privato per il perseguimento di obiettivi e finalità pubbliche e di interesse generale ed, allo stesso tempo, definisce tutti gli elementi necessari per stabilire modalità e tempi per il raggiungimento degli obiettivi strategici e degli obiettivi intermedi configurati, in conformità a quanto previsto all'art.25 della L.R.16/2004. In tal senso il presente documento tenta di evidenziare e valorizzare **la valenza strategica e programmatica del Puc nel processo di governo del territorio comunale**, al fine di assicurare il concreto perseguimento di obiettivi di coesione sociale, prosperità economica, sostenibilità ambientale, partecipazione dei cittadini alle decisioni, partenariato pubblico/privato.

2.2 Il quadro di riferimento normativo

Nel presente paragrafo ci si soffermerà, per brevità di esposizione, esclusivamente sui più recenti riferimenti normativi e regolamentari pertinenti per la redazione del Piano Urbanistico del Comune di Maiori, dando per note, pertanto, le previsioni normative e regolamentari i cui contenuti risultano essere ampiamente consolidati, sia di carattere nazionale (a partire dalla legge 1150/42 per arrivare al D.M.1444/68) che di carattere regionale (una per tutte la L.R.14/82, per gli aspetti tuttora vigenti).

La **Legge Regionale della Campania n°16 del 22 dicembre 2004**, come succ. modificata ed integrata, recante le *"Norme sul Governo del Territorio"*, prevede un rinnovato sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale e propone una rinnovata visione disciplinare e normativa

per tutti gli aspetti concernenti la disciplina della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio, al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

In particolare la L.R.16/04 specifica che il PUC deve contenere *“disposizioni di carattere strutturale e programmatico”*. Si tratta di un’impostazione innovativa, già presente in numerose legislazioni regionali in materia, che intende distinguere una componente strutturale, relativa alle scelte di lungo termine che non richiedono verifiche o revisioni se non al radicale mutare di condizioni politico-culturali fondamentali ⁴, dalla componente operativa (o ‘programmatica’, in analogia agli strumenti di intervento denominati appunto ‘programmi’ ⁵), riferita a tempi brevi, che necessita perciò di verifiche e rielaborazioni frequenti ⁶ e che si presta elettivamente a pratiche di tipo concertativo-negoziale.

Inoltre, la norma regionale stabilisce che *“La pianificazione provinciale e comunale si attua mediante:*

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.”⁷

Ulteriori precisazioni su tali aspetti e, più in generale, circa i contenuti e la portata dello strumento di pianificazione comunale, unitamente ad un rinnovato quadro procedurale per pervenire alla loro predisposizione ed approvazione, sono stati forniti dal **Regolamento n.5 del 4 agosto 2011 per il governo del territorio**.

La **Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008**, ha approvato il **Piano Territoriale Regionale** di cui all’art.13 della L.R.16/04, costituente il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale regionale, e le Linee guida per il Paesaggio in Campania, contenenti direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici per la ricognizione, la salvaguardia e la gestione e valorizzazione del paesaggio, da recepirsi nella pianificazione paesaggistica provinciale e comunale.

Il maggiore elemento di novità introdotto dalla Legge è rappresentato dalla ridefinizione delle competenze concernenti la pianificazione paesaggistica, per le quali viene sancita e ribadita (anche a seguito delle precisazioni introdotte dal D.Lgs.63/2008) l’eminente titolarità regionale in materia.

Con la legge, inoltre, oltre ad approvare definitivamente il Piano Territoriale Regionale, si approva, altresì:

a) la **carta dei paesaggi della Campania**, quadro unitario di riferimento per la pianificazione paesaggistica;

⁴ Dal complesso delle recenti leggi regionali emerge una netta convergenza circa l’inclusione nei contenuti di detta componente delle tutele e delle scelte di assetto di lungo periodo.

⁵ Ci si riferisce in particolare ai cosiddetti *programmi urbani complessi*, dai programmi integrati di intervento, ai Pru, Pri, contratti di quartiere e Prusst, assai noti e molto frequentati negli ultimi anni. Alla scala vasta, possono citarsi i “patti territoriali” e i “progetti integrati” in attuazione dei POR per i *fondi strutturali europei*.

⁶ In altre leggi regionali il riferimento più frequente è al mandato amministrativo, generalmente quinquennale; nella legge regionale 16/2004 la Campania non si danno indicazioni precise, e tuttavia l’inclusione degli API nell’ambito dei contenuti della componente operativa del Piano (rif. Reg.5/2011) conferma l’assunzione di un riferimento triennale, che enfatizza la connessione con i *programmi triennali delle opere pubbliche*, non considerando, tuttavia, che un triennio risulta troppo breve come orizzonte temporale di un piano urbanistico, sia pure di impianto programmatico-operativo.

⁷ Art. 3, comma 3, L.R.16/04.

b) le **linee guida per il paesaggio in Campania** contenenti direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici per la ricognizione, la salvaguardia e la gestione e valorizzazione del paesaggio da recepirsi nella pianificazione paesaggistica provinciale e comunale.

E' solo il caso di accennare in questa sede che le attività di co-pianificazione volte alla predisposizione del piano paesaggistico regionale di cui all'art.135 del d.l.gs.42/04 e s.m.i. ed art.3, lett.c), L.R.13/08 sono ancora in corso; allo stato è stato predisposto un documento preliminare denominato "*verso il piano paesaggistico 4.0*"⁸ e non è dato sapere i tempi per la conclusione delle attività e, pertanto, nel territorio interessato dal presente studio risultano ancora pienamente efficaci le previsioni del piano paesaggistico previgente (P.U.T. per l'Area sorrentino-amalfitana).

Il comune di Maiori risulta infatti essere sottoposto alle disposizioni del **Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana**, approvato ai sensi dell'art. 1/ bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431, con la Legge Regionale 27 giugno 1987, n.35 (interessata da succ. mod. ed integr.), che:

- è *Piano Territoriale di Coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali e sottopone a normativa d'uso il territorio dell' Area Sorrentino – Amalfitana;*
- *prevede norme generali d'uso del territorio dell' area e formula direttive a carattere vincolante alle quali i Comuni devono uniformarsi nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici o nell'adeguamento di quelli vigenti.*

Il comune di Maiori rientra, inoltre, nella perimetrazione del **Parco Regionale dei Monti Lattari**, è sottoposto alle disposizioni del **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico** e delle **Misure di salvaguardia della Costa**⁹ predisposte dall'Autorità di Bacino Destra Sele (oggi Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale del fiume Sele), ed è interessato dalla presenza di aree della **Rete Natura 2000**.

Da ultimo, nella predisposizione del Piano Urbanistico Comunale si è tenuto in debito conto delle indicazioni e delle prescrizioni definite dal **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012. Al riguardo si ritiene utile evidenziare in questa sede che quando sono state verificate discrepanze tra le previsioni del PUT e quelle del PTCP sono state assunte a riferimento quelle più restrittive.

Infine, occorre sottolineare che:

- con **D.M. del 12 gennaio 1961, pubblicato in G.U. il 03.03.1961, l'intero territorio del Comune di Maiori è stato dichiarato, ai sensi della legge 1497/39, di notevole interesse pubblico**, e quindi sottoposto alle disposizioni della legge (oggi Parte Terza e Quarta del D.Lgs.42/04 e s.m.i.), "*... "perché oltre a formare, con la sua posizione dominante, con le sue pittoresche borgate ricche di vegetazione arborea e floreale e con le sue case digradanti fino al mare, dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visione della pianura di Paestum e del grande arco del golfo di Salerno";*

⁸Il documento preliminare denominato "*verso il piano paesaggistico 4.0*" conclude la prima fase del processo conoscitivo e progettuale del Piano Paesaggistico avviato con l'intesa istituzionale siglata il 14 luglio 2016 tra Regione Campania e Ministero dei Beni Culturali e del Turismo.

⁹ Le Misure di Salvaguardia ad oggi hanno perso la loro efficacia regolamentare.

- con **D.M. del 28 marzo 1985**, è stato integrato il Decreto di cui sopra, così come tutte le altre dichiarazioni di interesse pubblico interessanti il territorio della Costiera Amalfitana, ponendo un temporaneo vincolo di immodificabilità nelle more dell'emanazione di una adeguata e definitiva disciplina di uso del territorio da adottarsi ai sensi dell'art.5 della legge 1497/39;
- nel 1997 la **Costiera Amalfitana**, ivi incluso il territorio del comune di Maiori, è stata dichiarata dall'Unesco **Patrimonio Mondiale dell'Umanità**, in quanto straordinario esempio di paesaggio mediterraneo, con eccezionali valori culturali, naturali e paesaggistici, derivanti dalla sua singolare topografia e dalla evoluzione storica.

2.3 Obiettivi e contenuti del Puc

Alla luce del rinnovato assetto normativo, nonché degli obiettivi e delle strategie definiti dalle disposizioni legislative e dagli strumenti di pianificazione territoriale su richiamati, la formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento centrale per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, assicurando il perseguimento degli obiettivi stabiliti dall'art.2 della L.R.16/04 e s.m.i. e dalla L.R. 13/08, che di seguito sinteticamente si richiamano:

- *promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;*
- *salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;*
- *tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;*
- *miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;*
- *potenziamento dello sviluppo economico locale;*
- *tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;*
- *tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse;*
- *attuazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania;*
- *attuazione dei principi della Convenzione europea del paesaggio ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14.*

Per perseguire in maniera efficace gli obiettivi sopra enunciati e garantire la promozione di forme di sviluppo sostenibile del territorio comunale, è inoltre necessario integrare le considerazioni ambientali fin dalle prime elaborazioni del piano comunale, attuando in tal senso il processo di Valutazione Ambientale Strategica previsto dalla direttiva 2001/42/CE del 24.06.2001, dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dall'art.47 della L.R.16/04. A tal fine alla presente *proposta preliminare* è stato allegato il Rapporto preliminare ambientale(*documento di scoping*).

Peraltro, con l'entrata in vigore delle nuove Norme sul Governo del Territorio (L.R.16/04) si sono ampliati gli obiettivi e le competenze ed è mutata la metodica redazionale ed attuativa della pianificazione urbanistica comunale, che si esplica mediante il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), articolato in disposizioni di medio-

lungo termine (*componente strutturale*) e di breve periodo (*componente operativa*), corredato dal Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.U.E.C.) e dai Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), di iniziativa privata e pubblica.

E' del tutto evidente, pertanto, che il Puc si pone quale strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio calibrate su di un arco temporale piuttosto lungo, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.

Obiettivi e contenuti del Piano Urbanistico Comunale (Puc) sono dettagliatamente definiti dall'art. 23 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e s.m.i. recante "*Norme sul governo del territorio*".

In particolare la citata norma stabilisce che "*Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.*

Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr (nonché delle Linee Guida per la Pianificazione paesaggistica in Campania) e del Ptcp:

a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;

b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;

c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione ... ;

d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;

e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;

f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;

g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;

h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;

i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

...

Il Puc individua la perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti al 31 dicembre 1993 e oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39 ... Il Puc definisce le modalità del recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi, anche mediante la formazione dei comparti edificatori ...

Al Puc sono allegare le norme tecniche di attuazione -Nta-, riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia. Fanno parte integrante del Puc i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici".

Inoltre, alla luce del disposto di cui all'art.25 della L.R.16/04 e s.m.i., gli Atti di programmazione degli interventi, dovranno individuare, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, specificando, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione:

- *le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- *le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;*
- *la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;*
- *la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.*

Infine, l'art.9 del Regolamento 5/2011, in attuazione delle previsioni di cui all'art.3 della L.R.16/04, chiarisce e specifica i contenuti della componente strutturale e della componente programmatica del Puc, ed in particolare stabilisce:

- *Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3 (e di seguito riportati), precisandoli ove necessario:*
 - a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;*
 - b) I centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);*
 - c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;*
 - d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;*
 - e) Individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;*
 - f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;*
 - g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.*
- *La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3 (elementi riportati al precedente elenco, punti a/g), nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 (inerenti la precisazione a scala locale degli elementi individuati dal Ptcp), indicando:*

- a) destinazione d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il piano programmatico/operativo del PUC, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004.

2.4 Pianificazione urbanistica e valori paesaggistici

Attese le peculiarità del territorio comunale, dettagliatamente descritte nei capitoli successivi, nonché i vincoli e gli strumenti di pianificazione sovraordinata insistenti su di esso, la predisposizione del Piano Urbanistico del Comune di Maiori tiene fortemente conto dei valori paesaggistici, ambientali, storico-culturali del territorio, nonché della sua fragilità geomorfologia, cercando al tempo stesso di integrare, anche in una prospettiva d'ambito o sovracomunale, ipotesi di sviluppo sociale ed economico sostenibili.

In particolare la pianificazione comunale posta in essere pone particolare attenzione ai valori del paesaggio, anche al fine di specificarne la valenza identitaria, così come percepita dalla popolazione.

Particolare attenzione viene inoltre attribuita alla "componente insediativa" del paesaggio, che costituisce uno dei fattori più innovativi della Convenzione Europea di Firenze ed, anche, del *Codice* (D.Lgs.42/04 e s.m.i.), sia in riferimento al significato complesso attribuito al paesaggio – ed in particolare alla sua valenza identitaria - sia in considerazione della pervasività con cui le questioni connesse al territorio urbanizzato incidono sui caratteri e sulle dinamiche del paesaggio.

Non ci si limita, dunque, alla conservazione delle aree e dei siti rimasti integri, ma si intende promuovere efficaci azioni di riqualificazione di ambiti degradati, destrutturati, dismessi, ed orientare opportunamente la qualità delle future trasformazioni.

Appare evidente che le politiche di tutela del paesaggio, anche in questi casi, per risultare efficaci non possono non ricomprendere strategie insediative e politiche di sviluppo.

A tali fini il piano prevede:

1. la definizione di un inquadramento strutturale – comprendente le operazioni conoscitive e valutative relative alle strutture ecologico-naturalistiche, alle strutture economico- funzionali, alle strutture storico-culturali, alle strutture semiologiche ed antropologiche;
2. la considerazione ed interpretazione delle dinamiche di trasformazione;
3. la interpretazione dei caratteri tipologici del paesaggio;
4. la definizione di strategie di valorizzazione, di salvaguardia e gestione.

Alla luce delle considerazioni in precedenza esposte ed al fine di costruire uno strumento capace di assicurare efficacemente lo sviluppo sostenibile del territorio, la presente *proposta definitiva*:

- tenta di conseguire la necessaria coerenza tra pianificazione urbanistica, tutela ambientale, sviluppo e sociale ed economico del territorio;

- prova a superare la visione della pianificazione comunale esclusivamente quale piano regolatore dell'attività edilizia, introducendo criteri di sostenibilità sociale ed economica del territorio, conseguente da una corretta pianificazione urbanistica;
- delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo socio-economico del territorio del Comune a seguito di una concreta analisi sul funzionamento dell'ambito territoriale, determinando le invarianti di natura paesistica, ambientale e storico monumentale, in conformità al quadro della pianificazione regionale e provinciale;
- individua gli obiettivi strategici locali finalizzati allo sviluppo sociale ed economico del territorio;
- tenta di delineare una strumentazione urbanistica generale che rapporti le esigenze socio-economiche della popolazione alla pianificazione territoriale ed alle linee della programmazione di livello regionale e provinciale, o comunque sovracomunale, ai sensi delle Leggi Regionale n. 16/2004 e 13/2008.

3. Il Quadro Conoscitivo

Le attività conoscitive sono state finalizzate al reperimento, alla valutazione ed interpretazione di tutti quegli elementi che concorrono alla definizione dei caratteri del territorio comunale, indispensabili per descrivere, delineare, interpretare gli assetti e le dinamiche di trasformazione e, successivamente, per configurare gli elementi strategici della pianificazione, sia con riferimento agli aspetti strutturali che a quelli di natura operativa e programmatica.

3.1 I piani, le norme, i vincoli sovraordinati

La presente *proposta definitiva* di Puc assume le analisi conoscitive ed interpretative, nonché le componenti strutturali dei Piani territoriali sovraordinati, per gli aspetti ovviamente pertinenti al territorio comunale, quali elementi costitutivi del quadro conoscitivo e della componente strutturale della pianificazione urbanistica di Maiori, la cui definizione è stata poi completata, approfondita, precisata e dettagliata, dalle analisi e dagli studi specialistici e settoriali di livello comunale, redatti ed allegati al Puc.

3.1.1 Il Piano Territoriale Regionale (Ptr)

La Regione Campania ha approvato con la Legge n.13 del 13 ottobre 2008 il Piano Territoriale Regionale (PTR) previsto dall'art.13 della L.R.16/04,¹⁰ unitamente alle "Linee guida per il paesaggio in Campania", documento integrativo elaborato al fine di conformare la *proposta di Ptr* agli accordi per l'attuazione della Convenzione Europea del Paesaggio in Campania.¹¹

Il Piano regionale persegue gli obiettivi generali stabiliti dalla Legge per la promozione dello sviluppo sostenibile e per la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed individua gli obiettivi di assetto e le linee principali di organizzazione del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione; i sistemi infrastrutturali e le attrezzature di rilevanza sovregionale e regionale, nonché gli impianti e gli interventi pubblici dichiarati di rilevanza regionale; gli indirizzi e i criteri per la elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e per la cooperazione istituzionale.

Il Piano Territoriale Regionale si presenta quale documento strategico d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate, articolato in 5 Quadri territoriali di riferimento (q.t.r.) utili ad attivare una pianificazione d'area vasta concertata. L'obiettivo è di contribuire all'eco-sviluppo, secondo una visione che attribuisce al territorio il compito di mediare cognitivamente ed operativamente tra la materia della pianificazione territoriale (comprensiva delle componenti di natura paesistico-ambientale) e quella della

¹⁰Al fine di garantire la coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale, la regione approva il piano territoriale regionale -Ptr-, nel rispetto della legislazione statale e della normativa comunitaria vigenti nonché della convenzione europea del paesaggio e dell'accordo Stato-Regioni, in armonia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale e in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionali (art.13, co.1, L.R.16/04).

¹¹Si veda la deliberazione di G.R. n.1475 del 04.11.2005.

promozione e della programmazione dello sviluppo. In tal senso, gli indirizzi strategici proposti dal PTR¹² costituiscono tanto un riferimento per la pianificazione territoriale della Regione (piani di settore), delle Province e dei Comuni, quanto un riferimento per politiche integrate di sviluppo, che coinvolgono più complessivamente l'azione degli Enti Locali.

Entrando nello specifico del Piano regionale, il 1° Quadro territoriale di riferimento è dedicato alle Reti che attraversano il territorio regionale: la rete ecologica, la rete dell'interconnessione (mobilità e logistica) e la rete del rischio ambientale. Dall'articolazione e sovrapposizione spaziale di queste reti s'individuano, per gli altri *quadri territoriali*, i punti critici sui quali è opportuno concentrare l'attenzione e finalizzare gli interventi. In particolare la pianificazione paesistica viene individuata quale azione integrata nella pianificazione territoriale ed in tutte le altre attività di programmazione sul territorio che, pertanto, dovranno avere tra i propri obiettivi prioritari le azioni di conservazione, recupero e costruzione del paesaggio.

Passando al 2° Quadro territoriale di riferimento, esso descrive ambiti di livello scalare "macro", sedi delle scelte strategiche con tratti di lunga durata (e dei conseguenti interventi "strutturanti"), nei quali si affrontano e avviano a soluzione rilevanti problemi relazionali derivanti dai caratteri strutturali dell'area (ambientali e/o insediativi e/o economico-sociali) che richiedono, nel lungo periodo, la ricerca concertata di assetti più equilibrati di tipo policentrico e reticolare.

Gli ambienti insediativi sono stati individuati sulla base delle analisi della morfologia territoriale e del quadro ambientale, delle trame insediative, delle reti della mobilità, dei caratteri economico-sociali e delle relative dinamiche in atto, con lo scopo di mettere in evidenza l'emergere di città, distretti, insiemi territoriali con diverse esigenze e potenzialità, in una *interpretazione della regione plurale* formata da aggregati dotati di relativa autonomia, rispetto ai quali la Regione deve porsi come cornice di coordinamento e sostegno. Il Piano individua nell'intera regione 9 ambienti insediativi, i cui confini sono assunti in modo del tutto sfumato; 4 ambienti

¹² Si riportano di seguito le linee strategiche del PTR, con la riorganizzazione dell'asse B introdotta dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania:

- A. Interconnessione
- B. Difesa e recupero della "diversità" ambientale e paesistica
 - B.1. Costruzione della rete ecologica e difesa della biodiversità
 - B.2. Valorizzazione e sviluppo dei territori marginali
 - B.3. Riqualificazione e salvaguardia dei contesti paesistici di eccellenza:
 - B.3.1 la fascia costiera
 - B.3.2 le isole
 - B.3.3 le morfologie vulcaniche
 - B.4. Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio
 - B.4.1 delle identità locali attraverso le caratterizzazioni del paesaggio rurale e insediato
 - B.4.2 della leggibilità dei beni paesaggistici di rilevanza storico-culturale
 - B.4.3 dei sistemi di beni archeologici e delle testimonianze della storia locale
 - B.5. Recupero delle aree dismesse e in via di dismissione
- C. Governo del rischio ambientale
 - C.1. Rischio vulcanico
 - C.2. Rischio sismico
 - C.3. Rischio idrogeologico
 - C.4. Rischio incidenti rilevanti nell'industria
 - C.5. Rischio rifiuti
 - C.6. Rischio da attività estrattive
- D. Assetto policentrico ed equilibrato
 - D.1. Rafforzamento del policentrismo
 - D.2. Riqualificazione e "messa a norma" delle città
 - D.3. Attrezzature e servizi regionali
- E. Attività produttive per lo sviluppo economico regionale

insediativi investono il territorio della Provincia di Salerno, in particolare: la penisola sorrentino-amalfitana;; l'Agro sarnese-nocerino; l'area salernitana e la Piana del Sele; l'area del Cilento e del Vallo di Diano; ad essi va aggiunto l'ambiente insediativo n.6 "Avellinese", che coinvolge parte di alcune aree interne del Salernitano.

Il comune di Maiori ricade, evidentemente, nell'ambiente insediativo denominato Penisola Sorrentino Amalfitana, per il quale il Ptr:

- individua i seguenti aspetti problematici:
 - in via prioritaria, riassetto idrogeologico e, più in generale la difesa e la salvaguardia dell'ambiente;
 - la valorizzazione ed il potenziamento delle colture "tipiche" presenti nell'ambito ed in particolare nelle aree collinari, che potrebbero costituire una valida integrazione del sistema economico-turistico della fascia costiera;
 - scarsa offerta di trasporti pubblici collettivi;
 - insufficiente presenza di viabilità trasversale interna;
 - scarsa integrazione fra i centri montani e costieri;
 - carenza di servizi ed attrezzature (quelle esistenti sono concentrate prevalentemente nei centri di Sorrento, Vico Equense, Castellammare di Stabia e Cava dei Tirreni);
 - problemi di dissesto idrogeologico, di erosione della costa alta e dei litorali, inadeguatezza delle infrastrutture portuali e carenza dei servizi per la nautica da diporto;
- delinea una visione tendenziale caratterizzata da problematiche quali la:
 - saturazione dei centri costieri;
 - accentuazione dell'abbandono dei centri montani interni;
 - inaccessibilità della costa;
- propone quali elementi guida di una visione da perseguire:
 - organizzazione della mobilità interna con sistemi intermodali;
 - sviluppo e potenziamento delle linee del Metrò del Mare e del cabotaggio costiero;
 - strutturazione delle conurbazioni con la distribuzione di funzioni superiori e rare;
 - articolazione dell'offerta turistica integrando la fruizione delle risorse costiere con quella delle aree montane interne puntando anche alla valorizzazione delle colture tipiche;
 - potenziamento del sistema degli approdi anche al fine di integrare il sistema di accessibilità;
 - completamento, messa in sicurezza e riqualificazione delle strutture ed infrastrutture e di servizi per la nautica da diporto.

Il 3° Quadro territoriale di riferimento è invece dedicato ai Sistemi Territoriali di Sviluppo, e propone un primo tentativo di territorializzazione degli indirizzi strategici definiti dal piano.

I Sistemi territoriali di sviluppo (STS) sono definiti quali unità territoriali "*...delimitate prevalentemente sulla base di programmazione di strategie di intervento sul territorio e di condivisione di obiettivi di sviluppo e valorizzazione di risorse*". Attraverso i STS il Piano si propone l'obiettivo di armonizzare le "*...visioni che dal basso stanno portando a forme di autorappresentazione e identificazione di dimensioni sovracomunali dello sviluppo, con le azioni legate a politiche settoriali ... che consentono di registrare effetti territoriali rilevanti*".

I STS rappresentano, quindi, dei luoghi di esercizio di visioni strategiche condivise: ambiti di programmazione di interventi sul territorio e di condivisione di obiettivi di sviluppo e valorizzazione di risorse eterogenee.

Il PTR individua in Campania 45 STS, di cui 15 nella provincia di Salerno, identificati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione dello sviluppo, confrontando il "mosaico" della geografia afferente all'attuazione della programmazione negoziata (patti territoriali,

contratti d'area, Leader, P.I. e PIT), con i perimetri dei distretti industriali, dei parchi naturali, delle Comunità montane.

Il comune di Maiori rientra nell'STS "F7 – Penisola Amalfitana" a dominante "paesistico – ambientale – culturale", unitamente ai comuni di Amalfi, Atrani, Cetara, Conca dei Marini, Furore, Minori, Positano, Praiano, Ravello, Scala, Tramonti, Vietri sul Mare, Cava dei Tirreni, caratterizzato da:

- andamento demografico in diminuzione con riduzione della popolazione pari a -2,87% nel periodo '81-'91 e -2,05% nel periodo '91-'01;
- incremento delle abitazioni occupate dai residenti (in considerazione dell'incremento del numero delle famiglie sia pur in presenza di un decremento della popolazione) nonché del totale delle stesse nei decenni '91-'01;
- incremento delle U.L. (+11,45%) e del numero degli addetti (+ 25,34%), con particolare riferimento ai settori del commercio e dei servizi;

Per ciascun STS è stata quindi definita una matrice degli indirizzi strategici determinanti per lo sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, proposta aperta alla discussione, al contributo di approfondimento e precisazione, in parte avviata nell'ambito della Conferenza di pianificazione per il PTR, che dovrà essere ulteriormente sviluppata, di concerto con le realtà locali. Essa, pertanto, va considerata come un quadro di riferimento, che si limita ad una registrazione della presenza di possibili effetti degli indirizzi strategici e ad una prima valutazione della loro incidenza, fornendo indicazioni da correggere e qualificare in base ad ulteriori approfondimenti conoscitivi.

Il Piano approvato individua per il sistema della Costiera amalfitana:

- quali indirizzi costituenti scelta strategica prioritaria, da consolidare:
 - la difesa della biodiversità;
 - la riqualificazione della costa;
 - le attività produttive per lo sviluppo agricolo – diversificazione territoriale;
 - le attività produttive per lo sviluppo turistico;
- quali indirizzi che rivestono un rilevante valore strategico da rafforzare:
 - il rischio idrogeologico;
 - le attività produttive per lo sviluppo agricolo – sviluppo delle filiere;
- quali indirizzi di valore minore, attuabili mediante interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico:
 - l'interconnessione – accessibilità attuale;
 - l'interconnessione – programmi;
 - rischio sismico;
- quali indirizzi di scarsa rilevanza per il territorio:
 - la valorizzazione dei territori marginali;
 - la valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio;
 - il rischio attività estrattive.

Il 4° Quadro territoriale e di riferimento è dedicato ai Campi Territoriali Complessi, aree nelle quali la sovrapposizione-intersezione dei precedenti *quadri territoriali* mette in evidenza degli spazi di particolare criticità (riferibili soprattutto a infrastrutture di interconnessione di particolare rilevanza, oppure ad aree di intensa concentrazione di fattori di rischio) dove si ritiene che occorra promuovere un'azione prioritaria di

interventi integrati. Il PTR individua, nel territorio della Provincia di Salerno, quale c.t.c., la Piana del Sele ed in parte la Costiera Amalfitana, congiuntamente alla Penisola Sorrentina, in riferimento alle problematiche connesse alla portualità turistica e di diporto.

Il 5° Quadro territoriale di riferimento definisce, infine, degli indirizzi per le intese intercomunali e le buone pratiche di pianificazione, anche in risposta all'art.13, punto 3, lett. d), della L.R. 16/04, dove si stabilisce che il PTR definisca *i criteri per l'individuazione, in sede di pianificazione provinciale, degli ambiti territoriali entro i quali i comuni di minori dimensioni possono espletare l'attività di pianificazione urbanistica in forma associata.*

3.1.2 Carta dei paesaggi e Linee guida per il Paesaggio

Si è già evidenziato in precedenza che a seguito dell'approvazione del D.lgs n.63/08, la Regione, con la legge regionale 13 ottobre 2008 n.13 di approvazione del PTR, ha ridefinito l'articolazione delle competenze in materia di pianificazione paesaggistica, riservandosi la titolarità delle attività di pianificazione in materia. L'articolo 3 della L.R. 13/08 definisce l'articolazione dell'attività di pianificazione paesaggistica che si esplicita attraverso:

- a) il quadro unitario di riferimento paesaggistico costituito dalla carta dei paesaggi della Campania;
- b) le linee guida per il paesaggio in Campania, contenenti direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici per la ricognizione, la salvaguardia e la gestione e valorizzazione del paesaggio, da recepirsi nella pianificazione paesaggistica provinciale e comunale;
- c) il piano paesaggistico di cui al decreto legislativo n.42/2004, art. 135, limitatamente ai beni paesaggistici di cui all'art. 143, comma 1, lettere b), c) e d) del citato Decreto, redatto congiuntamente con il Ministero per i beni e le attività culturali ed approvato dal Consiglio regionale;
- d) i piani territoriali di coordinamento provinciali, attuativi della Convenzione europea del paesaggio, finalizzati alla valorizzazione paesaggistica dell'intero territorio regionale, redatti in coerenza con il PTR e concorrenti alla definizione del piano paesaggistico di cui alla lettera c).

Dall'approvazione del piano paesaggistico regionale perdono validità ed efficacia tutti i piani paesistici attualmente vigenti.

Con la sottoscrizione, il 14 luglio 2016, dell'Intesa istituzionale tra Regione Campania e Ministero dei Beni Culturali e del Turismo, che fa seguito all'Intesa istituzionale preliminare del 2006 e a quella successiva del 2008, sono state avviate le attività finalizzate all'attuazione del procedimento previsto dalla L.R. 13/08 e ad oggi è stato predisposto il documento preliminare denominato *"verso il piano paesaggistico 4.0"* che conclude la prima fase del processo conoscitivo e progettuale del Piano Paesaggistico definito nella richiamata Intesa.

Nelle more della predisposizione del piano paesaggistico redatto congiuntamente da Regione e Ministero, gli indirizzi per la considerazione nel Puc degli aspetti paesaggistici vanno ricercati nella *Carta dei paesaggi* e nelle *Linee guida per il Paesaggio*, oltre che nella *Convenzione europea del paesaggio* per quanto riguarda i principi ed i criteri generali.

La **“Carta dei paesaggi della Campania”** definisce lo statuto del territorio regionale inteso come quadro istituzionale di riferimento del complessivo sistema di risorse fisiche, ecologico-naturalistiche, agro-forestali, storico-culturali e archeologiche, semiologico-percettive, nonché delle rispettive relazioni e della disciplina di uso sostenibile e rappresenta il quadro di riferimento unitario per la pianificazione territoriale e paesaggistica, per la verifica di coerenza e per la valutazione ambientale strategica dei Ptcp e dei Piani urbanistici comunali (PUC) nonché per la redazione dei piani di settore regionali, e ne costituisce la base strutturale. La Carta dei paesaggi è costituita dalle carte delle risorse naturalistiche ed agroforestali, dei sistemi del territorio rurale ed aperto, delle strutture storico-archeologiche e dallo schema di articolazione dei paesaggi della Campania, questi ultimi individuati sulla base del riconoscimento delle *grandi tipologie di risorse e di beni*.

Le **“Linee guida per il paesaggio in Campania”** assumono il concetto di paesaggio espresso dalla CEP e costituiscono il quadro di riferimento unitario, relativo a tutto il territorio regionale, della pianificazione paesaggistica. Esse forniscono i criteri e gli indirizzi di tutela, valorizzazione, salvaguardia e gestione del paesaggio per la pianificazione provinciale e comunale, gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile ed i criteri generali da rispettare nella valutazione dei carichi insediativi ammissibili sul territorio. Il rispetto delle direttive specifiche, degli indirizzi e criteri metodologici contenuti nelle Linee guida è cogente ai soli fini paesaggistici per la verifica di compatibilità dei Ptcp, dei Puc e dei piani di settore, nonché per la valutazione ambientale strategica. Rinviando alla pianificazione provinciale la trattazione degli aspetti inerenti alla componente insediativa del paesaggio ed ai temi socio-economici, le Linee Guida definiscono articolati indirizzi e disposizioni per la salvaguardia e gestione del territorio rurale e aperto e per il sistema dei beni storico-culturali. In particolare, gli indirizzi relativi al territorio rurale ed aperto sono articolati con riferimento alle aree montane, alle aree collinari, ai complessi vulcanici, alle aree di pianura, alla fascia costiera ed alle isole, agli ambiti di più diretta influenza dei sistemi urbani, ai corpi idrici e relative fasce di pertinenza.

3.1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012, è uno strumento di pianificazione di area vasta e definisce gli obiettivi e le strategie di sviluppo, assetto e tutela del territorio di rilievo provinciale e sovracomunale o che costituiscono attuazione della pianificazione regionale.

In tale ruolo, il PTCP è volto:

- a governare temi territoriali complessi che non possono essere adeguatamente affrontati alla scala comunale (come ad esempio quelli ambientali);
- a coordinare e dare coerenza ai piani di settore ed agli interventi nelle materie di specifica competenza della Provincia (come ad esempio la viabilità ed i trasporti, l’edilizia scolastica per l’istruzione secondaria, ecc.);
- ad orientare la pianificazione dei comuni in coerenza con le precedenti finalità ponendosi anche come punto di partenza per promuovere il coordinamento dei PUC ai fini di un assetto equilibrato ed armonico dell’intero territorio provinciale.

Gli obiettivi generali del PTCP, in coerenza con gli indirizzi e le strategie del Piano Territoriale Regionale, sono lo sviluppo economico e sociale del territorio provinciale, la sostenibilità dell’assetto territoriale e

l'attuazione della Convenzione europea del paesaggio. Per perseguire tali obiettivi il PTCP promuove la valorizzazione delle risorse e delle identità locali, orienta lo sviluppo delle competitività in una logica di sostenibilità ambientale e sociale, definisce misure per la salvaguardia delle risorse ambientali e storico-culturali e per la mitigazione dei rischi naturali e la prevenzione di quelli di origine antropica, delinea indirizzi per la valorizzazione del paesaggio, fornisce indicazioni per la riqualificazione e l'integrazione degli insediamenti e per il potenziamento del sistema infrastrutturale. Esso guida l'attività di pianificazione locale e di settore per il conseguimento di obiettivi comuni per l'intero territorio provinciale, coordinando le strategie di carattere sovracomunale che interessano i Piani Urbanistici Comunali ed orientando la pianificazione di settore.

Il PTC della provincia di Salerno, ai sensi della L.R. n.16/2004, è articolato in due componenti: *componente strutturale*, che ha validità a tempo indeterminato, e *componente programmatica*, che attiene ai programmi di intervento da attuarsi in un intervallo di tempo definito (5 anni) ed in correlazione con la programmazione finanziaria.

La componente strutturale si articola in disposizioni strutturali e disposizioni strategiche.

Le **disposizioni strutturali** individuano e delimitano le diverse componenti territoriali con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali (geologici, vegetazionali, faunistici), storico-culturali, paesaggistici, rurali, insediativi e infrastrutturali e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione che ne possano garantire la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile. Esse inoltre riguardano la mitigazione dei rischi naturali, la prevenzione del rischio antropico e la tutela e gestione delle risorse idriche.

Le **disposizioni strategiche** delineano le scelte di trasformazione di lungo periodo dell'assetto insediativo e infrastrutturale – attraverso indirizzi che orientano il riassetto policentrico dell'organizzazione insediativa e l'integrazione ed il potenziamento del sistema infrastrutturale –, forniscono indicazioni per perseguire la qualità del paesaggio e per la costruzione della rete ecologica provinciale.

In coerenza con le disposizioni strutturali e strategiche, la **disciplina integrata** definisce per le diverse zone in cui viene articolato il territorio provinciale le regole valide a tempo indeterminato che dovranno essere osservate nell'ambito della pianificazione di settore e/o comunale, in conformità anche di tutte le prescrizioni ed in coerenza con tutti gli indirizzi definiti nelle Norme tecniche di attuazione del PTCP che definiscono:

- indirizzi e prescrizioni per le diverse articolazioni:
 - degli spazi aperti naturali e di quelli agricoli;
 - degli insediamenti di interesse storico-culturale;
 - degli insediamenti recenti prevalentemente residenziali e delle aree specialistiche;
 - del sistema della mobilità e della logistica;
- gli obiettivi generali ed i principali indirizzi per gli Ambiti di paesaggio in cui viene articolato il territorio provinciale;
- gli indirizzi per i piani provinciali di settore, relativamente alle politiche energetiche ed alle politiche dei rifiuti;
- indirizzi e prescrizioni per la pianificazione comunale, attraverso cui sono disciplinati l'articolazione dei PUC in componente strutturale e componente programmatica, il dimensionamento del PUC in rapporto

ai carichi insediativi e l'attuazione degli stessi piani comunali attraverso la perequazione; sono inoltre definiti criteri che orientano la localizzazione di nuovi insediamenti.

Le **disposizioni programmatiche** del PTCP forniscono, invece, indirizzi e prescrizioni per la pianificazione comunale e definiscono le scelte operative del PTCP.

Gli indirizzi e prescrizioni che dovranno essere osservati nella predisposizione dei PUC riguardano il dimensionamento del fabbisogno residenziale, degli insediamenti produttivi d'interesse sovralocale e locale, del sistema di attrezzature pubbliche, delle sedi per attività terziarie e turistiche; la mobilità ciclabile e la rete pedonale. Esse inoltre fissano i termini per l'adeguamento dei PUC al PTCP.

Le scelte operative del PTCP riguardano la rete della mobilità e gli interventi infrastrutturali da realizzare nel quinquennio ed i programmi operativi provinciali ritenuti di rilevanza strategica e quindi prioritari ai fini del perseguimento degli obiettivi del PTCP e per i quali vanno attivate le necessarie intese con le Amministrazioni e gli Enti competenti.

Il PTCP pone grande rilievo al tema della **“valorizzazione del paesaggio della Costiera Amalfitana”**, sottolineando obiettivi centrali quali il miglioramento dell'accessibilità sostenibile della fascia costiera e delle aree più interne, il risanamento delle fasce marine e la messa in sicurezza delle scogliere.

Nello specifico il Ptcp, individua, quale **“Ambito Identitario”**, il territorio della Costiera Amalfitana, in cui è naturalmente compreso il territorio di Maiori, includendovi la “centralità” di Cava dei Tirreni, ambito che risulta, peraltro, coincidente con il STS F7 del Ptr, a dominante paesistico-ambientale-culturale. Per esso il Piano provinciale delinea una serie di obiettivi, strategie ed azioni di valorizzazione del territorio secondo il principio di sostenibilità, al fine di garantire, contestualmente, lo sviluppo delle comunità locali e la tutela del patrimonio identitario. Tali scelte non sono elencate ed illustrate in questa sede in quanto fatte proprie dalla presente *proposta* e, pertanto, le stesse saranno illustrate, con i necessari approfondimenti e contestualizzazioni, nell'ambito della descrizione delle scelte strategiche della pianificazione per Maiori, riportate nel seguito del presente documento.

Inoltre, nel Ptcp l'ambito identitario di interesse intercetta partizioni territoriali minori definite **“Unità di Paesaggio”**, per i quali definisce indirizzi generali volti alla conservazione, alla tutela, alla valorizzazione, al miglioramento, al ripristino dei valori paesaggistici esistenti o alla creazione di nuovi valori paesaggistici. Il territorio del comune di Maiori ricade nell'**unità di paesaggio n.1 “Monti Lattari-Costiera Amalfitana”**, connotata da relevantissimi valori paesaggistici, in cui la prevalente caratterizzazione naturalistico-ambientale è integrata, in alcune aree, dall'organizzazione complessivamente coerente della rete insediativa.

Per tale unità, il Piano provinciale prevede i seguenti indirizzi generali di qualità paesaggistica:

- **azioni di conservazione**, orientate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche, **degli elementi costitutivi e delle morfologie**, in particolare attinenti all'integrità strutturale dei caratteri geomorfologici, delle aree e linee di crinale, della rete idrografica, della copertura vegetazionale;
- **azioni di conservazione, recupero e valorizzazione sostenibile del patrimonio archeologico e storico e degli insediamenti storici** orientate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, con attenzione, per gli insediamenti storici al mantenimento dell'articolazione complessiva della struttura della rete insediativa storica, alla valorizzazione sostenibile dei caratteri identitari e di centralità degli insediamenti storici, al mantenimento delle relazioni

paesaggistiche con il contesto, alla qualificazione delle relazioni tra le formazioni insediative recenti, la trama insediativa storica ed il contesto paesaggistico-ambientale;

- **azioni di conservazione** orientate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie **del paesaggio agrario**, con particolare attenzione ai terrazzamenti ed ai pendii;
- **azioni di miglioramento dell'accessibilità**, orientate a mantenere o mettere in efficienza le infrastrutture esistenti, consentendo la realizzazione di nuove arterie stradali limitatamente a quelle previste dal PTCP, la cui progettazione deve essere organizzata e valutata anche sotto il profilo paesaggistico;
- **azioni di manutenzione e valorizzazione** della rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico;
- **azioni di salvaguardia** delle visuali panoramiche dalle strade carrabili e pedonali;
- **azioni volte all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture** per la mobilità, la logistica e tecnologiche attraverso il miglioramento delle condizioni di compatibilità paesaggistica di quelle esistenti e la considerazione degli aspetti paesaggistici nella progettazione delle nuove infrastrutture;
- **azioni volte al contrasto della desertificazione dei centri interni montani**, orientate a garantire un adeguato livello di prestazioni sociali di base, a migliorare l'accessibilità ed a promuovere attività economiche compatibili;
- **azioni di promozione di attività turistiche** connesse alla valorizzazione sostenibile delle risorse naturalistiche e storico-culturali, con possibilità di incremento delle attrezzature turistiche e delle strutture ricettive limitatamente alle aree ed alle forme previste dal PTCP;
- **azioni di ripristino o di realizzazione di nuovi valori paesaggistici** nelle aree urbanizzate e nelle componenti paesaggistico-ambientali compromesse, orientate al ripristino delle qualità alterate e di coerenti relazioni tra le diverse componenti e, in particolare, tra le aree di recente edificazione ed il contesto paesaggistico-ambientale.

Infine, si ritiene utile richiamare in questa sede, sia pur brevemente ed in maniera del tutto schematica, taluni aspetti delle previsioni del Ptcp ritenute particolarmente significative per le scelte di pianificazione effettuate con la presente *proposta*, ed in particolare:

- il rilievo attribuito dalla pianificazione provinciale al principio del minor consumo di suolo da attuare in stretta connessione al principio del recupero, esteso sia pur rispettoso dei valori, del patrimonio edilizio esistente, del riuso degli immobili dismessi e della valorizzazione dell'insediato storico;
- la necessità di prevedere, a scala comunale, un progetto di rete ecologia quale specificazione e parte integrante della rete ecologica provinciale e, poi, regionale;
- le norme disciplinanti l'edificazione nelle aree rurali;
- le modalità per pervenire alla partizione del territorio comunale al fine della tutela e valorizzazione degli elementi identitari, ed in particolare con riferimento alle aree montane, alle aree di collina, alla fascia costiera, agli aggregati residenziali in contesti agricoli, alle aree archeologiche e di interesse archeologico, ai centri e nuclei storici, agli insediamenti recenti;
- alle disposizioni da attuare, nell'ambito del Puc, per la tutela delle emergenze geologiche, delle aree ad elevata naturalità, delle aree boscate, dei corpi idrici, ecc.

Si evidenzia, infine, che la presente *proposta definitiva* di Puc di Maiori assume, quali elementi costitutivi della propria componente strutturale, le analisi, le interpretazioni e le previsioni progettuali di carattere strutturale del Ptcp, in particolare con riferimento alla caratterizzazione naturalistica del territorio (naturalità e biodiversità), alla caratterizzazione morfologica, alle risorse agricole ed agroforestali, ai caratteri

paesaggistici, al progetto di rete ecologica e all'organizzazione del territorio rurale ed aperto, preponendone, in taluni casi, specificazioni sulla base degli esiti di analisi e valutazioni di maggior dettaglio condotte.

3.1.4 Il Piano Urbanistico Territoriale per l'Area Sorrentino-Amalfitana

Il Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'Area Sorrentino - Amalfitana è stato approvato - ai sensi dell'articolo 1/ bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431 – con la Legge Regionale n.35 del 27.06.1987 (BURC n.40 del 20.07.1987).¹³

Il Comune di Maiori è uno dei 34 Comuni ricompresi nell'area di competenza del piano ed, in particolare, rientra nella **sub-area 5** (art.2).

Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino - Amalfitana è Piano Territoriale di Coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali e sottopone a normativa d'uso il territorio dell'Area Sorrentino - Amalfitana.

Il Piano Urbanistico Territoriale prevede norme generali d'uso del territorio dell'area e formula direttive a carattere vincolante alle quali i Comuni devono uniformarsi nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici o nell' adeguamento di quelli vigenti...(art.3). In particolare, l'art.8 stabilisce che: Oltre al rispetto della legislazione vigente i Comuni devono, nella formazione dei piani regolatori generali, rispettare le prescrizioni contenute nella presente normativa, e in tutti gli altri elaborati del piano urbanistico territoriale...

PROPORZIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Nuove residenze (art.9)

Il proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue:

- a) *eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico: la previsione demografica, da effettuare su di un periodo non superiore a dieci anni, va riferita al tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni.
Ove in tale periodo il saldo migratorio sia stato positivo (in base ai dati ISTAT) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;*
- b) *eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento: il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l' eventuale abbassamento dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano ("stanza" ISTAT) deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo articolo 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo;*
- c) *eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili: anche tale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo.*

¹³ Modificata ed integrata dalle leggi regionali n. 22 del 1.7.2003, n.28 del 23.11.1994, n.11 del 5.4.2000, n.10 del 11.8.2001 (art.31), n.19 del 28.11.2001 art.9), n.15 del 28.11.2000(art. 6), n.24 del 18.11.1995 (art. 7).

Il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione della eventuale zona agricola.

Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.

Superfici utili terziarie (art.10)

Il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata - comprensive di quelle già esistenti - (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.) non può eccedere un valore pari, in metri quadrati per abitanti (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a) a 3.

Attrezzature pubbliche (art.11)

Le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali devono essere pari ...:

- a metri quadrati ventisette per abitante (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a); tale quantità va di norma ripartita in:
 - 4,5 mq per l'istruzione materna e dell'obbligo;
 - 2,0 mq per le attrezzature di interesse comunale;
 - 18,0 mq per le aree verdi e gli impianti sportivi;
 - 2,5 mq per parcheggi;
- a metri quadri quindici per ogni venti metri quadrati di superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti e previste: tale quantità va di norma ripartita in:
 - 10,0 mq per verde, gioco libero e sport;
 - 3,0 mq per parcheggi;
 - 2,0 mq per attrezzature di interesse comunale;

Nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all' interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.

ATTUAZIONE DEI PIANI REGOLATORI GENERALI (ART.12)

I Piani Regolatori Generali si attuano mediante i Piani esecutivi previsti dalla legislazione vigente e dei Piani di recupero di cui alla Legge n. 457/ 78 (Piani particolareggiati di esecuzione, Piani di zona ai sensi delle Leggi 167/ 62 e 865/ 71, Piani di lottizzazione convenzionata e Piani per insediamenti produttivi ai sensi dell' articolo 27 della Legge 865/ 71).

I Comuni sono obbligati, per l'attuazione dei Piani Regolatori Generali relativamente agli interventi residenziali, al rispetto delle seguenti proporzioni tra l'edilizia residenziale pubblica ed il totale previsto:

- per il fabbisogno derivante dall' incremento demografico di cui al precedente articolo 9 lett. a):
 - 70% di edilizia pubblica con l' obbligo di riservare l' 80% in volume di tale quota alla cessione in diritto di superficie, ai sensi dell' articolo 35 della Legge 865/ 71;
- per il fabbisogno relativo alla riduzione dell'indice di affollamento ed alla sostituzione dei vani malsani o fatiscenti di cui al precedente articolo 9 lett. b) e c):

- il 100% di edilizia pubblica, riservandone l'attribuzione ai soli abitanti delle abitazioni malsane da sostituire e delle abitazioni sovraffollate.
- per gli interventi di risanamento conservativo all'interno delle zone << A >> di Piano Regolatore Generale devono utilizzarsi esclusivamente interventi pubblici diretti, ai sensi delle Leggi 167/62 e 865/ 71, o concessioni in regime convenzionato ai sensi della Legge 10/77.

VIABILITÀ ED ALTRE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO ED OPERE PUBBLICHE (ART.15)

I Piani Regolatori Generali, per quanto attiene alla viabilità ed alle altre infrastrutture di trasporto, dovranno rispettare le indicazioni del Piano Urbanistico Territoriale di cui alla relazione parti 5a e 6a e relativi allegati cartografici. In particolare non sono ammesse aggiunte a quanto previsto dal Piano Urbanistico Territoriale salvo che relativamente alla viabilità minore (urbana, interpoderale e forestale). Per la viabilità minore, oltre che rispettare le indicazioni specificamente espresse nella relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte 5a, si dovrà ottemperare, per le caratteristiche tecniche, alle prescrizioni del successivo titolo IV.

Per quanto riguarda le opere pubbliche:

... tutte le opere pubbliche ... sono riesaminate dalla Giunta Regionale che, su istruttoria dei competenti uffici dell'Assessorato regionale all'Urbanistica, verifica la conformità delle stesse al Piano Urbanistico Territoriale. Le varianti, anche se parziali rispetto al Piano Urbanistico Territoriale, dovranno essere proposte al Consiglio Regionale per la relativa approvazione.

ZONE TERRITORIALI PRESCRITTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PIANI REGOLATORI GENERALI (ART.17)

L'area oggetto del Piano Urbanistico Territoriale ... è suddivisa in sedici tipi di << zone territoriali >> che sono prescrittive per la formazione dei Piani Regolatori Generali, secondo i contenuti del presente articolo.

Il territorio del Comune di Maiori è interessato dalla presenza di 6 delle 16 zone territoriali previste dal PUT ed in particolare:

- Zona Territoriale 1a - Tutela dell' ambiente naturale – 1° grado;
- Zona Territoriale 1b - Tutela dell' ambiente naturale – 2° grado;
- Zona Territoriale 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrat;
- Zona Territoriale 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado;
- Zona Territoriale 6 – Urbanizzazioni sature;
- Zona Territoriale 12 – Attrezzature Sportive Integrate..

Zona Territoriale 1a - Tutela dell' ambiente naturale – 1° grado che va **direttamente recepita nella zonizzazione e normativa dei Piani Regolatori Generali.**

Comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante o talvolta a vegetazione spontanea.

Essa va trasferita nei Piani Regolatori Generali, come zona di << tutela naturale >>, e la relativa normativa deve:

- **assicurare l' inedificabilità , sia privata che pubblica;**
- impedire ogni trasformazione del suolo (sbancamento, muri di sostegno, riporti etc.);

- non consentire l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie e altre opere che non siano quelle indicate dal Piano Urbanistico Territoriale - Parte V cartografia allegata -;
- non consentire opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente;
- assicurare la conservazione della vegetazione spontanea;
- prevedere, ove necessario, interventi di restauro del paesaggio, secondo i criteri indicati nelle norme tecniche del successivo titolo IV;
- prevedere per l'eventuale edilizia esistente:
 - per gli edifici esistenti a tutto il 1955, il solo restauro conservativo, secondo le norme di cui al successivo titolo IV;
 - per gli edifici costruiti successivamente, nessun intervento edilizio (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – rif.sent. Corte Costituzionale 529/95);
- garantire per i Comuni costieri il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici, mediante il ripristino dei sentieri o passaggi pedonali.

Zona Territoriale 1b - Tutela dell'ambiente naturale – 2° grado che va articolata in zone di Puc, con normativa, nel rispetto delle seguenti direttive.

Comprende la parte del territorio prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi di acqua, alcune aree a culture pregiate di altissimo valore ambientale.

Essa va articolata nei Piani Regolatori Generali in zone di Piano Regolatore, tutte di tutela, ma differenziate in relazione alla preminenza delle istanze in esse contenute o documentate:

- *a) zona di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;*
- *b) zona di tutela agricola;*
- *c) zona di tutela silvo-pastorale;*
- *d) zona di tutela idrogeologica e di difesa del suolo.*

Le indicazioni e la normativa dei Piani Regolatori Generali in particolare ... devono:

- **assicurare la inedificabilità sia pubblica che privata;**
- consentire, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, interventi... di:
 - *1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;*
 - *2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:*
 - *dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;*
 - *incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);*
- consentire, per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi ... di sola manutenzione ordinaria e straordinaria (rif.sent. Corte Costituzionale 529/95);

Per le zone di cui alle lettere a) e b) devono:

- *prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali di cui al precedente articolo 15 che dovranno essere progettate e costruite secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV;*
- *consentire, nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV, rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti;*
- *per la zona di cui alla lettera a), ... assicurare la immodificabilità degli esistenti ordinamenti colturali;*
- *per la zona di cui alla lettera b) ... :*

- consentire la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione dell' area;
- consentire la realizzazione di stalle, porcilaie etc., connesse con la conduzione dei poderi già dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa;

Per la zona di cui alla lettera c) devono:

- prevedere e/ o consentire la realizzazione, secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV di stradette forestali;
- consentire gli interventi di rimboschimento;
- consentire la realizzazione delle indispensabili attrezzature per le attività connesse con la zootecnia e per la lavorazione del latte;

Per la zona di cui alla lettera d) devono consentire interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Zona Territoriale 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati che può essere direttamente recepita nel Piano Regolatore Generale o articolata, nel rispetto delle seguenti direttive.

Comprende gli insediamenti antichi ed accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, perimetrali e classificati secondo i criteri di cui alla relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte 3a.

Essa va trasferita nei Piani Regolatori Generali come zona << A >> di Piano Regolatore, ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, oppure articolata in due zone di cui una classificata << A >> - come sopra - e l' altra di << rispetto ambientale >>.

La normativa del Piano Regolatore Generale deve:

- per la zona << A >> prevedere la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo, da redigere secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV; fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati consentire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico, entrambi secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- per la zona di << rispetto ambientale >>:
 - impedire nuova edificazione privata;
 - consentire, per l' eventuale edilizia esistente, ...:
 - 1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;
 - 2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
dimensione minima dell' alloggio per consentire l' intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l' arrotondamento sino a tale valore);
 - consentire, qualora la zona di << rispetto ambientale >> non interferisca con le visuali prospettive di osservazione degli insediamenti antichi, di cui alla zona << A >>, interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell' obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Zona Territoriale 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado che va articolata in zone di Puc, con normativa, nel rispetto delle seguenti direttive.

Comprende aree agricole ed insediamenti (spazi, per nuclei o accentrati) di interesse ambientale.

Tra gli insediamenti, alcuni possono rivestire anche interesse storico - artistico, altri - di recente realizzazione - risultano privi di qualità ambientale.

Per la zona occorre procedere ad una complessa riqualificazione insediativa e delle strutture agricole.

Essa, pertanto, va articolata nei Piani Regolatori Generali in zone di Piano Regolatore, che possono essere:

- *eventuale zona << A >>, per la quale la normativa deve rispondere a quanto detto per la zona << A >> derivante dall' articolazione della precedente zona territoriale 2;*
- *zona << B >> di urbanizzazione recente, da considerare satura ai fini residenziali. Per essa la normativa di Piano Regolatore Generale dovrà :*
 - *impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici di cui al precedente articolo 11;*
 - *consentire, per l' edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;*
- *eventuale zona << C >> di espansione residenziale quantificata in funzione dell' eventuale fabbisogno di nuovi vani residenziali di cui al precedente articolo 9 per essa la normativa di Piano Regolatore Generale deve prescrivere l' obbligo dei Piani esecutivi (Piano particolareggiato, Piano di zona Legge 167, Piano di lottizzazione convenzionata), che dovranno redigersi nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;*
- *zona << F >> destinata alla copertura del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui ai precedenti articoli 11 e 16.*

Per essa la normativa dovrà fornire indicazioni dettagliate sugli indici di fabbricabilità ed altezze massime, in rapporto ai tipi di attrezzature nel rispetto delle caratteristiche ambientali;
- *eventuale zona << H >> destinata ad insediamenti turistici ricettivi, compatibili con le prescrizioni della relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV, e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV, nonché ad attrezzature turistiche complementari, in aggiunta a quelle previste dal Piano Urbanistico Territoriale;*
- *eventuale zona << D/ 1 >>, destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n. max nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa di Piano Regolatore deve prescrivere l' obbligo della redazione di Piani produttivi particolareggiati, di cui all' articolo 27 della Legge 865/ 71 e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;*
- *zona << E >> - agricola. Per essa, le indicazioni e la normativa dei Piani Regolatore Generali devono:*
 - *prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali, di cui al precedente articolo 15 e nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV;*
 - *consentire i rifacimenti dei muri di sostegno nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;*
 - *consentire la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione dell' area;*
 - *consentire nuova edilizia rurale – quota parte del proporzionamento del fabbisogno di nuovi vani residenziali, di cui al precedente articolo 9 - nel rispetto dell' indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq e dell' altezza massima di metri 7,50; ai fini dell'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcilai, depositi ecc.) consentire edificazioni con l' indice di fabbricabilità fondiario max di 0,03 mc/mq;*

- *consentire per l' edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV, di:*
 - 1) *restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;*
 - 2) *adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:*
 - dimensione minima dell' alloggio per consentire l' intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;*
 - incremento di superficie utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l' arrotondamento fino a tale valore);*
- *eventuale zona di << rispetto >> in funzione, sia della tutela di valori ambientali, sia della difesa del suolo. Per tale zona la normativa del Piano Regolatore Generale deve prescrivere l'inedificabilità assoluta, sia pubblica che privata.*

Zona Territoriale 6–Urbanizzazioni sature

Comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali.

Essa va trasferita nel Piano Regolatore Generale come zona << B >>. La normativa del Piano Regolatore Generale deve essere identica a quella della zona << B >>, derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 4.

Zona Territoriale 12 - Attrezzature sportive integrate

Comprende le aree che, per la conformazione del suolo e per la posizione nel contesto dell' assetto territoriale e delle comunicazioni, costituiscono i punti focali per la localizzazione di attrezzature sportive integrate, a livello territoriale.

Essa va trasferita nei Piani Regolatori Generali come zona di Piano Regolatore << Attrezzature sportive territoriali >>.

La normativa di Piano Regolatore Generale, mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato (esteso all' intera zona), deve consentire, nel rispetto dell' ambiente, la realizzazione di complessi integrati di attrezzature sportive scoperte e coperte - con relative strutture di servizio. Il tutto con altezze non superiori a metri 8,00 con indice di fabbricazione territoriale non superiore a 1,00 mc/mq e con l' esclusione assoluta di volumi da destinare alla residenza.

PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (ART.19)

I Piani urbanistici esecutivi sono:

- a) *i Piani particolareggiati di esecuzione di cui alla Legge 1150/ 42 e successive modificazioni (di iniziativa pubblica);*
- b) *i Piani per l' edilizia economica e popolare ai sensi delle Leggi 167/ 62 e 865/ 71(di iniziativa pubblica);*
- c) *i Piani tecnici di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche (di iniziativa pubblica);*
- d) *i Piani produttivi ai sensi dell' articolo 27 della Legge 865/ 71 (di iniziativa pubblica);*
- e) *i Piani di lottizzazione convenzionata (di iniziativa privata);*
- f) *i Piani di recupero ai sensi della Legge 457/ 78 (di iniziativa pubblica).*

Nella redazione di Piani esecutivi di edilizia residenziale (zone territoriali 4, 5 e 7) di cui alle lett. a), b), ed e), dovranno osservarsi i seguenti parametri articolati secondo le diverse sub - aree:

- densità residenziale territoriale (espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadrato): minima 0,25 mq/mq, massima 0,40 mq/mq;
- altezza massima di interpiano 3,30 metri;
- aree pubbliche e di uso pubblico:
 - per tutte le sub - aree, vanno riservate a viabilità e spazi per la circolazione da 0,10 e 0,20 mq/mq;
 - per le attrezzature pubbliche vanno rispettate le quantità minime di cui al precedente articolo 11 (ad 1 abitante corrispondono 30 mq di superficie utile lorda residenziale costruibile);
 - altezze massime (da adottare compatibilmente con le situazioni ambientali): da 7,4 a 14,0 metri;
 - Le altezze massime su indicate andranno osservate anche per piani esecutivi concernenti zone di Piano Regolatore diverse da quelle di espansione, che ammettono comunque nuove edificazioni o sostituzioni edilizie.

Nella redazione dei piani esecutivi di cui alla lettera d) i Comuni osserveranno i seguenti parametri:

- numero di addetti per ettaro: minimo = 40; massimo = 60;
- rapporto di copertura: minimo = 0,20; massimo = 0,40;
- parcheggi pubblici: quantità minima = 0,04 mq/mq.

PIANI DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 457/ 78 (ART.20)

Per le zone << A >> di Piano Regolatore, risultanti dall' articolazione delle zone territoriali 2, 4, 5, 7 da definirsi come zone di recupero di cui alla Legge 457/ 78, sono ammessi mediante Piani di recupero anche interventi che consentono il restauro ed il risanamento conservativo; sono consentiti altresì Piani di recupero che riguardano l'intera zona.

