



COMUNE DI MAIORI (SA)



PIANO DI RECUPERO DELLE ZONE A1 E A2 DEL P.R.G. VIGENTE

ai sensi della Legge Regionale n° 16/2004 e ss.mm.ii.

Elaborato

RG

rev
1

RELAZIONE GENERALE



Il Sindaco

dott. Antonio Della Pietra

Elaborazione

Aprile 2013

L'Assessore all'Urbanistica

dott. Antonio Romano

Delibera di Adozione

Il Responsabile del Procedimento

ing. Aniello Casola

Delibera di Approvazione

Progettazione U.T.C.

*ing. Aniello Casola
geom. Gaetano Capone*

Gruppo di supporto alla Progettazione

*arch. Antonio Oliviero - CAPOGRUPPO -
prof.ing. Renato Cristiano
ing. Giacomo Caristi
arch. Mariapina Frisini
arch. Gerarda Cuoco
ing. Mario Cristiano
geom. Giovanni Lauriano
geol. Ugo Ugati*



INDICE

Premessa.....	2
1. Inquadramento Territoriale	3
2. Analisi storica	7
3. Inquadramento urbanistico.....	11
3.1 <i>Il Piano Territoriale Regionale</i>	11
3.2 <i>Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana</i>	13
3.3 <i>Il Piano del Parco Regionale dei Monti Lattari</i>	13
3.4 <i>Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Salerno</i>	15
3.5 <i>Il Piano Regolatore Generale (PRG)</i>	16
3.6 <i>Il Piano di Zonizzazione Acustica</i>	16
4. Il contesto ambientale	18
4.1 <i>Il Parco Regionale dei Monti Lattari</i>	18
4.2 <i>La Rete Natura 2000</i>	19
5 Analisi socio – economica	21
5.1 <i>L'analisi demografica</i>	21
5.2 <i>L'analisi del contesto abitativo</i>	22
5.3 <i>L'analisi dell'offerta turistica</i>	24
6. Gli ambiti oggetto del Piano di recupero	26
7.L'Analisi del Territorio.....	29
7.1 <i>Tipologia e qualità degli spazi aperti</i>	29
7.2 <i>Caratteri insediativi del patrimonio edilizio</i>	30
8. Gli obiettivi del Piano di Recupero.....	33
9. Il progetto del Piano di Recupero	34
9.1 <i>Interventi sul patrimonio edilizio</i>	34
9.2 <i>Interventi sugli spazi</i>	36



PREMESSA

“La Costiera amalfitana è un’importante area culturale in cui lo stile di vita si tramanda di generazione in generazione contribuendo a mantenere intatte le tradizioni. La ricchezza paesaggistica, frutto sia dell’intervento dell’uomo sia della mano benevola della natura, la rende inoltre un luogo ricco di fascino e suggestione dove il mare e la montagna, passando attraverso gli ampi spazi aperti delle coltivazioni, si fondono in perfetta armonia¹”.

Con la seguente motivazione dal 1997 la Costiera amalfitana, la quale rappresenta il versante meridionale della penisola che divide il golfo di Napoli da quello di Salerno, è entrata a far parte dell’UNESCO².

In quest’ambito, si estende la città di Maiori il cui territorio è caratterizzato da borghi, sospesi tra colline, da cui dipartono vie minori, sentieri, gradinate e slarghi panoramici ma, soprattutto, imponenti terrazzamenti sui quali verdeggiano agrumeti e vigneti. In particolare la coltivazione di limoni, la cui produzione risale al XI secolo, è assai sviluppata. Tale attività ha costituito fino a non molti anni fa il motore dell’economia di questo territorio dando vita a scambi commerciali estesi ben oltre i confini nazionali. Oggi la produzione di limoni è ancora quella tradizionale, essa prevede l’allevamento delle piante sotto tipiche impalcature di castagno, per riparare i limoni dalle avversità meteorologiche. Le piantagioni, a causa della pendenza del terreno, sono realizzate in terrazzamenti inglobati in muretti di contenimento, che rendono unico il paesaggio della costa.

Per quanto riguarda il centro urbano, Maiori ha fortemente subito i danni provocati dalle diverse alluvioni che negli anni si sono susseguiti, l’ultima risale al 1954. Non sempre sono stati effettuati adeguati interventi di recupero e ricostruzione: azioni inappropriate hanno provocato danni all’immagine edilizia e urbanistica ed alla memoria storica del luogo.

Obiettivo, dunque, è quello di far sì che tale luogo si riappropri della propria identità storica attraverso il miglioramento della qualità abitativa e della fruizione degli spazi urbani. Tuttavia non bisogna perdere di vista che, tale patrimonio di memoria e tradizioni può tradursi in un potenziale socio-economico, da valorizzare attraverso adeguate politiche di riqualificazione territoriale.

¹ Di Martino Gioacchino, Spinosa Eufemia, Maior-ando, itinerari di terra e di mare, Plectica, Salerno, 2005, p. 14.

² A metà degli anni ’90, la Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio Storico Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Salerno e Avellino, insieme alla Comunità Montana Penisola Amalfitana, elaborarono il dossier di candidatura alla lista del patrimonio mondiale per fare emergere definitivamente il valore naturalistico e storico della costiera e allo stesso tempo preservarla, in virtù dell’atteso accresciuto interesse, dalle pressioni edilizie manifestatesi a partire dagli anni ’60. Alla fine del 1997, la costiera venne dichiarata patrimonio dell’umanità per le inconfutabili qualità naturali che la rendono paradigmatico esempio del paesaggio mediterraneo oltre che per i valori culturali e naturalistici in essa presenti frutto dell’evoluzione storica e della conformazione geografica e topografica della costa.



1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Maiori, posto sul versante meridionale dei Monti Lattari, confina con i Comuni di Cetara e Vietri sul Mare ad est, con Cava dei Tirreni e Tramonti a nord e con Ravello e Minori ad ovest. Esso si sviluppa, prevalentemente in ambiente collinare e montano, per circa 16 kmq con rilievi di altezza variabile e con quote che vanno dal livello del mare a quella massima di 1.016 m s.l.m. (Monte dell'Avvocata). Due sono le incisioni principali che attraversano il territorio: quella del torrente Reginna Maior, che nasce nel territorio del Comune di Tramonti e solca il centro abitato del Comune di Maiori, e quella del Vallone San Nicola, nella frazione di Erchie. Altra incisione è quella del Vallone Vecite, sfociante nel Reginna Maior.

La morfologia dei versanti si presenta non eccessivamente aspra nella parte occidentale del territorio, mentre in quella orientale e costiera risulta caratterizzata da pendici con acclività spesso molto accentuata, con pendenze a volte sub-verticali e con creste erte. Le sole fasce pianeggianti si trovano alla foce del Regina Maior e del San Nicola. La viabilità è costituita: dalla S.S. 163 Amalfitana, che segue l'andamento sinuoso della bastionata, costeggia il mare e collega, uno dopo l'altro, i vari paesi che compongono la Costiera Amalfitana; dalla Provinciale Maiori – Chiunzi - Corbara, che si sviluppa pressoché parallelamente al torrente Reginna.



Il centro urbano di Maiori è caratterizzato dalla presenza del torrente Reginna, interrato in prossimità della costa, tale incisione ha sicuramente influito nello sviluppo del nucleo urbano il quale ha una forma lineare e allungata in corrispondenza delle due sponde del fiume stesso. A ciò si aggiunge la particolare conformazione morfologica del territorio, prevalentemente collinare e montana, che ha determinato una rete di insediamenti arroccati sulle cime delle colline e sulle balze rocciose delle colline calcaree, dalla struttura fortemente caratteristica: case fittamente addossate che digradano a sbalzo lungo strade e rampe che di tanto in tanto si allargano in piccole piazze su cui si affacciano edifici religiosi.

I due quartieri più antichi del centro abitato di Maiori sono quello su via Vena e via Lazzaro: si tratta di grosse borgate riservate alle classi meno abbienti, in particolare via Vena era il quartiere dei pescatori, mentre i notabili preferivano le più comode anche se meno panoramiche case del centro. L'abitato del capoluogo, a seguito del caotico sviluppo urbanistico avutosi negli ultimi 30 anni, ha finito per inglobare le frazioni di S. Pietro e di S. Maria delle Grazie che, un tempo, costituivano dei nuclei isolati. Ancora isolate, invece, restano le frazioni di Vecite e Ponteprimario. Nella frazione di Erchie, più vicina all'abitato del Comune di Cetara che al capoluogo di Maiori, negli ultimi due decenni l'originario villaggio, dedito alla pesca e alla agrumicoltura, ha visto un notevole sviluppo dell'attività balneare che ha determinato, oltre ad un notevole sviluppo edilizio, la trasformazione in



parcheggi dei terrazzamenti coltivati prossimi all'abitato. Per quanto riguarda il capoluogo solo i nuclei più elevati (Campo Lazzaro e Castello) hanno conservato i caratteri tipici dell'edilizia locale, mentre il patrimonio edilizio di recente realizzazione risulta costituito, per la quasi totalità, da tipologie estranee alle tradizioni locali e di scarso valore architettonico.

Il territorio del Comune di Maiori, escludendo le aree urbanizzate, coincidenti con i vari agglomerati urbani, è rimasto sostanzialmente integro e presenta ancora degli habitat di notevole interesse geologico, botanico e faunistico, oltre che paesaggistico. Tra di essi si distinguono l'area di Capo d'Orso e quella del Demanio. Parimenti interessanti sono le aree collinari prossime ai centri abitati con i loro tipici terrazzamenti coltivati in prevalenza a limoneti e vigneti. Particolarmente ricche risultano la flora e la fauna, nonostante la millenaria azione antropica che ha trasformato l'ambiente originario sostituendolo con particolari forme di colture, come gli agrumeti terrazzati o i cedui di castagno, che sono ormai divenuti parte integrante e caratterizzante del paesaggio.

Numeroso, inoltre, è il patrimonio di beni culturali, presenti, tra essi:

- Il castello di Thoro Plano:



Edificato nel IX secolo per difendere la città dai saccheggi dei Longobardi. Dopo un periodo di abbandono venne ristrutturato nel XV secolo. Le sue mura, dotati di spalti e contrafforti oltre che di nove torrette semicirculari poste a varia distanza tra di loro, sono ancora oggi quasi del tutto intatte. All'interno della cinta muraria, sono conservati i resti di magazzini, cisterne, oltre una piccola chiesa a tre navate dedicata a San Nicola.

- Torre "Normanna":



Torre di avvistamento costruita nel 1535. L'imponente struttura ha resistito per secoli agli assalti della natura e dell'uomo continuando a dominare il mare. Tra quelle edificate in Costiera amalfitana, nel periodo vicereale, è sicuramente la più grande, essa infatti conta cinque troniere.



- Torre “del Tummolo”:



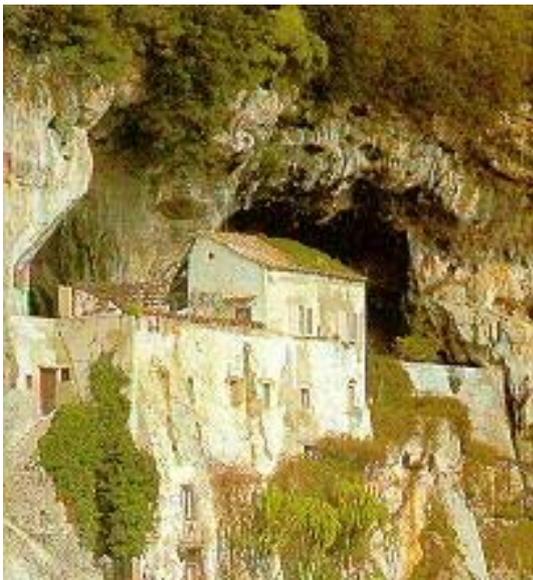
Sita nella frazione di Erchie, edificata nel XVI secolo, così come la torre “Normanna” è una torre costiera avente una valenza difensiva.

- Palazzo Mezzacapo:



Uno degli stabili più antichi, costruito nella prima metà del secolo scorso. Un imponente edificio (oggi sede del Comune) avente un interno in stile risorgimentale, i suoi giardini del ‘700, sono disegnati “a croce di Malta”, con vialetti coltivati a roseto affiancati da vasche d’acqua.

- Ex Badia di Santa Maria Olearia:



Addossata alla roccia, accanto ad un’imponente grotta naturale, nonostante ampliamenti e sconvolgimenti della sua primitiva struttura, l’abbazia benedettina è una rara testimonianza di arte e architettura del primo medioevo. Oggi il complesso mostra tre ambienti sovrapposti: il più basso, calato dentro la roccia, che ospita la cripta (o “catacomba”, per la trasformazione successiva delle celle dei monaci in camere funerarie); l’interno, più ampio (due navate con grande colonna al centro), rappresenta la cappella principale, il terzo ambiente, con volta a botte è invece costituito da una cappella dedicata a San Nicola.



- la Collegiata di Santa Maria a Mare.



Nel secolo XIII, 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 San Michele Arcangelo e costruita la Basilica dedicata a Santa Maria a Mare a seguito del prodigioso ritrovamento. 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. E' ricca di statue e tele dell'ottocento, di codici miniati ed altri oggetti sacri di rilevante importanza.

- la Chiesa ed il Convento di San Francesco d'Assisi



La chiesa, assieme al convento, fu costruita nel 1405. La chiesa è a tre navate in stile settecentesco, presenta diciassette cappelle ornate di finissimi marmi, e di icone di grande pregio storico-artistico. La facciata, di forma e stile neoclassico, realizzata nel 1938, presenta sul grande portale l'effigie in mattonelle maiolicate di San Francesco. Del precedente prospetto si ammira il portale del 1588.

