

PUC **Praiano**



COMUNE DI
PRAIANO
PROVINCIA DI SALERNO

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROF. ARCH. PASQUALE MIANO
ARCH. ARIANNA ROCCO
DOTT. AGR. LINO PAPPACENA
ARCH. FABRIZIO FUSCO
ING. SEBASTIANO MOLARO (Tecnogea S.A.S)

con

ARCH. GIUSEPPE RUOCCO
ARCH. GABRIELLA DE LUZIO
ARCH. EMANUELE COLOMBO
DOTT. ALESSIA GENTILE

SINDACO F.F.

ANNA MARIA CASO

RUP

ING. PAOLO GUADAGNO



Documento Operativo Strategico

T8

Sommario

Premessa.....	3
1.....	4
Il quadro strutturale e programmatico	4
1.1 Il ruolo di Praiano nel sistema territoriale.....	5
1.2 La strumentazione di livello sovraordinato	7
1.2.1 Piano Territoriale della Regione Campania	7
1.2.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno.....	11
1.2.3 Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana.....	17
1.2.4 Preliminare del Piano del Parco dei Monti Lattari.....	24
1.2.5 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.....	27
1.2.6 Patti territoriali e altri strumenti di programmazione	36
1.3 Vincoli ambientali, paesaggistici e culturali.....	37
2.....	42
La strumentazione urbanistica vigente e la dotazione di servizi	42
2.1 PRG vigente e livelli di attuazione	43
2.2 Standard urbanistici esistenti.....	50
2.3 Accessibilità e dotazione infrastrutturale.....	53
3.....	56
La lettura del paesaggio e della morfologia urbana	56
3.1 Caratteristiche percettive e geomorfologiche del territorio comunale	57
3.2 Formazione storica degli insediamenti	61
3.3 Morfologia urbana	63
4.....	66
Dinamiche socio-economiche e del patrimonio abitativo.....	66
4.1 Dinamiche demografiche	67
4.2 Forze di lavoro e attività economiche	69
4.3 Patrimonio abitativo	71
5.....	72
Quadro strutturale preliminare	72
5.1 Obiettivi del Quadro strutturale preliminare	73

5.2 Linee strategiche..... 76

Premessa

In riferimento all'articolo 6 della Convenzione di incarico, il Raggruppamento Temporaneo dei Professionisti presenta la prima fase del lavoro di redazione del PUC di Praiano, che consiste in

- 1. Operazioni di analisi del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, nonché della ulteriore strumentazione e documentazione in possesso dell'Ente-*
- 2. Verifica delle norme degli strumenti di altro livello territoriale-*
- 3. Acquisizione dei dati e delle informazioni che caratterizzano il territorio comunale.*

A tal fine è stato redatto un documento di sintesi, articolato in quattro grandi capitoli, rispondenti alle precise richieste della Convenzione, dopo aver sviluppato una prima impostazione metodologica del lavoro conoscitivo-progettuale:

1. la verifica delle norme degli strumenti di livello territoriale, anche in fase di predisposizione, di competenza degli altri Enti delegati (Piano Territoriale Regionale; Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Urbanistico-Territoriale della Costiera Sorrentino-Amalfitana; Piano del Parco dei Monti Lattari; Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Destra Sele; etc.);
2. le operazioni di analisi del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con particolare riferimento all'approfondimento sui livelli di attuazione del piano;
3. l'acquisizione dei dati e delle informazioni che caratterizzano il territorio comunale, ai fini della predisposizione di un quadro conoscitivo adeguato a rappresentare l'attuale situazione del territorio (individuazione delle specifiche qualità paesaggistiche e morfologiche, studi sul sistema insediativo, specificazione dei caratteri tipologici e morfologici, approfondimenti sulle questioni di carattere amministrativo, sulle questioni socio-economiche e sui programmi e progetti in corso d'attuazione);
4. una prima ipotesi sui contenuti specifici del PUC, in relazione agli obiettivi fissati dal Consiglio Comunale di Praiano.

1

Il quadro strutturale e programmatico

1.1 Il ruolo di Praiano nel sistema territoriale

A metà strada tra Positano e Amalfi, acclivate su due dorsali opposte convergenti nel “Capo sottile” con lo scoglio dell’isca, stanno le due borgate di Praiano e Vettica Maggiore [...]. Dalla posizione amena dei due casolari, Praiano guarda a levante e gode la bellezza dell’aurora col sorgere del sole al mattino e della luna la sera [...], mentre Vettica guarda a ponente ed ha uno spettacolo stupendo, cosa unica per la sua bellezza, il calar del sole sui faraglioni di Capri... (G. Scala, La memoria nell’immagine, Salerno 2003).

Sito Unesco, patrimonio dell’Umanità, Praiano confina con i comuni di Positano, Furore ed Agerola ed è raggiungibile *esclusivamente* dalla strada statale 163 che attraversa il paese.

Per le sue caratteristiche geo-morfologiche, Praiano presenta, contemporaneamente, le caratteristiche di una cittadina di mare, in posizione centrale e strategica nell’ambito della costiera amalfitana, con il suo snodarsi sinuoso lungo la costa, e quelle di un territorio collinare, con i numerosi sentieri ed i digradanti terrazzamenti che caratterizzano la zona interna.

Accanto alle peculiarità naturalistiche, Praiano, come tutti i comuni della costiera amalfitana, offre *un patrimonio storico-architettonico* di particolare interesse, sintetizzabile in due “sistemi” principali: quello delle *chiese*, numerose ed uniformemente distribuite sul territorio, e quello delle *torri*, significativo *lascito* delle dominazioni aragonese e spagnola.

I collegamenti di Praiano, e degli altri comuni della costiera amalfitana, in misura più o meno accentuata, rappresentano un problema di difficile risoluzione, che richiede una impostazione di livello territoriale imperniata su una attenta valutazione delle possibilità dell’introduzione di sistemi *trasportistici* innovativi, a livello delle vie di terra e delle vie del mare. D’altra parte, in questo difficile lavoro è necessario valorizzare ed esaltare la peculiarità paesaggistica, morfologica e posizionale di Praiano, che si compone di due centri, Vettica e Praiano, l’uno il ribaltato dell’altro rispetto all’asse ideale di Capo Sottile, che si affacciano lungo i due distinti tratti della costa, verso Positano e verso Amalfi.

Queste peculiarità di Praiano rappresentano un aspetto da considerare adeguatamente nell’ambito del tema della salvaguardia del territorio della costiera amalfitana, un tema che presenta una forte articolazione di contenuti e di indicazioni anche per gli effetti delle diverse discipline di programmazione, di salvaguardia e di tutela di livello territoriale, non sempre tra loro coerenti.



Inquadramento territoriale strutturale del comune di Praiano

La redazione del Piano Urbanistico Comunale prende le mosse, in primo luogo, dal Piano Territoriale Regionale del 2008, che ha valore di inquadramento e di indirizzo; in secondo luogo, bisogna considerare il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, di natura strutturale e programmatica. Risulta inoltre vigente il Piano Urbanistico Territoriale della Costiera Sorrentino-Amalfitana, finalizzato alla tutela ambientale e paesaggistica della penisola, e il Preliminare di Piano del Parco dei Monti Lattari, adottato nel 2015. Il superamento di una logica prevalentemente vincolistica nella pianificazione territoriale a favore di una più coerente azione di “conservazione attiva” non è pertanto ancora avvenuto, ma proprio per questo l’esame dell’attuale situazione programmatica e normativa di livello territoriale assume un’enorme importanza: si tratta di delineare gli spazi effettivi della pianificazione comunale, ma anche di concepire questo livello di elaborazione come un approfondimento in grado di apportare un contributo significativo all’aggiornamento della pianificazione di livello territoriale.

1.2 La strumentazione di livello sovraordinato

1.2.1 Piano Territoriale della Regione Campania

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Campania è stato approvato con LR. 13 ottobre 2008 n. 13, in attuazione della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16, articolo 13.

Come emerge dall'*introduzione* al documento di piano, *“la Regione ha inteso dare al Piano Territoriale Regionale (PTR) un carattere fortemente processuale e strategico, promuovendo ed accompagnando azioni e progetti locali integrati.*

Il carattere strategico del PTR va inteso:

- *come ricerca di generazione di immagini di cambiamento, piuttosto che come definizioni regolative del territorio;*
- *di campi progettuali piuttosto che come insieme di obiettivi;*
- *di indirizzi per l'individuazione di opportunità utili alla strutturazione di reti tra attori istituzionali e non, piuttosto che come tavoli strutturati di rappresentanza di interessi.*

Il Piano Territoriale Regionale della Campania si propone quindi come un piano di inquadramento, di indirizzo e di promozione di azioni integrate”.

Nel PTR sono elaborati cinque Quadri Territoriali di Riferimento utili per una pianificazione d'area vasta da concertarsi con le Province:

- **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 i “tratti di lunga durata”, gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti. Sono ambiti subregionali per i quali vengono costruite delle “visioni” cui soprattutto i piani territoriali di coordinamento provinciali, 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;
- **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. In Campania la questione riguarda soprattutto i tre settori territoriali del quadrante settentrionale della provincia di Benevento, il quadrante orientale della provincia di Avellino e il Vallo di Diano nella provincia di Salerno. In essi gruppi di comuni con popolazione inferiore ai 5000 abitanti, caratterizzati da contiguità e reciproca accessibilità appartenenti allo stesso STS, possono essere incentivati alla collaborazione. Parimenti, gruppi di Comuni anche con popolazione superiore a 5000 abitanti ed anche appartenenti a diversi STS, possono essere incentivati alla collaborazione per quanto attiene al miglioramento delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

La costiera amalfitana, e, con essa Praiano, rappresenta uno dei “punti sensibili” della pianificazione regionale: cuore di *biodiversità* di elevato pregio naturalistico, essa costituisce, nell’ambito del primo **QTR** (Quadro Territoriale di Riferimento), luogo privilegiato di tutela del “paesaggio ecologico e visivo” (*corridoio ecologico*) ed ambito di interventi finalizzato al potenziamento dei trasporti, con la realizzazione di collegamenti prevalentemente estivi (come l’approdo stagionale di “Cala della Gavitella”, nella stessa Praiano).

Per ciò che concerne il secondo **QTR** (*Quadro degli ambienti insediativi*), l’intera penisola *sorrentino-amalfitana* viene classificata come *sistema insediativo n. 2*, per il quale il riassetto idrogeologico, e più in generale, la difesa e la salvaguardia dell’ambiente, costituiscono una delle priorità dell’intera area.

Sotto il profilo economico, un primo ordine di problemi è relativo alla valorizzazione e al potenziamento delle colture “tipiche” presenti in particolare nelle aree collinari, che potrebbero costituire una valida integrazione del sistema economico-turistico.

L’obiettivo generale, in quest’ambito, è volto allo sviluppo del turismo locale nelle sue diverse accezioni e punta fortemente all’integrazione tra le aree costiere e le aree interne, cercando di coniugare, attraverso un’attenta azione di salvaguardia e difesa del suolo, la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali dell’area con un processo di integrazione socio-economica.

In questo quadro, la priorità viene attribuita ad una rigorosa politica di riequilibrio e di rafforzamento delle reti pubbliche di collegamento, soprattutto all’interno dell’area.

Nell’ambito del terzo **QTR**, la penisola amalfitana viene inserita all’interno di due sistemi differenti in relazione all’aspetto *economico* e *dell’accessibilità*:

- **sub-Sistema agricolo a prevalente funzione paesaggistico-ambientale**, caratterizzato da una maggiore articolazione dell’economia che vede un notevole sviluppo dei servizi, una forte polverizzazione aziendale, un alto impatto ambientale. Le filiere dominanti sono rappresentate dalla vitivinicola, oleicola e agrumicola; le produzioni sono molto limitate, dati gli alti costi dovuti alle caratteristiche fisiche di tali aree, per cui la prospettiva dell’agricoltura è legata alla possibilità di un’offerta di prodotti di alto livello qualitativo. Questo significa che l’agricoltura deve essere necessariamente integrata con gli altri settori, in particolare con l’ambiente e con il turismo, per proporre un’offerta integrata basata sulle specificità locali;
- **STS F7**. 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 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.

Dalla programmazione regionale emergono quali principali *invarianti* progettuali:

- il miglioramento viabilità in Costiera Amalfitana con realizzazione delle gallerie di Amalfi e Praiano;

- l'adeguamento della SS e delle strade minori di raccordo con le aree interne (valico di Chiunzi, Passo di Agerola Dragonea, ecc.).

Per il sistema ferroviario non sono previsti interventi. In futuro, oltre all'aeroporto di Napoli-Capodichino, anche quello di Pontecagnano sarà piuttosto vicino al sistema territoriale.



 Comune di Praiano

-  Centralità di Primo livello
-  Centralità di Secondo livello
-  Centralità di Terzo livello
-  Sistema policentri minori
-  Centralità Metropolitane

 arteriestradaliprincipali

 rete ferroviaria attuale

 aereoporto

 fasciacostiera

-  Aree a vocazione agricola degradate
-  Aree a vocazione agricola in cui vanno incentivate le tecniche ecocompatibili
-  Aree di connessione della rete a naturalità diffusa
-  Aree insediative da riqualificare
-  Aree Naturali
-  Conurbazione altamente degradata
-  Conurbazione da riordinare urbanisticamente
-  Corridoi Ecologici

Infine, per quello che interessa il quarto, e, per noi, ultimo **QTR**, la costiera amalfitana rientra nell'ambito del *Sesto Campo Territoriale Complesso* (Costa Salernitana), nel quale si prescrive un'incentivazione delle *vie del mare* come occasione di costruzione di centralità urbane, luoghi di attrazione di funzioni pubbliche e commerciali, e di riqualificazione fisica e funzionale di importanti tessuti urbani contigui o interni.

1.2.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 15 del 30 marzo 2012. Coerentemente con le prescrizioni della legge regionale 16/04, il PTCP articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico.

In particolare la componente strutturale del PTCP comprende le disposizioni relative 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, criteri di dimensionamento dei carichi insediativi strategie di sviluppo locale, etc.).

La componente programmatica consiste nella indicazione dei progetti prioritari da porre in attuazione a breve termine in ordine alla valorizzazione ambientale e alla realizzazione delle scelte di assetto, nonché all'individuazione dei riferimenti e delle procedure per la pianificazione comunale.

La Parte II delle Norme Tecniche di Attuazione propone le disposizioni del PTCP valide a tempo indeterminato.

In particolare al Titolo II sono indicate le misure per la mitigazione dei rischi naturali, dei rischi antropici, per la tutela del patrimonio ecologico e per la tutela del patrimonio culturale. Il PTCP recepisce integralmente i Piani Stralcio vigenti per l'Assetto Idrogeologico, approvati dalle Autorità di Bacino (nel caso di Praiano, ex Autorità di Bacino Destra Sele).

Al Titolo IV è definita la disciplina integrata del territorio con riferimento agli spazi aperti naturali, agli spazi aperti agricoli, agli insediamenti di interesse storico-culturali, agli insediamenti recenti, alle reti infrastrutturali, agli impianti speciali.

Al Titolo VI sono definiti gli indirizzi e le direttive per la pianificazione comunale con riferimento all'articolazione dei PUC in componenti ed ai rapporti con gli atti di programmazione, ai carichi insediativi ammissibili, agli indirizzi e ai criteri localizzativi, all'attuazione dei PUC e alla perequazione.

La componente programmatica (operativa) del PTCP è riportata nella Parte III delle Norme Tecniche di Attuazione e riguarda le politiche di concertazione e gli indirizzi per i comuni per il dimensionamento del PUC e le scelte operative.