INTERVENTI PER NUOVA RICETTIVITÀ ALBERGHIERA ED EXTRA ALBERGHIERA (ART.21)

In applicazione di quanto prescritto nel precedente articolo 17 (riguardante le norme prescrittive per le diverse zone) vanno intesi come nuovi insediamenti turistici ricettivi, quelli destinati esclusivamente a:

- a) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù;
- b) campeggi, parchi - roulotte.

Per gli insediamenti di cui alla lettera a), i Piani Regolatori Generali documenteranno la compatibilità economica degli insediamenti previsti (cfr Relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV) e preciseranno normative specifiche, tali comunque da garantire il rispetto dei seguenti limiti:

- indici di densità fondiaria massima (espressa in superficie utile lorda per mq): 0,5 mq/mq;
- altezza massima interpiano: 3,3 metri;
- altezza massima: 10,7 metri.

Per gli insediamenti di cui alla lettera b), i Piani Regolatori Generali preciseranno normative specifiche tali, comunque, da garantire il rispetto dei seguenti limiti:

- densità massima: 300 persone/ ettaro;

- *indice massimo di densità fondiaria (per servizi igienici, docce e lavabi, lavatoi, spaccio, ristorante): 0,025 mq/mq;*
- *altezza massima (per servizi igienici, docce e lavabi, lavatoi, spaccio, ristorante): 4 metri;*
- *ricettività massima complessiva: 400 persone.*

E solo il caso di accennare in questa sede che le previsioni del Put hanno trovato nel corso degli anni rarissime deroghe: tra queste occorre ricordare le previsioni di cui alla L.R. 15/00 come s.m.i., in materia di recupero abitativo di sottotetti esistenti, e le previsioni di cui alla L.R. 19/01 come s.m.i., in materia di parcheggi pertinenziali e di regimi edilizi. Al riguardo giova tuttavia ricordare che a seguito di una serie di pronunciamenti giurisprudenziali, da ultimo, la Corte Costituzionale con 11/2016 ha ribadito, in sostanza, che le norme del PUT non sono derogabili dalla Regione in modo unilaterale, ancorché con legge, e che pertanto tutti gli interventi devono essere conformi con le previsioni del Piano paesaggistico.

Si evidenzia, infine, che le norme del Put rimangono in vigore fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale di cui all'art.3, co.1, lett.c), della L.R.13/08, e che le stesse prevalgono sulle previsioni di qualsiasi altro strumento di pianificazione territoriale e di settore. E' del tutto comprensibile, pertanto, il rilievo attribuito in questa sede alle previsioni della L.R.35/87 come s.m.i.

3.1.5 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Il territorio del comune di Maiori ricade interamente nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale e, in particolare, nell'ambito della ex Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele ¹⁴. Il territorio comunale è pertanto sottoposto alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Destra Sele, adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 10 del 28.03.11 (BURC n. 26 del 26 aprile 2011 - Attestato del Consiglio Regionale n° 203/5 del 24.11.2011 di approvazione della D.G.R.C. n° 563 del 29.10.2011). Con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele n. 22 del 02.08.2016, è stato poi adottato, in via definitiva, il "Testo Unico delle Norme di Attuazione dei PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele", entrato successivamente in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n° 190 del 16 Agosto 2016.

DEFINIZIONE ED OBIETTIVI

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico costituisce Stralcio del Piano di Bacino, ai sensi della vigente normativa in materia di difesa del suolo, ed ha valore di Piano territoriale di settore. Esso, tra l'altro, individua le aree a pericolosità e rischio idrogeologico molto elevato, elevato, medio e moderato, ne determina la perimetrazione e definisce le relative norme di attuazione.

¹⁴In cui a loro volta erano confluite l'Autorità di Bacino Regionale del Destra Sele e del Sinistra Sele unitamente all'Autorità di Bacino Interregionale del Sele, nelle more del riordino normativo del settore della difesa del suolo e della conseguente riorganizzazione in ambito regionale, ed in attuazione dell'art.52, comma 3., lett. e), della L.R. n.1 del 27/01/2012.

In tutte le aree perimetrare con situazioni di rischio o di pericolo il Psai persegue in particolare gli obiettivi di:

- a) salvaguardare, al massimo grado possibile, l'incolumità delle persone, l'integrità strutturale e funzionale delle infrastrutture e delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, l'integrità degli edifici, la funzionalità delle attività economiche, la qualità dei beni ambientali e culturali;
- c) prevedere e disciplinare le limitazioni d'uso del suolo, le attività e gli interventi antropici consentiti nelle aree caratterizzate da livelli diversificati di pericolosità e rischio;
- d) stabilire norme per il corretto uso del territorio e per l'esercizio compatibile delle attività umane a maggior impatto sull'equilibrio idrogeologico del bacino;
- e) porre le basi per l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale, con le prescrizioni d'uso del suolo in relazione ai diversi livelli di pericolosità e rischio;
- f) conseguire condizioni accettabili di sicurezza del territorio mediante la programmazione di interventi non strutturali e strutturali e la definizione dei piani di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti;
- g) programmare la sistemazione, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, anche attraverso la moderazione delle piene e la manutenzione delle opere, adottando modi d'intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- h) prevedere la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, adottando modi d'intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- i) indicare le necessarie attività di prevenzione, di allerta e di monitoraggio dello stato dei dissesti.

Ai sensi dell'articolo 65 commi 4, 5 e 6 e dell'articolo 68 comma 3 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dell'articolo 11 della L. R. n. 8/94 gli Enti Territoriali sono tenuti ad adeguare la propria strumentazione urbanistica alle disposizioni del PAI. Inoltre, in conformità al PSAI, si conferma l'obbligo di adozione, anche da parte degli organi di Protezione Civile, della conseguente pianificazione di emergenza.

L'Autorità di Bacino, nella qualità di Soggetto Competente in materia Ambientale, nell'ambito dell'attività di consultazione prevista dal D. L.vo 152/2006 e ss.mm.ii., esprime il proprio contributo, le indicazioni, le osservazioni e/o qualsiasi elemento informativo volto a costruire nell'ambito della redazione dei Piani Urbanistici Comunali un quadro conoscitivo condiviso, per quanto concerne i limiti e le condizioni imposti dal PSAI.

L'Autorità esprimere inoltre un parere preventivo, obbligatorio e vincolante su gli atti di pianificazione comunque denominati relativi a piani urbanistici attuativi e le varianti agli strumenti urbanistici comunali prodotte da progetti puntuali previste dal DPR 327/01, dal DPR n. 160/2010 e da altri specifici dispositivi di legge, piani territoriali di coordinamento e i piani di Settore regionali. Non è richiesto tale parere nell'ambito del procedimento di formazione del Puc.

DISCIPLINA DELLE AREE A RISCHIO IDRAULICO, DA FRANA E DA COLATA MOLTO ELEVATO (R4) ED ELEVATO (R3)

Nelle aree a rischio idraulico e da frana molto elevato (R4) sono consentiti esclusivamente gli interventi e le attività espressamente ammessi.

Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi ammissibili nelle aree a rischio idraulico e rischio da frana, gli interventi ammessi devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile, entro e fuori terra, (fatta eccezione per gli interventi di adeguamento e di recupero nei limiti previsti dalla disciplina urbanistica e/o dalle specifiche leggi di settore) e non devono comportare aumento del carico urbanistico e/o insediativo.

Nelle aree a rischio idraulico e da frana molto elevato:

- è prioritario perseguire la delocalizzazione in aree a minore o nulla pericolosità o, in alternativa, realizzare interventi complessivi di messa in sicurezza delle stesse.
- fermo restando quanto previsto al precedente punto, sono esclusivamente consentiti, in relazione al patrimonio edilizio esistente:
 - a) demolizione di edifici senza ricostruzione;
 - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c) il restauro, il risanamento conservativo;
 - d) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario;
 - e) interventi volti all'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
 - f) l'installazione di impianti tecnologici essenziali;
 - g) gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici pertinenziali scoperte appartenenti ad edifici esistenti che non comportano aumento del deflusso superficiale;
 - h) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza;
 - i) gli interventi di adeguamento e rifunionalizzazione della rete scolante artificiale (fossi, cunette stradali, ecc.);
 - j) i manufatti qualificabili come volumi tecnici;
 - k) l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comportino aumento del carico insediativo, da attestarsi da parte delle Amministrazioni comunali;
- in relazione alle opere pubbliche o di interesse pubblico, sono ammessi altresì:
 - a) gli interventi necessari per l'adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico;
 - b) gli interventi di adeguamento funzionale e prestazionale degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e servizi a rete.

Nelle aree a rischio idraulico e da frana elevato (R3) oltre agli interventi e le attività previste nelle aree a rischio molto elevato, sono consentite, in relazione al patrimonio edilizio esistente:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia (esclusa la demolizione e ricostruzione nelle aree a rischio frana) che non comportino aumento del carico urbanistico e/o insediativo;
- b) le realizzazioni di manufatti non qualificabili come volumi edilizi (volumi tecnici);
- c) gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti cimiteriali esistenti.

Identiche prescrizioni valgono per le aree a rischio da colata molto elevato (R4) ed elevato (R3) a meno di poche eccezioni scarsamente significative ai nostri fini.

DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ DA FRANA MOLTO ELEVATA E ELEVATA (P4 E P3)

Nelle aree a pericolosità da frana molto elevata (P4) ed a pericolosità da frana elevata (P3), oltre a quanto specificamente previsto dalle disposizioni generali in relazione a ciascuna classe di pericolo, sono consentiti:

- a) gli interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- b) gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre la pericolosità dell'area;
- c) la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di muretti a secco nonché la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi, strettamente connessi alle attività agricole.

DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ DA COLATA MOLTO ELEVATA E ELEVATA (P4 E P3)

Nelle aree a pericolosità da colata molto elevata (P4) e elevata (P3), oltre agli interventi sempre ammessi nelle aree a pericolosità idrogeologica, sono consentiti:

- a) interventi di riqualificazione fluviale, sistemazione, regimazione, difesa e manutenzione idraulica e idraulico-forestale, difesa dalle colate, come indicati e disciplinati nell'allegato C punto 2;
- b) opere di miglioramento agrario e fondiario, di rimboschimento, nonché interventi agricoli e forestali comunque tesi alla riduzione del rischio idraulico e/o da colata e che, comunque, non ne determinano un aggravio;
- c) la realizzazione di servizi a rete.

COSTRUZIONI IN IPOGEO

Le costruzioni in ipogeo esistenti nelle aree a rischio idraulico e da colata, ove agibili, possono conservare la precedente destinazione d'uso solo a seguito di adeguamento alle prescrizioni tecniche volte alla mitigazione della vulnerabilità.

Nelle aree classificate a pericolosità/rischio da frana, è consentita la realizzazione di opere in sotterraneo ed interrato, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni :

- sia assente qualsiasi tipo di interferenza dell'opera con eventuali superfici di scorrimento di frane e con il reticolo idrografico;
- sia verificata l'interferenza tra gli imbocchi e le altre luci ingredienti i locali interrati o sotterranei, con le eventuali situazioni, dirette ed indirette, di pericolosità/rischio dei versanti.

AGGIORNAMENTO VARIAZIONE E MODIFICHE DEL PIANO

Il PAI può essere aggiornato, integrato e sottoposto a varianti dall'Autorità, a seguito d'istanze di altri soggetti pubblici i quali avranno anche il compito di trasmettere le eventuali richieste di soggetti privati, corredate da documentazione e rappresentazioni cartografiche idonee; tali elaborati dovranno essere sviluppati con le stesse procedure necessarie per la sua adozione ed approvazione, in relazione a:

- a) studi specifici corredate da indagini ed elementi conoscitivi di maggior dettaglio;

- b) nuovi eventi idrogeologici in funzione dei quali sia modificato lo scenario della pericolosità/rischio idrogeologico;
- c) nuove emergenze ambientali;
- d) significative modificazioni di tipo agrario-forestale sui versanti o incendi su grandi estensioni boschive;
- e) realizzazione di interventi di mitigazione che comportano significative variazioni dei livelli di pericolosità/rischio idrogeologico;
- f) acquisizione di nuove conoscenze in campo scientifico e tecnologico.

MISURE DI SALVAGUARDIA DELLA COSTA

Il Psai rinvia, per la salvaguardia e la tutela della fascia costiera alle vigenti “Misure di salvaguardia della Costa”, fatta salva l’applicazione, in ogni caso, delle norme del Psai stesso, ove più restrittive.

Le Misure si riferiscono alla fascia costiera che dalla linea di riva, per convenzione, si stabilisce proiettata:

- a. a mare sino alla linea batimetrica – 30m;
- b. a terra per una profondità di 300 m.

In tale area non sono consentiti:

- interventi che possono comunque comportare l’eliminazione o riduzione dei cordoni dunari costieri;
- attività estrattive dai corsi d’acqua e dagli arenili.

In tale area sono consentiti, salvo quanto prevedono le vigenti normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di tutela ambientale e/o paesaggistica e/o archeologica e/o sismica:

- interventi ed opere tesi alla messa in sicurezza di aree per le quali è improcrastinabile la riduzione o l’eliminazione di condizioni di rischio per la pubblica e privata incolumità, nonché la salvaguardia dei beni esistenti a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali;
- strutture provvisorie amovibili, per l’incremento ed il mantenimento delle attività turistico-balneari che non devono essere in contrasto con il vigente Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.);
- la manutenzione di opere marittime (porti ed opere di difesa della costa);
- la realizzazione, l’ampliamento e la riconfigurazione di opere marittime (porti ed opere di difesa della costa) a condizione che siano progettate secondo le indicazioni tecniche e gli indirizzi forniti dalle Misure;
- atti di pianificazione portuale, con i quali vengono, tra l’altro, individuate le infrastrutture idonee sotto il profilo tecnico, socio-economico e di compatibilità ambientale, purché redatti secondo gli indirizzi forniti;
- tutti gli altri interventi e/o attività, diverse da quelle di cui ai precedenti punti ed insistenti nella fascia di 300 m dalla riva, purché consentite dal vigente P.S.A.I. e compatibili con altre previsioni delle Misure stesse. La progettazione di tali interventi e/o attività, lì dove l’eventuale prossimità alla linea di riva delle stesse faccia temere che esse possano subire danni derivanti dall’azione diretta delle mareggiate, dovrà essere corredata dagli studi previsti dalle Misure. Dove detti studi dovessero confermare l’effettivo pericolo derivante dalle predette fenomenologie, dovranno essere previste opportune opere di difesa della costa;
- tutti gli interventi e/o attività ricadenti all’interno dei bacini portuali.

Atteso il tempo intercorso dalla loro adozione, le misure di salvaguardia risultano priva di efficacia regolamentare.

IL RISCHIO IDROGEOLOGICO NEL COMUNE DI MAIORI

La presente *proposta definitiva* assume, quali elementi costitutivi del quadro conoscitivo e strategico, le analisi, gli studi, gli indirizzi e le previsioni normative del Psai in precedenza richiamato.

Le perimetrazioni delle aree di rischio e di pericolo geomorfologico definite dai vigenti Psai costituiscono, pertanto, parte integrante e sostanziale del quadro conoscitivo e, conseguentemente elementi guida (unitamente alle previsioni normative del Psai) della presente *proposta definitiva* di pianificazione urbanistica comunale.

Dall'esame e dalla valutazione della cartografia allegata al vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, relativa alle perimetrazioni delle aree a pericolo/rischio da frana e da colata individuate nel comune di Maiori, emerge quanto segue:

- il 3,4% dell'intero territorio comunale, è classificato quale area a rischio R3 (43,87 ha) o R4 (12,91 ha) da frana;
- il 17,48% dell'intero territorio comunale, è classificato quale area a pericolo P3 (68,94 ha) o P4 (220,32 ha) da frana;
- il 1,19 % dell'intero territorio comunale, coincidente con il 39,98 % del territorio urbanizzato, è classificato quale area a rischio R3 (0,39 ha) o R4 (19,24 ha) da colata;
- il 1,80 % dell'intero territorio comunale, coincidente con il 60,65 % del territorio urbanizzato, per una superficie pari a 29,78 ha (25 ha in corrispondenza del Reggina Major, 4 ha in corrispondenza del vallone San Nicola nella frazione di Erchie, 0,78 ha in corrispondenza del vallone che sfocia nella baia di Salicerchie), è classificato quale area suscettibile a fenomeni di colata (ASC) assimilata, dal punto di vista normativo, ad area P4 da colata.

Dai dati su riportati e dalla lettura della cartografia di settore, riproposta nel presente PUC, si evince chiaramente che il pericolo idrogeologico connesso a frana e/o crollo ha una diffusione e assume un rilievo particolarmente significativo proprio in corrispondenza delle aree antropizzate, di sovente interessate da fenomeni di rischio da frana al di sopra della soglia di rischio comunemente ritenuta accettabile (R2).

Molto significativa è anche la problematica connessa al pericolo/rischio da colata che interessa ampie aree urbanizzate o potenzialmente urbanizzabili, in quanto contigue ad aree antropizzate ed elettivamente suscettibili di trasformazione per il completamento o l'espansione urbanistica.

ELEMENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO

Le problematiche connesse al rischio idrogeologico hanno evidentemente per il territorio del comune di Maiori un ruolo di assoluto rilievo, con ripercussioni evidenti per le scelte di natura urbanistica e, più in generale, di governo del territorio comunale.

Nel rinviare alle proposte che si formulano nel prosieguo del presente documento e, più in generale, nell'ambito dell'intera elaborazione progettuale, si ritiene utile e significativo in questa sede riportare alcune indicazioni tratte dal Piano in esame per la mitigazione del rischio colate, tema di assoluto rilievo per la popolazione locale.

LINEE GUIDA PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO COLATE

Tratto da *Indicazioni generali per l'assetto idro-geologico - P.A.I.*, pagina 23 e succ.

L'applicazione di un'idonea modellistica matematica, quale quella descritta nella specifica relazione allegata (progetto pilota: aggiornamento degli scenari di pericolosità e rischio connessi ai fenomeni misti di colata rapida di fango - trasporto di massa lungo il conoide del torrente Sambuco), consentirà, almeno per i casi di studio che saranno esaminati, di definire la pericolosità, in termini di intensità e ricorrenza degli eventi stessi, e conseguentemente il rischio nelle aree soggette a tali fenomeni.

Tale attività di indagine risulta quindi un prerequisito indispensabile per tutte le attività che abbiano come obiettivo la mitigazione del rischio stesso.

Gli interventi di mitigazione del rischio associato a fenomeni di corrente detritica possono essere sia di tipo strutturale che di tipo non strutturale. Fra gli interventi di tipo strutturale ricordiamo:

- *gli interventi di stabilizzazione delle coltri*
- *gli interventi di stabilizzazione dei valloni*
- *le vasche di accumulo*
- *i cunettoni*

Con riferimenti ai territori di competenza dell'Autorità di Bacino Destra Sele, poiché le coltri potenzialmente mobilizzabili ricoprono aree vastissime, gli interventi di stabilizzazione non sono perseguibili in maniera estensiva. Sarebbero infatti inaccettabili gli effetti negativi sul piano ambientale di tali interventi, sia per l'impatto sul paesaggio che per la significativa riduzione dell'apporto detritico a valle, elemento fondamentale per l'equilibrio complessivo del sistema idrico e delle spiagge. Inoltre, proprio per la dimensione delle aree interessate, i costi sarebbero proibitivi. Tali interventi si potranno adottare puntualmente e per aree limitate, quando la mobilizzazione delle coltri metta a rischio singole opere dislocate nella parte sommitale dei bacini a ridosso delle aree instabili e quindi prima ancora che il fenomeno si sia evoluto in una vera e propria corrente di detriti. per tali opere si farà quindi riferimento a quanto precisato riguardo alle misure da adottarsi per il rischio frane.

Gli interventi sui valloni, costituiti principalmente da briglie di consolidamento, hanno lo scopo di ridurre la pendenza del fondo, riducendo così il processo di entrainment. In generale ciò limiterà l'amplificazione del volume della colata riducendone la pericolosità.

Solo per le colate che sono state identificate come tipologia 1 nello Studio Pilota sul Torrente Sambuco, la presenza di tali opere può, in alcuni casi, inibire del tutto la formazione della colata stessa. Di conseguenza nella maggior parte dei casi le briglie vanno coadiuvate da altri interventi di mitigazione.

Le vasche di accumulo, presidiate verso valle da una briglia di trattenuta, hanno lo scopo di indurre un fenomeno di deposito all'interno della vasca stessa e quindi arrestare il flusso della corrente. In tal modo le aree a valle della vasca non saranno più interessate dai fenomeni. La briglia che presidia la vasca a valle può essere una briglia selettiva o una briglia chiusa, nel secondo caso è necessaria una continua manutenzione affinché il volume di trattenuta sia effettivamente disponibile quando si verifica l'evento di corrente detritica. Tali opere, sebbene di indubbia efficacia, presentano diversi effetti collaterali. Innanzitutto, sebbene il rischio associato all'evento di progetto venga efficacemente mitigato, se non annullato, il rischio corrispondente ad eventi di intensità superiore a quello di progetto risulta significativamente incrementato in seguito alla realizzazione dell'opera stessa. Inoltre, l'impatto ambientale è in generale molto forte e i costi sono molto elevati.

I cunettoni sono opere longitudinali che hanno lo scopo di allontanare rapidamente la corrente dalle zone a rischio evitando esondazioni laterali. tali opere presuppongono la presenza, a valle, di aree in cui il materiale trasportato possa accumularsi senza costituire pericolo.

Negli anni è invalsa la pratica di tombinare tratti più o meno lunghi dei corsi d'acqua al fine di recuperare spazi urbani di varia natura. Questi interventi sono stati effettuati prevalentemente sul del reticolo minore ma hanno interessato anche corsi d'acqua di rilievo, si pensi a solo titolo di esempio al tratto terminale del Regina Major a Maiori e del Torrente Sambuco a Minori.

Esperienze anche recenti, in territori di diverse caratteristiche, hanno dimostrato che proprio le tombinature costituiscono un elemento che accresce la pericolosità nelle aree limitrofe, perché gli eventi di colata di fango si accompagnano al trasporto di elementi di grosse dimensioni, di origine vegetale e non, che possono facilmente intasare il tombino.

Si è osservato che in questi casi la corrente si riappropria del proprio naturale percorso provocando ovviamente ingenti danni nei nuclei abitati altrimenti considerati a basso rischio. Tanto che, è ormai riconosciuto in ambito scientifico e tecnico, che le tombature sono assolutamente da evitarsi in tutti i torrenti soggetti a fenomeni di colata.

Inoltre, quando i tombini risultano di dimensione non sufficiente, essi possono entrare in pressione; evenienza da temere perché per lo più i solai di copertura non vengono dimensionati per resistere a questo tipo di sollecitazioni, con il rischio di loro rottura e di esondazione all'interno del nucleo abitato, evento verificatosi a Majori durante gli eventi del 1954.

Per tali ragioni si ritiene prioritario intraprendere un'azione di riapertura dei tratti tombinati, per quanto penalizzante in termini perdita di spazi urbani.

In ogni caso, per i tratti di tombino che permarranno, si rende necessaria la definizione di programmi di monitoraggio dello stato di conservazione degli stessi, con la conseguente attuazione di interventi di pulizia, delocalizzazione di eventuali tubature che scorrono al loro interno, adeguamento delle sezioni o della livelletta.

Per quanto riguarda gli interventi di tipo non strutturale, si possono profilare due possibili direzioni:

- *delocalizzazione dei beni soggetti a rischio*
- *piani di monitoraggio e allertamento.*

La delocalizzazione costituisce spesso una soluzione più economica rispetto alla realizzazione delle opere di salvaguardia, in particolare nei casi in cui l'entità dei beni soggetti a rischio sia particolarmente bassa.

I piani di monitoraggio e allertamento, per essere efficaci, presuppongono la capacità tecnica di prevedere, con sufficiente anticipo e affidabilità l'evento calamitoso. Nel caso delle correnti di detriti, trattandosi di eventi molto rapidi, in generale di durata inferiore ad un'ora, non è possibile basare l'attuazione di misure di protezione civile sul monitoraggio dell'innescio del fenomeno. Tale approccio è stato utilizzato efficacemente, nelle aree alpine, soltanto per la protezione della rete stradale con l'uso di semafori la cui risposta è praticamente istantanea. La procedura di allertamento deve quindi basarsi non sul monitoraggio dell'evento stesso ma su quello dei fattori predisponenti. Si dovrà quindi sviluppare un sistema che coniughi il monitoraggio delle precipitazioni, le previsioni meteoriche a breve termine, e la misura delle caratteristiche idrologiche dei suoli.

Opportuni studi da condurre off-line, insieme a modelli in real time, dovranno associare alla precipitazione misurata o prevista le corrispondenti mappe del rischio atteso.

Sulla base di uno studio come quello effettuato sul bacino pilota del torrente Sambuco, è possibile associare a determinati eventi meteorici, gli scenari di formazione e propagazione di colate di fango e/o detriti, e quindi assegnare un livello di pericolosità. I tempi necessari per lo sviluppo di tali studi richiedono che questa parte debba essere sviluppata off-line. Una volta disponibili tali informazioni, sarà possibile definire le procedure da implementarsi in real time per l'attuazione di sistemi di allerta nelle aree perimetrate a rischio.

COSTIERA AMALFITANA DA PUNTA S. GERMANO A TORRE ERCHIE

Tratto da Indicazioni generali per l'assetto idro-geologico - P.A.I., pagina 27 e succ.

Il reticolo idrografico è caratterizzato in questa fascia, ben più ampia della precedente, da una serie di torrenti a direzione prevalentemente Nord-Sud, riferiti però a bacini idrografici generalmente molto più ampi di quelli della fascia precedente, con aste secondarie brevi, e poco gerarchizzate, disposte sui versanti a forte e fortissima acclività.

Nei pressi dello sbocco a mare di questi torrenti si sono sviluppati centri abitati quali Amalfi sul Grevone, Maiori sul Regina Maior, Minori sul Sambuco, Positano, Furore.

Questi stessi e molti altri centri abitati sono sviluppati lungo le aste fluviali, altri lungo i versanti o su ripiani. Il sollevamento orogenetico ha determinato, anche, piccole e grosse conche, sedi di depositi detritici, alluvionali e piroclastici di notevole spessore dai quali può attendersi, a seguito di condizioni di elevata e prolungata piovosità seguita da precipitazioni scatenanti di particolare intensità, la formazione di colate rapide detritico-fangose. Tali fenomeni hanno già interessato le aree in questione; si ricordano per la particolare intensità gli eventi del 1910, 1924 e del 1954.

La scelta del più opportuno intervento di mitigazione da adottarsi dovrà tenere conto delle peculiarità di quest'area che è dotata di un elevatissimo pregio paesaggistico e la cui economia si basa sul turismo. Inoltre si dovrà fare i conti con la limitatissima disponibilità di spazi. Per quanto riguarda ad esempio l'eventuale

realizzazione di vasche di accumulo, particolare cura dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico delle opere, avendo cura di integrare i rilevati delimitanti le piazze di deposito nella naturale morfologia dei luoghi e di dissimulare la presenza di questi e delle connesse opere idrauliche attraverso opportuni e studiati interventi di riforestazione naturalistica. Cura particolare dovrà essere dedicata ad evitare che le opere in questione vengano percepite da punti di visuale di particolare pregio ed attrazione turistica.

In molti casi, come ad esempio per il Torrente Sambuco, tali interventi risulterebbero poco efficaci perché le aree candidabili ad essere trasformate in piazze di deposito:

- possono essere solo in posizioni intermedie del bacino, tali da non poter intercettare porzioni significative dello stesso;
- possono avere estensioni troppo ridotte in relazione ai volumi mobilizzabili per cui, renderle veramente incisive, comporterebbe la realizzazione di rilevati arginali molto elevati, il cui impatto paesaggistico rischia di essere eccessivo.

Vanno infine considerate le non piccole problematiche logistiche e i conseguenti elevati costi e impatti delle attività di svuotamento post evento delle aree di deposito, in un territorio come quello della Costiera Amalfitana, dovendo movimentare fino a centinaia di migliaia di metri cubi di sedimenti.

La presenza di tutti questi vincoli rende in molti casi poco praticabile, o comunque non risolutiva, la realizzazione di vasche di trattenuta.

D'altro canto, a seguito degli eventi del 1954, i tratti di attraversamento degli abitati da parte dei principali corsi d'acqua (Sambuco, Regina Major) hanno subito pesanti interventi di rizezionamento, canalizzazione e tombinatura per renderli in grado di smaltire a mare le colate in arrivo da monte.

Alla luce degli studi condotti è fondato il sospetto, così come è stato dimostrato nel caso del torrente Sambuco, che questi canali non siano in grado di smaltire gli eventi di colata di progetto.

Un fattore di elevata criticità è dato dal fatto che questi corsi d'acqua, nell'attraversare i centri abitati in alcuni tratti vengono tombinati. Si raccomanda pertanto di esplorare la possibilità di una loro rimozione, privilegiando la sicurezza al mantenimento di spazi urbani anche se consolidati; qualora si ritenesse non percorribile la demolizione va verificata con attenzione lo stato di conservazione delle tombinature esistenti, valutare la loro effettiva capacità di deflusso, con sufficienti franchi di sicurezza.

Spazi ristretti, urbanizzazione elevata dei conoidi, contesto di elevato pregio paesaggistico-ambientale (la cui esigenza di salvaguardia deriva anche dall'importanza centrale che questo pregio paesaggistico ha per l'economia locale) possono limitare significativamente le possibilità di intervento, si deve pertanto volgersi a considerare l'ipotesi e la necessità di convivere con un rischio residuo (cioè a valle dei dovuti interventi di mitigazione) non ridottissimo: da affrontare e gestire attraverso opportuni piani di protezione civile, l'implementazione di sistemi di monitoraggio e allerta, l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità degli elementi antropici.

Soprattutto per le abitazioni isolate in aree a pericolosità da colata, vanno perseguite con convinzione azioni di delocalizzazione, attraverso l'identificazione da parte dei Comuni nei propri Piani urbanistici di aree dedicate ad accogliere gli edifici ricollocati; il più delle volte, questa ricollocazione può avere costi di molto inferiori alla realizzazione di opere di difesa e, con indubbi vantaggi in termini paesaggistico-ambientali.

In ogni caso, la complessità e criticità delle problematiche in gioco, devono far ritenere un costo non superfluo ma necessario e di strategica importanza, lo sviluppo di studi di fattibilità che esplorino e confrontino diverse possibilità di intervento: attraverso analisi costi benefici, con un'adeguata valutazione dei costi gestionali, con valutazione dell'impatto ambientale, con un coinvolgimento attivo delle comunità locali al fine di renderle consapevoli della problematica, soprattutto nei casi in cui si debba considerare la possibile permanenza di rischi residui non trascurabili.

E' utile evidenziare, per completezza di esposizione, che sul territorio comunale, risultano già avviati una serie di interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico, alcuni dei quali anche conclusi; la banca dati del settore difesa suolo della Regione Campania riporta, in dettaglio:

- n.5 interventi con opere idrauliche lungo il Reginna Major (ripristino sicurezza funzionalità asta principale e affluenti), il vallone Vecite (2 interventi per la manutenzione del vallone e il cavamento dei materiali sedimentati), il vallone Discete (opere per la riduzione della portata);
- n.1 intervento con opere di versante a Maiori centro.

3.1.6 Piano di Gestione delle Acque (PGA)

Il Piano di Gestione Acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale,¹⁵ giunto alla sua II FASE - CICLO 2015-2021, è stato adottato il 17 dicembre 2015 e approvato il 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale Integrato.

Il Piano di Gestione costituisce elemento rilevante e di grande impatto per il governo delle risorse idriche nella loro accezione più completa. Facendo "perno" sull'uso sostenibile delle acque, a scala di ecosistema di bacino idrografico, si inserisce nell'azione complessiva della politica ambientale dell'UE per la tutela e il miglioramento della qualità ambientale e per l'uso razionale delle risorse naturali.

Le misure previste nel piano di gestione del distretto idrografico sono destinate a:

1. prevenire il deterioramento, migliorare e ripristinare le condizioni delle acque superficiali, ottenere un buono stato chimico ed ecologico di esse e ridurre l'inquinamento dovuto agli scarichi e alle emissioni di sostanze pericolose;
2. proteggere, migliorare e ripristinare le condizioni delle acque sotterranee, prevenirne l'inquinamento e il deterioramento e garantire l'equilibrio fra estrazione e rinnovo;
3. preservare le zone protette.

La portata e valenza del Piano di Gestione Acque si fonda sulla *solidarietà; sulla tutela e razionalizzazione del bene acqua; sull'uso corretto e sostenibile dell'acqua afferente ai comparti potabili, irrigui, industriali; sulla compatibilità con il sistema territoriale/ambientale e "ristoro" laddove gli utilizzi generino squilibri; sul recupero dei costi; sulla predisposizione di un programma di misure adeguato agli obiettivi prefissati; sulla informazione e partecipazione pubblica, e sulla valutazione ambientale.*

Gli obiettivi del Piano

Gli obiettivi del Piano di Gestione del Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale II Ciclo 2015-2021 sono:

1. Uso sostenibile della risorsa acqua:

- Conservazione, manutenzione, implementazione e conformità degli impianti di smaltimento e di depurazione;
- Controllo e gestione della pressione turistica rispetto all'utilizzo e alla disponibilità della risorsa;
- Uso sostenibile della risorsa idrica (conservazione, risparmio, riutilizzo, riciclo);
- Regimentare i prelievi da acque sotterranee e superficiali;
- Conformità dei sistemi di produzione di energia alle normative nazionali ed alle direttive europee.

2. Tutelare, proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici e terrestri e delle zone umide:

- Mantenere le caratteristiche naturalistiche, paesaggistiche ed ambientali del territorio;
- Conservare, proteggere e incentivare le specie e gli habitat che fanno parte della rete di aree protette e di area Natura 2000;

¹⁵ Ai fini dell'applicazione della Direttiva quadro nel settore delle acque, 2000/60/CE2, gli Stati membri individuano tutti i bacini idrografici presenti nel loro territorio; per ciascun distretto idrografico deve essere effettuato l'esame dell'impatto delle attività umane sulle acque e l'analisi economica dell'utilizzo idrico e predisposto un *piano di gestione e un programma operativo.*

- Conservare e proteggere le zone vulnerabili e le aree sensibili, incentivare le specie e gli habitat che dipendono direttamente dagli ambienti acquatici.

3. Tutela e miglioramento dello stato ecologico delle acque sotterranee e delle acque superficiali:

- Raggiungimento e mantenimento dello stato complessivo "buono" e il mantenimento dello stato "eccellente" per tutti i corpi idrici entro il 2015 (DIR. 2000/60);
- Limitare l'inquinamento delle risorse idriche prodotto dall'attività agricola – zootecnica.

4. Mitigare gli effetti di inondazioni e siccità:

- Contrastare il degrado dei suoli;
- Contrastare il rischio idrogeologico. Attuazione dei PAI e della DIR 2007/60 ("difesa sostenibile" dalle alluvioni).

Inoltre, il Piano di Gestione Acque costituisce il quadro di riferimento nel quale si inserisce il “tassello” costituito dal Piano di Gestione Alluvioni, in linea con le considerazioni introduttive della Direttiva 2007/60/CE; infatti tale direttiva, proprio con l’elaborazione dei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni, marca l’attenzione sulle misure di prevenzione, di protezione e di gestione delle emergenze al fine di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l’ambiente, il patrimonio culturale, l’attività economica e le infrastrutture, connesse con le alluvioni.

Pertanto, i processi attualmente in corso in attuazione delle direttive Acque e Alluvioni (PGA E PGRA), sono strettamente correlati, e la **“gestione del rischio alluvioni” va a configurarsi quale approfondimento e completamento dello scenario complessivo affrontato con il Piano di Gestione delle Acque**, in particolare con riferimento:

- allo stato quali - quantitativo delle acque;
- allo stato e gestione delle opere idrauliche;
- alle reti di monitoraggio;
- alle criticità ambientali;
- al sistema ambientale – culturale;
- al sistema terra-mare;
- al sistema pressioni-impatti;
- al sistema agricolo/irriguo e industriale; al processo di informazione, partecipazione e disseminazione.

L’Autorità di Bacino, nella formulazione del Piano di Gestione Acque del Distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale, di intesa con le Regioni e sulla base delle risultanze dell’analisi delle pressioni e degli impatti sulla risorsa idrica, nonché della caratterizzazione dei corpi idrici e dell’analisi economica, ha predisposto un

Programma di azioni strutturali e non strutturali (Programma di misure) articolato in quattro ambiti tematici che fanno riferimento:

- alla *Qualità Risorse Idriche e Sistema fisico-ambientale connesso – Acque superficiali e sotterranee;*
- alla *Quantità Risorse Idriche e Sistema fisico-ambientale connesso – Acque superficiali e sotterranee;*
- al *Sistema morfologico– idraulico – ambientale – Regione fluviale e regione costiera.*
- al *Sistema idrico, fognario e depurativo – Sistema irriguo – Sistema industriale (sistemi di approvvigionamento, uso, trattamento e gestione).*

Sintesi del programma di misure per unità idrografica

Le misure sono state individuate in base allo stato quali-quantitativo dei corpi idrici; la risoluzione delle criticità emerse non può che essere affrontata in ambito di *ecosistema*, considerato che gli impatti sono

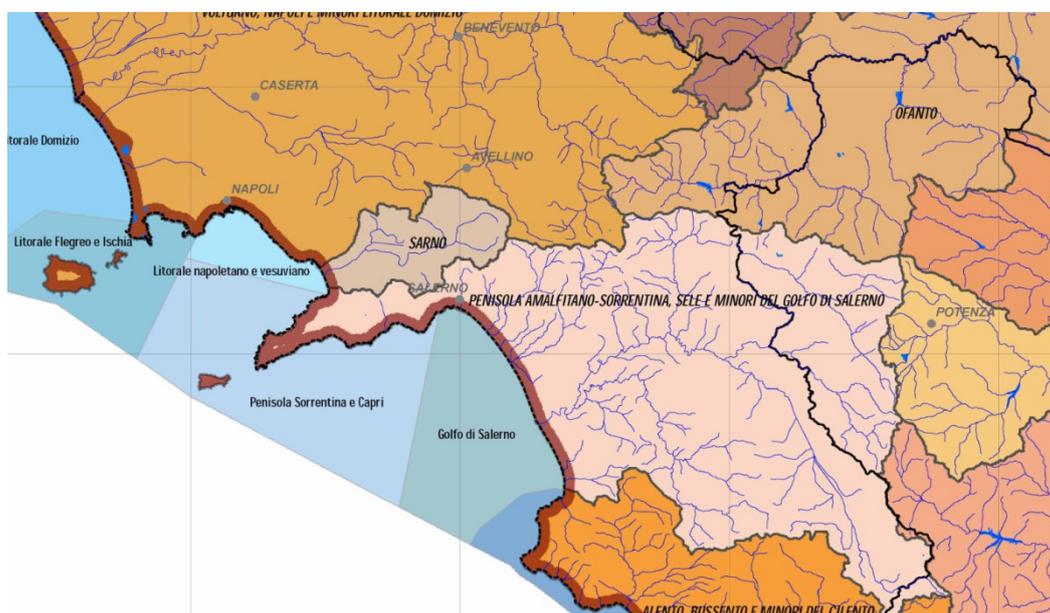
generati da fonti diverse di pressione. Pertanto, il **Programma di Misure** è stato riferito ad **unità fisiche** (idrografiche e costiere) ed organizzato per:

- *azioni generali (AG);*
- *misure generali e specifiche (MG e MS)*
- *misure ulteriori per comparti di utilizzo (MU).*

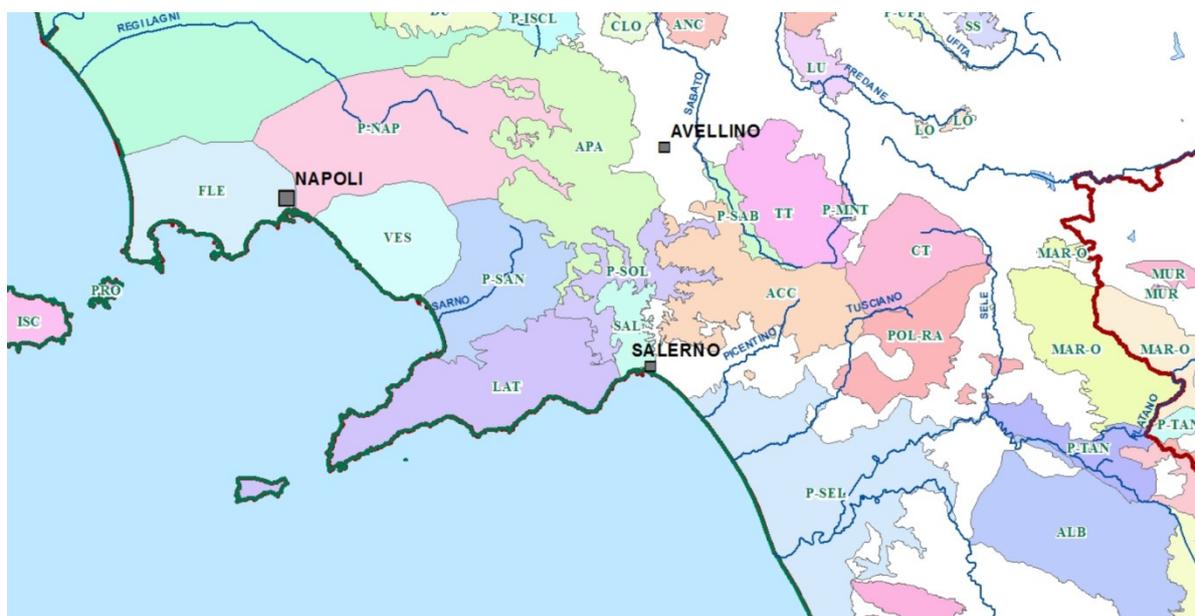
Nell'allegato al PGA delle Misure è esplicitata la correlazione con azioni inerenti il Piano di Gestione Rischio Alluvioni e le azioni pilota già realizzate dall'Autorità di Bacino.

Di seguito l'elencazione delle Azioni Generali (AG) e la sintesi delle Misure Generali e Specifiche (MG / MS) individuate, per l'unità idrografica di interesse, per i corpi idrici superficiali (corsi d'acqua, laghi/invasi, acque di transizione, acque marino-costiere) e per i corpi idrici sotterranei.

Carta delle Unità Idrografiche (UI) tav. 24 del PGA



Corpi Idrici Sotterranei (CISS) tav. 5 del PGA



P-SOL: Piana della Solofrana

SAL: Monti di Salerno

LAT: Monti Lattari – Isola di Capri

Azioni a carattere Generale (AG) da condividere con le Regioni

- AG.01 Ridefinizione concertata dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati dal Piano di Gestione Acque (PdG) e dai Piani di Tutela delle Acque (PTA)
- AG.02 Definizione dei criteri per la valutazione del Bilancio idrologico/idrico medio annuo (ai sensi del D.M. 28/07/04 e del D.vo 30/2009)
- AG.03 Definizione dei criteri per la determinazione e regolamentazione dei rilasci per il mantenimento del DMV
- AG.04 Definizione di una strategia ed azioni unitarie per il governo del sistema acque, con particolare riferimento agli usi (potabili, irrigui, industriali ed idroelettrici) dirette ad assicurare il risparmio della risorsa idrica
- AG.05 Stipula di accordi di programma interregionali per il trasferimento delle risorse idriche
- AG.06 Rimodulazione dei Piani d'Ambito, dei Piani Regolatori Generali degli Acquedotti (PRGA)
- AG.07 Individuazione e regolamentazione di fonti idropotabili alternative per sopperire a crisi o gravi carenze idriche
- AG.08 Regolamentazione e controllo dei prelievi (idrici, inerti, ecc.) e degli scarichi (idrici e non) e lotta all'abusivismo
- AG.09 Individuazione di azioni di ristoro per i vari comparti a seguito di politiche di tutela delle risorse idriche
- AG.10 Attuazione del Percorso di Partecipazione Pubblica, anche mediante progetti di informazione, formazione e partecipazione di "Laboratorio Ambientale"
- AG.11 Gestione proattiva/propositiva: Accordi e intese di programma per la tutela e riqualificazione delle acque e dei sistemi territoriali, ambientali e culturali connessi, nonché per la correlazione della mitigazione del rischio di alluvioni
- AG.12 Riordino delle fonti autonome di approvvigionamento idrico e relativa regolamentazione
- AG.13 Riordino sistemi gestionali per i comparti civile, irriguo e industriale
- AG.14 Contratti di fiume
- AG.15 Direttive per l'uso e tutela delle fasce adiacenti ai corpi idrici superficiali
- AG.16 Direttive per l'uso dei suoli in aree di pertinenza di corpi idrici
- AG.17 Piani di gestione Rete Natura 2000
- AG.18 Azioni per la gestione aree demaniali
- AG.19 Direttive per l'uso delle risorse acqua suolo negli agglomerati industriali
- AG.20 Adozione di forme di pianificazione e programmazione condivisa e concertata per la tutela integrata delle risorse acqua suolo ed ambiente
- AG.21 Linee Guida e direttive per la salvaguardia delle aree interessate da impianti di depurazione e grande rete di collettamento, ai fini della prevenzione dei fenomeni di inquinamento, protezione degli habitat, delle caratteristiche ambientali/territoriali, paesaggistiche, archeologico, storico ed architettonico.
- AG.22 Adeguamento dei Piani e Programmi alle direttive: Piani Territoriali Urbanistici, Piani di Settore (Acqua; energia; trasporti; rifiuti; attività estrattive; attività industriali; attività agricole, forestali, sistemi irrigui, pesca; attività turistiche)
- AG.24 Applicazione delle misure previste dal Piano di Azione e dal decreto legislativo 150/2012 per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari a livello regionale
- AG.25 Applicazione del DM 180/2015 anche nelle aree non soggette alla condizionalità ai sensi del regolamento 1306/2015
- AG.26 Favorire la correlazione tra le normative recepite la direttiva nitrati e l'attuazione della DQA attraverso tavoli tecnici permanenti tra Enti anche per condividere l'aggiornamento dello stato dei corpi idrici e tutti i dati di base
- AG.27 Coordinamento AdB/Regioni nell'ambito delle attività di implementazione del PdG attraverso l'istituzione di un apposito Tavolo Agricoltura che funge da luogo di confronto nell'attuazione delle politiche agricole ed ambientali per la componente acqua
- AG.28 Adozione da parte delle regioni inadempienti di quanto prescritto dalla vigente normativa in tema di definizione, revisione, attuazione dei programmi di azione obbligatori per la tutela ed il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola
- AG.29 Utilizzo di sistemi integrati ecocompatibili e le migliori tecnologie sostenibili al fine di captare o rimuovere i nutrienti
- AG.30 Applicazione dell'art. 46 del regolamento UE 1305/2013 anche per quelle aziende, associazioni di coltivatori, coltivatore che non beneficiano di finanziamenti europei
- AG.31 Favorire il coordinamento tra Enti (DAM e Regioni) al fine di favorire l'attuazione del PdG Acque attraverso la corretta stesura delle misure delle politiche agricole ed ambientali per la componente acqua

- AG.32 Applicazione dei dettami della normativa di riferimento nazionale con particolare riferimento al D.M. 3 aprile 2006 sugli effluenti di allevamento
- AG.34 Attuazione del sistema di contabilizzazione dei consumi di cui al DM 31/7/2015 "Approvazione delle linee guida per la regolamentazione da parte delle regioni dei sistemi di misura dei consumi irrigui
- AG.36 Analisi e possibile revisione della valutazione dello stato ecologico sulla base dei metodi aggiornati per la classificazione, con particolare riferimento alla fauna ittica
- AG.40 Adeguamento metodi di valutazione dello stato chimico e quantitativo dei GW alle linee guida vigenti
- AG.41 Definire ed applicare a livello di distretto una metodologia omogenea per la valutazione dei trend qualitativi e quantitativi ai fini della classificazione dei GW
- AG.42 Definire ed applicare a livello di distretto una metodologia omogenea per la valutazione dell'impatto dei valori di fondo ai fini della classificazione dei GW
- AG.43 Organizzare a livello di distretto cabine di regia a livello di distretto da attivare in casi estremi di siccità e scarsità idrica tra i diversi soggetti istituzionali competenti, anche per gli interventi di monitoraggio e mitigazione

Misure per i corpi idrici superficiali dell'unità idrografica Penisola amalfitano-sorrentina, Sele e minori golfo di Salerno

✓ **Misure per la tutela qualitativa dei corsi d'acqua:**

- Disciplina degli scarichi
- Adeguamento impianti di depurazione
- Misure per le acque a specifica destinazione
- Gestione delle aree di salvaguardia
- Misure per la tutela quantitativa dei corsi d'acqua:
- Bilancio idrico
- Disciplina dei prelievi

✓ **MISURE GENERALI ACQUE SUPERFICIALI**

- MG.F.05 Aggiornamento/ridefinizione dello stato qualitativo dei corpi idrici
- MG.F.06 Catasto degli scarichi nei corpi idrici superficiali
- MG.F.07 Valutazione degli equilibri sedimentologici
- MG.F.08 Monitoraggio dei corpi idrici superficiali
- MG.F.09 Programmi per la tutela, la riqualificazione e il corretto uso delle fasce fluviali e delle regioni costiere
- MG.F.10 Banca Dati e SIT del sistema delle acque superficiali

✓ **MISURE SPECIFICHE ACQUE SUPERFICIALI**

- MS.F.04 Creazione ed implementazione di reti ecologiche/ambientali fluviali
- MS.F.06 Azioni di verifica, controllo e riduzione dello scarico di sostanze pericolose e dell'utilizzo di prodotti fitosanitari
- MS.F.07 Valutazione degli impatti derivanti da impianti produttivi sul sistema idrico-morfologico ed ambientale
- MS.F.08 Caratterizzazione eco sistemica delle fasce fluviali
- MS.F.09 Catasto delle opere idrauliche fluviali
- MS.F.11 Promuovere il ripristino della qualità ambientale delle aree protette, delle aree libere e di quelle degradate e vulnerabili nei paesaggi fluviali
- MS.F.12 Monitoraggio e manutenzione dei sistemi arginali e delle opere idrauliche
- MS.F.13 Gestione sostenibile delle politiche agro/forestale in ambiti fluviali
- MS.F.14 Programmi finalizzati alla conoscenza, analisi e valutazione interazione acque, beni archeologici, storici, architettonici
- MS.F.15 Monitoraggio, censimento ed analisi dei beni culturali (archeologici, storici, architettonici, paesaggistici) connessi al sistema della risorsa idrica
- MS.F.16 Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici superficiali con manutenzione della vegetazione spontanea ed autoctona nelle fasce adiacenti i corsi d'acqua, nonché conservazione delle biodiversità e controllo degli impatti negativi di specie aliene

- MS.F.18 Favorire l'aumento delle superfici boscate in ambiti urbani, fluviali e costieri anche ai fini dell'adattamento del cambiamento climatico
- ✓ **MISURE GENERALI COMPARTO IRRIGUO**
 - MU.A.01 Banca dati e SIT dei sistemi irrigui
 - MU.A.05 Piano di manutenzione canali di bonifica
 - MU.A.06 Ottimizzare le reti di distribuzione irrigua ed eventuali interconnessioni, ove possibile, delle reti principali e dei bacini di accumulo esistenti
- ✓ **MISURE GENERALI COMPARTO INDUSTRIALE E PRODUTTIVO**
 - MU.I.01 Banca dati e SIT del sistema industriale e energetico-produttivo
 - MU.I.03 Adeguamento dei disciplinari di concessione idroelettrica ai fini del rilascio per il mantenimento del DMV
- ✓ **MISURE GENERALI COMPARTO FOGNARIO-DEPURATIVO PER I DIVERSI COMPARTI**
 - MU.D.01 Banca dati e SIT dei sistemi fognari e depurativo
 - MU.D.02 Ammodernamento, razionalizzazione, adeguamento e potenziamento dei sistemi fognari
 - MU.D.03 Ammodernamento, adeguamento e potenziamento dei sistemi depurativi anche ai fini del riutilizzo delle acque
 - MU.D.04 Monitoraggio reflui
 - MU.D.05 Favorire la depurazione con sistemi ecosostenibili puntuali (fitodepurazione in ambito agricolo, zootecnico e piccoli borghi o nuclei urbani)

Misure per i corpi idrici sotterranei - LAT: Monti Lattari – Isola di Capri

- ✓ **MISURE GENERALI ACQUE SOTTERRANEE**
 - MG.S.01 Aggiornamento del Bilancio idrologico/idrico medio annuo in alternativa, per le aree di piana, valutazione dei trend da serie storiche dei livelli piezometrici (ai sensi D.vo. 30/2009)
 - MG.S.02 Catasto delle concessioni e dei prelievi dai corpi idrici sotterranei
 - MG.S.03 Riordino del sistema delle concessioni ai fini dell'equilibrio del bilancio idrico
 - MG.S.04 Ridefinizione / Aggiornamento stato chimico ai sensi del D.L.vo 30/09
 - MG.S.05 Monitoraggio della qualità e/o quantità dei corpi idrici sotterranei e/o attingimenti dai corpi idrici sotterranei
 - MG.S.11 Valutazione oscillazione falda
 - MG.S.12 Banca Dati e SIT del sistema delle acque sotterraneee
- ✓ **MISURE GENERALI COMPARTO IDROPOTABILE**
 - MU.P.01 Banca dati e SIT dei sistemi di approvvigionamento idropotabile
 - MU.P.02 Ricerca perdite in rete
 - MU.P.03 Ammodernamento, razionalizzazione, adeguamento e potenziamento dei sistemi di approvvigionamento idrico
- ✓ **MISURE GENERALI COMPARTO IRRIGUO**
 - MU.A.01 Banca dati e SIT dei sistemi irrigui
 - MU.A.02 Monitoraggio utilizzi idrici e valutazione delle perdite idriche
 - MU.A.03 Ammodernamento, razionalizzazione, adeguamento e
 - MU.A.06 Ottimizzare le reti di distribuzione irrigua ed eventuali interconnessioni, ove possibile, delle reti principali e dei bacini di accumulo esistenti
- ✓ **MISURE GENERALI COMPARTO INDUSTRIALE E PRODUTTIVO**
 - MU.I.01 Banca dati e SIT del sistema industriale e energetico-produttivo
- ✓ **MISURE SPECIFICHE ACQUE SOTTERRANEE**
 - MS.S.01 Definizione o ridefinizione del Bilancio idrologico/idrico medio annuo
 - MS.S.02 Definizione o ridefinizione del Bilancio idrologico/idrico medio annuo o Valutazione dei trend evolutivi dei livelli piezometrici delle aree di piana
 - MS.S.03 Censimento o aggiornamento dei punti d'acqua (pozzi, sorgenti, ecc.)
 - MS.S.04 Definizione dei probabili rapporti tra corpi idrici sotterranei adiacenti e interconnessi e quantizzazione o stima dei travasi

- MS.S.05 Definizione dei probabili rapporti tra corpi idrici sotterranei e superficiali e quantizzazione o stima delle variazioni di portata
- MS.S.06 Rimodulazione delle concessioni in essere e regolamentazione delle nuove concessioni ai fini dell'equilibrio del bilancio idrico nei casi di deficit
- MS.S.12 Individuazione o ridefinizione delle aree soggette a subsidenza
- MS.S.13 Analisi del sistema delle acque minerali e termali
- MS.S.14 Regolamentazione del sistema delle acque minerali e termali
- MS.S.15 Individuazione aree di salvaguardia degli acquiferi e sistema connesso e/o relative misure per pozzi, sorgenti e corpi idrici sotterranei
- MS.S.17 Azioni di verifica, controllo e riduzione dello scarico di sostanze pericolose e inquinanti
- MS.S.19 Definizione o ridefinizione dello stato chimico dei corpi idrici
- MS.S.20 Azioni volte al miglioramento qualitativo del corpo idrico superficiale
- MS.S.25 Programmi di azioni per la mitigazione dei fenomeni desertificazione e degrado dei suoli
- MS.S.27 Azioni finalizzate alla mitigazione delle vulnerabilità degli acquiferi
- MS.S.28 Azioni di protezione e ripristino degli habitat per arrestare la conseguente perdita di biodiversità

La strategia alla scala comunale

La strategia proposta dal Piano intende promuovere un circuito virtuoso tra messa in sicurezza idraulica, riqualificazione del paesaggio naturale, ambientale ed agrario e fruizione turistica. Il tutto in osmosi con la tutela della risorsa idrica, in termini sia qualitativi che quantitativi.

A livello comunale si prevede, attraverso i pertinenti strumenti:

- l'adozione di forme di pianificazione e programmazione condivisa e concertata per la tutela integrata delle risorse acqua, suolo e ambiente;
- di favorire la depurazione con sistemi ecosostenibili puntuali (fitodepurazione in ambito agricolo, zootecnico e piccoli borghi o nuclei urbani);
- la redazione di indirizzi per l'uso del suolo finalizzati alla riduzione dell'impermeabilizzazione ed a un aumento dell'infiltrazione nelle zone di ricarica degli acquiferi;
- la realizzazione ed implementazione di reti ecologiche/ambientali fluviali;
- la realizzazione di fasce tampone lungo le fasce fluviali, siepi, aree umide al fine di catturare gli elementi fertilizzanti e i fitofarmaci transitante dal terreno agrario al corpo idrico superficiale;
- di favorire l'aumento delle superfici boscate in ambiti urbani, fluviali e costieri anche ai fini dell'adattamento del cambiamento climatico;
- di favorire l'aumento delle superfici boscate per contrastare fenomeni di desertificazione e favorire la ritenzione naturale delle acque;
- l'applicazione del codice di buona pratica agricola anche al di fuori delle zone vulnerabili prevedendo anche istruzione e formazione degli operatori agricoli;
- la realizzazione di colture di copertura, colture intercalari al fine di catturare elementi fertilizzanti e fitofarmaci residui;
- che le nuove costruzioni per uso produttivo, agricolo, ricettivo ed abitativo, devono tendere a dotarsi di cisterne per la raccolta delle acque piovane da destinare sia al mantenimento degli spazi a verde che a scopo antincendio.

Inoltre, si potrà contribuire all'attuazione delle seguenti misure:

- AG.08 Regolamentazione e controllo dei prelievi (idrici, inerti, ecc.) e degli scarichi (idrici e non) e lotta all'abusivismo
- AG.10 Attuazione del Percorso di Partecipazione Pubblica, anche mediante progetti di informazione, formazione e partecipazione di "Laboratorio Ambientale"
- AG.11 Gestione proattiva/propositiva: Accordi e intese di programma per la tutela e riqualificazione delle acque e dei sistemi territoriali, ambientali e culturali connessi, nonché per la correlazione della mitigazione del rischio di alluvioni
- AG.12 Riordino delle fonti autonome di approvvigionamento idrico e relativa regolamentazione
- AG.13 Riordino sistemi gestionali per i comparti civile, irriguo e industriale
- AG.15 Direttive per l'uso e tutela delle fasce adiacenti ai corpi idrici superficiali
- AG.16 Direttive per l'uso dei suoli in aree di pertinenza di corpi idrici
- AG.19 Direttive per l'uso delle risorse acqua suolo negli agglomerati industriali
- AG.22 Adeguamento dei Piani e Programmi alle direttive: Piani Territoriali Urbanistici, Piani di Settore (Acqua; energia; trasporti; rifiuti; attività estrattive; attività industriali; attività agricole, forestali, sistemi irrigui, pesca; attività turistiche).
- MS.F.04 Creazione ed implementazione di reti ecologiche/ambientali fluviali
- MS.F.06 Azioni di verifica, controllo e riduzione dello scarico di sostanze pericolose e dell'utilizzo di prodotti fitosanitari
- MS.F.07 Valutazione degli impatti derivanti da impianti produttivi sul sistema idrico-morfologico ed ambientale
- MS.F.08 Caratterizzazione ecosistemica delle fasce fluviali
- MS.F.10 Azioni di tutela delle zone umide
- MS.F.11 Promuovere il ripristino della qualità ambientale delle aree protette, delle aree libere e di quelle degradate e vulnerabili nei paesaggi fluviali
- MS.F.12 Monitoraggio e manutenzione dei sistemi arginali e delle opere idrauliche
- MS.F.13 Gestione sostenibile delle politiche agro/forestale in ambiti fluviali
- MS.F.14 Programmi finalizzati alla conoscenza, analisi e valutazione interazione acque, beni archeologici, storici, architettonici
- MS.F.16 Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici superficiali con manutenzione della vegetazione spontanea ed autoctona nelle fasce adiacenti i corsi d'acqua, nonché conservazione delle biodiversità e controllo degli impatti negativi di specie aliene
- MS.F.18 Favorire l'aumento delle superfici boscate in ambiti urbani, fluviali e costieri anche ai fini dell'adattamento del cambiamento climatico
- MU.D.02 Ammodernamento, razionalizzazione, adeguamento e potenziamento dei sistemi fognari
- MU.D.03 Ammodernamento, adeguamento e potenziamento dei sistemi depurativi anche ai fini del riutilizzo delle acque
- MU.D.04 Monitoraggio reflui
- MU.D.05 Favorire la depurazione con sistemi ecosostenibili puntuali (fitodepurazione in ambito agricolo, zootecnico e piccoli borghi o nuclei urbani)
- MG.S.06 Redazione della carta dei suoli
- MG.S.10 Redazione di indirizzi per l'uso del suolo finalizzati alla riduzione dell'impermeabilizzazione ed a un aumento dell'infiltrazione nelle zone di ricarica degli acquiferi
- MS.S.15 Individuazione aree di salvaguardia degli acquiferi e sistema connesso e/o relative misure per pozzi, sorgenti e corpi idrici sotterranei
- MS.S.27 Azioni finalizzate alla mitigazione delle vulnerabilità degli acquiferi
- MS.S.28 Azioni di protezione e ripristino degli habitat per arrestare la conseguente perdita di biodiversità
- MS.S.30 Applicare il codice di buona pratica agricola anche al di fuori delle zone vulnerabili prevedendo anche istruzione e formazione degli operatori agricoli
- MS.S.31 Realizzazione di colture di copertura, colture intercalari al fine di catturare elementi fertilizzanti e fitofarmaci residui

3.1.7 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

La Direttiva 2007/60/CE (cd. *Direttiva alluvioni*), derivata dalla più generale Direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE, ha introdotto la dimensione di area vasta (coincidente con il bacino idrografico) per la valutazione e la gestione del rischio di alluvioni. Tale Direttiva, nell'incipit, recita: *“Le alluvioni possono provocare vittime, l'evacuazione di persone e danni all'ambiente, compromettere gravemente lo sviluppo economico e mettere in pericolo le attività economiche della Comunità. Alcune attività umane (come la crescita degli insediamenti umani e l'incremento delle attività economiche nelle pianure alluvionali, nonché la riduzione della naturale capacità di ritenzione idrica del suolo a causa dei suoi vari usi) e i cambiamenti climatici contribuiscono ad aumentarne la probabilità e ad aggravarne gli impatti negativi. Ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture, connesse con le alluvioni, è possibile e auspicabile ma, per essere efficaci, le misure per ridurre tali rischi dovrebbero, per quanto possibile, essere coordinate a livello di bacino idrografico.”*

La direttiva alluvioni è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 49/2010, che ha introdotto il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), da predisporre per ciascuno dei distretti idrografici individuati nell'art. 64 del D.Lgs. 152/2006, e contenente il quadro di gestione delle aree soggette a pericolosità e rischio individuate nei distretti, delle aree dove possa sussistere un rischio potenziale significativo di alluvioni e dove si possa generare in futuro, nonché delle zone costiere soggette ad erosione.