- la Chiesa ed il Convento del SS. Rosario di Pompei detto anche San Domenico risalente al XVII secolo, già sede delle facoltà di Filosofia, Teologia, Matematica e Filologia;
- la Chiesa di Santa Maria della Grazie risalente al VI secolo successivamente ristrutturata nel XVIII secolo e ricostruita a seguito dell'alluvione del 1910;
- la Chiesa della Madonna del Principio con impianto originario del VII secolo e successivi rimaneggiamenti;
- il Santuario dell'Avvocata complesso religioso di impianto cinquecentesco situato in una posizione panoramichissima;
- la Chiesa di San Giacomo a Platea del XIII secolo;
- la Chiesa di Santa Maria del Carmine fondata nel 1535;
- la Chiesa di San Pietro in Posula del VII secolo.

Di notevole interesse risulta poi il patrimonio di beni ambientali e paesaggistici presenti nel Comune di Maiori, per il quale si rimanda al §4 della presente relazione.



2. ANALISI STORICA

Maiori, il cui nome originario è *Reghinna Maior* per distinguersi da Minori nota con il nome di *Reghinna Minor*, è stata fondata presumibilmente dagli Etruschi nel VII secolo a. C.

Nel IX secolo il principe salernitano Sicardo ha effettuato un primo intervento di ricostruzione della cittadina oltre alla realizzazione del castello San Nicola de Thoro Plano voluto per difendere la città dalle incursioni longobarde. Il castello, di cui ancora oggi si possono ammirare i resti su di una collina nell'interno, racchiudeva al suo interno una chiesa a tre navate dedicata a San Nicola, caserme, magazzini, cisterne e ricoveri per gli abitanti in caso di incursioni; la costruzione attualmente si presenta con perimetro irregolare di 550 m a sette angoli e racchiude una superficie di circa 7500 mq, sono tuttora visibili anche le cortine merlate intercalate da nove torri cilindriche.

Maiori passò nel tempo ai Romani e in seguito fu costituita una confederazione di Stati che sfociò nella Repubblica Marinara di Amalfi. Durante questo periodo il ruolo di Maiori era ben definito, la città era sede degli Arsenali, dell'Ammiragliato, nonché della Dogana e del Fondaco del sale.

Attaccata dai Normanni Maiori riuscì a resistere a lungo, nel 1268 però subì duramente il saccheggio dei Pisani, rivali della Repubblica Amalfitana, e gli stessi procedono con l'abbattere il Baluardo di San Sebastiano e la Rocca di Sant'Angelo uniche fortificazioni della cittadina. La città risorse creando una fiorente marina mercantile, le dimensioni della spiaggia consentirono l'istallazione di cantieri per la costruzione di navi di grande portata, ma nel 1343 un maremoto distrusse buona parte del litorale costiero e gran parte dei luoghi interni abitati. Si ebbe una celere ripresa e le maggiori attività economiche si disposero lungo la valle del fiume *Reghinna Major*. Nel 1348 un altro grave evento colpì la città di Maiori: la peste a cui fecero seguito tempi bui tra brigantaggio e miseria. Sotto il regno della regina Giovanna I e del suo successore Carlo III di Durazzo Maiori risorse nel suo splendore. Al XVI e XVII secolo risale la costruzione delle prime cartiere, anche se nei secoli seguenti furono soprattutto Amalfi e la vicina Minori a continuare la tradizione della produzione della carta.

Durante il XVI secolo si alternarono Angioini e Spagnoli, prevarranno questi ultimi che, seppur non brilleranno per buon governo, portarono a termine una serie di opere di pubblica utilità tra cui le strade, l'ammodernamento del sistema difensivo del castello e, soprattutto, il sistema di avvistamento costiero costituito da innumerevoli torri che occuparono l'intero Meridione d'Italia. A Maiori furono realizzate ben nove di queste torri:

- La torre dell'Annunziata, attualmente denominata Torricella, che risale al 1563 e fu inglobata nel castello Miramare durante il XIX secolo;
- la torre Revigiana, abbattuta per consentire il passaggio della strada costiera;
- la torre d'Angolo o torre delle "Formicole", impropriamente definita normanna, risalente al 1535, nella quale sono conservati due cannoni in bronzo su cui è rappresentato lo stemma della città;
- la torre dell'Acquarulo a Salicerchie;
- la torre Santo Spirito in località Badia;
- la torre Lama di Cane;
- la torretta circolare di Capo d'Orso;



- la torre del Tumulo sempre a Capo d'Orso ai piedi della quale sono stati sepolti i corpi dei 1000 soldati che perirono nella battaglia del 1528 ed il Torrione di Erchie.

Nel luglio del 1662 il re Filippo IV nominò Maiori “Città Regia”. Nel 1735 e nel 1773 due violenti alluvioni si abbattono sulla città. In questo periodo i cittadini si aggrapparono alla fede religiosa ed il simbolo scelto fu una statua di legno raffigurante una Madonna che qualche imbarcazione aveva perso in mare durante una tempesta, fu allora che nacque il culto verso Santa Maria a Mare che prosegue fino ad i nostri giorni. Nel 1860 la parte meridionale della penisola entra a far parte del Regno d'Italia, nuovi tributi da pagare e diverse imposizioni da parte dei Borboni assieme alle già gravi difficoltà della popolazione fecero scattare numerose rivolte ed molti di Maiori si popolarono di briganti e rifugiati. Nel 1910 un nuovo drammatico evento colpisce Maiori: una terribile alluvione a cui seguì la visita di Re Vittorio Emanuele III. Il tempo per la ripresa fu breve, l'entrata in guerra dell'Italia nel 1915 fece sì che molti valenti soldati maioresi perdessero la vita. La cittadina durante i secoli XVIII e XIX fu interessata da tre grandi cambiamenti che modificarono sostanzialmente la sua conformazione urbanistica:

- la costruzione della strada costiera per Salerno;
- la realizzazione del corso Regina;
- la realizzazione della strada che la collega a Nocera attraverso il Valico di Chiunzi.

Alla metà del '700 risale la realizzazione della strada di collegamento costiero fino a Salerno, fino a quell'epoca i collegamenti tra i centri abitati della costiera avvenivano esclusivamente a piedi, a dorso di quadrupedi, su portantine o via mare dal momento che a causa della morfologia, della imperizia dal punto di vista tecnico, degli interessi privati, ecc. non si era mai proceduto a realizzare sia questo che altri importanti collegamenti viari di tutto il Principato Citra. I suddetti lavori di costruzione presentarono non poche difficoltà, la strada fu infatti inaugurata soltanto il 12 gennaio del 1853 e, nonostante ciò, i tratti che presentavano maggiori difficoltà non risultavano ancora completati, tra questi ricordiamo a Maiori quello tra la Costa d'Angolo ed il Ponte della Molina.

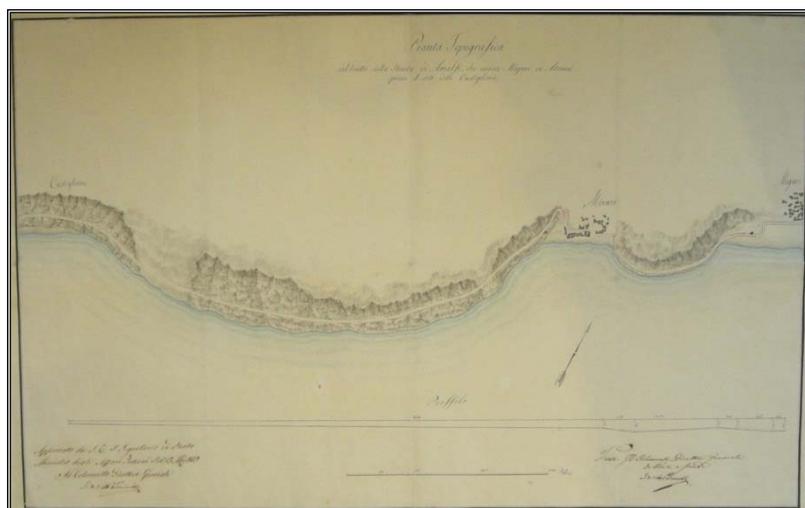


Figura 1: “Pianta topografica del tratto della strada di Amalfi che unisce Maiori ad Atrani presso il sito detto Castiglione”, 1819. Archivio di Stato di Salerno.

I punti critici nella realizzazione di detta strada, denominata Strada Ferdinanda in onore del Re che iniziò a pagare le spese per la costruzione, sono documentati anche nelle carte conservate



nell'Archivio di Stato di Salerno relative a tratti anche molto brevi per i quali si è prospettata più di una soluzione.

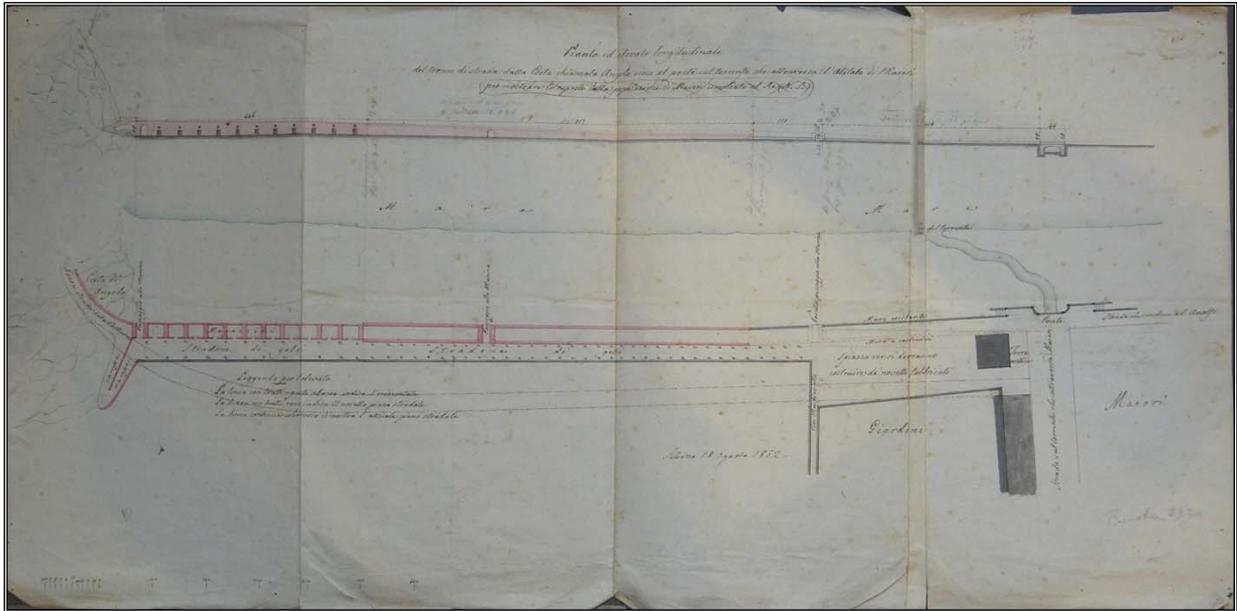


Figura 2: “Pianta ed elevato longitudinale del tratto di strada della costa chiamata Angolo sino al ponte sul torrente che attraversa l’abitato di Maiori”, 18/8/1852. Archivio di Stato di Salerno.

Uno dei citati punti di più difficile soluzione è rappresentato dal raccordo della strada costiera verso Salerno con la strada che proviene dal Valico, quest’ultima risultava in questo punto di molto sottoposta al piano di scorrimento della strada costiera. Tra le diverse proposte ci fu quella di realizzare una serie di arcate che dovevano elevare il piano di scorrimento della strada stessa ed essere attraversate da sottopassaggi nella parte bassa. La soluzione realizzata presenta invece l’abbassamento della strada costiera mediante l’arretramento della stessa nel tratto che va dalla torre d’Angolo al centro abitato di Maiori, nello spazio di risulta ottenuto è stato successivamente realizzato un grande albergo.

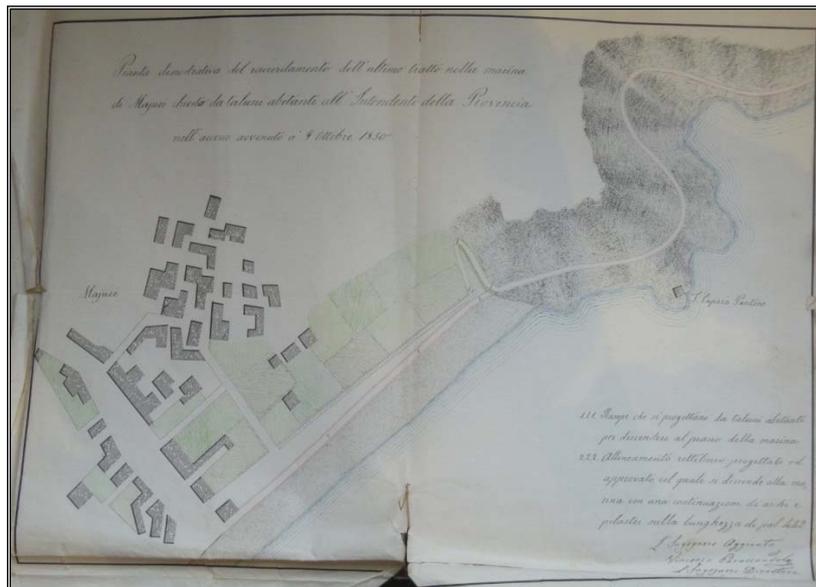


Figura 3: “Pianta dimostrativa del raccordamento dell’ultimo tratto nella marina di Majuri chiesto da taluni abitanti all’Intendente della Provincia nell’accesso avvenuto il 9 ottobre 1850”, 1851. Archivio di Stato di Salerno.