Il PTCP fornisce quindi un complesso di indicazioni e di prescrizioni per la redazione dei piani urbanistici di livello comunale.

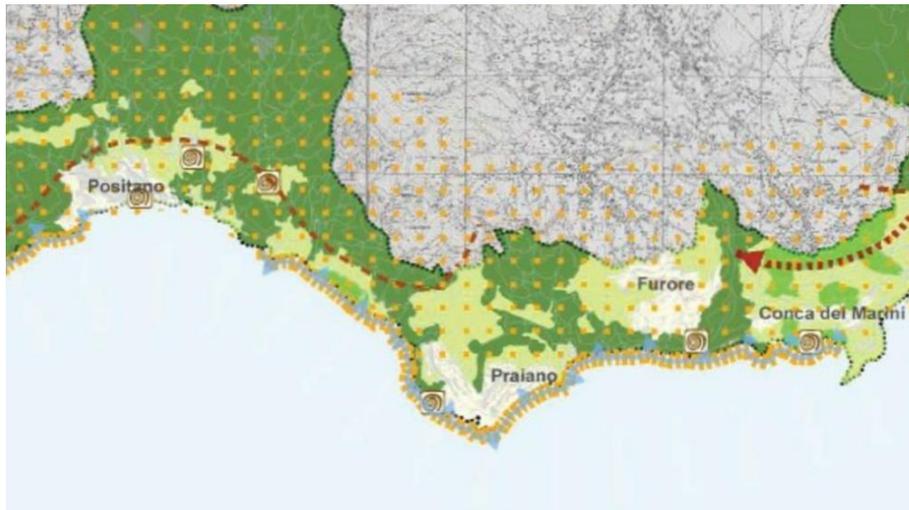
Il contenuto regolativo del PTCP è contenuto nelle tavole di sintesi (quadro strutturale), collegate al Titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli indirizzi strategici per le politiche locali sono riportati in ulteriori elaborati grafici, nei quali sono sintetizzati per ciascuna parte del territorio provinciale, gli elementi principali di proposta del Piano Territoriale della Provincia di Salerno.

Per la costiera amalfitana, l'obiettivo di fondo è la sostenibilità delle scelte di valorizzazione per tutelare il patrimonio identitario.

In particolare per il paesaggio naturale si prevede:

- la salvaguardia dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica e ambientale del patrimonio naturalistico e forestale; a Praiano in particolare è prevista la salvaguardia delle aree ad elevata naturalità e delle aree boscate, nonché la tutela della connotazione paesaggistica dei crinali principali e secondari, con interventi di prevenzione e di mitigazione dei fattori di rischio naturale e antropico connessi a fenomeni franosi e di esondazioni e tutela, gestione e valorizzazione dei geositi;
- la salvaguardia dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica e ambientale della fascia costiera con particolare specificazione a Praiano per le coste alte e falesie da tutelare;
- il potenziamento degli interventi di prevenzione e di mitigazione dei fattori di rischio naturali ed antropici;
- la programmazione e l'attuazione di interventi, emergenziali e ordinari, per la mitigazione del dissesto idrogeologico nelle aree *de-vegetate* e/o disboscate a causa degli incendi.



COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Elementi strutturali della rete ecologica provinciale

- Aree ad elevata biodiversità (reale o potenziale)
- Aree di media biodiversità (reale o potenziale) e di collegamento ecologico
- Zone cuscinetto con funzione di filtro protettivo nei confronti delle aree a maggiore biodiversità e naturalità rispetto agli effetti deleteri della matrice antropica
- Aree agricole a minore biodiversità
- Aree permeabili periurbane ad elevata frammentazione ecosistemica e paesaggistica
- Aree urbanizzate

Strategia per la rete ecologica provinciale

- Corridoi ecologici da formare e/o potenziare

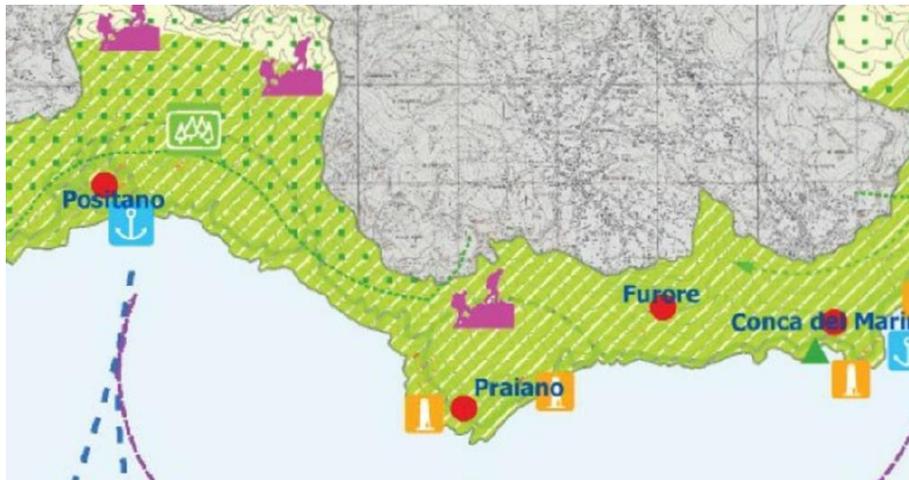
GOVERNO DEL RISCHIO AMBIENTALE E TUTELA DELLE GEORISORSE

- Prevenzione, mitigazione e monitoraggio delle aree ad elevato rischio naturale ed antropico (fenomeni franosi, esondazioni, erosione costiera, inquinamento delle acque)
- Difesa e/o monitoraggio delle coste per la mitigazione del fenomeno dell'erosione costiera
- Tutela e salvaguardia dell'integrità fisica delle coste alte
- Individuazione, tutela e valorizzazione del patrimonio geologico, custode di valori scientifici, ambientali, culturali e turistico-ricreativi, per favorire la conoscenza, la fruizione e l'utilizzo didattico dei luoghi di interesse geologico, delle grotte e dei paesaggi geologici

Per il paesaggio antropizzato si prevede:

- la tutela e la valorizzazione dei mosaici agricoli e agroforestali (a Praiano in particolare si prevede la salvaguardia dell'integrità fisica e della caratterizzazione morfologica, vegetazionale e percettiva dei mosaici agricoli ed agroforestali; la conservazione e la promozione delle colture tipiche tradizionali, limoneti e vigneti, la diversificazione e l'integrazione dell'attività agricola);

- il recupero e la valorizzazione sostenibile dei centri storici e dei nuclei accentrati, con particolare attenzione alle aree interne (sono perimetrati i nuclei storici di Praiano e di Vettica, nonché alcune testimonianze architettoniche isolate);
- la riqualificazione del fronte di mare nelle aree urbanizzate; per buona parte degli abitati di Praiano e di Vettica si prevede la riqualificazione e la valorizzazione degli insediamenti recenti e consolidati e la riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti recenti mediante la ricognizione dello spazio pubblico e il potenziamento dei servizi;
- la riqualificazione dei manufatti e degli insediamenti di scarsa qualità;
- la conservazione ed il potenziamento dei servizi di scala locale e sovra locale, in una logica di reti e di complementarità.



Gli Ambiti identitari



LA COSTIERA AMALFITANA E LA CENTRALITA' DI CAVA DE' TIRRENI

RIASSETTO POLICENTRICO E RETICOLARE

La valorizzazione del patrimonio ambientale



Percorsi escursionistici



Grotte



Le aree naturali protette

Beni di interesse storico architettonico



Architettura militare

I servizi turistici e le attrezzature per il tempo libero



Porti turistici ed approdi

Le vie del mare



Direttrice nazionali



Direttrice regionale



Direttrice locale



Ambito di razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi per il turismo

Per la qualificazione dell'offerta turistica, ai fini della valorizzazione delle risorse territoriali esistenti e del potenziamento di un sistema di eccellenza di rilievo internazionale, si prevede:

- la riqualificazione e la razionalizzazione dell'infrastrutturazione costiera per la mobilità e per i servizi turistici;
- la promozione di un'offerta integrativa e diversificata nelle aree interne; a Praiano si prevede la realizzazione di strutture ricettive e di servizi per il potenziamento dell'offerta turismo rurale;
- la qualificazione delle reti di attività commerciali, artigianali e di servizi turistici;
- la riqualificazione, il potenziamento e l'adeguamento degli approdi costieri.

Per il potenziamento del sistema della mobilità (intermodalità terra-mare ed efficienti sistemi di interscambio per una sostenibile promozione dei siti) si prevede:

- la messa in sicurezza ed adeguamenti dei tracciati stradali esistenti (SS 163 e altre);
- la realizzazione di tracciati in variante alla SS 163 (bypass), in prossimità dei centri di Praiano, Amalfi-Atrani, con contestuale realizzazione, in adiacenza ai nuovi tracciati, di parcheggi interrati a servizio dei centri urbani e, ad essi collegati mediante percorsi pedonali, bus ecologici, vettori meccanici;
- la realizzazione di parcheggi al servizio dei centri e dei nuclei storici e dei parcheggi in roccia in località Fontanella di Praiano;
- la realizzazione di parcheggi pubblici interrati al servizio dei nuclei storici;
- il recupero e il potenziamento del sistema della sentieristica storica;
- la realizzazione di elisuperfici per l'emergenza, previa verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale della localizzazione dell'impianto;
- il potenziamento e la diversificazione funzionale delle "vie del mare" attraverso la riorganizzazione in rete dei porti e degli approdi.





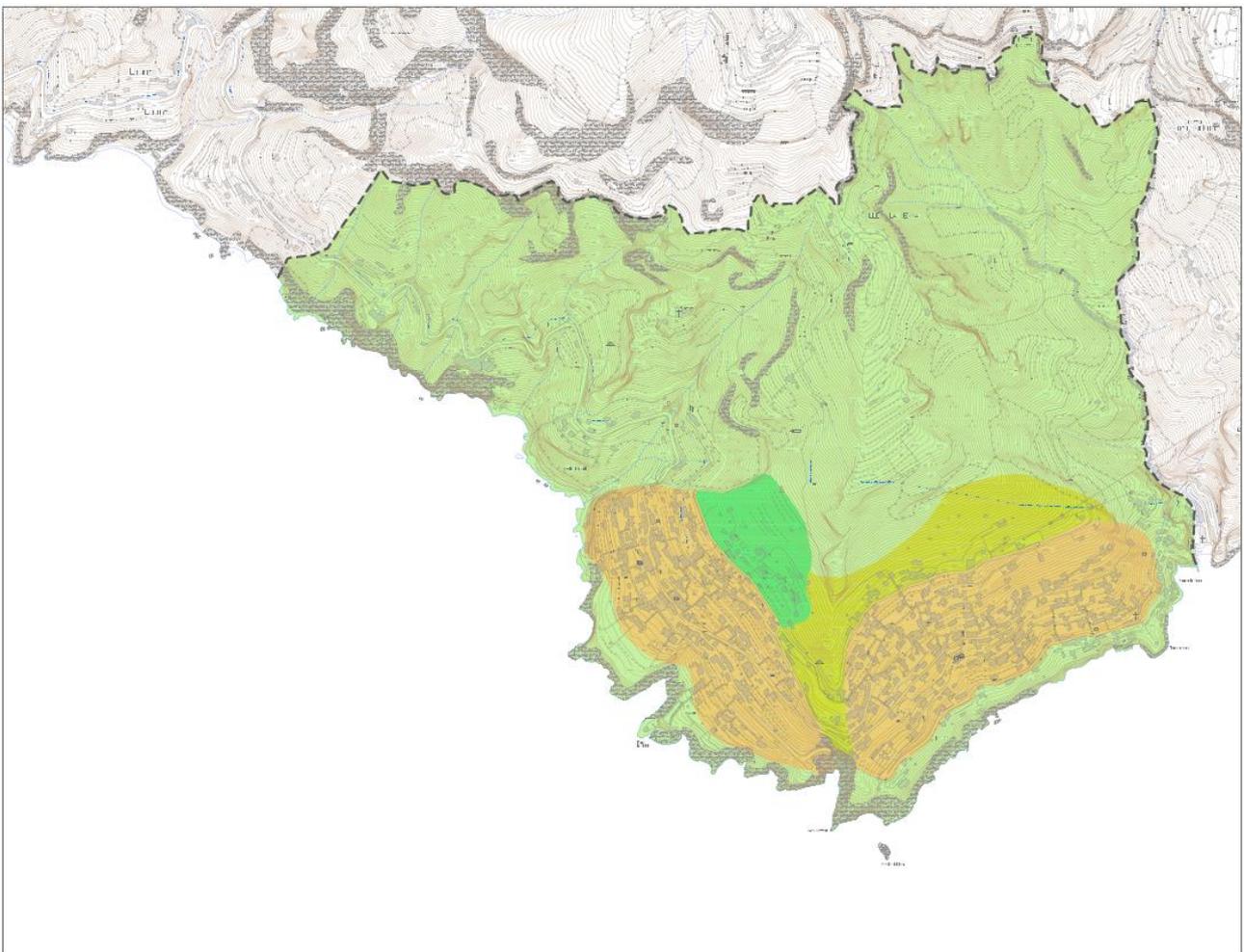
Il PTCP fissa indirizzi e prescrizioni per il dimensionamento del PUC e per le politiche abitative dei comuni. Tuttavia in tutti i Comuni di massima qualità e vulnerabilità paesaggistica e ambientale della costiera amalfitana (Amalfi, Atrani, Cetara, Conca dei Marini, Furore, Maiori, Minori, Positano, Praiano, Ravello, Vietri sul Mare) il PTCP conferma le disposizioni del PUT, di cui alla L.R.C. 35/1987. Per tali comuni, dopo l'approvazione del Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c della L.R.C. n.13/08, sarà possibile il ricorso all'accordo di pianificazione per la verifica dell'esistenza di un eventuale fabbisogno abitativo e della potenzialità di soddisfarlo compatibilmente con le disposizioni definite dal Piano Paesaggistico stesso.

1.2.3 Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana

Ai fini della determinazione delle norme da rispettare nella formazione del PUC risulta pertanto operante il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (PUT), approvato con LR. 27 giugno 1987 n.35. L'art.3 ne definisce l'efficacia: *“Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino - Amalfitana è Piano Territoriale di Coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali e sottopone a normativa d'uso il territorio dell'Area Sorrentino - Amalfitana. Il Piano Urbanistico Territoriale prevede norme generali d'uso del territorio dell'area e formula direttive a carattere vincolante alle quali i Comuni devono uniformarsi nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici o nell' adeguamento di quelli vigenti. Il Piano Urbanistico Territoriale, inoltre, formula indicazioni per la successiva elaborazione, da parte della Regione, di programmi di interventi per lo sviluppo economico dell'area”*.