Il Piano di Gestione Rischio di Alluvioni del Distretto idrografico Appennino Meridionale PGRA DAM è stato adottato, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, con Delibera n° 1 del Comitato Istituzionale Integrato del 17 dicembre 2015, è stato approvato dal Comitato Istituzionale Integrato in data 3 marzo 2016. Con l'emanazione del DPCM in data 27/10/2016 si è concluso il I ciclo di Gestione.

I Contenuti del PGRA

La Direttiva Alluvioni 2007/60/CE (Floods Directive – FD) supera la logica dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) - finalizzati alla sola gestione dei rischi - ed integra l'esigenza di gestione del rischio alluvioni con una visione integrata ed ampliata ad altri elementi, quali quelli relativi a:

- la gestione del suolo e delle acque;
- la pianificazione e le previsioni di sviluppo del territorio;
- l'uso del territorio;
- la conservazione della natura;
- la navigazione e le infrastrutture portuali;
- i costi e i benefici;
- le condizioni morfologiche e meteomarine alla foce, regolazione dei deflussi posta in essere anche attraverso i piani di laminazione;
- i contenuti dei piani urgenti di emergenza predisposti ai sensi dell'art. 67 comma 5 del D.Lgs. 152/2006, nonché degli aspetti relativi alle attività di previsione, monitoraggio, sorveglianza ed allertamento posti in essere attraverso la rete dei centri funzionali;

- presidio territoriale idraulico posto in essere attraverso adeguate strutture e soggetti regionali e provinciali;
- supporto all'attivazione dei piani urgenti di emergenza predisposti dagli organi di protezione civile.

L'articolo 7 della Direttiva Alluvioni prevede, in particolare, che i Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni, riguardino tutti gli aspetti della gestione del rischio di alluvioni, in particolare la prevenzione, la protezione e la preparazione, comprese le previsioni di alluvione e il sistema di allertamento nazionale.

Nei piani di gestione sono definiti gli obiettivi della gestione del rischio di alluvioni, evidenziando, in particolare, la riduzione delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali, attraverso l'attuazione prioritaria di interventi non strutturali e di azioni per la riduzione della pericolosità:

- per le zone ove possa sussistere un rischio potenziale significativo di alluvioni o si ritenga che questo si possa generare in futuro, individuate in base alla valutazione preliminare del rischio di cui all'articolo 4 della Direttiva Alluvioni;
- per le zone rientranti in ambiti a pericolosità o a rischio alluvioni delle relative mappe di cui all'articolo 11 della Direttiva Alluvioni.

La Direttiva prevede che i PGRA, dovendo gestire, in toto, gli aspetti legati alle inondazioni, come evidenziato nell'introduzione, possono anche comprendere la promozione di pratiche sostenibili quali, ad esempio, quelle relative a:

- uso del suolo;
- miglioramento delle azioni di ritenzione delle acque;
- inondazione controllata di alcune aree in caso di fenomeno alluvionale;
- la conservazione della natura.

Le previsioni del PGRA DAM per l'ambito territoriale di Maiori

Nel PGRA DAM, come detto, sono definiti gli **obiettivi per la gestione del rischio da alluvioni, per le zone** di cui all'articolo 5 comma 1 (**a rischio potenziale significativo o da alluvioni**) e di cui all'articolo 11 (**inserirle nelle mappe della pericolosità e del rischio alluvioni**), da raggiungere attraverso l'attuazione prioritaria di **interventi non strutturali e di azioni per la riduzione della pericolosità (misure)**.

Dette azioni (misure) devono essere finalizzate alla riduzione delle potenziali conseguenze negative per:

- la salute umana;
- il territorio (infrastrutture, beni e servizi pubblici);
- i beni storico/culturali;
- l'ambiente;
- il patrimonio culturale;
- le attività economiche e sociali.

Il territorio di Maiori rientra nel Distretto idrografico dell'appennino meridionale ed interessa l'Unit of Management (UoM) "Regionale Destra Sele":

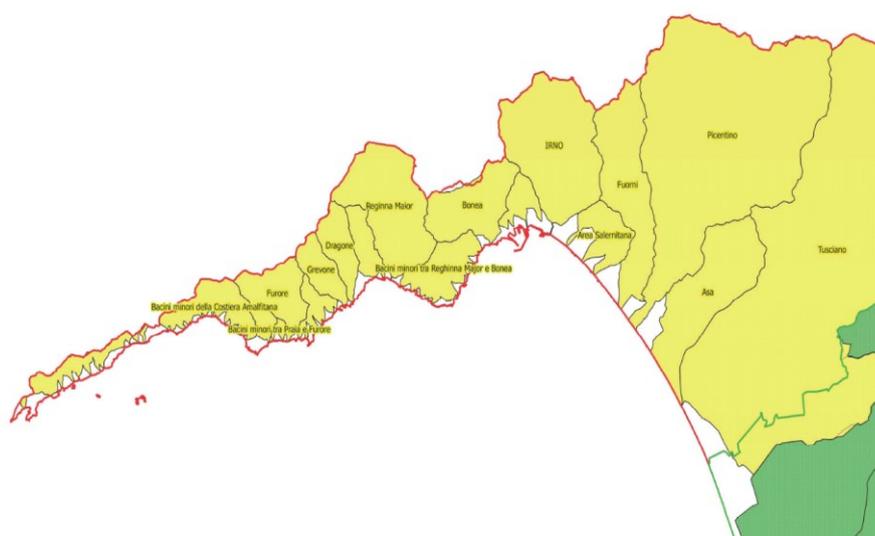
euUoMCode	euUoMName	Bacini idrografici	AREA (km2)
ITR152	REGIONALE DESTRA SELE	bacini della Campania, già bacini regionali	670

Il territorio di Maiori rientra nell'Unità di Analisi Penisola Amalfitana UA_05_B, così descritta:

In questo ambito territoriale, si ritrovano corsi d'acqua con un'asta principale di pochi km di lunghezza e bacini con una estensione non superiore ai 30 kmq, per cui questi bacini sono caratterizzati da piene repentine con un elevato trasporto solido, anche in sospensione (detritico e materiale arboreo); alcuni di questi non hanno portate perenni ma sono legati agli afflussi meteorici stagionali o a sorgenti effimere che si attivano a livello intermittente. Il tipo di flusso, quindi, è marcatamente stagionale, con elevato trasporto solido in alvei essenzialmente incassati e le cui conseguenze attese, in genere, sono connesse alla elevata deposizione di materiale detritico di varia forma e pezzatura nella zona di foce o nei punti di confluenza secondari, a causa di brusche variazioni o salti di pendenza. In molti casi, alla foce, si ritrovano centri urbani con alvei tombati che acquisiscono questo tipo di problematica; famose sono le alluvioni del 1910 del 1924 e 1954 che purtroppo si correlano ed eventi luttuosi di particolare rilevanza a livello nazionale.

Una volta definite le Unità di Analisi (intese come aree aventi problematiche piuttosto omogenee sotto il profilo del tipo di deflusso), per analizzare le conseguenze attese in termini di rischio si sono definite le cosiddette area rischio specifico, ARS, contesti in cui è possibile effettuare una stima particolareggiata, secondo le direttive europee e nazionali, di quelli che sono gli elementi esposti e, quindi, definire anche la priorità d'intervento (misure) valutando l'entità di tali presenze.

Il territorio del Comune di Maiori rientra nelle Aree a Rischio Specifico ARS_09 - Regina Major; ARS_10 - Minori tra Regina Major e Bonea; ARS_11- V.Bonea.



Aspetti connessi alla pianificazione e programmazione comunale

Il comma 6 dell'articolo 7 del D. L.vo 49/2010 stabilisce che il PGRA diventa cogente per gli enti territorialmente interessati che debbono obbligatoriamente conformarsi:

- a) *rispettandone le prescrizioni nel settore urbanistico*, ai sensi dei commi 4 e 6 dell'articolo 65 del decreto legislativo n. 152 del 2006;
- b) *predisponendo o adeguando*, nella loro veste di organi di protezione civile, per quanto di competenza, *i piani urgenti di emergenza di cui all'articolo 67, comma 5*, del decreto legislativo n. 152 del 2006, facendo salvi quelli già predisposti ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del decreto-legge n. 180, 11 giugno 1998, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 1998, n. 267 (da modificare/integrare come suggerito).

Nella pratica, mancando una vera e propria valenza normativa o prescrittiva alle misure previste dal PGRA, tutte le azioni che prevedono l'immediata attivazione di norme prescrittive dovranno essere riportate nell'ambito dei PSAI vigenti. Infatti, lo stesso Ministero dell'Ambiente ha consigliato, con nota circolare, di *definire "appropriate misure di salvaguardia" per tutte le aree individuate nell'ambito del PGRA non ricomprese nei vigenti PSAI adottando e/o utilizzando le stesse procedure previste per l'aggiornamento degli stessi, ribadendone la loro piena vigenza ed il carattere non normativo del PGRA.*

Tale impostazione condiziona in modo evidente le possibilità di sviluppo urbanistico in aree connotate da diversi livelli di pericolosità e rischio da alluvioni e, pertanto, è stata prevista una specifica misura che consente di "congelare" le aree incompatibili a livello urbanistico con la pianificazione della gestione del rischio alluvione.

Conclusioni della valutazione preliminare del rischio (PFRA)

Sono state valutate aree di attenzione relative all'intero reticolo idrografico, in considerazione della diffusione di eventi puntuali localizzati e del fatto che esiste una presunzione, confermata storicamente e normativamente considerata (L.365/2000), che la vicinanza ad un corso d'acqua costituisca di per sé una presunzione di pericolosità.

In tale contesto, tenuto conto delle diversità del territorio - relativamente alla tipologia degli ambiti morfologici, alle dimensioni dei bacini e al livello gerarchico delle aste - sono stati individuati dei criteri per ciascuna UoM, che hanno comportato la perimetrazione di fasce di rispetto di larghezza differenziata e/o perimetrazioni di ambiti geomorfologicamente definibili (conoidi).

Si riporta, di seguito e in forma tabellare, la descrizione sintetica dei criteri utilizzati per la **delimitazione delle aree di attenzione** nelle diverse UoM.

CODICE UoM	ITN011 - ITN005 - ITR151 - ITR154 - ITR152 - ITI025 - ITR153	
DENOMINAZIONE UoM	Volturno - Liri-Garigliano - Regionale Campania Nord Occidentale - Regionale Sarno - Regionale Destra Sele - Sele - Regionale Sinistra Sele	
AREE DI CONOIDE	Tipologia conoidi considerate	Attive e quiescenti
fonte informazione	Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico	

Descrizione	Sono state inserite tutte le conoidi come risultati dei vigenti Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico relativi rispettivamente alle seguenti UoM: PSAI rischio frana ITR151 - ITR154 bacino regionale Campania e regionale Sarno PSAI rischio frana ITRI152 bacino regionale Dx Sele Sono state prese in considerazioni le conoidi attive e quiescenti laddove tale distinzione risultasse presente nei Piani Stralcio, altrimenti sono state considerate tutte quelle presenti indistintamente.	
BUFFER MARINO	Criteri utilizzati	Nessuno o empirico
Descrizione	È stata applicata una fascia di mt. 500 dalla riva esclusivamente sugli ambiti di costa bassa per le sole UoM Sele e Destra Sele per le quali non sono vigenti Piani Stralcio di erosione costiera: è stata applicata una fascia di mt. 500 dalla riva esclusivamente sugli ambiti di costa bassa.	
BUFFER FLUVIALE	Criteri utilizzati	Misto
Descrizione	È stato applicato un criterio misto empirico-morfometrico. Definendo un buffer di larghezza variabile uguale in sx e dx a partire dall'asse fluviale, in ragione della lunghezza delle aste dei vari tratti considerati. Tale criterio è stato adottato su tutte le parti del reticolo non rientranti nella mappatura PGRA o in altro strato informativo. Sono state individuate quattro classi di lunghezza delle aste alle quali sono stati associati valori crescenti dell'ampiezza del buffer, come di seguito riportato: 0-1 Km → 15 mt.; 1-5 Km → 25 mt.; 5-10 Km → 50 mt.; oltre 10 Km → 75 mt.	

Le aree a potenziale rischio significativo (APSFR)

La Direttiva Alluvioni specifica all'art. 5.1 che sulla base degli esiti della PFRA, gli Stati Membri (MS) devono individuare, per ciascun Distretto (RBD), o Unità di Gestione (UoM), o porzione di distretto internazionale ricadente nel proprio territorio, quelle aree (APSFR) per le quali ritengono che esista un rischio potenziale significativo di alluvioni o per le quali tale rischio è probabile che si generi.¹⁶

La metodologia di livello nazionale definita per identificare le APSFR prevede che in esse vengano incluse le seguenti tipologie di aree:

1. Inviluppo delle aree a rischio idraulico derivanti dal I ciclo di gestione;
2. Aree interessate da past o future flood qualora non ricomprese nelle aree di cui al punto 1;
3. Aree interessate da past o future flood che, seppure ricomprese nelle aree di cui al punto 1, sono associate a scenari di evento di particolare interesse.

¹⁶ Nella FD_Guidance (par. 5.1) si sottolinea che l'identificazione delle APSFR deve essere basata sugli esiti della PFRA ma che possono essere utilizzati vari approcci tra i quali quelli che fanno uso di "modelli predittivi" purché, attraverso gli schemi, i MS forniscano una descrizione dei diversi approcci e metodologie impiegate. Inoltre viene specificato che i MS possono designare APSFR relativamente ampie rispetto alle aree effettivamente allagate. La stessa gestione del rischio di alluvione (di cui all'art. 7 della FD) usualmente richiede di prendere in considerazione aree molto più ampie di quelle che possono essere effettivamente inondate.

Secondo le specifiche della FD-Guidance, i MS nel secondo ciclo di gestione devono descrivere la metodologia complessiva adottata per determinare il rischio significativo di piena riconducendola a una lista di possibili criteri (criteriaUsed). Di seguito si riportano i criteri proposti e, nel campo "SELEZIONE", l'indicazione per ciascuno di essi dell'eventuale utilizzo nella metodologia adottata a livello distrettuale. La spunta in tale campo non implica l'utilizzo contemporaneo di tutti i criteri selezionati.

L'art. 13 del D. Lgs. 49/2010 stabilisce che il Portale Cartografico Nazionale del MATTM, oggi Geoportale Nazionale, ospiti gli esiti cartografici dei vari adempimenti previsti dalla Floods Directive e dei relativi aggiornamenti messi a disposizione dalle Autorità di Distretto.

Come stabilito dall'art. 2 del suddetto STA.DEC. lo strato informativo "Limiti Amministrativi delle Autorità di Bacino Distrettuali", così come il layer delle Unit of Management e delle Areas of Potential Significant Flood Risk (22.03.2019) sono stati pubblicati sul Geoportale Nazionale e sono scaricabili attraverso specifici servizi di rete.

Mappe della pericolosità e del rischio da alluvioni

Le mappe della pericolosità da alluvione contengono, evidenziando le aree in cui possono verificarsi fenomeni alluvionali con elevato volume di sedimenti trasportati e colate detritiche, la perimetrazione delle aree geografiche che potrebbero essere interessate da alluvioni secondo i seguenti scenari:

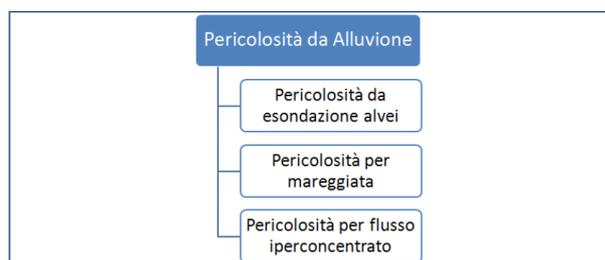
- a) alluvioni rare di estrema intensità: tempo di ritorno fino a 500 anni dall'evento (bassa probabilità);
- b) alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno fra 100 e 200 anni (media probabilità);
- c) alluvioni frequenti: tempo di ritorno fra 20 e 50 anni (elevata probabilità).

Per ogni scenario vanno indicati almeno i seguenti elementi:

- a) estensione dell'inondazione;
- b) altezza idrica o livello;
- c) caratteristiche del deflusso (velocità e portata).

Nella definizione di pericolosità da alluvione, di cui all'articolo 2 della Direttiva Alluvioni rientrano sia la pericolosità da esondazione dei corpi idrici superficiali, sia i flussi iperconcentrati, sia le inondazioni per mareggiata.

Analizzando le tematiche separatamente (esondazione, flussi iperconcentrati, mareggiata) si è definita la composizione della pericolosità da alluvione come somma della pericolosità da esondazione di cui ai vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, della pericolosità da flussi iperconcentrati o conoidi attive di cui agli stessi Piani (presenti sui tematismi idraulici o da frana), della pericolosità da inondazione per mareggiata di cui ai vigenti Piani per la Difesa delle Coste.



Per quanto concerne la pericolosità da esondazione dei corpi idrici superficiali, è stata uniformata la rappresentazione delle classi di pericolosità, già predisposte nel PSAI, con gli scenari riportati nell'articolo 6 del D. L. n. 49/2010.

Per quanto concerne invece la pericolosità da flusso iperconcentrato, l'AdB CS ha deciso che queste conservino il livello di pericolosità definito nella carta della pericolosità idraulica del PSAI, ove esistenti e/o ove individuate, mentre nel caso in cui, queste forme ed i relativi corsi d'acqua derivino da analisi di "primo livello" di dati derivati da altri tipi di elaborati (vedi ad es. carta geomorfologica), stante la mancanza di dati idraulici relativi a queste ultime aree, le ha riportate nella carta della pericolosità da alluvione, con apposita

campitura, diversificandole come “forme e/o processi di versante attivi o quiescenti interferenti con le aree alluvionali dei corsi d’acqua oggetto del piano” e come “aree di eventuali crisi idraulica”.

Inoltre sono state individuate le aree di crisi idraulica quali: “punti/fasce di possibile crisi idraulica localizzata/diffusa dovuta a fitta vegetazione in alveo, presenza di rifiuti solidi, riduzione di sezione, sponde danneggiate”; tali perimetri sono stati inseriti all’interno del tematismo della pericolosità da alluvione come “punti/Aree di eventuale crisi idraulica dovuti a dissesti arginali, attraversamenti idraulicamente insufficienti, ostruzioni in alveo, erosione spondale, etc...” in quanto perfettamente calzante con la definizione del PSAI dell’ex AdB Nord-Occidentale. A tale tipologia di pericolosità è associata la classe P3 in quanto, in mancanza di studi di dettaglio, rappresentano aree suscettibili di pericolosità non predeterminate.

Le mappe del rischio di alluvioni indicano le potenziali conseguenze negative derivanti dalle alluvioni e prevedono le 4 classi di rischio di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 29 settembre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 3 del 5 gennaio 1993, espresse in termini di:

- a) numero indicativo degli abitanti potenzialmente interessati;
- b) infrastrutture e strutture strategiche (autostrade, ferrovie, ospedali, scuole, etc);
- c) beni ambientali, storici e culturali di rilevante interesse presenti nell'area potenzialmente interessata;
- d) distribuzione e tipologia delle attività economiche insistenti sull'area potenzialmente interessata;
- e) impianti di cui all'allegato I del decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59, che potrebbero provocare inquinamento accidentale in caso di alluvione e aree protette potenzialmente interessate, individuate all'allegato 9 alla parte terza del decreto legislativo n. 152 del 2006;
- f) altre informazioni considerate utili dalle autorità di bacino distrettuali, come le aree soggette ad alluvioni con elevato volume di trasporto solido e colate detritiche o informazioni su fonti rilevanti di inquinamento.

Il rischio si esprime come prodotto della pericolosità e del danno potenziale in corrispondenza di un determinato evento:

$$R = P \times E \times V = P \times Dp^{17}$$

Il danno (D) dipende, per ogni evento critico, dall’uso del territorio e quindi dal valore esposto (E) degli elementi presenti e dalla loro vulnerabilità (V), intesa come aliquota che va effettivamente persa durante l’evento. I P.S.A.I. vigenti per il territorio dell’AdB CC, così come gli indirizzi ministeriali richiamati hanno assunto:

$$D = D \text{ (effettivo)} = D \text{ (potenziale)} \cdot V \text{ (Vulnerabilità)}$$

dove il Danno potenziale¹⁸ equivale al valore degli Elementi esposti e la Vulnerabilità, compresa tra 0 e 1, è stata sempre, a vantaggio di sicurezza, posta pari ad 1.

¹⁷ dove:

- *P (pericolosità): probabilità di accadimento, all’interno di una certa area e in un determinato intervallo, di un fenomeno naturale di assegnata intensità;*
- *E (elementi esposti): persone e/o beni (abitazioni, strutture, infrastrutture, ecc.) e/o attività (economiche, sociali, ecc.) esposte a un evento naturale;*
- *V (vulnerabilità): grado di capacità (o incapacità) di un sistema/elemento a resistere all’evento naturale;*
- *Dp (danno potenziale): grado di perdita prevedibile a seguito di un fenomeno naturale di data intensità, funzione sia del valore che della vulnerabilità dell’elemento esposto;*
- *R (rischio): numero atteso di vittime, persone ferite, danni a proprietà, beni culturali e ambientali, distruzione o interruzione di attività economiche, in conseguenza di un fenomeno naturale di assegnata intensità.*

¹⁸

- *D4 (Danno potenziale molto elevato): aree in cui si può verificare la perdita di vite umane, ingenti danni ai beni economici, naturali storici e culturali di rilevante interesse, gravi disastri ecologico-ambientali;*

Di conseguenza sono state individuate le seguenti classi di rischio idraulico e idrogeologico in coerenza con il D.P.C.M. 29/9/1998:

- R1 – moderato, per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali;
- R2 – medio, per il quale sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio- economiche;
- R3 – elevato, per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio - economiche, danni al patrimonio culturale;
- R4 – molto elevato, per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale, la distruzione di attività socio - economiche.

La matrice di trasferimento da pericolosità a rischio da alluvione utilizzata nell'ambito della mappatura, coordinata con l'Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale Sele, è riportata nella seguente tabella.

CLASSI DI RISCHIO		CLASSI DI PERICOLOSITA'		
		P3	P2	P1
CLASSI DI DANNO DI	D4	R4	R3	R2
	D3	R3	R3	R2
	D2	R2	R2	R1
	D1	R1	R1	R1

Per quanto concerne, quindi, il rischio e la pericolosità da flusso iperconcentrato e conoidi l'Autorità di Bacino Campania Sud, ha deciso, a suo tempo, che tali aree, non avendo un livello definito di pericolosità, ma soprattutto in mancanza di dati idraulici relativi alle stesse, non generino rischio, ma che ogni qualvolta vi sia un interesse antropico e/o anche richiesta di un significativo cambio di destinazione d'uso a soli fini agricoli (da estensivo a produttivo), le attività progettuali debbono essere accompagnate da una verifica di un tratto di corso d'acqua significativo, sia a monte che a valle (individuato ad es. da sconnessioni idrauliche o tra due attraversamenti). In seguito all'approvazione del PGRA, le competenti autorità di Bacino e la Regione Campania, provvederanno ad elaborare una norma di salvaguardia che, con le procedure previste dalla L.365/2000, sarà sottoposta alla Conferenza programmatica e sarà oggetto di una specifica variazione dei PSAI vigenti, introducendo anche il concetto di "invarianza idraulica" per tutti i cambi d'uso del suolo, definendo in questo modo una prima misura che rientra nello specifico campo della "gestione" del territorio. Nella prima fase, aderendo alle indicazioni del tavolo tecnico costituito presso l'Autorità di Bacino Nazionale, in linea con questi aspetti, sono stati comunque inseriti in mappatura, aree di "attenzione e/o criticità idraulica" talvolta coincidenti con il reticolo secondario, riservandosi, quindi, di approfondire tale tematica nella fase successiva di sviluppo del Piano, allorquando si dovranno dettagliare anche gli aspetti legati alla protezione civile con una specifica misura.

-
- D3 (Danno potenziale elevato): aree con problemi per l'incolumità delle persone e per la funzionalità del sistema economico, aree attraversate da linee di comunicazione e da servizi di rilevante interesse, le aree sedi di importanti attività produttive;
 - D2 (Danno potenziale medio): aree con limitati effetti sulle persone e sul tessuto socio-economico. Aree attraversate da infrastrutture secondarie e attività produttive minori, destinate sostanzialmente ad attività agricole o a verde pubblico;
 - D1 (Danno potenziale moderato o nullo): comprende le aree libere da insediamenti urbani o produttivi dove risulta possibile il libero deflusso delle piene.

3.1.8 Le norme di salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari

Il Parco regionale dei Monti Lattari è stato istituito, ai sensi della L.R. n. 33/1993 ed in attuazione delle previsioni di cui alla legge 394/91, con deliberazione di Giunta Regionale n. 2777 del 26 settembre 2003. Con tale provvedimento è stato definito, altresì, il perimetro del Parco e la zonizzazione provvisoria dello stesso, e sono state approvate le Norme di Salvaguardia, che restano in vigore fino all'approvazione del Piano del Parco (procedimento attualmente in itinere).

Con D.P.G.R. Campania n. 781 del 13.11.2003 è stato poi istituito l'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari.

Il territorio del Parco, che si estende per circa 160 kmq, comprende i territori della Penisola sorrentina, della Costiera amalfitana e dei Monti Lattari, includendo complessivamente 27 comuni, in parte ricadenti nella provincia di Napoli (Agerola, Casola di Napoli, Castellammare di Stabia, Gragnano, Lettere, Massa Lubrese, Meta di Sorrento, Piano di Sorrento, Pimonte, Sant'Agello, Sant'Antonio Abate, Vico Equense) e, per la rimanente parte, nella provincia di Salerno (Amalfi, Atrani, Cava de' Tirreni, Cetara, Conca dei Marini, Corbara, Furore, Maiori, Minori, Positano, Praiano, Ravello, Scala, Sant'Egidio del Monte Albino, Tramonti, Vietri sul Mare).

Le Norme di Salvaguardia prevedono, anzitutto, norme generali di tutela riguardanti:

- il divieto di aperture di nuove cave e discariche e le modalità per l'esercizio provvisorio, la dismissione, il recupero ambientale delle stesse;
- la protezione della fauna, delle singolarità (geologiche, paleontologiche, mineralogiche e i reperti archeologici), della flora e delle attività agronomiche e silvo-pastorali;
- la tutela delle zone boschive, delle risorse idriche e dell'assetto idrogeologico;
- limitazioni e prescrizioni per le infrastrutture di trasporto e quelle impiantistiche, per la circolazione;
- gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, le modalità per la loro realizzazione, nonché le tipologie di intervento ammissibili nella strutture insediativa.

Il territorio è distinto in relazione a tre tipologie di zone omogenee, per ciascuna delle quali le Norme di Salvaguardia introducono ulteriori elementi di disciplina:

- la zona A, "Area di tutela integrale", coincidente con quelle parti del territorio di eccezionale valore naturalistico-ambientale ed in cui è pressoché nullo il grado di antropizzazione. In tale area l'obiettivo che si intende perseguire è la conservazione integrale dell'assetto naturalistico e delle sue dinamiche evolutive, perseguendo la protezione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, vietando qualsiasi nuova interferenza antropica che possa minare tale assetto ed ammettendo unicamente interventi per la protezione dell'ambiente e la ricostruzione di valori naturalistici;
- la zona B, "Area di riserva generale orientata e di protezione" coincide con quelle parti del territorio per le quali assume valore prioritario l'obiettivo del mantenimento dell'integrità dei luoghi e della conservazione e incentivazione delle attività agricole e silvo-pastorali tradizionali. Nella zona B è pertanto vietato l'esercizio di attività sportive con veicoli a motore; è ammessa, fuori dai percorsi stradali, la circolazione dei veicoli a motore solo per lo svolgimento di attività istituzionali del Parco; è tutelata la fauna e la flora e sono protette le attività agronomiche e silvo-pastorali; sono consentiti gli interventi per la conservazione e il ripristino del verde, di restauro e risanamento ambientale con l'eliminazione dei detrattori, la realizzazione di piste ciclabili utilizzando percorsi esistenti; sono ammessi gli adeguamenti

igienico funzionali dell'edilizia esistente, le attività agro-silvo-pastorali, per le quali vengono fissate le dimensioni massime dei servizi connessi, le attività agrituristiche e artigianali compatibili con gli equilibri ambientali, la realizzazione di attrezzature pubbliche comunali e territoriali;

- la zona C, "Area di riqualificazione urbana e ambientale e di promozione e sviluppo economico e sociale", comprende le aree urbanizzate e le aree agricole ad esse immediatamente contigue. In tali zone vigono le norme dei piani urbanistici, integrate dalle norme generali di salvaguardia in precedenza richiamate.

Il territorio di Maiori rientra per intero nel Parco ed è per la maggiore estensione classificato quale zona C "Area di riserva controllata", di estensione complessiva pari a 952 ha (coincidente con il 57,56% dell'intero territorio comunale). In tale area sono ricomprese la struttura urbana del capoluogo, ivi incluse tutte le aree immediatamente a ridosso della nuova via per Chiunzi, l'ambito urbanizzato di Erchie, gran parte delle aree interne e la fascia costiera a monte della S.S.163, che va da Maiori fino all'impianto cimiteriale. Le aree di "riserva integrale" (zona A) sono individuate nei pressi di Capo D'Orso, per un'estensione di circa 173 ha, in prossimità dei confini con i comuni di Tramonti, Cava dei Tirreni, Vietri sul Mare e Cetara, per un'estensione di circa 158 ha, ed infine in prossimità dei confini con Ravello, Tramonti, Minori, per un'estensione di circa 31 ha; complessivamente la citata zona A occupa il 21,89 % dell'intero territorio comunale. Le zone B di "riserva generale" sono localizzate tra i centri urbani di Maiori e Minori, per un'estensione di circa 228 ha, e lungo l'intera fascia costiera che, al di sotto della SS163, da Maiori giunge a Erchie, per poi proseguire fino a Cetara, per un'estensione pari a 99 ha; complessivamente le zone B occupano circa il 20,55% dell'intero territorio comunale.

3.1.9 La proposta preliminare del Piano del Parco Regionale dei Monti lattari

La proposta preliminare del Piano Strutturale dei Monti Lattari, prima tappa per giungere al Piano del Parco, è stata condivisa durante l'assemblea del 23 luglio 2015 dalla Comunità del Parco Regionale dei Monti Lattari, e successivamente adottata dal Commissario dell'Ente parco con deliberazione n.7 del 6 agosto 2015.

Il documento adottato propone il **Piano del parco quale strumento in continua evoluzione** per il perseguimento di prospettive di sviluppo sostenibile. In particolare chiarisce che il Piano del Parco, nella sua versione definitiva, sarà costituito da disposizioni strutturali e disposizioni operative, in analogia a quanto previsto dalla L.R.16/04 con riferimento al Piano Urbanistico Comunale ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In particolare si prevede che:

- **la parte strutturale**, efficace a tempo indeterminato, dovrà definire *le linee fondamentali della salvaguardia e valorizzazione 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*. Pertanto, oltre alla disciplina d'uso del suolo in relazione al diverso grado di protezione della natura che si intende perseguire, nell'ambito della componente strutturale il Piano intende individuare *le politiche e le azioni di lungo periodo relative agli obiettivi di salvaguardia e della valorizzazione dell'integrità ... strutturale del territorio ... determinata dalle caratteristiche geomorfologiche, agricoloforestali, ambientali della Penisola in stretta interazione con la storia e la cultura dei luoghi*;

- **la parte operativa**-programmatica dovrà invece definire *le azioni del piano, tese, in relazione agli obiettivi di sviluppo, a definire gli interventi di valorizzazione economico-funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati anche alla programmazione finanziaria.*¹⁹

Il documento in esame propone quali **invarianti strutturali** del Piano del Parco i seguenti **obiettivi primari**:

- la cura della biodiversità;
- il sostegno dell'agricoltura;
- l'integrazione tra cultura ed ambiente.

In particolare si chiarisce che *“Salvaguardare la biodiversità significa, dunque, mantenere in condizioni di vitalità e lungamente nel tempo i sistemi naturali, che provvedono al benessere umano ed allo sviluppo delle nostre economie attraverso servizi ecosistemici che l'uomo potrebbe riprodurre solo in parte con la tecnologia e a costi elevatissimi”.*²⁰ Ed ancora si precisa l'impostazione metodologica che si intende perseguire nella “cura della biodiversità”: *“Mettendo in relazione biodiversità e resilienza, potremmo asserire che se la conservazione “classica” della biodiversità consiste nel mantenimento statico delle condizioni di protezione e di sopravvivenza delle specie e degli habitat, la tutela della biodiversità in chiave resiliente è caratterizzata dal dinamismo dei sistemi impegnati nella ricerca di nuovi stati di equilibrio capaci di adattarsi alle dinamiche naturali ed antropiche”.*²¹

In tale quadro e per il perseguimento degli obiettivi enunciati il documento preliminare in esame propone, in prima istanza, **una serie di azioni di piano**, correlate a specifici obiettivi di sostenibilità ambientale, a loro volta definiti per una serie di ambiti tematici.

- Biodiversità e aree naturali protette: *tutela degli habitat e delle specie; tutela degli ecosistemi; potenziare e valorizzare la rete di sentieri e percorsi ai fini dell'ecoturismo; tutela e salvaguardia dei sistemi marino costieri;*
- Uso del suolo – Aree agricole: *privilegiare il riutilizzo di aree abbandonate o degradate; tutela del sistema boschivo e forestale e delle aree agricole terrazzate; ridurre il consumo di suolo;*
- Paesaggio e Beni Culturali: *promuovere il recupero del patrimonio esistente; evitare l'interferenza degli interventi con ambiti di pregio; valorizzare i beni storico-culturali minori e l'edilizia rurale; diminuire la pressione antropica sulla fascia costiera a vantaggio delle aree collinari; recupero delle ville extraurbane;*
- Difesa idrogeologica: *tutela delle falesie costiere; tutela delle aree agricole terrazzate; tutela e valorizzazione della diversità delle acque minerali;*
- Sistemi idrico e fognario – Acque di balneazione: *completare il sistema di depurazione dei comuni; eliminare tutte le interferenze e gli scarichi nelle acque del sistema idrografico e marine;*
- Turismo: *diffondere il turismo dalla costa al monte; sviluppare l'eco-turismo, il trekking naturalistico, l'osservazione e conoscenza della natura; promuovere l'ospitalità diffusa;*
- Trasporti, mobilità e parcheggi: *creare le connessioni trasversali tra i due versanti ed i by-pass dei centri, alleggerendo la mobilità sulla linea di costa; promuovere il trasporto pubblico locale con sistemi integrati mare-ferro-gomma e sistemi elettrometrici; incrementare il sistema dei percorsi di servizio per le zone interne;*

¹⁹Le parti di testo in corsivo sono state tratte dalla Relazione del “Piano Strutturale Preliminare” – pagg. 167-168.

²⁰Relazione del “Piano Strutturale Preliminare” – pag. 172.

²¹Relazione del “Piano Strutturale Preliminare” – pag. 173.

- Inquinamento atmosferico – Inquinamento acustico – Inquinamento elettromagnetico: *limitare il traffico veicolare nei centri urbani e nelle aree ambientali sensibili; minimizzare i campi elettromagnetici anche attraverso la riorganizzazione dei ripetitori;*
- Inclusione sociale – demografia e migrazione: *capacità di disporre di beni e servizi essenziali; coinvolgimento politico ed integrazione sociale; diffondere l'informazione e sviluppare la comunicazione sulla qualità della natura del parco; impegnare la comunità scientifica in attività di ricerca sulle risorse del parco.*²²

Il Piano strutturale preliminare definisce poi una serie di **opzioni programmatiche** che si pongono l'obiettivo di sviluppare, all'interno ed in coerenza con il quadro strutturale delineato e configurato come in precedenza illustrato, le condizioni di attrattività e competitività del territorio. In particolare la proposta preliminare individua **tre strategie prioritarie**, con le relative azioni:

- **il Parco come nuova meta di fruizione naturalistica.** L'obiettivo è quello di far sì che il *Parco* possa diventare fattore di attrattività:
 - consolidando, affermando e rafforzando i caratteri (strutturali) di diversità del territorio;
 - creando le necessarie strutture per l'informazione e la diffusione per la fruizione (organizzazione delle "Porte del Parco" ed istituzione dei "Centri del Parco");
 - incrementando e mettendo in rete il sistema della "ricerca delle meraviglie" ("*... non basta aumentare, segnalare, ripristinare e collegare la rete dei sentieri e dei percorsi, anche per il trekking, oggi esistente. Occorre creare una vera mappa della ricerca e della scoperta delle meraviglie, di luoghi in cui la bellezza incanta, come da sempre ha affascinato, il viaggiatore*"²³);
- **l'organizzazione di filiere agro-alimentari di qualità che leghino produzione – trasformazione – vendita – ristorazione in sistemi controllati di qualità e riconosciuti con un marchio del Parco.**²⁴ Per il perseguimento di tale obiettivo il preliminare individua le seguenti azioni prioritarie:
 - recupero della ruralità;
 - diffusione del turismo collegato al mondo agricolo, specie nelle aree più interne;
 - incentivazione del recupero, della conservazione dei caratteri propri e del riuso, per le finalità della produzione agricola ed alimentare ma, anche, per l'accoglienza turistica;
- **la diffusione del turismo dalla costa alla montagna** facendo leva sul turismo della fruizione della natura, su quello dei giovani, sul turismo culturale. In particolare il preliminare di Piano propone:
 - di mettere in rete il sistema dei borghi presenti nel territorio, sviluppando iniziative ed eventi in modo coordinato ed, in tal modo, un'accoglienza turistica diversificata;
 - di "*... connettere i luoghi esterni al Parco e quelli interni e fare in modo che chi soggiorna nel Parco abbia la possibilità – organizzata e strutturata – di poter visitare le eccellenze "esterne" e viceversa*";²⁵
 - di incrementare "*... il turismo stanziale (almeno tre-cinque giorni) che potrebbe trovare nell'accoglienza diffusa condizioni di prezzo più favorevole insieme ad un ambiente di qualità*".²⁶

Inoltre, riprendendo una serie di proposte di interventi infrastrutturali definiti dalla vigente Pianificazione d'area vasta (PUT per l'area sorrentino – amalfitana e PTCP di Salerno) e da taluni studi di settore, il Piano

²²Relazione del "Piano Strutturale Preliminare" – pagg. 177-178.

²³Relazione del "Piano Strutturale Preliminare" – pag. 183.

²⁴Relazione del "Piano Strutturale Preliminare" – pag. 184.

²⁵Relazione del "Piano Strutturale Preliminare" – pag. 186.

²⁶Relazione del "Piano Strutturale Preliminare" – pag. 186.

strutturale Preliminare formula delle “... **proposte per un complessivo miglioramento e potenziamento della rete infrastrutturale esistente della penisola basata attraverso la realizzazione di:**

- *connessioni trasversali tra i due versanti che garantiscono anche i collegamenti tra le aree costiere e le aree interne anche al fine di decongestionare i flussi di traffico sull'anello stradale costiero sul quale nei mesi estivi e nei fine settimana di tutto l'anno al traffico locale si somma il traffico turistico;*
- *sistemi integrati mare-ferro-gomma e sistemi elettromotrici per integrare e potenziare le connessioni tra i centri costieri dei due versanti e con i comuni capoluogo di Napoli e Salerno e per rendere più accessibili le aree interne ad alto valore naturalistico e paesaggistico;*
- *sistemi di connessione turistica dedicata all'interno della Penisola e verso i poli di interesse turistico limitrofi (Capri, Vesuvio, Pompei-Ercolano);*
- *sistema dei percorsi interni di servizio per aumentare la fruizione e la sicurezza delle zone naturalistiche e per aumentare l'accessibilità a siti produttivi in aree disagiate;*
- *segmenti by-pass dei centri costieri per alleggerire il traffico locale e migliorare la qualità ambientale dei centri urbani”.²⁷*

Infine, la proposta preliminare in esame pone l'accento su tre questioni ritenute prioritarie e che si propongono al *dibattito istituzionale*:

- **la ripermetrazione del Parco.** La proposta ipotizzata una diversa delimitazione del Parco “... *sulla base di nuovi studi, di analisi di dettaglio, di riflessioni più mature, anche in relazione alla necessità di equilibrare la istanza di salvaguardia di questa eccezionale risorsa, con quella di garantire lo sviluppo economico della comunità insediata ...*”,²⁸
- **la rimodulazione delle fonti dei finanziamenti.** Il documento in esame evidenzia, anzitutto, l'opportunità di attribuire l'adeguato rilievo ai concetti di “cura della biodiversità” e di “resilienza” nell'ambito dei processi di definizione formale della programmazione economica nazionale e regionale, senza tuttavia trascurare il ruolo dell'investimento privato, che deve trovare nel parco motivo di interesse ed attrattività;
- **la revisione del PUT della penisola sorrentino-amalfitana.** In tal senso la proposta in esame richiama quando evidenziato dal PTR che, a sua volta, richiama le conclusioni della verifica di compatibilità tra gli strumenti di pianificazione paesaggistica redatti dalla Regioni e le previsioni dell'Accordo Stato-Regioni del 19.04.2001, effettuata dalla Regione Campania (e pubblicata sul B.U.R.C. del 8 agosto 2003), dalla quale emergeva che il PUT, pur riconosciuto quale strumento di pianificazione paesaggistica adeguato, atteso il tempo intercorso dalla sua elaborazione (1977) necessitava di:
 - per quanto concerne la zonizzazione, taluni adeguamenti delle delimitazioni al fine di aggiornarle allo stato di fatto e di diritto dei luoghi;
 - per quanto concerne la normativa, aggiornarla in funzione dell'evoluzione legislativa ed istituzionale intervenuta;
 - reinterpretare i parametri degli standard urbanistici da adottare dal parte dei piani comunali;
 - evidenziare il progetto di rete ecologica;
 - approfondire il tema delle trasformazioni culturali nelle aree agricole.

²⁷Relazione del “Piano Strutturale Preliminare” – pagg. 190- 191.

²⁸Relazione del “Piano Strutturale Preliminare” – pag. 194.

3.1.10 I siti della Rete Natura 2000

Natura 2000 è una rete di siti, giudicati di interesse comunitario, creata dall'Unione europea per la protezione e la conservazione degli habitat e delle specie, animali e vegetali, identificati come prioritari dagli Stati membri dell'Unione europea.

I siti appartenenti alla Rete Natura 2000 sono considerati di grande valore in quanto habitat naturali, in virtù di eccezionali esemplari di fauna e flora ospitati. Le zone protette sono istituite nel quadro della cosiddetta "direttiva Habitat", che comprende anche le zone designate nell'ambito della cosiddetta "direttiva Uccelli".

La costituzione della rete ha l'obiettivo di preservare le specie e gli habitat per i quali i siti sono stati identificati, tenendo in considerazione le esigenze economiche, sociali e culturali regionali in una logica di sviluppo sostenibile; mira a garantire la sopravvivenza a lungo termine di queste specie e habitat e mira, inoltre, a svolgere un ruolo chiave nella protezione della biodiversità nel territorio dell'Unione europea.

Attraverso i Siti di Importanza Comunitaria (Direttiva CEE n. 43/92 "Habitat") e le Zone di Protezione Speciale (Direttiva CEE n. 409/79 "Uccelli") la Commissione europea prevede di realizzare un'infrastruttura ambientale (Rete Natura 2000) di connessione tra tutte le aree protette europee (parchi, riserve e le stesse aree S.I.C e Z.P.S.). Gli obiettivi della Direttiva Habitat sono quelli di: favorire l'integrazione della tutela di habitat e specie animali e vegetali con le attività economiche e con le aspettative di sviluppo delle popolazioni locali; conservare non solo gli habitat naturali meno modificati ma anche quelli seminaturali (come le aree ad agricoltura tradizionale, i boschi produttivi, i pascoli, etc), per coinvolgere tutte le aree nelle quali la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività tradizionali hanno permesso il mantenimento di un equilibrio tra uomo e natura.

Dalle schede predisposte dal Ministero dell'Ambiente risultano le caratteristiche principali dei SIC e ZPS che interessano il territorio di Maiori:

- **SIC IT8050054 "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea":** Ripido versante di natura calcareo-dolomitica. Presenza di piccoli valloni separati e incisi da torrenti che decorrono brevemente lungo le pendici dei Monti Lattari. Macchia mediterranea, vegetazione rupestre delle pendici calcaree. Boschi misti di leccio. Importante avifauna migratrice e nidificante. Interessanti comunità di rettili e chiropteri.
- **SIC IT8030008 "Dorsale dei Monti Lattari":** Rilievi di natura calcarea con ripidi versanti percorsi da brevi corsi d'acqua a regime torrentizio e presenza sparsa di coperture piroclastiche. Presenza di fasce di vegetazione in cui sono rappresentati i principali popolamenti vegetali dell'Appennino meridionale. Significativa presenza di piante endemiche ad arcale puntiforme. Zona interessante per avifauna migratoria e stanziale (*Pernisapivorus*, *Circaedusgallicus*, *Falco peregrinus*, *Sylviaundata*). Rischi potenziali dovuti ad eccessiva antropizzazione, relativo degrado ambientale ed estensione della rete stradale.
- **ZPS IT8050009 "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea":** Ripido versante di natura calcareo-dolomitica che affaccia sul Golfo di Salerno. Domina la macchia mediterranea in diversi aspetti e la vegetazione rupestre delle rupi calcaree. Avifaunanidificante (*Falco peregrinus* *Silviaundata*). Interessanti comunità di rettili e chiropteri.

Il perimetro del SIC IT8050054 quasi coincide con quello del ZPS IT8050009 per un'estensione complessiva di circa 413 ha il primo (di cui 296 ha riguardanti il comune di Maiori) e di 325 ha il secondo (di cui 248 ha riguardanti il comune di Maiori), con un andamento che si sviluppa lungo la fascia costiera che va dal centro abitato di Maiori (a partire dal versante sinistro del Reginna Major) fino a Marina di Arbori nel comune di

Vietri sul Mare, includendo, pertanto, tutto l'abitato di Erchie e Cetara, in corrispondenza dei quali si estende lungo il corso dei rispettivi valloni.

Il Sic *Dorsale dei Monti Lattari*, è invece notevolmente esteso (complessivamente circa 14.564 ha), a cavallo tra le due province di Napoli e di Salerno, e copre la gran parte del territorio più interno di Maiori, dal confine con Minori fino al confine con Cetara, per un'estensione complessiva pari a 1.066 ha.

Si evidenzia infine che con deliberazione di Giunta Regionale n. 795 del 19.12.2017 pubblicata sul BURC n. 5 del 18.01.2018 sono state adottate le **Misure di conservazione dei SIC (Siti di Interesse Comunitario) per la designazione delle ZSC (Zone Speciali di Conservazione) della rete Natura 2000 della Regione Campania** con cui si fissano misure di conservazione aggiuntive rispetto a quelle definite dalle disposizioni nazionali e regionali in materia di conservazione e tutela della biodiversità, il cui contenuto specifico sarà illustrato e valutato nell'ambito del Rapporto Ambientale con relazione di Incidenza allegato al presente Puc.

3.1.11 Il Piano Regolatore Generale del 2002

Come già anticipato in premessa, il Piano Regolatore Generale di Maiori è stato approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana Penisola Amalfitana pubblicato sul B.U.R.C. n.40 del 26.08.2002. Tale strumento urbanistico è il risultato di una variante generale apportata ad un precedente PRG, adottato nell'aprile del 1975 ed approvato nel giugno del 1985, al fine di adeguare lo stesso alle prescrittive previsioni del Piano Urbanistico Territoriale per l'area sorrentino-amalfitana approvato con la successiva legge regionale n.35 del 27 giugno 1987. Il Piano comunale, nella sua attuale versione, è in ogni caso il risultato di un processo piuttosto articolato iniziato già all'indomani dell'entrata in vigore della LR 35/87 (la delibera di Consiglio Comunale con cui si avvia il procedimento di adeguamento è del novembre del 1987), che ha visto l'adozione della variante generale nel dicembre del 1992, e che si è concluso, a seguito di una serie di prescrizioni impartite dalla Regione Campania, solo nell'agosto del 2002, antecedentemente all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio (Legge Regionale della Campania n°16 del 22 dicembre 2004) ed all'approvazione del Piano Territoriale Regionale con annesse Linee Guida per la nuova pianificazione paesaggistica in Campania (Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008).

Come è possibile evincere dalla lettura delle Relazione di Piano il PRG di Maiori si pone il perseguimento di due obiettivi fondamentali:

- *protezione dell'ambiente naturale;*
- *razionalizzazione delle aree urbanizzate.*

A tali fini una notevole estensione del territorio comunale è stata classificata quale zona di *Tutela dell'ambiente naturale* (recependo analoga prescrittiva previsione del PUT che individua tale area quale z.t.1a ed estendendo la previsione anche a talune z.t. 1b, funzionali per il perseguimento della finalità fissata) e destinata alla realizzazione del *Parco naturale di capo d'Orso*. A contorno di tale zona ed a protezione della stessa da eventuali pressioni provenienti dalle aree urbanizzate il Piano preveda una ulteriore zona cuscinetto, disciplinata quale zona *Agricola a tutela*.

Nella rimanente parte del territorio comunale, caratterizzata dalla commistione tra insediamenti storici e storicizzati, aree caratterizzate da una recente edificazione ed aree libere, sono individuati gli insediamenti antichi accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, le aree libere di rispetto ambientale a salvaguardia degli insediamenti di cui sopra, le aree di urbanizzazione più recente ricadenti in ambiti di

riqualificazione insediativa o in tessuti urbanizzati saturi, o, ancora, immediatamente a ridosso degli insediamenti storici, con le relative aree di rispetto ambientale, le aree agricole ordinarie.

Per la delocalizzazione delle attività produttive, commerciali ed artigianali, ubicate in contesto urbano e non compatibili con lo stesso il PRG prevede la realizzazione di specifici insediamenti produttivi (z.o. F3) previa redazione di piani particolareggiati di esecuzione (PIP).

Per la realizzazione di interventi pubblici finalizzati alla costruzione di scuole, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, nonché di attrezzature turistiche complementari (ammesse tuttavia solo in z.t. 4 o 6 del PUT) il piano prevede specifiche aree a standard (z.o. F1 e F2) su cui è apposto vincolo preordinato all'esproprio (oggi ampiamente decaduto per le previsioni rimaste inattuato). La realizzazione delle attrezzature pubbliche necessarie al soddisfacimento degli standard è inoltre possibile anche in aree libere ricadenti in determinati tessuti urbanizzati. A tal riguardo, è solo il caso di evidenziare in questa sede che, al fine di soddisfare quanto prescritto dall'art.11 della L.R.35/87 (le cui previsioni sono state riportate in precedenza nell'ambito del paragrafo dedicato al PUT) in materia di dotazioni minime di aree da destinare ad attrezzature pubbliche, il vigente PRG stabiliva le seguenti necessità:

- per l'istruzione materna e dell'obbligo: 17.911 mq, da soddisfare nelle zone F1 e F2;
- per le aree verdi e gli impianti sportivi: 149.104 mq, da soddisfare nelle zone F1 e F2, ed in parte nella zona E3 nell'ambito del Parco naturale di Capo d'Orso;
- per parcheggi: 23.815 mq. da soddisfare nelle zone F1 e F2.

Risultava, invece, al momento dell'approvazione del PRG, ampiamente soddisfatto lo standard per le attrezzature di interesse comunale.

Si evidenzia, inoltre, che il PRG recepisce la previsione del PUT in riferimento alla z.t.12 destinata ad accogliere attrezzature sportive di interesse territoriale (z.o. F4).

Il Piano, infine, non prevedeva la realizzazione di nuovi vani residenziali, né di nuove superfici terziarie.

Da quanto sopra emerge, in tutta evidenza, che il PRG ha esplicitato le proprie previsioni progettuali/programmatiche principalmente, se non esclusivamente, con riferimento all'esigenza di dotare il territorio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessarie o, comunque, stabilite dalle vigenti previsioni normative, prevedendo una z.o. F1 (per attrezzature pubbliche esistenti e di progetto) pari a 89.065 mq, una z.o. F2 (per attrezzature di interesse pubblico, esistenti o di progetto) pari a 63.813 mq, una z.o. F3 pari a 2.470 mq (per la localizzazione di un PIP, rimasta inattuata), una z.o. F4 pari a 80.050 mq (per la localizzazione di attrezzature sportive di rilievo territoriale, rimasta inattuata).

L'analisi condotta ed illustrata nel successivo capitolo 3.2.3 evidenzia che molte delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal P.R.G. non sono state realizzate e, nell'ambito del successivo paragrafo 4.2.2, si evidenzieranno le superfici di progetto ancora necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso di aree ed attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards minimi stabiliti per legge.

3.2 Inquadramento territoriale ed elementi descrittivi

Il territorio del comune di Maiori è posizionato al centro della Costa d'Amalfi, lungo il versante meridionale della dorsale dei monti Lattari, e presenta una notevole estensione lungo la linea di costa che, rapidamente, si inerpica lungo i versanti montani. Il territorio è pertanto prevalentemente montuoso, con un'altitudine che varia da 0m a 1.014 m s.l.m., ha una notevole estensione, con una superficie territoriale pari a 16,54 Km² (1.654 Ha), ed è inciso da pochi corsi d'acqua principali: il Reghinna Major, che nasce nel territorio di Tramonti, e lungo il quale si sviluppano le principali strutture insediative; il Vallone San Nicola della frazione di Erchie; il Vallone Vecite, sfociante nel Reghinna Major.

Gli abitanti al 01.01.2019 risultano pari a 5.576, per una densità territoriale di 337,12 ab./Km².

Maiori confina a ovest con Minori (i due capoluoghi si succedono lungo la S.S.163 praticamente senza soluzione di continuità, con una distanza tra i due centri urbani pari a 1,4 Km, misurata in linea d'area), a nord con Ravello, Tramonti e Cava de' Tirreni, a est con Vietri sul Mare e Cetara ed a sud con il mar Tirreno. Dista circa 55 Km da Napoli, 20 Km da Salerno, 6 Km da Amalfi e 10 Km da Ravello.

Le autostrade più vicine sono la A3 Napoli-Salerno e la A-30 Caserta-Roma. Le stazioni ferroviarie più vicine, attestazioni delle linee A/V, sono quelle di Salerno e Napoli; gli aeroporti più prossimi quello di Salerno-Pontecagnano e quello di Capodichino; i porti più vicini, quelli di Amalfi (a destinazione turistica e diportistica), e quello di Salerno, con valenza commerciale e crocieristica; va inoltre menzionato l'approdo di Minori, idoneo all'attracco di traghetti anche di consistente dimensione.

Il sistema delle comunicazioni stradali trova le sue principali articolazioni nella S.S.163, che partendo da Vietri sul Mare si snoda lungo l'intera costa fino ad arrivare a Meta di Sorrento, e che attraversa tutto il lungomare di Maiori capoluogo (oltre a lambire la frazione di Erchie) e dalla S.P.2 che da Maiori conduce al Valico di Chiunzi e, da questo, all'Autostrada A3 Napoli – Salerno.

Il centro abitato principale è ubicato in prossimità del confine occidentale del territorio, in adiacenza al comune di Minori, lungo il corso del Reghinna Major; si registra poi la presenza di alcuni nuclei abitati minori: Vecite, ubicato lungo la via nuova Chiunzi, a circa 1,8 Km dal capoluogo; Ponteprimario, ubicato lungo la via nuova Chiunzi, quasi a confine con il comune di Tramonti, a circa 2,4 Km dal capoluogo; Erchie, ubicata all'estremità orientale del territorio comunale, a confine con il comune di Cetara, che dista circa 6,7 Km dal capoluogo. Le frazioni di San Pietro e di Santa Maria delle Grazie, un tempo isolate, sono ormai state inglobate nella struttura insediativa del capoluogo.

La rimanente parte del territorio comunale è caratterizzata da terrazzamenti, diffusamente interessati da coltivazioni tipiche (vite, olivo, agrumi) che si alternano a boschi, castagneti e macchia mediterranea, che, in ogni caso, tendono a caratterizzare le coperture vegetazionali della parte più interna.

3.2.1 Caratteri del territorio rurale ed aperto

Lineamenti morfologici, pedoclimatici ed agronomici ²⁹

Il territorio comunale di Maiori è ricompreso prevalentemente nel Grande “Sistema di terre” della Montagna Calcareea, ed in particolare nel sottosistema dei *Rilievi Calcarei della penisola Sorrentino – Amalfitana con coperture piroclastiche* che “...comprende le sommità ed i versanti ripidi o molto ripidi dei rilievi calcarei della penisola Sorrentino – Amalfitana, con coperture pedologiche su depositi da caduta di ceneri e pomici, a quote generalmente comprese tra 0 e 1.100 m slm. Ricopre una superficie di 299 Km², pari al 2,2% del territorio regionale. La morfologia è caratterizzata da creste affilate, intercalate a pianori sommitali di modesta estensione, e da versanti a profilo regolare, localmente accidentato (sottosistema B3.1); da conche intramontane con versanti da dolcemente inclinati a ripidi, con terrazzamenti antropici (sottosistema B3.2); da versanti bassi su depositi di versante e di conoide, a profilo regolare, da moderatamente ripidi e ripidi, con terrazzamenti antropici (sottosistema B3.3). Nel sottosistema B3.1 l’uso è forestale – zootecnico ed agricolo, con prati-pascoli in corrispondenza dei pianori sommitali, boschi cedui di castagno, boscaglie degradate, cespuglieti e praterie xerofile in corrispondenza dei versanti denudati solatii; agrumeti, oliveti, orti arborati e vitati in corrispondenza dei versanti a profilo regolare, con terrazzamenti antropici. Nel sottosistema B3.2 l’uso prevalente è agricolo, con castagneti da frutto, orti arborati e vitati, colture foraggere. Nel sottosistema B3.3 l’uso prevalente è agricolo, con agrumeti, oliveti, orto arborati e vitati”.

Nel sottosistema identificato nel territorio comunale di Maiori (B3.1) è possibile riscontrare:

- suoli ripidi o molto ripidi, molto profondi, su depositi da caduta di ceneri e pomici, con orizzonti di superficie molto spessi, a tessitura moderatamente grossolana, con buona disponibilità di ossigeno (*Pachi-Vitric Andosols, Molli-Vitric Andosols*);
- suoli ripidi o molto ripidi, profondi, su depositi di ceneri da caduta, a tessitura media, con buona disponibilità di ossigeno (*Molli-Eutrisilic Andosols*);
- suoli ripidi o molto ripidi, da moderatamente profondi a sottili, rocciosi, pietrosi, su depositi da caduta di ceneri e pomici ricoprenti la roccia calcarea, a tessitura moderatamente grossolana o media, con buona disponibilità di ossigeno, ghiaiosi (*Epilepti-Eutrisilic Andosols*).

Il secondo Sistema di Terre che, in misura minore, si riscontra nel territorio comunale è quello dell’*Alta Montagna Calcareea con coperture piroclastiche*, che ricopre complessivamente 64Km², pari allo 0,5% del territorio regionale. La morfologia è caratterizzata da creste affilate con versanti molto ripidi, con campi ed altopiani carsici di limitata estensione. L’uso prevalente è forestale e zootecnico – pascolativo, con boschi di faggio e praterie di vetta.

Nel sottosistema identificato in misura minore nel territorio comunale di Maiori (B3.1) è possibile riscontrare:

- Suoli da moderatamente ripidi a molto ripidi, profondi, su depositi da caduta di ceneri e pomici, a tessitura moderatamente grossolana in superficie, media in profondità, con buona disponibilità di ossigeno (**Molli-Vitric Andosols**);
- Suoli da dolcemente inclinati a moderatamente ripidi, molto profondi, su depositi da caduta di ceneri e pomici, con orizzonti di superficie molto spessi, a tessitura moderatamente grossolana, con buona disponibilità di ossigeno (**Pachi-Vitric Andosols**);

²⁹ Brani tratti dallo studio “I Sistemi di terre della Campania” progetto promosso dalla società Risorsa srl, realizzato nel biennio 2000-2001 e pubblicato nel 2002 con il contributo di Regione Campania.