Nel 1811 fu invece tracciato il percorso che collegava Maiori a Chiunzi ed il tratto che attraversava l'abitato di Maiori fu successivamente fatto coincidere con il corso Reginna sulla sponda destra del torrente, ciò servì anche a mettere in collegamento il capoluogo con le frazioni a monte. Inizialmente questa strada fu esclusivamente carrozzabile con il tempo si procedette a renderla rotabile. Il completamento dei due tratti dal Valico alla Costiera (Maiori-Chiunzi e Amalfi-Chiunzi) fu effettuato nel periodo postunitario mentre il tratto da Corbara al Valico fu completato solo alla fine degli anni Settanta per le difficoltà che si incontrarono nella parte più alta della strada. In questo periodo Maiori era costituita da sei frazioni: il capoluogo, San Pietro in Posula, Madonna delle Grazie, Vecite, Ponteprimario ed Erchie, e presentava, soprattutto nella zona del capoluogo più a valle, edifici e strade disposti in maniera molto caotica, inoltre in alcuni tratti il torrente, non essendo regimentato, rappresentava un serio pericolo per l'assenza degli argini e la presenza di tutte le strutture per la captazione dell'acqua realizzate dai proprietari delle fabbriche e delle abitazioni che vi sorgevano intorno. In conseguenza di ciò si decise quindi di realizzare, tra il 1837 ed il 1847, il corso Reginna in modo da, innanzitutto, regimentare le acque del fiume e poi da rendere più regolare lo schema viario. La strada, della lunghezza di circa 220 metri, fu lastricata con basoli ed ai lati furono realizzati edifici di ottima fattura, gli edifici di tipo industriale che prima erano nella zona furono tutti decentrati; con il tempo anche le aree retrostanti migliorarono dal punto di vista della percorribilità e salubrità. Uno degli edifici più importanti risalente a questo periodo è il palazzo Mezzacapo attuale sede del Municipio e dell'Azienda Autonoma di Soggiorno e Turismo, oltre al salone degli Specchi al suo interno sono degni di nota i giardini con disegno a croce di Malta voluti da Filippo Mezzacapo, cavaliere dell'Ordine di Malta appunto.

Matteo Camera nel suo libro: "Pianta topografica della città e Costiera di Amalfi e delle sue adiacenze" descrive brevemente ed enumera gli edifici che costituivano l'abitato di Maiori nella prima metà dell'800. Vi erano: 15 edifici religiosi, 21 edifici ad uso pubblico, 932 abitazioni riunite in 605 isolati, 215 edifici ad uso commerciale ed industriale, 22 cartiere, 12 pastifici, 3 filande, 137 case rurali, i resti del castello, 1 faro, 7 fontane e lavatoi, 9 torri costiere, 16 ponti che attraversavano il torrente. Il 9 settembre del 1943 Maiori fu teatro dello sbarco degli alleati Anglo-Americani che scelsero la loro base sulla stessa spiaggia. Il quartier generale fu il palazzo Mezzacapo mentre la Chiesa di San Domenico fu adibita ad ospedale militare.

Un evento che rivoluzionò completamente dal punto di vista urbanistico Maiori e molti altri comuni della Penisola fu l'alluvione del 25 ottobre del 1954 che distrusse molte abitazioni e diede il là per una ricostruzione selvaggia senza nessun tipo di pianificazione soprattutto sul litorale dove fino a poco tempo prima non esistevano che giardini e orti, questi interventi in realtà non sono giustificati neanche da un forte aumento della popolazione tanto è vero che si sono realizzate, in maniera quasi esclusiva, delle seconde case. Come scrisse Roberto Pane il nubifragio è servito come pretesto per una massiccia speculazione di "secondo case", invece di costituire una doverosa sistemazione idrogeologica della zona.

Attualmente la cittadina è costituita da una serie di frazioni situate essenzialmente sui lati della vallata che dal Valico scende fino al mare e più o meno tutte collegate tra loro a meno di Erchie, situata lungo la strada verso Vietri ai confini con il comune di Cetara. Tra le frazioni ricordiamo Ponteprimario, Vecite, Santa Maria delle Grazie, San Pietro, Campo, Torre, Lazzaro e Salicerchie.



3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Recupero del centro storico di Maiori interessa le zone 2 – A1, 2 – A2, 4 – A2, 6 – A2 del vigente PRG, approvato con Decreto della Comunità Montana Penisola Amalfitana del 26/08/2002.

Il Piano di Recupero, però, si interfaccia anche con altri strumenti di pianificazione vigenti, sia a livello comunale, che a livello sovracomunale, e con i quali si deve interfacciare. Tali strumenti vengono appresso descritti.

3.1 Il Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale rappresenta il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale regionale ed è assunto quale documento di base per la territorializzazione della programmazione socio-economica regionale nonché per le linee strategiche economiche adottate dal Documento Strategico Regionale (DSR) e dagli altri documenti di programmazione dei fondi comunitari. Il PTR fornisce il quadro di coerenza per disciplinare nei PTCP i settori di pianificazione, al fine di consentire alle Province di promuovere, le intese con amministrazioni pubbliche ed organi competenti. Il PTR è stato approvato con L.R. n. 13 del 13 ottobre del 2008.

Il PTR ha elaborato cinque Quadri Territoriali di Riferimento utili ad attivare una pianificazione d'area vasta concertata con le Province. I QTR sono:

- Il Quadro delle reti. La rete ecologica, la rete dell'interconnessione (mobilità e logistica) e la rete del rischio ambientale, che attraversano il territorio regionale. Dalla articolazione e sovrapposizione spaziale di queste reti s'individuano per i Quadri Territoriali di Riferimento successivi i punti critici sui quali è opportuno concentrare l'attenzione e mirare gli interventi.
- Il Quadro degli ambienti insediativi. Individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama insediativa. Gli ambienti insediativi individuati contengono gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti. Sono ambiti subregionali per i quali vengono costruite delle "visioni" cui soprattutto i PTCP, che agiscono all'interno di "ritagli" territoriali definiti secondo logiche di tipo "amministrativo", ritrovano utili elementi di connessione.
- Il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS). I Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) sono individuati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei patti territoriali, dei contratti d'area, dei distretti industriali, dei parchi naturali, delle comunità montane, e privilegiando tale geografia in questa ricognizione rispetto ad una geografia costruita sulla base di indicatori delle dinamiche di sviluppo. Tali sistemi sono classificati in funzione di dominanti territoriali (naturalistica, rurale-culturale, rurale-industriale, urbana, urbano-industriale, paesistico-culturale). Con tali definizioni si registrano solo alcune dominanti, senza che queste si traducono automaticamente in indirizzi preferenziali d'intervento. Si sono individuati 45 sistemi con una definizione che sottolinea la componente di sviluppo strategico (Sistemi Territoriali di Sviluppo). Ciascuno di questi STS si colloca all'interno di una matrice di indirizzi strategici specificata all'interno della tipologia delle sei classi suddette. Attraverso adeguati protocolli con le Province e con i soggetti istituzionali e gli attori locali potranno definirsi gli impegni, le risorse e i tempi per la realizzazione dei relativi progetti locali.



- Il Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC). Nel territorio regionale vengono individuati alcuni “campi territoriali” nei quali la sovrapposizione-intersezione dei precedenti Quadri Territoriali di Riferimento mette in evidenza degli spazi di particolare criticità, dei veri “punti caldi” (riferibili soprattutto a infrastrutture di interconnessione di particolare rilevanza, oppure ad aree di intensa concentrazione di fattori di rischio) dove si ritiene la Regione debba promuovere un’azione prioritaria di interventi particolarmente integrati.
- Il Quadro delle Modalità per la Cooperazione Istituzionale e delle Raccomandazioni per lo Svolgimento di “Buone Pratiche”. I processi di “Unione di Comuni” in Italia, che nel 2000 ammontavano appena ad otto, sono diventati 202 nel 2003. In Campania nel 2003 si registrano solo 5 unioni che coinvolgono 27 Comuni. Il PTR ravvisa l’opportunità di concorrere all’accelerazione di tale processo. Gruppi di comuni con popolazione inferiore ai 5000 abitanti, caratterizzati da contiguità e reciproca accessibilità, possono essere incentivati alla collaborazione per quanto attiene al miglioramento delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

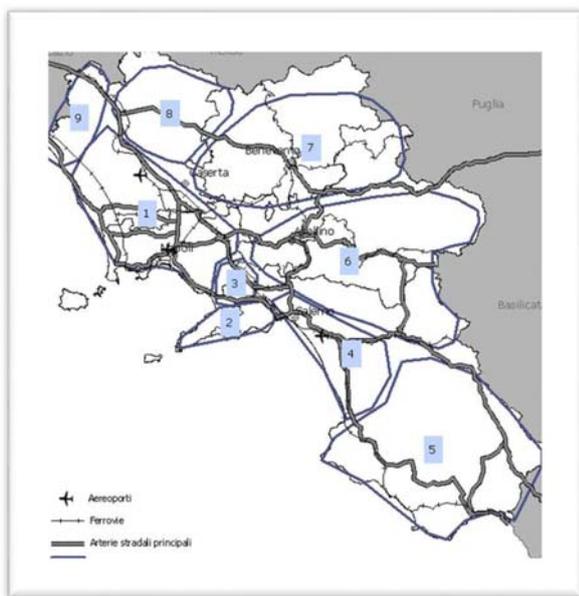


Figura 4: QTR Ambienti insediativi

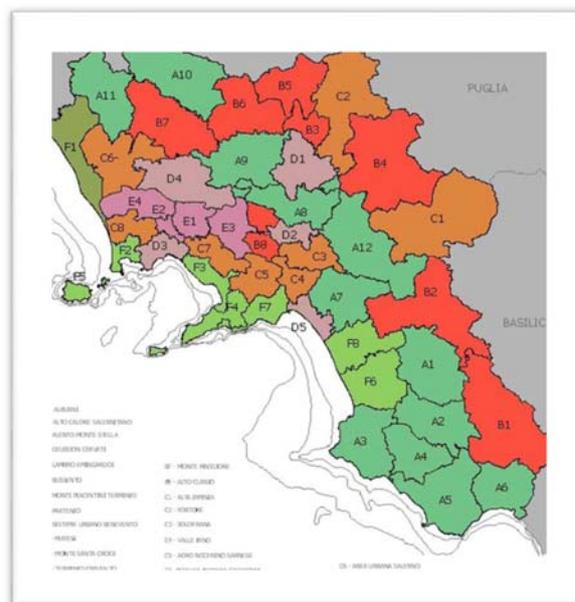


Figura 5: QTR Sistemi territoriali di sviluppo

Il Comune di Maiori rientra nell’ambito insediativo 2 e nel STS F7 – Penisola Amalfitana – Sistemi Costieri a Dominante Paesistico Ambientale. L’STS F7 è costituito principalmente dai comuni della penisola amalfitana, e la via principale di collegamento è la SS 163 Amalfitana che segue la costa passando per Positano, Praiano, Ravello, Maiori sino a Vietri. L’autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno non attraversa il territorio, ma è molto prossimo al confine nord del sistema territoriale. Gli svincoli più vicini sono Nocera-Pagani, Cava dei Tirreni e Vietri sul Mare, interno al confine. Non vi sono linee ferroviarie che attraversano il territorio, solo la linea delle FS Napoli-Salerno è molto prossima al confine est e la stazione di Vietri è interna al sistema territoriale. Attualmente l’aeroporto più vicino è Napoli-Capodichino raggiungibile percorrendo, a partire dallo svincolo di Nocera, circa 40 km di autostrada A3 e di raccordo A1-A3. Nel territorio comunale di Maiori ricade nella Rete Natura 2000 e al suo interno sono individuati i Siti di Interesse Comunitario “Dorsale dei Monti Lattari” (IT8030008), “Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea” (IT8050054) e la Zona di Protezione Speciale (ZPS) “Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea” (IT8050009).



Il territoriale comunale, inoltre, rientra integralmente nel Parco Regionale dei Monti Lattari, ed è sottoposto al Piano Urbano Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana.

3.2 Il Piano Urbanistico Territoriale 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. Tale normativa contiene le prescrizioni che debbono essere rispettate dai Comuni nella formazione dei Piani Regolatori Generali. L'area oggetto del Piano Urbanistico Territoriale è suddivisa in sedici tipi di "zone territoriali" ognuna con particolari prescrizioni. Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana è stato redatto ai sensi della Legge 431 dell'8 agosto 1985, ed approvato con la Legge Regionale n. 25 del 27 giugno 1987.

Il Comune di Maiori ricade, assieme ai Comuni di Scala, Amalfi, Atrani, Ravello, Tramonti, Minori e Cetara, nella sub-area 5 del PUT dell'Area Sorrentino Amalfitana. Nel territorio comunale di Maiori vigono le prescrizioni delle seguenti Zone Territoriali del PUT:

- **Zona Territoriale 1/a: Tutela dell'ambiente naturale – 1°grado:** Comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante o talvolta a vegetazione spontanea.
- **Zona Territoriale 1/b: Tutela dell'ambiente naturale – 2°grado.** 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.
- **Zona Territoriale 2: Tutela degli insediamenti antichi accentrati.** 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.
- **Zona Territoriale 4: Riqualficazione insediativa e ambientale di 1°grado.** 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 riqualficazione insediativa e delle strutture agricole.
- **Zona Territoriale 6 Urbanizzazioni sature.** Comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali.
- **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.