Il PUT individua, nell'ambito dei comuni di appartenenza, individuati dall'art.2, *sedici* "zone territoriali" prescrittive per la formazione dei Piani Regolatori Generali, secondo i contenuti dell'art.17:

"Le "zone territoriali" n. 1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14 e 15 vanno direttamente recepite nella zonizzazione e normativa dei Piani Regolatori Generali; le "zone territoriali" 1b, 4, 5 7 dovranno essere articolate in zone di Piano Regolatore, con normativa, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo; la zona territoriale 2 può essere direttamente recepita nel Piano Regolatore Generale o articolata, secondo quanto successivamente precisato"



- Zona Territoriale 1a**
Tutela dell' ambiente naturale - 1° grado
- Zona Territoriale 1b**
Tutela dell' ambiente naturale - 2° grado
- Zona Territoriale 8**
Parchi Territoriali
- Zona Territoriale 3**
Tutela degli insediamenti antichi, sparsi o per nucleo

Il territorio comunale di Praiano risulta suddiviso in quattro zone a differente grado di tutela per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

Zona territoriale 1a (*tutela dell'ambiente naturale – 1° grado*):

- assicurare l'inedificabilità, sia privata che pubblica;
- impedire ogni trasformazione del suolo (sbancamento, muri di sostegno, riporti etc.);
- non consentire l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie e altre opere che non siano quelle indicate dal Piano Urbanistico Territoriale;
- non consentire opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente;
- assicurare la conservazione della vegetazione spontanea;
- prevedere, ove necessario, interventi di restauro del paesaggio,
- prevedere per l'eventuale edilizia esistente:
 - a) per gli edifici esistenti a tutto il 1955, il solo restauro conservativo;
 - b) per gli edifici costruiti successivamente, nessun intervento edilizio;
- garantire per i Comuni costieri il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici, mediante il ripristino dei sentieri o passaggi pedonali.

Gli interventi per il restauro del paesaggio che sono previsti per la zona territoriale 1a, devono essere programmati secondo progetti unitari e qualificati culturalmente, tendenti a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante demolizione delle opere eseguite (da effettuarsi anche con la predisposizione di opportune leggi);
- ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.

Per interventi di restauro si debbono intendere quelli che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio; alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale; alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici; al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Debbono essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative. Tali interventi debbono rispettare i

caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo. Tale intervento può comportare le operazioni di:

- rifacimento o ripresa di intonaci;
- consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali bacali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici ed idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- la sistemazione dei parchi e giardini.

Zona territoriale 1b (*tutela dell'ambiente naturale – 2° grado- tutela dei terrazzamenti*):

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

- consentire, nel rispetto delle norme tecniche, rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti;
- immodificabilità degli esistenti ordinamenti colturali;

L' adeguamento funzionale degli alloggi deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L' aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista.

I progetti devono documentare esaurientemente -anche con fotografie- lo stato di fatto.

L' intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura o pulitura esterna;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi e pavimenti interni;
- tinteggiature interne;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli possono essere rifatti soltanto in conformità dalle tecniche costruttive di quelli esistenti. In particolare si raccomanda l' uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti.

Zona territoriale 3 (*Tutela degli insediamenti antichi sparsi o pernucleo*):

La zona territoriale deve essere trasferita nel Piano Regolatore Generale come zona di «Tutela Integrata e Risanamento».

Per essa, con una progettazione estremamente dettagliata, documentata e culturalmente qualificata, il Piano Regolatore Generale fornirà indicazioni e norme (mediante elaborati di piano di dettaglio in scala almeno 1: 500: planovolumetrici, profili, fotomontaggi ecc.) tali da:

- individuare gli edifici e i complessi di particolare interesse storico - artistico ed ambientale da assoggettare a soli interventi di restauro conservativo (con particolare riferimento agli edifici rustici coperti a volta);
- consentire per la restante edilizia esistente, gli interventi annessi per la precedente «zona territoriale 1b» relativamente all' edilizia esistente a tutto il 1955;
- prevedere e/ o consentire interventi per l'adeguamento dell'organizzazione agricola del territorio, secondo quanto previsto per la precedente «zona territoriale 1b»;
- impedire ulteriore edificazione, fatta eccezione per:
 - le attrezzature pubbliche previste dal Piano Urbanistico Territoriale e quelle a livello di quartiere, sempre che l'analisi e la progettazione dettagliata del Piano Regolatore Generale ne dimostrino la compatibilità ambientale;
 - eventuali limitatissimi interventi edilizi residenziali e terziari, ove ne sussista il fabbisogno e sempre che le analisi e la progettazione dettagliata del Piano Regolatore Generale ne dimostrino la compatibilità ambientale.

Tanto per le attrezzature pubbliche quanto per gli altri eventuali interventi edilizi il Piano Regolatore Generale prescriverà tipologie, materiali e tecniche costruttive, anche in ottemperanza alle norme tecniche previste dal PUT.

Per la nuova edificazione dell'Area, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologica costruttiva, dei materiali e delle risorse umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.

I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Sono da bandire pertanto nell' area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione e livello industriale che, per contenere i costi porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:

- gli intonaci plastici;
- le pitture sintetiche o comunque chimiche;
- i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
- gli infissi in metallo o in plastica.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci a malta di cemento o plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- mattoni sabbiati o comunque del tipo detto «a faccia vista»;
- infissi in alluminio o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale (avvolgibili in metallo a maglia romboidale sono consentite solo per i negozi esistenti);
- bancali stipiti o zoccolature in lastre di marmo.
- manti di copertura di tegole marsigliesi o piane.

È consentito solo l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti;

È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Nei casi ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Zona territoriale 8 (*Parchi territoriali*):

La zona deve essere trasferita nel Piano Regolatore Generale come zona di «Parco Territoriale».

La normativa deve:

- impedire le edificazioni in qualsiasi forma, sia pubblica che privata;
- impedire le modificazioni del suolo di qualsiasi genere;
- consentire il più ampio uso pubblico, che dovrà essere regolamentato al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale ed il permanere delle attività agricole o silvo - pastorali eventualmente esistenti.

La Regione fisserà i modi di acquisizione del diritto dell'uso pubblico mediante convenzioni con la proprietà e/o acquisto diretto e/o esproprio e regolerà l'esercizio di tale uso pubblico. Tale regolamentazione dovrà:

- essere attenta alle esigenze della vigilanza contro manomissioni ed incendi;
- impedire la caccia e l'estirpazione della flora;
- consentire, nelle aree adatte l'introduzione di allevamenti zootecnici bradi in modo che non intacchino le prescrizioni di cui sopra;
- consentire la sistemazione e la realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, e, mediante progetti unitari, nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sporti dei giovanissimi.

1.2.4 Preliminare del Piano del Parco dei Monti Lattari

Il Parco Regionale dei Monti Lattari è stato istituito con Legge Regionale n.33 del 1° settembre 1993.

Con Delibera n.7 del 6 Agosto 2015 l'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari ha deliberato l'adozione del Preliminare del Piano Strutturale dei Monti Lattari, che rappresenta la prima tappa fondamentale per giungere al "Piano del Parco", prezioso strumento di co-pianificazione, programmazione e tutela dell'area protetta. Con

Nell'ambito della perimetrazione del Preliminare del Parco, si segnalano a Praiano le seguenti zone omogenee:

- Zona B – Area di riserva generale;
- Zona C – Area di riserva controllata.

della destinazione secondo gli usi tradizionali, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, ivi compresa realizzazione di piccole strutture strettamente connesse alle attività agricole ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali. Le strutture di realizzazione non possono superare le dimensioni di mt. 5x6 per essiccatoi e metri 4x4 per altri usi e non possono essere contigue; anche non in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Sono inoltre consentite nuove attività artigianali, nonché agrituristiche ricettive, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali. In ogni caso occorre preventivo parere dell'Ente Parco che deve pronunciarsi entro 90 giorni;

- le attività agrituristiche e artigianali, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistenti mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- l'ampliamento della volumetria esistente entro un max del 10% per l'adeguamento igienico, con l'esclusione dei valori immobili avente rilevanza storico-artistica;
- la recinzione della proprietà privata salvaguardando il passaggio della fauna minore;
- le attrezzature pubbliche comunali, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, entro i limiti: rapporto di copertura pari 1/10 della superficie fondiaria e altezza max 8 metri, purché compatibili con l'esigenza della tutela paesistica e con il rispetto dei punti di vista panoramici e previo parere dell'Ente Parco.

Relativamente alla zona C (area di riserva controllata), che investe la parte prevalente del territorio comunale, le norme di salvaguardia specificano che in tale zona vigono le norme degli strumenti urbanistici vigenti, come integrate dalle norme generali di salvaguardia di cui all'art. 2, nonché le norme sulla ricostruzione delle zone terremotate (ex legge 1431/62, 219/81, 363/84 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli insediamenti di edilizia minore, rurale, sparsa, dei centri storici devono essere recuperati nel rispetto delle tipologie tradizionali, per la promozione delle attività economiche delle collettività locali in stretta armonia e coesistenza con le attività del Parco, in conformità al disposto della legge regionale di attuazione della legge 179/92.

1.2.5 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico

Il Piano Stralcio dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele individua diverse aree sottoposte a rischio di frana e idraulico, per le quali richiede un'attenta considerazione, nonché la predisposizione di studi e di interventi finalizzati all'eliminazione delle situazioni di rischio e di pericolosità.

“Il piano stralcio rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, le norme d'uso e gli interventi riguardanti l'assetto idrogeologico del territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Destra Sele”.

In tutte le aree perimetrate con situazioni di rischio o di pericolo, attualmente individuate, il piano persegue in particolare gli obiettivi di:

- a) salvaguardare al massimo grado, secondo le attuali conoscenze, l'incolumità delle persone, la sicurezza delle infrastrutture e delle opere pubbliche o di interesse pubblico, l'integrità degli edifici, la funzionalità delle attività economiche, la sicurezza e fruibilità dei beni ambientali e culturali;
- b) impedire l'aumento dei livelli attuali di rischio, vietare azioni pregiudizievoli per la definitiva sistemazione idrogeologica del bacino, prevedere interventi coerenti con la pianificazione di protezione civile;
- c) prevedere e disciplinare i vincoli e le limitazioni d'uso del suolo, le attività e gli interventi antropici consentiti, le prescrizioni e le azioni di prevenzione nelle diverse tipologie di aree a rischio e di pericolo, nei casi più delicati subordinatamente ai risultati di appositi studi di compatibilità idraulica o idrogeologica;
- d) stabilire norme per il corretto uso del territorio e delle risorse naturali nonché per l'esercizio compatibile delle attività umane a maggior impatto sull'equilibrio idrogeologico del bacino;
- e) porre le basi per l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale, con la costituzione di vincoli, prescrizioni e destinazioni d'uso del suolo in relazione ai diversi gradi di rischio;
- f) conseguire condizioni accettabili di sicurezza del territorio mediante la programmazione degli interventi non strutturali ed interventi strutturali e la definizione delle esigenze di manutenzione e il monitoraggio;
- g) programmare la sistemazione, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, anche attraverso la moderazione delle piene e la manutenzione delle opere, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;

- h) programmare altresì la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- i) definire le necessità di manutenzione delle opere in funzione del grado di sicurezza compatibile e del rispettivo livello di efficienza ed efficacia;
- j) indicare le necessarie attività di prevenzione, di allerta e di monitoraggio dello stato dei dissesti.

Il Piano Stralcio perimetra situazioni di rischio o di pericolo secondo due tipologie di aree:

- aree a rischio idraulico;
- aree a rischio frane;

A loro volta, le aree a rischio idraulico comprendono:

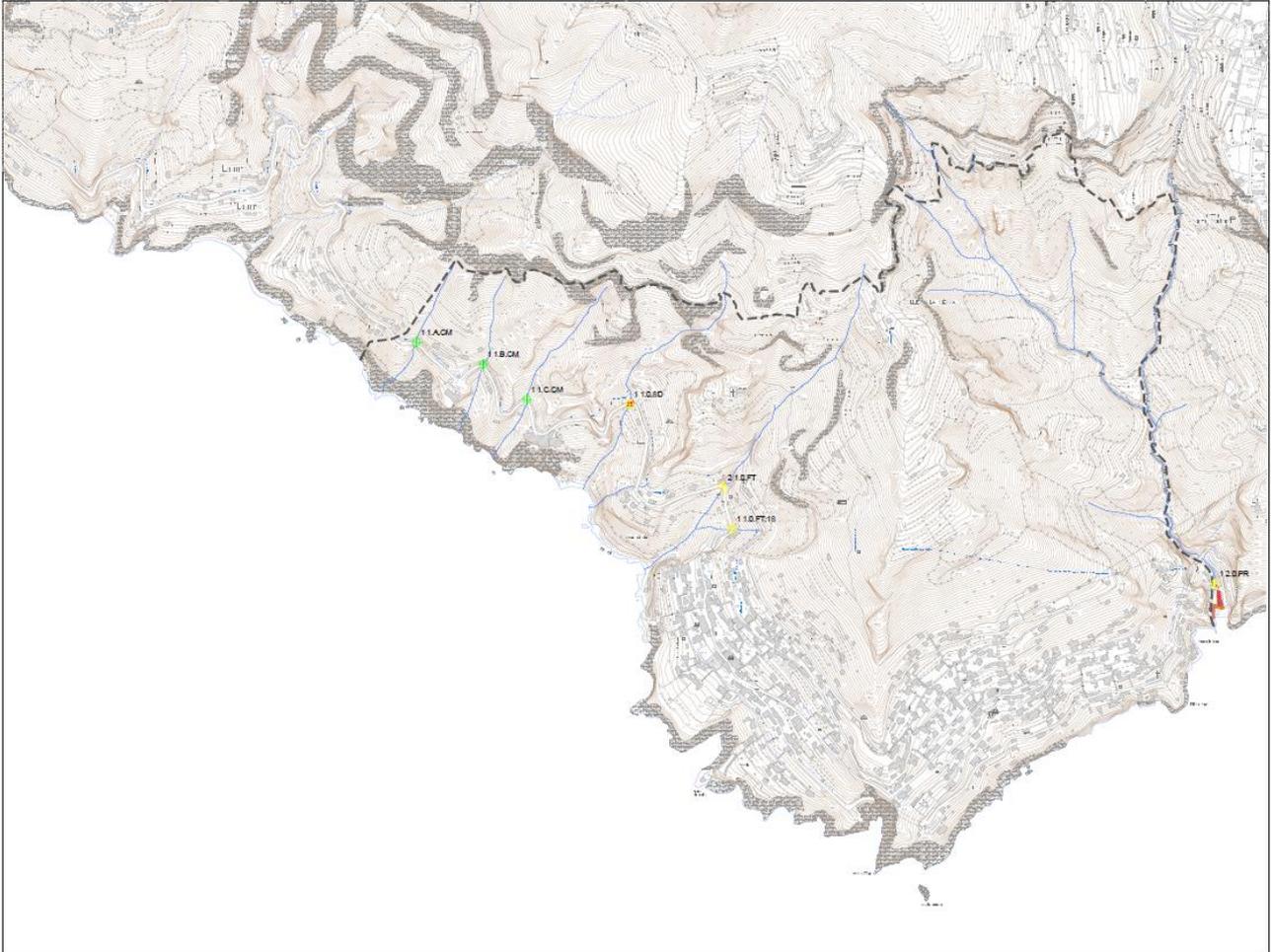
- aree a rischio molto elevato (R4);
- aree a rischio elevato (R3);
- aree a rischio medio (R2);
- aree a rischio moderato (R1).

Le aree a rischio da frana comprendono:

- aree a rischio molto elevato (R4);
- aree a rischio elevato (R3);
- aree a rischio medio (R2);
- aree a rischio moderato (R1).

RISCHIO IDRAULICO

Poche e circoscritte aree del comune di Praiano sono interessate da un «rischio idraulico molto elevato (R4)».



-  R3 - Rischio elevato
-  R4 - Rischio molto elevato

SEZIONI DI CALCOLO

-  Punto critico relativo alla sezione di calcolo
-  Sezione di calcolo verificata
-  Reticolo Idrografico

Per tali zone il PAI prevede quanto segue:

- a) interventi idraulici e opere idrauliche per la messa in sicurezza delle aree e per la riduzione o l'eliminazione del rischio;
- b) interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre il rischio idraulico, che favoriscano tra l'altro la ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali, il riassetto delle cenosi di vegetazione riparia, la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona. Tra tali interventi sono compresi i tagli di piante stabiliti dall'autorità forestale o idraulica competente per territorio per assicurare il regolare deflusso delle acque, tenuto conto di quanto disposto dal decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica".