- Suoli da moderatamente ripidi a molto ripidi, profondi o molto profondi, su depositi da caduta di ceneri, a tessitura media, con buona disponibilità di ossigeno (**Molli-Eutrisilic Andosols**).
- Suoli molto ripidi, superficiali, rocciosi, pietrosi, su depositi da caduta di ceneri ricoprenti la roccia calcarea, a tessitura media, con buona disponibilità di ossigeno; ghiaiosi (**Epilepti-Eutrisilic Andosols**)

L'uso del suolo, le risorse naturalistiche ed agroforestali, la naturalità e la biodiversità

Dalla consultazione della **cartografia di settore allegata al presente PUC** ed, in particolare, della carta della naturalità e della carta della biodiversità, per quanto concerne le caratteristiche naturali del territorio, e della carta dell'uso agricolo del suolo e di quella delle risorse naturalistiche ed agroforestali, per quanto concerne i caratteri rurali, si evince che il territorio del comune di Maiori è caratterizzato:

❖ per quanto concerne **l'uso del suolo**:

- da una notevole estensione di limoneti, localizzati nei terrazzamenti realizzati prevalentemente a contorno della struttura insediativa del capoluogo e delle frazioni alte (sul versante verso Minori, su quello orientale contrapposto e lungo i versanti dell'intero corso del Reginna Major), a monte ed a valle della SS163, nel tratto compreso tra il capoluogo e Capo d'Orso e tra Erchie ed il confine con Cetara, per un'estensione di circa 140 ha, pari a circa il 8,50% della superficie territoriale complessiva;
- da boschi di latifoglie che occupano la maggiore parte del territorio comunale, per un'estensione di circa 1024 ha, pari a circa il 61,90 % della superficie territoriale complessiva. Essi sono ubicati prevalentemente nelle aree più interne ed elevate, a confine con i comuni di Minori, Ravello ad ovest, Tramonti e Cava dei Tirreni a nord, Vietri e Cetara ad est;
- le aree prevalentemente caratterizzate dalla presenza di vegetazione rada e vegetazione sclerofilla sono per la maggiore estensione ubicate in corrispondenza del versante orientale del territorio comunale, nella zona di Capo d'Orso e nelle aree più interne ed elevate a contorno, per un'estensione di circa 181 ha. Complessivamente le aree prevalentemente caratterizzate dalla presenza di vegetazione sclerofilla occupano il 11,00% della superficie territoriale complessiva;
- da segnalare, infine, la presenza di aree in prevalenza caratterizzate da vegetazione rada (per un'estensione di circa 19 ha, pari a circa il 1,00% della superficie territoriale complessiva), da rocce nude ed affioramenti (per un'estensione di circa 30 ha, pari a circa il 1,80 % della superficie territoriale complessiva), da sistemi colturali e particellari complessi (per un'estensione di circa 5 ha, pari a circa lo 0,03% della superficie territoriale complessiva).

❖ per quanto concerne **le risorse naturalistiche ed agroforestali**:

- la maggiore estensione di territorio comunale è caratterizzata dalla presenza di *aree forestali di rilievo* (coincidenti con le aree di boschi di latifoglie e con presenza di vegetazione sclerofilla descritte nell'uso del suolo), per un'estensione complessiva pari a 1404,24 ha, corrispondenti a circa l' 84,80 % dell'intera superficie territoriale;
- la rimanente parte del territorio comunale è caratterizzata dalla presenza di mosaici agricoli di rilievo (prevalentemente coincidenti con i terrazzamenti ad agrumeto), per un'estensione complessiva pari a 173,20 ha, corrispondenti a circa il 10,50% dell'intera superficie territoriale, e praterie, queste ultime presentano un'estensione complessiva pari a circa 8,80 ha, corrispondenti a circa lo 0,05% dell'intera superficie territoriale.

La maggiore estensione delle aree non urbanizzate del territorio comunale sono costituite da un ecosistema ad elevata naturalità/ad elevata biodiversità: come visto, le coperture prevalenti sono infatti rappresentate da boschi di latifoglie, vegetazione sclerofilla, vegetazione rada e praterie, che configurano un tipico ambiente forestale dei rilievi montani. Tali ecosistemi rappresentano delle core-areas nell'ambito del progetto di rete ecologica provinciale, e cioè aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione e che, pertanto, si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette. Il rimanente territorio non urbanizzato, presenta coperture pressoché prevalenti ad agrumeto, configuranti zone cuscinetto, di filtro e connessione tra le aree a maggiore biodiversità.

E' solo il caso di evidenziare, infine, che l'intero territorio comunale è interessato da un fitto reticolo idrografico costituito dal corso del Reghinna Major e da aste torrentizie, torrenti a tempo, valloni, che unitamente agli ambienti ad essi associati, rappresentano reti lineari di connessione tra aree a diverso grado di naturalità, anche con funzione di ricucitura tra aree frammentate.

Come già evidenziato, gli elementi conoscitivi e valutativi in precedenza riportati derivano da studi condotti nel corso della elaborazione della presente *proposta definitiva* di Puc, cui si rimanda per approfondimenti, e hanno consentito di poter cognitivamente esplicitare le previsioni di carattere strutturale ed operativo del Piano, sia di carattere generale che settoriale. In conformità alle previsioni normative vigenti è stato infatti predisposto specifico studio di settore (studio agronomico) riferito ai caratteri delle risorse naturalistiche ed agro-forestali insistenti sul territorio comunale e finalizzato alla redazione della carta dell'uso del suolo, della carta del grado di complessità degli ecosistemi e dell'ecocompatibilità delle attività d'uso del territorio comunale, allegati al presente Piano di cui costituiscono parte integrante e sostanziale e alla cui consultazione si rimanda. Lo studio condotto è stato pertanto finalizzato alla conoscenza, descrizione ed interpretazione delle condizioni ambientali del territorio comunale ed in particolare alla individuazione e classificazione: della complessità degli ecosistemi presenti; della biodiversità; delle aree agricole in funzione del loro grado di frammentazione/interclusione; delle aree incolte; delle colture in atto nelle zone non ancora urbanizzate e nelle restanti parti del territorio comunale; delle colture particolarmente produttive e delle relative aree; delle risorse naturalistiche, agroforestali e silvo pastorali; delle strutture aziendali e delle caratteristiche dello specifico settore economico.

3.2.2 Caratteri geologici e geomorfologici

Il comprensorio comunale di Maiori è parte integrante della Penisola Amalfitano-Sorrentina e si colloca nella porzione centrale della stessa.

La maggior parte del territorio comunale afferisce al bacino idrografico del Regina Major comprendendone quasi interamente la porzione medio- bassa dello stesso, a partire da quota 600m s.l.m. fino alla foce lungo la costa; tra il capoluogo, Capo D'Orso e la frazione Erchie, altri bacini idrografici minori, interessano i versanti montani e le fasce pedemontane. Il centro abitato di Maiori si sviluppa prevalentemente in corrispondenza del fondovalle, a cavallo del percorso del Torrente Regina Maior, mentre le frazioni minori sorgono in parte lungo l'asta principale del Regina Major (Pontepriario) e alcune, lungo le aste secondarie affluenti (località Vecite, località Casale). Il limite comunale corre ad est sulle creste dei M.ti del Demanio e ad ovest sui rilievi della dorsale di S.Nicola, a sud è definito dalla linea di costa e a nord attraversa in senso trasversale la valle

del Regina Maior, in corrispondenza della linea che da ovest verso est congiunge le quote 600-318-87-600-980.

La configurazione morfologica del territorio è controllata dall'assetto geologico-strutturale del substrato calcareo-dolomitico, che costituisce l'intera ossatura della dorsale dei M.ti lattari rispetto alla quale l'areale comunale ne occupa un modesto settore sud-orientale. Sotto l'aspetto orografico il territorio risulta prevalentemente montuoso (fascia altimetrica compresa tra 600m e 1100m s.l.m) e collinare (fascia altimetrica compresa tra 600m e 150m s.l.m), mentre in misura ridotta si estende la fascia sub pianeggiante, coincidente con la conoide del T.nte Regina Maior (cfr. Fig.1 DTM del territorio comunale).

Caratteristiche geologiche

L'attuale assetto morfostrutturale della Penisola amalfitana e quindi della Dorsale dei M.ti Lattari è stato raggiunto durante il Pleistocene medio con il verificarsi di diverse fasi tettoniche a carattere compressivo (faglie inverse e sovrascorrimenti) datate mio-pliocene, a cui seguirono fasi distensive (faglie dirette) di età plio-quadernaria; il susseguirsi di tali eventi tettonici ha sviluppato un fitto reticolo di faglie, per lo più dirette, con rigetti prevalentemente verticali, che hanno variamente disarticolato i Monti Lattari. Pertanto nell'insieme lo stile tettonico che si individua è quello di una grande struttura monoclinale in cui i blocchi carbonatici risultano dislocati e ruotati immergendo prevalentemente verso il settore settentrionale (Cinque et alii, 1986; Milia & Torrente, 1997).

Il settore orientale del versante meridionale della Penisola Sorrentina in cui ricade il territorio comunale è dotato dello stesso assetto strutturale che tipicamente caratterizza, come prima specificato, l'intera penisola. Esso, in particolare, costituisce parte del settore della Penisola che ha subito un minore assottigliamento a seguito delle fasi di sollevamento del Pleistocene medio di cui prima. In esso è facile individuare la disarticolazione a blocchi strutturali che ha agito lungo linee di faglia orientate rispettivamente in direzione da NE-SW a ENE-WSW e NNW.

Sotto l'aspetto litologico il territorio del Comune di Maiori è caratterizzato da terreni ascrivibili al substrato carbonatico pre-quadernario che appartengono alla serie mesozoica calcareo-dolomitica del Sistema di Piattaforma Carbonatica e Bacini (CPBS sensu D'Argenio et alii 1993). In particolare sul territorio comunale ed in corrispondenza dei principali rilievi e versanti che ne compongono l'ossatura si rileva in affioramento la parte bassa della successione carbonatica (Trias), di natura prevalentemente dolomitica.

Oltre alle unità pre-quadernarie, affiorano terreni quadernari rappresentati dai depositi continentali detritici e alluvionali del pleistocene e dell'olocene, e dai depositi vulcanici sia da flusso (Ignimbrite Campana) che da caduta (coperture detritico-piroclastiche) costituiti da sabbie vulcaniche, pomice e pozzolane di potenza variabile, spesso rimaneggiate e da attribuire a prodotti collegati alle fasi di attività eruttiva dei complessi vulcanici dei Campi Flegrei e del Somma – Vesuvio tardo pleistocenico ed olocenico.

I depositi del complesso piroclastico recente, tendono a mantellare i versanti generando una stratificazione parallela al pendio (Fisher 1985), ricoprendo i litotipi più antichi.

I rapporti tra il substrato carbonatico ed i terreni di copertura sono di natura stratigrafica discordante.

I depositi quadernari di copertura sono costituiti da ghiaie prevalentemente di natura carbonatica e sabbia in matrice limosa, in spessori variabili, presenti prevalentemente nei fondovalle torrentizi e da depositi piroclastici. Questi ultimi formano una coltre di terreni sciolti, a luoghi rimaneggiati e profondamente alterati, con spessori variabili nell'ordine di qualche metro che diventano significativi soprattutto nelle zone

morfologicamente più articolate, quali concavità e valli secondarie e superano i 10 m in corrispondenza delle fasce pedemontane. La continuità spaziale delle coltri a luoghi è discontinua, a luoghi è praticamente omogenea.

Caratteristiche geomorfologiche

Sotto l'aspetto morfologico e paesaggistico il territorio comunale è fortemente condizionato dalla morfologia della valle del Regina Maior, che nell'ambito dei confini comunali, si sviluppa tra la fascia altimetrica dei 600-700m fino a raggiungere le quote prossime al livello del mare. La valle di tipo susseguente, impostata su un importante lineamento tettonico ad andamento N-S, è caratterizzata da un profilo stretto che solo in prossimità della costa si apre a ventaglio, ed è delimitata da versanti acclivi, a controllo strutturale e a morfologia accidentata. I versanti che compongono i fianchi della valle sono incisi da aste torrentizie tributarie dell'asta principale del Regina Maior, spesso impostati su linee di faglia; essi si raccordano verso le quote maggiori con crinali serrati e creste orientati prevalentemente in direzione Nord – Sud; le pendenze che caratterizzano i profili dei pendii sono generalmente molto elevate (30°-45°) e localmente gli stessi sono interrotti da pareti subverticali (es. versanti orientali di colle Punta Mele, e Dicete, versanti occidentali dei Mti del Demanio e versanti meridionale di Colle Cerchetello).

In corrispondenza di tali elementi morfologici, è prevalente la copertura boschiva di tipo arboreo (boschi di latifoglie a leccete e castagneti) ed arbustiva (macchia Mediterranea).

Le fasce pedemontane che raccordano i suddetti versanti con il fondovalle e i versanti a minore pendenza (30°- 15°), ospitano i caratteristici terrazzamenti, delimitati da muretti a secco e utilizzati prevalentemente per uso agricolo (vigneti, agrumeti e colture miste frutteti-seminativi).

Il tratto della valle prossimo alla fascia costiera è obliterato dalla conoide alluvionale del Regina Maior, il cui apice si individua nella porzione più alta della fascia pedemontana ove i gradienti altimetrici subiscono un decremento. Su questo glacis d'accumulo, caratterizzato da pendenze deboli, (15°-3°) si colloca il centro abitato di Maiori.

I versanti costieri presentano un andamento policiclico (parte superiore più matura e con sviluppo di un reticolo idrografico – parte inferiore a maggiore acclività legata presumibilmente alle successive riattivazioni della faglia costiera Capo d'Orso – Salerno).

La linea di costa è segnata da una falesia di età Tirreniana.

3.2.3 Il territorio urbanizzato

La configurazione orografica del territorio, descritta nei paragrafi precedenti, si riflette sulle caratteristiche della struttura insediativa, caratterizzata dal nucleo principale di Maiori, con le sue borgate e quartieri storici, ricuciti ed inglobati da un tessuto edilizio di recente edificazione, e dalle frazioni di Erchie, Vecite e Pontepriario.

Il sistema delle comunicazioni è costituito dalla S.S.163, che attraversa l'intero ambito costiero, e dalla SP2, che si innesta sul lungomare e connette il capoluogo, anzitutto alle frazioni di Vecite e Pontepriario, a Tramonti e, di seguito, al valico di Chiunzi e l'Agro nocerino – sarnese. Su tale sistema si innesta una ridotta viabilità locale, integrata da una fitta rete di percorsi pedonali, spesso costituiti da gradinate che si inerpicano

tra i terrazzamenti, connettendosi ai tracciati della sentieristica storica che caratterizza ed attraversa l'intera Costiera Amalfitana.

La struttura urbana di Maiori non è riconducibile ad un modello urbanistico definito.

Il sito di impianto dell'abitato è individuabile sul pendio in sinistra del Reginna Major, caratterizzato da pendenze contenute, dove sono ancora oggi riconoscibili i borghi di Lazzaro e Castello; al di là dell'ansa si registra inoltre la presenza di un altro piccolo nucleo originario (quartiere Campo) che occupa il ripido pendio e lo sperone che separa Maiori da Minori. Le aree pianeggianti compresi nell'ansa che forma il Reginna prima di sboccare a mare erano originariamente impegnati da opifici, di cui si registrano ancora molteplici testimonianze.

La successiva evoluzione, disordinata e di tipo comune, è avvenuta lungo le principali vie d'accesso (in particolare lungo la viabilità per Chiunzi e Tramonti, vecchia e nuova), nonché prevedendo la copertura del tratto più urbano del Reginna Major, con la costruzione del Corso Reginna e dell'elegante edilizia che ne definiva l'andamento a seguito della delocalizzazione degli opifici insistenti sull'area. Le ultime espansioni, a seguito dell'alluvione del 1954, hanno poi coinvolto la piana e le aree lungo la spiaggia; peraltro, la caotica attività edilizia condotta nell'ultimo trentennio del secolo scorso ha comportato la fusione delle frazioni di San Pietro e Santa Maria delle Grazie nella struttura urbana del capoluogo.

Storia a se la frazione di Erchie, villaggio originariamente dedito alla pesca ed all'agricoltura, che negli ultimi decenni è stato interessato da importanti fenomeni di turismo di tipo balneare, che ha comportato la realizzazione di strutture più o meno precarie nelle immediate prossimità dell'arenile (con conseguente trasformazione del fronte di mare), uno sviluppo dell'attività edilizia, la trasformazione di terrazzamenti coltivati ad agrumeto in parcheggi a rotazione per i bagnanti.

Nell'ambito delle parti più significative, dal punto di vista storico, culturale e testimoniale, della struttura insediativa ma anche quale elementi isolati nel territorio rurale ed aperto, sono riconoscibili pregevoli testimonianze di natura architettonica, quest'ultime sia di carattere religioso che di carattere civile, quali:

❖ **Edifici religiosi:**

- ex Badia di Santa Maria Olearia, complesso benedettino costituito da tre ambienti sovrapposti e variamente affrescati, addossato ad una roccia lungo la SS163 in ambito extraurbano, rappresenta una importante testimonianza del primo medioevo;
- la Collegiata di Santa Maria a Mare. *“Nel corso del XIII secolo, sull'antica rocca di S. Angelo, edificata a difesa dei Longobardi e demolita in gran parte da una incursione dei Pisani nel 1137, fu ampliata la chiesetta esistente già dedicata a S. Michele Arcangelo e costruita la Basilica dedicata a S. Maria a Mare a seguito del prodigioso ritrovamento della statua lignea ... La chiesa nel corso dei secoli ha subito trasformazioni e ampliamenti. Nel 1529, nel 1748 e, in ultimo, la più radicale e imponente nel 1836 su disegno dell'architetto napoletano Pietro Valente ...”*³⁰
- la Chiesa ed il Convento di San Francesco d'Assisi. *“La chiesa di S. Francesco fu costruita insieme al convento francescano nel 1405 ... La chiesa oggi non mostra più lo stile cinquecentesco della sua origine con la volta centrale sorretta da una travatura in legno. Infatti nella prima metà del 1700 essa subì una serie di trasformazioni che le diedero l'attuale assetto Ecco perché, nonostante l'origine*

³⁰ Tratto dal sito web del Comune di Maiori all'indirizzo:
http://www.comune.maiori.sa.it/index.php?option=com_content&view=article&id=94&Itemid=109

rinascimentale, la chiesa si presenta oggi in uno stile settecentesco, di gusto tardo rococò, con larghi interventi dell'ottocento e del novecento".³¹

- la Chiesa ed il Convento del SS. Rosario di Pompei detto anche San Domenico. *"Ubicato all'estremo nord del corso Reginna, il complesso venne istituito nella seconda metà del XVII secolo, per volontà del patrizio maiorese Leonardo Russo ... Retto dai Frati Domenicani, fu sede di cattedra di filosofia, teologia, matematica e filologia. A seguito delle leggi eversive fu soppresso nel 1809, furono sospesi tutti gli insegnamenti e dispersa, purtroppo, la ricchissima biblioteca."*³² Successivamente il complesso è stato adibito a diversi usi: carcere, pretura, ospedale e, da ultimo, sede scolastica. Attualmente l'impianto è in attesa di restauro;
- la Chiesa di Santa Maria delle Grazie nella frazione/quartiere Santa Maria delle Grazie;
- la Chiesa della Madonna del Principio nella frazione Ponteprimario;
- la Chiesa di San Giacomo a Platea;
- la Chiesa di Santa Maria del Carmine;
- la Chiesa di San Pietro in Posula;
- la Chiesa di San Martino in Vecite;
- la Chiesa di Santa Maria Assunta in Erchie;
- la Chiesa rupestre della Madonna dell'Avvocata;

❖ **Edifici civili:**

- Palazzo Mezzacapo. Ubicato lungo il Corso Reginna, rappresenta il più antico ed importante edificio laico di Maiori. Si deve al marchese Gaetano Mezzacapo la sistemazione e decorazione attuale del palazzo nelle forme settecentesche. Accanto al palazzo si trovano i giardini Mezzacapo la cui disposizione forma una Croce di Malta.

❖ **Architetture difensive:**

- il Castello di San Nicola di Thoro Plano. Impianto difensivo edificato nel IX secolo e ristrutturato nel XV, conserva ancora oggi sostanzialmente intatta la cinta difensiva (con le sue mura dotate di spalti e contrafforti, e le nove torrette) , nonché i resti di magazzini, cisterne ed un piccola chiesa;
- la Torre dell'Angelo o Torre Normanna. Di origine cinquecentesca, è la struttura di avvistamento più grande realizzata in Costiera Amalfitana;
- la Torre di Cesare, in località Cannaverde alla punta Salicerchie;
- la Torre Badia, in località Punta di Ogliara;
- la Torre Lama del Cane o del Mortaro, nei pressi di Capodorso;
- la Torricella, in località Capodorso;
- la Torre del Tummulo, in località Capo Tummulo;
- la Torre di Erchie.

Al fine di valutare **l'evoluzione più recente della struttura urbana e territoriale** si è acquisita in ambiente gis e successivamente analizzata, la cartografia storica e quella più recente riferita al territorio comunale (IGM 1870, catastale di impianto 1904, Ortofoto ETA 1954, IGM 1956, CTR 1974, 1989, 1998, 2004, Ortofoto ORCA

³¹ Tratto dal sito web del Comune di Maiori all'indirizzo:
http://www.comune.maiori.sa.it/index.php?option=com_content&view=article&id=95&Itemid=111

³² Tratto dal sito web del Comune di Maiori all'indirizzo:
http://www.comune.maiori.sa.it/index.php?option=com_content&view=article&id=369&Itemid=209

2004, Ortofoto AGEA 2008, 2011 e 2014), nonché la cartografia comunale in scala 1:1.000 risalente agli anni 2000.

Le analisi condotte sul sistema insediativo e riportate negli allegati cartografici evidenziano:

- le parti del territorio urbanizzato costituito dalla **stratificazione insediativa avvenuta sui centri e i nuclei d'impianto storico**, includendo quelle parti che risultano edificate, talune con sostanziale continuità, al 1955-57, come documentato dalle cartografie IGM aggiornate a tali date, ed estese a comprendere gli spazi adiacenti ancora liberi, che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela e che possono considerarsi parte integrante dei tessuti stessi, nonché gli edifici di recente costruzione realizzati all'interno delle strutture insediative storiche. Nell'ambito di tali aree si è operata distinzione tra le aree di primo impianto (di superficie complessiva pari a circa 8 ha), le rimanenti parti del territorio storico e storicizzato consolidate (di superficie complessiva pari a circa 1 ha) ed, infine, i nuclei storici sparsi (di superficie complessiva pari a circa 4 ha);
- **le zone urbane di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale** ed a struttura consolidata o solo in parte consolidata (di superficie complessiva pari a circa 13 ha), coincidenti con gli insediamenti, sviluppatasi prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso con funzioni e tipologie non agricole, caratteri tipologici e morfologici prevalentemente non conformi alle caratteristiche ed al pregio dei luoghi, e che presentano caratteri di densità e/o morfologia e/o attrezzatura piuttosto insoddisfacenti, così da richiedere generalmente il contenimento delle volumetrie, e/o interventi specifici di riqualificazione urbana e/o interventi di consolidamento e qualificazione delle funzioni urbane.

La reale dotazione di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive è complessivamente pari a 118.208 mq, ripartiti come di seguito specificato, con una dotazione pari a 21,20 mq/abitante³³:

- aree per l'istruzione = 11.562 mq, pari a 2,07 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse comune = 47.149 mq, pari a 8,45 mq/ab;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 55.635 mq, pari a 9,98 mq/ab;
- aree per parcheggio pubblico = 3.862 mq, pari a 0,69 mq/ab.

Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dall'art.3 del D.M.1444/68 ed ai sensi dell'art.4 del medesimo Decreto, le aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ubicate nell'ambito delle zone A e B ³⁴, possono essere computate in misura doppia di quella effettiva e, pertanto, si può assumere che la dotazione di:

- aree per l'istruzione = 23.124 mq, pari a 4,14 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse comune = 74.295 mq, pari a 13,232 mq/ab;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 99.433 mq, pari a 17,83 mq/ab;
- aree per parcheggio pubblico = 7.421 mq, pari a 1,29 mq/ab.

³³Si sono assunti gli abitanti al 01.01.2019 pari a 5.576.

³⁴Ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/68, sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;...

La complessiva dotazione di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive è pertanto quantificabile in ~~204.273~~ **169.963** mq, ripartiti come nelle tabelle che seguono, con una dotazione pari a ~~36,63~~ **30,48** mq/abitante:^{35 36}

Aree per l'istruzione Asilo nido, scuola materna, elementare e media	
TOTALE	23.124 21.382 mq

Aree per attrezzature di interesse comune Religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e varie	
TOTALE	74.295 64.031 mq

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport Parchi, parchi gioco, giardini pubblici, attrezzature sportive	
TOTALE	99.433 77.129 mq

Aree per parcheggi	
TOTALE	7.421 mq

Dai dati di cui sopra emergono una serie di indicazioni significative ai fini della definizione della proposta progettuale del Piano:

- la complessiva dotazione esistente di aree per spazi pubblici o attività collettive è ampiamente idonea a soddisfare lo standard minimo, inderogabile, stabilito dall'art.3 del D.M.1444/68 (21,20/36,63 mq/ab > 18mq/ab), ma anche dall'art.11 della L.R.35/87 che fissa, nel caso di Maiori, una dotazione minima di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali pari a 27 mq/ab, a cui aggiungere le dotazioni commisurate alle attrezzature ricettive e turistiche esistenti;
- la dotazione di aree per istruzione, ancorché ragguagliata alla luce delle previsioni di cui all'art.4 del D.M.1444/68, è inferiore alla quantità minima prescritta per legge (-0,36 mq/ab, per un deficit complessivo pari a 2.007 mq). Al riguardo occorre tuttavia considerare che contestualmente alla progressiva riduzione della popolazione scolastica che negli ultimi 15 anni ha subito una riduzione di circa il 22%, (fenomeno descritto nell'ambito dell'allegata analisi socio-economica), le più generali politiche di revisione della spesa pubblica rendono poco opportuno il perseguimento dell'obiettivo di incrementare la dotazione di aree ed attrezzature per l'istruzione; in tal senso va peraltro interpretato il co.2 del richiamato art.3 del D.M.1444/68 nella parte in cui stabilisce che la dotazione minima, inderogabile, di standards, pari a mq 18, *va ripartita, di norma, nel modo appresso specificato*. In ogni caso si ritiene che il Puc di Maiori possa perseguire il soddisfacimento dello standards di legge mediante l'individuazione di aree da asservire allo svolgimento di funzioni ed attività scolastiche (ad es. orti didattici nell'ambito dei Parchi urbani e territoriali previsti);

³⁵ Si sono assunti gli abitanti al 01.01.2019 pari a 5.576.

³⁶ *Correzioni apportate in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

- più che soddisfacente la dotazione di aree per attrezzature di interesse comune che soddisfano ampiamente i requisiti minimi stabiliti per legge, anche senza computare le stesse in misura doppia, e questo soprattutto grazie al relevantissimo patrimonio costituito dalle attrezzature religiose, in gran parte, peraltro, di valore storico-architettonico, che hanno un'incidenza pari al 41,52% sul totale delle superfici in considerazione. Se poi sottraiamo anche le superfici relative alle attrezzature comunali in via Demanio e quelle relative al Castello di Thoro Plano (per complessivi 14.288) , la quota di attrezzature relative a servizi pubblici (culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi, ecc.) è effettivamente pari a 11.285 mq, corrispondente al 23,93% sul totale delle superfici in considerazione, corrispondente ad una dotazione pari a 2,02 mq/ab;
- insoddisfacente, sia in termini assoluti sia utilizzando le modalità di calcolo di cui all'art.4 del D.M.1444/68, la dotazione di aree per parcheggi, attesa peraltro la contestuale carenza sia di parcheggi pertinenziali che di parcheggi privati ad uso pubblico, e, soprattutto, in considerazione delle esigenze connesse ai flussi turistici, vista la valenza e la vocazione nello specifico settore di Maiori;
- da attenzionare potrebbe essere l'esigenza di ulteriori aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili dai residenti, non per effetto delle previsioni del D.M.1444/68 (il cui standard risulta invece soddisfatto), quanto piuttosto alla luce di quanto stabilito dall'art.11 della L.R.35/87, che eleva nel caso di Maiori da 9 a 18 mq/ab la dotazione minima, a cui aggiungere l'ulteriore quantità commisurata alle attrezzature ricettive e turistiche esistenti.

Si riporta di seguito l'elenco delle aree pubbliche e destinate ad attrezzature di interesse collettivo, come desunte dalle elaborazioni effettuate in ambiente gis.

Tipologia	Descrizione	sup (mq)	coef. Zona A e B	Standard (mq)	abitanti all'1.01.19 n.	standard pro capite (mq/ab)
Aree per l'istruzione asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo						
Apl1	Istituto comprensivo statale di Maiori in via Capitolo 2	5.274	2	10.548		
Apl2	Istituto comprensivo statale di Maiori in via Nuova Chiunzi	2.789	2	5.578		
Apl3	Scuola dell'Infanzia paritaria San Domenico	2.628	2	5.256		
totale		10.691		21.382	5.576	3,83
Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo						
Apt1	Istituto Statale d'Istruzione Superiore Pantaleone Comite	871	2	1.742		
totale				1.742	5.576	0,31

Attrezzature di interesse comune ³⁷

³⁷ Tabella modificata in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

Apl4	Chiesa e Convento di San Francesco con annessa biblioteca, antico cimitero e Fonte di San Bernardino	3.677	2	7.354		
Apl5	Comando Stazione Carabinieri	891	2	1.782		
Apl6	Ufficio Postale	1.352	2	2.704		
Apl7	Colleggiata di Santa Maria a Mare, con annessa grotta, e Chiesa di Santa Maria del Carmine	2.208	2	4.416		
Apl8	Chiesa di San Giacomo a Platea	223	2	446		
Apl9	Municipio, ASL, Azienda di Soggiorno e Turismo	9.629	2	19.258		
Apl10	Complesso conventuale di San Domenico e chiesa del Santo Rosario	5.734	2	11.468		
Apl11	Chiesa di San Pietro in posula	367	2	734		
Apl12	Chiesa di Santa Maria delle Grazie	669	2	1.338		
Apl13	Attrezzature comunali in via demanio	6.981	1	6.981		
Apl14	Complesso abbaziale di Santa Maria Olearia	783	1	783		
Apl15	Chiesa della Madonna Addolorata	131	2	262		
Apl16	Cappella dell'Addolorata annessa al Palazzo Confalone	73	2	146		
Apl17	Chiesa di San Rocco (antica chiesa di San Sebastiano)	45	2	90		
Apl18	Cappella privata	28	2	56		
Apl19	Cappella privata	104	2	208		
Apl20	Castello di San Nicola de Thoro Plano	7.307	1	7.307		
Apl21	Chiesa di San Martino	494	1	494		
Apl22	Chiesa di Santa Maria del Principio	323	2	646		
Apl23	Santuario di Santa Maria dell'Avvocata	4.536	1	4.536		
Apl24	Chiesa di Santa Maria Assunta (ex abbazia benedettina) ad Erchie	230	2	460		
Apl25	Vigili del Fuoco – Distaccamento di Maiori	1.413	2	2.826		
totale		47.149		74.295		13,32
		47.017		74.031	5.576	13,28
a detrarre ex art.4 della L.R.9/90		-5.000		-10.000		
totale		42.017		64.031	5.576	11,48

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport³⁸

Apl26	Lungomare G. Amendola - versante ovest	9.741	2	19.482		
Apl27	Aree di verde attrezzato in via Arsenale	562	2	1.124		
Apl28	Aree di verde attrezzato in via Cristoforo Colombo	1.968	2	3.936		
Apl29	Attrezzature sportive in località Santa Maria delle Grazie	994	2	1.988		
Apl30	Campo sportivo San Martino in località Demanio	9.918	1	9.918		
Apl31	Aree di verde attrezzato in via Demanio	1.787	2	3.574		
Apl32	Aree di verde attrezzato in località Castello	6.456	2	12.912		

³⁸ Tabella modificata in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

Apl33	Aree di verde attrezzato in località Demanio	1.919	1	1.919		
Apl34	Lungomare G. Amendola - versante est	7.035	2	14.070		
Apl35	Aree attrezzate ad Erchie	2.343	2	4.686		
Apl36	Aree pedonali in via Casa Mannini	437	2	874		
Apl37	Aree pedonali in via Tenente Confalone	204	2	408		
Apl38	Aree pedonali in via Paie	504	2	1.008		
Apl39	Slargo in località San Pietro	615	2	1.230		
Apl40	Corso Regina-Maior	11.152	2	22.304		
totale		55.635		99.433	5.576	17,83
		44.483		77.129		13,83

N.B. la ripetizione di alcune denominazioni è comunque riferita ad areali distinti, univocamente individuati sulla tavola delle previsioni strutturali di PUC³⁹

Aree per parcheggi

Apl41	Aree parcheggio in Piazza Mercato	1.862	2	3.724		
Apl42	Aree parcheggio lungo via vecchia Chiunzi	589	2	1.178		
Apl43	Aree parcheggio sul lungomare	928	2	1.856		
Apl44	Aree parcheggio in località Ponteprimario	483	1	483		
totale		3.862		7.241	5.576	1,29

Attrezzature e impianti non computati ai fini della verifica del soddisfacimento degli standards ex art.3 DM 1444/68⁴⁰

Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo⁴¹

Apt1	Istituto Statale d'Istruzione Superiore Pantaleone Comite	871	2	1.742		
totale				1.742	5.576	0,31

Impianto cimiteriale

	Cimitero di Maiori	5.261	1	5.261		
totale		5.261		5.261	5.576	0,94

Servizi generali e impianti tecnologici

	Porto di Maiori ed aree attrezzate	18.145	2	36.290		
	Depuratore dismesso	730	1	730		
	Serbatoio Ausino in via Nuova Chiunzi	300	1	300		
totale		19.175		37.320	5.576	6,69

³⁹ *Precisazione introdotta in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

⁴⁰ *Precisazione introdotta in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

⁴¹ *Tabella introdotta in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

3.2.4 Il patrimonio edilizio esistente

L'art.13 della L.R.35/87 stabilisce che *“Per la completa e documentata conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue effettive condizioni di utilizzazione, i Comuni devono far riferimento, per la formazione dei Piani Regolatori Generali, ad una << anagrafe edilizia >> ...”* che *“... dovrà documentare, in modo analitico e per ambiti ben individuati, le abitazioni esistenti e per ciascuna di esse:*

- *il numero dei vani e dei servizi;*
- *la destinazione d'uso;*
- *il titolo d'uso;*
- *l'epoca di costruzione;*
- *le condizioni statiche ed igieniche;*
- *il numero degli occupanti permanenti ed il relativo indice di affollamento”.*

Alla luce di quanto sopra, **in fase di redazione della proposta definitiva di Puc è stata effettuato l'aggiornamento dell'anagrafe edilizia** già predisposta dal Comune in occasione della predisposizione del vigente P.R.G. (2000) al fine di:

1. aggiornare i contenuti della stessa a seguito delle modificazioni intervenute;
2. integrare le informazioni disponibili con taluni elementi non presi in considerazione nel corso del precedente rilevamento;
3. documentare l'eventuale fabbisogno abitativo per la riduzione dell'indice di affollamento, alla luce delle previsioni di cui all'art.9, lett.b, della L.R.35/87 e s.m.i.;
4. documentare l'eventuale fabbisogno abitativo per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili, alla luce delle previsioni di cui all'art.9, lett.c, della L.R.35/87 e s.m.i.;
5. effettuare la ricognizione della superficie utile lorda di residenze stagionali e delle attrezzature ricettive esistenti (alberghiere ed extralberghiere);
6. effettuare la ricognizione della superficie utile lorda di unità a destinazione terziaria (commercio, uffici, tempo libero, turismo – non ricadente nelle attrezzature ricettive di cui al punto precedente, etc.), differenziando tra quelli di natura privata e quelli di natura pubblica.

Per le finalità di cui ai precedenti punti 3 e 4 si stabiliscono i seguenti criteri:

- per quanto concerne le previsioni in merito alla riduzione dell'indice di affollamento degli alloggi stabilite dal Put (più restrittive delle previsioni del Ptcp in merito alle abitazioni non idonee o sovraffollate), si è assunto che **l'indice di affollamento** è dato dal rapporto tra il numero di abitanti permanenti nell'alloggio ed il numero di **vani - stanza Istat**, che includono *tutti i vani compresi nell'abitazione, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità*. Quando tale indice ha valore superiore ad 1, l'abitazione è stata classificata sovraffollata;
- per la definizione del numero di **vani** malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili, attesa la mancanza di specifiche indicazioni da parte del Put, si è fatto riferimento alla **definizione di “alloggi malsani e non recuperabili” del Ptcp:**

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

Quando un alloggio ricade in una o più tipologie di cui ai punti precedenti, il numero di vani istat di cui è costituito detto alloggio o parte di esso è stato considerato nel computo dei vani malsani e/o fatiscenti, non recuperabili dell'anagrafe.

Inoltre, nel corso del rilevamento, sono stati individuati ed evidenziati, per ciascun alloggio, ancorché per lo stesso non ricorrano le condizioni di cui ai punti precedenti, i singoli vani malsani e/o fatiscenti e non recuperabili per i quali si siano verificate una o più condizioni di seguito specificate:

- a) *i singoli vani a destinazione abitativa, interrati per oltre il 35% del perimetro;*
- b) *i singoli vani a destinazione abitativa, privi di illuminazione e ventilazione diretta;*
- c) *i singoli vani a destinazione abitativa, ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri.*

L'anagrafe è stata poi strutturata come archivio informatico dei dati da cui trarre informazioni relazionate all'immobile di riferimento. In particolare è stato predisposto un database organizzato per tabelle, maschere e report di stampa, compilato sulla base dei dati rilevati sul territorio. I contenuti della scheda di rilevazione (organizzata per edificio e per unità immobiliare), compilata su supporto cartaceo e nel corso dell'accertamento in sito, debitamente datata, firmata e timbrata dal rilevatore, sono stati successivamente inseriti nel database fornito.

I criteri precedentemente enunciati hanno portato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- semplicità di consultazione dei dati;
- organizzazione tematica dei dati rilevati;
- possibilità di collegamento dei dati relativi all'edificio rilevato;
- visualizzazione su base cartografica dei dati;
- aggiornamento periodico dei dati.

Inoltre, la fase di rilevamento, che ha interessato l'intero territorio comunale è stata condotta suddividendo gli edifici da rilevare in funzione delle caratteristiche tipologiche di massima, della localizzazione e della complessità, secondo lo schema fornito dall'Ufficio di Piano.

Le schede di rilevamento sono state predisposte per la rilevazione delle peculiarità oggettuali più significative, degli elementi storici, architettonici e strutturali degli edifici.

I dati richiesti sono stati organizzati, per edificio ED e per unità UI, e si articolano in:

- dati di localizzazione (via e civico);
- dati catastali;
- caratteristiche fisiche dell'edificio (tipologia edilizia, numero di piani, superfici pertinenziali, epoca di costruzione, tipologia costruttiva, stato di conservazione);
- valori storici ed architettonici;
- destinazioni d'uso;
- stato delle unità immobiliari, numero vani, superficie lorda, titolo d'uso, numero occupanti permanenti, ecc.

Principali elementi conoscitivi

Dalla elaborazione dei dati rilevati emergono i seguenti elementi utili per una completa e documentata conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue effettive condizioni di utilizzazione.

Sul territorio del comune di Maiori sono state rilevate complessivamente n.5.091 unità immobiliari, di cui 3.549 u.i. (pari al 69,71%) a destinazione abitativa.

Gli alloggi sovraffollati, per i quali cioè è stato rilevato un indice di affollamento⁴² maggiore di 1, sono pari a 231 (il 6,51 % del numero complessivo di unità abitative), per complessivi n.579 vani Istat⁴³.

Gli alloggi malsani e/o fatiscenti e non recuperabili, definiti secondo i criteri tratti dal vigente Ptcp⁴⁴, sono pari a 48 (il 1,35 % del numero complessivo di unità abitative), per complessivi n.194 vani. I singoli vani malsani e/o fatiscenti e non recuperabili, ricadenti in alloggi non complessivamente qualificabili come tali e classificati secondo i criteri in precedenza specificati,⁴⁵ sono complessivamente 69. I vani malsani e/o fatiscenti e comunque non recuperabili risultano, pertanto, complessivamente pari a 263.

Le rimanenti unità immobiliari, diverse cioè dalla destinazione residenziale, hanno le seguenti destinazioni: 388 u.i. (pari al 7,62%) a destinazione commerciale, 274 u.i. (pari al 5,38%) a destinazione turistico-ricettiva, 422 u.i. (pari allo 8,29%) destinate a servizi, 3 u.i. (pari allo 0,06%) destinate ad attività produttive ed artigianali, 27 u.i. (pari allo 0,53%) con destinazione agricola, 395 u.i. (pari allo 7,76%) destinate a depositi e autorimesse.

Le Superfici Utili Lorde delle residenze turistiche e delle attrezzature ricettive sono complessivamente pari a 86.929 mq, di cui:

- il 22,18 % (corrispondenti a 284 u.i.) per residenze stagionali;
- il 49,21 % (corrispondenti a 18 u.i.) per strutture alberghiere;
- il 28,61 % (corrispondenti a 256 u.i.) per altre strutture ricettive di tipo extralberghiero.

Le Superfici Utili Lorde dei servizi di natura privata sono complessivamente pari a 29.995 mq, di cui:

- il 61,46 % (corrispondenti a 388 u.i.) per destinazioni commerciali;
- il 15,98 % (corrispondenti a 68 u.i.) per direzionale;
- il 16,24 % (corrispondenti a 102 u.i.) per altri servizi privati.

Le Superfici Utili Lorde dei servizi di natura pubblica sono complessivamente pari a 30.755 mq, di cui:

⁴² L'indice di affollamento è dato dal rapporto tra il numero di abitanti permanenti nell'alloggio ed il numero di vani - stanza Istat.

⁴³ Vani - stanza Istat: tutti i vani compresi nell'abitazione, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità.

⁴⁴ *gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro; gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze; gli alloggi ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri; gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.*

⁴⁵ *I singoli vani a destinazione abitativa, interrati per oltre il 35% del perimetro; i singoli vani a destinazione abitativa, privi di illuminazione e ventilazione diretta; i singoli vani a destinazione abitativa, ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri.*

- il 40,08 % per l'istruzione;
- il 10,95 % per attrezzature di interesse comune;
- il 44,59 % per edilizia religiosa.

3.3 Cenni storici

Maiori è un insediamento di presumibile origine etrusca, successivamente interessato dalla colonizzazione romana.

“Lo storico locale Filippo Cerasuoli dà per certo che il nome dell’antica città fosse Reghinna, dal nome del lucumone etrusco che la fondò, e da cui prese il nome anche il piccolo torrente che l’attraversava. È quindi da ritenersi che al nome Reghinna, nella successiva epoca romana, sia stato aggiunto l’aggettivo Major per distinguere il torrente da quello del comune limitrofo (Minor). In seguito il nome Reghinna scomparve e l’aggettivazione Major si trasformò nell’attuale nome della città: Maiori.

E’ da notare infine, a convalida dell’ipotesi del Cerasuoli, che la zona costiera del Salernitano, tra il VII e VI sec. a.C., fu l’unica regione in cui si ebbe uno sviluppo culturale della civiltà etrusca parallelo a quello dei centri veri e propri dell’Etruria (Toscana e Lazio).

Infine da citare l’ipotesi (A. M. Fresca), non in contrasto con quella del Cerasuoli, che Maiori fosse stato il rifugio dei superstiti dell’antica e prestigiosa città etrusca di Marcinna (molto probabilmente l’attuale Vietri sul Mare), distrutta da un cataclisma alluvionale o da un saccheggio ...

*Nel IV a.C. i Picentini furono cacciati dai Romani dalle loro terre e spinti nel golfo di Salerno dove si fusero con le popolazioni indigene, e la Costiera divenne parte della colonia romana denominata Picentino, da punta Campanella a Paestum”.*⁴⁶

Nessuna notizia sul centro costiero è rinvenibile per l’intero periodo imperiale e fino alla nascita della Repubblica Amalfitana (tra l’830 e l’840), nell’ambito della quale Maiori fu sede di numerosi arsenali e dell’Ammiragliato, nonché della Dogana e del Fondaco del sale.

“Ogni città dovette rinforzare le proprie fortificazioni ed è in questo periodo che a Maiori venne costruito un potente baluardo fortificato detto, dal nome di un’antica chiesa, di S. Sebastiano di cui ancora oggi si possono apprezzare alcune vestigia. Questa poderosa opera fortificata era aperta verso la spiaggia con tre porte e davanti vi era un grande fossato collegato con le porte mediante ponti levatoi.

Una seconda linea difensiva era costituita da tre torri cardinali e una serie di torri intermedie che dal fortilizio si portavano fino a Ponte Primario. Nell’ambito di questa seconda linea di difesa, infine, fu costruito sul colle che domina da nord tutta la vallata un grande castello che prese il nome di S. Nicola di Thoro - piano e che è tuttora esistente nella sua struttura perimetrale con le sue torri, caserme e cisterne. Un altro fortilizio venne costruito su un grosso promontorio collinoso e chiamato Rocca S. Angelo di cui nulla rimane perché oggi al suo posto c’è il monumentale Santuario dedicato a S. Maria a Mare.

In quello che oggi è il rione S. Tecla nacquero gli arsenali e nei pressi dell’attuale via Barche a Vela (borgo S. Sofia) vi erano il Palazzo dell’Ammiragliato, le dogane e il Fondaco del sale. In questo periodo di splendore

⁴⁶ Tratto dal sito web del Comune di Maiori all’indirizzo:

http://www.comune.maiori.sa.it/index.php?option=com_content&view=article&id=92&Itemid=101

per tutto il Ducato amalfitano, i borghi di Santa Tecla e Santa Sofia arrivarono ad una totale saturazione demografica e da essi nacquero due comunità, che separandosi diedero luogo, a est lungo la costa maggiore, ai villaggi di Salicerchie ad oriente di Maiori, e di Erchie, oltre Capo d'Orso".⁴⁷

Intorno all'anno 1000 Maiori passò a far parte del Principato di Salerno e ne seguì le vicende storiche. Le invasioni saracene, normanne e poi pisane determinarono un periodo di profonda crisi durante il quale l'economia locale tornò ad incentrarsi sull'agricoltura, la pesca, l'artigianato.

"Con la decadenza mercantile e marinara l'abitato e le maggiori attività di Maiori ripresero a disporsi lungo la valle del Reginna dove a cavallo del corso d'acqua erano dislocate le cartiere. Anche le industrie molitorie, laniere e teliere erano alimentate dallo stesso corso d'acqua, tanto da formare un complesso che, con la parte a monte in territorio di Tramonti, costituiva la maggior concentrazione di opifici della costiera".⁴⁸

Passata al Regno di Sicilia, nel 1662 Maiori fu elevata a Città Regia dal Re di Sicilia Filippo III. In questo periodo si verificarono due significative alluvioni, rispettivamente nel 1735 e 1773. Con l'avvento del Regno delle Due Sicilie, Maiori è stata, dal 1811 al 1860, capoluogo dell'omonimo circondario appartenente al Distretto di Salerno. Durante questo periodo si verificò un'epidemia di colera, nel 1837, ed un'alluvione, nel 1846.

A metà del '700 risale la costruzione della strada di collegamento costiero fino a Salerno i cui lavori proseguiranno fino al 1853, anno in cui la stessa venne inaugurata, e che costituisce il primo, vero, collegamento carrabile per i centri della Costa d'Amalfi, fino ad allora raggiungibili solo tramite sentieri o via mare. Agli inizi dell'800 risale invece la realizzazione della strada di collegamento con Chiunzi, nell'ambito del quale fu poi realizzato il corso Reginna (tra il 1837 ed il 1847): l'intervento ebbe significative ricadute sull'organizzazione urbana, con la delocalizzazione di edifici industriali, la realizzazione di nuovi edifici di buona fattura, tra cui il palazzo Mezzacapo. Il completamento del collegamento tra il Valico e Maiori (così come quello tra Chiunzi ed Amalfi) fu terminato solo nel periodo post-unitario, mentre il tratto Corbara – Chiunzi è stato ultimato solo alla fine degli anni settanta dello scorso secolo.

Maiori, durante il Regno d'Italia, è stata dal 1860 al 1927, capoluogo dell'omonimo mandamento appartenente al Circondario di Salerno. Durante questo periodo si è verificata un'altra grave alluvione, nel 1910, che portò alla visita della città da parte del Re d'Italia Vittorio Emanuele III. L'anno seguente, invece, si registra un'altra epidemia di colera.

Nel 1943 Maiori è stata interessata dallo sbarco delle truppe alleate anglo – americane, che scelsero la città come base per raggiungere Nocera.

Il 26 ottobre 1954 la zona centrale dell'abitato subì l'alluvione e la copertura del Reginna Maior esplose provocando il crollo di numerose case adiacenti. Come scrisse Roberto Pane il nubifragio è servito come pretesto per una massiccia speculazione di «seconde case», invece di costituire una doverosa sistemazione idrogeologica della zona.

Infine va ricordato che nel periodo del neo-realismo Maiori è stata scelta da Roberto Rossellini come set per alcuni dei suoi film: Paisà, Viaggio in Italia, Miracolo, La macchina ammazzacattivi.

4. Il Quadro Strategico

Le analisi illustrate nei capitoli precedenti e nel documento allegato alla presente relazione, volte alla esplicitazione e contestualizzazione delle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali,

⁴⁷ Ibidem

⁴⁸ Ibidem

all'analisi e valutazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione d'area vasta vigenti, alla conoscenza e valutazione delle strutture ecologico-naturalistiche, geo-morfologiche, storico-culturali, economico-sociali, semiologiche ed antropologiche, insediative-funzionali-infrastrutturali, nonché le indicazioni, generali ed operative, fornite dall'Amministrazione comunale, consentono di definire e delineare, di seguito, gli elementi strutturali della pianificazione comunale che rivestono un rilevante valore strategico per la valorizzazione e la crescita sociale, economica e culturale del territorio, al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

In tal senso, si ritiene che lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità di Maiori possa essere complessivamente perseguito declinando un insieme sistematico di strategie e di azioni volte al contestuale raggiungimento dei seguenti, fondamentali, macro - obiettivi:

- la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale, identitario ed antropico;
- la prevenzione e mitigazione dei fattori di rischio naturale ed antropico;
- la tutela, il recupero, la valorizzazione e riorganizzazione della struttura insediativa e del patrimonio culturale;
- la definizione di un sistema di mobilità intermodale e sostenibile;
- il rafforzamento e l'integrazione delle funzioni e dell'offerta per il turismo.

Tali macro - obiettivi potranno essere perseguiti definendo ed attuando una serie di obiettivi specifici, indirizzi strategici, ed azioni di intervento che, sinteticamente, si tenterà di esplicitare nel seguito.

Obiettivi, indirizzi e ipotesi di azioni sono definiti ed illustrati, per mera comodità espositiva, nell'ambito del macro-obiettivo a cui esse concorrono in maniera più evidente, senza tuttavia trascurarne, il carattere sistemico e, conseguentemente, le molteplici ricadute, le reciproche relazioni, i possibili livelli multipli di efficacia. Tale carattere sistemico comporta, in taluni casi, la necessità, nell'ambito dell'esplicitazione dei diversi macro-obiettivi, di ripetere/riproporre talune strategie ed azioni di Piano.

Infine, si evidenzia che gli obiettivi, gli indirizzi strategici e le azioni di intervento illustrati nel seguito del presente documento trovano la loro esplicitazione sia nella componente strutturale che in quella programmatico-operativa del Puc di Maiori.

In particolare nell'ambito della componente strutturale il PUC propone sia disposizioni strutturali che disposizioni strategiche.

Sono disposizioni strutturali quelle che:

- individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali (geologici, vegetazionali, faunistici), storico-culturali, paesaggistici, rurali, insediativi e infrastrutturali e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile;
- indicano i territori da preservare da trasformazioni urbanizzativo-infrastrutturali ai fini della realizzazione della rete ecologica comunale, quale specificazione della rete ecologica provinciale e regionale, e per la tutela e valorizzazione delle aree a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- individuano le aree vincolate e le relative disposizioni di tutela.

Sono disposizioni strategiche quelle che:

- delineano le scelte di trasformazione di lungo periodo dell'assetto insediativo e infrastrutturale per il conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile, eventualmente proponendo una perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- individuano le scelte per la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali, per la promozione dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, per la manutenzione ed il risanamento idrogeologico del territorio, per la individuazione della rete fondamentale dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale;
- definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica.

In coerenza con le disposizioni strutturali e strategiche, le disposizioni programmatico/operative definiscono, per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale, le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale, la quale in ogni caso deve applicare tutte le prescrizioni e tener conto di tutti gli indirizzi del PUC.

In particolare le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche:

- i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi ed urbanistici, standards urbanistici, attrezzature e servizi;
- i Piani Urbanistici Attuavi (PUA), i Progetti di intervento unitari (PIU) e/o i Programmi Operativi comunali Prioritari (POP);
- i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
- gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
- la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.

4.1 Obiettivi, indirizzi strategici e azioni di intervento per il governo del territorio comunale

4.1.1 La tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale, identitario ed antropico

Tale macro-obiettivo pone particolare attenzione ai rilevanti valori ambientali ed identitari del territorio, proponendo non solo strategie di conservazione delle aree e dei siti rimasti integri, degli elementi di grande valore culturale e paesaggistico, del territorio rurale ed aperto a partire dalle aree ad elevata naturalità, ma anche efficaci azioni di recupero e riqualificazione degli ambiti degradati, strategie volte a garantire la qualità delle necessarie trasformazioni, interventi volti alla valorizzazione delle risorse naturali, ed in particolare:

- **la salvaguardia della integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale del patrimonio naturalistico – forestale, dei corsi d'acqua e della fascia costiera mediante:**

- la tutela delle componenti peculiari geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che connotano l'assetto del territorio;
- la riqualificazione e/o la rinaturalizzazione dei siti degradati e/o destrutturati o alterati dalla presenza di attività ed insediamenti o manufatti inconciliabili, prevedendo interventi di ripristino dello stato originario dei luoghi, di creazione di nuovi paesaggi, ovvero interventi di restauro paesaggistico idonei a realizzare l'integrazione tra uomo e ambiente;
- il sostegno alle attività agro-forestali, anche ammettendo la possibilità di calibrati interventi per la diversificazione/integrazione delle attività stesse (in relazione all'effettiva presenza di tali attività);
- la valorizzazione del patrimonio e delle emergenze naturalistiche, anche a fini didattici e turistici, mediante:
 - il ripristino e/o l'adeguamento e/o l'integrazione dei sentieri pedonali esistenti (*garantendo il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici*), anche per potenziare le possibilità di fruizione del territorio a fini escursionistici e sportivi;
 - la localizzazione di nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici;
 - la promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni, rurali e non, dismesse o in via di dismissione da destinare a centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione ambientale, etc. o, qualora compatibile con le esigenze di tutela, ad attrezzature turistiche e culturali;
- la tutela, la gestione e la valorizzazione del patrimonio geologico (geositi – geotopi⁴⁹), custode di valori ambientali e scientifici, anche per favorirne la conoscenza e la fruizione;
- la tutela dei corsi d'acqua principali e minori, delle relative aree di pertinenza, e la riqualificazione delle aree degradate, ammettendo e promuovendo, ove necessario, interventi di bonifica, rinaturalizzazione e messa in sicurezza (ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica). In particolare si prevede la promozione di interventi di manutenzione periodica degli alvei e delle aree ad esso limitrofe, la rimozione degli elementi di superfetazione o comunque determinanti il degrado paesaggistico ed ambientale delle aree ed inconciliabili con le esigenze di tutela e valorizzazione, anche mediante il coordinamento delle previsioni degli eventuali piani attuativi che dovranno interessare le aree ed i manufatti limitrofi;
- il recupero ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del Reghinna Major e delle aree e dei manufatti adiacenti. In particolare si propone di realizzare, di concerto con i Comuni limitrofi (Tramonti, per quanto riguarda il Reghinna Major), nonché con tutti gli altri Enti interessati, dei complessi programmi volti a ripristinare l'andamento naturale degli alvei, ricostruire argini e sponde, ripristinare le opere di presidio antropico abbandonate, realizzare gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro). Nell'ambito di tali programmi, che rivestono un ruolo strategico e di carattere prioritario, non solo in relazione agli aspetti più propriamente naturalistici e paesaggistici, ma anche al fine di mitigare le condizioni di rischio idrogeologico incombenti sul territorio ed, in particolare, sugli abitati più a valle, nonché quale azione di forte promozione di un

⁴⁹ Secondo W.A.P. Wimbledon un "geosito" può essere qualsiasi località, area o territorio in cui è possibile definire un interesse geologico-geomorfologico per la conservazione, invece il termine geotopo, stando alla definizione del gruppo di lavoro sulla protezione dei geotopi nei paesi di lingua tedesca, descrive la più piccola unità spaziale, geograficamente omogenea (parti di paesaggio con caratteri e struttura relativamente uniformi). Sulla base di tale presupposto i geotopi rappresentano quelle parti della geosfera che sono riconoscibili o accessibili sulla superficie terrestre, sono spazialmente limitati e chiaramente distinguibili dalle zone circostanti in relazione a caratteri e processi geologici e morfologici definiti.

turismo di eminente valenza naturalistica e culturale, occorre valutare, nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata:

- la possibilità di realizzare delle piste volte a garantire l'agevole accessibilità ai luoghi per la esecuzione degli indispensabili interventi periodici di pulizia e manutenzione degli alvei e delle aree ad essi contigue;
 - l'opportunità di prevedere l'insediamento, anche e soprattutto "utilizzando" i fabbricati ubicati lungo i corsi d'acqua (mulini, cartiere,, ecc.), elementi testimoniali di antiche tradizioni ed attività artigianali e pre-industriali, di centri per l'informazione, l'escursionismo, di documentazione/studio ambientale, rifugi attrezzati, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, con relative attrezzature e servizi complementari e di supporto, necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi;
 - il divieto di alterazione del regime di apporti sedimentari di origine sia continentale che litoranea, in assenza di studi di settore;
 - specie per le coste alte e le falesie, il divieto di alterazione dell'integrità fisica del suolo, dell'alterazione delle dinamiche morfoevolutive, delle condizioni di stabilità delle coltri superficiali detritiche e pedologiche e di realizzazione/localizzazione di nuovi interventi antropici che possano compromettere l'integrità di tali componenti (salvo gli interventi necessari alla messa in sicurezza e ad eventuali, limitati, percorsi e attrezzature di servizio a minimo impatto, interventi di recupero ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente);
- **la tutela e valorizzazione dei mosaici agricoli ed agroforestali** attraverso il coordinamento di azioni molteplici che ne possano consentire una "tutela attiva"; in particolare il Puc dovrà perseguire e, nei settori di non diretta competenza, auspicare/favorire/promuovere:
- la salvaguardia dell'integrità fisica e della caratterizzazione morfologica, vegetazionale e percettiva dei siti;
 - la esclusione di nuove quote di edilizia residenziale rurale, fatta esclusione che per le esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale da ammettere esclusivamente nell'ambito delle aree agricole non gravate da vincoli di inedificabilità;
 - la conservazione e la promozione delle colture tipiche e tradizionali (come ad esempio i limoneti), attraverso il sostegno ad azioni di adeguamento strutturale delle aziende agricole, l'adesione a sistemi di qualità, l'adeguamento agli standard produttivi e l'offerta di servizi di assistenza tecnica (marketing, azioni di commercializzazione, etc.);
 - la diversificazione ed integrazione delle attività agricole (lavorazione di produzioni agricole locali; allevamento, apicoltura ed attività zootecniche; piccoli laboratori caseari) per i quali è possibile prevedere la realizzazione di manufatti dedicati ex novo solo nell'ambito di zone specificamente individuate nella zona 2 e 4 del Put e solo a favore di Imprenditori Agricoli Professionali. In via generale occorre invece promuovere ed incentivare il recupero di manufatti dimessi o in via di dismissione;
 - la diffusione di programmi di accoglienza rurale, quale offerta turistica integrativa e diversificata e, contemporaneamente, intervento di sostegno ad attività agricole esistenti, da perseguire attraverso la valorizzazione del patrimonio agricolo-naturalistico anche a fini turistici, la promozione di azioni di recupero e riuso di manufatti rurali dimessi o in via di dismissione, il potenziamento e/o la realizzazione di servizi per l'escursionismo locale, punti informativi, centri di documentazione ambientale, in grado di configurare, nel complesso, una offerta turistica integrativa e diversificata. In

tal senso il Piano intende promuovere la localizzazione, nell'ambito di edifici rurali, esistenti e/o diruti (di cui sia possibile accertare la preesistente consistenza), di attività quali l'agriturismo o la residenza rurale (country house). A tal fine, e con riferimento all'insediamento di nuove strutture per la ricettività rurale, può essere ammessa la possibilità di ristrutturare gli edifici esistenti e di realizzare, fatta eccezione che nelle aree a più elevata naturalità/biodiversità, limitati incrementi volumetrici e/o nuove strutture (previa verifica dell'impossibilità di utilizzare le strutture esistenti per comprovati motivi strutturali, funzionali e di sicurezza) per i servizi igienici necessari, i volumi tecnici, gli interventi di adeguamento in materia di barriere architettoniche, gli interventi pertinenziali nonché prevedere nuove aree attrezzate per il tempo libero e lo sport, secondo le modalità di cui alla L.R.15/2008 e s.m.i. e di cui al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n.18 del 28.12.2009;

- la diffusione dell'agricoltura biologica quale presidio territoriale, fattore di contenimento dei carichi inquinanti ed elemento di valorizzazione dell'offerta agroalimentare;
- la promozione degli interventi volti alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle attività agricole, anche se svolte in economia, che garantiscono la tutela e conservazioni dei mosaici agricoli, favorendo la realizzazione di interventi di manutenzione fondiaria, ripristino e rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti stessi, la realizzazione di piccoli capanni per il ricovero attrezzi, materiali, derrate, *la realizzazione di stalle, porcilaie etc., connesse con la conduzione dei poderi già dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa*;
- la realizzazione/completamento della indispensabile viabilità interpodereale – stradette forestali che possano garantire una più facile accessibilità alle aree agricole e conseguentemente la conservazioni delle attività tradizionali che garantiscono il presidio e la manutenzione del territorio, ed al tempo stesso, la conservazioni delle colture tradizionali;
- la realizzazione di piccoli vettori meccanici per la movimentazione di prodotti agricoli in fondi non direttamente serviti dalla viabilità ovvero di piccoli impianti di sollevamento, di natura precaria e volti a soddisfare la necessità contingente di movimentare prodotti agricoli e/o attrezzi agricoli in siti impervi o comunque privi di accessibilità carrabile;

➤ **la costruzione della rete ecologica comunale**, quale precisazione ed integrazione della rete ecologica provinciale delineata dal Ptcp, per la protezione della biodiversità, la salvaguardia, la valorizzazione e l'implementazione delle aree di valore naturalistico e delle relative aree cuscinetto, per la definizione di corridoi ecologici, da strutturare nel quadro provinciale, regionale e nazionale, concorrendo fattivamente in tal senso alla costruzione delle *Rete Natura*, ed al perseguimento degli obiettivi della Direttiva CEE n. 43/92 "Habitat";

➤ **l'istituzione di una serie di parchi urbani e territoriali**, che opportunamente connessi tra di loro, vadano effettivamente a costituire la struttura portante della rete ecologica comunale. L'individuazione di tali parchi è stata effettuata:

- privilegiando le aree già di proprietà comunale o comunque pubblica, e prioritariamente quelle ubicate in contesti di grande pregio paesaggistico ed ambientale;
- possibilmente in aree già facenti parte della rete Natura 2000, al fine di perseguire la loro effettiva tutela e valorizzazione;
- individuando aree che richiedono l'attuazione di azioni integrate di riqualificazione, valorizzazione e messa in sicurezza (vedi le proposte precedentemente formulate in riferimento al Reghinna Major);

- tenendo conto dell'esigenza di creare un "sistema" volto a proporre una offerta articolata ed estesa di turismo naturalistico ed escursionistico.