3.3 Il Piano del Parco Regionale dei Monti Lattari

Il Parco Regionale dei Monti Lattari viene istituito il 13 novembre del 2003 con DPGR n. 781. Il Parco si estende su una superficie di circa 16.000 ha distribuiti tra i versanti della Penisola Sorrentino-Amalfitana e l'entroterra dell'Agro-Nocerino, e al suo interno rientrano 27 Comuni, di cui 8 comuni della Provincia di Napoli³ e 19 della Provincia di Salerno⁴.

³ Vico Equense, Meta di Sorrento, Piano di Sorrento, Pimonte, Gragnano, Lettere, Agerola, Castellamare di Stabia.



qualità e la leggibilità del paesaggio agrario. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali tali zone possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali, purché tali attività non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse, o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio.

- **Zona C – RISERVA CONTROLLATA, RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE E PROMOZIONE E SVILUPPO ECONOMICO AMBIENTALE:** comprende aree urbane consolidate ed aree urbane recenti miste ad aree agricole. Due gli obiettivi primari: da una parte la valorizzazione del patrimonio e dell'identità agricola, dall'altro la promozione turistica dei territori al fine di incrementare il benessere economico, sociale ed occupazionale delle popolazioni locali. La disciplina di tali aree, nel rispetto e in conformità con gli obiettivi e le strategie del Parco, è rimandata agli strumenti urbanistici comunali.

Il Comune di Maiori rientra per intero nel Parco Regionale dei Monti Lattari, e, in particolare, circa 412 ha del suo territorio sono sottoposti alla disciplina della Zona A, 406 ha alla disciplina della Zona B e 962 ha a quella della Zona C.

3.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Salerno

La bozza di proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Salerno (PTCP) recepisce gli indirizzi e le direttive del PTR, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, ed inoltre recepisce, la disciplina del PAI, le misure di salvaguardia dei Piani del Parco e il quadro di riferimento delle salvaguardie di interesse nazionale vigenti sul territorio provinciale. La bozza di proposta del PTCP è stata approvata con D.G.P. n. 16 del 26 gennaio 2009.

Il PTCP, coerentemente con le disposizioni della Legge regionale 16/04, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. La componente strutturale è relativa alle scelte di lungo termine che non richiedono verifiche o revisioni se non al radicale mutare di condizioni politico-culturali fondamentali. La componente programmatica è riferita a tempi brevi, necessita di verifiche e rielaborazioni frequenti e si presta elettivamente a pratiche di tipo concertativo-negoziale.

In particolare, la componente strutturale del PTCP comprende le disposizioni pertinenti al valore e all'efficacia di piano unico, ivi incluse le indicazioni progettuali strategiche di assetto concernenti la grande organizzazione del territorio (aree protette esistenti e proposte, rete ecologica, grandi infrastrutture a rete e puntiformi, polarità e sistemi di centralità, grandi aree specializzate sia industriali (ASI) che terziarie, criteri di dimensionamento dei carichi insediativi, strategie di sviluppo locale). Esse sono ritenute valide a tempo indeterminato o perché riferite a criteri e principi fondamentali assunti come riferimenti costitutivi delle azioni per il governo del territorio (tutela del patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico; sicurezza delle comunità insediate; dotazioni infrastrutturali di base ecc.) o perché assunte come telaio strategico delle azioni di riqualificazione e/o trasformazione dell'assetto attuale da perseguire in forme concertate e partecipate nelle politiche dei prossimi decenni.



3.5 Il Piano Regolatore Generale (PRG)

La formazione e l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana, ha comportato la necessità dell'adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Maiori allora vigente (approvato con Decreto del Presidente della G.R. n. 10918 del 13/06/1985). Il nuovo Piano Regolatore Generale attualmente vigente, redatto ai sensi della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi della Legge regionale 27 giugno 1987 n° 35, è stato approvato con Decreto della Comunità Montana Penisola Amalfitana del 26/08/2002.

La Variante di adeguamento del PRG è stata concepita per perseguire, nel rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione sovracomunale, essenzialmente gli obiettivi della protezione dell'ambiente naturale e della razionalizzazione delle aree urbanizzate. Coerentemente con tale impostazione, le zone designate dal PUT sono state introdotte e trasferite nel PRG.

La maggior parte del territorio comunale è stata fatta rientrare nella Zona omogenea del PUT "Tutela dell'ambiente naturale", separata dai centri abitati mediante un'ampia fascia appartenente alla Zona omogenea "Agricola a tutela". La parte restante del territorio, caratterizzata da una fitta commistione di insediamenti antichi, edilizia recente ed aree non edificate, è stata articolata come segue:

- Zona 2-A1 – insediamenti antichi accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale (PUT ZT2);
- Zone 1/b-A2, 2-A2, 4-A2, 6-A2 – Rispetto Ambientale (PUT ZT 1/b, 2, 4, 6);
- Zona 1/b-A3 – Rispetto Ambientale (PUT ZT 1/b)
- Zone 4-B1, 6B1 – Urbanizzazione recente (PUT ZT 2)
- Zona 2-B2 – Urbanizzazione recente (PUT ZT2)
- Zone 1/b-B3, 4-B3 – Urbanizzazione recente (PUT ZT 1/b,4)
- Zona PEEP (PUT ZT 1/b, 2, 4)
- Zone 1/b-E1, 4E1 – Agricola semplice (PUT ZT 1/b,4)
- Zone 1/b-E2, 2E2, 4-E2 – Agricola a tutela (PUT ZT 1/b, 2, 4)
- Zone 1/a-E3, 1/b-E3 – Tutela Naturale (PUT ZT 1/a, 1/b)
- Zone 2-F1, 4-F1, 6-F1 – Attrezzature pubbliche (PUT ZT 2, 4, 6);
- Zone 4-F2, 6-F2 – Attrezzature pubbliche (PUT ZT 4, 6);
- Zona 4-F3 – Attrezzature di interesse pubblico (PUT ZT 4);
- Zona 12-F4 – Attrezzature sportive territoriali (PUT ZT 12).

Il Piano di Recupero interessa le zone 2 – A1, 2 – A2, 4 – A2, 6 – A2 del vigente PRG.

3.6 Il Piano di Zonizzazione Acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale di Maiori è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n.37 del 20 Luglio 1998. La zonizzazione acustica costituisce uno strumento propedeutico al risanamento acustico del territorio comunale. Nell'ambito di tale strumento settoriale il territorio di Maiori è stato suddiviso in 6 zone con i seguenti valori limite di emissione (Leq in dB):



CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO	TEMPI DI RIFERIMENTO	
	DIURNO (06:00 – 22:00)	NOTTURNO (22:00 – 06:00)
I – Aree particolarmente protette	45	35
II – Aree prevalentemente residenziali	50	40
III – Aree di tipo misto	55	45
IV – Aree di intensa attività umana	60	50
V – Aree prevalentemente industriali	65	55
VI – Aree esclusivamente industriali	65	65



4. IL CONTESTO AMBIENTALE

Maiori come già detto è un territorio caratterizzato da una grande presenza di risorse paesaggistico ambientali. Tra esse spiccano le aree protette de:

- il Parco Regionale dei Monti Lattari;
- la Rete Natura 2000, composta dalla Zona di Protezione Speciale “Costiera Amalfitana tra Maiori e Torrente Bonea”, e dai Siti di Interesse Comunitario “Dorsale dei Monti Lattari” e “Costiera Amalfitana tra Maiori e Torrente Bonea”.

La presenza sul territorio comunale di aree protette costituisce una premessa di primaria importanza per la pianificazione delle strategie e degli interventi volti alla valorizzazione del territorio sotto il profilo ambientale, sociale ed economico.

4.1 Il Parco Regionale dei Monti Lattari

Il Parco Regionale dei Monti Lattari, si estende su una superficie di circa 16.000 ettari distribuiti tra i versanti della Penisola Sorrentino-Amalfitana e l’entroterra dell’Agro-Nocerino, e abbraccia 27 comuni.

La struttura paesaggistico-ambientale che lo caratterizza è interessata da una parte dell’Appennino carbonatico campano, sistema che segna il confine tra i golfi di Napoli e Salerno, su cui si affaccia la costiera sorrentino-amalfitana, e dall’altra dagli ambienti carsici nei quali si alternano i terrazzamenti coltivabili dediti alla produzione dell’ulivo e degli agrumi. queste coltivazioni hanno permesso di dare slancio all’economia agricola locale grazie al riconoscimento DOP per l’ “Olio Penisola Sorrentina” e l’IGP per il “Limone Costa di Amalfi” e per il “Limone di Sorrento”.



Le specie vegetazionali presenti nel territorio del Parco variano dai tipici ceppi di macchia mediterranea alle specie rare o endemiche: da una parte macchia mediterranea, leccete, boschi misti (con acero, orniello, roverella, ontano napoletano, carpino) alternati a boschi cedui di castagno, e caratteristici nuclei relitti di betulla (*Betula pendula*); dall’altra crespolina napoletana (*Santolina neapolitana*), le felci degli ambienti caldo-umidi (*Pteris cretica*, *Pteris vittata*, *Woodwardia radicans*), la carnivora erba unta amalfitana (*Pinguicola hirtiflora*). La fauna comprende specie comuni ma anche esemplari delle specie ornamentali e la rarissima salamandrina dagli occhiali (*Salamandrina terdigitata*).

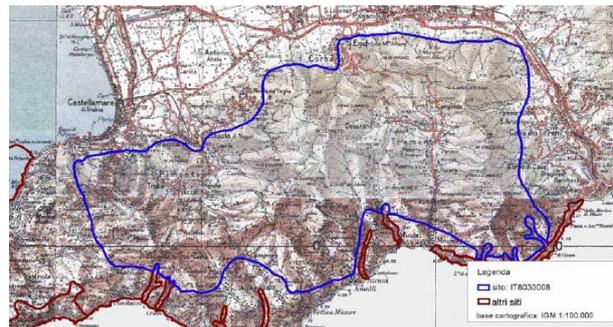
Il Comune di Maiori è interamente compreso nel Parco Regionale dei Monti Lattari: circa 412 ha del suo territorio sono sottoposti alla disciplina della Zona A, 406 ha alla disciplina della Zona B e 962 ha a quella della Zona C.



4.2 La Rete Natura 2000

Fanno parte della Rete Natura 2000 interna al territorio comunale di Maiori:

- SIC “Dorsale dei Monti Lattari” (IT8030008). Si estende su una superficie di 14.564 ha ed ha valori minimi e massimi di altezza rispettivamente di 600 m.l.m. e 1444 m.l.m. Interessa 23 comuni distribuiti nelle province di Salerno e Napoli. Ricade nel territorio di Maiori per 1.175 ha (circa l’8% della superficie totale del SIC).



L’ambiente prevalente è di tipo montano e sub-montano, con rilievi di natura calcarea con ripidi versanti percorsi da brevi corsi d’acqua a regime torrentizio e presenza sparsa di coperture piroclastiche. Nel sito sono presenti nove tipi di habitat:

HABITAT	COPERTURA (in %)
Brughiere, boscaglie, macchia, garighe, friganee	10
Prateria aride, steppe	15
Altri terreni agricoli	5
Foreste caducifoglie	25
Foreste di sempreverdi	10
Foreste miste	15
Impianti forestali a mono cultura	10
Habitat rocciosi, detriti di falda, aree sabbiose, nevi e ghiacciai perenni	5
Altri (incluse le aree urbanizzate)	5

Nei suddetti habitat sono individuati innumerevoli specie animali e vegetali. Le specie floristiche sono tipiche dell’Appennino meridionale, con la presenza significativa di piante endemiche ad areale puntiforme. In merito alla fauna l’attenzione è posta verso l’avifauna migratoria e stanziale (*Pernis apivorus*, *Circardus gallicus*, *Falco peregrinus*, *Sylvia undata*). I rischi potenziali per il sito sono dovuti all’eccessiva antropizzazione, il relativo degrado ambientale e l’estensione della rete stradale

- SIC “Costiera Amalfitana tra Maiori ed il Torrente Bonea” (IT8050054). Si estende su un’area di 413 ha ad un’altitudine media di 70 m e massima di 150 m lungo la Costiera Amalfitana con parte mediana fissata al Faro di Capo d’Orso. Attraversa i territori costieri di Vietri sul Mare, Cetara e Maiori. Nel territorio del Comune di Maiori ricadono circa 238 ha. La costa, di carattere calcareo-dolomitica a ripido versante, si mostra molto frastagliata a causa dell’erosione marina e l’intera area è segnata da piccoli torrenti che, dai Monti Lattari, corrono verso il mare.