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere accompagnati dallo studio di compatibilità idraulica.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio sono i seguenti:

- a) demolizione di edifici;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) restauro, il risanamento conservativo;
- d) interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità di edifici e delle costruzioni;
- e) interventi di adeguamento igienico- sanitario degli edifici, purché in esecuzione di obblighi stabiliti da leggi in materia;
- f) interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti;
- g) l'adeguamento degli edifici alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) sono consentiti qualora non sia possibile o necessaria la delocalizzazione degli immobili.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere, con esclusione di quelli di cui alle lettere b), c), e) e g) devono essere accompagnati dallo studio di compatibilità idraulica con dichiarazione giurata, da tecnico abilitato.

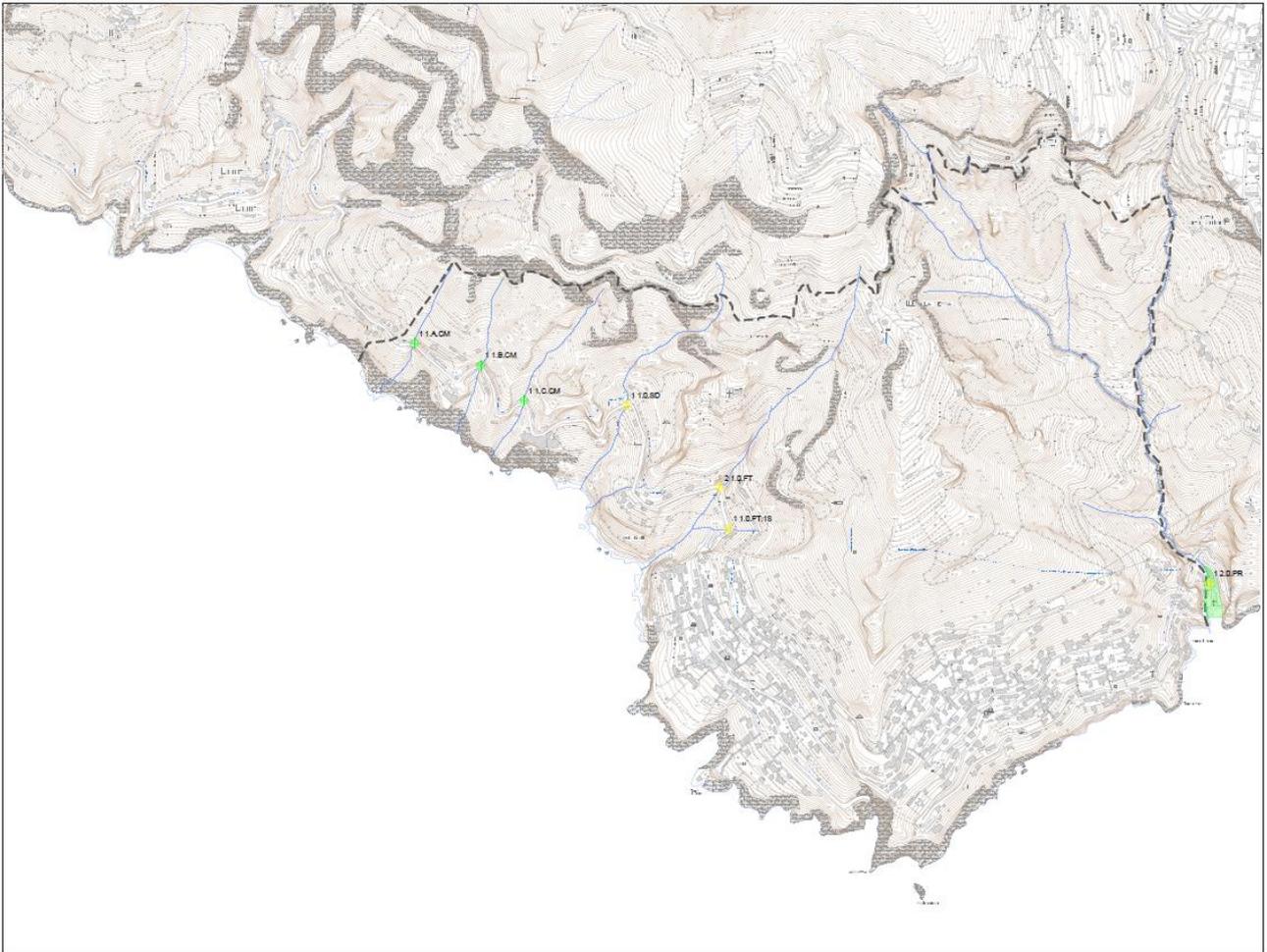
Per le opere e le infrastrutture a rete o puntuali pubbliche e di interesse pubblico e per i beni culturali ed ambientali, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione, ampliamento o ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. Non sono in ogni caso consentite le realizzazioni di opere pubbliche o di interesse pubblico quali, ad esempio, scuole, edifici religiosi, ed altre opere di urbanizzazione secondaria, di edilizia residenziale pubblica, insediamenti produttivi;
- b) interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico - sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- c) interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti, sempre che siano realizzati interventi di adeguamento alle condizioni di rischio indicate nel piano stralcio;
- d) realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti;
- e) esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.

Nelle tavole del Piano Stralcio sono riportate le seguenti elaborazioni specialistiche:

- la carta delle aree a rischio da colata;
- la carta delle aree a rischio idraulico;
- la carta delle aree inondabili;
- la carta delle fasce fluviali.

In particolare si segnala la pericolosità dell'area di Marina di Praia.



AREE A SUSCETTIBILITA' DA COLATA

 Aree a suscettibilità da colata

SEZIONI DI CALCOLO

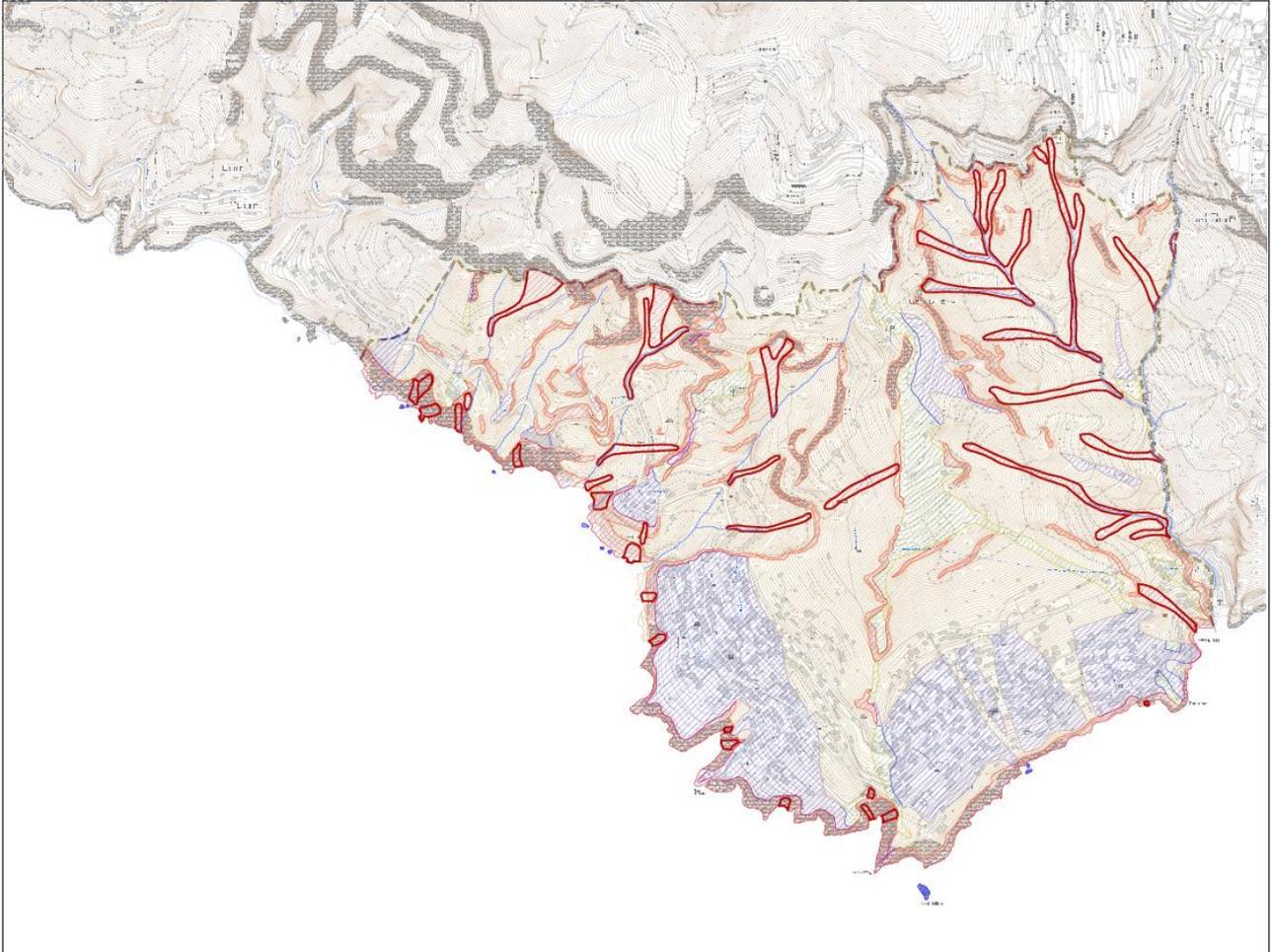
 Punto critico relativo alla sezione di calcolo

 Sezione di calcolo verificata

 Reticolo Idrografico

RISCHIO FRANA

Complessa è, invece, la realtà legata al «rischio frana»: sul territorio di Praiano, infatti, ricadono quattro «livelli di rischio» differenti cui corrispondono altrettanti sistemi di prescrizione.



Interventi consentiti nelle aree a rischio da frana molto elevato (R4):

- a) interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto nonché le opere di difesa attiva e passiva;
- b) interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre i rischi, a condizione che siano compatibili con la stabilità dei terreni e favoriscano tra l'altro la ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali, la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona;
- c) interventi di manutenzione delle opere di sistemazione dei fenomeni di dissesto e di difesa del suolo già previsti sul territorio.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) devono essere accompagnati dallo studio di compatibilità geologica.

Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio sono i seguenti:

- a) interventi di demolizione di edifici;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici;
- c) interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità di edifici e delle costruzioni;
- d) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- e) interventi di adeguamento igienico-sanitario degli edifici, purché in esecuzione di obblighi stabiliti da leggi in materia;
- f) interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti;
- g) adeguamento degli edifici alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere, con esclusione di quelli di cui alle lettere a) b), d), e) e g), devono essere accompagnati dallo studio di compatibilità geologica, con dichiarazione giurata, da tecnico abilitato.

Gli interventi ammissibili sulle opere e infrastrutture a rete o puntuali pubbliche e di interesse pubblico e sui beni culturali ed ambientali sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria o straordinaria. Non sono in ogni caso consentite le realizzazioni di opere pubbliche o di interesse pubblico quali scuole, edifici religiosi, ed altre opere di urbanizzazione secondaria, di edilizia residenziale pubblica, insediamenti produttivi;
- b) adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico - sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- c) edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- d) realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità idrogeologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative;
- e) di opere di allacciamento alle reti principali.

Interventi consentiti nelle aree a rischio da frana elevato (R3):

Oltre a quelli su elencati, sono consentiti **ulteriori** interventi sul patrimonio edilizio.

Nelle aree ad elevato rischio da frane sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente, previo studio di compatibilità geologico, gli ampliamenti di edifici *esclusivamente* per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario valutate e certificate nel provvedimento di concessione.

Interventi consentiti nelle aree a rischio medio da frana (R2):

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) realizzazione e ampliamento di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili;
- c) adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- d) interventi di edilizia cimiteriale;
- e) nuove costruzioni isolate;
- f) nuovi insediamenti produttivi;

g) opere pubbliche o di interesse pubblico.

Sono soggetti a studio di compatibilità geologica gli interventi di cui alle lettere a) b), c), e), f) e g)

Interventi consentiti nelle aree a rischio moderato da frana (R1):

- cambiamenti di destinazione d'uso;
- interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono quelli previsti dagli strumenti urbanistici e dai piani di settore vigenti.

Nelle tavole del Piano Stralcio sono riportate le seguenti elaborazioni specialistiche:

- la carta della pericolosità da frana;
- la classificazione delle aree di pericolosità;
- la carta inventario dei fenomeni franosi.

1.2.6 Patti territoriali e altri strumenti di programmazione

Il Comune di *Praiano* ha sottoscritto tre Patti Territoriali:

- “Costa d’Amalfi”, che ha ammesso ad agevolazioni 71 iniziative private e 12 interventi pubblici. Gli interventi pubblici riguardano la riqualificazione del territorio per un miglioramento delle condizioni di contesto favorevoli ad un incremento dei flussi turistici anche nei periodi di bassa stagione, con particolare riferimento ad interventi di pubblica illuminazione, di realizzazione di aree di parcheggio e riqualificazione del sistema fognario.
- “Monti Lattari per l’Agricoltura e la Pesca”, che ha ammesso alle agevolazioni 50 iniziative private e 10 interventi pubblici. Gli interventi pubblici riguardano la riqualificazione del territorio per un miglioramento delle condizioni di contesto necessarie ad un incremento delle attività di pesca, agricole, agroalimentari, e quelle lattiero - casearie con particolare riferimento ad interventi portuali, stradali, di illuminazione pubblica e di sistemazione idrogeologica.

- “Leader II Costa D’Amalfi”, che incentiva l’iniziativa privata per la realizzazione di opere edili interessanti il patrimonio architettonico da valorizzare.

Altri strumenti, che non hanno avuto applicazioni concrete sono i PRUSST (Muoversi in Costa di Amalfi e delle Regine e dei Dragoni).

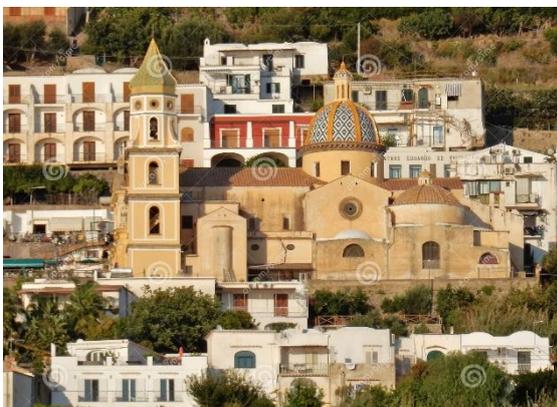
Ulteriori indicazioni di carattere programmatico sono contenute nel piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana Penisola Amalfitana, con sede a Tramonti e comprendente 15 Comuni tra i quali Praiano, redatto nel novembre 2000.

1.3 Vincoli ambientali, paesaggistici e culturali

L’intero territorio comunale è vincolato ex-lege 1497/1939, con D. M. del 10 giugno 1957. Nell’intero territorio comunale è vietata l’attività estrattiva e di cava.