Per tali aree occorrerà prevedere una serie di azioni di intervento, materiali ed immateriali, da assumere d'intesa con tutti gli Enti interessati, ivi incluso l'Ente di gestione del Parco Regionale e delle aree protette coinvolte, tese anche, ogni volta che sia possibile, alla realizzazione di percorsi didattici ed escursionistici, aree attrezzate per la fruizione e lo studio, nonché per la messa in rete delle stesse con il sistema dei siti di pregio esistenti nell'intera area del Parco regionale dei Monti Lattari. La pianificazione/progettazione attuativa dovrà poi valutare la possibilità/necessità di prevedere, nell'ambito di tali aree di fruizione pubblica, la realizzazione di mirati programmi di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico, di *consentire la sistemazione e la realizzazione di percorsi pedonali*, ippo/ciclo percorsi, *aree di sosta, di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi*, nonché di individuare, prioritariamente se non esclusivamente mediante il recupero di manufatti edilizi esistenti ubicati anche al di fuori degli specifici ambiti, strutture per la didattica, la cultura, lo sport ed il tempo libero (centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, con relative attrezzature e servizi complementari e di supporto) necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.

In particolare si propone la seguente articolazione:

- parco agricolo del limone della Costa d'Amalfi: ricomprende le aree terrazzate in cui è prevalente la coltivazione del limone sfusato di Amalfi;
 - parchi naturalistici: parco dell'Annunziata, parco di Capo d'Orso; parco delle Vene di San Pietro;
 - parchi della memoria: parco del Castello di San Nicola di Thoro Plano; parco delle Torri costiere.
- **la riqualificazione dei manufatti e/o degli insediamenti di scarsa qualità ubicati nel territorio rurale ed aperto**, prevedendone la completa riqualificazione edilizia/urbanistica con l'attribuzione di nuovi valori architettonici, urbanistici e paesaggistici, nonché di nuove funzioni, lì dove possano contribuire al processo di riqualificazione, ovvero la delocalizzazione. In tale ottica si potrà anche favorire il recupero di quelle quote di manufatti abusivi - comunque interessati da procedimenti di condono edilizio in itinere - che risultino compatibili con le esigenze di tutela, di valorizzazione e di riqualificazione;
- **la tutela e la valorizzazione degli insediamenti storici e dei nuclei antichi accentrati, nonché delle architetture e dei manufatti storici e/o di valore testimoniale**, quali elementi strutturanti dei valori percettivi e identitari del territorio rurale ed aperto.

4.1.2 La prevenzione e mitigazione dei fattori di rischio naturale e antropico

Lo strumento urbanistico comunale intende assumere il ruolo fondamentale, all'interno ed in sinergia con la pianificazione di settore ed, in particolare della pianificazione effettuata dalle competenti Autorità di Bacino per quanto concerne le tematiche idrogeologiche, di garante della sicurezza del territorio e della popolazione, nonché di promotore di corrette politiche di sviluppo. In quest'ottica il Piano Comunale intende:

- **promuovere strategie per la mitigazione e prevenzione dal rischio sismico**, non solo nello svolgimento dell'attività di pianificazione del territorio, ma anche sottolineando e ribadendo, qualora ce ne fosse ancora la necessità, l'utilità di una corretta osservanza delle norme antisismiche per l'edilizia, le infrastrutture pubbliche ed i siti industriali. Infatti, **gli studi di microzonazione sismica** del territorio permetteranno di indirizzare le scelte urbanistiche verso le aree a minore pericolosità; **l'applicazione dei**

criteri antisismici nella progettazione e realizzazione delle costruzioni, previsti dalle vigenti norme tecniche e da richiamare in sede regolamentare locale (RUEC), consentiranno di realizzare opere in grado di resistere alle sollecitazioni sismiche e agli effetti locali attesi;

➤ **attuare appropriate iniziative di governo dei fattori di rischio ambientale, con particolare riferimento al monitoraggio ed alla mitigazione dei fenomeni di dissesto idrogeologico. In tal senso si individua il seguente percorso metodologico-operativo:**

- elaborazione di appropriati approfondimenti e studi di carattere geomorfologico-idrogeologico-idraulico, in modo da poter eventualmente incidere sulla pianificazione di bacino, integrandone e/o modificandone i contenuti. Naturalmente per evitare ripetizioni, ma soprattutto per limitare gli areali di approfondimento si farà riferimento non solo ai tematismi di sintesi prodotti dall’Autorità di Bacino ma, soprattutto, alle analisi poste a base della valutazione di rischio e pericolo, in modo da poter integrare in modo mirato le indagini (topografiche e geognostiche ed idrauliche) e pervenire ad un mosaico di maggiore dettaglio. Nella redazione della verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica richiesta dalla normativa del piano stralcio, rispetto alle previsioni del PUC con le effettive condizioni di dissesto del territorio, si assumerà il principio che l’adeguamento può non significare una semplice riproposizione dei dissesti riportati sulla cartografia del Piano stralcio, ma un’analisi dello stato di fatto che può portare ad un quadro del dissesto diverso da quello proposto, con la conseguente necessità di modifica sia della cartografia del Piano stralcio, sia delle normative vigenti. In questo caso, la suddetta verifica di compatibilità effettuata alla scala locale, attraverso studi ed analisi di dettaglio, ove porti alla conoscenza di un quadro diverso da quello prospettato dal Piano stralcio, consentirà di attivare le procedure per una proposta di ripermimetrazione;
- nel caso in cui, invece, la verifica di compatibilità conduca ad una conferma dello stato di dissesto, è possibile perseguire due diverse strategie per garantire la permanenza di presenze e funzioni antropiche nell’area ed attuare le indispensabili scelte di trasformazione urbanistica:
 - si può procedere all’individuazione, progettazione e successiva esecuzione di interventi per la messa in sicurezza e/o mitigazione del rischio. Si tratterà quindi di **redigere un piano di interventi di mitigazione del rischio**, basato sull’individuazione a campione degli interventi da recepire in piani urbanistici attuativi, rispettando le indicazioni riportate nel quaderno delle opere-tipo dell’Autorità di Bacino;
 - oppure, nel caso in cui gli interventi di mitigazione debbano interessare porzioni di versante e/o areali di notevole estensione, si potranno **predisporre piani di emergenza corredati da monitoraggi strumentali**, che a seconda delle tipologie di dissesto, faranno riferimento a tecnologie appropriate. In relazione allo specifico scenario di rischio idrogeologico individuato dall’Autorità di Bacino, bisognerà, in pratica, predisporre un piano di emergenza a cui corrisponderanno diverse tipologie di intervento, in una sorta di “albero delle possibilità” che deve essere il più possibile predeterminato.

SCHEMA DEL PIANO DI EMERGENZA



- monitoraggio delle aree interessate da pericolo/rischio idrogeologico elevato o molto elevato ed in particolare di quelle aree incombenti sull'urbanizzato e delle aree devegetate e/o disboscate a causa degli incendi;

➤ **promuovere corrette politiche di gestione e manutenzione territoriale finalizzate alla difesa del suolo,** anche in vista dei cambiamenti climatici in atto.

La sistemazione dei bacini idrografici nelle aree montane e collinari, secondo la legge sulla difesa del suolo (L.183/89), prevede un intervento unitario da affrontare con un approccio sistemico, con la coscienza del legame tra le varie parti del bacino e quindi del reciproco condizionamento degli interventi nei vari tratti. Il mancato o inadeguato intervento sui tratti montani dei bacini comporta un incremento delle portate di piena a valle, unitamente all'aumento del trasporto solido, con conseguente necessità di interventi più impegnativi a valle.

Un approccio basato sull'emergenza ha privilegiato, negli ultimi decenni, la realizzazione di opere intensive per la riduzione del rischio nelle pianure ove si trova la maggioranza della popolazione e del patrimonio pubblico e privato, trascurando spesso un approccio a lungo termine con opere estensive ed intensive nella parte superiore del bacino, ove il fenomeno erosivo inizia a manifestarsi e la sistemazione agisce sulle cause del dissesto.

Ne consegue la necessità di cominciare a prevedere interventi nelle parti alte dei bacini, poiché in questi ambiti più estese ed intense sono le azioni erosive; con la consapevolezza che la sistemazione della parte superiore dei bacini idrografici non assume solo un valore intrinseco, ma comporta il miglioramento delle condizioni idrauliche a valle.

Peraltro, con interventi di tipo diffuso sul territorio si può ottenere una maggiore efficacia delle misure di diminuzione del rischio idrogeologico, poiché si agisce sulla riduzione delle probabilità di accadimento dell'evento calamitoso e sulla riduzione dell'intensità dello stesso; il perdurare dell'abbandono della montagna e delle zone agricole, invece, ha come conseguenza un aumento della vulnerabilità e della pericolosità del territorio anche a valle con conseguente richiesta di aumento delle difese passive (argini, casse di espansione ecc.) e notevole incremento dei costi diretti ed indiretti.

La manutenzione del territorio a scala di bacino idrografico è quindi uno strumento fondamentale per la riduzione del dissesto idrogeologico e del rischio per le persone, le cose ed il patrimonio ambientale e potrà attuarsi con interventi di ingegneria naturalistica in accordo con quanto indicato nel quaderno delle opere tipo dell'Autorità di Bacino.

Il Puc promuove l'attuazione di un programma di manutenzione e risanamento del territorio attraverso:

- la introduzione di specifiche previsioni normative;
- l'individuazione di eventuali meccanismi di semplificazione ovvero di prescrizioni volte a favorire la esecuzione, da parte dei privati, di talune tipologie di intervento manutentivo e per la messa in sicurezza nei fondi ricadenti nelle zone non urbanizzate (agricole e boschive), per restituire al territorio la possibilità di svolgere le proprie funzioni in merito alla difesa del suolo.

Tali iniziative dovranno poi essere accompagnate dalla definizione di un programma di intervento volto alla individuazione degli interventi prioritari da eseguire e delle risorse per essi necessarie.

A titolo esemplificativo, ed in prima approssimazione, si riportano di seguito un **elenco di interventi che possono attuarsi sui versanti per contrastare l'erosione e la predisposizione al dissesto**, da disciplinare, regolamentare e programmare secondo le modalità in precedenza illustrate:

- manutenzione e ripristino delle reti di drenaggio superficiale;
- interventi di regimazione idraulica superficiale attraverso riapertura e/o la sagomatura dei fossi, correzioni d'alveo, realizzazione di opere di stabilizzazione dei corsi d'acqua minori (briglie, soglie, difese di sponda);
- sistemazione delle aree in erosione o in frana possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica;
- attività forestali e selvicolturali per il controllo della stabilità dei versanti: messa a dimora di piante arboree ed arbustive, manutenzioni delle piantagioni già effettuate (rinfoltimenti, trasformazione dei boschi cedui in alto fusto, ecc.);
- controllo e manutenzione delle opere (cunette, canali, briglie, muri, vimate vive, ecc.);
- ripristini localizzati dei pascoli degradati, opere a verde;
- manutenzione opere di sostegno e consolidamento delle frane;
- realizzazione opere di consolidamento al piede;
- valorizzazione agronomica del suolo attraverso la sistemazione delle strade interpoderali, degli acquedotti rurali;
- manutenzione strade secondarie e forestali;
- rimodellamento e chiusura fessure di taglio;
- disgregazione massi e rimozione volumi instabili;
- estirpazione radici pericolose per apertura giunti;
- pulizia reti paramassi;

➤ **promuovere il coinvolgimento dei cittadini nella prevenzione del rischio naturale.**

La difesa del territorio inizia dalla conoscenza e si concretizza con l'emanazione di norme per una corretta pianificazione dell'assetto del territorio e con la programmazione di interventi sul territorio per la mitigazione del rischio

Tuttavia è ormai chiaro come la prevenzione sia fortemente legata anche alle caratteristiche delle relazioni e dei comportamenti sociali nei contesti a rischio. Sappiamo bene che in molte situazioni, nonostante l'impiego di risorse finanziarie e umane, permane comunque un livello di rischio residuo.

In questi casi la riduzione del danno atteso è legata anche ai comportamenti sociali. Solo migliorando, attraverso un'efficace comunicazione, la conoscenza da parte della popolazione dei rischi esistenti nel loro territorio e dei comportamenti da adottare in caso di calamità, si può rendere ancora più efficace l'attività di prevenzione. Una comunità che partecipa alle discussioni sulla tutela del territorio è più sicura e preparata a rispondere ad eventi naturali imprevisti. Il coinvolgimento della comunità locale nell'elaborazione di politiche d'intervento può consentire ai cittadini di mettere in campo una particolare expertise, distinta da quella ufficiale e costituita da competenze e informazioni che generalmente non vengono considerate dal modello scientifico-razionale per l'individuazione dei rischi, come aneddoti e percezioni soggettive. L'impiego di queste competenze può, inoltre, portare a un miglioramento delle decisioni, in quanto basate sulle conoscenze proprie di chi su un determinato territorio ci vive da sempre ed è in grado di sollecitare una partecipazione più sentita e meglio orchestrata degli interventi in caso di necessità.

A tali fini la pianificazione comunale intende promuovere i principi e le metodologie sviluppate nel Progetto RINAMED (RischiNaturali nel MEDiterraneo - progetto europeo Interregg III) sulla base dei

quali possono essere sviluppati i temi per un percorso di formazione permanente da rendere fruibile ai cittadini di Maiori, sinteticamente elencati di seguito:

- conoscenze generali sui rischi ambientali;
- conoscenza sulla correlazione fra rischio ambientale e attività umana;
- consapevolezza dell'impossibilità di un controllo completo dei fenomeni;
- consapevolezza della necessità di rispettare le regole per tutelare l'ambiente;
- consapevolezza della complessità implicita nella gestione amministrativa del territorio e della necessità di sinergia fra pubblico e privato.

Gli strumenti della formazione/informazione potranno essere:

- seminari di formazione;
- incontri assembleari con la popolazione;
- mostre con pannelli;
- cd-rom;
- video;
- gioco di ruolo.

L'amministrazione Comunale, attraverso le associazioni di volontariato presenti sul territorio, potrà poi passare alla fase di concretizzazione dei corsi come una necessità di formazione permanente, dunque non limitata alla formazione scolastica, ma aperta alle diverse fasi del corso di vita;

➤ **promuovere appropriate iniziative volte a contrastare il fenomeno dell'erosione costiera ed a mitigarne gli effetti;**

➤ **promuovere la mitigazione e prevenzione dei fattori di rischio antropico.**

L'alterazione dei parametri fisico-chimici dell'ambiente è generalmente legata alla produzione, alla gestione e alla distribuzione di beni, servizi o prodotti di processi industriali, derivanti sia dai settori primario e secondario (agricoltura e industria), sia dal settore terziario (cosiddetto "dei servizi"), che possono costituire una causa di incidenti con ricadute nel breve periodo sulla salute della popolazione.

Il rischio antropico è connesso, pertanto, con complesse problematiche, molteplici delle quali sono riconducibili ai seguenti temi:

- la gestione dei rifiuti e delle materie prime pericolose;
- il trasporto di materie pericolose;
- l'inquinamento idrico;
- la contaminazione dei suoli;
- l'inquinamento da elettrosmog;
- la presenza e la cessazione dell'utilizzo dell'amianto;
- l'inquinamento chimico dell'aria.

Per quanto riguarda i rischi generati dallo sviluppo delle attività umane, in questa sede si passeranno in rassegna solo i fattori di hazard presenti sul territorio, individuando, quando pertinente, le concrete azioni che potrebbero essere poste in campo dalla pianificazione urbanistica per esse, ovvero in che misura può il Piano, anche se indirettamente, influire o promuovere iniziative volte al contenimento e, se possibile, alla riduzione dei diversi fattori di rischio. Tali elementi trovano, peraltro, ulteriore e maggiore esplicitazione nell'ambito del Rapporto Ambientale allegato alla presente *proposta definitiva* di Puc.

- **Rischio Incendi Boschivi**

Ampia parte della superficie del comprensorio comunale di Maiori è ricoperta da boschi ed aree forestali, caratterizzate da un'ampia varietà di specie; il patrimonio forestale comunale costituisce un'immensa ricchezza per l'ambiente e l'economia, per l'equilibrio del territorio, per la conservazione della biodiversità e del paesaggio. I boschi, inoltre, sono l'habitat naturale di molte specie animali e vegetali.

Come risulta dai dati delle aree percorse dal fuoco, estratti dal sit della regione Campania, anche il comprensorio comunale di Maiori è stato interessato negli ultimi anni da incendi boschivi.

Le conseguenze per l'equilibrio naturale sono gravissime e i tempi per il riassetto dell'ecosistema forestale e ambientale molto lunghi. Le alterazioni delle condizioni naturali del suolo causate dagli incendi favoriscono inoltre i fenomeni di dissesto dei versanti provocando, in caso di piogge intense, lo scivolamento e l'asportazione dello strato di terreno superficiale. I mesi a più elevato rischio sono quelli estivi, quando la siccità, l'alta temperatura ed il forte vento fanno evaporare parte dell'acqua trattenuta dalle piante, determinando condizioni naturali favorevoli all'insacco e allo sviluppo di incendi.

La **legge-quadro sugli incendi boschivi (Legge n. 353 del 2000)**, così come chiarito nelle linee guida (D.M. 20.12.2001) *nasce dalla convinzione che l'approccio più adeguato per perseguire la conservazione del patrimonio boschivo sia quello di promuovere e incentivare le attività di previsione e prevenzione, anziché privilegiare la fase emergenziale legata allo spegnimento degli incendi. Le innovazioni prodotte dalla legge hanno quindi lo scopo di ridurre la causa di insacco d'incendio, utilizzando sia i sistemi di previsione per localizzare e studiare le caratteristiche del pericolo sia iniziative di prevenzione per realizzare un'organica gestione degli interventi e delle azioni mirate a ridurre le conseguenze degli incendi.*

La legge quadro sugli incendi boschivi affida alle **Regioni** la competenza in materia di previsione, prevenzione e lotta attiva agli incendi, mentre allo Stato compete una funzione di indirizzo e di coordinamento di tali attività. In particolare, al Dipartimento della Protezione civile, attraverso il Coau - Centro Operativo Aereo Unificato, è affidato il coordinamento dei mezzi della flotta aerea antincendio dello Stato.

L'art. 10 della legge-quadro sugli incendi boschivi (**Legge n. 353 del 2000**) sancisce i divieti e le prescrizioni per le aree boscate, in particolare il comma 1 ed il comma 2 recitano testualmente:

1. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle

situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. **Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.**

2. **I comuni provvedono**, entro novanta giorni dalla data di approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3, a censire, tramite apposito catasto, i soprassuoli già percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo forestale dello Stato. Il catasto è aggiornato annualmente. L'elenco dei predetti soprassuoli deve essere esposto per trenta giorni all'albo pretorio comunale, per eventuali osservazioni. Decorso tale termine, i comuni valutano le osservazioni presentate ed approvano, entro i successivi sessanta giorni, gli elenchi definitivi e le relative perimetrazioni. E' ammessa la revisione degli elenchi con la cancellazione delle prescrizioni relative ai divieti di cui al comma 1 solo dopo che siano trascorsi i periodi rispettivamente indicati, per ciascun divieto, dal medesimo comma 1.

Per quanto riguarda **la prevenzione selvicolturale**, l'Amministrazione comunale è tenuta, anche avvalendosi della collaborazione del Volontariato AIB e con il sostegno finanziario della Regione, ad attuare :

- azioni di manutenzione della sentieristica forestale;
 - azioni di diradamento delle zone boschive prossime ai centri abitati;
 - la realizzazione di fasce tagliafuoco e punti acqua, contribuendo a ridurre il rischio di incendio boschivo, in particolare modo nelle aree di interfaccia urbano/foresta dei territori di propria competenza;
 - il decespugliamento, allo sfalcio, alla ripulitura e al diserbo (nel rispetto del codice della strada e delle altre norme vigenti) delle scarpate e dei margini stradali, anche mediante ordinanze da indirizzare ai proprietari frontisti;
 - attività formative e informative destinate a prevenire comportamenti scorretti e a promuovere la conoscenza del rischio e l'adozione di norme di comportamento corrette, per i turisti ed i frequentatori dei boschi;
 - il controllo del territorio tramite una costante azione di monitoraggio dello stesso e delle diverse attività umane, sia produttive (allevamento ed agricoltura) che ricreative, anche attraverso la collaborazione delle associazioni di volontariato presenti sul territorio.
- **Rischio connesso alla gestione rifiuti.**
Per quanto attiene alla **gestione dei rifiuti**, attualmente nell'ambito del comune Maiori viene eseguita la raccolta differenziata con conferimento su piattaforma autorizzata.

- **Rischio connesso all'inquinamento delle falde acquifere e delle acque superficiali** è un fenomeno da evitare e da tenere sotto controllo perché inquinare l'acqua significa modificarne le caratteristiche in modo tale da renderla inadatta allo scopo a cui è destinata.

L' inquinamento delle acque di falda acquifera e/o del reticolo superficiale può essere di tipo :

- civile: quando l'inquinamento deriva dagli scarichi urbani e l'acqua si riversa senza alcun trattamento di depurazione nei fiumi;
- industriale: quando le acque vengono contaminate da sostanze legate alle produzioni industriali;
- agricolo: legato all'uso eccessivo e scorretto di fertilizzanti e pesticidi, che essendo generalmente idrosolubili, penetrano nel terreno e contaminano le falde acquifere.

In relazione poi alle acque destinate al consumo umano, la cui definizione è più ampia rispetto alla nozione di acqua potabile, intesa quest'ultima come l'acqua che, per le sue caratteristiche chimico-fisiche, organolettiche e batteriologiche, può essere bevuta senza danno per la salute, dovranno essere prese in considerazione le aree di salvaguardia delle risorse idriche.

Le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono disciplinate dall'art.94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 e sono distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. A tali fini il Puc recepirà e farà propria tale previsione normativa.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

In ordine alle zone di rispetto, l'art.94, D.Lgs. n.152/2006, ai commi 1, 4, 5 e 6, testualmente dispone:
" *Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.*

1. Su proposta delle Autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

.....

....

4. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;*
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.*
- e) aree cimiteriali;*
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;*
- h) gestione di rifiuti;*
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- m) pozzi perdenti;*

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

a) fognature;

b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;

d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

6. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

...".

L'approvvigionamento idrico del comprensorio comunale per il consumo umano deriva da rete locale gestita direttamente dal Comune, unitamente all'intero ciclo integrato delle acque. Nell'ambito della elaborazione della proposta definitiva di Piano saranno individuate le eventuali sorgenti captate e per ciascuna di esse sarà definita sia l'area di tutela assoluta che di rispetto.

Per quanto attiene, invece, ai pozzi presenti nel territorio rurale ed aperto, l'uso prevalente della risorsa idrica emunta è per scopi agricoli e/o domestici; anche per questi punti di prelievo saranno individuate misure per la salvaguardia della risorsa idrica sotterranea, secondo le disposizioni normative vigenti.

Più in generale è necessario perseguire la prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici superficiali e di falda, nonché delle acque marine, controllando e limitando l'uso di pesticidi ed anticrittogamici, promuovendo il completamento e l'adeguamento dei sistemi di depurazione, controllando le emissioni provenienti dai cicli produttivi, e regolando il prelievo dalle falde acquifere.

Si evidenzia infine che è in corso l'attuazione del programma per la realizzazione di un nuovo depuratore consortile in località Demanio, la cui previsione viene recepita e fatta propria dalla presente *postposta definitiva* che, di conseguenza, individua, quale ulteriore indirizzo di carattere strategico, la necessità di procedere alla dismissione e riqualificazione dell'area attualmente occupata dall'esistente impianto di primo trattamento reflui.

Rischio connesso all'inquinamento da elettrosmog.

La normativa quadro sull'inquinamento da elettrosmog è costituita dalla legge n° 36 del 22.02.01 che tra le principali finalità prevede quelle di :

a) assicurare la tutela della salute dei lavoratori, delle lavoratrici e della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;

b) promuovere la ricerca scientifica per la valutazione degli effetti a lungo termine e attivare misure di cautela da adottare in applicazione del principio di precauzione;

c) assicurare la tutela dell'ambiente e del paesaggio e promuovere l'innovazione tecnologica e le azioni di risanamento volte a minimizzare l'intensità e gli effetti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici secondo le migliori tecnologie disponibili.

Si tratta dunque di una norma che coinvolge sia la popolazione esposta che i lavoratori addetti a mansioni specifiche del settore, ed interessa i campi elettromagnetici con frequenze che vanno da 0 Hz a 300 GHz.

Dal dettato della legge emergono anche le principali competenze dei Comuni che:

a) possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, atto a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici;

b) sono inoltre tenuti a realizzare controlli sul territorio di loro competenza al fine di garantire il contenimento delle emissioni entro i limiti fissati dalla legge.

Il D.Lgs. 259/2003 stabilisce che l'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi e, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, viene autorizzata dagli Enti locali, previo accertamento, da parte dell'Organismo competente ad effettuare i controlli, di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata legge 22 febbraio 2001, n. 36, e relativi provvedimenti di attuazione.

Per valutare l'eventuale inquinamento da elettrosmog sul territorio comunale, devono essere incrociati i dati relativi a:

- ubicazione delle fonti irradianti, tralicci, elettrodotti, centrali elettriche, Antenne radio-base, ripetitori radio-TV (mappa delle fonti irradianti);
- esposizione della popolazione (mappa della densità della popolazione);
- quadro delle compatibilità (mappa delle compatibilità generali).

L'elaborato di sintesi derivante dall'incrocio dei dati innanzi richiamati è il **Piano di zonizzazione elettromagnetica** che suddivide il territorio comunale in tre aree di diversa compatibilità, in funzione della possibilità o meno di localizzare impianti di telefonia e di ricetrasmisione di segnali radio-televisivi e dei vincoli/verifiche imposti all'installazione degli stessi.

L'Amministrazione comunale dovrà predisporre ed approvare il Piano in questione (che ha valenza regolamentare) in conformità alle previsioni del redigendo Puc.

Rischio tecnologico.

In relazione alle diverse possibili fonti di rischio connesse allo svolgimento di attività produttive il Piano:

- prescrive il divieto assoluto di effettuare sondaggi ed eventuali estrazioni di idrocarburi e di attraversamento di condutture di alta pressione – maggiore di 30 bar – nell'intero territorio rurale ed aperto;

- prescrive la ricomposizione ambientale di siti estrattivi – anche di piccole e piccolissime dimensioni - mediante il rimodellamento morfologico ambientale e il recupero delle aree in dissesto.

4.1.3 La tutela, il recupero, la valorizzazione e riorganizzazione della struttura insediativa e del patrimonio culturale

Il presente macro-obiettivo è volto, sostanzialmente, al recupero qualitativo dell'esistente, alla tutela dei valori storici, archeologici, architettonici e testimoniali, alla valorizzazione degli stessi ed alla riorganizzazione funzionale e qualitativa della struttura urbana, perseguendo anzitutto **il principio del minor consumo di suolo**. In particolare, il Piano mira al raggiungimento degli obiettivi innanzi enunciati prioritariamente perseguendo il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e **ammette nuova edificazione nei limiti strettamente necessari a soddisfare i fabbisogni** e senza investire aree di valore naturalistico o agricolo, reale o potenziale. Le norme di Piano, infine, incentivano ed, in taluni casi prescrivono, nell'ambito della realizzazione di taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione delle aree urbane e semiurbane, **la riduzione delle superfici impermeabilizzate** ed, in taluni casi, **il ripristino delle condizioni di naturalità** di aree degradate.

Per il raggiungimento di tali obiettivi si delineano le strategie e le azioni di seguito specificate:

- **tutela e valorizzazione degli insediamenti storici, dei nuclei antichi accentrati e, in generale, del patrimonio storico, culturale e testimoniale, attraverso:**
 - la promozione di piani urbanistici attuativi di restauro e risanamento conservativo e recupero, di iniziativa pubblica o da realizzare in regime convenzionato.
I PUA dovranno articolare gli interventi ammissibili - che sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di nuova edificazione, di demolizione senza ricostruzione (limitatamente alle superfetazioni) e adeguamento prospetti, di variazione di destinazione, di attrezzatura del territorio. Sulla base ed in riferimento alle analisi specifiche da effettuare, i Pua preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascuna di esse, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili;
 - la promozione di interventi sistematici di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni, di elevata qualità progettuale ed esecutiva e volti al recupero dei valori ovvero al ripristino/conferimento di caratteri tipologici, morfologici e compositivi adeguati ai caratteri ed al pregio del contesto.

Al riguardo è solo il caso di evidenziare in questa sede che il Comune di Maiori già dispone di una serie di Piani Urbanistici Attuativi, ed in particolare di Piani di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, riferiti ad ambiti storici individuati e perimetrati dal vigente PRG. Tali Piani, di recente elaborazione ed approvazione (2013) propongono una serie di misure per la definizione delle modalità di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ricadente negli ambiti storici individuati, ma anche per l'uso, la qualificazione e/o trasformazione di spazi aperti, esistenti ed individuati sia all'interno della perimetrazione che, per la gran parte, all'esterno della stessa. In quest'ultimo caso gli spazi aperti

considerati sono definiti quali “aree strategiche”, già qualificate dal PRG quali zone per standard urbanistici oppure quali aree per la viabilità, per le quali le previsioni del Piano Urbanistico Generale non sono mai state attuate (e che si presentano ancora come aree libere) o che sono interessate da attrezzature o spazi per la viabilità non fruibili e/o in cattivo stato di conservazione.

L’esperienza degli ultimi anni condotta dall’Ufficio Tecnico Comunale ha evidenziato non poche problematiche nella gestione ed attuazione di tali Piani Urbanistici Attuativi: se da un lato le misure definite per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente non sembrano garantire il perseguimento degli obiettivi fissati né riescono ad incentivare l’iniziativa privata indispensabile a promuovere la realizzazione di qualificati interventi, dall’altro, inattuati ed inattuabili risultano le misure volte al potenziamento ed alla qualificazione delle attrezzature, dei servizi, degli spazi aperti di relazione, per una serie di problematiche tecniche, finanziarie, economiche, amministrative e giuridiche, tra cui è solo il caso di evidenziare in questa sede: la strutturale carenza di risorse finanziarie pubbliche e la necessità di attivare e promuovere interventi che possano vedere il coinvolgimento di capitali privati; la decadenza dei vincoli preordinati all’esproprio che non possono essere ovviamente oggetto di un’oculta e non manifesta reiterazione, che va invece effettuata nel rispetto delle attuali previsioni normative e regolamentari; ecc.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che l’approvazione del PUC debba essere l’occasione per promuovere la sostituzione degli esistenti Piani di Recupero con dei nuovi piani urbanistici attuativi di restauro, risanamento conservativo e recupero, di iniziativa pubblica o da realizzare in regime convenzionato, da definire:

- con riferimento a quelle parti del territorio urbanizzato costituito dalla stratificazione insediativa avvenuta sui centri e i nuclei d’impianto storico, includendo quelle parti che risultano edificate con sostanziale continuità al 1955, ed estese a comprendere gli spazi adiacenti ancora liberi, che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela e che possono considerarsi parte integrante dei tessuti stessi, nonché gli edifici di recente costruzione realizzati all’interno delle strutture insediative storiche;
- individuando, con riferimento ai diversi ambiti, Unità Minime di Intervento diversificate, in relazione ai diversi contesti ed agli obiettivi di recupero e valorizzazione che si intendono perseguire;
- definendo le diverse tipologie di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente in modo tale da perseguire in modo efficace gli obiettivi della tutela e della valorizzazione, fornendo regole, indirizzi e prescrizioni per l’esecuzione degli interventi stessi, ed al tempo stesso, incentivando il privato a perseguire la loro esecuzione;
- individuando in modo chiaro le aree necessarie per il perseguimento degli obiettivi della pianificazione, per le quali attivare le eventuali, necessarie, procedure di acquisizione, previa una rinnovata dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza;
- individuando le modalità attuative più consone per il perseguimento degli obiettivi posti, favorendo, ogni qual volta sia possibile, il ricorso a forme di partenariato pubblico privato, anche al fine di consentire l’attuazione degli interventi entro i termini fissati dagli Atti di Programmazione comunale;

➤ **riqualificazione delle aree di urbanizzazione e del patrimonio edilizio più recente, attraverso:**

- la promozione di piani urbanistici attuativi per la riqualificazione edilizia ed urbanistica delle aree caratterizzate da scarsa qualità insediativa e degli aggregati edilizi caratterizzati da tipologie, morfologie e/o usi non adeguati ai caratteri ed al pregio dei luoghi.

I PUA dovranno articolare gli interventi ammissibili - che sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova edificazione, di demolizione senza ricostruzione (limitatamente alle superfetazioni) e adeguamento prospetti, di variazione di destinazione, di attrezzatura del territorio. Sulla base ed in riferimento alle analisi specificare da effettuare, i Pua preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascuna di esse, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili.

- la promozione, relativamente alle aree di urbanizzazione più recente, di interventi sistematici di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni, di interventi di ristrutturazione edilizia, a parità di volume, nonché l'adeguamento igienico sanitario delle unità residenziali esistenti, nei limiti fissati dal Put, impedendo l'occupazione delle residue aree libere, fatta eccezione che per le attrezzature pubbliche;

➤ **adeguamento/razionalizzazione funzionale delle unità immobiliari prevalentemente nell'ambito della volumetria esistente;**

➤ **promozione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente da destinare ad attrezzature turistiche (strutture alberghiere ed extralberghiere) o ad attività e servizi complementari e di supporto al turismo,** con esclusione di seconde case e case vacanza;

➤ **la valorizzazione del patrimonio culturale, archeologico ed architettonico.**

Il Piano, oltre a definire le necessarie misure di tutela, promuove un insieme sistematico di azioni materiali ed immateriali per la valorizzazione delle "eccellenze" culturali ed al tempo stesso di tutto quel patrimonio minore che, nel suo complesso, configura una struttura di non comune bellezza e testimonianza di pregevoli valori identitari e culturali. Tale obiettivo viene perseguito non solo prescrivendo e promuovendo la conservazione ed il recupero del patrimonio esistente mediante progetti qualificati volti alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici ed all'individuazione di funzioni compatibili con le esigenze di tutela, ma anche programmando interventi di riqualificazione delle aree e dei percorsi pubblici (specie del centro storico e dei nuclei antichi accentrati), la istituzione di percorsi turistici e didattici, l'impiego di supporti informatici innovativi (app anche connesse a sistemi gps) per la divulgazione di informazioni turistiche ed approfondimenti culturali, per proporre percorsi guidati in ambito urbano ed extraurbano, ed, infine, la promozione di azioni di marketing;

➤ **la riorganizzazione dell'assetto urbano e la promozione della qualità complessiva dello spazio pubblico.**

Il Puc, il Ruc, ed i piani attuativi definiscono e dovranno definire gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la manutenzione e la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione - con l'incremento delle aree alberate e a verde - degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il restauro degli arredi (fontane, panchine, paracarri etc.), l'unificazione tipologica e la riqualificazione delle recinzioni, il miglioramento della attrezzatura d'uso (illuminazione, segnaletica, telefoni pubblici, cestini e raccoglitori rifiuti etc.) dei medesimi spazi, le modalità per la installazione, anche da parte dei privati, sulle facciate degli edifici o comunque in siti

visibili dalle vie e strade pubbliche, di impianti tecnologici, tendaggi, tabelle, insegne, vetrine e supporti per l'esposizione di merci, ecc.

Le aree inedificate che i Pua non destineranno ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici saranno vincolate alla inedificabilità con conservazione e/o potenziamento degli impianti privati a verde. In particolare, per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti ed il divieto di impermeabilizzare le aree stesse: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree alberate se la copertura di terreno al di sopra del solaio del parcheggio risultasse di spessore non idoneo. Inoltre, le norme di Piano incentivano, ed in taluni casi prescrivono, per tali aree la rimozione degli elementi impermeabilizzanti;

➤ **realizzazione di una piccola quota di nuova edilizia residenziale pubblica o convenzionata.**

Tale previsione, definita sulla base dei dati aggiornati e completi dell'Anagrafe edilizia e quantificata in conformità alle prescrizioni di cui all'art.9 del Put, è volta esclusivamente a soddisfare esigenze interne quali la sostituzione di vani malsani, insalubri, fatiscenti e/o irrecuperabili.

Considerato che il Comune di Maiori non è interessato da fenomeni di incremento demografico né da consistenti flussi migratori, per effetto dei criteri di dimensionamento del fabbisogno abitativo definiti dall'art.9 del Put, il Puc non potrà fornire, mediante la previsione di specifiche quote di edilizia residenziale, efficaci risposte alle esigenze abitative dei meno abbienti, delle giovani coppie, nonché alla dilagante tendenza indotta dalla rendita immobiliare che favorisce la localizzazione di attività ovvero l'uso di una grande fetta del patrimonio edilizio esistente a svantaggio delle esigenze abitative dei residenti.

D'altro canto la previsione normativa su richiamata è volta a contrastare diffusi ed incontrollati fenomeni di nuova edificazione in un territorio di grandissimo pregio, che pregiudicherebbero l'integrità di quei valori oggetto di tutela ed incentiverebbero ancor più le tendenze in atto e connesse ai rapporti tra rendita immobiliare e patrimonio edilizio esistente.

Alla luce di quanto sopra il Puc ammette che quote della nuova edificazione a fini abitativi possa essere destinata ad edilizia residenziale sociale a favore degli aventi diritto per legge (fasce di popolazioni più bisognose come sfrattati, anziani, disabili, famiglie monoparentali o monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede e immigrati regolari a basso reddito); in ogni caso anche l'edilizia convenzionata a favore degli aventi diritto può consentire di realizzare interventi volti al recupero del patrimonio dismesso da destinare ancora una volta alle classi più svantaggiate;

➤ **rafforzamento e integrazione della dotazione attuale di prestazioni e funzioni, tanto con riferimento ai servizi di livello urbano (per le famiglie e le imprese), quanto ai servizi che possano favorire lo sviluppo del sistema economico-produttivo.**

A tal fine è opportuno ricordare che l'art.10 della Legge Regionale 35/87 stabilisce che *il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata - comprensive di quelle già esistenti - (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.) non può eccedere un valore pari, in metri quadrati per abitanti (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a) pari a 3.*

Sulla base del su richiamato parametro di dimensionamento il valore di 3mq/ab risulta essere già stato superato, com'è chiaramente intuibile e rilevabile.

Ne deriva che il Puc non potrà prevedere nuove superfici da destinare agli usi terziari di proprietà privata. La sussistenza di tale parametro anacronistico, che almeno nel breve-medio periodo non sembra possa essere oggetto di revisione/adequamento, comporta certamente problemi nell'attuazione degli obiettivi

posti: il potenziamento dei servizi alle famiglie ed alle imprese – che garantiscono la vitalità delle funzioni urbane ed, al tempo stesso la diversificazione dell'economia locale; il potenziamento dell'offerta dei servizi turistici e per il turismo, che in una realtà quale quella di Maiori costituisce settore strategico dell'economia che deve essere assolutamente valorizzato e potenziato.

D'altro canto si ritiene che la criticità in esame possa essere in parte superata/arginata promuovendo politiche che, nel rispetto delle previsioni normative vigenti e, al tempo stesso, del principio di sostenibilità delle scelte, possano indirizzare parte delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente proprio verso il potenziamento del settore terziario privato;

- **riorganizzazione funzionale e potenziamento del sistema delle attrezzature e dei servizi di scala locale e sovralocale (questi ultimi valutati in una logica di rete e di complementarità)**, anche al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici previsti per legge (scuole, attrezzature di interesse comune, impianti sportivi, verde attrezzato parchi urbani e/o territoriali), tenendo conto delle effettive esigenze della comunità e del territorio e nel rispetto delle caratteristiche delle aree.

L'art.11 della Legge Regionale 35/87 stabilisce che *le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali devono essere pari ...:*

- *a metri quadrati ventisette per abitante (secondo la previsione demografica ...);*
- *a metri quadri quindici per ogni venti metri quadrati di superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti e previste...*

A tal riguardo è solo il caso di evidenziare in questa sede che:

- il parametro di 27 mq/ab. (contro i 18 mq/ab, stabiliti dalla norma nazionale – D.M. 1444/68) risulta certamente eccessivo, specie per un comune quale Maiori dove le aree utili risultano essere o già ampiamente urbanizzate o interessate da gravi fenomeni di dissesto idrogeologico;
- la rigida suddivisione del parametro stesso non trova sempre riscontro nelle effettive esigenze della comunità; a solo titolo esemplificativo sarebbe velleitario ed insensato reperire nuove aree per l'istruzione atteso l'andamento demografico in corso e la più generale tendenza a razionalizzare l'erogazione di servizi pubblici, ivi inclusi quelli per l'istruzione;
- le risorse sempre minori a disposizione degli enti locali, rendono di difficile attuazione le previsioni di Piano ed, in particolare, l'esborso delle somme necessarie al pagamento delle indennità di esproprio o, ancora, all'indennizzo per la riproposizione dei vincoli preordinati all'esproprio.

In tal senso il Puc di Maiori:

- valuta opportunamente ed in relazione alle effettive esigenze del territorio, la destinazione delle aree da destinare a standards, garantendo comunque il complessivo rispetto del parametro di dimensionamento stabilito dal Put;
- privilegia l'apposizione di vincoli conformativi, anziché di vincoli a contenuto espropriativo, non soggetti al termine di decadenza quinquennale;
- individua, nell'ambito della componente operativa del Puc, unicamente gli interventi da effettuare nel breve-medio periodo e con gli Atti di Programmazione degli Interventi quelli da realizzare nel breve termine;

- **il recupero e la riconversione dei manufatti dismessi o da dismettere**, previa predisposizione di piani urbanistici attuativi di recupero e riqualificazione, ovvero progetti operativi (in caso di aree e/o manufatti pubblici) estesi ad ambiti sufficientemente ampi ed idoneamente individuati dal Puc, con cui, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni (visive e funzionali) con lo spazio urbano e/o extraurbano e/o

naturale in cui si inseriscono, si dovranno definire un insieme unitario, sistematico ed integrato di interventi, volti, al recupero dei manufatti, alla messa in sicurezza delle aree, alla realizzazione degli eventuali standard urbanistici necessari (eventuale adeguamento viabilità, realizzazione dei parcheggi pubblici, di aree attrezzate), privilegiando poi (e prescrivendo in quota parte) la localizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico ed eventualmente ammettendo/prevedendo la localizzazione di funzioni urbane;

➤ **realizzazione di area destinata ad insediamenti produttivi artigianali e commerciali.**

Il comune di Maiori avverte la impellente necessità di realizzare un'area per insediamenti produttivi, volta ad accogliere il trasferimento delle attività presenti nel centro abitato, o in altre aree del territorio particolarmente sensibili, e non compatibili, in quanto inquinanti (come ad es. fabbri, marmisti, falegnami, meccanici, ecc.) o non consoni alle caratteristiche dei luoghi (ad es. attività commerciali che prevedono o necessitano di esporre la merce in aree aperte o visibili dal pubblico), all'insediamento di attività per la trasformazione, lavorazione, la produzione di prodotti agricoli, tipici e/o locali. Inoltre, in tali aree va prevista anche la possibilità di realizzare dei piccoli "condomini" di attività produttive/artigianali, oltre che la localizzazione di funzioni quali: commercio all'ingrosso; laboratori, eventualmente con annessa bottega per la vendita, nei settori dell'artigianato; artigianato di manutenzione (dell'auto, della casa e similari), ecc.

Si ritiene, invece, che le attività artigianali di tipo tradizionale e che non determinano emissioni incompatibili, vanno invece conservate o reinsierate nel centro storico o comunque in ambito urbano, in quanto testimonianza di valori identitari ed elemento di diversificazione dell'offerta, anche in chiave turistica.

Nell'attuazione del pip, una quota dei lotti da assegnare in proprietà sarà in ogni caso riservata al trasferimento di attività presenti nel centro storico o in ambito urbano; nella relativa convenzione, potrà proporsi la permuta fra il lotto nel pip e la sede di provenienza, salvo conguaglio finanziario in caso di valori economici eccessivamente equilibrati.

Per tali finalità, in fase di elaborazione del PUC, erano state individuate più aree, sia in prossimità della frazione Ponteprimario (in dx del Reghinna Major) sia in località Demanio. Successive e più approfondite valutazioni, anche in relazioni alle possibili incidenze sul sistema della mobilità e della sosta (per effetto delle singole previsioni e degli effetti cumulativi delle stesse) hanno fatto optare per l'individuazione di un'unica area da destinare alla localizzazione di insediamenti produttivi a mezzo della realizzazione di PIP, coincidente con l'ipotesi formulata per la zona di Vecite/Ponteprimario, in dx del Reghinna Major;

➤ **declinare e perseguire il modello di eco-smart city.** Assumendo quali principi cardine la sostenibilità, l'innovazione e l'integrazione delle strategie di sviluppo e valorizzazione, sotto i profili ambientale, sociale ed economico, la strategia è finalizzata ad affermare un modello di comunità che utilizza le nuove tecnologie per incrementare le dinamiche cooperative e, in tal modo, migliorare la qualità della vita rendendo più efficaci le politiche e le azioni volte a contenere i consumi di risorse non rinnovabili, a tutelare e valorizzare il patrimonio di cultura, ambiente e paesaggio, a sviluppare in connessione e coerenza con esso opportunità economico-imprenditoriali, a rendere più efficienti i servizi collettivi. Nell'ambito di questa visione strategica, il Piano, il Ruc e gli altri strumenti di programmazione dovranno definire specifiche misure e linee di azione per la promozione del territorio attraverso l'innovazione sostenibile ed in particolare delineare un modello di smart city che facendo leva sulle fonti rinnovabili e

sull'efficienza energetica possa utilizzare questa ricchezza anche per la promozione e la valorizzazione turistica del territorio. In tal senso si propongono tre linee di azione:

- la definizione di programmi, iniziative e misure volte a promuovere la realizzazione di piccoli impianti da fonti energetiche rinnovabili e l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici. Si pensa a piccoli impianti a servizio di edifici ed impianti e che possano contribuire alla generazione distribuita di energia pulita, ricorrendo a tipologie e tecnologie compatibili con le esigenze di tutela del patrimonio naturale e testimoniale e culturale (fotovoltaico, solare termico, geotermia, ecc.). Ma si pensa anche a misure volte all'efficientamento delle reti, del patrimonio edilizio esistente (pubblico e privato) e, contemporaneamente, al contenimento della domanda;
- la elaborazione di proposte specifiche per promuovere la mobilità sostenibile e migliorare la fruibilità dell'area, riducendo, contestualmente, gli impatti ambientali derivanti dalle emissioni inquinanti degli autoveicoli e migliorando le condizioni di accessibilità per i turisti ed i residenti. Si pensa, in tal senso, oltre che alle misure specificamente citate nel seguito e volte a promuovere forme di mobilità intermodali, o comunque, razionalizzare il sistema della mobilità (interna ed esterna), anche a misure volte a promuovere ed assistere la mobilità pedonale grazie al ricorso a vettori meccanici e sistemi ettometrici, a incentivare l'uso di auto, bici (con pedalata assistita) ed altri mezzi di trasporto privato o collettivo elettrici, anche mediante l'individuazione di apposite aree attrezzate per la sosta, il noleggio e la ricarica presso specifiche colonnine;
- l'applicazione di nuove tecnologie per migliorare le modalità di fruizione turistica delle risorse naturalistiche e culturali, proponendo diverse tipologie di itinerari tematici (storico-culturale; naturalistico; produzione di qualità), "assistiti" dalle tecnologie ICT - Information and Communications Technology (nelle diverse componenti: informazione, mobilità, servizi al turista, ecc.);

➤ **razionalizzazione funzionale del sistema della mobilità interno**, attraverso:

- la individuazione di aree in cui promuovere interventi per la contestuale realizzazione di parcheggi pubblici e privati (questi ultimi pertinenziali), anche al fine di utilizzare le risorse finanziarie private per la realizzazione di strutture di interesse pubblico;
- la programmazione di un sistema di parcheggi pubblici (privilegiando la tipologia in sotterraneo), finalizzato a soddisfare esigenze interne ed esterne, da ubicare in posizioni strategiche rispetto al contesto urbano, a cui dovranno essere connessi mediante percorsi pedonali, sistemi ettometrici, sistemi di trasporto pubblico di tipo elettrico, in modo da intercettare e limitare la viabilità di attraversamento su gomma (anche e soprattutto dei bus turistici) e contestualmente per eliminare, progressivamente, tutte le esistenti aree di sosta a raso, da restituire alla viabilità carrabile e, preferibilmente, alla fruizione pedonale;
- la promozione di modalità che favoriscano la mobilità pedonale (percorsi pedonali – scale mobili e/o sistemi ettometrici di diversa tipologie e tecnologia per facilitare l'accessibilità agli insediamenti - servizi di navetta e di trasporto collettivo di tipo elettrico);
- la promozione di misure volte a promuovere l'uso di mezzi di trasporto elettrici (sia privati che collettivi) per la movimentazione di cose e persone;
- la realizzazione/completamento delle necessarie strade interpoderali.

4.1.4 Definizione di un sistema di mobilità intermodale e sostenibile

- **messa in sicurezza ed adeguamento dei tracciati esistenti della viabilità di valenza extraurbana** ed in particolare dei tracciati della S.S.163 e S.P.2, mediante la realizzazione di mirati interventi di messa in sicurezza dei versanti incombenti ed adeguamento della sezione stradale nei tratti contrassegnati da maggiori criticità;
- **realizzazione di parcheggi pubblici interrati a servizio dei centri abitati e del litorale** già illustrati nel precedente paragrafo 4.1.3;
- **razionalizzazione funzionale del sistema della mobilità carrabile e della sosta interno** secondo le modalità illustrate al precedente paragrafo 4.1.3 (individuazione di aree in cui realizzare parcheggi interrati di grossa capacità, da cedere in regime pertinenziale; individuazione di aree in cui realizzare contestualmente parcheggi pubblici e privati – questi ultimi anche di natura pertinenziale; realizzazione/completamento della viabilità interpodereale);
- **realizzazione di interventi volti a favorire la mobilità pedonale ed il ricorso a modalità sostenibili:**
 - la promozione di interventi che favoriscano la mobilità pedonale (percorsi pedonali – scale mobili e/o sistemi ettometrici di diversa tipologie e tecnologia per facilitare l'accessibilità agli insediamenti - servizi di navetta e di trasporto collettivo di tipo elettrico);
 - la promozione di misure volte a promuovere l'uso di mezzi di trasporto elettrici (sia privati che collettivi) per la movimentazione di cose e persone (bici, auto, bus elettrici);
 - l'integrazione del sistema di mobilità interno con attrezzature, anche ubicate in altri comuni e, in ogni caso, di valenza intercomunale o comunque sovralocale, che consentono il ricorso a modalità alternative quali "le vie del mare" (tenuto conto che il comune di Maiori è dotato di una importante infrastruttura portuale e che nell'attiguo comune di Minori si registra la presenza di un attrezzato approdo marittimo), i sistemi ettometrici di collegamento tra costa e territori interni (ad es. il vettore di collegamento Minori-Ravello);
- **recupero e potenziamento del sistema della sentieristica storica e non**, anche per incentivare il turismo naturalistico ed escursionistico.

4.1.5 Il rafforzamento e l'integrazione delle funzioni e dell'offerta per il turismo

Gli obiettivi, le strategie e le azioni definiti nei paragrafi precedenti, concorrono unitariamente e sinergicamente al consolidamento ed al potenziamento dell'attrattività turistica del comune di Maiori.

La tutela e la valorizzazione di un patrimonio identitario, naturale ed antropico, già di per sé di valore straordinario, connesse alla valorizzazione e riorganizzazione della struttura insediativa ed al potenziamento/adequamento di un sistema di mobilità, interno ed esterno, ricorrendo all'uso delle diverse modalità possibili, sono certamente le misure più efficaci per garantire il rafforzamento della competitività turistica del territorio sui mercati nazionali ed internazionali.

Infine si ritiene utile sottolineare nuovamente in questa sede che per il perseguimento dell'obiettivo strategico in esame il Piano, ma tutte le politiche di sviluppo dovranno contribuire, a dare concreta attuazione alle misure di seguito specificate:

- potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, sia con riferimento alle strutture per l'accoglienza (alberghiera ed extralberghiera di qualità, escludendo pertanto seconde case e case vacanza) che ai servizi complementari al turismo, prioritariamente e prevalentemente attraverso il recupero e riconversione di patrimonio edilizio esistente. Tra i servizi e le attrezzature turistiche e di supporto al turismo possono essere citate in prima approssimazione e senza la pretesa di fornire un elenco esaustivo: attrezzature sportive (scoperte o coperte) con annesso servizio di soggiorno e culturali; cinema, teatri, saloni di ritrovo, e conferenze, etc.; centri congressi annessi agli alberghi; impianti e strutture ricreative e per il tempo libero; centri per la valorizzazione dell'artigianato e della gastronomia locale; impianti sportivi coperti, non agonistici, destinati al turista (annessi a strutture ricettive); aree attrezzate per l'equitazione e maneggi (annessi a strutture ricettive); impianti sportivi (solo se annessi o funzionalmente collegati a strutture ricettive); centri benessere (annessi a strutture ricettive); ecc.
- promozione dell'insediamento di strutture ricettive (agriturismi, country house, etc.) e servizi per il potenziamento dell'offerta di turismo rurale o comunque legato alle tradizioni produttive locali artigianali ed agricole, anche ammettendo l'adequamento delle strutture agricole esistenti (in conformità alle previsioni di legge in materia) per lo svolgimento di tali attività di supporto e sostegno all'agricoltura;
- favorire e consentire la nascita di servizi per la didattica ed il tempo libero, l'escursionismo, l'esercizio di pratiche sportive all'area aperta, al fine di strutturare e promuovere una ricca ed articolata offerta turistica nel settore del turismo naturalistico ed escursionistico.

In tale quadro si inserisce la possibilità di destinare talune aree, da individuare anche nell'ambito dei parchi territoriali definiti dalla componente strutturale e/o operativa del Puc, allo svolgimento di attività connesse al **campeggio naturalistico**. Si pensa in particolare ad aree attrezzate con interventi che non determinano alcuna modifica permanente dello stato dei luoghi e del territorio ineditato, alcuna modifica dell'andamento orografico dei terreni, in sostanza si pensa ad aree già idonee, dal punto di vista plano-altimetrico e su cui eventualmente già insistono manufatti preesistenti, da recuperare per l'allocazione di funzioni e servizi indispensabili a consentire lo svolgimento di attività di campeggio in aree di grande pregio naturalistico ed ambientale. Il programma sarebbe finalizzato

a favorire forme di turismo naturalistico ed escursionistico a bassissimo impatto, che potrebbero rappresentare un elemento trainante per la tutela attiva di aree di grande valore paesaggistico ed ambientale che, in assenza, sarebbero abbandonate a se stesse. Anche in questo caso tale indirizzo strategico costituisce elemento volto ad incidere anche sulla redigenda pianificazione sovraordinata (Piano del Parco e Piano Paesaggistico), per il quale potrebbero, nelle more, essere attivate anche eventuali procedure di attuazione basate sull'istituto dell'Accordo di Programma;

- qualificazione della rete di attività commerciali, artigianali e di servizi turistici, quale sistema integrato per il potenziamento dell'economia locale attraverso la promozione delle risorse endogene, nonché motore di riqualificazione e conservazione "attiva" della struttura fisica e dell'identità culturale dei centri storici e dei nuclei antichi accentrati;

- la valorizzazione del patrimonio naturalistico, paesaggistico, culturale, archeologico ed architettonico, anche ricorrendo all'uso di nuove tecnologie per migliorare le modalità di fruizione turistica, in grado di proporre diverse tipologie di itinerari tematici (storico-culturale; naturalistico; produzione di qualità), "assistiti" dalle tecnologie ICT - Information and Communications Technology (nelle diverse componenti: informazione, mobilità, servizi al turista, ecc.). Si potrebbero in tal modo proporre itinerari culturali e naturalistici, visite presso aziende agricole ed attrezzature turistiche, degustazioni, sconti, ma anche, mediante apposita app, informazioni, approfondimenti, mappe, nonché raccogliere e divulgare le esperienze dei turisti.

4.2 Il dimensionamento del Piano

Al fine di ottemperare a quanto stabilito dal comma 5, dell'art.58, delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno⁵⁰, il Comune di Maiori ha predisponendo una proposta di dimensionamento del proprio Piano Urbanistico Comunale, acquista agli atti del Comune in data 28.01.2013 al n.1227 e trasmessa al competente Settore provinciale con nota del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Maiori prot.n.1345 del 29.01.2013. Tale documento determina il fabbisogno residenziale al 2021 pari a 560 nuovi alloggi (387 per soddisfare il fabbisogno pregresso – alloggi non idonei, sovraffollati, malsani e non recuperabili - , 0 per il fabbisogno aggiuntivo, 96 quale aliquota per il patrimonio frizionale, 77 quale aliquota aggiuntiva per unità non residenziali) ed un fabbisogno di circa 55.000 mq per standards urbanistici (circa 20.000 mq di aree per l'istruzione, circa 33.000 mq di aree di verde attrezzato, circa 3.000 mq di aree per parcheggi).

E tuttavia, nell'ambito della Conferenza di pianificazione condotta nel corso del primo semestre dell'anno 2013 per l'Ambito Identitario "La Costiera Amalfitana e la centralità di Cava dei Tirreni", i cui esiti sono riportati nei verbali del 15 maggio e 8 luglio 2013, si stabiliva che per il dimensionamento dei Puc dei comuni sottoposti alle previsioni del Put per l'Area Sorrentino Amalfitana occorre fare riferimento ai criteri ed alle disposizioni della L.R.35/87 e s.m.i., con l'accortezza di riconvertire il fabbisogno residenziale determinato in vani/abitanti, secondo le indicazioni della norma regionale, in alloggi/famiglie, coerentemente a quanto stabilito dalle NTA del vigente Ptcp. A tal fine occorre assumere la relazione: un alloggio per ogni famiglia, per la definizione del numero delle quali occorre far riferimento all'andamento della dimensione media della famiglia che, a sua volta, se risultante inferiore alla media provinciale (2,51) deve essere invece assunta pari a quest'ultima.

4.2.1 Il Dimensionamento residenziale secondo il Put

L'art.9 della L.R. 35/87 stabilisce che:

"Il proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue:

- a) eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico: la previsione demografica, da effettuare su di un periodo non superiore a dieci anni, va riferita al tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni;
Ove in tale periodo il saldo migratorio sia stato positivo (in base ai dati ISTAT) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;*
- b) eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento: il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano ("stanza" ISTAT) deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo articolo 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo;*

⁵⁰"I Comuni, entro 180 giorni dalla attivazione delle Conferenze, di cui al comma precedente (Conferenze di piano permanenti per Ambito Identitario, n.d.r.), dovranno sottoporre alla Provincia, la proposta di dimensionamento insediativo comunale, elaborata in conformità ai criteri operativi dettati nella III parte delle presenti Norme e nella allegata scheda per il "dimensionamento del fabbisogno residenziale".

c) eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili: anche tale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell' anagrafe edilizia ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo.

Il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione della eventuale zona agricola.

Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.”.