In questa area protetta si distinguono otto habitat così come indicato nella tabella seguente:

HABITAT	COPERTURA (in %)
Spiagge ghiaiose, scogliere marine, isolotti	5
Corpi d'acqua interni (acque stagnanti e correnti)	5
Brughiere, boscaglie, macchia, garighe, friganee	30
Praterie aride, steppe	20
Foreste di sempreverdi	5
Foreste miste	20
Arboreti (inclusi frutteti, viavai, vigneti ed dehesas)	10
Altro (terreni agricoli, aree urbanizzate)	5

La flora è composta da macchia mediterranea, roverelle, lecci, lentischi, corbezzoli, lauri, ontani, mirti, carrubi, zafferani e le rare campanule napoletane. La fauna comprende chiroterri (pipistrelli), rettili (biacco e ramarro) e uccelli (falco pellegrino, martin pescatore, biancone, albanella, falco di palude, balia dal collare, falco pescatore, gabbiano comune, gabbiano reale, tordo, tortora e quaglia). Importante è la presenza di avifauna migratrice e nidificante. I rischi per il sito sono dovuti alla captazione delle sorgenti a scopi domestici ed irrigui, l'eccessiva antropizzazione, ed episodi di vandalismo e bracconaggio.

- ZPS “Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea” (IT8050009) possiede tutti i caratteri geomorfologici e naturalistici dell'omonimo SIC. Da esso differisce solo per l'estensione: la ZPS, infatti, si colloca sulla fascia costiera compresa tra i Comuni di Vietri sul Mare e Maiori per una superficie di 325 ettari (di cui 236 nel Comune di Maiori).





5. ANALISI SOCIO – ECONOMICA

L'analisi socio-economica rappresenta uno degli elementi nodali per la impostazione delle linee programmatiche di sviluppo del Comune di Maiori. Tale impostazione infatti, non può prescindere dalla conoscenza della variabile antropica del territorio. Nelle pagine successive si cercherà pertanto di inquadrare:

- la struttura demografica;
- la struttura abitativa;
- la struttura dell'offerta turistica;
- la struttura dei flussi turistici.

La valutazione di tutti gli aspetti appena elencati, ovviamente, oltre a cercare di dare un'idea quanto più aggiornata della realtà, è stata sviluppata con l'intento di proporre un quadro dinamico: per ciascun aspetto, dunque, si è fatto riferimento ad un gran numero di variabili ed a un trend storico significativo. In particolare, lo studio del settore turistico, è stato oggetto di attenta analisi, essendo questo un asse portante per l'economia del Comune.

5.1 L'analisi demografica

Nell'territorio del Comune di Maiori al 31/12/2009 risultano 5.667 residenti (circa lo 0,5% della popolazione a livello provinciale), con una variazione negativa del 1,3 % rispetto ai 5.740 del 2001. I dati dei censimenti ISTAT evidenziano che dal 1981 al 1991 si è verificata una diminuzione della popolazione residente; poco significativa risulta invece la variazione nel periodo considerato tra il 2001 e il 2009.

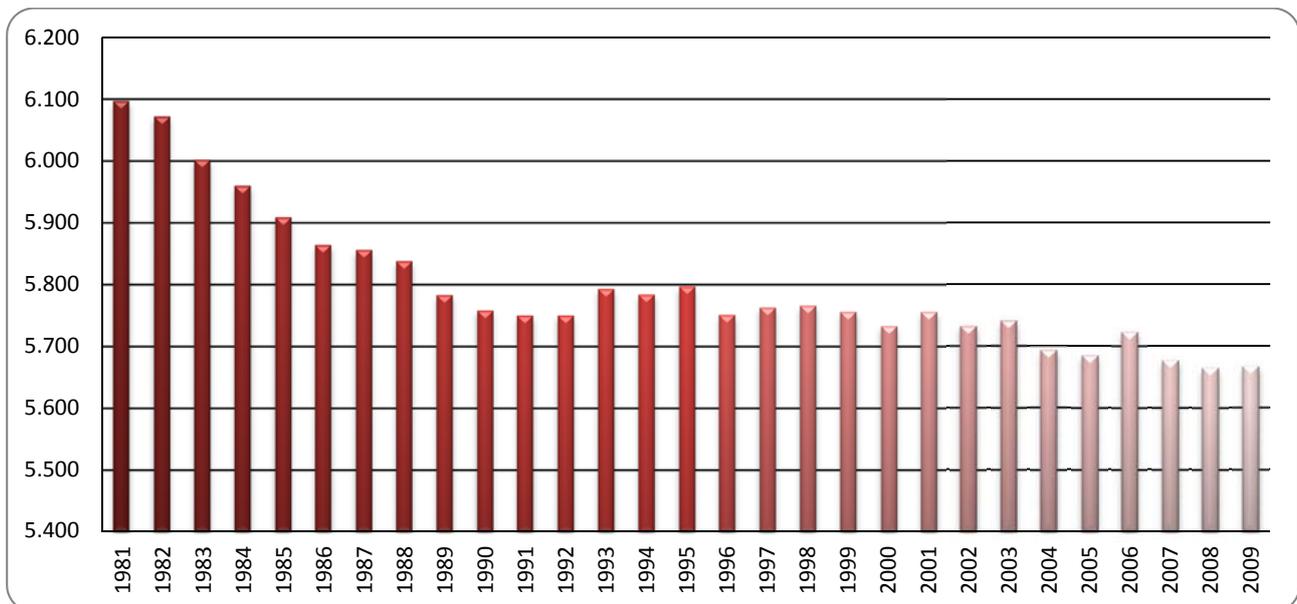


Figura 7: Andamento della popolazione residente. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT (2009).

La distribuzione per classi d'età della popolazione residente al 31/12/2009 fa registrare un'incidenza sempre maggiore delle classi di età comprese tra i 35 e i 54 anni. Il quadro complessivo emergente però non fa ipotizzare una situazione particolarmente preoccupante in



quanto la popolazione under 34 (circa il 38%) e la popolazione over 55 (circa il 33%) sono prevalentemente bilanciate.

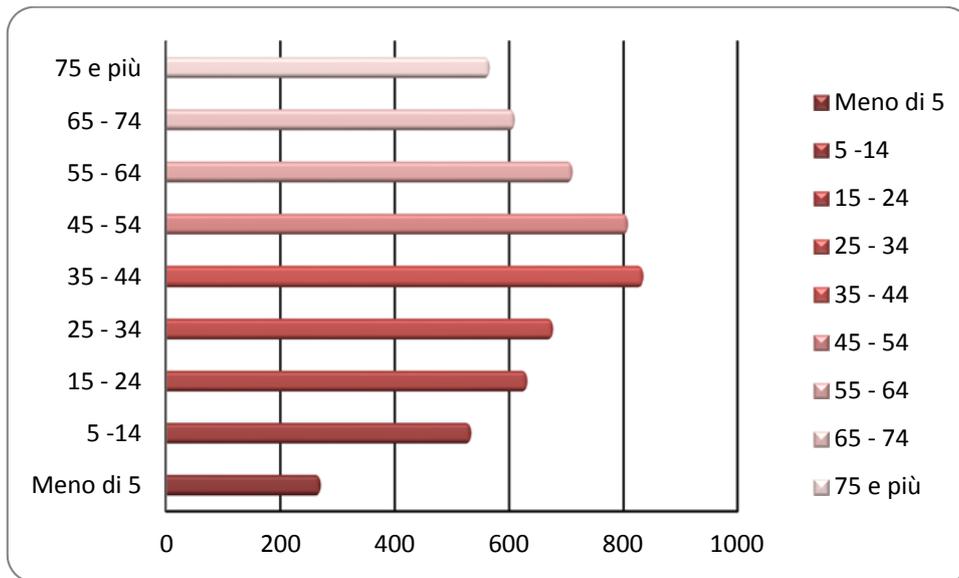


Figura 8: Popolazione residente per classi di età. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT (2001).

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione per numero di famiglie, i dati ISTAT relativi al 14° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, rilevano nel Comune di Maiori un numero di famiglie pari a 1.485 nuclei con una media di 2,7 componenti per famiglia.

Il grafico seguente (fig. 9) individua le variabili relative al tipo di nucleo familiare riscontrato nel Comune di Maiori nell'anno 2001. Si può notare come su 1.485 nuclei familiari il 59% (pari a 874 nuclei) siano nuclei costituiti da coppie con figli, il 22% (pari a 322 nuclei) coppie senza figli, il 15% (pari a 226 nuclei) madri con figli e il restante 4% (pari a 63 nuclei) padri con figli.

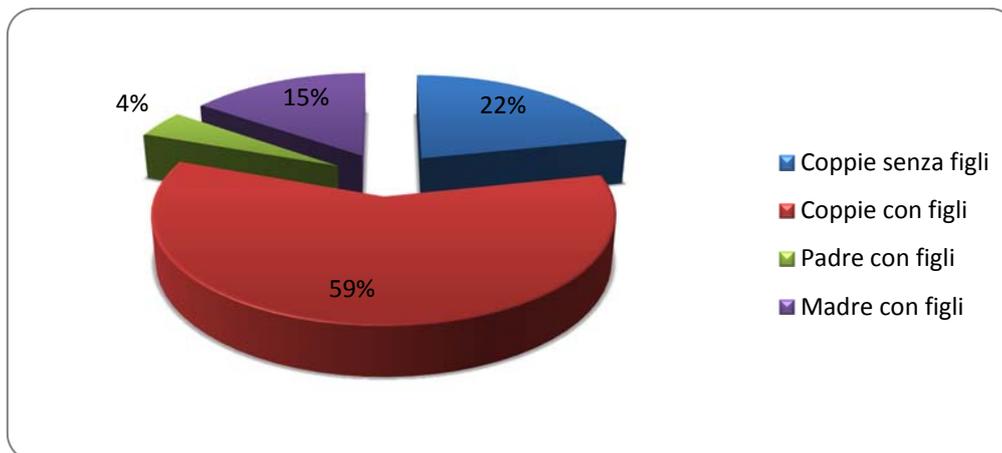


Figura 9: Tipologia di nucleo familiare. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT (2001).

5.2 L'analisi del contesto abitativo

La struttura abitativa del Comune di Maiori è caratterizzata da una elevata densità di edifici.

I dati del 14° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni registrano la presenza, al 2001, di 744 edifici di cui 648 ad uso abitativo (circa l'87% dell'edilizia esistente) e i restanti 96 adibiti ad altri usi. Il 4% degli edifici totali (33 edifici su 744) risulta non utilizzato.



Nei 648 edifici ad uso abitativo sono contenute 3.204 abitazioni di cui 2.099 occupate da persone residenti. Da questo secondo dato (fig. 10) ne deriva che il Comune dispone di un surplus abitativo pari a quasi il 34% dell'intero patrimonio destinato ad abitazione.

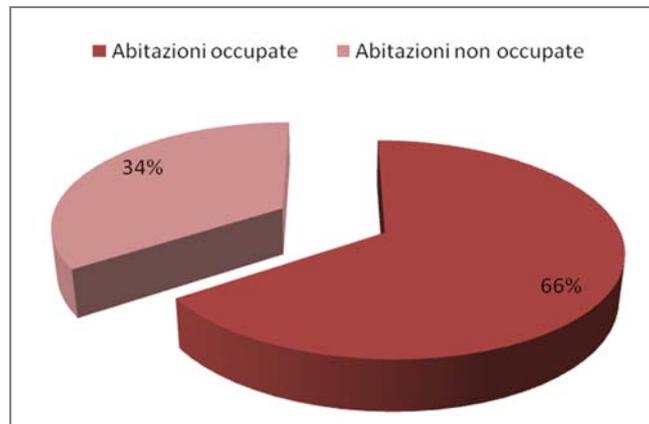


Figura 10: Abitazioni occupate e non nel Comune di Maiori. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT (2001)

Data la vocazione turistico-balneare dell'area è ipotizzabile che le 1.105 abitazioni non occupate siano seconde case destinate ad usi vacanzieri, utilizzate per limitati periodi dell'anno.

Approfondendo l'indagine alla qualità del patrimonio edilizio-abitativo occupato da persone residenti si propone l'incrocio di due informazioni che da una parte restituiscono il titolo di godimento delle abitazioni occupate (fig. 11) e dall'altra, attraverso la verifica del numero di residenti per stanza, il grado di disagio abitativo (fig. 12).

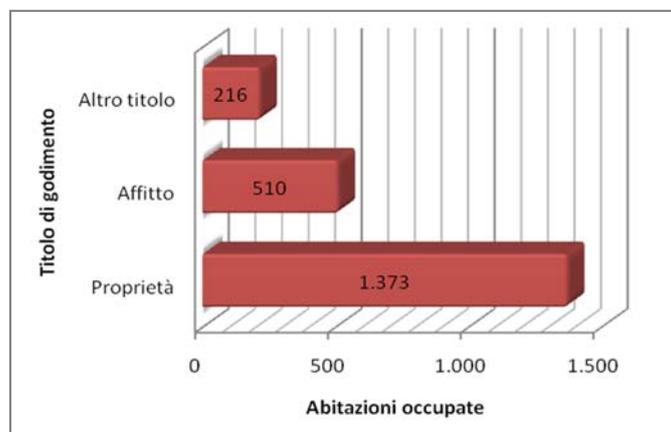


Figura 11: Abitazioni occupate da residenti per titolo di godimento. Elaborazioni personali su fonte dati ISTAT (2001).

Si può notare come circa il 65% delle abitazioni occupate sia di proprietà degli occupanti e che circa il 24% sia invece in una condizione di affitto.

Dal rapporto tra le abitazioni occupate e il numero di stanze invece si può notare che la maggior parte delle abitazioni è costituita da 3 e 4 stanze (rispettivamente 29% , 35%), che le abitazioni con 5 stanze equivalgono al 15% delle abitazioni totali mentre quelle con 6 stanze o più al 4% e che, la situazione di maggiore disagio abitativo è rappresentata dalle abitazioni con 1 e 2 stanze (rispettivamente 3% e 14%). L'indice di affollamento è pari a 0,76.