Sono altresì presenti numerose chiese vincolate ex lege 1089/39:

- Chiesa e convento di Santa Maria ad Castra
- Chiesa parrocchiale di San Gennaro
- Chiesa rionale di San Nicola
- Chiesa di Santa Maria di Costantinopoli
- Chiesa e museo parrocchiale di San Luca
- Chiesa rionale di San Giovanni Battista
- Chiesa di Santa Caterina
- Chiesa di San Tommaso
- Chiesa della SS. Annunziata (antica gabella)



Chiesa di San Gennaro



Chiesa di San Nicola



Chiesa di Santa Maria di Costantinopoli



Chiesa di San Luca



Chiesa di San Giovanni Battista



Chiesa di Santa Caterina

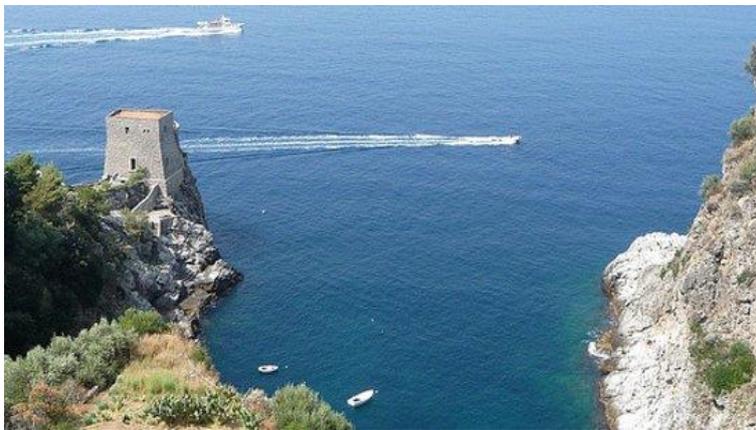


Chiesa di San Tommaso

Il piazzale antistante la chiesa di S. Gennaro è vincolato ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera G del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Risultano inoltre vincolate:

- la Torre a Mare (D.M. 21.8.1952);
- la Torre di Grado (D.M. 26.5.1953 e D.M. 8.5.1990);
- la Torre cosiddetta "Torricella".



Torre Grado



Torre Asciola detta "a mare"

L'INTERO TERRITORIO COMUNALE È VINCOLATO EX LEGE 1497/39
CON D.M. 10 GIUGNO 1957

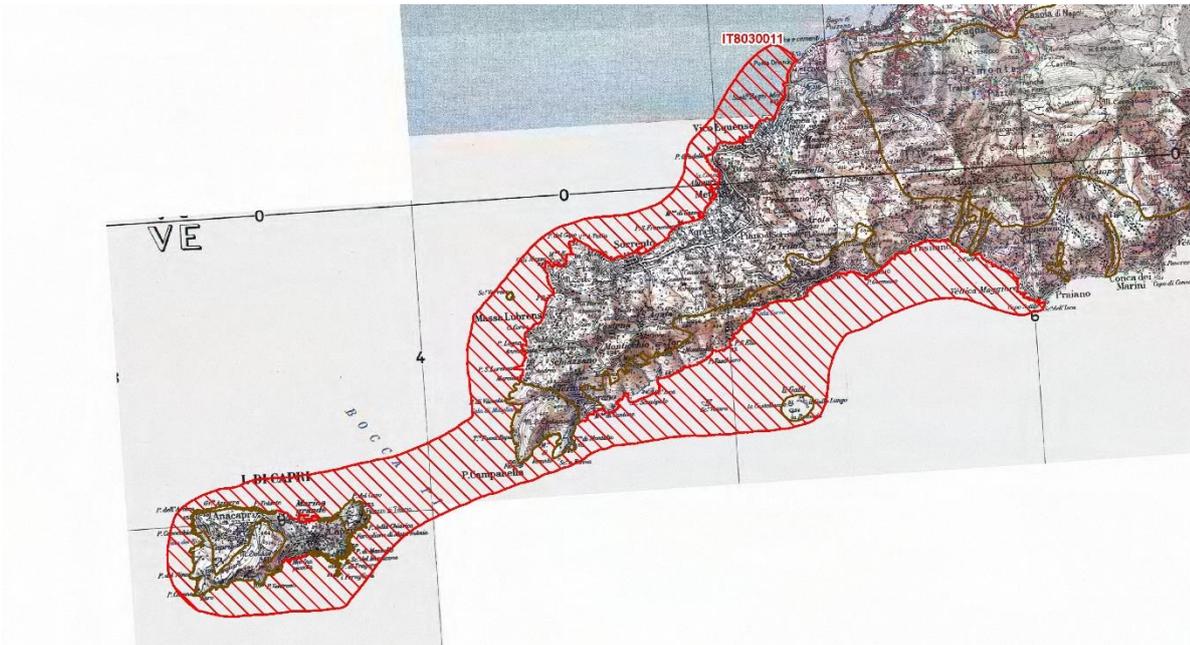
	CHIESE VINCOLATE EX LEGE 1089/39		
	A- CHIESA E CONVENTO S. MARIA AD CASTRA B- CHIESA PARROCCHIALE S. GENNARO E CAMPANILE C- CHIESA RIONALE S. NICOLA D- CHIESA S. MARIA DI COSTANTINOPOLI E- CHIESA E MUSEO PARROCCHIALE S. LUCA F- CHIESA RIONALE S. GIOVANNI B. G- CHIESA RIONALE S. TOMMASO H- CHIESA S. CATERINA I- CHIESA SS. ANNUNZIATA/ANTICA GABELLA		
	TORRE A MARE D. M. 21/08/1952		PIAZZALE ANTISTANTE CHIESA DI S. GENNARO. ART. 10 COMMA 4 LETTERA G DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO
	TORRE DI GRADO D. M. 28/05/1953 E D. M. 08/05/1990	Zone Speciali di Conservazione	
	TORRE LA TORRICELLA		ZSC IT8030011 : Fondali marini di Punta Campanella e Capri
			ZSC IT8050051 : Valloni della Costiera Amalfitana

In applicazione delle Direttive Comunitarie 92/43/CEE "Habitat" e 79/409/CEE "Uccelli", nell'ambito del Comune di Praiano si rilevano i seguenti siti di Rete Natura 2000:

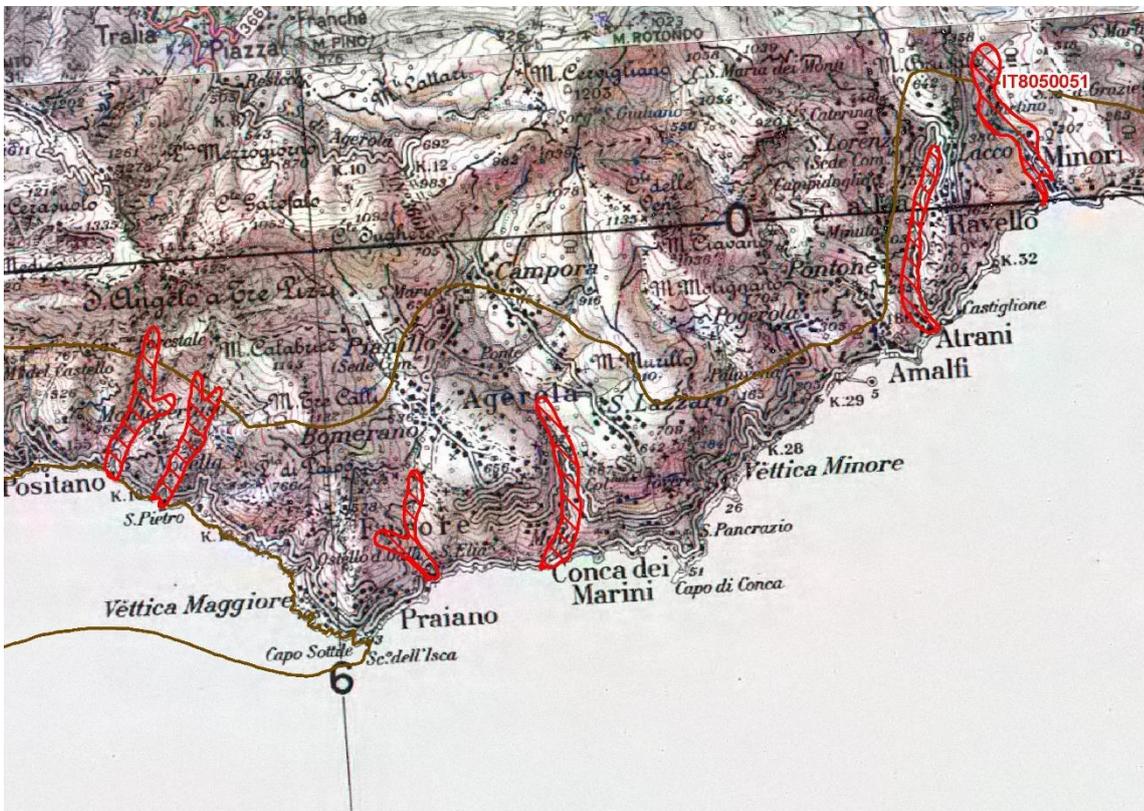
- ZSC (Zona di Conservazione Speciale, ex Sito di Interesse Comunitario) IT8030011 “Fondali marini di Punta Campanella e Capri”
- ZSC (Zona di Conservazione Speciale, ex Sito di Interesse Comunitario) IT8050051 “Valloni della costiera Amalfitana”

La Direzione Generale per l’Ambiente e l’Ecosistema della Regione Campania ha elaborato un documento relativo alle Misure di Conservazione dei SIC per la designazione delle ZSC della Rete Natura 2000 ricadenti nel territorio regionale. In esso si riportano le misure individuate in maniera specifica per ciascun sito, in base ai rispettivi obiettivi di conservazione. Questi ultimi sono divisi in obiettivi generali, cioè quelli validi per tutti i SIC, in accordo con quanto previsto dalla 92/43/CEE, distinti a loro volta in obiettivi primari e secondari.

Gli obiettivi primari sono relativi ad habitat e specie che all'interno del formulario del sito alla voce "valutazione globale" riportano le classi A e/o B. Gli obiettivi secondari sono quelli relativi ad habitat e specie che all'interno del formulario del sito alla voce "valutazione globale" riportano la classe C. Inoltre, per ciascun sito, sono stati definiti obiettivi specifici di conservazione in base a determinate condizioni note per il sito in considerazione.



ZSC "Fondali marini di Punta Campanella e Capri"



ZSC "Valloni della costiera amalfitana"

2

La strumentazione urbanistica vigente e la dotazione di servizi

2.1 PRG vigente e livelli di attuazione

Al rilievo dello stato dei luoghi, che restituisce informazioni dirette sulle situazioni urbane e territoriali, è necessario sovrapporre un complesso di altri dati che, in misura differente e secondo modalità diverse, esercitano una diretta influenza sulla formazione del PUC.

Un gruppo di indicazioni molto significative si origina dallo studio del PRG vigente, di cui è stata presa in considerazione l'elaborazione definitiva, successiva al recepimento dei pareri dell'ASL SA/2 Distretto Costiera Amalfitana, dell'Autorità di Bacino Destra Sele, del Comitato Tecnico Regionale, del Consulente Tecnico della Comunità Montana "Penisola Amalfitana" e della Delibera della Giunta Esecutiva della Comunità Montana "Penisola Amalfitana" n. 282 del 16.10.1999 di approvazione con prescrizioni del PRG del Comune di Praiano, comprensive delle osservazioni accolte, conformi al deliberato del Commissario ad Acta n. 1 del 10.4.2000, nonché con l'accoglimento degli adeguamenti di cui al decreto n. 8263 del 7.12.200 della Regione Campania.

Il PRG è stato approvato con pubblicazione sul BURC n.96 del 10.9.2001.

Concepito nella seconda metà degli anni '90, approvato nel 2001, il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Praiano disciplina l'uso del suolo sull'intero territorio comunale.

Esso si compone di 15 elaborati:

1. relazione di Piano;
2. tavola dell'inquadramento territoriale;
3. tavola dell'uso del suolo;
4. sintesi cartografica dell'anagrafe edilizia (tavole relative all'*epoca di costruzione*, allo *stato di conservazione*, e dei *valori architettonici*);
5. quadro dei vincoli;
6. stato di fatto;
7. tavola della struttura territoriale e degli elementi architettonici e naturalistici vigenti;
8. documentazione fotografica;
9. planimetria sintetica del Piano;
10. tavola della zonizzazione;

11. tavola della zonizzazione PUT e “*aree problema*”;
12. percorsi ed attrezzature collettive di progetto;
13. tavola della zonizzazione area Praiano;
14. tavola della zonizzazione area Vettica;
15. Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Il territorio comunale di Praiano risulta così suddiviso:

- zona B: edificata esistente, articolata, a sua volta in:
 1. B1: edilizia consolidata con particolare rilevanza ambientale ed urbanistica soggetta a *Piani di Recupero*;
 2. B2: edilizia priva di particolare rilevanza soggetta ad interventi di *riqualificazione* insediativa ed ambientale.

Nella zona B1 (con Piani di Recupero articolati per unità minime di intervento), sono previsti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo e consolidamento statico degli edifici;
- adeguamento prospetti e demolizione delle superfetazioni;
- demolizione senza ricostruzione;
- variazioni della destinazione d’uso;
- strutture temporanee;
- parcheggi privati.

Nella zona B2 sono consentiti gli stessi interventi della B1, con l’aggiunta dell’adeguamento funzionale.

- zona E: destinazione agricola, suddivisa in:
 1. E1: tutela dei terrazzamenti;
 2. E2: tutela ambientale ed agricola;
 3. E3: tutela agricola.

- sottozona S: aree destinate ad attrezzature pubbliche secondo gli *Standard Urbanistici e Turistici*:

Standard Urbanistici:

1. SUS: sottozona per attrezzature scolastiche;
2. SUC: sottozona per attrezzature di interesse comune;
3. SUV: sottozona per attrezzature per verde pubblico e sport;
4. SUP: sottozona per parcheggi pubblici.

Standard Turistici:

1. STC: sottozona per attrezzature di interesse comune;
2. STV: sottozona per verde, gioco libero e sport;
3. STP: sottozona per parcheggi.

- zona G: parco territoriale
- zona I: impianti e infrastrutture
- zona L: cimitero e rispetto cimiteriale
- zona T: tutela naturale

Le sottozone SUS, SUC e STC sono le aree occupate o da destinare ad attrezzature pubbliche prescolari e scolari e d'uso comune. Gli edifici da realizzarsi (I. F. max = 3,00 mc/mq e R. C. = 0,35

mq/mq) non potranno articolarsi in nessuna parte del corpo di fabbrica per più di due piani, oltre ad eventuale seminterrato.

Le sottozone SUV e STV sono le aree destinate a verde pubblico, attrezzato, per libero gioco e sport, con volumi realizzabili di altezza massima 3,50 m e rapporto di copertura pari a 0,15 mq/mq.

La zonizzazione del PRG è coerente con le prescrizioni del PUT (Piano Urbanistico Territoriale). È da sottolineare la sostanziale analogia tra le perimetrazioni del PRG vigente e quelle introdotte dal PTCP.

In linea di massima i centri storici e i nuclei antichi accentrati del PTCP corrispondono alle zone B1 (edilizia consolidata) del PRG, mentre gli insediamenti recenti e consolidati individuati del PTCP corrispondono alle zone B2.

Nella proposta del PTCP non è invece più presente l'individuazione di un'area collinare a zona G, parco territoriale avanzata nel PRG e nel PUT.

È molto importante considerare che rispetto al PUT che classificava in maniera indifferenziata gli interi abitati di Praiano e di Vettica come zona di tutela degli insediamenti antichi, sparsi o per nuclei, la proposta di PTCP introduce un principio di differenziazione, molto importante e significativo, ai fini di una più analitica perimetrazione delle diverse unità morfologiche che costituiscono l'abitato di Praiano.