Fabbisogno derivante da incremento demografico

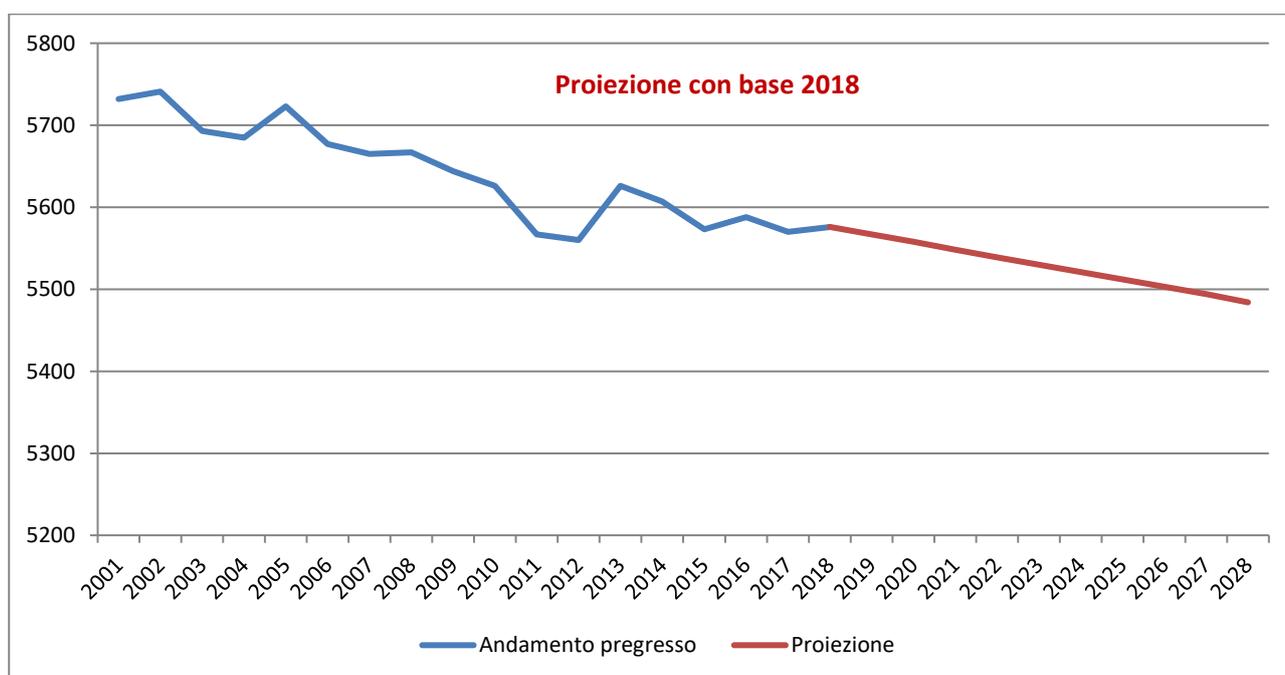
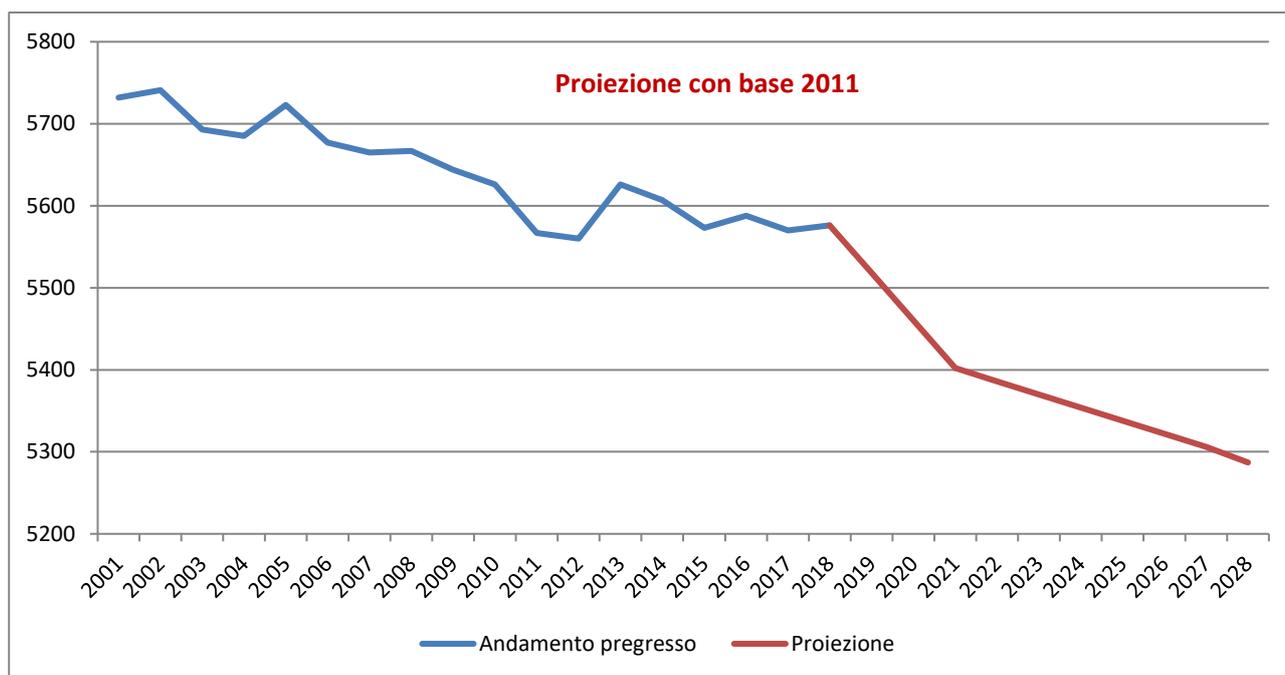
Facendo letterale riferimento al richiamato criterio di calcolo definito dalla L.R.35/87 è stata effettuata la previsione demografica di seguito riportata che utilizza una funzione di **proiezione lineare** dei dati dei Censimenti generali della popolazione 2001-2011 e, successivamente, considera i dati relativi alle ultime annualità, sino al 31 dicembre 2018; le variabili considerate sono il tempo (variabile indipendente) e la popolazione (variabile dipendente dal tempo).

Noti la popolazione P_0 all'anno di partenza della proiezione e l'incremento medio annuo Δa è stato possibile ricavare la popolazione P_t dopo t anni, con la seguente espressione:

$P_t = P_0 + t \Delta a$, dove:

- P_t = popolazione all'anno d'arrivo
- P_0 = popolazione all'anno di partenza della proiezione
- t = anni della proiezione (generalmente 10)
- Δ = variazione nell'unità di tempo = $P_n - P_{n-1}$
- N = numero di anni della serie storica considerata
- Δa = variazione media annua = $\sum \Delta / N$

Anno	Abitanti	Variazione
2001	5732	
2002	5741	9
2003	5693	-48
2004	5685	-8
2005	5723	38
2006	5677	-46
2007	5665	-12
2008	5667	2
2009	5644	-23
2010	5626	-18
2011	5567	-59
	Δa	-16,5
2012	5560	-7
2013	5626	66
2014	5607	-19
2015	5573	-34
2016	5588	15
2017	5570	-18
2018	5576	6
	Δa	-9,18
2021	5402	
2028	5287	



Assumendo quale base della proiezione l'anno 2011:

- la popolazione al 2021 è stimata in 5402 abitanti, con una riduzione del 2,96%.
- la popolazione al 2028 è stimata 5287 abitanti, con una riduzione del 5,03%.

Assumendo quale base della proiezione l'anno 2018:

- la popolazione al 2021 è stimata in 5548 abitanti, con una riduzione del 0,50%.
- la popolazione al 2028 è stimata 5484 abitanti, con una riduzione del 1,65%.

In entrambi i casi la proiezione è negativa e, pertanto, ai fini del dimensionamento del Puc l'**aliquota relativa al fabbisogno derivante da incremento demografico è da assumere pari a 0.**

Al solo fine di valutare al meglio il fenomeno nelle sue diverse dinamiche e ridurre il margine di errore si propone, di seguito, una diversa modalità di calcolo della previsione decennale in argomento.

anno	nati	morti	Tn	Tm	Tn-Tm	Immigrati	Emigrati	Imm-Emm	Saldo Tot	Popolaz.
2009	55	65	0,0097	0,01152	-0,0017718	107	120	-13	-23	5644
2010	33	58	0,0059	0,01031	-0,0044437	96	89	7	-18	5626
2011	60	66	0,0108	0,01186	-0,0010778	88	110	-22	-28	5567
2012	40	63	0,0072	0,01133	-0,0041367	138	122	16	-7	5560
2013	39	64	0,0069	0,01138	-0,0044437	220	129	91	66	5626
2014	29	48	0,0052	0,00856	-0,0033886	121	121	0	-19	5607
2015	41	69	0,0074	0,01238	-0,0050242	111	117	-6	-34	5573
2016	43	49	0,0077	0,00877	-0,0010737	129	108	21	15	5588
2017	40	55	0,0072	0,00987	-0,002693	110	113	-3	-18	5570
2018	23	52	0,0041	0,00933	-0,0052009	130	95	35	6	5576
2028										5382

Il metodo utilizzato tiene conto del fatto che la variazione della popolazione non dipende da un insieme omogeneo, infatti considera le variazioni di aspetti particolari all'interno del complesso della popolazione e, in particolare, considera separatamente la variazione dovuta ai fattori naturali e quella dovuta ai fattori sociali.

I dati considerati sono il numero dei nati e il numero morti, dai quali sono stati ricavati i tassi di natalità (Tn) e di mortalità (Tm) cui va sommata la differenza algebrica tra immigrati (I) ed emigrati (E).

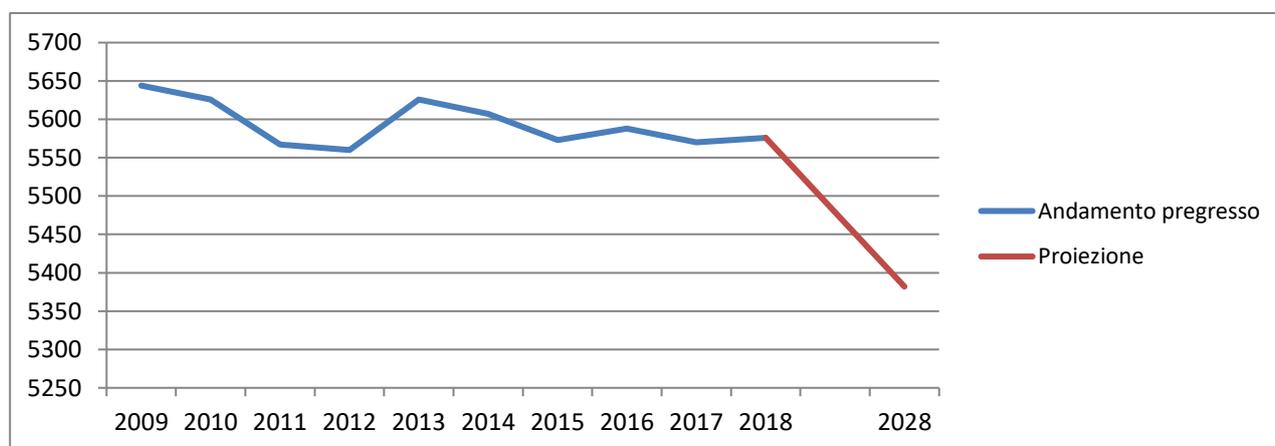
La formula utilizzata è la seguente:

$$Pt = Pt-1 (1 + Tn - Tm) + I - E$$

iterandola si ha:

$$Pt = Po * (1 + \sum_{N} (Tn - Tm))t + \sum_{N} (I - E) * t$$

Pt = popolazione all'anno d'arrivo, Po = popolazione all'anno di partenza, t = anni della proiezione, N = numero di anni della serie storica considerata, Tn = tasso di natalità (num. dei nati / pop.), Tm = tasso di mortalità = num. dei morti / pop.



Anche in questo caso la proiezione demografica effettuata prevede, nei prossimi dieci anni, la riduzione della popolazione residente (pari a 5382), sulla quale incide soprattutto la variazione negativa del saldo naturale.

Eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento

In conformità alle previsioni di cui agli artt.9 e 13 della L.R.35/87, l'anagrafe edilizia ha accertato, per ciascuna abitazione esistente, il numero di abitanti permanenti ed il relativo indice di affollamento.

L'indice di affollamento è dato dal rapporto tra il numero di abitanti permanenti nell'alloggio ed il numero di vani - stanza Istat, che includono *tutti i vani compresi nell'abitazione, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità.*

Quando tale indice ha valore superiore ad 1, l'abitazione è classificata sovraffollata ed il numero di vani di cui è costituita concorre a formare il fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento, il cui dato complessivo va ridotto ad 1/3.

I rilevamenti effettuati, i cui esiti sono dettagliatamente illustrati e documentati nelle elaborazioni denominate "Anagrafe edilizia" allegata al Piano e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, hanno accertato che gli alloggi sovraffollati, per i quali cioè è stato rilevato un indice di affollamento maggiore di 1, sono pari a 231 (il 6,50 % del numero complessivo di unità abitative), per complessivi n.579 vani istat.

Pertanto, l'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento è pari a:

- **579 VANI/3 = 193 VANI PARI A 76 ALLOGGI.**

Si è pervenuto alla determinazione degli alloggi assumendo, quale parametro di raccordo della relazione 1vano/1abitante – 1 alloggio/1famiglia, la dimensione media della famiglia.

Atteso che utilizzando una funzione di proiezione lineare la dimensione media della famiglia di Maiori risulterebbe al 2028 pari a 2,48, si è assunto, secondo le indicazioni fornite dalla Provincia, il valore medio provinciale pari a 2,51.

Alla luce di quanto sopra:

193 vani = 193 abitanti / 2,51 = 76,89 famiglie = arrotondando all'unità inferiore, 76 alloggi.

Eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili

In conformità alle previsioni di cui agli artt.9 e 13 della L.R.35/87, l'anagrafe edilizia ha accertato il numero di vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili.

Per la definizione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili, attesa la mancanza di specifiche indicazioni da parte del Put, si rimanda a quanto già detto nell'ambito del paragrafo 3.2.4, nell'ambito del quale sono sinteticamente riportati anche gli esiti dei rilevamenti effettuati (che, invece, sono dettagliatamente illustrati e documentati nelle elaborazioni denominate "Anagrafe edilizia" allegata al presente Piano e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Tali rilevamenti hanno accertato che gli alloggi malsani e/o fatiscenti e non recuperabili, definiti secondo i criteri su specificati, sono pari a 48 (il 1,35% del numero complessivo di unità abitative), per complessivi n.194 vani. I singoli vani malsani e/o fatiscenti e non recuperabili, ricadenti in alloggi non complessivamente qualificabili come tali e classificati secondo i criteri in precedenza specificati, sono complessivamente 69. I vani malsani e/o fatiscenti e comunque non recuperabili risultano, pertanto, complessivamente pari a 263.

Tale numero deve poi essere ridotto di 1/3, come di seguito specificato.

Pertanto, l'aliquota relativa alla sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili è pari a:

- **263 VANI/3 = 87 VANI PARI A 34 ALLOGGI.**⁵¹

Stima complessiva del fabbisogno residenziale

Il fabbisogno residenziale è determinato, al 2028, sulla base delle seguenti tre componenti:

- fabbisogno residenziale *derivante da incremento demografico*, come stimato in precedenza è pari a:
 - 0 VANI;
 - EQUIVALENTE A = 0 ALLOGGI;
- fabbisogno residenziale *per la riduzione dell'indice di affollamento*, come valutato in precedenza:
 - 193 VANI;
 - EQUIVALENTE A = 76 ALLOGGI.
- fabbisogno residenziale *per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili*, come valutato nel precedente paragrafo 4.2.4:
 - 87 VANI;
 - EQUIVALENTE A = 34 ALLOGGI.

Alla luce di quanto sopra il fabbisogno residenziale al 2028 è quantificato come di seguito specificato:

- **0 + 193 + 87 = 280 VANI;**
- **0 + 76 + 34 = 110 ALLOGGI.**

Ai sensi dell'art.12 della L.R.35/87 il fabbisogno di cui in precedenza deve e sarà soddisfatto mediante la sola realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale sovvenzionata o convenzionata, riservando l'attribuzione dei nuovi alloggi ai soli aventi diritto.

Le scelte operative

Nell'ambito della componente operativa/programmatica del Piano si è prevista la realizzazione, nel breve/medio periodo, di ~~n.53~~ ~~51~~⁵² 62,88⁵³ alloggi di edilizia residenziale convenzionata ovvero di edilizia residenziale sociale.

⁵¹ Si è pervenuto alla determinazione degli alloggi assumendo, quale parametro di raccordo della relazione 1vano/1abitante – 1 alloggio/1famiglia, la dimensione media della famiglia.

Atteso che utilizzando una funzione di proiezione lineare la dimensione media della famiglia di Maiori risulterebbe al 2028 pari a 2,48, si è assunto, secondo le indicazioni fornite dalla Provincia, il valore medio provinciale pari a 2,51.

Alla luce di quanto sopra:

87 vani = 87 abitanti / 2,51 = 34,66 famiglie = arrotondando all'unità inferiore, 34 alloggi.

⁵² Modifiche introdotte in conformità a quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n.138 del 17.09.2020, in accoglimento di osservazione proposta.

⁵³ Modifiche introdotte dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 in conformità a quanto previsto nel *Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011*, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

Si tratta di interventi, compiutamente illustrati nell'ambito delle schede operative della Serie 3 del presente Piano e da allegare agli Atti di Programmazione degli Interventi, che si richiamano brevemente e sinteticamente nel seguito.

Codice:	Titolo	Parametri dimensionali
	Descrizione	
PIU_16:	Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)	30,82 alloggi di 62,75 mq, corrispondenti, ad es., a 25 alloggi , ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq (equivalenti ad es. ovvero a 19 alloggi di SUL = 100mq). Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 1.934,00 mq. ⁵⁴
	Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).	
PIU_17:	Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)	19,63 alloggi di 62,75 mq, corrispondenti, ad es., a 17 16 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq (equivalenti ad es. ovvero a 13 12 alloggi di SUL = 100mq). Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 1.260,00 1.232,00 mq. ^{55 56}
	Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).	
PIU_18:	Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)	12,43 alloggi di 62,75 mq, corrispondenti, ad es., a 11 10 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq (equivalenti ad

⁵⁴ Modifiche ed integrazioni, in grassetto e corsivo, introdotte dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.20210005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

⁵⁵ Modifiche introdotte in conformità a quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n.138 del 17.09.2020, in accoglimento di osservazione proposta.

⁵⁶ Modifiche ed integrazioni, in grassetto e corsivo, introdotte dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.20210005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

	<p>Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).</p>	<p>es. ovvero a 8 alloggi di SUL = 100mq). Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 860,00 780,00 mq.^{57 58}</p>
--	---	--

Le previsioni strutturali di Puc prevedono, inoltre, talune possibilità di intervento diretto (per la realizzazioni di residenze rurali, la ricostruzione di edifici diruti, la variazione di destinazione di immobili esistenti, ecc.) realizzabili nei limiti del dimensionamento stabilito nel precedente paragrafo e previo convenzionamento per definire eventuali prezzi di vendita o canoni di locazione.

Si riportano, di seguito, delle valutazioni, precisazioni, prescrizioni integrative ai contenuti della presente Relazione, come stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021.

Le indagini effettuate per la elaborazione dell'anagrafe edilizia hanno evidenziato la presenza, nel territorio comunale, di:

- 263 vani pari a 105 alloggi⁵⁹ malsani e/o fatiscenti e comunque non risanabili
- 579 vani pari a 231 alloggi⁶⁰sovraffollati

Per sopperire a tali condizioni di disagio si prevede nell'ambito delle previsioni strutturali, per una significativa quota parte, il ricorso ad interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (adeguamento igienico sanitario, limitato ampliamento, mutamento di destinazione d'uso; ecc.), al fine di evitare che tale obiettivo strategico determini consumo di suolo ineditato e, nella maggior parte dei casi, incremento del carico insediativo.

In via del tutto cautelativa e al solo fine di verificare la sostenibilità ambientale delle scelte strutturali ed operative, effettuate e da effettuare, si ipotizza che gli interventi previsti e/o ammessi dal PUC, al fine di sopperire al disagio abitativo rilevato, vadano astrattamente a determinare (circostanza che si ribadisce non

⁵⁷ Modifiche introdotte in conformità a quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n.138 del 17.09.2020, in accoglimento di osservazione proposta.

⁵⁸ Modifiche ed integrazioni, in grassetto e corsivo, introdotte dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

⁵⁹ Si è pervenuto alla determinazione degli alloggi assumendo, quale parametro di raccordo della relazione 1vano/1abitante – 1 alloggio/1famiglia, la dimensione media della famiglia.
 Atteso che utilizzando una funzione di proiezione lineare la dimensione media della famiglia di Maiori risulterebbe al 2028 pari a 2,48, si è assunto, secondo le indicazioni fornite dalla Provincia, il valore medio provinciale pari a 2,51.

⁶⁰Vedi nota 1

rientra tra le effettive previsioni del PUC che, peraltro, riduce il fabbisogno decennale ad 1/3) l'insediamento di n.168 nuove famiglie, per complessivi 422 nuovi abitanti insediati⁶¹ (complessivamente pari alla metà del fabbisogno complessivo rilevato).

Tale variazione di carico insediativo, che peraltro andrebbe astrattamente a determinare un incremento della popolazione residente fino a valori (complessivamente pari 5.998 abitanti) comunque inferiori a quelli raggiunti nell'annualità 1981 (pari a 6.097 abitanti), determinerebbe un incremento:

- *di 33.600 metri cubi annui del fabbisogno idrico, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete idrica di adduzione gestita dal Consorzio Ausino;*
- *di 129.360 smc/annui di gas, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete di distribuzione dell'Amalfitana Gas;*
- *di 504.000 kwh/annui di elettricità, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete di distribuzione di Terna;*
- *di complessivi 284,20 t/anno di rifiuti urbani, di cui 197,91 t/anno differenziabili, il cui smaltimento è assicurabile dall'esistente sistema di raccolta differenziata che nel 2019 ha raggiunto il 69,64%;*
- *di 7.596 mq del fabbisogno, ex art. 3 DM 1444/68, di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui:*
 - *1899 mq per l'istruzione, soddisfatto dalle previsioni operative di PUC, che già prevedono nuove superfici per 3.800 mq contro i 1.968 mq richiesti;*
 - *844 mq, ampiamente soddisfatto dalle dotazioni esistenti e previste dalla componente operativa di PUC;*
 - *3.798 mq di verde attrezzato, soddisfatti dalle dotazioni esistenti tenendo conto dei criteri di dimensionamento definiti dal Ptcp;*
 - *1.055 mq di aree a parcheggio, anch'esse ampiamente soddisfatte tenendo conto delle previsioni operative del PUC ed assumendo gli ordinari criteri di dimensionamento delle stesse, come definiti dal Ptcp.*

In ottemperanza a quanto previsto dall'art.125, co.7, delle NTA del Ptcp tale incremento complessivo di carico urbanistico residenziale è stato poi verificato, nella sua incidenza, in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree, andando a definire, per ciascuna di esse il carico urbanistico massimo ammissibile.

La verifica tiene, innanzitutto, in conto delle caratteristiche intrinseche delle aree stesse (estensione, grado di naturalità, livello di antropizzazione, sussistenza di condizioni di rischio idrogeologico, caratterizzazione paesaggistica, esistenza e caratteristiche delle urbanizzazioni primarie).

Gli esiti delle valutazioni in precedenza descritte/enunciate sono riportate nella tabella che segue.

⁶¹Si è assunto ancora una volta il rapporto fissato dal Ptcp, 1 famiglia = 1 alloggio, e il rapporto fissato dal PUT, un vano = 1 abitante

Carico urbanistico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio

Z.O.	DESCRIZIONE	Sup. Territ. ha	Carico urb. residenz. valore attuale numero di famiglie	Densità Territor. Attuale famiglie/ha	Grado di Naturalità	Grado di Antropizzazione	Grado di pregio paesaggistico	Grado di Urbanizzazione (primaria)	Carico urb. residenz. max ammissibile numero di famiglie	Densità Territor. max famiglie/ha	Incremento da PSC	Incremento da POC	Incremento Totale
									variazione	variazione	incent.	incent.	incent.
Tra1	gli spazi aperti naturali di tutela integrale = le aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.	983,39	9	0,01	Alto	Basso	Alto	Basso	9	0,01	0	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra2	gli spazi aperti boscati di tutela ecologica = le aree boscate ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	400,05	10	0,02	Alto	Basso	Alto	Basso	10	0,04	0	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra3	gli spazi aperti naturali di tutela ecologica, idrogeologica e di difesa del suolo = le aree naturali ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	58,67	0	-	Alto	Basso	Alto	Basso	0	0,00	10	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra4	le aree di tutela agricola e dei terrazzamenti = le aree agricole di rilievo paesaggistico (agrumeti/vigneti/oliveti) ed ordinarie ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.;	88,03	26	0,30	Medio /Alto	Medio /Basso	Alto	Medio /Basso	36	0,41	10	0	10
									38,46%	38,46%	38,46%	0,00%	38,46%
Tra5	le aree di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 e z.t.4 del P.U.T.	0,50	3	6,00	Medio	Medio	Medio /Alto	Medio /Basso	6	12,00	3	0	3
									100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Tra6	le aree agricole ricadenti in z.t. 4 del P.U.T.	2,74	10	3,65	Medio /Basso	Medio	Medio	Medio	82	29,93	9	63	72
									720,00%	720,00%	90,00%	630,00%	720,00%
Tra7	le aree agricole ricadenti in z.t. 12 del P.U.T.	3,18	9	2,83	Medio /Basso	Medio	Medio	Medio	12	3,77	3	0	3
									33,33%	33,33%	33,33%	0,00%	33,33%
Is1	tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) e 4 (tessuti e complessi edilizi storici) del P.U.T.	1,87	166	88,77	Basso	Alto	Alto	Alto	190	101,60	12	12	24
									14,46%	14,46%	7,23%	7,23%	14,46%
Is2	zone di rispetto ambientale dei tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) e 4 (tessuti e complessi edilizi storici) del P.U.T.	0,93	19	20,43	Medio	Medio	Medio /Alto	Medio	23	24,73	4	0	4
									21,05%	21,05%	21,05%	0,00%	21,05%
Is3	tessuti storici ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	0,24	28	116,67	Basso	Alto	Alto	Medio /Alto	32	133,33	4	0	4
									14,29%	14,29%	14,29%	0,00%	14,29%
Is4	il borgo marinaro di Erchie (z.t. 1a, 1b e 4 del PUT)	3,36	41	12,20	Medio	Alto	Alto	Medio /Alto	47	13,99	6	0	6
									14,63%	14,63%	14,63%	0,00%	14,63%
Ir1	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	0,98	5	5,10	Basso	Medio /Alto	Medio	Medio	8	8,16	3	0	3
									60,00%	60,00%	60,00%	0,00%	60,00%
Ir2	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) del P.U.T.	4,81	197	40,96	Basso	Medio	Medio	Medio /Alto	205	42,62	8	0	8
									4,06%	4,06%	4,06%	0,00%	4,06%
Ir3	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 4 e nella z.t.6 del P.U.T.	4,79	220	45,93	Medio /Basso	Medio /Alto	Medio	Medio /Alto	235	49,06	15	0	15
									6,82%	6,82%	6,82%	0,00%	6,82%
Ir4	tessuti di recente edificazione a fronte mare misti ad attrezzature portuali, arenile e strutture per la balneazione ricadenti nella z.t. 6 del P.U.T.	17,81	609	34,19	Basso	Alto	Medio /Basso	Medio /Alto	625	35,09	16	0	16
									2,63%	2,63%	2,63%	0,00%	2,63%
	TOTALE	1571,35	1352	0,86					1520	0,97	93	75	168
									12,43%	12,43%	6,88%	5,55%	12,43%
NB	Le aree Tra_6 sono le uniche aree di potenziale trasformazione previste dal PUC in conformità al PUT.												
	La densità territoriale per finalità residenziali ipotizzata è pari a 0,22 mq/mq < al minimo previsto dal PUT pari a 0,25 mq/mq												

Infine, atteso che la dismissione del patrimonio edilizio rilevato quale inadeguato, deve essere un obiettivo da perseguire in maniera tendenziale in un arco di tempo piuttosto lungo, in conformità alle previsioni di PUT si ritiene ammissibile, nell'ambito del dimensionamento decennale previsto dal PUC, una quota max di nuova edificazione residenziale pari a 1/3 delle esigenze rilevate dall'Anagrafe Edilizia.

Di, conseguenza, il PUC prescrive che gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali (fatta eccezione che per quelle derivanti dal frazionamento di unità esistenti, che non incidono sul carico insediativo complessivo) potranno essere realizzati in attuazione diretta (variazione di destinazione, recupero di immobili diruti, nuova costruzione, ecc.) ovvero previsti nell'ambito del POC, nei limiti dei carichi insediativi max sopra individuati per ciascuna zona e, comunque, entro i limiti di dimensionamento complessivo del PUC, secondo una procedura a sportello.

4.2.2 Il Dimensionamento degli spazi pubblici e di uso collettivo

Ai fini del dimensionamento delle aree da riservare a “Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo” l’art.126 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:

1. I Comuni nella redazione dei PUC dovranno calcolare il complessivo fabbisogno di spazi pubblici e di uso collettivo sulla base delle previsioni demografiche di cui al precedente Capo I, adottando gli standard urbanistici minimi ai sensi della normativa vigente. Tale fabbisogno va articolato nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso.

2. Potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;

b) per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.

3. Per i privati che realizzano quote di standards pubblici, con i meccanismi di cui al precedente comma 2, è consentito prevedere misure aggiuntive, potendosi interpretare la quota di standards pubblici che verrà ad essere così realizzata quale “moneta urbanistica” da utilizzarsi, mediante metodo perequativo, per possibili trasformazioni urbanistiche.

4. Per recuperare il deficit di standards urbanistici e consentire la messa a norma dei centri abitati, i PUC potranno prevedere azioni per incentivare progetti per la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico e di parcheggi pertinenziali privati interrati; questi ultimi concorrono alla formazione di una quota degli standards urbanistici privati per le costruzioni, non comportano aggravio del carico urbanistico, non costituiscono nuova costruzione e la loro realizzazione, in aree di tutela, potrà essere consentita previo ottenimento dei necessari nulla osta.

5. I PUC potranno prevedere altresì premialità per chi realizza parcheggi pertinenziali privati con quote che potranno essere asservite, entro un congruo limite temporale che verrà stabilito dai Comuni, sia ad edifici esistenti che ad interventi di trasformazione del patrimonio edilizio, potendosi in questo ultimo caso interpretare quale “moneta urbanistica” la quota di standards privati.

La L.R.14/82, per la parte ancora vigente, rimanda, per le tipologie di comuni quale quello in esame, allo standard minimo per abitante di cui all'art.3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 che stabilisce:
“Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”

1. *Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.*
2. *Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:*
 - a) *mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
 - b) *mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;*
 - c) *mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;*
 - d) *mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.*
3. *Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).*

L'art.11 della Legge Regionale 35/87 stabilisce che le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali devono essere pari ...:

- *a metri quadrati ventisette per abitante (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a); tale quantità va di norma ripartita in:*
 - *4,5 mq per l'istruzione materna e dell'obbligo;*
 - *2,0 mq per le attrezzature di interesse comunale;*
 - *18,0 mq per le aree verdi e gli impianti sportivi;*
 - *2,5 mq per parcheggi;*
- *a metri quadri quindici per ogni venti metri quadrati di superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti e previste: tale quantità va di norma ripartita in:*
 - *10,0 mq per verde, gioco libero e sport;*
 - *3,0 mq per parcheggi;*
 - *2,0 mq per attrezzature di interesse comunale;*

Nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all' interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.

Quota di fabbisogno soddisfatto dalle attrezzature pubbliche esistenti

Come evidenziato nel paragrafo 3.2.3, la quota di fabbisogno di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive **soddisfatto dalle attrezzature pubbliche esistenti** ⁶² è complessivamente pari a ~~204.273~~ **169.963 mq**,⁶³ ripartita nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione = ~~23.124~~ **21.382** mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = ~~74.295~~ **64.031** mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = ~~99.433~~ **77.129** mq;
- aree per parcheggio pubblico = **7.421** mq.

Quota di fabbisogno pregresso definita alla luce delle indicazioni del Ptcp

Atteso che la popolazione residente al 1 gennaio 2019 è pari a 5576 abitanti, la dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive da soddisfare è complessivamente pari a: 18 mq/ab. x 5.576 ab. = 100.368 mq,

Tale quantità complessiva è ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab. x 5.576 ab. = 25.092 mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = 2,0 mq/ab. x 5.576 ab. = 11.152 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 9,0 mq/ab. x 5.576 ab. = 50.184 mq;
- aree per parcheggio pubblico = 2,50 mq/ab. x 5.576 ab. = 13.940 mq.

Considerate le quote di fabbisogno già soddisfatte dalle attrezzature pubbliche esistenti quantificate nel precedente paragrafo, **al fine di soddisfare il fabbisogno pregresso sarà necessario prevedere la realizzazione di:**

- aree per l'istruzione = 25.092 – 23.124 = **1.968,00** mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = 11.152 – 74.295 → **0** mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 50.148 – 88.433 → **0** mq;
- aree per parcheggio pubblico = 13.940 – 7.421 = **6.519,00** mq.

E' solo il caso di evidenziare nuovamente in questa sede che la dotazione di parcheggi pubblici, è assolutamente insoddisfacente, attesa peraltro la contestuale carenza di parcheggi privati ad uso pubblico, e, soprattutto, in considerazione delle esigenze connesse ai flussi turistici, vista la valenza e la vocazione nello specifico settore di Maiori.

⁶² Ai sensi dell'art.4 del D.M. 1444/68 le aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ubicate nell'ambito delle zone A e B, sono state computate in misura doppia di quella effettiva.

⁶³ *Correzioni apportate in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

Quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione alla luce delle previsioni del Ptcp

La previsione demografica della popolazione residente all'anno 2028 effettuata in precedenza (paragrafo 4.2.1) prevede un decremento del numero complessivo degli abitanti.

Pertanto la quota di fabbisogno di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive connesso all'incremento della popolazione è nullo.

Fabbisogno da soddisfare alla luce delle indicazioni del Put

Atteso che la popolazione residente all'anno 2028 è stimata pari a 5.484 abitanti (o meno, a seconda delle modalità di calcolo), in via precauzionale si assume il numero di abitanti al 1 gennaio 2019 pari a 5.576, e pertanto **le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali devono essere pari complessivamente a:**

27 mq/ab. x 5.576 ab. = 150.552 mq,

Tale quantità complessiva è ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab. x 5.576 ab. = 25.092 mq;
- aree per attrezzature di interesse comune = 2,0 mq/ab. x 5.576 ab. = 11.152 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 18,0 mq/ab. x 5.576 ab. = 100.368 mq;
- aree per parcheggio pubblico = 2,50 mq/ab. x 5.576 ab. = 13.940 mq.

A tali aree vanno aggiunte quelle commisurate alla *superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti e previste*, quantificate dall'Anagrafe Edilizia allegata al presente Piano in 86.929 mq.

Pertanto, le superfici aggiunte commisurate alla superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti, devono essere pari a:

86.929 mq/ 20x15 = 65.197 mq.

Tale quantità complessiva è ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree per attrezzature di interesse comune = 86.929 mq/20 x 2 = 8.693 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 86.929 mq/20 x 10 = 43.464 mq;
- aree per parcheggio pubblico = 86.929 mq/20 x 3 = 13.039 mq.

Pertanto, le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali determinate secondo le previsioni di cui all'art.11 della L.R.35/87, al netto delle quote già soddisfatte dalle attrezzature pubbliche esistenti, sarebbe pari a : 150.522 mq + 65.197 mq – 204.273 mq = 11.476 mq.

E tuttavia, tenendo conto della ripartizione delle quote di standards con riferimento alle diverse tipologie degli stessi il fabbisogno complessivo, **al netto delle quote già soddisfatte dalle attrezzature pubbliche esistenti, è pari a ~~65.925~~ 89.971 mq^{64 65}**, ripartite, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione = 25.092 – ~~23.124~~ 21.382 = ~~1.968,00~~ **3.710,00 mq** ;
- aree per attrezzature di interesse comune = 11.152 + 8.693 – ~~74.295~~ 64.031 = ~~-54.450~~ - 44.186 mq → **0 mq**;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 100.368 + 43.464 – ~~99.433~~ 77.129 = ~~44.399~~ **66.703 mq**;
- aree per parcheggio pubblico = 13.940 + 13.039 – 7.421 = **19.558 mq**.

Le scelte operative

Nell'ambito della componente operativa/programmatica del Piano sono stati previsti, al fine di soddisfare le esigenze di aree ed attrezzature pubbliche in precedenza specificate e, più in generale, al fine di potenziare tali dotazioni, un insieme sistematico di interventi, compiutamente illustrati nell'ambito delle schede operative della Serie 3 del presente Piano e da allegare agli Atti di Programmazione degli Interventi, che si richiamano brevemente nel seguito, suddividendo gli stessi in relazione della tipologia di standard che essi contribuiscono a soddisfare.

Interventi finalizzati a soddisfare l'esigenza di aree per l'istruzione:

Codice:	Titolo	
	Descrizione	Nuove Superfici
PIU_9:	Realizzazione nuovo asilo comunale	
	L'intervento programmato dall'Amministrazione comunale quale nuova costruzione nell'area retrostante il Palazzo Stella Maris – Palazzo Mezzacapo è al momento in avanzato stato di programmazione e, pertanto, il PUC ne conferma la previsione.	3.800 mq
	totale aree integrative per/ a servizio dell'istruzione	3.800 mq >1.968 3.710 mq⁶⁶

⁶⁴ La discrepanza tra il fabbisogno calcolato con riferimento allo standard generale e quello relativo alle diverse tipologie di standards è determinato dall'incidenza delle attrezzature di interesse comune esistenti, la cui dotazione è significativa e ben più ampia di quella prevista dal PUT; nell'ambito della stessa un ruolo molto significativo è da riconoscere alle attrezzature religiose.

⁶⁵ *Correzioni apportate in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

⁶⁶ *Correzioni apportate in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

Attesa la progressiva riduzione della popolazione scolastica e la contemporanea esigenza di razionalizzare la spesa per l'istruzione, su indicazione dell'Amministrazione comunale il PUC di Maiori prevede la dismissione del plesso scolastico di via Campo di superficie complessiva pari a 5.280 mq, comunque destinato ad accogliere ad attrezzature di interesse comune (standards urbanistici). E' solo il caso di evidenziare, infatti, che la previsione di cui all'art.3 del DM 1444/68 fissa una quantità inderogabile di standars minimi e pari a 18 mq/ab, mentre la ripartizione dello stesso è da considerare una indicazione applicabile in via ordinaria ("di norma"), ma non con valore assoluto e prescrittivo.

In ogni caso, si evidenzia, che la componente operativa del PUC destina l'ex Convento di San Domenico (interessante un ambito di 5.230 mq) ad accogliere un "centro di eccellenza per la formazione e la ricerca" e che nell'ambito del complesso sistema di parchi urbani e territoriali dovranno realizzarsi orti didattici a servizio delle scuole dell'istruzione dell'obbligo, per una quantità minima pari a ~~3.348~~ 5.190 mq (5280 – (3800-1968 -3.710)).⁶⁷

Interventi finalizzati a soddisfare il fabbisogno di aree per attrezzature di interesse comune:

Codice:	Titolo	
	Descrizione	Nuove Superfici
PIU_5:	Programma di Intervento Unitario per il recupero ex impianto di depurazione insistente su via Taiani	
	recupero edilizio e funzionale dell'ex impianto di depurazione comunale al fine di destinare lo stesso, in considerazione del carattere di straordinario pregio della sua ubicazione, ad attrezzatura di interesse comune (standard urbanistico) e, in particolare, ad attrezzatura preposta allo svolgimento di funzioni ricreative a favore dei residenti e di supporto al turismo	730 mq
PIU_16:	Programma di Intervento Unitario (Rheginna Expo') per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)	
	Trattasi di comparto edificatorio di tipo compensativo (art.33 L.R.16/2004; art.12 Reg.Reg.5/2011) che prevede la cessione gratuita a favore del Comune del 50% della St per la realizzazione di standards urbanistici (Centro espositivo, sociale e culturale polifunzionale con relative aree di pertinenza e lungofiume - verde attrezzato)	4.835 mq
PIU_17:	Programma di Intervento Unitario (Rheginna Innovazione) per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)	
	Trattasi di comparto edificatorio di tipo compensativo (art.33 L.R.16/2004; art.12 Reg.Reg.5/2011) che prevede la cessione gratuita a favore del Comune del 50% della St per la realizzazione di standards urbanistici (incubatore per la localizzazione di startup innovative ad alta intensità di	3.150 mq

⁶⁷ Correzioni apportate in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

	applicazione di conoscenza e di iniziative di spin-off della ricerca con relative aree di pertinenza e lungofiume - verde attrezzato)	
PIU_18:	Programma di Intervento Unitario (Rheginna Cultura) per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)	
	Trattasi di comparto edificatorio di tipo compensativo (art.33 L.R.16/2004; art.12 Reg.Reg.5/2011) che prevede la cessione gratuita a favore del Comune del 50% della St per la realizzazione di standards urbanistici (Polo culturale, museale ed espositivo con relative aree di pertinenza e lungofiume - verde attrezzato)	2.150 mq
POC_4:	Nuova Sede distaccamento provinciale VV.F. in località Demanio	
		4.860 mq
PIU_20:	Programma di Intervento Unitario per la realizzazione di un impianto pubblico polifunzionale di rilievo sovracomunale in località Demanio	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il programma prevede anzitutto la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione di natura sovracomunale (a servizio dei comuni di Maiori, Minori e Tramonti). ▪ Il programma prevede altresì la realizzazione di un'isola ecologica, sempre di valenza sovracomunale. ▪ Nell'ambito è inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione d'uso 	6.980 mq
	totale aree di progetto per attrezzature di interesse comune	22.705 mq > 0 mq (19.845 mq)

Come già evidenziato in precedenza, il calcolo del fabbisogno di nuove aree per attrezzature di interesse comune sarebbe pari a 0 mq; a tale risultato si perviene atteso che il fabbisogno minimo stabilito dal PUT pari a (11.152 + 8.693) 19.845 mq è ampiamente soddisfatto dalle attrezzature esistenti complessivamente quantificate in 74.295 mq. Fra queste le attrezzature religiose hanno un'incidenza pari al 41,52% sul totale delle superfici in considerazione. Se poi sottraiamo anche le superfici relative alle attrezzature comunali in via Demanio (relative a servizi generali e impianti) e quelle relative al Castello di Thoro Plano (per complessivi 14.288 mq) , la quota di attrezzature relative a servizi pubblici (culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi, ecc.) è effettivamente pari a 11.285 mq, corrispondente al 23,93% sul totale delle superfici in considerazione, pari ad una dotazione pari a 2,02 mq/ab e sensibilmente inferiore alla dotazione minima prevista dal PUT, che come detto è pari a 19.845 mq. A tale esigenza, fortemente avvertita dalla popolazione e dall'Amministrazione comunale, tenta di far fronte la programmazione delle attrezzature in precedenza elencate.

Interventi finalizzati a soddisfare il fabbisogno di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:

Codice:	Titolo	Nuove Superfici
	Descrizione	
ATsu_7:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato nell'area libera tra parco San Francesco e parco Santa Tecla con sottostanti parcheggi interrati	

		1.200 mq
ATsu_8:	riqualificazione dell'ambito a valle della Collegiata e ricompreso tra via degli Orti, via Capitolo e piazzale Campo	
		4.000 mq
ATsu_9:	riqualificazione delle aree libere ricomprese nell'ambito retrostante l'Istituto Tecnico di via nuova Chiunzi con sottostanti parcheggi interrati	
		1.200 mq
ATsu_11:	ampliamento delle aree di verde attrezzato e di parcheggio di via nuova Chiunzi e realizzazione della connessione con il rione Castello	
		6.000 mq
ATsu_12:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato in località Santa Maria delle Grazie con sottostanti parcheggi interrati	
		1.200 mq
PIU_12:	il lungofiume del Parco Fluviale <i>Reghinna</i> Major	
		5.000 mq <i>quantità stimata per difetto</i>
PIU_19:	verde attrezzato e servizi in località Vecite	
		2.700 mq
	totale aree di progetto per verde attrezzato	21.300 mq < 44.399 66.703 ⁶⁸
ATsu_13:	il parco fluviale della vallone Vecite	
		42.166 mq
	Il Sistema dei Parchi Territoriali: ATsu_1: il parco agricolo del limone della Costa d'Amalfi ATsu_2 il parco naturalistico dell'Annunziata ATsu_3: il parco naturalistico di Capo d'Orso ATsu_4: il parco naturalistico delle Vene di San Pietro ATsu_5: il parco del Castello di San Nicola di Thoro Plano ATsu_6: il parco delle Torri costiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 16 ha; ▪ 464 ha; ▪ 30 ha; ▪ 254 ha; ▪ 10 ha; ▪ 40 ha.
		▪ 814 ha

Le scelte operative del PUC prevedono la realizzazione nel periodo di validità degli Atti di Programmazione degli Interventi di *aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport* per un quantità

⁶⁸ Correzioni apportate in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021

complessivamente stimata per difetto pari a 21.300 mq, con un deficit rispetto al fabbisogno previsto dalla L.R.35/87 pari a ~~23.049~~ **66.703** mq.

Allo stato risulta molto complesso andare ad individuare altre aree da destinare allo scopo e rinvenibili nell'ambito del tessuto urbano o on aree immediatamente contigue allo stesso e, allo stesso tempo, suscettibili di effettiva acquisizione al patrimonio pubblico, o comunque all'uso pubblico, e di consequenziale trasformazione a tale scopo.

Al riguardo è solo il caso di evidenziare in questa sede che le aree esistenti e destinate a tale scopo sono già pari a ~~99.433~~ **77.129** mq, a cui se si aggiungono le 21.300 previste dai programmi operativi, potremo far riferimento ad una dotazione piuttosto significativa, complessivamente pari a ~~21,65~~ **17,65** mq/ab. Le ulteriori quote sono connesse alla presenza, e proporzionali, alle superfici esistenti destinate a residenze stagionali e attrezzature ricettive.

In ogni caso, come si è evidenziato nella precedente tabella, il PUC prevede la realizzazione di parchi urbani e territoriali per un'estensione complessivamente pari a 8 milioni e 452.000 mq; per essi le previsioni strutturali del PUC prevedono l'apposizione di un vincolo conformativo dell'uso del suolo, nonché la possibilità che specifici PUA, la cui redazione è inserita nell'ambito delle previsioni operative, prevedano che parte delle aree vengano acquisite al patrimonio pubblico, concorrendo alla definizione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati a parco attrezzato e verde pubblico, attrezzature all'area aperta per il gioco, lo sport, la cultura ed il tempo libero.

E' peraltro il caso di evidenziare in questa sede che l'art.11 della L.R. 35/87 prevede, conformemente a quanto ritenuto e dimostrato dal PUC per il caso in trattazione che "Nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all' interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub – area.⁶⁹

Interventi finalizzati a soddisfare l'esigenza di aree per parcheggio pubblico:

Codice:	Titolo	Nuove Superfici
	Descrizione	
PIU_2:	riorganizzazione e potenziamento dell'infrastruttura portuale di Maiori	
	Il programma è finalizzato al potenziamento delle funzioni e della capacità dell'infrastruttura portuale e nell'ambito dello stesso è prevista la realizzazione di aree di parcheggio pubblico	min. 1.250 mq
PIU_4:	realizzazione del parcheggio di interscambio Maiori Sud di valenza comunale	
	Il programma è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione d'uso completamente in roccia, con accesso dalla strada S.S.163 in corrispondenza dell'ingresso sud orientale al centro urbano	4.200 mq

⁶⁹ *Correzioni e integrazioni apportate in attuazione di quanto stabilito dal Parere Motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e in conformità a quanto previsto nel Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021*

PIU_6:	parcheggio interrato nel versante orientale del lungomare Capone	
	Il Programma prevede la realizzazione di un parcheggio interrato sottostante l'area pedonale del versante orientale del lungomare Capone (in parte pubblico e in parte di natura pertinenziale)	min. 1.500 mq
ATsu_7:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato nell'area libera tra parco San Francesco e Parco Santa Tecla con sottostanti parcheggi interrati	
	Il Programma prevede la realizzazione di un'area di verde attrezzato, al di sotto di parte della quale è prevista la realizzazione di parcheggi, in parte pubblici e in parte di natura pertinenziale	min. 270 mq
PIU_7:	riconversione dell'ex plesso scolastico di via Campo ad attrezzatura pubblica di interesse comune per lo svolgimento di funzioni culturali, sociali, sportive e per servizi	
	Nell'ambito del programma complesso è prevista anche la realizzazione di parcheggi pubblici a rotazione d'uso	min. 1.200 mq
ATsu_8:	riqualificazione dell'ambito a valle della Collegiata e ricompreso tra via degli Orti, via Capitolo e piazzale Campo	
	Nell'ambito del programma complesso è prevista anche la realizzazione di parcheggi pubblici a rotazione d'uso	min. 2.000 mq
PIU_8:	riqualificazione del plesso scolastico di via Chiunzi	
	Il programma prevede la concentrazione di tutte le funzioni scolastiche di competenza comunale (scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado) nel plesso di via nuova Chiunzi. Il programma prevede anche la contestuale sistemazione dell'area di pertinenza, aperta alla pubblica fruizione, e la realizzazione al di sotto della stessa di almeno due livelli di parcheggi pubblici a rotazione d'uso.	min. 1.000 mq
ATsu_9	riqualificazione delle aree libere ricomprese nell'ambito retrostante l'Istituto Tecnico di via nuova Chiunzi con sottostanti parcheggi interrati	
	Il programma è volto a realizzare un'area di verde attrezzato di pubblica fruizione nell'area retrostante l'Istituto Tecnico di via Chiunzi, e la contestuale realizzazione al di sotto di quota parte della stessa di parcheggi pubblici, in parte a rotazione d'uso e in parte pertinenziali.	min. 240 mq
ATsu_10:	riqualificazione di Piazza Mercato con sottostanti parcheggi interrati	
	Il Programma prevede la riqualificazione di Piazza Mercato, superficie asfaltata attualmente adibita a parcheggio e, con cadenza settimanale, ad area mercatale. Per essa si prevede una riorganizzazione architettonica e funzionale e la realizzazione al di sotto della stessa di un parcheggio interrato, eventualmente multipiano, in parte a rotazione d'uso – min. 50% sup. (a servizio delle adiacenti attrezzature) e in parte di natura pertinenziale, a servizio dei residenti	min. 1.200 mq

ATsu_11:	ampliamento delle aree di verde attrezzato e di parcheggio di via nuova Chiunzi e realizzazione della connessione con il rione Castello	
	Il programma prevede l'ampliamento dell'area di verde pubblico attrezzato esistente ubicata sulla via nuova Chiunzi, al di sotto del rione Castello, nonché l'ampliamento delle dotazioni di parcheggio interrato, in parte a rotazione d'uso – min 60% sup. (a servizio delle adiacenti attrezzature e tessuti urbani) e in parte di natura pertinenziale, a servizio dei residenti e servizi.	min. 2.160 mq
ATsu_12:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato in località Santa Maria delle Grazie con sottostanti parcheggi interrati	
	Il programma è volto a realizzare un'area verde attrezzato di pubblica fruizione nell'area libera individuata dal PUC e ubicata in località Santa Maria delle Grazie, e la contestuale realizzazione al di sotto di quota parte della stessa, di un parcheggio completamente interrato, in parte pertinenziale a servizio delle abitazioni e dei servizi circostanti e, contestualmente, di una quota di parcheggi pubblici a rotazione d'uso.	min. 700 mq
PIU_20:	impianto pubblico polifunzionale di rilievo sovracomunale in località Demanio	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il programma prevede anzitutto la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione di natura sovracomunale (a servizio dei comuni di Maiori, Minori e Tramonti) e la realizzazione di un'isola ecologica, sempre di valenza sovracomunale. ▪ Nell'ambito è inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione d'uso per circa 80 posti auto, con valenza di parcheggio di interscambio nell'accesso da nord (valico di Chiunzi) al centro urbano. 	min. 2.000 mq
totale aree di progetto per parcheggi pubblici		17.720 mq < 19.558

Da quanto sopra emerge che le previsioni operative del PUC non riescono a soddisfare, per mancanza di aree effettivamente disponibili, reperibili e utilizzabili allo scopo lo standard previsto per *aree per parcheggio pubblico*, con un deficit di 1.838 mq. Tali quantità sono strettamente legate all'incidenza delle attrezzature e delle residenze stagionali con finalità turistico ricettive rilevate dall'Anagrafe edilizia, per le quali il PUC prevede la necessità di soddisfare degli standards aggiuntivi, stabilendo, tuttavia, che: *nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all'interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.*

Al riguardo si evidenzia, altresì, che, in ogni caso, le aree destinate a parcheggio pubblico sono state computate nelle quantità minime realizzabili, ma per esse è verosimile prevederne la effettiva realizzazione in misura perlomeno tale da colmare il deficit oggi computato.

4.2.3 Il dimensionamento delle aree produttive

Ai fini del dimensionamento delle aree per "Insediamenti produttivi" l'art.127 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:

"

3. Per gli ambiti produttivi di livello comunale il calcolo del dimensionamento andrà documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai comuni confinanti, le cui risultanze dovranno essere riportate in Conferenza di Ambito e documentate nei PUC.

4. In particolare le analisi di cui al comma che precede dovranno:

a) esaminare la domanda di attività produttive da parte di aziende da accogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da Associazioni industriali e BIC;

b) verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;

c) analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verificando i motivi della non utilizzazione.

5. Sulla base delle analisi propedeutiche di cui ai precedenti comma, il dimensionamento delle aree produttive dovrà essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri progettuali:

a) il fabbisogno di aree produttive va calcolato tenendo conto della domanda individuata secondo i criteri precedenti e da questo va sottratto il fabbisogno che è possibile soddisfare in aree produttive esistenti, dismesse o sottoutilizzate;

b) nel dimensionamento vanno calcolate, oltre alle aree per impianti tecnologici, anche le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base di un congruo "standard di sicurezza ambientale" che dovrà essere dimensionato nei PUC, adeguato a ridurre cospicuamente gli impatti degli inquinamenti prodotti dalle attività da insediare; i PUC dovranno infatti prevedere, nella attuazione dei PIP, l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone; le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verde esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP;".

Nel dimensionamento di tali aree si dovrà inoltre tener conto della necessità di soddisfare i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all'art.5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 che stabilisce:

"I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative."

La L.R.35/87 non introduce prescrizioni per il dimensionamento delle aree produttive, ed ammette nell'ambito dell'art.17, nella z.t.4, l'individuazione di una eventuale zona << D/1 >>, destinata ad

insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n. max nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa di Piano Regolatore deve prescrivere l'obbligo della redazione di Piani produttivi particolareggiati, di cui all'articolo 27 della Legge 865/71 e nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV.

Le scelte operative

Nell'ambito della componente operativa/programmatica del Piano si è prevista:

- la conferma della destinazione produttiva/artigianale di un'area esistente per la quale è prevista la realizzazione di interventi volti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area stessa e degli impianti insistenti su di essa (**PIU_15: Reginna Artigianato: riqualificazione della cartiera Confalone**), nell'ambito ed in coordinamento al più complesso programma volto alla realizzazione del Parco Fluviale del Reghinna Major;
- la realizzazione di un **P.I.P. prevalentemente destinato al settore agricolo-alimentare in località Trapulico (ATi_1)**, su di un ambito di complessivi 19.800 mq.

Il programma, è volto:

- all'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali, anche e soprattutto nei settori della lavorazione e/o trasformazione di prodotti agricoli, tipici e/o locali;
- ad accogliere il trasferimento delle attività presenti nel centro abitato, o in altre aree del territorio particolarmente sensibili, e non compatibili, perché inquinanti o non consoni alle caratteristiche dei luoghi.

Al fine di consentire l'effettivo perseguimento degli obiettivi in precedenza enunciati è prevista anche la possibilità di realizzare dei piccoli "condomini" di attività produttive/artigianali, oltre che la localizzazione di funzioni legate al commercio, sia all'ingrosso che al dettaglio, quest'ultimo legato alle lavorazioni e alle trasformazioni effettuate in sito. Per dare concreta attuazione a tale previsione, il 30% dei lotti previsti dovrà essere destinato alla realizzazione di condomini produttivi, nei quali sarà possibile favorire la localizzazione di un numero consistente di attività tra loro compatibili.

Gli interventi sono compiutamente illustrati nell'ambito delle schede operative della Serie 3 del presente Piano e da allegare agli Atti di Programmazione degli Interventi.

E' il caso di evidenziare in questa sede che il comune di Maiori, così come i comuni limitrofi, sono totalmente sprovvisti di aree specialistiche nel settore dell'artigianato e dell'industria agricola. L'esigenza di individuare specifiche aree destinate allo scopo è volta, pertanto sia a soddisfare una esigenza di localizzazione di nuove imprese sia a delocalizzare dagli ambiti urbani le attività artigianali ivi insediate ed incompatibili, per rumori, emissioni, ecc.

In prima approssimazione si era individuata in località Demanio una ulteriore area, anch'essa pari a circa 2 ettari, per la localizzazione di un ulteriore PIP; le valutazioni e le verifiche effettuate in corso di elaborazione del Piano e di cui si dirà dettagliatamente nell'ambito del Rapporto ambientale allegato al presente Piano, hanno evidenziate l'insostenibilità della scelta per l'incidenza che la stessa avrebbe avuto sul sistema della mobilità e della sosta (si rinvia al riguardo allo studio trasportistico effettuato dal laboratorio di Analisi di Sistemi di Trasporto del Dip. Di Ingegneria Civile UNISA, allegato alla presente Relazione); di conseguenza si

è deciso di limitare la previsione di nuove aree produttive di tipo artigianale a solo quella localizzata in località Trapulico.

4.2.4 Il Dimensionamento degli spazi per le attività terziarie

Ai fini del dimensionamento delle aree per “attività terziarie” l’art.128 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:

“1. I Comuni in fase di redazione dei PUC dovranno procedere al calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle famiglie ed alle imprese, uffici, attrezzature private sportive e ricreative, attività turistiche) attraverso le seguenti analisi:

- a) della consistenza attuale e delle dinamiche dell’ultimo decennio – in termini di unità locali ed addetti – dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali; per le attività turistiche, analisi decennali dei flussi turistici (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologie e categoria;*
- b) del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiariale e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell’eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;*
- c) stima del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie da condursi sulla base delle precedenti analisi, delle previsioni di crescita delle occupazioni terziarie e sulla base di documentati programmi di promozione e di investimento.*

2. Nel calcolo del fabbisogno andranno computate, oltre alle superfici per gli impianti tecnologici, anche le superfici da destinare alle aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale ...”.

L’art.10 della Legge Regionale 35/87 stabilisce che il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata - comprensive di quelle già esistenti - (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.) non può eccedere un valore pari, in metri quadrati per abitanti (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a) pari a 3.

Alla luce della richiamata previsione del Put, le superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata - comprensive di quelle già esistenti, non potranno essere superiori a:

$$3 \text{ mq/ab.} \times 5.576 \text{ abitanti} = 16.728 \text{ mq.}$$

Come in precedenza riferito nell’ambito del paragrafo 3.2.4, dalle verifiche effettuate nell’ambito dell’aggiornamento dell’Anagrafe Edilizia comunale, i parametri su richiamati sono già stati ampiamente superati: l’Anagrafe Edilizia attesta, infatti, la presenza di Superficie Utile Lorda a destinazione terziaria di natura privata pari a 29.995 mq, di cui il 61,46% a destinazione commerciale, il 15,98% per direzionale e il 16,24% per altri servizi. In tale computo non sono considerate le superfici destinate ad attività stagionali e ricettive, complessivamente pari ad ulteriori 86.929 mq.

Ne deriva che il Puc non potrà prevedere nuove superfici da destinare agli usi terziari di proprietà privata.

La sussistenza di tale parametro anacronistico comporta certamente problemi nell’attuazione degli obiettivi posti: il potenziamento dei servizi alle famiglie ed alle imprese – che garantiscono la vitalità delle funzioni

urbane ed, al tempo stesso la diversificazione dell'economia locale; il potenziamento dell'offerta dei servizi turistici e per il turismo, che in una realtà quale quella di Maiori costituisce settore strategico dell'economia che deve essere assolutamente valorizzato e potenziato.

D'altro canto **si ritiene che la criticità in esame possa essere in parte superata/arginata promuovendo politiche che, nel rispetto delle previsioni normative vigenti e, al tempo stesso, del principio di sostenibilità delle scelte, possano indirizzare parte delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente proprio verso il potenziamento del settore terziario privato.**

In particolare, ai sensi dell'art.1, co.81 della L.R.16/14, **il presente PUC stabilisce la possibilità di ottenere superfici utili lorde da destinare agli usi terziari 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, per una quantità pari a 5.576 mq.**

Inoltre, per quanto concerne gli interventi volti all'adeguamento, qualificazione e potenziamento dei servizi turistici esistenti, in particolare quelli previsti dalle norme strutturali del Puc con riferimento alla ricettività turistica a rotazione d'uso, si evidenzia quanto segue.

L'art.17 della L.R.35/87 stabilisce, per quanto concerne la zona territoriale 4 del PUT – una delle poche in cui è possibile prevedere aree di sviluppo e trasformazione - la possibilità di individuare una eventuale zona << H >> destinata ad insediamenti turistici ricettivi, *compatibili con le prescrizioni della relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV, e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV*, nonché ad attrezzature turistiche complementari, in aggiunta a quelle previste dal Piano Urbanistico Territoriale. Tale previsione non fa alcun cenno al parametro di dimensionamento del fabbisogno di cui all'art.10, mentre invece, in un precedente passaggio la medesima norma richiama, per il dimensionamento di una eventuale zona di espansione residenziale, il parametro di fabbisogno di cui all'art.9.

Inoltre l'art.21 del Put, recante norma disciplinante gli Interventi per nuova ricettività alberghiera ed extra alberghiera precisa che:

In applicazione di quanto prescritto nel precedente articolo 17 vanno intesi come nuovi insediamenti turistici ricettivi, quelli destinati esclusivamente a:

- a) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù ;*
- b) campeggi, parchi - roulotte.*

Per gli insediamenti di cui alla lettera a), i Piani Regolatori Generali documenteranno la compatibilità economica degli insediamenti previsti (cfr Relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV) e preciseranno normative specifiche, tali comunque da garantire il rispetto dei seguenti limiti:

- indici di densità fondiaria massima (espressa in superficie utile lorda per mq): 0,5 mq/mq;*
- altezza massima interpiano: 3,3 metri;*
- altezza massima: 10,7 metri.*

Per gli insediamenti di cui alla lettera b), i Piani Regolatori Generali preciseranno normative specifiche tali, comunque, da garantire il rispetto dei seguenti limiti:

- densità massima: 300 persone/ ettaro;*
- indice massimo di densità fondiaria (per servizi igienici, docce e lavabi, lavatoi, spaccio, ristorante):0,025 mq/mq;*
- altezza massima (per servizi igienici, docce e lavabi, lavatoi, spaccio, ristorante): 4 metri;*
- ricettività massima complessiva: 400 persone.*

La norma, ancora una volta, non fa alcun riferimento al parametro di cui all'art.10.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il Piano urbanistico del Comune di Maiori può legittimamente ammettere, nell'ambito delle previsioni strutturali, interventi per l'adeguamento e la qualificazione dei servizi per il turismo esistenti (mediante la realizzazione di interventi pertinenziali o la variazione di destinazioni di manufatti esistenti), senza che gli stessi siano sottoposti ad alcuna forma di contingentamento.