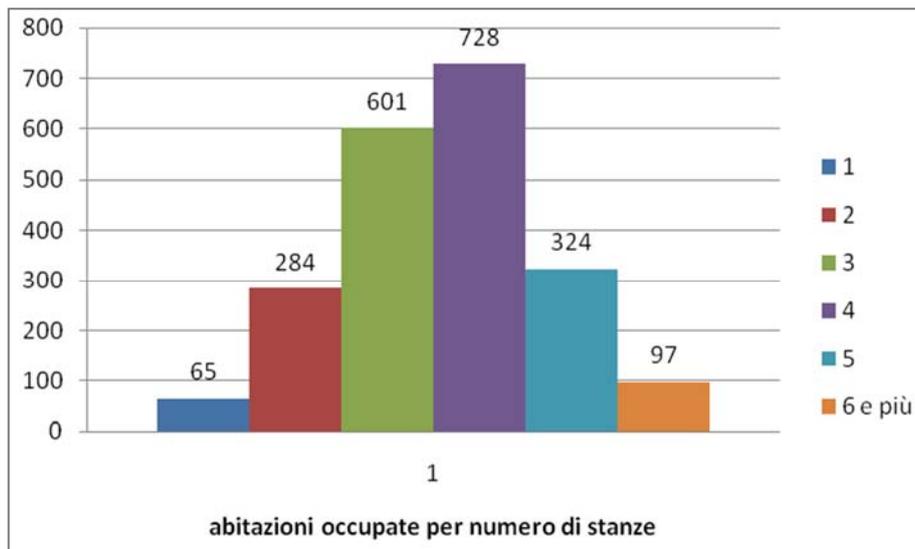


Figura 12: Abitazioni occupate da residenti per numero di stanze. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT (2001)

5.3 L'analisi dell'offerta turistica

Il settore turistico contribuisce in modo rilevante all'economia del Comune di Maiori in quanto la Costiera Amalfitana rappresenta l'area di maggior attrazione della provincia salernitana.

La provincia di Salerno può contare su di un sistema turistico estremamente variegato come riportato nelle tabelle seguenti relative alla capacità ricettiva e ai flussi turistici per l'anno 2007.

Tabella 1: Capacità degli esercizi ricettivi per tipo di alloggio, circoscrizione e tipo di località turistica, Fonte dati ARPAC (2007)

Circoscrizione Turistica	Tipo di località	Strutture alberghiere		Esercizi complementari		Totale esercizi ricettivi
		n.	Letti	n.	Letti	Letti
Amalfi	Località marine	26	1.290	9	100	1.390
Cava de' Tirreni	Località collinari	5	347	15	197	544
Maiori	Località marine	22	1.685	8	63	1.748
Paestum	Città di interesse storico artistico	42	3.097	51	8.541	11.638
Positano	Località marine	39	1.994	9	63	2.057
Ravello	Località collinari	17	802	22	203	1.005
Salerno	Località marine	18	1.609	13	291	1.900
Altri comuni Salerno	Comuni n.a.c.	313	17.501	731	45.874	63.375
Totale		482	28.325	858	55.332	83.657

A livello provinciale il territorio ha registrato nel 2006 un calo del 2,1% degli arrivi. Tale andamento risulta in controtendenza rispetto all'andamento regionale e soprattutto nazionale, inoltre, considerando le variazioni percentuali degli arrivi su un orizzonte temporale più ampio (2003-2006), è ancora più evidente la difficoltà che vive l'offerta turistica salernitana: nella provincia si registra un calo del 10,1% a fronte di un aumento su base nazionale del 12,5% (Fonte dati:ARPAC)

Tabella 2: Arrivi e presenze negli esercizi ricettivi per italiani e stranieri, Fonte dati ARPAC (2007)



Circoscrizione turistica	Esercizi ricettivi			
	Italiani		Stranieri	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Amalfi	73.094	220.539	50.917	113.812
Cava de' Tirreni	72.094	220.539	3.742	10.742
Maiori	20.211	60.865	14.602	55.839
Paestum	59.059	401.841	21.959	104.362
Positano	21.121	74.549	59.610	208.889
Ravello	10.345	24.505	30.181	110.310
Salerno	64.517	123.930	26.850	71.733
Altri comuni Salerno	663.211	4.097.126	167.120	1.890.041



6. GLI AMBITI OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'ambiente costruito, dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio originari di ventinove ambiti, per una superficie complessiva di circa 15 ettari, classificati dal vigente PRG del Comune di Maiori come Zone Omogenee 2-A1, 2-A2, 4-A2, 6-A2, distribuite nelle seguenti località:

ZONA TERRITORIALE	LOCALITA'
2-A1	<ul style="list-style-type: none"> • Castello: via Campo, via Vena, via Pedamentina; • Lazzaro: via Casa Marra, via Casale dei Cicerali;
2-A2	<ul style="list-style-type: none"> • Centro storico: via Casa Imperato; • Vecite; • Ponteprimario; • Corso Regina; • Santa Maria delle Grazie.
4-A2	<ul style="list-style-type: none"> • Centro comunale: via San Pietro, via Carpineto; • Vecite; • Corso Regina; • Santa Maria delle Grazie; • Erchie.
6-A2	<ul style="list-style-type: none"> • San Francesco.

Il Piano di Recupero, in quanto strumento attuativo del vigente PRG, deve rispettare puntualmente le disposizioni e la normativa del piano generale. In caso contrario sarebbe necessario intraprendere preventivamente l'iter di una variante al PRG, ipotesi certamente contraria alla necessità di assicurare immediate occasioni di intervento di recupero all'interno delle aree assoggettate al PdR.

La Normativa di attuazione del PRG, relativamente alle zone omogenee interessate, detta le disposizioni che seguono:

- Per la **Zona 2-A1 “insediamenti antichi accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale”** (art. 11 NTA -PUT - ZT2), le destinazioni d'uso ammesse sono elencate in:
 - a. residenze;
 - b. residenze turistiche;
 - c. uffici pubblici e privati;
 - d. ristoranti;
 - e. attività artigianali e commerciali al dettaglio e laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. (ad esclusione di quelle definite “industriali di prima classe” dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. e delle officine meccaniche ed elettriche, dei laboratori per la lavorazione dei metalli e del vetro, delle falegnamerie; della lavorazione e commercializzazione degli agrumi, delle autocarrozzerie).

Lo strumento di attuazione è il Piano particolareggiato di recupero in cui saranno regolati il restauro ed il risanamento conservativo.

- Per le **Zone 1/b-A2, 2-A2, 4-A2 e 6-A2 “Rispetto Ambientale”** (art. 12 NTA -PUT -ZT1/b - ZT 2- ZT 4 e ZT 6), le destinazioni d'uso ammesse sono elencate in:



- a. residenze;
- b. residenze turistiche;
- c. uffici pubblici e privati;
- d. alberghi, pensioni, ristoranti;
- e. attività artigianali e commerciali e laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. (ad esclusione di quelle definite “industriali di prima classe” dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. e delle officine meccaniche ed elettriche, dei laboratori per la lavorazione dei metalli e del vetro, delle falegnamerie; della lavorazione e commercializzazione degli agrumi, delle autocarrozzerie).

Lo strumento di attuazione e il Piano di recupero (*ndr: l'Amministrazione ha optato per tale strumento in alternativa all'intervento diretto*). Nelle zone A2 di rispetto ambientale è vietata la nuova edificazione privata. Per l'edilizia esistente sono invece consentiti i seguenti interventi diretti:

- a. restauro;
- b. risanamento conservativo;
- c. manutenzione ordinaria;
- d. manutenzione straordinaria;
- e. adeguamento funzionale degli alloggi, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici (secondo i seguenti parametri: dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30 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).

All'art. 13 delle NTA del PRG vigente sono riportate poi le “Norme di indirizzo per la redazione dei Piani Particolareggiati di Recupero e dei Piani di Recupero”; In base a tale articolo, “*i Piani Particolareggiati di Recupero e dei Piani di Recupero redatti ai sensi della Legge n° 457/78 avranno il fine di disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, individuando i “comparti” e le “unità minime di intervento”. Essi saranno redatti secondo le norme già vigenti, integrate da quelle seguenti:*

- *sono escluse le destinazioni d'uso che possono comportare interventi pregiudizievoli ed incompatibili con i caratteri della destinazione originaria;*
- *sono esclusi incrementi dei volumi edilizi e delle superfici esistenti;*
- *il risanamento conservativo deve attuarsi mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico, anche mediante la demolizione delle superfetazioni, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.*

Per tutti gli organismi edilizi residenziali già esistenti a tutto il 1955, ad eccezione solo di quelli di valore storico-artistico, è consentito, “una tantum”, l'adeguamento funzionale al solo fine della creazione dei servizi igienici. L'adeguamento funzionale degli alloggi deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente; l'aumento delle superfici utili e del volume corrispondente deve integrarsi spazialmente con l'edificio preesistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista.



Per tutti gli edifici esistenti possono essere previsti i seguenti interventi finalizzati alla loro migliore fruibilità residenziale:

- *utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, purché ciò non comporti alterazioni delle sagome dell'edificio e quindi della volumetria edilizia esistente;*
- *lieve traslazione dei solai nei fabbricati, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio anche il piano sottotetto; negli edifici produttivi in disuso il numero dei piani può variare, sempre però nel rispetto delle altezze totali preesistenti e delle altezze nette previste per i vani abitabili dalle Leggi vigenti, solo dove concesso dalle norme del P.U.T. e solo per l'adeguamento igienico documentato ai sensi delle leggi vigenti. Nel caso di interventi in zona A2 che comportino le seguenti nuove destinazioni d'uso, devono essere assicurate le seguenti superfici per parcheggio:*
 - a. residenziali: 0,10 mq/mcvpp;*
 - b. ristoranti: 0,25 mq/mq;*
 - c. uffici, attività commerciali: 0,15 mq/mcvpp.”*

Rispetto al quadro sopra riportato della Normativa di Attuazione per le zone omogenee interessate dal PdR, è necessario comunque, al fine della impostazione del progetto di recupero e della specificazione e del perfezionamento delle relative previsioni, segnalare il disposto dell'art. 26 comma 3 della Legge Regionale n. 16/04. Tale Legge con detto articolo stabilisce che non costituiscono variante al PRG le specificazioni e le marginali modifiche dei Piani Urbanistici Attuativi che riguardino:

- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- la precisazione dei tracciati viari;
- le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

In ragione di tale facoltà, il PdR, sulla scorta di una più approfondita conoscenza dello stato di fatto locale e delle esigenze di azioni concretamente e realisticamente finalizzate alla rivitalizzazione e riqualificazione dei tessuti urbani in questione, ha provveduto alla verifica della perimetrazione delle zone soggette a PdR, rettificando i perimetri che da PRG avrebbero incluso soltanto l'edificato escludendo gli spazi aperti adiacenti, nonché, ad assumere definizioni delle tipologie di intervento ammesse in zona (D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a, b, c) che meglio specificano ed articolano quelle presenti nella NTA del PRG.



7. L'ANALISI DEGLI AMBITI OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

I nuclei storici oggetto del Piano di Recupero sono caratterizzati da particolari situazioni orografiche, nonché da una ricchezza di valori naturalistici e paesaggistici, che impongono un'attenta lettura di essi al fine di salvaguardare il patrimonio esistente sia in termini paesaggistici che in termini edilizi.

Proprio per questo l'analisi degli ambiti oggetto del PdR è stata condotta tramite una puntuale azione di rilievo degli edifici, oltreché degli spazi interposti tra essi, rilievo mirato ad articolare una classificazione del patrimonio edilizio e degli spazi per tipologia, qualità, e, grado di fruizione.

7.1 L'analisi degli spazi

Gli spazi analizzati sono stati classificati in:

- Piazze, piazzali e belvederi
- Verde attrezzato
- Percorsi pedonali e gradinate
- Corti, cortili e chiostri di pregio
- Slarghi
- Parcheggi a raso

Per ciascun elemento è stato evidenziato il livello di qualità (*alta, media, scarsa*) in base all'incrocio di tre fattori: lo stato di conservazione e/o manutenzione dello spazio, il grado di accessibilità dovuto alla sua posizione; la capacità di fruizione dello stesso (spazi e /o attrezzature aperti/chiusi, utilizzati/non utilizzati).

Il quadro che emerge dallo stato di fatto mostra la seguente situazione:

- *Carenza complessiva di spazi per parcheggi e di spazi funzionali alla viabilità carrabile.* La problematica dei parcheggi risulta particolarmente rilevante sul territorio. Attualmente, a causa dell'assenza di parcheggi pertinenziali, gli assi carrabili principali (Via Chiunzi e Via Nuova Provinciale Chiunzi) sono sede di numerosi veicoli in sosta a ridosso della propria carreggiata, con conseguenti problematiche legate alla sicurezza sia della viabilità carrabile che pedonale.
- *Cattiva fruibilità e deficit di spazi verdi attrezzati per lo sport ed il tempo libero.* Dal rilievo è emersa la carenza di verde attrezzato per le aree oggetto del PdR; tale carenza scaturisce anche dall'incuria in cui si trovano le attrezzature esistenti, le quali spesso si presentano non accessibili o non fruibili per problemi di manutenzione.
- *Squilibrio distributivo per la fruizione di piazze, piazzali e belvederi.* Gli spazi di relazione sono localizzati in aree prevalentemente centrali (nella zona 2 a ridosso del corso Regina, e nella zona 18 su via Nuova Provinciale Chiunzi); questo comporta una carenza assoluta di spazi di aggregazione nelle aree più interne e marginali. La qualità complessiva di questi spazi presenti risulta buona.