L'attuale PRG risulta progettato secondo criteri di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nonché secondo principi ispirati alla tutela del patrimonio naturalistico-ambientale, in nome dei quali si è optato per una serie di scelte normative indirizzate alla *preservazione* della *facies* del territorio.

A tal fine, vengono individuate, all'art. 9 Parte III delle Norme Tecniche di Attuazione, le categorie di intervento costruttivo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo e consolidamento statico degli edifici;
- adeguamento funzionale degli edifici;
- adeguamento prospetti e demolizione superfetazioni;
- demolizione senza costruzione;

- nuova costruzione (quando *espressamente* previste dal piano);
- variazione della destinazione d'uso (*non* ammessa per l'introduzione di nuove utilizzazioni di tipo turistico-alberghiero);
- restauro del paesaggio;
- strutture temporanee;
- parcheggi privati.

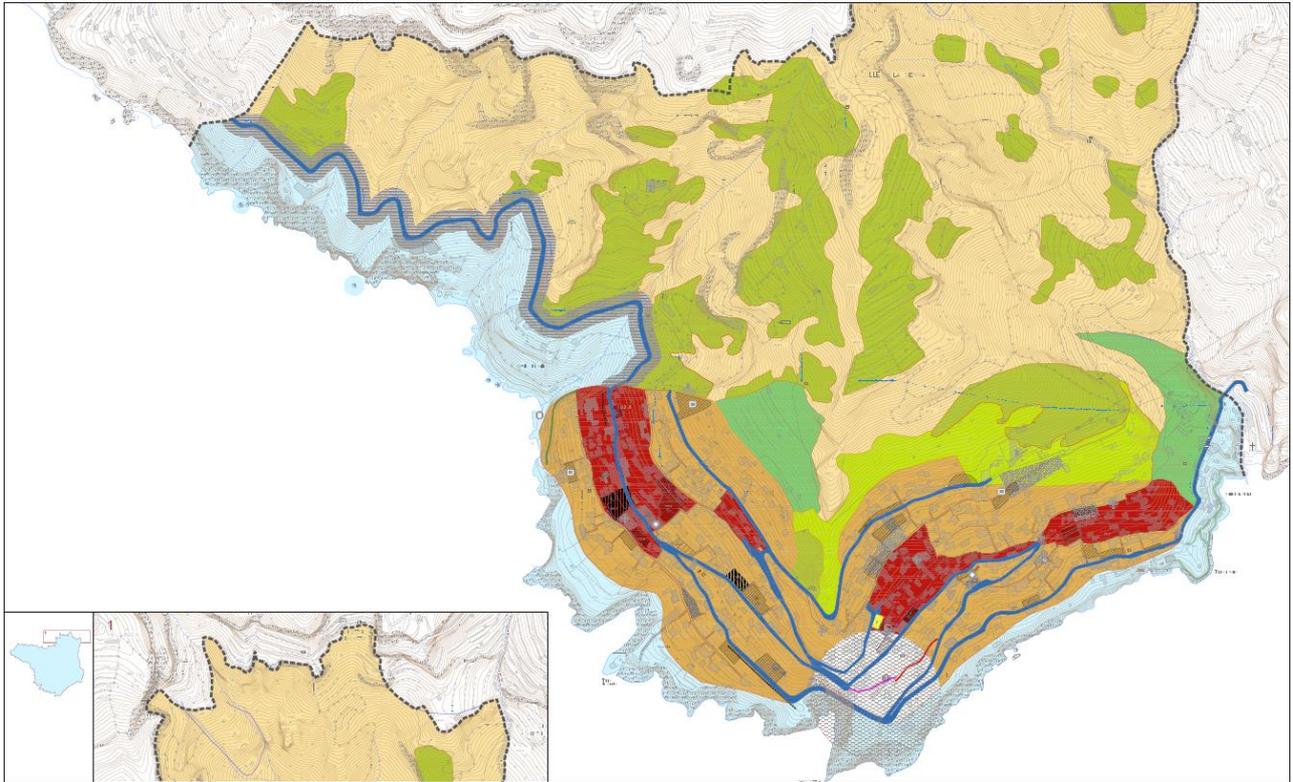
Sono strumenti *esecutivi* del PRG i Piani Pluriennali di Attuazione (PPA) e i Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) – *Piani di Recupero*- nonché i Programmi Integrati, i Programmi di Recupero Urbano e gli Accordi di Programma.

Inoltre, in tutte le zone nelle quali gli interventi non siano subordinati all'approvazione di un PUE, il PRG si attua per intervento edilizio diretto dopo il rilascio di:

- concessione edilizia (permesso di costruire) onerosa;
- concessione edilizia gratuita;
- autorizzazione;
- denuncia di inizio attività.

Gli obiettivi fondamentali del PRG possono essere così riassunti:

- limitato ricorso alla strumentazione urbanistica esecutiva di dettaglio di iniziativa pubblica;
- articolazione dettagliata delle tipologie di intervento onde favorire una numerosa casistica di intervento privato;
- specifica categoria di intervento di variazione di destinazione d'uso;
- significativo intervento pubblico nel settore di tutela dell'ambiente;
- dotazione di attrezzature e servizi pubblici.



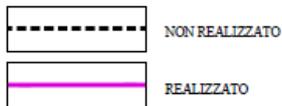
PROGETTO

	VIABILITÀ CARRABILE		Limite zona omogenea
			B1 zona B1: edificata soggetto a Pdr
	CHIESE E CONVENTI		B2 zona B2: edificata da riqualificare
	SCUOLA MATERNA		sottozona E 1b: tutela terrazzamenti in zona 1b
	SCUOLA ELEMENTARE		sottozona E 2: tutela ambientale ed agricola
	PALESTRA		sottozona E 3: tutela agricola
	MUNICIPIO		sottozona SUC: stand. urb. interesse comune
	PARCHEGGIO PUBBLICO		sottozona STC: stand. turistici int. comune
	SERBATOI IDRICI		sottozona SUV: stand. urb. verde e sport
	RICOVERO BARCHE		sottozona STV: stand. turistici int. comune
	IMPIANTO DI DEPURAZIONE		sottozona SUP: stand. urb. parcheggi
	ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE		sottozona STP: stand. tur. parcheggi
			zona G: parco territoriale
			zona I: impianto di depurazione
			zona L: cimitero e rispetto cimiteriale
			zona T: tutela naturale
			Fascia di rispetto stradale extraurbana

LIVELLI DI ATTUAZIONE DEL PRG ATTREZZATURE



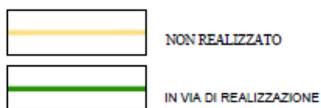
VIABILITA' PEDONALE DI NUOVA REALIZZAZIONE



VIABILITA' CARRABILE DI NUOVA REALIZZAZIONE



RECUPERO Percorsi Pedonali/Sentieri



Allo stato attuale, poco o nulla di quanto previsto dall'ancora vigente PRG è stato realizzato, a causa di molteplici fattori.

Primo fra tutti, l'*inattuabilità* di molte delle prescrizioni, dovuta ad una impossibilità *materiale* di realizzazione degli interventi, alla quale va aggiunta l'assenza di ogni forma di pianificazione di dettaglio che ha impedito di rendere operative le determinazioni definite nello strumento generale.

In ogni caso è utile considerare che la previsione demografica al 2003, riferito al solo tasso medio annuo di incremento naturale pari allo 0,35%, in funzione del quale si è stimato un numero di abitanti pari a 1980, si è rivelata sostanzialmente corretta.

Relativamente alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi si è riscontrato un incremento, rispetto alle dotazioni iniziali calcolate dal PRG; che in questo modo stimava la situazione:

- aree per attrezzature scolastiche mq 893
- aree per attrezzature di interesse comune mq 836
- aree a verde e sport mq 213
- aree per parcheggi pubblici mq 340

D'altra parte il PRG, partendo da una dotazione di circa 2000 mq, reperiva le seguenti aree da destinare ad attrezzature:

- Istruzione	mq 10.934
- Interesse comune	mq 4.152
- Verde e sport	mq 35.906
- Parcheggi	mq 10.776

Aree per attrezzature pubbliche turistiche

- Sup. lorda di attrezzature ricettive esistenti	mq 23.402
- Sup. totale da reperire	mq 17.550
di cui per attrezzature comuni	mq 2688
per verde e sport	mq 11.600
per parcheggi	mq 4676

Negli ultimi anni si sono realizzati alcuni interventi di integrazione delle attrezzature, in particolare dei parcheggi.

Si sono altresì effettuati alcuni interventi di miglioramento degli spazi destinati a verde e di manutenzione/ammodernamento degli edifici pubblici esistenti.

In linea generale non risulta riconoscibile un'impronta del piano rispetto all'attuale organizzazione urbana di Praiano. Dovrà essere pertanto effettuato un attento studio progettuale per verificare le condizioni di fattibilità degli interventi di realizzazione di nuove attrezzature, per le quali dovranno essere studiate nuove modalità di localizzazione, realizzazione e gestione. D'altra parte, ai fini della riqualificazione del patrimonio abitativo, il Piano, puntava sull'intervento della demolizione dei vani fatiscenti e dei ruderi con ricostruzione a parità di volume, abrogato in sede di approvazione. Pertanto, anche sotto questo profilo l'efficacia del piano risulta molto limitata.

2.2 Standard urbanistici esistenti

A Praiano si rileva la presenza di un sistema di attrezzature pubbliche alquanto carente e mal distribuito in conseguenza anche della particolare morfologia del territorio, a causa della quale alcune attrezzature risultano mal posizionate rispetto all'effettiva distribuzione degli utenti.

Le attrezzature di interesse comune, pur essendo le più numerose, si attestano sul parametro di 0,9 mq/ab.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		
Ic1	Comune	519,9 mq
Ic2	Caserma dei vigili del fuoco	519,9 mq
Ic3	Biblioteca 1	81,2 mq
Ic4	Biblioteca 2	80,0 mq
Ic5	Museo Parrocchiale s Luca	711,5 mq
SUB TOTALE		1912,5 mq
		0,9 mq/ab

Ancora non sufficiente è la dotazione di parcheggi, che annovera una dotazione di 0,6 mq/ab.

PARCHEGGI		
P1	Parcheggio antico seggio	382,3 mq
P2	Parcheggio via Marconi	533,7 mq
P3	Parcheggio nei pressi dell'agenzia S	260,0 mq
P4	Parcheggio via Umberto I	113,0 mq
SUB TOTALE		1289,0 mq
		0,6 mq/ab

Di numero molto limitato sono le aree a verde attrezzato. Quanto alle aree sportive, è possibile annoverare solamente la palestra comunale e un campetto di calcio. In ogni caso l'attuale dotazione per abitante di 1 mq è del tutto insufficiente.

VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO		
Vs 1	Palestra	519,9 mq
Vs 2	Campo di calcio	848,5 mq
Vs 3	Parco giochi nei pressi di Ch7	362,5 mq
Vs 4	Parco giochi 2	200,0 mq
SUB TOTALE		1930,9 mq
		1,0 mq/ab

Più articolato è il discorso della scuola: anche in questo caso la dotazione di 1 mq/ab appare insufficiente, ma ancora più importante risulta avviare un discorso di incremento degli spazi aperti a servizio della collettività.

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE		
S1	Scuola elementare	1165,7 mq
S2	Scuola media	519,9 mq
S3	Scuola materna	411,7 mq
SUB TOTALE		2097,2 mq
		1,0 mq/ab

Di seguito è riportata una tabella riepilogativa, dalla quale si può dedurre che l'attuale livello di dotazione di standard urbanistici supera di poco i 3 mq/ab.

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE		
S1	Scuola elementare	1165,7 mq
S2	Scuola media	519,9 mq
S3	Scuola materna	411,7 mq
SUB TOTALE		2097,2 mq
		1,0 mq/ab
VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO		
Vs 1	Palestra	519,9 mq
Vs 2	Campo di calcio	848,5 mq
Vs 3	Parco giochi nei pressi di Ch7	362,5 mq
Vs 4	Parco giochi 2	200,0 mq
SUB TOTALE		1930,9 mq
		1,0 mq/ab
PARCHEGGI		
P1	Parcheggio antico seggio	382,3 mq
P2	Parcheggio via Marconi	533,7 mq
P3	Parcheggio nei pressi dell'agenzia S	260,0 mq
P4	Parcheggio via Umberto I	113,0 mq
SUB TOTALE		1289,0 mq
		0,6 mq/ab
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		
Ic1	Comune	519,9 mq
Ic2	Caserma dei vigili del fuoco	519,9 mq
Ic3	Biblioteca 1	81,2 mq
Ic4	Biblioteca 2	80,0 mq
Ic6	Museo Parrocchiale s.Luca	711,5 mq
SUB TOTALE		1912,5 mq
		0,9 mq/ab
Edifici di culto		
C1	Chiesa convento S. Maria a Castro	723,4 mq
C2	Chiesa parrocchiale S. Gennaro	884,5 mq
C3	Chiesa rionale S. Nicola	33,2 mq
C4	Chiesa S. Maria di Costantinopoli	110,2 mq
C5	Chiesa parrocchiale S. Luca	711,5 mq
C6	Chiesa Rionale S. Giovanni Battista	120,7 mq
C7	Chiesa rionale S. Tommaso	23,4 mq
C8	Chiesa S. Caterina	62,7 mq
SUB TOTALE		2669,7 mq
TOTALE		7229,7 mq
		3,6 mq/ab
ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE		
Ic5	Cimitero	2680,2 mq

2.3 Accessibilità e dotazione infrastrutturale

Relativamente al discorso dell'accessibilità, il Comune di Praiano è attraversato dalla strada statale S.S. n. 163 (Amalfitana), che costituisce l'unico collegamento con i comuni limitrofi. Nel territorio comunale di Praiano la statale assume la denominazione di via Capriglione, Via Roma e Via Campo procedendo verso il Comune di Furore.

Vi è poi un'unica strada provinciale (S.P.285), articolata in due tratti, l'uno che dall'incrocio Munciello si sviluppa per circa un chilometro fino alla statale, assumendo la denominazione di via Umberto I e un secondo che conduce verso la chiesa di San Luca.

Altra strada significativa di livello urbano sono via Marconi e via Costantinopoli.