Il PUC prevede, inoltre, nell'ambito della componente programmatica la riqualificazione della cartiera Del Pizzo (PIU _14: *Reghinna Memoria*), mediante la predisposizione di un PUA unitario di iniziativa privata (pubblica in caso di inadempienza) per la riqualificazione di un ambito caratterizzato dalla presenza di manufatti produttivi dismessi (cartiere), di particolare interesse storico, architettonico e tipologico, in quanto testimonianza di un impianto produttivo pre-industriale volto alla fabbricazione della carta, attività che ha in Costiera Amalfitana una lunga e gloriosa tradizione, per il quale prevedere il restauro e risanamento conservativo dei manufatti di pregio esistenti e l'integrazione delle funzioni e delle attrezzature connesse con la nuova destinazione attribuita (esclusivamente di tipo turistico ricettivo).

4.3 Le azioni del Piano: piani e programmi operativi da realizzare nel breve-medio periodo

Nell'ambito della componente programmatico-operativa il Puc definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio programmati entro il periodo di validità degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui al comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 16/2004, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.

In particolare nell'ambito della componente operativa il Puc definisce, in conformità con le disposizioni strutturali, gli ambiti di intervento strategico, gli ambiti di trasformazione insediativa, gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio mediante la predisposizione di Piani Urbanistici Attuavi (PUA), Progetti di Intervento Unitari (PIU) e/o Programmi Operativi Comunali (POC), prioritari singoli progetti di opera pubblica. Tali interventi sono dettagliatamente definiti nelle schede di approfondimento della Serie 3 del presente Piano, da includere negli Atti di Programmazione degli Interventi (API), e, unitamente alle previsioni contenute nell'ambito della componente strutturale del PUC, concorrono al perseguimento degli obiettivi (generali e specifici) enunciati nel precedente paragrafo 4.1.

Gli **Ambiti di Trasformazione** individuati dalla componente operativo/programmatica sono quelle parti del territorio di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, nelle quali il Piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo, ambientale e/o infrastrutturale, e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

Gli Ambiti di Trasformazione si articolano in due famiglie:

- **gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATSu)**, individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, destinati prioritariamente

all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, anche attraverso la demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti; rientrano all'interno di tali ambiti anche quelli destinati ad incrementare le dotazioni di aree pubbliche per realizzare aree verdi e parchi di interesse urbano e territoriale;

- gli **Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi)**, destinati alla riqualificazione/completamento di tessuti urbanistici ed edilizi recenti, incompleti e dequalificati o alla riconversione di aree e manufatti produttivi dismessi, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Specifiche Schede sono state anche definite per i **programmi di realizzazione di interventi di natura strategica e/o attrezzature pubbliche (Progetti d'Intervento Unitario – PIU) e per la realizzazione di Programmi Operativi Comunali (POC).**

Le schede:

- descrivono l'intervento definendone finalità, natura, parametri localizzativi e dimensionali, parametri edilizi ed urbanistici (se del caso);
- definiscono gli eventuali interventi di recupero paesaggistico e gli eventuali interventi volti alla riduzione/mitigazione delle condizioni di pericolo e, quindi, di rischio idrogeologico;
- precisano le modalità di attuazione.

Nel rispetto dei principi e dei criteri precedentemente enunciati e al fine di perseguire gli obiettivi generali e specifici definiti, **nell'ambito della componente programmatica il Puc individua i seguenti programmi complessi, realizzabili nel breve-medio periodo, volti a promuovere azioni di riqualificazione, recupero e valorizzazione (ambientale, paesaggistica, insediativa) e, allo stesso tempo, a perseguire la concreta realizzazione di un insieme sistematico di servizi e attrezzature, pubbliche e private, di natura residenziale, produttiva, terziaria, sociale, culturale, produttiva, ambientale, a vantaggio dell'intera collettività.**

Il Sistema dei Parchi	
ATsu	ATsu_1: il parco agricolo del limone della Costa d'Amalfi
ATi	ATsu_2 il parco naturalistico dell'Annunziata
POC	ATsu_3: il parco naturalistico di Capo d'Orso
	ATsu_4: il parco naturalistico delle Vene di San Pietro
	ATsu_5: il parco del Castello di San Nicola di Thoro Plano
	ATsu_6: il parco delle Torri costiere

L'obiettivo è quello di definire un insieme di aree ed infrastrutture ambientali che opportunamente interconnesse, anche con le attrezzature esistenti, sia dal punto di vista ecologico che dal punto di vista della gestione e fruizione (ad esempio mediante il potenziamento del sistema della sentieristica), contribuiscano fattivamente:

- alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, forestale e agricolo;
- alla protezione della biodiversità e alla effettiva tutela e valorizzazione delle aree facenti parte della Rete Natura 2000;
- alla costruzione della Rete Ecologica Comunale;

- alla mitigazione delle condizioni di rischio idrogeologico incombenti sul territorio comunale e, soprattutto, sugli abitati ubicati in prossimità o a valle degli stessi;
- al potenziamento, alla qualificazione ed alla valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo naturalistico, escursionistico e culturale.

Il programma, nel suo complesso, coinvolge aree per un'estensione complessiva pari a oltre 8 milioni di metri quadrati (814 ha, pari al 49% dell'intero territorio comunale), per le quali le previsioni strutturali del PUC prevedono l'apposizione di un vincolo conformativo dell'uso del suolo, ammettendo la possibilità che gli specifici PUA, previsti dalle previsioni operative in trattazione, stabiliscano che parte delle aree vengano acquisite al patrimonio pubblico, concorrendo alla definizione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati a parco, a verde pubblico, con eventuali, minimali, attrezzature, prevalentemente all'area aperta e che non comportano modifica permanente dei luoghi, per il gioco, lo sport, la cultura ed il tempo libero.

La riqualificazione ambientale e paesaggistica degli ambiti degradati	
ATsu	PIU_23: recupero e riqualificazione della cava dismessa di Erchie
ATi	
POC	PIU_24: recupero e riqualificazione della cava dismessa di Capo d'Orso

Il PUC individua nell'ambito della componente strutturale una serie di aree interessate da una diffusa condizione di degrado, di origine prevalentemente antropica, ubicate in contesti naturali, nonché aree ubicate in contesti prevalentemente urbanizzati o comunque molto prossimi a contesti urbani, caratterizzate da una diffusa condizione di degrado edilizio, urbanistico, paesaggistico e ambientale.

Nell'ambito della componente operativo – programmatica si attribuisce un rilievo prioritario alle esigenze di recupero e riqualificazione di quelle aree ricomprese negli ambiti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico e sottoposte alle più stringenti previsioni di tutela dell'ambiente naturale.

Per esse, l'obiettivo prioritario è il ripristino dell'ambiente naturale nella sua integrità originaria, il ripristino della funzionalità eco sistemica e del ruolo di connessione con altri ambiti ad elevata naturalità, al fine della costruzione della rete ecologica, del mantenimento della biodiversità, del ripristino degli originari valori paesaggistici e dell'attribuzione di nuovi valori, anche prevedendo nuovi usi compatibili, nel rispetto del principio di sostenibilità.

Gli interventi per il fronte di mare e le aree interne di recente formazione	
ATsu	PIU_0: programma di riqualificazione e valorizzazione del fronte di mare di Maiori
ATi	PIU_1: variante alla SS 163 per la realizzazione di un collegamento in galleria tra Maiori e Minori
POC	PIU_2: riorganizzazione e potenziamento dell'infrastruttura portuale di Maiori
	PIU_3: realizzazione di un sistema di protezione dall'azione erosiva per la fascia costiera di Maiori capoluogo
	PIU_4: realizzazione del parcheggio di interscambio Maiori Sud di valenza comunale

	PIU_5: recupero ex impianto di depurazione insistente su via Taiani
	PIU_6: parcheggio interrato nel versante orientale del lungomare Capone
	ATsu_7: realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato nell'area libera tra parco San Francesco e Parco Santa Tecla con sottostanti parcheggi interrati
	PIU_7: riconversione dell'ex plesso scolastico di via Campo ad attrezzatura pubblica di interesse comune per lo svolgimento di funzioni culturali, sociali, sportive e per servizi
	POC_1: realizzazione ascensore di collegamento tra Maiori centro e rione Campo
	ATsu_8: riqualificazione dell'ambito a valle della Collegiata e ricompreso tra via degli Orti, via Capitolo e piazzale Campo
	PIU_8: riqualificazione del plesso scolastico di via Chiunzi
	POC_2: realizzazione ascensore di collegamento tra Maiori centro e rione Lazzaro
	ATsu_9: riqualificazione delle aree libere ricomprese nell'ambito retrostante l'Istituto Tecnico di via nuova Chiunzi con sottostanti parcheggi interrati

Il PUC individua, nell'ambito della componente strutturale, il fronte di mare del capoluogo e le aree ad esso immediatamente retrostanti, come tessuto edilizio prevalentemente residenziale, per la maggior consistenza di edificazione recente, saturo dal punto di vista residenziale e, allo stesso tempo, di scarso interesse ambientale, con un litorale parzialmente occupato da manufatti permanenti e stagionali, destinati a servizi, e dall'infrastruttura portuale, con i relativi servizi, tutti ricadenti in zona di urbanizzazione satura del PUT (z.t.6).

Per tale ambito il Piano intende perseguire:

- la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
- la riconfigurazione architettonica, in una logica di riqualificazione, dell'attuale fronte di mare e della cortina edilizia che lo configura;
- la realizzazione di un'adeguata dotazione di attrezzature e di attività di servizio alla residenza;
- la realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche e attività terziarie private;
- un'organizzazione del sistema degli spazi pubblici che si configuri come componente strutturante dell'insediamento urbano.

Tali obiettivi vengono perseguiti, nell'ambito della componente operativo – programmatica prevedendo un insieme di programmi complessi volti alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale, interventi infrastrutturali per la mobilità e la sosta ovvero per il potenziamento dei relativi servizi e per il turismo, alla realizzazione di attrezzature e alla localizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico nel campo dell'istruzione, del tempo libero, della cultura, dei servizi socio – sanitari, ecc.

Gli interventi per il tessuto consolidato

ATsu	PIU_9: realizzazione nuovo asilo nido comunale
ATi	PIU_10: ristrutturazione del palazzo Stella Maris ed eventuale riorganizzazione delle aree di pertinenza e adiacenti
POC	ATsu_10: riqualificazione di Piazza Mercato con sottostanti parcheggi interrati

	POC_3: realizzazione ascensore di via Paie
	ATsu_11 ampliamento delle aree di verde attrezzato e di parcheggio di via nuova Chiunzi e realizzazione della connessione con il rione Castello
	PIU_11: adeguamento e messa in sicurezza via vecchia Chiunzi
	ATsu_12: realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato in località Santa Maria delle Grazie con sottostanti parcheggi interrati

Per l'ambito territoriale in considerazione la componente operativa del PUC si limita alla previsioni di pochi, significativi, interventi di natura strategica volti a potenziare e qualificare la dotazione di infrastrutture e servizi di interesse collettivo nella città consolidata.

Il Parco Fluviale del Reghinna Major	
ATsu	PIU_12: il lungofiume del P.F. <i>Reghinna Major</i>
ATi	PIU_13: restauro dell'ex Convento di San Domenico da destinare a centro di eccellenza per la formazione e la ricerca e "porta di accesso" al parco fluviale del <i>Reghinna Maior</i>
POC	PIU_14: <i>Rheginna Memoria</i> : riqualificazione della cartiera Del Pizzo
	PIU_15: <i>Rheginna Artigianato</i> : riqualificazione della cartiera Confalone
	PIU_16: <i>Rheginna Expo</i> : Centro espositivo, sociale e culturale polifunzionale - insediamento di Edilizia Residenziale Convenzionata e/o sociale
	PIU_17: <i>Rheginna Innovazione</i> : incubatore per la localizzazione di startup innovative ad alta intensità di applicazione di conoscenza e di iniziative di spin-off della ricerca – insediamento di Edilizia Residenziale Convenzionata e/o Sociale
	PIU_18: <i>Rheginna Cultura</i> : Polo culturale, museale ed espositivo – Insediamento di Edilizia Residenziale Convenzionata e/o Sociale
	PIU_19: verde attrezzato e servizi in località Vecite

L'ambito interessato dal programma previsto dalla componente operativa del PUC interessa aree ubicate lungo la sx idraulica del Reghinna Major, nel tratto compreso tra l'intersezione con il vallone Vecite e il convento di San Francesco. L'ambito è contrassegnato dalla presenza di ampie aree libere, in cui si vede l'alternarsi di orti, aree terrazzate destinate ad agrumeto, ampie aree con vegetazione spontanea o caratterizzate dall'accumulo di apporti fluviali, in cui si sviluppano manufatti dismessi, piccoli nuclei storici, manufatti di più recente formazione, costruzioni in stato di degrado più o meno avanzato, edifici produttivi, ecc. L'ambito, avente per ampi tratti carattere urbano e, per le rimanenti parti, periurbano, non presenta caratteri di particolare pregio paesaggistico ed, anzi, è classificato dallo stesso PUT come area di riqualificazione insediativa ed ambientale, riqualificazione che viene perseguita dal PUC e, in particolare, dal programma in trattazione, mediante la previsione del Parco Fluviale del *Reghinna Major*.

In particolare, il programma immagina la realizzazione di una *green infrastructure* integrata a servizi e funzioni urbane per la rigenerazione paesaggistica e ambientale dell'ambito fluviale e la qualificazione urbana e insediativa dell'intero comune di Maiori.

A tal fine viene previsto un insieme integrato di piani e programmi di tipo complesso per la realizzazione di una infrastruttura verde (nel senso proprio del termine) quale il percorso di lungofiume, con due testate destinate ad accogliere aree verdi attrezzate per lo sport e il tempo libero (in località Vecite e nel giardino di San Domenico), ma

anche interventi di recupero e qualificazione delle cartiere esistenti, ed interventi per l’attuazione di programmi complessi mediante la costituzione di comparti di tipo compensativo, volti alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo (nel campo della cultura, dei servizi sociali e culturali, della formazione, della ricerca, dell’istruzione, dell’intrattenimento) unitamente a piccole quote di edilizia residenziale (convenzionata e/o sociale), volte a soddisfare le esigenze degli aventi diritto. Un programma integrato costituito da molteplici interventi volti anche alla manutenzione e messa in sicurezza dei luoghi in relazione alle incombenti condizioni di pericolo idrogeologico, allo sviluppo e alla valorizzazione dei servizi ecosistemici, alla localizzazione di funzioni urbane compatibili ed ecosostenibili che si sviluppano all’interno di un parco fluviale dalla spiccata caratterizzazione ambientale, il tutto favorendo il significativo ricorso a risorse finanziarie private.

Si ritiene utile evidenziare ancora che, nell’ambito della *proposta preliminare* di PUC, per i manufatti industriali/produttivi dismessi o da dismettere ricadenti nell’ambito in trattazione, si ipotizzava la loro riconversione per “... *la localizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico ed eventualmente ammettendo/prevedendo la localizzazione di funzioni urbane (eventuale quota di edilizia convenzionata; attrezzature alberghiere; servizi turistici e di supporto al turismo)*”. Tale previsione è stata oggetto di revisione nell’ambito della più ampia valutazione effettuata sull’ambito in considerazione e che ha condotto alla definizione del più ampio programma strategico in precedenza descritto e volto alla realizzazione del Parco Fluviale del Reghinna Major, inteso quale *green infrastructure* integrata a servizi e funzioni urbane. In tale contesto si è deciso di optare per:

- la riconferma della destinazione artigianale dell’insediamento produttivo esistente di maggiore estensione (PIU _15: *Rheginna Artigianato*), ad oggi ancora in esercizio ed idoneo ad accogliere funzioni connesse all’artigianato, preferibilmente di tipo avanzato e/o connesso alle produzioni tipiche locali o artistiche, o, ancora, all’industria innovativa nei settori ad alta intensità di conoscenza. Tale scelta è stata anche motivata dalla contestuale esigenza (di cui si parlerà nel prosieguo) di ridurre le aree destinate a PIP rispetto all’ipotesi originariamente assunta;
- la riconversione a funzioni turistiche ricettive di un ambito (PIU _14: *Rheginna Memoria*) caratterizzato dalla presenza di manufatti produttivi dismessi (cartiere), di particolare interesse storico, architettonico e tipologico, in quanto testimonianza di un impianto produttivo pre-industriale volto alla fabbricazione della carta, per il quale prevedere il restauro e risanamento conservativo dei manufatti di pregio esistenti.

Nuovi insediamenti specialistici

ATsu	ATi_1: realizzazione di un P.I.P. prevalentemente destinato al settore agricolo-alimentare in località
ATi	Trapulico
POC	

L’ambito è caratterizzato dalla presenza estesa di serre, da manufatti precari o comunque di recente edificazione e privi di qualsiasi pregio architettonico e, per la rimanente parte, da ampie aree libere, in parte non coltivate. L’ambito è posizionato in una posizione strategica, ai margini del tessuto urbano, e si presta elettivamente ad un intervento di riqualificazione insediativa, in conformità alle previsioni per la z.t. 4 del PUT in cui l’ambito stesso ricade. In considerazione della sua posizione e del fatto che la componente operativa di Piano prevede la realizzazione di interventi infrastrutturali comunque indispensabili e, allo stesso

tempo, idonei a garantire la più corretta accessibilità carrabile all'ambito in considerazione, lo stesso è stato prescelto per la localizzazione di un Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.), destinato ad accogliere nuove attività produttive a carattere artigianale o di piccola industria nonché per la de-localizzazione dall'ambito urbano delle attività esistenti incompatibili (artigianato rumoroso o che determina emissioni, attività che prevedono stoccaggio e deposito all'area aperta, ecc.).

Il programma prevede, pertanto la riorganizzazione, trasformazione, messa in sicurezza e riqualificazione di un'area in parte ineditata e in parte contrassegnata dalla presenza di opere e manufatti in parte dismessi e già a destinazione produttiva; la realizzazione dell'intervento resta subordinata alla preventiva messa in sicurezza delle aree dal punto di vista idrogeologico ed è strettamente correlata al programma di adeguamento della viabilità della via vecchia per Chiunzi (PIU_11) e alla realizzazione del nuovo ponte in località Ponteprimario (POC_7).

L'Ambito "Demanio"	
Obiettivi	Confermare le iniziative pubbliche interessanti l'ambito, coordinando e integrando le stesse, nelle more della ridefinizione della complessiva destinazione attribuita all'ambito stesso dal vigente Piano paesaggistico, mediante la realizzazione di interventi di adeguamento e messa in sicurezza ma anche di rigenerazione paesaggistica e ambientale.
ATsu	POC_4 nuova Sede distaccamento provinciale VV.F. in località Demanio
ATi	PIU_20: impianto pubblico polifunzionale di rilievo sovracomunale in località Demanio
POC	POC_5: riqualificazione e adeguamento dell'impianto sportivo esistente in località Demanio
	POC_6: adeguamento e messa in sicurezza via Demanio
	ATsu_13: il parco fluviale della vallone Vecite

L'ambito, specie in dx idraulica del vallone Vecite, non presenta caratteri di particolare pregio paesaggistico, è interessato dalla presenza molteplice di strutture di recedente edificazione e spesso fatiscenti o comunque versanti in forti condizioni di degrado, è caratterizzato da un generale disordine e commistione tra aree utilizzate per funzioni produttive o di deposito e stoccaggio, attrezzature di interesse collettivo e aree agricole ordinarie.

L'ambito in questione, sempre con riferimento al versante in dx idraulica del vallone Vecite, è attualmente interessato da una serie di iniziative pubbliche (realizzazione di un impianto di depurazione intercomunale; realizzazione di un'area ecologica di interesse sovracomunale) che comporteranno la variazione delle previsioni del vigente Piano paesaggistico. L'estensione e la natura degli interventi pubblici programmati faranno sì che l'originaria previsione del PUT di destinare l'ambito territoriale in questione ad accogliere attrezzature sportive di livello territoriale non sarà più pienamente perseguibile e, pertanto, emerge la conseguenziale necessità di attribuire al medesimo ambito una nuova qualificazione. In tal senso il PUC assume che l'ambito in questione, anche alla luce delle esigenze di riqualificazione urbanistica e paesaggistica

in precedenza evidenziate, possa essere assimilato alla z.t. 4 del PUT di riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado.

Per tale ambito il PUC fissa, pertanto, l'obiettivo prioritario di perseguire una nuova qualità urbana mediante la localizzazione di attrezzature, servizi e funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico, e il ripristino della qualità paesaggistica e/o l'attribuzione di nuovi valori, in luogo di quelli deteriorati o irrimediabilmente compromessi e tenta di perseguire tali obiettivi mediante la previsione di una serie integrata di programmi, più o meno complessi, che confermano le attrezzature pubbliche già programmate contemplano la previsione di nuovi interventi e attrezzature ritenuti indispensabili per il territorio, di interventi di qualificazione delle attrezzature e delle infrastrutture esistenti e la previsione di una nuova, ulteriore, *green infrastructure* rappresentata dal Parco fluviale del Vallone Vecite, ad integrazione del sistema di parchi urbani e territoriali delineato dal PUC.

Si ritiene utile evidenziare ancora che, nell'ambito della *proposta preliminare*, con riferimento all'ambito "Demanio" si prevedeva "... la realizzazione di un insieme sistematico di interventi, realizzabili anche per lotti funzionali / Unità Minime di Intervento, in parte già programmati e/o in corso di programmazione, volti alla realizzazione di una serie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di valenza sovracomunale, di iniziativa pubblica e privata, contestualmente alla necessaria sistemazione complessiva dell'area e delle attrezzature pubbliche esistenti. In particolare il Programma integrato dovrà prevedere:

- la realizzazione di un impianto di depurazione di portata sovracomunale (a servizio di Maiori, ma anche dei comuni di Minori e Tramonti);
- la realizzazione di un'area di compostaggio/Isola Ecologica, da valutare e programmare anch'essa in una eventuale dimensione sopra comunale;
- la realizzazione di un parcheggio di interscambio;
- la realizzazione di un terminal bus per le linee di servizio pubblico;
- la realizzazione di uno o più edifici da adibire a condominio produttivo e/o di impianti produttivi di iniziativa privata;
- la sistemazione complessiva dell'area e delle attrezzature esistenti".

Di conseguenza, nell'ambito del processo di elaborazione della presente *proposta definitiva* di Piano, si era pensato, in un primo momento, di destinare le residuali aree libere (cioè non interessate dai programmi di pubblici sopra elencati) ubicate a monte della via Demanio alla localizzazione:

- di un Piano per Insediamenti Produttivi a prevalente destinazione commerciale e artigianale;
- della nuova Sede distaccamento provinciale VV.F., attesa la specifica richiesta pervenuta in tal senso all'Amministrazione comunale.

Successive valutazioni, originariamente effettuate dal gruppo di progettazione, anche su sollecitazione dell'Amministrazione comunale, e successivamente confermate dagli esiti dello "Studio Trasportistico di supporto alla Elaborazione del P.U.C." redatto dal Laboratorio di Analisi Sistemi di Trasporto del Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università di Salerno (allo scopo incaricato) – che allegato alla presente relazione ne costituisce parte integrante e alla cui lettura integrale si rimanda - hanno indotto ad escludere tra le previsioni operative per l'Ambito Demanio:

- la realizzazione di una ulteriore area PIP, rispetto a quella originariamente prevista (sin dalla fase della *proposta preliminare*) in località Trapulico, che pur è stata oggetto di ridimensionamento⁷⁰;

⁷⁰ "Nel primo scenario vengono riportati i risultati relativi allo scenario futuro in termini di proiezioni dei flussi di traffico mantenendo tuttavia l'assetto della viabilità invariato. In particolare si è tenuto conto dell'impatto dell'area P.I.P. in Vecite, del distaccamento dei VV. FF: in via Demanio, della presenza del parcheggio in via Demanio e dei parcheggi lungo via nuova Chiunzi uno in corrispondenza

- del terminal bus per le linee del servizio pubblico effettuato dalla SITA^{71, 72}

Altri interventi infrastrutturali	
Obiettivi	Adeguamento della viabilità esistente e realizzazione degli interventi indispensabili alla sua integrazione
ATsu	PIU_21: completamento della viabilità interpodereale comunale
ATi	
POC	POC_7: realizzazione di un nuovo ponte di collegamento tra la nuova e la vecchia via per Chiunzi in località Ponteprimario
	PIU_22: adeguamento e messa in sicurezza SS163 e SP2

E' solo il caso di evidenziare in questa sede che la componente operativo/programmatica del PUC individua specifiche iniziative, ritenute coerenti con le previsioni strutturali e strategiche e con i criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale definiti dal PUC stesso e dai principali strumenti di pianificazione e programmazione provinciali e regionali, e tuttavia risultanti in contrasto con specifiche previsioni definite da strumenti di pianificazione di settore sovraordinati, per i quali è stata più volte evidenziata e stabilita la necessità di adeguamento e attualizzazione, ad oggi rimasta non attuata.

In forza del principio di flessibilità e di sussidiarietà affermati dalla legge 16/04 la realizzazione di tali specifiche iniziative resta subordinata (come esplicitamente evidenziato, se del caso, in ciascuna scheda relativa alla singola proposta programmatica) e disposto nell'ambito delle NTA, alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, volta a modificare contrastanti disposizioni sovraordinate, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le disposizioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.

dell'istituto tecnico l'altro in corrispondenza della Scuola ... I risultati evidenziano subito il significativo incremento di coda rispetto allo scenario attuale sia lungo SS163 che Via Giovanni Amendola. Ne conseguono alcune indicazioni di seguito elencate:

- E' necessario dovere contrarre le aree P.I.P ad una sola area P.I.P ed in particolare a quella localizzata in Vecite evitando che si generi una sovrapposizione fra il flusso veicolare indotto dal parcheggio e dai VV. FF. con anche quello del P.I.P. previsto in Demanio;
- Il dimensionamento della area P.I.P non potrà essere superiore al valore minimo del range identificato di 3960 mq di s.c. al fine di limitare quanto più possibile l'impatto del flusso indotto.

Tratto dallo "Studio Trasportistico di supporto alla Elaborazione del P.U.C." redatto dal Laboratorio di Analisi Sistemi di Trasporto del Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università di Salerno, pag. 37

⁷¹ "Infine, viene analizzato lo scenario che tiene conto anche dell'incremento del flusso indotto con incluso l'impatto del dislocamento del terminal bus da Amalfi alla zona di via Demanio. I valori numerici ottenuti evidenziano l'incremento di forti criticità in corrispondenza di seguenti nodi: nodo 1 con specifico riferimento a via Amendola; nodo 4 con significativo incremento lungo via Reginna; nodo 5, in corrispondenza dell'Hotel Sole con conseguente significativo rigurgito delle code a monte. Tale scenario, studiato in via preliminare a partire da un adattamento dell'attuale piano di esercizio delle linee del trasporto pubblico su gomma, fa emergere un impatto non sostenibile e si ritiene pertanto che tale soluzione progettuale sia non perseguibile". Op. cit., pag. 38

⁷² "La sintesi degli interventi proposti può essere articolata come di seguito riportato:

- interventi relativamente al ridimensionamento degli obiettivi del P.U.C. ossia
 - la riduzione delle aree da destinare alla localizzazione di impianti produttivi, privilegiando per esse quella individuata in località Vecite, maggiormente compatibile con le criticità indotte in termini trasportistici, rispetto a quella ipotizzata in località Demanio;
 - o la esclusione dell'intervento di delocalizzazione del terminal bus in località Demanio, risultato fortemente incompatibile con ogni possibile scenario valutato.". Op. cit., pag. 39

5. Gli elaborati della *proposta definitiva* di Puc

R.1	Relazione generale		maggio 2020 novembre 2020 dicembre 2021
R.1.1	Allegato 1: Analisi socio economica		maggio 2020
R.1.2	Allegato 2: Studio trasportistico		maggio 2020
R.2	Norme Tecniche di Attuazione		maggio 2020 novembre 2020 dicembre 2021
1.1.0	Inquadramento territoriale	scala. 1:25.000	maggio 2020
1.1.1.a	Il Piano Territoriale Regionale: i Quadri Territoriali di Riferimento	scala 1:200.000	maggio 2020
1.1.1.b	Il Piano Territoriale Regionale: Carta dei Paesaggi della Campania	scala 1:100.000	maggio 2020
1.1.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Elementi conoscitivi e strategie alla scala provinciale	scala 1:75.000 scala 1:120.000	maggio 2020
1.1.3	Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.4	Misure di salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari ed il nuovo Piano Preliminare Strutturale	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.5.a	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Carta della Pericolosità da Frana	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.5.b	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Carta del Rischio da Frana	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.5.c	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Fasce fluviali e reticolo idrografico	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.5.d	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Carta del Rischio Idraulico	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.5.e	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Carta della Pericolosità da Colata	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.5.f	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Carta del Rischio da Colata	scala 1:10.000	maggio 2020
1.1.6.a	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: mappe della pericolosità da alluvioni	scala 1:5.000	maggio 2020

1.1.6.b	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: mappe del rischio da alluvioni	scala 1:5.000	maggio 2020
1.2.1	Il Piano Regolatore Generale del 2000	scala 1:10.000	maggio 2020
1.3.1a,b,c,d	La Carta dei Vincoli: Beni culturali e paesaggistici	scala 1:5.000	maggio 2020
1.3.2a,b,c,d	La Carta dei Vincoli: Beni ambientali	scala 1:5.000	maggio 2020
1.3.3a,b,c,d	La Carta dei Vincoli: le fasce di rispetto	scala 1:5.000	maggio 2020
2.1.1.a	La disciplina del territorio comunale – quadrante a	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
2.1.1.b	La disciplina del territorio comunale – quadrante b	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
2.1.1.c	La disciplina del territorio comunale – quadrante c	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
2.1.1.d	La disciplina del territorio comunale – quadrante d	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
2.1.2.a	La disciplina del territorio comunale – quadrante Maiori	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020
2.1.2.b	La disciplina del territorio comunale – quadrante Ponteprimario	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020
2.1.2.c	La disciplina del territorio comunale – quadrante Capo d’Orso	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020
2.1.2.d	La disciplina del territorio comunale – quadrante Erchie	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020
2.2.1.a,b,c,d	La Rete Ecologica Comunale	scala 1:5.000	maggio 2020
3.1.1.a	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante a	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.1.1.b	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante b	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.1.1.c	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante c	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.1.1.d	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante d	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.1.2.a	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante Maiori	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020
3.1.2.b	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante Ponteprimario	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020

3.1.2.c	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante Capo d’Orso	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020
3.1.2.d	Disposizioni programmatiche: gli ambiti di trasformazione – quadrante Erchie	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020
3.2.1	Disposizioni programmatiche: le schede operative	scala 1:2.000	maggio 2020 novembre 2020 dicembre 2021
3.2.1 bis	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione dei Programmi Operativi Comunali e le aree a pericolo idrogeologico elevato e molto elevato	scala 1:5.000	settembre 2021
3.3.1	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la carta della pericolosità da frana (PSAI)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.2	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la carta del rischio da frana (PSAI)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.3	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la carta delle fasce fluviali e del reticolo idrografico (PSAI)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.4	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la carta del rischio idraulico (PSAI)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.5	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la carta della pericolosità da colata (PSAI)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.6	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la carta del rischio da colata (PSAI)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.7	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la mappa della pericolosità idraulica (PGRA)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.8	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e la mappa del rischio idraulico (PGRA)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.9	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e le Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS)	scala 1:5.000	maggio 2020 novembre 2020
3.3.9 a, b, c, d	Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e le Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS)	scala 1:2.000	maggio 2021

3.3.10 Disposizioni strutturali: sovrapposizione della scala gennaio 2021
disciplina del territorio e le Zone Speciali di 1:5.000
Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS)

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PUC le elaborazioni effettuate per il processo di Valutazione Ambientale Strategica del Piano e dei suoi possibili effetti sull'ambiente costituite da:

- A.1 – Rapporto Ambientale: maggio 2020 - dicembre 2021
- A.2 – Sintesi non tecnica: maggio 2020

Costituiscono, ancora, parte integrante e sostanziale del PUC le seguenti elaborazioni e studi specialistici:

- ✓ Allegato B: Studio geologico
 - B.1 - Relazione geologica
 - B.1.2 - Tabelle e grafici indagini geognostiche
 - B.2.1 - Carta di inquadramento geologico
 - B.2.2 - Carta geolitologica
 - B.2.2.1 - Carta degli spessori dei terreni di copertura
 - B.2.3 - Carta geomorfologica
 - B.2.4 - Carta idrogeologica
 - B.2.5 - Carta del reticolo idrografico e dei sottobacini idrografici
 - B.2.6 – Carta delle fasce altimetriche
 - B.2.6.1 - Carta delle pendenze
 - B.2.6.2 – Carta della esposizione dei versanti
 - B.2.7 - Carta ubicazione indagini geognostiche
 - B.2.8 - Carta della franosità e della stabilità
 - B.2.9 – Carta geologico-tecnica
 - B.2.10 - Carta delle Microzone Omogenee Pericolosità Sismica: agg. maggio 2020
- ✓ Allegato C: Studio agronomico
 - C.1 - Relazione agronomica ed ambientale
 - C.2.1 a,b,c,d - Carta dell'uso del suolo - 1:5.000
 - C.2.2 a,b,c,d - Carta delle risorse naturalistiche ed agroforestali - 1:5.000
 - C.2.3 a,b,c,d - Carta della Biodiversità - 1:5.000
- ✓ Allegato D: Anagrafe Edilizia
 - D.1 - Relazione - documento di sintesi
 - D.2.1 - Sintesi cartografica: ambiti di rilevamento ed individuazione degli edifici - 1:5.000
 - D.2.2 - Sintesi cartografica: classificazione degli edifici per epoca di costruzione - 1:5.000
 - D.2.3 - Sintesi cartografica: edifici per uso prevalente ed individuazione alloggi malsani e sovraffollati - 1:5.000
- ✓ Allegato E: Piano di zonizzazione acustica
 - E.1 - Relazione tecnica
 - E.2 - Regolamento e norme attuative per la disciplina delle attività rumorose
 - E.3 a,b,c,d - Zonizzazione Acustica del territorio comunale – 1:5.000

Oggetto: PIANO URBANISTICO COMUNALE DI MAIORI
Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011

Con riferimento all'oggetto,

in riscontro alla nota della Provincia di Salerno, Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, prot.n.5124 del 21.01.2021, acquisita in pari data al prot. del Comune al n.1033;

facendo seguito a quanto già evidenziato con il documento prot.n. 5455 del 15.04.2021, trasmesso all'Ente provinciale e ai successivi colloqui intercorsi per le vie brevi,

si redige il presente documento contenente chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione agli aspetti evidenziati dal Settore provinciale ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011 dell'adottato PUC di Maiori.

Si dà atto, preliminarmente, che con riferimento ai contenuti di cui alla nota del Settore Ambiente e Urbanistica della Provincia, prot.n. 93160 del 07.12.2020, questo Comune ha prodotto chiarimenti con nota 18551 del 18.12.2020 e che con riferimento al successivo parere fornito dal medesimo Settore, ex art.13, co.5, D.L.gs. 152/2006, nella qualità di Soggetto Competente in Materia Ambientale, e di cui alla nota 8217 del 01.02.2021, saranno effettuate le consequenziali valutazioni in sede di espressione del parere motivato di cui all'art.15 del D.Lgs.152/06; quest'ultimo, unitamente alle osservazioni formulate dagli Enti preposti, e a eventuali proposte di precisazione e/o integrazione formulate dalla Giunta, sarà trasmesso al Consiglio Comunale per le consequenziali decisioni (ex art.16 D.lgs.152/2006 – art.3, co.5, Reg.Reg.5/2011).

Con riferimento alle criticità evidenziate nella nota in oggetto, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 del Reg.Reg.5/2011, si forniscono, di seguito e rispettando il punto elenco con cui sono state rassegnate le stesse, i richiesti chiarimenti e/o le necessarie integrazioni.

1. Il dimensionamento del fabbisogno residenziale, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art.9 della L.R.35/87, è stato effettuato per vani, sulla base delle analisi condotte in sede di elaborazione dell'Anagrafe Edilizia; di seguito, in ottemperanza a quanto stabilito dal Ptcp e in adesione a quanto richiesto in sede di Conferenza di Piano, tale fabbisogno è stato quantificato in alloggi assumendo, quale parametro di raccordo della relazione 1vano/1abitante – 1 alloggio/1famiglia, la dimensione media della famiglia, a sua volta fissata pari al valore medio provinciale (2,51), in luogo del valore stimato, per Maiori, pari a 2,48.

Alla luce di quanto in precedenza esposto si è stabilito:

280 vani = 280 abitanti / 2,51 = 111,55 famiglie = arrotondando, 110 alloggi.

Di seguito, nell'andare ad effettuare il dimensionamento di ciascuna previsione operativa, si è attribuito a ciascun comparto un Indice di Utilizzazione edilizia territoriale (Ut), a cui corrisponde una Superficie Lorda Edificabile complessiva per destinazioni residenziali univocamente definita.

In relazione a tale quantità sono state poi indicate le possibili pezzature di alloggi realizzabili (di tre vani e 75 mq per famiglie di tre persone; di 4 vani e 100 mq per famiglie di 4 persone), che di certo non possono essere preventivamente definite dal Piano, mantenendo coerente il rapporto fissato dall'art.3 del DM 1444/68 ed **assumendo quale limite di verifica effettiva il cogente parametro di dimensionamento definito dal PUT espresso in numero max di vani, che costituisce il vero limite da rispettare, coerentemente con i criteri definiti dalla vigente Legge Regionale per la quantificazione del fabbisogno in argomento.**

1.1. Alla luce di quanto sopra vanno pertanto lette le nuove quantificazioni effettuate in relazione al PIU_17 e al PIU_18.

La riduzione della Superficie Territoriale di ciascun ambito, in accoglimento dell'osservazione proposta, ha comportato la riduzione della Superficie Lorda Edificabile (It x St) per finalità residenziali di ciascun comparto rispettivamente pari a 1232 e 780 mq; dividendo tali valori per 75 mq, dimensione media di un alloggio idoneo ad una famiglia di 3 componenti, abbiamo rispettivamente: $1232/75 = 16,42 = 16$ alloggi per il PIU_17; $780/75 = 10,40 = 10$ alloggi per il PIU_18.

1.2. Per quanto concerne invece l'invocata coerenza tra *"l'alloggio medio e il numero medio di componenti familiari utilizzato per la quantificazione"*, nel ribadire quanto in premessa evidenziato sulle modalità di calcolo e la necessità prevalente di attenersi alle vigenti previsioni della L.R.35/87 in materia di dimensionamento residenziale (rispettando, pertanto, il limite complessivo di 280 nuovi vani e il rapporto 1vano=1abitante), si prende atto di quanto ritenuto dall'Ufficio provinciale e, pertanto si assume quale parametro di riferimento l'alloggio idoneo ad una famiglia di dimensione media pari a 2,51, di superficie lorda abitabile pari a 62,75 mq (2,51 ab x 25 mq/ab); di conseguenza si procederà alla precisazione/rettifica di quanto riportato nella Relazione illustrativa del PUC, nei termini di seguito indicato:

Nell'ambito della componente operativa/programmatica del Piano si è prevista la realizzazione, nel breve/medio periodo, di n.62,88 alloggi di edilizia residenziale convenzionata ovvero di edilizia residenziale sociale.

Si tratta di interventi, compiutamente illustrati nell'ambito delle schede operative della Serie 3 del presente Piano e da allegare agli Atti di Programmazione degli Interventi, che si richiamano brevemente e sinteticamente nel seguito.

Codice:	Titolo	Parametri dimensionali
	Descrizione	
PIU_16:	<i>Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)</i>	30,82 alloggi di 62,75 mq , corrispondenti, ad es., a 25 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq ovvero a 19 alloggi di SUL = 100mq).
	<i>Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la</i>	

	<i>realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).</i>	<i>Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 1.934,00 mq.</i>
PIU_17:	<i>Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)</i>	19,63 alloggi di 62,75 mq , corrispondenti, ad es., a 16 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq ovvero 12 alloggi di SUL = 100mq).
	<i>Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).</i>	<i>Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 1.232,00 mq.</i>
PIU_18:	<i>Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)</i>	12,43 alloggi di 62,75 mq , corrispondenti, ad es., a 10 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq ovvero 8 alloggi di SUL = 100mq).
	<i>Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).</i>	<i>Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 780,00 mq.</i>

2. Si rimette in allegato alla presente:

- All.1: proposta di Atti di Programmazione degli Interventi da sottoporre al Consiglio Comunale unitamente al PUC e da approvare, appunto, contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico.

Con riferimento al tema API e alle criticità evidenziate si contro deduce e rappresenta quanto segue.

2.1. L'art.25 della L.R.16/04 evidenzia, chiaramente, la **valenza autonoma degli Atti di Programmazione degli Interventi**, aventi *valore ed effetti* di programma pluriennale di attuazione che, per la prima volta, vengono approvati contestualmente all'approvazione del PUC ma che, ovviamente, non costituiscono parte integrante dello stesso; la loro approvazione segue, peraltro, un procedimento del tutto autonomo, demandato al solo Consiglio Comunale senza bisogno di acquisire alcun parere o verifica preventiva (in considerazione della conformità delle loro previsioni con quelle del PUC) e attesa la necessità di procedere a successive revisioni, in considerazione dell'arco temporale della programmazione considerato (triennale) e della contestuale necessità di coordinamento con la programmazione triennale dei Il.pp.

A conferma di tali circostanze si sottolinea che anche l'art.12 della legge regionale in materia di governo del territorio, al co.1, prevede la possibilità di ricorrere alla procedura dell'accordo di programma per l'attuazione, tra l'altro, *dei piani urbanistici comunali – PUC – e degli atti di*

programmazione degli interventi di cui all'art.25, evidenziando la natura autonoma, ancorché complementare, degli strumenti.

La richiamata previsione di cui all'art.9 del Reg.Reg.5/2011 va pertanto intesa nel senso che il Piano Operativo Comunale contiene *altresì* (anche) gli API, che conservano una natura autonoma, ancorché coordinata e conforme con le previsioni di PUC, non potendo di certo una previsione regolamentare incidere o modificare quanto stabilito dalla legge.

In tal senso vanno intesi, altresì, i rinvii agli API contenuti nelle schede operative del PUC di Maiori, su cui si ci si soffermerà al punto successivo.

- 2.2. **Le schede operative previste dal PUC di Maiori costituiscono, di fatto, il Piano Operativo Comunale** di cui all'art.9 del Reg.Reg.5/2011, *elaborato anche per porzioni di territorio comunale, e le stesse rinviano agli API (a giudizio di chi scrive del tutto coerentemente con la previsione regolamentare: "contiene altresì") proprio al fine di definire le modalità attuative delle previsioni di breve-medio periodo*, in considerazione del *valore ed effetti* attribuiti dall'art.25 della L.R.16/04.

In particolare, il comma 4 del più volte richiamato art.25 stabilisce che *"Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente"*. Da cui deriva che, stante le previsioni di cui al DPR 327/01, dalla data della deliberazione di cui sopra decorrono i termini per l'emissione del decreto di esproprio.

E, peraltro, la necessità di programmare la successione temporale degli interventi mediante l'approvazione di più API, nell'ambito del periodo di efficacia del Piano Urbanistico, è confermata dalle previsioni di cui all'art.26, co.1, 27, co.1, lett. c) e d) della legge regionale in materia di governo del territorio, a cui si rinvia, nonché dalla già richiamata previsione di norma che attribuisce agli API valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione *disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5*, la cui portata è riferibile non solo alle opere pubbliche, ma anche alle opere private *di interesse pubblico* e comportanti trasformazione integrata del territorio ineditato.

Da qui la necessità e l'opportunità di coordinare le previsioni di POC e, quindi, l'attuazione dei singoli programmi descritti dalle schede operative, con gli API e, in tal senso va letto il rinvio effettuato nella descrizione delle modalità di attuazione contenuto nelle schede stesse. Viceversa, se tutte le previsioni operative fossero immediatamente efficaci o, peggio, se tutti gli interventi fossero immediatamente inclusi negli API, i termini di attuazione degli stessi, perlomeno ai fini espropriativi, sarebbero destinati a prematura decadenza, ben più breve rispetto alla ordinaria programmazione urbanistica.

3. Con riferimento ancora alle API e alla definizione del carico urbanistico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio.

- 3.1 **L'art.62, co.7, delle NTA prevede che gli API possono effettuare le precisazioni e modifiche che l'art. 26, co.3, della L.R.16/04 consente ai PUA senza considerare le stesse varianti al PUC:** *precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano; precisare i tracciati delle reti infrastrutturali e viarie; modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici; modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto*

dei contenuti essenziali della morfologia progettuale. In aggiunta ammette la possibilità, conformemente alle attribuzioni proprie degli API, di articolare l'ambito in più unità minime di intervento o più lotti funzionali, in relazione alla programmazione temporale degli interventi.

Si ritiene che tali previsioni siano del tutto coerenti con le disposizioni normative vigenti e con i contenuti propri degli API previsti per il PUC di Maiori, che richiamano e fanno proprie le schede operative di Piano, contenenti, a loro volta e di sovente, previsioni grafiche e cartografiche di massima. E, peraltro, se è possibile per il PUA, approvato dalla Giunta Comunale, apportare le modifiche/precisazioni su richiamate, senza che le stesse costituiscano variante, per quale motivo analoghe previsioni ratificate dal Consiglio Comunale (in sede di approvazione degli API e delle relative schede) dovrebbero invece essere considerati quali variazioni dello strumento urbanistico? Al riguardo è solo il caso di ricordare ancora in questa sede che, qualora il PUA contenesse disposizioni contrastanti con gli API l'approvazione del Piano è demandata al Consiglio Comunale, stante le previsioni di cui all'art.27, co.7, della L.R.16/04, secondo un processo logico del tutto coerente con il ragionamento sin ora svolto e con le previsioni di NTA in trattazione.

In tale logica si muove anche **la previsione di cui al comma 3 dell'art.5 delle NTA per la quale, sulla base dei rilievi mossi, si prevede la modifica/precisazione di seguito indicata:**

*I perimetri e le localizzazioni contenuti negli elaborati di progetto del PUC, a meno di quelli riferiti alle tutele e ai vincoli, non hanno valore **univocamente** prescrittivo. Compete **esclusivamente** agli Atti di Programmazione e agli strumenti di attuazione del PUC ~~l'esatta delimitazione~~ **la precisazione delle aree, già individuate dagli altri elaborati di Piano, nelle quali esso si attua e l'attribuzione dei consequenziali diritti e/o oneri, così come specificato nei successivi articoli.***

- 3.2 L'art.125 delle NTA del vigente Ptcp rientra nell'ambito delle previsioni di cui al Titolo V delle norme del Piano provinciale (recanti *Indirizzi operativi per il dimensionamento dei PUC*), ed in particolare di quelle di cui al Capo I (recanti *Indirizzi operativi per il dimensionamento residenziale*). In particolare, l'art.125 in parola è rubricato "*Il fabbisogno aggiuntivo*" e, per i primi 5 commi, definisce le modalità per pervenire alla quantificazione di tale fabbisogno nell'ambito del dimensionamento del PUC, su base decennale e assumendo il rapporto 1 alloggio = 1 famiglia. Il successivo comma 6 precisa poi le modalità per soddisfare tale fabbisogno (nuovi alloggi negli ambiti di espansione, riqualificazione, completamento e nuovi alloggi derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente). Per ultimo, il co.7, stabilisce quanto segue:

Nel PUC i Comuni dovranno, per le diverse aree del territorio, indicare il carico urbanistico massimo ammissibile, quale dato strutturale calcolato in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree ed altresì alle determinazioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), al quale tutti i PUC, e relative varianti, sono assoggettati così come disciplinato dalla normativa statale e regionale di riferimento. Il dimensionamento dei Piani dovrà quindi essere accompagnato dalla verifica della capacità delle risorse del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi. Da un punto di vista strettamente operativo, la determinazione della capacità di carico dovrà prendere avvio dalla completa ricognizione delle risorse stesse e da una accurata ricostruzione del quadro conoscitivo, a cui viene quindi affidato il compito di organizzare un sistema di conoscenze non limitato all'uso del suolo, ma esteso e mirato alla descrizione di stato e disponibilità delle risorse quali quelle idriche, energetiche, etc. Analogamente, ai termini in cui viene espresso il dimensionamento del piano dovranno essere affiancate unità di misura direttamente rapportabili al consumo delle risorse ambientali.

La richiamata norma prescrive, pertanto, la necessità di esplicitare carico urbanistico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio comunale in relazione alla componente residenziale e, di conseguenza, di verificare la sostenibilità dei carichi residenziali aggiuntivi previsti.

In considerazione del fatto che già l'art.9 della L.R.35/87 definisce, di fatto, una sorta di carico massimo ammissibile (in termini di nuovi vani residenziali) per il territorio comunale, andando a ridurre di 2/3 il dimensionamento del fabbisogno per l'adeguamento/sostituzione del patrimonio abitativo esistente non idoneo, non si era ritenuto, in prima approssimazione, di dover **esplicitare dati intrinseci nell'ambito del quadro conoscitivo e strutturale di Puc che, invece, si propongono nel prosieguo e che devono essere assunti quale parte integrante del PUC e del relativo rapporto ambientale.**

Le indagini effettuate per la elaborazione dell'anagrafe edilizia hanno evidenziato la presenza, nel territorio comunale, di:

- ✓ 263 vani pari a 105 alloggi¹ malsani e/o fatiscenti e comunque non risanabili
- ✓ 579 vani pari a 231 alloggi² sovraffollati

Per sopperire a tali condizioni di disagio si prevede nell'ambito delle previsioni strutturali, per una significativa quota parte, il ricorso ad interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (adeguamento igienico sanitario, limitato ampliamento, mutamento di destinazione d'uso; ecc.), al fine di evitare che tale obiettivo strategico determini consumo di suolo ineditato e, nella maggior parte dei casi, incremento del carico insediativo.

In via del tutto cautelativa e al solo fine di verificare la sostenibilità ambientale delle scelte strutturali ed operative, effettuate e da effettuare, si ipotizza che gli interventi previsti e/o ammessi dal PUC, al fine di sopperire al disagio abitativo rilevato, vadano astrattamente a determinare (circostanza che si ribadisce non rientra tra le effettive previsioni del PUC che, peraltro, riduce il fabbisogno decennale ad 1/3) l'insediamento di n.168 nuove famiglie, per complessivi 422 nuovi abitanti insediati³ (complessivamente pari alla metà del fabbisogno complessivo rilevato).

Tale variazione di carico insediativo, che peraltro andrebbe astrattamente a determinare un incremento della popolazione residente fino a valori (complessivamente pari 5.998 abitanti) comunque inferiori a quelli raggiunti nell'annualità 1981 (pari a 6.097 abitanti), determinerebbe un incremento:

- *di 33.600 metri cubi annui del fabbisogno idrico, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete idrica di adduzione gestita dal Consorzio Ausino;*
- *di 129.360 smc/annui di gas, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete di distribuzione dell'Amalfitana Gas;*
- *di 504.000 kwh/annui di elettricità, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete di distribuzione di Terna;*

¹ Si è pervenuto alla determinazione degli alloggi assumendo, quale parametro di raccordo della relazione 1vano/1abitante – 1 alloggio/1famiglia, la dimensione media della famiglia.

Atteso che utilizzando una funzione di proiezione lineare la dimensione media della famiglia di Maiori risulterebbe al 2028 pari a 2,48, si è assunto, secondo le indicazioni fornite dalla Provincia, il valore medio provinciale pari a 2,51.

² Vedi nota 1

³ Si è assunto ancora una volta il rapporto fissato dal Ptcp, 1 famiglia = 1 alloggio, e il rapporto fissato dal PUT, un vano = 1 abitante

- di complessivi 284,20 t/anno di rifiuti urbani, di cui 197,91 t/anno differenziabili, il cui smaltimento è assicurabile dall'esistente sistema di raccolta differenziata che nel 2019 ha raggiunto il 69,64%;
- di 7.596 mq del fabbisogno, ex art. 3 DM 1444/68, di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui:
 - 1899 mq per l'istruzione, soddisfatto dalle previsioni operative di PUC, che già prevedono nuove superfici per 3.800 mq contro i 1.968 mq richiesti;
 - 844 mq, ampiamente soddisfatto dalle dotazioni esistenti e previste dalla componente operativa di PUC;
 - 3.798 mq di verde attrezzato, soddisfatti dalle dotazioni esistenti tenendo conto dei criteri di dimensionamento definiti dal Ptcp;
 - 1.055 mq di aree a parcheggio, anch'esse ampiamente soddisfatte tenendo conto delle previsioni operative del PUC ed assumendo gli ordinari criteri di dimensionamento delle stesse, come definiti dal Ptcp.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art.125, co.7, delle NTA del Ptcp tale incremento complessivo di carico urbanistico residenziale è stato poi verificato, nella sua incidenza, in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree, andando a definire, per ciascuna di esse il carico urbanistico massimo ammissibile.

La verifica tiene, innanzitutto, in conto delle caratteristiche intrinseche delle aree stesse (estensione, grado di naturalità, livello di antropizzazione, sussistenza di condizioni di rischio idrogeologico, caratterizzazione paesaggistica, esistenza e caratteristiche delle urbanizzazioni primarie).

Gli esiti delle valutazioni in precedenza descritte/enunciate sono riportate nella tabella che segue.

Carico urbanistico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio
(elaborazione integrativa al dimensionamento di cui al par. 4.2.1 della Relazione illustrativa)

Z.O.	DESCRIZIONE	Sup. Territ. ha	Carico urb. residenz. <u>valore attuale</u> numero di famiglie	Densità Territor. Attuale famiglie/ha	Grado di Naturalità	Grado di Antropizzazione	Grado di pregio paesaggistico	Grado di Urbanizzazione (primaria)	Carico urb. residenz. <u>max ammissibile</u> numero di famiglie	Densità Territor. max famiglie/ha	Incremento da PSC	Incremento da POC	Incremento Totale
									variazione	variazione	incred.	incred.	incred.
Tra1	gli spazi aperti naturali di tutela integrale = le aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.	983,39	9	0,01	Alto	Basso	Alto	Basso	9	0,01	0	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra2	gli spazi aperti boscati di tutela ecologica = le aree boscate ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	400,05	10	0,02	Alto	Basso	Alto	Basso	10	0,04	0	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra3	gli spazi aperti naturali di tutela ecologica, idrogeologica e di difesa del suolo = le aree naturali ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	58,67	0	-	Alto	Basso	Alto	Basso	0	0,00	10	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra4	le aree di tutela agricola e dei terrazzamenti = le aree agricole di rilievo paesaggistico (agrumeti/vigneti/oliveti) ed ordinarie ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.;	88,03	26	0,30	Medio /Alto	Medio /Basso	Alto	Medio /Basso	36	0,41	10	0	10
									38,46%	38,46%	38,46%	0,00%	38,46%

Tra5	le aree di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 e z.t.4 del P.U.T.	0,50	3	6,00	Medio	Medio	Medio /Alto	Medio /Basso	6	12,00	3	0	3
									100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Tra6	le aree agricole ricadenti in z.t. 4 del P.U.T.	2,74	10	3,65	Medio /Basso	Medio	Medio	Medio	82	29,93	9	63	72
									720,00%	720,00%	90,00%	630,00%	720,00%
Tra7	le aree agricole ricadenti in z.t. 12 del P.U.T.	3,18	9	2,83	Medio /Basso	Medio	Medio	Medio	12	3,77	3	0	3
									33,33%	33,33%	33,33%	0,00%	33,33%
Is1	tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) e 4 (tessuti e complessi edilizi storici) del P.U.T.	1,87	166	88,77	Basso	Alto	Alto	Alto	190	101,60	12	12	24
									14,46%	14,46%	7,23%	7,23%	14,46%
Is2	zone di rispetto ambientale dei tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) e 4 (tessuti e complessi edilizi storici) del P.U.T.	0,93	19	20,43	Medio	Medio	Medio /Alto	Medio	23	24,73	4	0	4
									21,05%	21,05%	21,05%	0,00%	21,05%
Is3	tessuti storici ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	0,24	28	116,67	Basso	Alto	Alto	Medio /Alto	32	133,33	4	0	4
									14,29%	14,29%	14,29%	0,00%	14,29%
Is4	il borgo marinaro di Erchie (z.t. 1a, 1b e 4 del PUT)	3,36	41	12,20	Medio	Alto	Alto	Medio /Alto	47	13,99	6	0	6
									14,63%	14,63%	14,63%	0,00%	14,63%
Ir1	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	0,98	5	5,10	Basso	Medio /Alto	Medio	Medio	8	8,16	3	0	3
									60,00%	60,00%	60,00%	0,00%	60,00%
Ir2	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) del P.U.T.	4,81	197	40,96	Basso	Medio	Medio	Medio /Alto	205	42,62	8	0	8
									4,06%	4,06%	4,06%	0,00%	4,06%
Ir3	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 4 e nella z.t.6 del P.U.T.	4,79	220	45,93	Medio /Basso	Medio /Alto	Medio	Medio /Alto	235	49,06	15	0	15
									6,82%	6,82%	6,82%	0,00%	6,82%
Ir4	tessuti di recente edificazione a fronte mare misti ad attrezzature portuali, arenile e strutture per la balneazione ricadenti nella z.t. 6 del P.U.T.	17,81	609	34,19	Basso	Alto	Medio /Basso	Medio /Alto	625	35,09	16	0	16
									2,63%	2,63%	2,63%	0,00%	2,63%
	TOTALE	1571,35	1352	0,86					1520	0,97	93	75	168
									12,43%	12,43%	6,88%	5,55%	12,43%
NB	Le aree Tra_6 sono le uniche aree di potenziale trasformazione previste dal PUC in conformità al PUT.												
	La densità territoriale per finalità residenziali ipotizzata è pari a 0,22 mq/mq < al minimo previsto dal PUT pari a 0,25 mq/mq												

Infine, atteso che la dismissione del patrimonio edilizio rilevato quale inadeguato, deve essere un obiettivo da perseguire in maniera tendenziale in un arco di tempo piuttosto lungo, in conformità alle previsioni di PUT si ritiene ammissibile, nell'ambito del dimensionamento decennale previsto dal PUC, una quota max di nuova edificazione residenziale pari a 1/3 delle esigenze rilevate dall'Anagrafe Edilizia.

Di, conseguenza, il PUC prescrive che gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali (fatta eccezione che per quelle derivanti dal frazionamento di unità esistenti, che non incidono sul carico insediativo complessivo) potranno essere realizzati in attuazione diretta

(variazione di destinazione, recupero di immobili diruti, nuova costruzione, ecc.) ovvero previsti nell'ambito del POC, nei limiti dei carichi insediativi max sopra individuati per ciascuna zona e, comunque, entro i limiti di dimensionamento complessivo del PUC, secondo una procedura a sportello.

Da tutto quanto sopra esplicitato ed argomentato si vince che:

- **l'individuazione di aree di trasformazione per finalità residenziali (PIU_16, PIU_17, PIU_18), ricadenti nelle z.o. Tra_6 è perfettamente coerente con la definizione dei carichi max ammissibili su richiamata;**
- per quanto concerne la *verifica della capacità delle risorse del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi* (residenziali, ndr), **il fabbisogno di nuove abitazioni previsto dal PUC di Maiori, volto (come già detto e come sarà ulteriormente precisato nel prosieguo della presente) a favorire le condizioni per la progressiva dismissione del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da condizioni di sovraffollamento e da una condizione di non idoneità igienico sanitaria, non determina alcuna significativa variazione del carico urbanistico né alcun ulteriore impiego di risorse idriche, energetiche, ecc., trattandosi, nella stragrande maggioranza dei casi, di mera sostituzione.**

Pertanto, si ritiene che il PUC di Maiori e il relativo Rapporto Ambientale hanno complessivamente valutato correttamente le previsioni strutturali e operative effettuate e, tuttavia, per maggior chiarezza **si ritiene che le valutazioni sopra proposte e riportate in corsivo vadano assunte quali integrazioni/precisazioni ai contenuti del par. 4.2.1 della Relazione illustrativa e al cap. 5 del Rapporto Ambientale.**

4. Con riferimento alle tematiche relative al dimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale del Puc, al punto 4 della nota che si riscontra si affronta il tema del cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti, richiamato diffusamente anche nell'ambito di punti successivi.

In relazione al tema si evidenzia che tutti gli strumenti urbanistici, del presente e del passato, si limitano, semplicemente, ad individuare, per ciascuna zona omogenea in cui è ripartito il territorio comunale, le destinazioni d'uso compatibili, facendo peraltro salve le destinazioni legittimamente esistenti e che non risultino in contrasto con specifiche esigenze di zona (attività insalubri, attività incompatibili per decoro, ecc.) per le quali può essere auspicata, incentivata, favorita la delocalizzazione, ma non di certo imposta, se non in casi di rilevantissimo interesse pubblico e previa attivazione delle necessarie procedure espropriative con connesso indennizzo, a valere sulle risorse pubbliche, generalmente limitatissime.

La variazione di destinazione d'uso o la destinazione da imprimere ad immobile, diversa da quelle legittimamente preesistente alla data di adozione del PUC, non può di certo essere autoritativamente attribuita dal Piano (se non, anche in questo caso, previa individuazione di un rilevante interesse pubblico e riconoscimento di adeguata indennità espropriativa) ma è liberamente scelta dal privato in conformità alle destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto delle norme edilizie ed igienico sanitarie vigenti.

Tale attività è genericamente ricondotta dall'art.3 del DPR 380/01 e s.m.i., nel novero degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi incluso il restauro e risanamento conservativo, tipologia di intervento sempre realizzabile, come più volte sancito dai principali orientamenti giurisprudenziali, tra cui la pronuncia della Corte Costituzionale 529/1995 proprio in merito a talune previsioni del PUT.

In considerazione della particolare fragilità del territorio e delle specifiche previsioni normative vigenti per lo stesso, il PUC ha stabilito di contingentare tali variazioni, qualora riguardino destinazioni residenziali (o terziarie private), in luogo di vietarle completamente (circostanza non condivisa dal punto di vista strategico e che sarebbe stata di facile censura di carattere giurisdizionale) ovvero di liberalizzarle totalmente (come di fatto avviene nella maggior parte dei Comuni, anche quelli interessati da Piani di più recente elaborazione). Tale contingentamento può essere anche affidato, **nel caso di variazione finalizzata alla realizzazione di una nuova autonoma unità residenziale, al rispetto dei carichi insediativi ammissibili per zona come in precedenza riportati e, comunque, così come già oggi stabilito dal PUC, al rispetto delle soglie di contingentamento massimo stabilite** in ottemperanza alle previsioni di cui all'art.9 della L.R.35/87, nel caso dell'edilizia residenziale in trattazione.