- *Qualità media per il sistema di accessibilità pedonale.* I percorsi e le gradinate conservano un notevole valore storico-testimoniale mantenendo inalterati i caratteri strutturali ed architettonici, mentre, ai fini del decoro urbano, risultano carenti le finiture nel loro complesso (pavimentazioni ed illuminazioni parziali, tubazioni, cavi e fili a vista ecc.), fatta eccezione per quei percorsi che immettono nelle piazze principali.
- *Diffusa identità storico-testimoniale nei manufatti architettonici.* Le corti, i cortili e chiostri di pregio presenti nelle aree di interesse hanno una qualità medio-alta.

7.2 L'analisi del patrimonio edilizio

Il patrimonio edilizio esistente è stato classificato in

- *Edifici:* raggruppati rispetto all'omogeneità dei caratteri formali e strutturali. Ogni edificio può quindi presentare uno o più manufatti edilizi, singolarmente riconoscibili ed omogenei rispetto al loro insieme. In qualità di elemento riconoscibile e rilevabile, ad ogni edificio corrisponde una scheda di rilievo del suo stato di fatto.
- *Agglomerati edilizi:* sono nuclei densi ed accorpati di edifici non riconoscibili singolarmente, e quindi non rilevabili nell'ottica di cui sopra. Si tratta di elementi edilizi aggregati che hanno formato un vero e proprio tessuto insediativo unitario pur presentando caratteri tipologici, strutturali e funzionali differenti. Il loro rilievo riporta tutte le informazioni morfologiche relative all'unitarietà dell'agglomerato piuttosto che le informazioni puntuali delle singole parti che lo compongono (dati spesso non rilevabili per inaccessibilità degli spazi).

L'analisi del patrimonio insediativo ha riguardato le seguenti componenti:

- *Epoca di costruzione.* Il patrimonio edilizio rientrante nelle perimetrazioni del PdR è stato articolato, rispetto all'epoca di costruzione, in tre classi: storico, post 1945, moderno (in riferimento a tutti gli edifici costruiti dopo l'alluvione del 1954). L'analisi effettuata mostra che circa il 75% degli edifici rilevati appartiene alla classe degli edifici storici, circa il 18% appartiene alla classe degli edifici realizzati dopo il 1945, e circa il 7% sono classificati come moderni.
- *Tipologia edilizia.* Nell'analisi della tipologia edilizia si è ritenuto necessario conseguire dati omogeneamente determinati considerando le sole caratteristiche morfologiche rilevabili dagli spazi liberamente accessibili o dalla cartografia aerofotogrammetria. Pertanto gli elementi presi in considerazione per la determinazione delle classi tipologiche sono stati: la modalità di edificazione (rapporti tra edificato e percorsi), le modalità di aggregazione e distribuzione degli spazi scoperti rispetto agli spazi coperti (attraverso la lettura degli spazi interni e/o delle adiacenze) e la presenza di funzioni specialistiche che presentano un impianto morfo-tipologico visibilmente diverso rispetto agli altri tessuti edilizi. Tale studio tipologico ha portato alla definizione di tre tipi edilizi prevalenti raggruppati per unità: unità a blocco, unità isolata, unità specialistica.
 1. Il *tipo a blocco* rappresenta il 56% circa degli edifici presenti; esso si presenta nella maggior parte dei casi come un'unità composta da un numero consistente di edifici aggregati tra loro per più corpi edilizi adiacenti, con una presenza residuale e frammentata di spazi pertinenziali scoperti; il rapporto con il percorso è quasi sempre diretto rispetto agli accessi e quindi al fronte principale.



2. Il *tipo isolato* è presente nelle zone del PdR per il 39% circa; si tratta di edifici puntuali circondati da spazi scoperti, e piccoli aggregati di corpi edilizi in cui il rapporto tra spazio pieno e spazio vuoto è vantaggioso rispetto al secondo; essi hanno un rapporto con il percorso prevalentemente indiretto.
 3. Il *tipo specialistico* rappresenta il 4% circa degli edifici presenti; esso si differenzia dall'edilizia di base per la diversità di impianto del suo sistema distributivo e strutturale dovuto alla sua funzione speciale. Si tratta generalmente di chiese e conventi intorno ai quali si snodano spazi pedonali.
- *Tipologia di struttura.* Quasi la totalità del patrimonio edilizio ha mantenuto inalterati i caratteri strutturali degli edifici, infatti, il 91% circa degli edifici rilevati presenta una struttura in muratura a fronte del 4% circa di edifici caratterizzati da una struttura in cemento armato e al 5% di quelli che presentano struttura mista. Pur conservando i caratteri strutturali la maggior parte di questi edifici ha però subito nel tempo numerose alterazioni formali che hanno provocato una diffusa perdita di riconoscibilità, con conseguente impoverimento dell'identità storico-edilizia.
 - *Tipologia di copertura.* L'analisi delle coperture si è rilevata importante in quanto ha fatto emergere una consistente presenza di edifici con copertura a volta estradossata. Questo carattere, rilevato prevalentemente in edifici che hanno mantenuto omogenei gli elementi strutturali e tipologici dell'epoca di costruzione, rappresenta un elemento qualitativo rilevante, e, pertanto, da tutelare. Altra considerazione riguarda invece la presenza di coperture piane ed a falda, spesso alternate sulle singole unità edilizie. Esse, sia singolarmente, sia in forma aggregata, rappresentano la maggioranza delle coperture rilevate. La situazione tipomorfologica degli insediamenti, fortemente condizionata dall'orografia del terreno, mette in evidenza un sistema di volumetrie verticali quasi sempre sfalsate tra di loro da cui consegue che le coperture determinano inevitabilmente il disegno dello *skyline* edilizio. I tetti di edifici contigui non risultano quasi mai allineati, nemmeno quando questi costituiscono un fronte strada compatto, ma essendo spesso asimmetrici ed irregolari lasciano intravedere il paesaggio. Notevole è la presenza di sottotetti.
 - *Presenza di superfetazioni.* L'indagine di rilevazione puntuale ha consentito di verificare la presenza di elementi incongrui sia formali che strutturali su ogni unità edilizia. Tra gli edifici rilevati il 36% circa presenta un'aggiunta di almeno un corpo incongruo mentre il 64% circa non presenta superfetazioni. Nella maggior parte dei casi si tratta della creazione di capannoni, depositi, magazzini, o anche di veri e propri vani, ottenuti mediante la chiusura di tettoie o la copertura di aree cortilizie, o di originarie terrazze e/o balconi, spesso sistemati con materiali incongrui che arrecano pregiudizio al decoro urbano (alluminio, plastica, lamiera, vetro ecc.).
 - *Destinazioni d'uso.* Rispetto al *mixité* funzionale è stata riscontrata una situazione disomogenea tra le aree con una maggiore densità abitativa e più prossime al centro, rispetto alle aree meno densamente popolate e più decentrate. Piccole attività commerciali, uffici, esercizi professionali ed artigianali, nonché i principali servizi pubblici, sono localizzati prevalentemente negli edifici a ridosso del Corso Regina, di via Chiunzi e Via Nuova Chiunzi. Questo squilibrio determina una monofunzionalità (di prevalenza residenziale) di tutte quelle zone più arroccate che, per motivi di accessibilità e di fruibilità, si trovano in una condizione di maggiore isolamento a fronte di un sistema diffuso di piccolo terziario concentrato lungo i principali assi di collegamento. L'analisi delle destinazioni d'uso ai piani



terra è stata articolata nelle seguenti 7 categorie: *residenziale, commerciale, culto, deposito, garage, uffici, edificio non occupato*. La loro combinazione ha portato alla definizione di 17 classi rilevate sul territorio di cui si mettono in evidenza solo alcuni elementi: anzitutto la prevalenza della funzione residenziale ai piani terra (pari al 58,9% degli edifici), seguita dal commerciale (pari al 9,1%) e dal culto (4,3%); in secondo luogo la presenza di volumi sparsi destinati a depositi e garage, più consistenti in forma aggregata che singolarmente.

- *Fruizione degli edifici*. L'analisi sul patrimonio edilizio ha riportato interessanti dati sul grado di occupazione degli edifici del PdR. Il rilievo, effettuato per i piani terra e per gli altri piani, è stato strutturato in due classi: *edifici occupati* ed *edifici non occupati*. L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione di una terza classe, denominata *edifici parzialmente occupati*, funzionale al fine di restituire un'informazione sintetica sull'edificio nel suo complesso. Dalle analisi emerge che il 77% circa degli edifici risulta occupato, il 15% circa risulta non occupato e il 9% circa risulta parzialmente occupato.
- *Stato di conservazione*. La conservazione del patrimonio edilizio è un fattore fondamentale per mantenere viva nel tempo la storia di un luogo, pertanto, le analisi svolte sulle singole unità edilizie restituiscono un quadro utile, ai fini della conoscenza del territorio, e necessario per stabilire le azioni da intraprendere. La determinazione delle classi relative allo stato di conservazione discende dall'incrocio di tre singole valutazioni: una prima valutazione sugli elementi formali di facciata (intonaci, pitture, tipologia di infissi, portoni ecc.), una seconda valutazione sugli elementi sostanziali del corpo edilizio (copertura, struttura, impianto tipologico ecc.), una terza valutazione sulla presenza di elementi decorativi (cornici, greche, portali, colonne ecc.) e/o l'assenza di elementi incongrui. Dall'incrocio di questi fattori è emerso che il 24% circa degli edifici rilevati ha uno stato di *conservazione scarso*; il 46% circa ha uno stato di *conservazione medio*; il 30% circa ha uno stato di *conservazione alto*, questi ultimi sono situati prevalentemente lungo Corso Regina.
- *Qualità complessiva*. Come per gli spazi aperti anche per le unità edilizie è stato evidenziato il livello di qualità complessiva, classificata in *alta, media* e *scarsa*, in base all'incrocio di tre fattori: lo stato di conservazione e/o manutenzione degli edifici, il grado di accessibilità dovuto alla sua posizione; la panoramicità e/o la capacità di definire e caratterizzare spazi aperti (piazze, piazzali ecc.). Rispetto questa categoria le analisi hanno rivelato che il 17% circa degli edifici rilevati ha uno stato di *qualità complessiva di scarso interesse*; il 65% circa ha uno stato di *qualità complessiva di medio interesse*; il 18% circa ha uno stato di *qualità complessiva di alto interesse*.



8. GLI OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Dopo un'attenta analisi dello sviluppo storico ed un approfondito studio della documentazione bibliografica, iconografica, cartografica e tecnica dell'area oggetto di studio, il Piano di Recupero definisce un sistema di tre macro-obiettivi, strettamente connessi tra loro, ognuno dei quali si pone una serie di obiettivi specifici:

MACRO-OBIETTIVI	OBIETTIVI SPECIFICI
<p><i>Tutelare e valorizzare il patrimonio naturalistico-ambientale ed agricolo-forestale con particolare attenzione alla componente identitaria del paesaggio</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • valorizzare e tutelare i terrazzamenti agricoli promuovendone l'immagine, la fruizione e la conservazione delle colture tipiche di pregio; • promuovere la valorizzazione del verde privato sia agricolo che ornamentale in quanto elemento di mitigazione tra il paesaggio antropizzato e quello naturale; • promuovere interventi di ingegneria naturalistica volti ad incrementare la sicurezza dell'assetto idrogeologico del territorio;
<p><i>Migliorare la qualità della vita e valorizzare l'immagine insediativo-residenziale del territorio</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • promuovere una riqualificazione complessiva dei tessuti storici favorendo interventi integrati tra il tessuto edificato e gli spazi scoperti; • promuovere il recupero ed il riutilizzo di edifici abbandonati, fatiscenti e/o dismessi mediante l'introduzione di attività compatibili con l'ambito storico; • potenziare le reti tecnologiche esistenti mediante un processo graduale di adeguamento delle stesse; • recuperare gli spazi pubblici di relazione esistenti, quali piazze, piazzali e belvedere, al fine di garantirne una completa e piena fruibilità e dotarli di maggiore decoro intervenendo sugli elementi di arredo urbano; • incrementare la dotazione di spazi pubblici di relazione, al fine di dotare tutte le zone del PdR, soprattutto quelle particolarmente arroccate, di aree verdi attrezzate; • valorizzare e potenziare il sistema dei parcheggi pubblici e privati al fine di evitare il congestionamento dei principali assi carrabili a causa dei "parcheggi selvaggi" lungo essi; • valorizzare i "vuoti urbani" quali slarghi, varchi e aperture attraverso una caratterizzazione fisica e funzionale degli stessi, garantendone decoro urbano e sicurezza.
<p><i>Valorizzare l'identità storico-culturale e potenziarne le capacità turistico-attrattive</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • recuperare l'identità commerciale ed artigianale della città, al fine di incrementare l'economia locale; • tutelare e valorizzare gli edifici di pregio storico-architettonico attualmente in disuso mediante l'introduzione di nuove funzioni che abbiano carattere identitario e capacità accentratrici; • recuperare e valorizzare i percorsi e le gradinate tipiche della costiera amalfitana, soprattutto quelle che hanno un elevato grado di panoramicità; • conservare e valorizzare la struttura "a grappolo" degli insediamenti più antichi, quali i nuclei di via Venio e via Lazzaro, promuovendone la fruizione turistica.