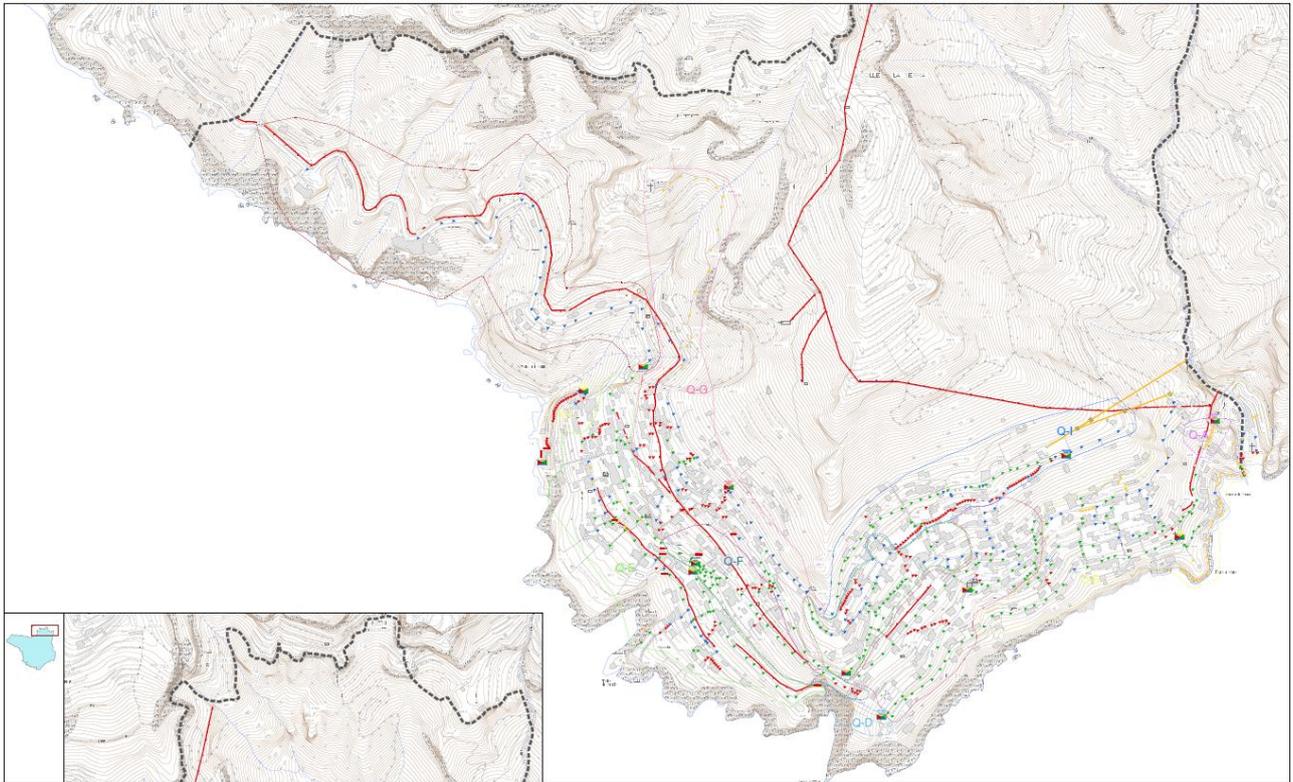
Di grande interesse è il sistema delle stradine locali e dei sentieri.

Relativamente agli impianti urbani a rete è importante considerare che la rete idrica di Praiano è costituita da una rete di approvvigionamento esterna gestita dall'Azienda Servizi Idrici Impianti Ausino.

La rete fognaria di Praiano è di tipo misto ed è servita da due impianti di depurazione, aventi entrambi la stessa potenzialità, a servizio di Praiano e di Vettica.

La rete elettrica è gestita dall'Enel – compartimento di Napoli ed è costituita da una rete di bassa – media tensione da 15.000 – 6.000 V, sia aerea che interrata.

La rete di distribuzione del gas, gestita dall'Amalfitana gas, con sede in Minori, è stata recentemente implementata.



RETE ELETTRICA

-  ELETTRODOTTO AERO E SAETTA
-  TRALICCIO
-  CABINA DI TRASFORMAZIONE
-  QUADRO ENEL

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

-  BRACCIO
-  FARO
-  GLOBO O LANTERNA
-  SEGNAPASSO

RETE IDRICA

-  AQUEDOTTO INTERRATO
-  PRESA IDROGRAFICA

3

La lettura del paesaggio e della morfologia urbana

3.1 Caratteristiche percettive e geomorfologiche del territorio comunale

Gran parte del territorio di Praiano è caratterizzato dalla presenza di *terrazzamenti* un tempo destinati alla coltivazione di vigneti, oliveti ed agrumeti, collegati tra loro da piccoli sentieri collinari che, unitamente a *rustici* pertinenziali, rappresentavano quel *corredo minimo* di “servizi” ed “infrastrutture” indispensabile alle attività agricole.

Allo stato attuale, una grossa fetta di quei terrazzamenti risulta quasi del tutto abbandonata, mentre i sentieri continuano a svolgere il ruolo di *collegamento* tra la cittadina e la zona collinare interna.

Il sistema dei sentieri costituisce, inoltre, contesto privilegiato dal quale godere appieno della incantevole vista sul golfo di Salerno, da Praiano, e sui faraglioni di Capri, da Vettica: lo snodarsi di queste piccole viuzze interessa, infatti, non solo la fascia collinare ma anche parte di quella costiera.

Il termine *sentiero* è estendibile, per la sua accezione, a tutte quelle *percorse pedonali orizzontali* che caratterizzano il territorio di Praiano e che si uniscono alle numerose *percorse oblique*, le quali, sottoforma di scalinate più o meno ripide, collegano le numerose aree poste a differenti quote (pensiamo, ad esempio, alla lunga scalinata che conduce alla spiaggetta di Vettica, oppure alla “via” Duomo, un lungo susseguirsi di gradini di altezza variabile che porta alla chiesa di San Luca).

Il sistema dei *sentieri urbani*, unito a quello delle *scalinate*, costituisce una griglia di *percorse pedonali* fortemente caratterizzata e ben distinta dalle vie carrabili, per forma, ampiezza e materiali utilizzati.



Vista dall'alto, quindi, Praiano si presenta come un territorio decisamente in pendenza, caratterizzato da un sistema di percorsi pedonali-carrabili immediatamente identificabili, tra i quali si *interpongono* numerosi manufatti architettonici il cui impianto tradizionale, ove riconoscibile, risulta fortemente alterato da interventi costruttivi più o meno leciti.

Dal mare, Praiano si mostra in tutta la sua singolarità di *cittadina collinare sita lungo la costa*: lo snodarsi in altezza degli edifici contrasta non poco con le asperità della fascia costiera che, lungo la zona al di sotto della SS 163, nella frazione capoluogo, risulta quasi completamente incontaminata data la sua natura rocciosa e selvaggia.



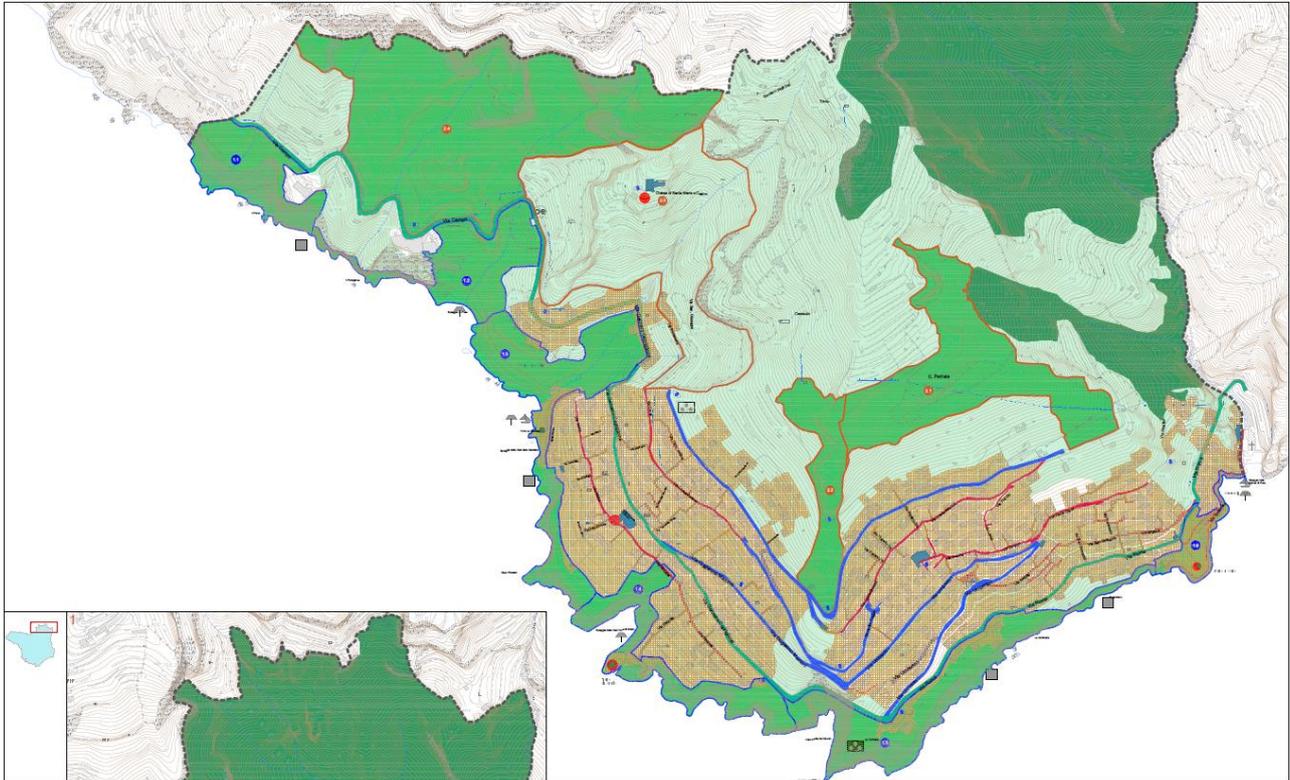
Più morbida si presenta la linea di costa di Vettica, lungo la quale ritroviamo gran parte di quei *sentieri urbani* e di quelle *percorse verticali* di cui sopra; qui, non a caso, sorge il sistema delle spiagge, che comprende la spiaggia di *Cala della Gavitella*, quella di *Cala Torre di Grado* e, fuori città, verso Positano, quella detta de *Le Praie*.

Praiano, città di mare e di montagna, presenta una complessità territoriale da non sottovalutare: a questa, di contro, una ricchezza di occasioni e di suggestioni alle quali guardare come significative *potenzialità*.

In questo quadro assume una enorme importanza il tema dell'individuazione delle unità di paesaggio.

In continuità con i principi dettati dalla Convenzione Europea del paesaggio risulta evidente che le unità di paesaggio sono identità non statiche, ma in continua evoluzione. Non esiste, pertanto, un solo paesaggio descritto e perimetrato una volta per tutte, ma differenti contesti da leggere e da interpretare, sui quali definire strategie ed azioni. Si propone, pertanto, quale punto di conclusione del lavoro e strumento operativo del PUC la costruzione di un'Unità di Paesaggio, per individuare i

diversi ambiti paesaggistici, nei quali di volta in volta assumono importanza precisi orientamenti strategici: la tutela, la valorizzazione plurale delle identità, le regole per la trasformazione.



- | | | | |
|---------------------|--|---|--|
| UNITA' DI PAESAGGIO | | GLI ELEMENTI DELLE UNITA' DI PAESAGGIO | |
| 1 |  AREE DI COSTA |  ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E DOCUMENTALE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Area tra la fascia costiera tra la grotta del Forno e via Campo 1.2 Area tra la spiaggia le Praie e via Campo 1.3 Area tra la Gavitella e via Masa fino a Capo d'Aniello 1.4 Area tra Torre di Grado e via Rezzola 1.5 Area di Capo Sottile, la costa delle grotte di Grotticelle e di Suppraiano e via Roma 1.6 Area Terramare, tra la Torre a Mare e la Marina di Praia |  STRADA STATALE S.S.163 | |
| 2 |  AREE COLLINARI AD ELEVATA NATURALITA' |  STRADA COMUNALE CARRABILE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Area naturale del Petrale 2.2 Area naturale, il limite orografico tra Praiano e Vettica 2.3 Area naturale del Convento di S.Maria a Castro con il sentiero la Fontanella e l'Oasi naturale 2.4 Area naturale a nord di via Campo |  COLLEGAMENTI ORIZZONTALI PEDONALI | |
| 3 |  AREE BOSCADE |  COLLEGAMENTI OBLIQUI PEDONALI | |
| 4 |  AREE AGRICOLE DI RILIEVO PAESAGGISTICO |  SENTIERI E MULATTIERE | |
| 5 |  INSEDIAMENTI URBANO-TERRITORIALI
(cfr. tavola T5 sull'individuazione delle unità di morfologia urbana) |  STRADA CARRABILE NON ASFALTATA | |

Le Unità di Paesaggio sono impennate sull'individuazione di una misura interna del territorio suddiviso per unità di paesaggio.

A Praiano la semplice distinzione tra aree costiere, aree urbane, aree collinari ad elevata naturalità, aree agricole di rilievo paesaggistico, insediamenti urbano-territoriali non è sufficiente ai fini di una lettura dell'articolazione dei paesaggi.

Lungo la costa i paesaggi cambiano profondamente e di volta in volta intervengono elementi specifici: le spiagge, le grotte, le torri, oramai da considerare parte stabile del paesaggio al pari degli elementi naturalistici. Conseguentemente cambia la profondità della fascia costiera, il rapporto con la strada e l'accessibilità; cambia anche il livello di alterazione dovuta alla presenza degli insediamenti.



Marina di Praia

Allo stesso modo non esiste a Praiano un nucleo compatto e accentrato, che si contrappone in maniera netta ai paesaggi nei quali prevalgono le componenti naturalistiche.

Per le aree collinari ad elevata naturalità cambiano ancora una volta le condizioni orografiche, ma anche le componenti botanico-vegetazionali (le aree boscate) e le condizioni di accessibilità. Sentieri e incisioni pluviali attraversano il territorio collinare, generando una mappa molto interessante di elementi e segni caratterizzanti, una geografia di situazioni diverse, differenti condizioni visuali rispetto al mare, alla corte e agli insediamenti.

3.2 Formazione storica degli insediamenti

Storicamente Praiano si struttura per nuclei, ciascuno caratterizzato da un proprio valore di posizione, da un preciso rapporto con la geografia del territorio e con un proprio ruolo nel paesaggio.

In realtà dall'esame delle aree urbano-residenziali, della loro distribuzione spaziale, dei caratteri morfologici delle diverse parti, di quelli tipologici degli edifici e degli spazi aperti, della successione secondo la quale sono stati costruiti, i pezzi morfologicamente riconoscibili, dotati di una chiara configurazione, non sono numerosi. Si rileva una certa eterogeneità, ma anche l'interessante ripetizione di principi insediativi in situazioni diverse.

La vicenda della formazione storica degli insediamenti è stata molto articolata e la storia dei luoghi non restituisce un quadro di corrispondenze e di riscontri sufficientemente analitico.

Le origini di Praiano e della "borgata" di Vettica Maggiore sono a noi sconosciute per la mancanza di documenti in riguardo, ma, secondo una fonte mai realmente verificata, pare che il primo agglomerato urbano risalga al periodo greco (cfr./G. Scala, la "Storia del salernitano", *La memoria nell'immagine. Praiano viaggio nel passato*, Tipolitografia Incisiva, Salerno 2003, p. 9.).

Sicuramente una delle più accreditate ipotesi di derivazione dei toponimi di *Praiano* e di *Vettica* è proprio quella greca: da *Plaghia*, più il suffisso *anos*, deriverebbe il nome *Plaghiano* (*terreno in declive*) divenuto, poi, in età bizantina, Pelagiano, Plajano, Plagianum e, infine, Praiano; dal vocabolo *Euactè* (*buona riva*) deriverebbe, invece, Betica, poi Blettica, Bettice, Bectica e Vettica, al quale venne aggiunto il termine *Maggiore* per distinguerla da Vettica di Amalfi, detta *Minore* (Cfr. *Ibidem*).

Tale ipotesi, comunemente accettata, viene però smentita da Frenkel che fa risalire il termine Praiano al greco *praeia* (*mite, dolce, grazioso*), e, successivamente, da D'Urso, secondo cui la derivazione sarebbe latina e non greca (*plagia* più il suffisso *anus*, "antica zona artigianale", cfr. W. Frankel, *Salerno e la costiera amalfitana. Nuova guida*, Alfredo Guida Editore, Napoli 1938, p. 214; cfr. G. D'Urso, *Parliamo di Praiano*, Officina Grafica, Salerno 1986, 19).