5. Con riferimento alla tematica del rapporto tra dimensionamento del fabbisogno di nuove residenze, carichi insediativi massimi ammissibili e previsioni attuative di Piano, si rappresenta quanto segue.

5.1. La componente programmatico-operativa del PUC:

- prevede, come evidenziato e quantificato nell'ambito del precedente punto 1, una quota di nuove costruzioni, da destinare ai soli aventi diritto, eseguibili mediante interventi di edilizia convenzionata o ERS;
- definisce i Piani di Recupero che in nessun caso prevedono o potranno prevedere la realizzazione di significative nuove quote di edilizia residenziale (in termini di nuove unità), ma unicamente interventi di risanamento del patrimonio abitativo esistente (eventualmente anche, ove opportuno e possibile, in termini di sostituzione edilizia) e/o adeguamento igienico-sanitario-funzionale (che, tuttavia, non determinerà la formazione di nuovi alloggi e, di conseguenza, incremento del preesistente carico urbanistico di zona). La generica possibilità di prevedere *nuove costruzioni* è pressoché esclusivamente riferibile alle previsioni di interventi di sostituzione edilizia qualificabili come tali, ancorché a parità di carico insediativo, ovvero alle previsioni di attrezzature e servizi pubblici e/o di uso e interesse pubblico.

La componente strutturale di PUC prevede, invece, la possibilità in determinate z.o. di realizzare, in attuazione diretta:

- a) modesti interventi di adeguamento igienico-sanitario-funzionale (che, tuttavia, non determinano la formazione di nuovi alloggi e, di conseguenza, incremento del preesistente carico insediativo di zona);
- b) variazione di destinazione d'uso di porzioni di immobili esistenti per finalità anche di natura residenziale, qualora ne ricorrano le condizioni. Molteplici di tali interventi saranno realizzati per adeguare unità residenziali esistenti, e, in quanto tali, non determineranno incremento del carico urbanistico esistente; in taluni casi si potrebbe verificare la realizzazione di nuove unità, attuabile nei limiti di dimensionamento del fabbisogno definito dal PUC (sia in termini di alloggio, come previsto dal Ptcp, sia in termini di vani, come previsto dal PUT per l'Area sorrentino amalfitana). In caso di realizzazione di nuove unità per le stesse andrà ulteriormente precisato nell'ambito delle NTA (rispetto a quanto già evidenziato nella relazione illustrativa) l'obbligo di stipula con il Comune di convenzione disciplinante prezzi di vendita e canoni di locazione a favore degli aventi diritto; tale precisazione da riportare nelle NTA andrà a costituire parte integrante e sostanziale del PUC da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;

- c) la ricostruzione di edifici diruti, genericamente riconducibile alla categoria normativa della ristrutturazione edilizia. Qualora tali interventi dovessero andare tuttavia a configurare interventi di nuova costruzione (alla luce delle previsioni di cui all'art.3 del DOPR 380/01) ovvero una nuova destinazione residenziale andrà precisato l'obbligo di stipula con il Comune di convenzione disciplinante prezzi di vendita e canoni di locazione a favore degli aventi diritto; tale precisazione da riportare nelle NTA andrà a costituire parte integrante e sostanziale del PUC da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- d) la realizzazione di eventuali interventi di edilizia residenziale rurale (solitamente non ricompresa negli ordinari processi di dimensionamento del fabbisogno residenziale) volta a soddisfare le esigenze insediative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ammissibile nella sola zona Tra6 di PUC in presenza di un lotto minimo pari almeno a 8.000 mq, dimensione peraltro piuttosto significativa in considerazione della parcellizzazione della proprietà fondiaria rilevabile in zona agricola.

Ebbene, come già evidenziato nell'ambito del precedente punto 3.2, atteso il dato piuttosto modesto del fabbisogno abitativo previsto dal PUC in ottemperanza alle previsioni (ben più restrittive rispetto al Ptcp) di cui all'art. 9 della L.R.35/87 e s.m.i., non si era ritenuto, in prima approssimazione, di dover esplicitare il **Carico urbanistico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio. Lo stesso, tuttavia, è stato proposto in precedenza quale elaborazione integrativa per il PUC, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, unitamente alla specificazione che gli interventi di nuova edilizia residenziale potranno essere realizzati in attuazione diretta ovvero previsti nell'ambito del POC, nei limiti dei carichi individuati per ciascuna zona e, comunque, entro i limiti di dimensionamento complessivo del PUC, secondo una procedura a sportello.**

- 5.2. Per quanto concerne la *verifica della capacità delle risorse del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi* si evidenzia, ancora una volta, che il fabbisogno previsto dal PUC di Maiori è volto a favorire le condizioni per la progressiva dismissione del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da condizioni di sovraffollamento e di non idoneità igienico sanitaria, tanto da aver determinato la classificazione dello stesso nell'ambito degli alloggi malsani e fatiscenti e non recuperabili, come attestato dall'Anagrafe Edilizia. Pertanto **la realizzazione degli interventi in trattazione, di per sé, non determinerebbe alcuna variazione del carico urbanistico né alcun ulteriore impiego di risorse idriche, energetiche, ecc., trattandosi nella stragrande maggioranza dei casi, di mera sostituzione.** Peraltro, come già evidenziato in precedenza, anche a voler astrattamente considerare che una parte degli alloggi realizzabili/ottenibili consentano l'insediamento di nuove famiglie, si dovrebbe andare a considerare un potenziale incremento del carico urbanistico assolutamente sostenibile sotto il profilo urbanistico, ambientale, e dell'impiego delle risorse non rinnovabili.
- 5.3. Per quanto concerne poi il rinvio alla previsione di cui all'art.12 della L.R.35/87 e alla contestuale richiesta di univoca definizione del destino degli alloggi malsani e fatiscenti, non recuperabili, si ritiene francamente inattuabile un modello di intervento che preveda che la sostituzione di una parte dei vani malsani e fatiscenti o degli alloggi sovraffollati (selezionata con quali criteri?) debba essere unitariamente realizzata con interventi di sola iniziativa pubblica e con risorse completamente pubbliche, espropriando i vani-alloggi malsani e fatiscenti e non recuperabili o sovraffollati, trasferendo d'imperio le famiglie ivi residenti in alloggi di edilizia economica e popolare, variamente realizzati mediante recuperi, sostituzioni edilizie, (anch'esse da espropriare) o interventi di nuova costruzione.

Si tratta di modalità evidentemente inattuabili e che comunemente non sono più perseguite da decenni dalla prassi urbanistica che tende sempre più di sovente a creare condizioni favorevoli alla realizzazione degli interventi di risanamento e a sollecitare l'investimento di risorse private anche per la realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, specie nei centri storici (vedi in tal senso anche le previsioni di cui all'art.91, co.5, delle nta del Ptcp).

Peraltro il PUT stabilisce che soltanto 1/3 dei vani malsani e fatiscenti e non recuperabili e dei vani sovraffollati possa rientrare nella quantificazione del fabbisogno decennale, con l'evidente intento di creare le condizioni volte a favorire la progressiva dismissione di tale patrimonio ritenuto non idoneo e non di certo con l'intento di sostituire lo stesso con un irrealizzabile (per evidenti motivazioni, economiche, sociali, storico-culturali) atto d'imperio pubblico.

Nella pratica urbanistica corrente e in tutti i piani approvati e giudicati conformi al PUT, nel corso degli ultimi decenni, risulta sistematico il ricorso ad interventi di edilizia residenziale convenzionata, nonché, da ultimo, anche alla tipologia dell'edilizia sociale, comunemente assimilate, unitamente all'edilizia residenziale sovvenzionata, alla categoria dell'edilizia residenziale pubblica. La stipula di apposita convenzione volta a disciplinare i prezzi di vendita e/o di locazione a favore dei soli aventi diritto costituisce la garanzia per il perseguimento dell'obiettivo fissato e per favorire, appunto, la progressiva dismissione di un patrimonio non idoneo o, quando possibile, per il suo adeguamento. Sono questi gli obiettivi che persegue il PUC di Maiori in luogo di inverosimili e/o anacronistiche procedure dirigistiche, ancor più inattuabili in un contesto quale quello della Costiera amalfitana, caratterizzato da condizione di estrema sensibilità paesaggistica e fragilità idrogeologica.

Proprio per tali motivi il PUC attribuisce agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, esplicitati in modo del tutto coerente con le previsioni di cui all'art.15 delle nta del Ptcp (recanti norme per *La riqualificazione e rivitalizzazione dei centri storici e dei quartieri della tradizione*), anche con riferimento alle tematiche della variazione della destinazione d'uso, un ruolo assolutamente significativo per perseguire, nel rigoroso rispetto dei parametri di dimensionamento definiti dal PUT, la progressiva dismissione abitativa di un patrimonio edilizio non adeguato allo svolgimento di funzioni residenziali e a cui ogni proprietario potrà attribuire una destinazione conforme alle previsioni degli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti e nei limiti degli eventuali contingentamenti fissati.

5.4. In tal senso, e anche alla luce di quanto in precedenza evidenziato in merito al cambio di destinazione d'uso, non si ritiene che il Piano possa o debba attribuire destinazioni specifiche ad immobili oggetto di riconversione, da effettuare, invece, su scelta della proprietà, nel rispetto delle destinazioni ammissibili per zona, dei requisiti tecnico-funzionali e dei parametri di dimensionamento, nei settori contingentati.

Peraltro, si ritiene che il rispetto del carico urbanistico max sia garantito dall'insieme delle misure in precedenza richiamate, così come integrate in accoglimento di osservazioni proposte da codesto Spett.le Ufficio, mentre nulla debba o possa essere previsto con riferimento ad eventuali **mutamenti dell'esigenza di dotazione di standards urbanistici, comunemente rientrante nelle ordinarie attività di aggiornamento delle previsioni di Piano** da effettuare con cadenza quinquennale (in sede di aggiornamento della componente operativa) o, tutt'al più, decennale, atteso essere questo l'arco temporale a cui riferire il dimensionamento secondo quanto previsto dalla L.R.35/87.

A conferma di quanto appena rappresentato si evidenzia che:

- le isolate destinazioni non residenziali ammissibili nell'ambito degli insediamenti residenziali, per funzioni quali *negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,*

ecc., usufruiscono delle dotazioni previste ex art.3 DM1444/68 in relazione al numero di abitanti insediato/insediabile nell'ambito territoriale preso in considerazione;

- le previsioni di cui all'art.5 del DM. 1444/68 sono riferibili a "nuovi insediamenti" di carattere commerciale e direzionale e non, di certo, a singoli, minimali, interventi, che, peraltro, anche cumulativamente (e cioè per tutti i 5.576 mq ammessi e sui cui si tornerà nel prosieguo) determinerebbe un fabbisogno di standards (nell'ordine dell'80%, riducibile di un ulteriore 50%) ampiamente soddisfatto dalle dotazioni esistenti;
- altra questione è quella dei "nuovi insediamenti" commerciali/direzionali per i quali prevedere, in caso di attuazione diretta appunto, un regime convenzionato per la cessione (ed eventualmente realizzazione) degli standards necessari o, tuttalpiù, la monetizzazione di quelle aree eccessivamente parcellizzate e/o non utili a soddisfare il fabbisogno della collettività. Tali circostanze vengono contemplate sia dal PUC che dal RUEC di Maiori: il primo prevede specifici ambiti di trasformazione volti alla riqualificazione e riconversione del patrimonio edilizio esistente, per l'attuazione dei quali è prevista la redazione di specifico PUA che preveda le eventuali nuove aree da destinare a dotazioni pubbliche; il secondo ammette la possibilità, qualora il nuovo insediamento richieda la individuazione e cessione di aree a standards, e qualora le stesse non siano motivatamente ritenuti utili dall'Amministrazione comunale, di procedere alla monetizzazione del valore delle stesse, in conformità a quanto stabilito anche dal Regolamento tipo previsto dalla Provincia di Salerno.

Non direttamente connessa alle competenze del Piano è, invece, la qualificazione tecnico giuridica degli interventi di mutazione di destinazione, la individuazione dei casi in cui la stessa risulta urbanisticamente rilevante e, di conseguenza, si renda necessaria l'approvazione di un progetto convenzionato e/o la eventuale quantificazione degli oneri da corrispondere per contribuire alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria connesse alla nuova destinazione attribuita, che risultano regolate dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari nazionali, regionali e comunali.

6. Con riferimento al computo delle attrezzature pubbliche esistenti (c.d. standards urbanistici) effettuato nell'ambito del paragrafo 3.2.3 della Relazione generale, e poi considerato per il successivo dimensionamento effettuato nel par.4.2.2.

6.1. Si evidenzia che:

- l'art.3 del D.M. 1444/68 alla lettera b) nell'elencare le attrezzature di interesse comune ricomprende genericamente quelle religiose, senza ulteriormente specificarne la tipologia. Spesso, peraltro, è difficile distinguere le aree occupate da edifici (religiosi) aperti al pubblico (chiese, aree museali, biblioteche, giardini, ecc) da quelli ad uso privato della medesima istituzione religiosa. In accoglimento di quanto segnalato, si stralciano dalle tabelle riportate nel paragrafo 3.2.3 della Relazione le cappelle private e si procede inoltre, in ottemperanza alle previsioni di cui all'art.4 della L.R.9/90, allo stralcio, dal computo della dotazione esistente di *aree per attrezzature di interesse comune*, della quantità minima di aree destinate ad attrezzature religiose prescritta dall'art.1 della medesima legge e pari a 5.000 mq. Tale previsione risulta, tuttavia, a giudizio di chi scrive, formalmente in contrasto con le previsioni di cui all'art.3 del DM1444/68, atteso peraltro che le strutture religiose, ed in particolar modo le parrocchie di quartiere, svolgono, di fatto, un indiscutibile ruolo quale spazio di interesse comune;

- l'istituto statale di istruzione superiore è stato erroneamente computato nell'ambito delle attrezzature scolastiche ex art.3 DM 1444/68. Si procede pertanto a correggere tale errore nelle tabelle di seguito riportate;
- nel computo degli standards effettuati non erano invece state computate depuratore dismesso, serbatoio, cimitero.

Alla luce di quanto sopra si propone, di seguito il calcolo delle attrezzature riportato nel paragrafo 3.2.3 con le correzioni derivanti dalle osservazioni prodotte e di cui sopra si è detto:

Tipologia	Descrizione	sup	coef. Zona A e B	Standard	abitanti all'1.01.19	standard pro capite
		(mq)		(mq)	n.	(mq/ab)

Aree per l'istruzione asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

Apl1	Istituto comprensivo statale di Maiori in via Capitolo 2	5.274	2	10.548		
Apl2	Istituto comprensivo statale di Maiori in via Nuova Chiunzi	2.789	2	5.578		
Apl3	Scuola dell'Infanzia paritaria San Domenico	2.628	2	5.256		
totale		10.691		21.382	5.576	3,83

Attrezzature di interesse comune

Apl4	Chiesa e Convento di San Francesco con annessa biblioteca, antico cimitero e Fonte di San Bernardino	3.677	2	7.354		
Apl5	Comando Stazione Carabinieri	891	2	1.782		
Apl6	Ufficio Postale	1.352	2	2.704		
Apl7	Colleggiata di Santa Maria a Mare, con annessa grotta, e Chiesa di Santa Maria del Carmine	2.208	2	4.416		
Apl8	Chiesa di San Giacomo a Platea	223	2	446		
Apl9	Municipio, ASL, Azienda di Soggiorno e Turismo	9.629	2	19.258		
Apl10	Complesso conventuale di San Domenico e chiesa del Santo Rosario	5.734	2	11.468		
Apl11	Chiesa di San Pietro in posula	367	2	734		
Apl12	Chiesa di Santa Maria delle Grazie	669	2	1.338		
Apl13	Attrezzature comunali in via demanio	6.981	1	6.981		
Apl14	Complesso abbaziale di Santa Maria Olearia	783	1	783		
Apl15	Chiesa della Madonna Addolorata	131	2	262		
Apl16	Cappella dell'Addolorata annessa al Palazzo Confalone	73	2	146		
Apl17	Chiesa di San Rocco (antica chiesa di San Sebastiano)	45	2	90		
Apl18	Cappella privata	28	2	56		
Apl19	Cappella privata	104	2	208		
Apl20	Castello di San Nicola de Thoro Plano	7.307	1	7.307		
Apl21	Chiesa di San Martino	494	1	494		

Apl22	Chiesa di Santa Maria del Principio	323	2	646		
Apl23	Santuario di Santa Maria dell'Avvocata	4.536	1	4.536		
Apl24	Chiesa di Santa Maria Assunta (ex abbazia benedettina) ad Erchie	230	2	460		
Apl25	Vigili del Fuoco – Distaccamento di Maiori	1.413	2	2.826		
totale		47.149		74.295	5.576	13,32
		47.017		74.031		13,28
a detrarre	ex art.4 della L.R.9/90	-5.000		-10.000		
totale		42.017		64.031	5.576	11,48

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport						
Apl26	Lungomare G. Amendola - versante ovest	9.741	2	19.482		
Apl27	Aree di verde attrezzato in via Arsenale	562	2	1.124		
Apl28	Aree di verde attrezzato in via Cristoforo Colombo	1.968	2	3.936		
Apl29	Attrezzature sportive in località Santa Maria delle Grazie	994	2	1.988		
Apl30	Campo sportivo San Martino in località Demanio	9.918	1	9.918		
Apl31	Aree di verde attrezzato in via Demanio	1.787	2	3.574		
Apl32	Aree di verde attrezzato in località Castello	6.456	2	12.912		
Apl33	Aree di verde attrezzato in località Demanio	1.919	1	1.919		
Apl34	Lungomare G. Amendola - versante est	7.035	2	14.070		
Apl35	Aree attrezzate ad Erchie	2.343	2	4.686		
Apl36	Aree pedonali in via Casa Mannini	437	2	874		
Apl37	Aree pedonali in via Tenente Confalone	204	2	408		
Apl38	Aree pedonali in via Paie	504	2	1.008		
Apl39	Slargo in località San Pietro	615	2	1.230		
Apl40	Corso Regina Maier	11.152	2	22.304		
totale		55.635		99.433	5.576	17,83
		44.483		77.129		13,83

N.B. la ripetizione di alcune denominazioni è comunque riferita ad areali distinti, univocamente individuati sulla tavola delle previsioni strutturali di PUC

Aree per parcheggi						
Apl41	Aree parcheggio in Piazza Mercato	1.862	2	3.724		
Apl42	Aree parcheggio lungo via vecchia Chiunzi	589	2	1.178		
Apl43	Aree parcheggio sul lungomare	928	2	1.856		
Apl44	Aree parcheggio in località Ponteprimario	483	1	483		
totale		3.862		7.241	5.576	1,29

Attrezzature e impianti non computati ai fini della verifica del soddisfacimento degli standards ex art.3 DM 1444/68

Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo						
Apt1	Istituto Statale d'Istruzione Superiore Pantaleone Comite	871	2	1.742		
totale				1.742	5.576	0,31

Impianto cimiteriale						
	Cimitero di Maiori	5.261	1	5.261		
totale		5.261		5.261	5.576	0,94

Servizi generali e impianti tecnologici						
	Porto di Maiori ed aree attrezzate	18.145	2	36.290		
	Depuratore dismesso	730	1	730		
	Serbatoio Ausino in via Nuova Chiunzi	300	1	300		
totale		19.175		37.320	5.576	6,69

Di conseguenza avremo:

Aree per l'istruzione	
Asilo nido, scuola materna, elementare e media	
TOTALE	21.382 mq

Aree per attrezzature di interesse comune	
Religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e varie	
TOTALE	64.031 mq

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport	
Parchi, parchi gioco, giardini pubblici, attrezzature sportive	
TOTALE	77.129 mq

Aree per parcheggi	
TOTALE	7.421 mq

Le rettifiche su riportate costituiranno parte integrante del PUC sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale e saranno riportate anche nell'ambito del paragrafo 4.2.2 della Relazione di Piano che, sarà corretto in relazione a quanto in precedenza evidenziato e precisato. Tale circostanza non va tuttavia ad incidere in modo significativo sullo specifico dimensionamento di piano che, rimane sostanziale inalterato, come di seguito specificato:

- aree per l'istruzione = 25.092 – ~~23.124~~ **21.382** = ~~1.968,00~~ **3.710,00** mq ;
- aree per attrezzature di interesse comune = 11.152 + 8.693 – ~~74.295~~ **64.031** = ~~54.450~~ - **44.186** mq → 0 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 100.368 + 43.464 – ~~99.433~~ **77.129** = ~~44.399~~ **66.703** mq;
- aree per parcheggio pubblico = 13.940 + 13.039 – 7.421 = **19.558** mq.

Il fabbisogno aggiuntivo derivante dalle rettifiche di cui sopra dovrà essere soddisfatto prevedendo, nell'ambito di quanto stabilito nel medesimo paragrafo della Relazione, quanto di seguito rettificato:

Interventi finalizzati a soddisfare l'esigenza di aree per l'istruzione: (rif. pag. 119)

Codice:	Titolo	
	Descrizione	Nuove Superfici
PIU_9:	Realizzazione nuovo asilo comunale	
	L'intervento programmato dall'Amministrazione comunale quale nuova costruzione nell'area retrostante il Palazzo Stella Maris – Palazzo Mezzacapo è al momento in avanzato stato di programmazione e, pertanto, il PUC ne conferma la previsione.	3.800 mq
	totale aree integrative per/ a servizio dell'istruzione	3.800 mq >1.968 mq 3.710,00 mq

Attesa la progressiva riduzione della popolazione scolastica e la contemporanea esigenza di razionalizzare la spesa per l'istruzione, su indicazione dell'Amministrazione comunale il PUC di Maiori prevede la dismissione del plesso scolastico di via Campo di superficie complessiva pari a 5.280 mq, comunque destinato ad accogliere ad attrezzature di interesse comune (standards urbanistici). E' solo il caso di evidenziare, infatti, che la previsione di cui all'art.3 del DM 1444/68 fissa una quantità inderogabile di standards minimi e pari a 18 mq/ab, mentre la ripartizione dello stesso è da considerare una indicazione applicabile in via ordinaria ("di norma"), ma non con valore assoluto e prescrittivo.

In ogni caso, si evidenzia, che la componente operativa del PUC destina l'ex Convento di San Domenico (interessante un ambito di 5.230 mq) ad accogliere un "centro di eccellenza per la formazione e la ricerca" e che nell'ambito del complesso sistema di parchi urbani ~~e-territoriali~~ dovranno realizzarsi orti didattici a servizio delle scuole dell'istruzione dell'obbligo, per una quantità minima pari a ~~3.348~~ 5.190 mq (5280 – (3800-~~1968~~ – 3.710))".

Interventi finalizzati a soddisfare il fabbisogno di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: (rif. pag. 121-122)

Codice:	Titolo	
	Descrizione	Nuove Superfici
ATsu_7:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato nell'area libera tra parco San Francesco e parco Santa Tecla con sottostanti parcheggi interrati	
		1.200 mq
ATsu_8:	riqualificazione dell'ambito a valle della Collegiata e ricompreso tra via degli Orti, via Capitolo e piazzale Campo	
		4.000 mq
ATsu_9:	riqualificazione delle aree libere ricomprese nell'ambito retrostante l'Istituto Tecnico di via nuova Chiunzi con sottostanti parcheggi interrati	

		1.200 mq
ATsu_11:	ampliamento delle aree di verde attrezzato e di parcheggio di via nuova Chiunzi e realizzazione della connessione con il rione Castello	
		6.000 mq
ATsu_12:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato in località Santa Maria delle Grazie con sottostanti parcheggi interrati	
		1.200 mq
PIU_12:	il lungofiume del Parco Fluviale Reghinna Major	
		5.000 mq quantità stimata per difetto
PIU_19:	verde attrezzato e servizi in località Vecite	
		2.700 mq
	totale aree di progetto per verde attrezzato	21.300 mq 44.399 66.703
ATsu_13:	il parco fluviale della vallone Vecite	
		42.166 mq
	Il Sistema dei Parchi Territoriali: ATsu_1: il parco agricolo del limone della Costa d'Amalfi ATsu_2 il parco naturalistico dell'Annunziata ATsu_3: il parco naturalistico di Capo d'Orso ATsu_4: il parco naturalistico delle Vene di San Pietro ATsu_5: il parco del Castello di San Nicola di Thoro Plano ATsu_6: il parco delle Torri costiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 16 ha; ▪ 464 ha; ▪ 30 ha; ▪ 254 ha; ▪ 10 ha; ▪ 40 ha.
		▪ 814 ha

Le scelte operative del PUC prevedono la realizzazione nel periodo di validità degli Atti di Programmazione degli Interventi di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per un quantità complessivamente stimata per difetto pari a 21.300 mq, con un deficit rispetto al fabbisogno previsto dalla L.R.35/87 pari a ~~23.049~~ 66.703 mq.

Allo stato risulta molto complesso andare ad individuare altre aree da destinare allo scopo e rinvenibili nell'ambito del tessuto urbano o in aree immediatamente contigue allo stesso e, allo stesso tempo, suscettibili di effettiva acquisizione al patrimonio pubblico, o comunque all'uso pubblico, e di consequenziale trasformazione a tale scopo.

Al riguardo è solo il caso di evidenziare in questa sede che le aree esistenti e destinate a tale scopo sono già pari a ~~99.433~~ 77.129 mq, a cui se si aggiungono le 21.300 previste dai programmi operativi, potremo far riferimento ad una dotazione piuttosto significativa, complessivamente pari a ~~21,65~~ 17,65 mq/ab. Le ulteriori

quote sono connesse alla presenza, e proporzionali, alle superfici esistenti destinate a residenze stagionali e attrezzature ricettive.

In ogni caso, come si è evidenziato nella precedente tabella, il PUC prevede la realizzazione di parchi urbani e territoriali per un'estensione complessivamente pari a 8 milioni e 452.000 mq; per essi le previsioni strutturali del PUC prevedono l'apposizione di un vincolo conformativo dell'uso del suolo, nonché la possibilità che specifici PUA, la cui redazione è inserita nell'ambito delle previsioni operative, prevedano che parte delle aree vengano acquisite al patrimonio pubblico, concorrendo alla definizione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati a parco attrezzato e verde pubblico, attrezzature all'area aperta per il gioco, lo sport, la cultura ed il tempo libero.

E' peraltro il caso di evidenziare in questa sede che l'art.11 della L.R. 35/87 prevede, conformemente a quanto ritenuto e dimostrato dal PUC per il caso in trattazione che "Nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all' interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub – area".

6.2. Il deficit che le previsioni di operative di PUC "non riescono a soddisfare" effettivamente è riferito alle sole aree per parcheggio pubblico ed è stato complessivamente quantificato, in via del tutto prudenziale, in complessivi 1.838 mq.

Come evidenziato nella relazione, infatti:

- tali quantità sono strettamente legate all'incidenza delle attrezzature e delle residenze stagionali con finalità turistico ricettive rilevate dall'Anagrafe edilizia, per le quali il PUT prevede la necessità di soddisfare degli standards aggiuntivi, stabilendo, tuttavia, che: nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all' interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.
- le aree destinate a parcheggio pubblico sono state computate nelle quantità minime realizzabili, ma per esse è verosimile prevederne la effettiva realizzazione (su più livelli) in misura perlomeno tale da colmare il deficit oggi computato;
- le quote di parcheggio pertinenziale previsti sono volte a soddisfare un deficit pregresso dello standard ex art.18 legge 765/67 e a garantire parte della sostenibilità economico-finanziaria dei programmi previsti. Peraltro, come ripetutamente evidenziato, il PUC stabilisce e computa delle quantità minime e non quelle effettivamente realizzabili mediante soluzioni su più livelli;
- le previsioni operative di Piano prevedono sistematicamente e del tutto legittimamente la eliminazione di parcheggi a raso in ambito urbano del tutto incompatibili sotto molteplici punti di vista (urbanistici, paesaggistici, funzionali). Peraltro, nella stragrande maggioranza se ne prevede la realizzazione in interrato.

7. Con riferimento alle tematiche relative al dimensionamento delle aree produttive previste dal PUC, ad integrazione del paragrafo 4.2.3 della Relazione di Piano, si rappresenta quanto segue.

7.1. L'intervento di cui alle previsioni operative di PUC rubricato ATi_1 si configura quale vera e propria nuova area produttiva con tale destinazione specifica, la sola presente/programmata nel territorio comunale:

- estesa ad una superficie territoriale sostanzialmente contenuta, pari a poco meno di 2 ha, in parte già occupata da estesi edifici con destinazione produttiva;
- da attuare secondo le previsioni di cui all'art.27 della legge 865/71;
- destinata dal PUC ad accogliere l'insediamento di attività produttive ed artigianali, anche e soprattutto nei settori della lavorazione e/o trasformazione di prodotti agricoli, tipici e/o locali, nonché ad accogliere, in quota parte il trasferimento delle attività presenti nel centro abitato, o in altre aree del territorio particolarmente sensibili, e non compatibili, perché inquinanti (come ad es. fabbri, marmisti, falegnami, meccanici, ecc.) o non consoni alle caratteristiche dei luoghi (ad es. attività commerciali che prevedono o necessitano di esporre la merce in aree aperte o visibili dal pubblico).

Pertanto, **il programmato PIP è stato innanzitutto dimensionato per accogliere iniziative produttive legate all'agricoltura e alle produzioni tipiche locali che, come anche segnalato dalle indagini condotte (anagrafe edilizia, dati camerali, censimento agricoltura, studi di settore, ecc.), costituisce un settore strategico da valorizzare** al fine di consentire lo sviluppo di iniziative imprenditoriali di tipo sostenibile. In tal senso si muove il PUC, non solo con la previsione in trattazione, ma anche con una serie di misure riferite al territorio rurale ed aperto, finalizzate alla tutela e alla valorizzazione, in chiave sostenibile, delle produzioni agricole locali di eccellenza.

Allo stesso tempo **l'esigenza di nuove aree per la delocalizzazione di attività produttive oggi ubicate in aree e manufatti esistenti ed incompatibili con gli stessi è confermata, in modo inoppugnabile, dai dati forniti dall'anagrafe edilizia**, che consente di definirne anche le relative quantità.

Peraltro, così come è possibile evincere dalla consultazione della Relazione, del Rapporto Ambientale, delle osservazioni prodotte e delle controdeduzioni fornite, le aree individuate dal PUC nella sua versione definitiva sono state notevolmente sottodimensionate rispetto all'effettiva esigenza originariamente stimata e proposta nell'ambito del preliminare di Piano (in cui si prevedeva la realizzazione di un'altra area PIP di analoghe dimensioni). Tale decisione in senso riduttivo è stata assunta, non senza ingenerare critiche per le aspettative disattese, a seguito di accurate valutazioni comparative effettuate in relazione alla sostenibilità funzionale delle ipotesi messe in campo, anche in riferimento al sistema della mobilità e dei trasporti.

- 7.2. Invece, per quanto concerne le destinazioni da attribuire ad immobili ed aree dismesse ci si riporta a quanto precedentemente argomentato in merito alle possibilità di attribuzione di destinazioni compatibili con le destinazioni di zona stabilite dal PUC, eventualmente nei limiti di eventuale contingentamento previsto e, comunque, nel rispetto delle norme edilizie, igienico sanitarie e di sicurezza vigenti, nonché a quanto diffusamente prescritto dalla norma di piano circa la necessità di riqualificazione ambientale di aree ed impianti dismessi in quanto incompatibili.
- 7.3. **L'intervento di cui alle previsioni operative di PUC rubricato PIU _15: Reginna Artigianato: riqualificazione della cartiera Confalone**, interessa un'area produttiva esistente, per la quale è in corso il programma di dismissione al di fuori del territorio comunale (in altra provincia), per la quale il Piano stabilisce una prioritaria esigenza di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area stessa e degli impianti insistenti su di essa, nell'ambito ed in coordinamento al più complesso programma volto alla realizzazione del Parco Fluviale del Reginna Major.
- Si tratta, pertanto, di un'area produttiva esistente per la quale non era possibile ipotizzare la realizzazione di un programma di iniziativa pubblica per l'acquisizione, la riconversione e la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito (insostenibile dal punto di vista economico)

né, tantomeno, era possibile, in considerazione dell'estensione della stessa, attribuire nuove funzioni, atteso il contingentamento delle nuove quote di edilizia residenziale e terziaria privata. L'unica soluzione perseguibile dal piano è, pertanto, la riconferma della prevalente destinazione produttiva/artigianale, e promuovere misure volte ad incentivare la realizzazione di processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale della stessa che, peraltro, ricade immediatamente a ridosso del nucleo abitato. In tal senso si è inteso attribuire la facoltà di integrare le attività artigianali con ulteriori funzioni compatibili, nonché con una eventuale nuova quota contingentata di commerciale (nei limiti del dimensionamento del PUC), senza andare tuttavia a modificare la destinazione prevalente attribuita al complesso. Gli eventuali ulteriori standards connessi alla trasformazione, e al connesso incremento del carico urbanistico, dovranno essere soddisfatti dalle previsioni del PUA (Piano di recupero e riqualificazione) prescritto per l'attuazione degli interventi di riconversione, come esplicitamente stabilito nel capitolo "attuazione" della scheda operativa contenuta nell'elaborato 3.2.1: *Il PUA ha valore di piano particolareggiato - di restauro e risanamento conservativo nell'ambito del quale occorre prevedere (a cura e spese del proponente) il recupero la cessione degli standard urbanistici connessi alla destinazione attribuita ed alla trasformazione operata nella misura definita dall'art.5 del DM 1444/68. Tali quantità potranno essere individuate e in tutto o in parte destinate alla realizzazione delle attrezzature previste dal PIU_12 per la parte ricadente nell'ambito, ed in particolare del percorso di lungofiume.*

7.4. Alla luce di quanto sopra evidenziato, si attesta, pertanto che il dimensionamento delle aree produttive operato dal PUC è stato effettuato:

- esaminando la domanda reale e/o potenziale rilevabile dall'analisi dei dati dell'Anagrafe Edilizia, delle indagini e rilevamenti di settore, dalle manifestazioni di interesse raccolte in via informale e/o in sede di consultazione preliminare e confermate anche successivamente in sede di osservazioni;
- accertando l'insussistenza di ulteriori aree PIP e, pertanto, di lotti disponibili per l'accoglimento di tali funzioni ed attività;
- a valle di una dettagliata analisi delle caratteristiche del patrimonio e delle aree produttive esistenti con destinazione produttiva, individuando dettagliatamente tutte le cause che non consentono la prosecuzione nell'uso dello stesso ovvero il suo potenziamento;
- calcolando, oltre alle aree per impianti tecnologici e le aree destinate ad accogliere gli standards previsti per legge, anche i necessari interventi di compensazione e mitigazione ambientale.

8. Con riferimento alle tematiche relative al dimensionamento delle aree terziarie private previste dal PUC, di cui al paragrafo 4.2.4 della Relazione di Piano, si rappresenta quanto segue.

L'art.1, co.81, della L.R.16/14 eleva di 1 mq/abitante il parametro di dimensionamento, già definito dall'art.10 della L.R.35/87, delle *superfici utili lorde da destinare agli usi terziari* a condizione che tali ulteriori superfici 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.* In sostanza, l'innovazione introdotta dalla più recente legge regionale alle previsioni del PUT consiste nell'aggiungere al previgente parametro di dimensionamento delle superfici terziarie private, pari a 3mq/ab (comprendente di esistenti e di nuove), un ulteriore parametro pari a 1mq/ab, ammissibile/utilizzabile esclusivamente mediante il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti.

La circostanza che l'attuale dotazione di superfici terziarie private di Maiori, come rilevata dall'Anagrafe edilizia, sia eccedente rispetto alle quantità fissate dall'art.10 della L.R.35/87 non consente, come

esplicitamente stabilito dal PUC, la previsione di nuove costruzioni destinate, in tutto o in parte, ad attività direzionali, servizi privati, commercio, ecc.; allo stesso tempo, del tutto legittimamente è invece possibile prevedere una quota minimale (1 mq/ab) di nuove superfici terziarie private derivanti dal recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento di destinazione d'uso. E' solo il caso di evidenziare che tale impostazione è stata recentemente condivisa da codesto spett.le Ente, ma anche dalla Città metropolitana di Napoli, in sede di valutazione di coerenza alle strategie a scala sovra comunale (ax art.3, co.3, Reg.Reg.5/2011) del PUC di Cava de Tirreni e del PUC di Gragnano. Peraltro, se così non fosse, la previsione di cui alla richiamata LR 16/14 sarebbe del tutto incomprensibile e si sarebbe semplicemente potuta limitare ad incrementare i parametri di cui al co.1 dell'art.10 della L.R.35/87.

Con riferimento poi alla questione del carico urbanistico indotto e alla necessità di connessi nuovi standards, ci si riporta, integralmente a quanto in precedenza rappresentato, in particolare al punto 5.4. In ogni caso si evidenzia che la realizzazione di superfici terziarie private mediante variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, è consentita dal PUC per una quantità massima complessiva pari a 5.576 mq, corrispondenti a circa n. 37 nuove unità di superficie lorda massima pari a 150mq (corrispondente alla dimensione max di un esercizio commerciale di vicinato o ad un ufficio o studio professionale o, ancora, ad una piccola palestra o a un centro estetico) uniformemente distribuite nel tessuto edificato. Le stesse, del tutto evidentemente, non determineranno alcun impatto apprezzabile di natura urbanistica e/o ambientale, né alcuna variazione nell'impiego di risorse rinnovabili che non possa essere considerata ampiamente sostenibile, né alcun incremento della fruizione di servizi essenziali che non possa essere soddisfatto sulla base delle dotazioni esistenti. Per le stesse, anche volendo applicare le previsioni di cui all'art.5 del DM1444/68 (non pertinenti al caso alla luce di quanto già in precedenza evidenziato), sarebbe necessaria una dotazione di standards pari a complessivi 4.460 mq, riducibili a complessivi 2.230 mq (in considerazione che ci troviamo in zone prevalentemente classificabili quali A e B), quantità ampiamente soddisfatta dalle dotazioni esistenti e programmate dal PUC. Se invece tale dotazione fosse utilizzata per la riconversione di immobili di dimensioni più significative e tali da determinare "nuovi insediamenti" di carattere direzionale e/o commerciale, resta fermo l'obbligo di rispettare, anche qualora non esplicitamente previsto dal Piano, le esigenze di soddisfacimento degli standards indotti dalla trasformazione, come già in precedenza evidenziato.

9. Le schede operative di Piano indicano, nella sezione "Attuazione", **gli interventi in contrasto con specifiche previsioni sovra ordinate e per la cui attuazione è necessario ricorrere alle procedure di deroga invocate in forza del principio di flessibilità e di sussidiarietà affermati dalla legge 16/04.**

Tali circostanze sono, peraltro, state ampiamente descritte, illustrate, precisate ed argomentate nell'ambito del RA e, in particolare, nell'ambito del Cap.6 dello stesso, e non sono riconducibili alla mancata volontà di individuare ipotesi alternative o soluzioni altrimenti localizzabili, quanto piuttosto alla impossibilità di soddisfare le esigenze del territorio e della comunità locale senza ricorrere a tali possibilità derogatorie. E' del tutto evidente infatti che l'incrocio delle puntuali e restrittive previsioni del PUT, che consentono la possibilità di trasformazioni urbanistiche unicamente nella z.t. 4 e, marginalmente, nella z.t.2, e le perimetrazioni del pericolo non solo da frana, ma anche e soprattutto da colata, definite dal PSAI, consentirebbero, esclusivamente, la previsione di meri interventi manutentivi del patrimonio edilizio esistente. In molti altri casi ci troviamo di fronte ad immobili e/o infrastrutture esistenti che richiedono, inderogabilmente, interventi di adeguamento non consentiti da norme sovraordinate. Di qui la necessità di attivare dei processi derogatori, nel rigoroso rispetto delle procedure

di legge, che nella maggior parte dei casi sono relative a previsioni del PSAI da derogare, appunto, solo a seguito della previsione, realizzazione e collaudo dei preventivi interventi di mitigazione e/o di monitoraggio del rischio e solo previo parere favorevole della competente AdB. In tal senso le norme strutturali ed operative precisano che la realizzazione delle specifiche iniziative resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, volta a modificare contrastanti disposizioni sovraordinate, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le disposizioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.

Si riporta, di seguito, l'elenco dei programmi operativi di PUC per i quali è necessaria la preventiva attivazione della procedura derogatoria, la cui positiva definizione costituisce condizione indispensabile all'attuazione del programma stesso. Per ciascun programma sarà evidenziato lo strumento/previsione da derogare.

- *ATsu_1 - 6, Il Sistema dei Parchi Territoriali*: La realizzazione dei programmi, limitatamente agli eventuali interventi confliggenti con previsioni sovraordinate, resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le previsioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.
- *PIU_1: variante alla SS 163 per la realizzazione di un collegamento in galleria tra Maiori e Minori*: la variante al PUT è stata oggetto di recente approvazione da parte del Consiglio Regionale;
- *PIU_2: riorganizzazione e potenziamento dell'infrastruttura portuale di Maiori*: si tratta di intervento infrastrutturale per il quale è prescritta la variante al PUT, in quanto non previsto nella Relazione di accompagnamento redatta alla fine degli anni 70;
- *PIU_3: realizzazione di un sistema di protezione dall'azione erosiva per la fascia costiera di Maiori capoluogo*: si tratta di intervento da verificare sia con riferimento alle previsioni di PUT (attesa la sua prevalente realizzazione a mare) sia con riferimento alle misure di mitigazione dell'erosione costiera, di fatto decadute;
- *PIU_4: realizzazione del parcheggio di interscambio Maiori Sud di valenza comunale*: l'intervento ricade in z.t. 1b del PUT ed in zona B delle norme di salvaguardia del Parco, per cui dovranno essere attivate le necessarie procedure derogatorie, oltre che ad effettuare le necessarie verifiche con riferimento al rischio incombente da frana;
- *PIU_5: recupero ex impianto di depurazione insistente su via Taiani*: l'intervento ricade in z.t. 1b del PUT ed in zona B delle norme di salvaguardia del Parco, per cui dovranno essere attivate le necessarie procedure derogatorie, oltre che ad effettuare le necessarie verifiche con riferimento al rischio incombente da frana;
- *PIU_8: riqualificazione del plesso scolastico di via Chiunzi*: solo qualora la progettazione esecutiva prevedesse interventi di nuova costruzione ricadenti in zona 1B del PUT, la realizzazione del programma resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, volta a modificare le contrastanti previsioni sovraordinate, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le previsioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.

- *PIU_12: il lungofiume del Parco Fluviale Reghinna Major*: La realizzazione dell'intervento resta subordinata alla previsione dei preventivi interventi di messa in sicurezza dal punto di vista idrogeologico, ivi inclusa l'attuazione di un piano di monitoraggio e pre-allertamento specie con riferimento al rischio/pericolo da colata, ovvero, in caso di necessità, all'approvazione di apposito accordo di programma volto a derogare le previsioni del piano sovraordinato (PSAI);
- *PIU_14: Reginna Memoria*: riqualificazione della cartiera Del Pizzo: La realizzazione del programma resta subordinata, se del caso, alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, volta a modificare eventuali previsioni attuative contrastanti con disposizioni della pianificazione territoriale e sovraordinata (in particolare con riferimento alle previsioni del PSAI).
- *PIU_15: Reginna Artigianato: riqualificazione della cartiera Confalone*: La realizzazione del programma resta subordinata, se del caso, alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, volta a modificare eventuali previsioni attuative contrastanti con disposizioni della pianificazione territoriale e sovraordinata (in particolare con riferimento alle previsioni del PSAI).
- *POC_7: realizzazione di un nuovo ponte di collegamento tra la nuova e la vecchia via per Chiunzi in località Ponteprimario*: La progettazione dovrà dotarsi, anzitutto, di approfondimenti di carattere geomorfologico-idrogeologico volte ad affrontare le problematiche connesse al rischio da frana e da colata incombente, anche mediante la predisposizione di idonei programmi di monitoraggio e pre allertamento. In caso di perdurante sussistenza di condizioni ostative, la realizzazione del programma resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, volta a modificare le contrastanti previsioni sovraordinate.
- *PIU_22: adeguamento e messa in sicurezza SS163 e SP2*: La realizzazione del programma, limitatamente agli interventi confliggenti con previsioni sovraordinate, resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le previsioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.
- *PIU_23: recupero e riqualificazione della cava dismessa di Erchie*: La realizzazione del programma, limitatamente agli interventi confliggenti con previsioni sovraordinate, resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le previsioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.
- *PIU_24: recupero e riqualificazione della cava dismessa di Capo d'Orso*: La realizzazione del programma, limitatamente agli interventi confliggenti con previsioni sovraordinate, resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le previsioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.

L'eventuale mancata positiva definizione del procedimento di deroga/variante alle previsioni sovraordinate di quei pochi programmi su richiamati e considerati dal presente PUC per il soddisfacimento delle quantità minime di aree a standard definite dalle vigenti disposizioni (ad es. il PIU_4) costituirà implicita attestazione dell'impossibilità di reperire tali aree nel territorio comunale e della conseguente necessità di reperire le stesse nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub – area, così come stabilito dall'ultimo comma dell'art.11 della L.R.35/87.

10. **Con riferimento alle osservazioni formulate in relazione a taluni contenuti delle NTA, si evidenzia quanto segue.**

10.1. Art.13, co.8: sulla delocalizzazione delle attività incompatibili. Il Piano non da una indicazione sulla delocalizzazione delle attività incompatibili in quanto nel territorio comunale non sono presenti oggi aree, nella disponibilità dell'Amministrazione, destinate a tale scopo, infrastrutturate ed urbanizzate. Anche le aree previste dal PUC e utilizzabili per le finalità indicate potranno essere disponibili solo a valle di complesse procedure tecnico amministrative e a seguito del reperimento di rilevanti risorse finanziarie. Il comma in trattazione riconosce tale esigenza e pone quale alternativa la dismissione della funzione incompatibile o la delocalizzazione che può essere effettuata anche in aree disponibili al di fuori del confine comunale.

10.2. In merito alla variazione di destinazione d'uso nel territorio rurale ed aperto. Nel merito ci si riporta a quanto in precedenza evidenziato sull'argomento, precisando, tuttavia, che ai sensi del co.7 dell'art.13 le residenze ordinarie sono ammesse solo se preesistenti e che nel territorio rurale ed aperto non è ammessa alcuna destinazione terziaria privata.

10.3. La possibilità di individuare nuove aree per la localizzazione di nuova edificazione residenziale / turistica / produttiva è ammessa esclusivamente nell'ambito della predisposizione/aggiornamento della componente operativa del PUC e nelle sole aree agricole ordinarie ricadenti nella z.t. 4 del PUT, (Tra6 della componente strutturale del PUC) - rif. art.19, co.12. Il successivo comma 13 stabilisce criteri localizzativi del tutto coerenti con i criteri dalle previsioni del Ptcp.

Ad ogni buon conto **si ritiene che le previsioni di cui al richiamato art.19, co.13, delle NTA possano essere integrate come di seguito indicato in grassetto:**

*“La localizzazione delle attrezzature di cui al precedente comma è effettuata nell'ambito della definizione della componente operativa del PUC, sulla base di un documentato fabbisogno e nel rispetto **degli indirizzi del Ptcp**, della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche e dei seguenti indirizzi e prescrizioni:*

- *contiguità al tessuto edificato;*
- *adeguate condizioni di accessibilità;*
- *organizzazione compatta del nuovo insediamento e definizione netta dei suoi margini;*
- ***salvaguardia delle aree caratterizzate da terrazzamenti e mosaici agricoli ed agroforestali di significativo interesse agronomico, ambientale e paesaggistico.***

10.4. Artt. 26 e succ.: precisazione operative per la perimetrazione e l'attuazione dei PUA.

I PUA previsti dagli artt. 26 e succ. delle NTA per il Sistema Insediativo, quando non diversamente precisato e specificamente individuati nell'ambito della componente operativa di PUC, sono i Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della legge 457/78.

La gran parte di tali piani sono espressamente individuati e perimetrati nell'ambito delle Schede operative di PUC; ci si riferisce, in particolare, ai PUA previsti per:

- il “borgo storico di Maiori”;

- "Casale dei Cicerali";
- rione "Lazzaro";
- rione "Campo";
- rioni "Castello";
- rione "San Pietro";
- "Santa Maria delle Grazie";
- rione "Casale";
- rione "Vecite";
- "Ponteprimario";
- "Erchie".

Per essi, la inclusione negli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle previsioni di lavori pubblici o interesse pubblico previsti dagli stessi, così come stabilito dall'art. 25, co.4, della L.R.16/04.

Inoltre, al fine di evitare che ampie parti del territorio comunale non siano interessate da una pianificazione attuativa di dettaglio volta alla conservazione, recupero e valorizzazione dei valori storici e culturali, ad es. per mancanza di risorse in primo luogo di natura finanziaria, ma anche al fine di evitare che le previsioni siano riferite ad ambiti eccessivamente estesi o, al contrario, troppo parcellizzati e tali da non assicurare una visione ed una strategia complessiva, le norme di Piano introducono una certa flessibilità:

- nell'individuazione dell'estensione del singolo PUA, *esteso all'intero ambito* (porzione continua dell'area omogenea cartografata, ndr) *o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito;*
- nella possibilità di proposta ed attuazione, riconducibile sia al privato interessato che al pubblico.

Anche per tali iniziative di Pianificazione Attuativa le norme di Piano prescrivono il successivo inserimento negli API al fine della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle previsioni di lavori pubblici o interesse pubblico previsti dagli stessi.

Peraltro, il progressivo inserimento dei singoli programmi nelle API, anche e soprattutto sulla base delle risorse finanziarie, pubbliche e/o private, disponibili, consentirebbe di far coincidere "la "individuazione", di cui al comma 3 dell'art.27 della legge 457/78, con la data di approvazione dell'API che include lo specifico PdR e, di conseguenza, di computare da tale ultima data il termine triennale, di cui al co.3 dell'art.28 della stessa legge, per la loro approvazione.

Per quanto concerne le previsioni in materia di variazione di destinazione d'uso ci si riporta a quanto in precedenza lungamente rappresentato.

- 10.5. Il vigente Piano di Recupero redatto per il borgo marinaro di Erchie è limitato al fronte di mare e, in particolare, all'arenile e contiene previsioni giudicate del tutto compatibili con le previsioni di cui all'art.30 del Puc e, naturalmente, con le previgenti previsioni del PUT e PSAI, rispetto a cui è stato oggetto di verifica di coerenza nell'ambito del pregresso procedimento di approvazione. Pertanto, si conferma la validità delle sue previsioni nelle more della predisposizione

di un PdR più ampio e complesso, che ha il compito di affrontare in maniera unitaria tutte le questioni relative all'intero borgo, e non solo al suo fronte di mare, facendo riferimento allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della sua predisposizione, che peraltro non può essere oggetto di profonde trasformazioni, attesa la portata delle vigenti previsioni attuative.

11. La previsione di cui all'art.35, co.4, delle NTA, con cui si prescrive, nell'ambito della componente strutturale del PUC, che nell'ambito dei tessuti di recente edificazione a fronte mare misti ad attrezzature portuali, arenile e strutture per la balneazione, *gli spazi pubblici vanno liberati da parcheggi a raso di ogni tipo o da strutture incompatibili e pedonalizzati nella misura più ampia possibile; a tal fine il PUA potrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici e di tipo pertinenziale in interrato o idoneamente schermati*, deve trovare la sua attuazione nell'ambito del PIU_0 compreso nella componente operativa di Piano (rif. tav. 3.2.1).

Nell'ambito della redazione dello stesso occorrerà coordinare le previsioni del Piano particolareggiato (PUA), con le previsioni degli altri interventi previsti dalla componente operativa del PUC (PIU_01 – 06), anche e soprattutto in relazione allo stato di attuazione degli stessi e alle previsioni contenute negli API. In merito alla specifica questione posta è del tutto evidente che nell'ambito della prescrizione in trattazione rientrano anche i parcheggi a raso lungo la viabilità del lungomare, calcolati come standards esistenti.

In accoglimento del rilievo effettuato si propone, pertanto, di integrare la scheda del PIU_0, e in particolare la sezione dei requisiti prestazionali, con la dicitura di seguito riportata in grassetto: ***“Gli spazi pubblici vanno liberati da parcheggi a raso di ogni tipo o da strutture incompatibili e pedonalizzati nella misura più ampia possibile. Tali previsioni dovranno essere effettuate tenendo conto dello stato di attuazione di altre previsioni operative di PUC in modo da assicurare il mantenimento nell'ambito interessato perlomeno della dotazione di standards esistenti, con particolare riferimento alle aree destinate a parcheggio pubblico”.***

12. Art.62: Ambito di Trasformazione – Contenuti degli API.

Ci si riporta alle argomentazioni proposte al precedente punto 3.1.

13. **Con riferimento alle osservazioni formulate in relazione alle schede operative del PUC, si evidenzia quanto segue.**

- 13.1. Le quantità di standards aggiuntivi rispetto alle dotazioni esistenti sono riportate, per ciascuna previsione operativa di PUC che ne prevede la realizzazione, nell'ambito della Relazione di Piano e, in particolare, nelle “scelte operative” di cui al paragrafo 4.2.2.

- 13.2. La previsione di cui all'ATsu_8 riguarda un ambito complesso, in parte già di proprietà pubblica e in parte privata, con interventi per queste ultime che interessano il solo sottosuolo. L'ambizione del programma è quella di riqualificare l'intero ambito, riconducendo ad uso pubblico, in tutto o in gran parte, anche le superfici private (o almeno le superfici di calpestio a raso delle stesse). In tal senso si orienta pertanto il programma, andando a prescrivere una quantità minima di standards sostanzialmente pari all'intera superficie territoriale, tecnicamente conseguibile in quanto per i parcheggi pubblici è possibile ipotizzare anche uno sviluppo in interrato e su più livelli.

In ogni caso il Programma assicura, anche in caso di mancata convenienza nel coinvolgimento dei privati e di rimodulazione dell'intervento, il mantenimento delle superfici a standard attualmente esistenti.

13.3. La scheda operativa relativa al PIU_14, subordina l'esecuzione del previsto intervento, inclusa la connessa allocazione di attività ricettiva alberghiera, alla predisposizione di PUA nell'ambito del quale prevedere la realizzazione e/o cessione dei previsti standards di legge come ripetutamente sottolineato nell'ambito della scheda stessa. **Tale circostanza può essere oggetto di ulteriore precisazione, andando a esplicitare la necessità di rispettare, appunto, quanto oggi stabilito dal punto 1.9, L.R. 14/82 e dall'art.11 L.R.C.35/87.**

In ogni caso la previsione in trattazione è assolutamente conforme a quanto stabilito dall'art.119 delle NTA del Ptcp atteso che:

- costituisce la sola misura operativa di Piano volta alla definizione di nuove superfici a destinazione alberghiera, in un contesto quale quello di Maiori e della Costiera Amalfitana in cui la domanda è notevolmente superiore. Peraltro la scelta operata ha un significato fortemente strategico volto a contrastare il fenomeno che vede la progressiva dismissione dei posti letto alberghieri a favore di forme di ricettività di tipo extralberghiero;
- coinvolge un edificio storico (ex cartiera) a cui attribuire una nuova destinazione compatibile con i suoi elementi tipologici e morfologici, rispondendo a pieno alle priorità da assumere nei criteri localizzativi dei nuovi insediamenti turistico-ricettivi previsti dalla richiamata norma del Ptcp;
- è una previsione che si inserisce in una ricognizione puntuale e complessiva delle dotazioni ricettive esistenti effettuata nell'ambito dell'Anagrafe Edilizia.

Per quanto riguarda le previsioni delle norme strutturali di PUC, queste ultime ammettono nuova destinazione ricettiva (di tipo alberghiero e/o extralberghiero) *solo se nel raggio di 200 m esistono o sono previsti nel Puc parcheggi pubblici o di suo pubblico di superficie non inferiore a ¼ della Superficie edificata esistente relativa alla nuova attività, ovvero se la struttura è dotata di un parcheggio di pertinenza (di proprietà o in uso) di capacità non inferiore ad un numero di posti auto pari a ¼ del numero di posti letto*. Si ritiene che tale previsione sia del tutto coerente con quanto stabilito dall'art.11 della L.R.C.35/87 (che stabilisce uno standard aggiuntivo in termini di posti auto pari a 1/5 della Superficie Lorda). Le eventuali, ulteriori, necessarie dotazioni saranno verificate in sede di rilascio del PdC o di formazione del PUA.

13.4. Gli ambiti di trasformazioni PIU_16, 17 e 18 prevedono la contestuale realizzazione di interventi di edilizia residenziale (convenzionata o sociale) e, per la rimanente parte, di attrezzature di interesse collettivo, che nel loro complesso costituiscono la struttura portante di un programma (il parco fluviale del Reghinna Major) che propone la realizzazione di una *green infrastructure* integrata a servizi e funzioni urbane per la rigenerazione paesaggistica e ambientale dell'ambito fluviale e la qualificazione urbana e insediativa dell'intero comune di Maiori. In particolare i tre programmi in trattazione, di natura complessa, concorrono, appunto, alla realizzazione di infrastruttura verde (nel senso proprio del termine) quale il percorso di lungofiume con relative aree verdi pubbliche, nell'ambito delle quali, mediante l'attuazione dei previsti comparti di tipo compensativo, è prevista la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo (nel campo della

cultura, dei servizi sociali e culturali, della formazione, della ricerca, dell'istruzione, dell'intrattenimento) unitamente a piccole quote di edilizia residenziale (convenzionata e/o sociale), volte a soddisfare le esigenze degli aventi diritto. Un programma integrato costituito da molteplici interventi volti anche alla manutenzione e messa in sicurezza dei luoghi in relazione alle incombenti condizioni di pericolo idrogeologico, allo sviluppo e alla valorizzazione dei servizi ecosistemici, alla localizzazione di funzioni urbane compatibili ed ecosostenibili che si sviluppano all'interno di un parco fluviale dalla spiccata caratterizzazione ambientale, il tutto favorendo il significativo ricorso a risorse finanziarie private.

Gli standards urbanistici previsti sono pari alla metà (!) della superficie territoriale di ciascun comparto, da cedere gratuitamente al Comune, e nell'ambito delle quali è prevista la realizzazione delle urbanizzazioni previste (aree di verde attrezzato, attrezzature di interesse collettivo, aree di sosta e di parcheggio, aree per la viabilità), la cui esatta quantificazione e qualificazione è demandata al Piano Attuativo nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni di Piano, nonché delle previsioni normative e regolamentari vigenti.

PIU_16:

- Superficie territoriale: 9.670 mq
- Superficie fondiaria sub_ambito 1 – area per Edilizia residenziale: 4.835 mq
- Superficie fondiaria sub_ambito 2 – area per attrezzature pubbliche: 4.835 mq
- Superficie Lorda Edificabile max per edilizia residenziale: 1.934 mq;
- Famiglie insediabili: 30,82 – Abitanti insediabili: 77,36
- Standards Urbanistico connesso alla trasformazione residenziale: $77,36 \text{ ab} \times 27 \text{ mq/ab} = 2.088,72 \text{ mq} < 4.835 \text{ mq}$
- Superficie Lorda Edificabile max per attrezzature di interesse collettivo: 1.934 mq
- *Volendo, astrattamente e solo al fine di una verifica dimensionale, andare a considerare le SUL per le attrezzature di interesse collettivo come assimilabile ad attività direzionali private, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68, il comparto dovrebbe prevedere uno standard aggiuntivo pari all'80%, cioè pari a 1.547,20. In ogni caso $2.088,72 + 1.547,20 = 3.635,92 < 4.835 \text{ mq}$ (area a standards da cedere gratuitamente).*

PIU_17

- Superficie territoriale: 6.160 mq;
- Superficie fondiaria sub_ambito 1 – area per Edilizia Residenziale: 3.080 mq
- Superficie fondiaria sub_ambito 2 – area per attrezzature pubbliche: 3.080 mq
- Superficie Lorda Edificabile max per edilizia residenziale: 1.232 mq;
- Famiglie insediabili: 19,63 – Abitanti insediabili: 49,28
- Standards Urbanistico connesso alla trasformazione residenziale: $49,28 \text{ ab} \times 27 \text{ mq/ab} = 1.330,56 \text{ mq} < 3.080 \text{ mq}$
- Superficie Lorda Edificabile max per attrezzature di interesse collettivo: 1.232 mq
- *Volendo, astrattamente e solo al fine di una verifica dimensionale, andare a considerare le SUL per le attrezzature di interesse collettivo come assimilabile ad attività direzionali private, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68, il comparto dovrebbe prevedere uno standard aggiuntivo pari all'80%, cioè pari a 985,60. In ogni caso $1.330,56 + 985,60 = 2.316,16 < 3.080 \text{ mq}$ (area a standards da cedere gratuitamente).*

PIU_18

- Superficie territoriale: 3.900 mq
- Superficie fondiaria sub_ambito 1 – area per Edilizia Residenziale: 1.950 mq
- Superficie fondiaria sub_ambito 2 – area per attrezzature pubbliche: 1.950 mq
- Superficie Lorda Edificabile max per edilizia residenziale: 780 mq;
- Famiglie insediabili: 12,43 – Abitanti insediabili: 31,2
- Standards Urbanistico connesso alla trasformazione residenziale: 31,20 ab x 27 mq/ab = 842,40 mq < 1.950 mq
- Superficie Lorda Edificabile max per attrezzature di interesse collettivo: 780 mq
- *Volendo, astrattamente e solo al fine di una verifica dimensionale, andare a considerare le SUL per le attrezzature di interesse collettivo come assimilabile ad attività direzionali private, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68, il comparto dovrebbe prevedere uno standard aggiuntivo pari all'80%, cioè pari a 624. In ogni caso $780 + 624 = 1.404 < 1.950$ mq (area a standards da cedere gratuitamente).*

In conclusione si precisa, che i chiarimenti e le proposte di integrazione formulati in precedenza, preventivamente condivise ed approvate dalla Giunta Comunale, saranno sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale quali parti integranti e sostanziali del PUC di Maiori.

per gruppo di progettazione
arch. Giovanni Infante

L'Autorità competente in materia ambientale
arch. Roberto Di Martino

Il Responsabile del Procedimento
Autorità procedente
ing. Antonio Marano