I Macro-obiettivi e gli Obiettivi specifici del Piano, in coerenza con quanto indicato all'art. 2 della L.R. n. 16/04, perseguono i principi di sostenibilità, di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, dei paesaggi, dello spazio rurale e aperto



9. IL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Come emerso dalle analisi effettuate, le aree oggetto del Piano di Recupero hanno caratteristiche morfologico – funzionali e tipologico – insediative molto diverse tra loro, per cui, la determinazione del tipo di intervento e la definizione di una specifica strategia di recupero tiene conto della diversità dei casi incontrati cercando di proporre una soluzione puntuale alle principali criticità di ogni zona.

La definizione del progetto del PdR è stata strutturata mediante la separazione del tessuto urbano in due categorie: il “patrimonio edilizio” e gli “spazi”. Tale separazione appare necessaria solo da un punto di vista metodologico – analitico, poiché, tutti gli interventi che il PdR propone, devono essere letti attraverso una logica integrata e sistemica in cui, gli spazi sono funzionali alle unità edilizie, in quanto le definiscono e le caratterizzano da un punto di vista urbano.

Inoltre, il Piano, data la difficoltà di reperire aree idonee alla realizzazione di attrezzature e servizi all’interno degli ambiti oggetto di intervento, ha individuato, nel rispetto della normativa vigente, undici “aree strategiche” (per una superficie di circa 4.300 mq), esterne ai perimetri del PdR, ma ad essi adiacenti, classificate dal PRG vigente come zone F oppure come aree per la viabilità. Esse si presentano come dei nodi di connessione insediativa e funzionale tra le diverse Zone del PdR, e, devono essere intese come delle aree volte a ricucire il tessuto urbano esistente.

Attualmente queste aree strategiche si presentano prevalentemente come aree libere (zone F mai attuate) o come aree destinate ad attrezzature o spazi misti per la viabilità carrabile, non fruibili o con un cattivo stato di manutenzione. Pertanto, mediante l’introduzione delle aree strategiche, il Piano si propone da un lato di valorizzare il sistema delle attrezzature dei servizi esistenti, dall’altro di potenziarne la competitività attraverso l’introduzione di nuovi spazi collettivi o ad uso collettivo.

La definizione delle aree strategiche risulta fondamentale nella *ratio* del Piano perché promuove una nuova logica di pianificazione innovativa ed integrata, che abbandona la zonizzazione intesa come disciplina rigida, abbracciando le esigenze del territorio nel rispetto delle leggi vigenti.

9.1 Interventi sul patrimonio edilizio

Nella categoria del patrimonio edilizio rientrano tutti gli edifici e gli agglomerati edilizi presenti nei perimetri delle 29 zone oggetto del PdR.

La definizione ogni singolo intervento passa attraverso una lettura *overlay* di tutte le caratteristiche evidenziate in fase di analisi (come abbiamo visto si tratta di manufatti diversi per epoca di costruzione, per tipologia edilizia, per stato di conservazione e per destinazione d’uso)

Gli interventi proposti sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, da destinare a tutti quegli edifici che hanno perso i caratteri tipologici originari e che non presentano particolari aspetti da poter valorizzare.
- Restauro scientifico, da destinare ad edifici che hanno mantenuto inalterati i caratteri storici e la qualità architettonico – decorativa, situati prevalentemente a ridosso di spazi pubblici di relazione (piazze, corso Regina) e/o inseriti nel sistema paesaggistico dei terrazzamenti agricoli.
- Restauro filologico, da destinare a quegli edifici che versano in uno stato di totale abbandono e degrado. Si tratta di ruderi situati sia in pieno centro che in zone più arroccate, per i quali vi



sono testimonianze di importante storicità o che si trovano in posizioni strategiche per la riqualificazione di un tessuto urbano.

- Risanamento conservativo, da destinare a tutti quegli edifici che posseggono un intrinseco valore storico-architettonico e che non hanno alterato il tessuto urbano originario (è il caso dei nuclei di via Venio e via Lazzaro, “a grappolo” tipici della costiera amalfitana) o che, presentano caratteri strutturali di rilievo e sono situati in contesi ambientali-identitari di notevole pregio. In entrambi i casi lo stato di conservazione risulta prevalentemente mediocre ed il rischio di far prevalere gli elementi incongrui aggiuntisi negli anni ha determinato la necessità di doverli “risanare” al fine di non perdere tracce del tessuto originario e dell’identità locale.
- Realizzazione e riorganizzazione di opere di facile amovibilità, da destinare ad edifici che hanno funzioni commerciali e/o di terziario, di depositi e garage attualmente incongrui per tipologia di materiali utilizzati (lamiere, tendoni ecc..). Questa categoria di intervento consente di riorganizzare tali spazi con strutture flessibili e di facile amovibilità costituite da materiali compatibili con il centro storico e rintracciabili nella tradizione locale.
- Demolizione senza ricostruzione, da destinare a quegli edifici incongrui che rappresentano degli elementi di disturbo con il contesto e che, in generale, non hanno alcuna caratteristica di storicità. Inoltre, gli interventi di abbattimento sono sempre legati ad una rifunzionalizzazione e/o valorizzazione di spazi scoperti adiacenti.

Tali definizioni adottate nel PdR, al fine di evitare eventuali interferenze ed equivoci tra le due diverse fonti normative, sono assunte esplicitamente quali prevalenti su quelle della NTA del PRG. Si segnala, inoltre, che gli interventi consentiti secondo tali definizioni comunque non determinano aumento delle quantità e dei pesi insediativi, dal momento che pongono sempre quale limite dimensionale quello delle volumetrie edificate preesistenti.

Per altro l’adozione delle sole tipologie di intervento di cui all’ articolo 3, comma 1, lettere a, b, c del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l’esclusione di nuove edificazioni comporta anche uno specifico risultato in termini di formalizzazione del PdR. Infatti il contenuto planivolumetrico del Piano Urbanistico Attuativo nella circostanza si svuota di significato, dovendosi assicurare la conservazione della sagoma dell’edificio, a meno della eliminazione delle superfetazioni.

Tutti gli interventi sugli spazi, in considerazione dell’interferenza con i Siti Natura 2000 di riferimento dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) Non potranno essere eliminati i terrazzamenti esistenti, delimitati a valle da muretto a secco oppure da una scarpata inerbita;
- 2) La pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere riprodotta nelle sue forme tradizionali;
- 3) Gli interventi di sistemazione a verde previsti all’interno delle aree urbane (piantagioni stradali, arredo dei giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.) e nelle zone agricole (sistemazione di barriere frangivento, siepi ripariali, ecc.) dovranno utilizzare piante autoctone;
- 4) Nell’illuminazione per gli interventi di valorizzazione degli edifici di pregio occorre limitare l’uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l’orientamento del fascio verso il basso, ed in rispetto della L.R. 12/2002 contro l’inquinamento luminoso.



9.2 Interventi sugli spazi

Per la determinazione degli interventi sugli spazi è stata decisiva l'analisi dello stato di fatto sulla tipologia e sulla qualità delle aree scoperte (v. §7.1, ed elaborato 06 – *Analisi tipologica e qualitativa degli spazi*) presenti nelle zone oggetto del PdR e nelle aree strategiche introdotte.

La logica che il Piano si propone di potenziare è quella di una “rete” di servizi e/o attrezzature di quartiere, pubblico/private, diffuse equamente tra le varie zone, sicure e facilmente accessibili.

Gli spazi pertanto, nelle aree di intervento del PdR e nelle aree strategiche sono stati classificati per tipologia in:

- Spazi per la viabilità carrabile;
- Spazi per la viabilità pedonale;
- Spazi pertinenziali;
- Spazi verdi;
- Spazi per parcheggi a raso;
- Spazi promiscui;
- Spazi per opere di facile amovibilità.

All'interno degli spazi gli interventi sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

- *Restauro*. Comprende tutti gli interventi rivolti alla tutela del verde (da realizzarsi mediante la conservazione delle strutture agricole originarie, dei terrazzamenti, degli orti e dei giardini all'interno dei quali possono essere impiantate esclusivamente specie arboree ed arbustive autoctone, nonché interventi rivolti alla promozione di una rete di percorsi naturalistici – agroalimentari mirati alla valorizzazione del territorio) e dei manufatti architettonici con elevato valore storico-identitario (è il caso delle corti e dei cortili di pregio).
- *Risanamento conservativo*. Interessa tutti gli interventi di valorizzazione, recupero e riqualificazione di piazze, piazzali e belvederi (da realizzarsi mediante l'adeguamento delle pavimentazioni e/o della illuminazione e/o dell'arredo urbano), di slarghi (attraverso la riorganizzazione funzionale di aree destinate alla raccolta dei rifiuti e la messa in sicurezza delle aree di attesa dei mezzi pubblici), di gradinate e percorsi (da realizzarsi mediante l'adeguamento delle pavimentazioni e/o della illuminazione e la valorizzazione di quelli che, per spiccata natura di panoramicità, per posizione e per collegamento, possono rientrare in un sistema di percorsi storico – identitari), delle aree a verde attrezzato (da realizzarsi mediante l'adeguamento delle pavimentazioni e/o della illuminazione e/o dell'arredo urbano finalizzati ad innescare un processo di centralizzazione degli stessi); degli spazi promiscui (da realizzarsi mediante l'adeguamento estetico e prestazionale degli stessi).
- *Realizzazione e riorganizzazione di opere di facile amovibilità*. Comprende tutti gli interventi volti all'adeguamento di strutture temporanee amovibili attualmente realizzate con materiali non idonei.
- *Nuova realizzazione*. Interventi volti alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblico/privati, di parcheggi pertinenziali, di adeguamento infrastrutturale. Gli interventi di nuova realizzazione, inclusi sia all'interno dei perimetri del PdR che all'esterno, nelle aree strategiche, sono:
 - a) *Due interventi di realizzazione di nuove piazze*, localizzate nella zona 10 e nella zona 18.
L'obiettivo della piccola piazza prevista nella zona 10 è quello di fornire uno spazio di



relazione anche agli ambiti più decentrati mentre, nella zona 18 l'intervento è volto ad incrementare la fruibilità di Piazza San Pietro mediante una nuova apertura della piazza verso la strada. Entrambi dovranno avere un carattere fortemente identitario, utilizzando esclusivamente pietre naturali con preferenza per la pietra locale.

- b) *Due interventi di potenziamento della viabilità carrabile*, che interessano parte della Nuova Provinciale Chiunzi e sono localizzati in località Vecite, a ridosso delle zone 9 e 10, entrambi sono finalizzati a migliorare la sicurezza dei pedoni sulla strada, mediante il ridisegno della sede stradale, la formazione di marciapiedi e piccoli slarghi/terrazzi. Per tali interventi è possibile utilizzare esclusivamente pietre naturali (con preferenza per la pietra locale).
- c) *Un intervento di realizzazione di un parcheggio a raso*, localizzato a ridosso della zona 10, da realizzarsi mediante pavimentazione in pietre naturali (con preferenza per la pietra locale) che può essere alternata, esclusivamente per ragioni di risparmio economico, a betonelle autobloccanti, alternate a porzioni di prato, per le superfici destinate a posti auto.
- d) *Cinque interventi di realizzazione di parcheggi interrati con giardino pensile*, localizzati negli "spazi promiscui" (sia nelle aree strategiche che all'interno dei perimetri del PdR), oggetto di interventi caratterizzati dalla zonazione verticale; in particolare al livello di interrato potranno realizzarsi parcheggi al servizio delle residenze o delle attività, mentre al livello delle coperture, la fruizione dovrà essere riservata a spazio di pubblica utilità (piazze, verde attrezzato, ecc.). Tali interventi risultano necessari per rispondere alla problematica attuale dell'assenza di parcheggi prevalentemente pertinenziali. L'obiettivo di unire funzionalità a qualità estetica impone la realizzazione di giardini pensili privati e/o verde attrezzato fruibile al di sopra delle aree parcheggio. Le aree parcheggio dovranno avere meno di 40 posti auto ciascuno.
- e) *Quattro interventi di realizzazione di aree destinate a verde attrezzato*. Localizzate prevalentemente in aree centrali sia di Maiori che di Erchie fungono da nodi di connessione tra le varie aree urbanizzate. Per la sistemazione delle aree a verde attrezzato e per i giardini pubblici i viali pedonali di attraversamento dovranno essere realizzati in terra battuta stabilizzata o in pietra locale, il verde (costituito da essenze arboree e spazi cespugliati e a prato) potrà ospitare elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti

Tutti gli interventi sugli spazi, in considerazione dell'interferenza con i Siti Natura 2000 di riferimento dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) Non potranno essere eliminati i terrazzamenti esistenti, delimitati a valle da muretto a secco oppure da una scarpata inerbita;
- 2) La pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere riprodotta nelle sue forme tradizionali;
- 3) Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno delle aree urbane (piantagioni stradali, arredo dei giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.) e nelle zone agricole (sistemazione di barriere frangivento, siepi ripariali, ecc.) dovranno utilizzare piante autoctone;
- 4) Nelle sistemazioni esterne vanno salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua, ed in particolare:
 - Salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;



- Nella realizzazione/adequamento di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente.
- 5) I parcheggi pubblici dovranno utilizzare per la pavimentazione dei veicoli pavimentazioni drenanti ovvero permeabili;
 - 6) Nell'illuminazione delle sedi stradali e nei punti panoramici occorre limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientamento del fascio verso il basso, ed in rispetto della L.R. 12/2002 contro l'inquinamento luminoso