Notizie certe sui primi insediamenti risalgono al IX-X, quando i "Magnati", i "Proceres" delle agiate famiglie amalfitane, fecero di Praiano la loro residenza estiva (cfr. *Ibidem* e *Il Frenkel così definisce la Praiano dell'epoca: «Praiano, la Versailles della Repubblica di Amalfi: "i dogi con le loro corti vi si recavano in villeggiatura per goderne l'aria pura e la quiete paradisiaca"»*. W. Frenkel, *op. cit.*, p. 214.).

Naturalmente, poiché Praiano era, in età medievale, raggiungibile esclusivamente via mare, le prime abitazioni vennero costruite nella parte bassa del paese, nelle zone oggi chiamate *Praia* e *Gavitella*. (Stiamo parlando delle torri de "La gavitella", di "Grado", e "a Mare", di epoca vicereale, e della più antica "Torricella", di età angioina. Cfr. G. Scala, *op. cit.*, p. 12 e pp. 37-42.)

Nel periodo angioino Praiano venne elevata a rango di *Universitas* (1278), titolo riservato ai paesi che godevano di una certa autonomia e prestigio.

A causa delle numerose calamità (come il maremoto del 1313) e delle aggressioni da parte dei saraceni, il nucleo abitativo venne spostato più in alto per ragioni di sicurezza, mentre la costa fu fortificata con torri di avvistamento in età angioina e torri di difesa durante il periodo vicereale. Il modello della torre vicereale, munita di cannoni, era caratterizzato da pianta cilindrica o «quadrata con lato di 10 metri, altezza 20, muraglie spesse da 3 o 4 metri. Ogni torre aveva generalmente tre piani coperti a volta e collegati da scaletta interna.

Due erano le principali caratteristiche di Praiano e della vicina Vettica: la presenza delle fornaci, dette *calcare*, per la produzione della calce, e le numerose chiese che, già tra i secoli '500 e '600, si presentavano uniformemente distribuite su tutto il territorio. A Vettica, durante la metà del 1500, fu edificata la chiesa di S. Gennaro, e, verso la fine del secolo, a Praiano fu eretta la chiesa di San Luca, entrambi patroni della cittadina.

Date le particolarità morfologiche, numerosi furono i terrazzamenti realizzati con mura in pietra locale ed adibiti a vari tipi di coltivazioni. In questo modo, la maggior parte della popolazione, oltre a dedicarsi alla pesca, cominciò a dedicarsi anche all'agricoltura con la coltivazione di agrumi, patate, pomodori, legumi etc.

Ogni orto era dotato del proprio *casolare* realizzato secondo lo stile tipico delle case della costiera: «architettura rustica a volte estradossate (...) in pietrame, protette dal battuto di lapillo, a botte e a crociera, in origine, a botte e a padiglione, poi»; di età successiva è il cosiddetto *tavolato*, solaio leggero, di travi e panconcelli di castagno, collocato all'altezza delle imposte delle volte, a formare un soppalco. Da segnalare anche il cosiddetto alloggio minimo, tipico della costiera: «la suddetta casa consta di un doppio ambiente in ciascuno dei suoi due livelli. Nell'inferiore, di norma un po' più ampio, per effetto di piccoli locali di servizio aggregati all'esterno, è costante l'uso di volte semicircolari, di sesto prevalentemente ribassato, che, al di sopra, sono a schifo, a padiglione o a botte: più di frequente a schifo e a botte insieme, con quest'ultima posta a coronamento della stanza più piccola. Infine, a ridosso delle camere del primo piano, si trova un corridoio-intercapedine, di lunghezza variabile, concluso da una botte», Cfr. G. Fiengo, «Le case a volta della Costa di Amalfi» in *Rassegna del centro di cultura e storia amalfitana*, s. e., Amalfi, giugno 1993, pp. 95-96; G. Fiengo, G. Abbate, «La casa amalfitana e l'ambiente campano, 1» in *ivi*, dicembre 1995, pp. 30-58.)

Nel 1836 la popolazione di Praiano raggiunse le 1097 unità; da una cartografia di quegli stessi anni, l'abitato di Praiano e quello di Vettica già presentavano le caratteristiche attuali: insediamenti sparsi, quasi disordinati, fortemente polarizzati intono alle due chiese principali, quella di San Luca a Praiano e quella di S. Gennaro a Vettica.

Nel 1854 venne inaugurata da re Ferdinando II di Borbone la strada che congiunge Amalfi con Vietri sul Mare e, nel 1900, venne aperta al traffico il tratto Sorrento - Amalfi, consentendo, così, anche alla cittadina di Praiano, un migliore collegamento con tutta la costa e la provincia salernitana.

Non si registrano eventi significativi sino alla metà del Novecento quando, nel 1953, venne realizzata la strada di collegamento tra l'odierna SS 163 e la marina di Praia, e l'inaugurazione, nel 1965 del prolungamento della strada comunale "Umberto I" fino alla piazza "Antico Seggio", con il raccordo di questa alla frazione di Vettica Maggiore.

3.3 Morfologia urbana

Da quanto detto, identificare l'attuale nucleo urbano con l'originario centro storico può risultare fuorviante: tuttavia, nel corso degli anni, il primo si è a tal punto sviluppato e *fissato* nella sua *facies* attuale da poter essere considerato *città consolidata* con particolare *valenza storica*.

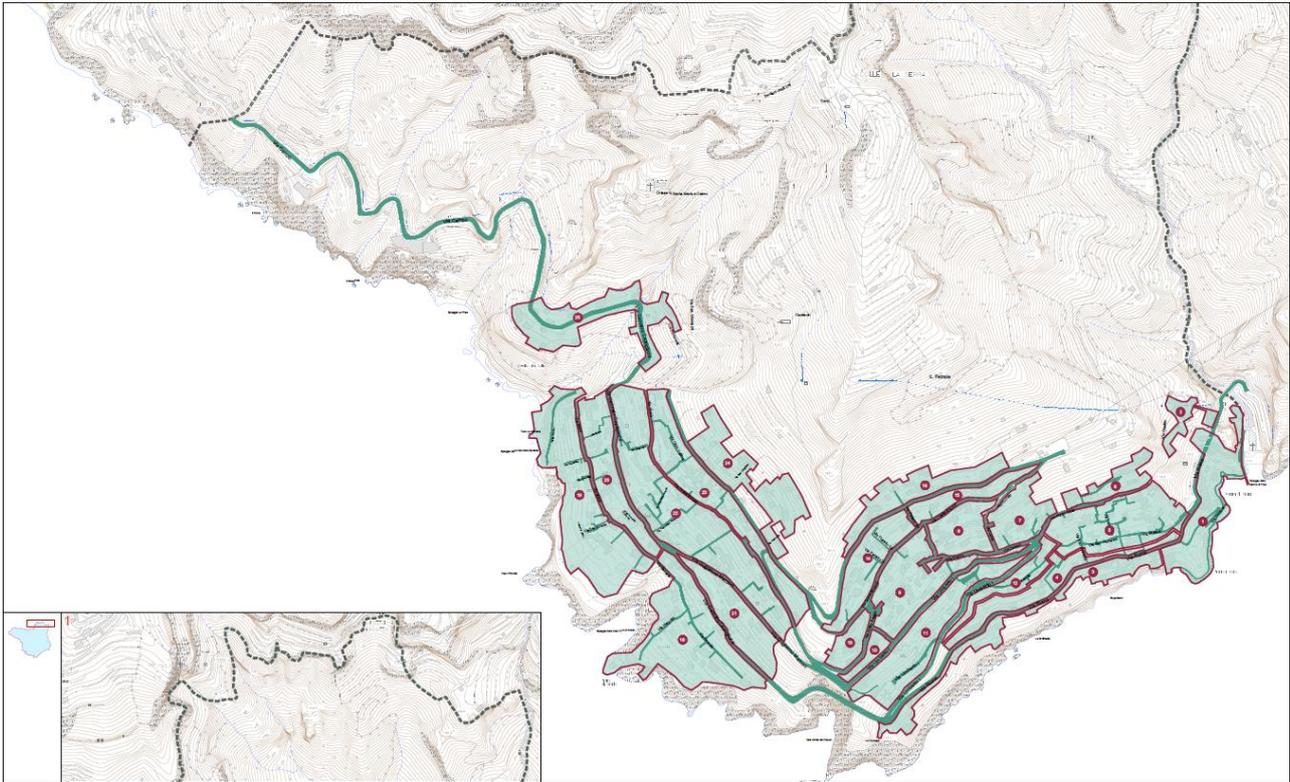
Piccole percorrenze pedonali orizzontali e verticali, collegate tra loro da arterie stradali maggiori, caratterizzano il *centro urbano consolidato*, che, accanto alla tradizionale edilizia rurale, continua ad accogliere significativi momenti architettonici ed urbani.

Più che una distinzione basata su una difficile e spesso non documentata ricostruzione storica, si è pertanto lavorato sull'individuazione di unità di morfologia urbana, anche di dimensioni molto limitate.

L'individuazione delle unità di morfologia urbana, dotate di gradi di individualità, sulla base di considerazioni di varia natura:

- il diverso grado di "maturazione" dei processi edilizi;
- i livelli di concentrazione e dispersione nel territorio della trama e della struttura edilizia anche con riferimento all'abusivismo;
- il rapporto tra la struttura morfologica degli abitati e il posizionamento dei vuoti, studiati anche in relazione alla possibilità di introdurre nuovi elementi e spazi architettonici;
- le situazioni pregresse incompiute;

Sulla base di questi fattori si può costruire un'interpretazione più attenta, nella quale le regole che hanno determinato caratteri differenti negli insediamenti rappresentano riferimenti precisi per le successive interpretazioni progettuali.



**INSEDIAMENTI URBANO-TERRITORIALI - INDIVIDUAZIONE
 DELLE UNITÀ TIPO-MORFOLOGICHE:**

- 1 Area Terramare, tra la Marina di Praia, via Roma e la Torre a Mare.
- 2 Area di via Gradillo prolungamento di via Flavio Gioia a nord dell'Area Terramare.
- 3 Nucleo di Praiano area tra via Roma e il mare
- 4 Nucleo di Praiano area a nord di via Roma
- 5 Nucleo di Praiano area a sud di via Flavio Gioia
- 6 Nucleo di Praiano area a nord di via Flavio Gioia
- 7 Nucleo di Praiano area a nord di via Duomo
- 8 Nucleo di Praiano area tra via Duomo e via Ruocco
- 9 Nucleo di Praiano area tra via Umberto e via Costantinopoli
- 10 Nucleo di Praiano area tra via Umberto I e via Antico Seggio
- 11 Nucleo di Praiano area tra via Umberto I a nord e via Umberto I a sud
- 12 Nucleo di Praiano area di via Asciola a sud di via Umberto I
- 13 Nucleo di Praiano area tra via Antico Seggio e via Costantinopoli
- 14 Nucleo di Praiano area a nord-ovest di via Costantinopoli
- 15 Nucleo di Vettica area a nord-est di via Costantinopoli
- 16 Nucleo di Vettica area a nord di Praiano tra l'area montuosa e l'area insediata
- 17 Nucleo di Vettica area ad est di via Costantinopoli
- 18 Nucleo di Vettica area di via Rezzola tra via G. Capriglione e Torre di Grado
- 19 Nucleo di Vettica area tra via Masa e la Gavitella
- 20 Nucleo di Vettica area tra via G. Capriglione e via Masa
- 21 Nucleo di Vettica area a nord via G. Capriglione e a sud di via G. Marconi
- 22 Nucleo di Vettica area tra via G. Capriglione, via G. Marconi e via Costantinopoli
- 23 Nucleo di Vettica area a nord di via Costantinopoli
- 24 Nucleo di Vettica area a nord di Vettica tra l'area montuosa e l'area insediata
- 25 Nucleo di Vettica area su via G. Capriglione a ovest del centro di Vettica e a nord dell'Ostello dei Galli

Le 25 unità individuate sono state distinte e analizzate in relazione ai caratteri della struttura insediativa. Prevalde una articolazione per fasce, che in alcuni casi si consolida in un sistema più

continuo lungo le strade e in altre non assume una conformazione precisa, ma piuttosto sembra formarsi per successivi riempimenti.

In pochi casi si sono formati piccolissimi nuclei lungo la costa, mentre mancano completamente gli insediamenti collinari. Ciò conferma il carattere di insediamento accentrato, anche se distinto in più nuclei di Praiano.

Nell'ambito dell'anagrafe edilizia, per ogni unità di morfologia urbana si predisporrà una scheda di lettura imperniata sulla individuazione di sub-unità, ancora una volta derivanti dalla morfologia e dalle peculiarità tipologiche ed edilizie dei vari elementi. Ogni sub-unità si compone di diversi elementi edilizi, per ognuno dei quali saranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- Tipo edilizio
- Stato di conservazione
- Elementi architettonici significativi
- Destinazioni d'uso del piano-terra e degli altri livelli
- Numero di alloggi
- Aspetti quantitativi

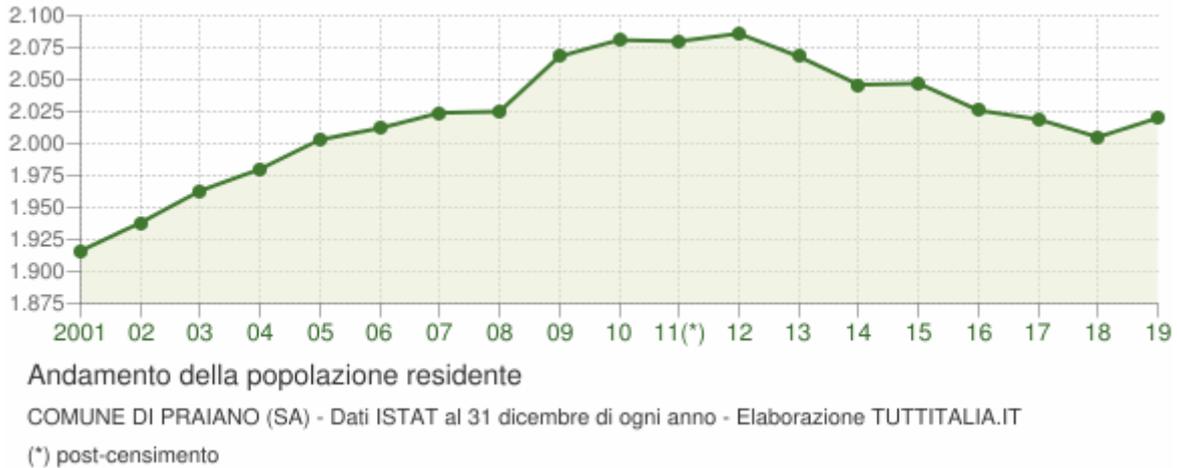
Si tratterà di una schedatura nella quale l'aspetto descrittivo assume un valore prevalente connesso alla necessità di privilegiare le variabilità delle situazioni.

4

Dinamiche socio-economiche e del patrimonio abitativo

4.1 Dinamiche demografiche

La popolazione di Praiano, stimata in 2020 persone alla data 31 dicembre 2019, conferma un trend complessivo *stabile* degli ultimi venti anni:



La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	1.916	-	-	-	-
2002	31 dicembre	1.938	+22	+1,15%	-	-
2003	31 dicembre	1.963	+25	+1,29%	749	2,61
2004	31 dicembre	1.980	+17	+0,87%	752	2,63
2005	31 dicembre	2.003	+23	+1,16%	751	2,66
2006	31 dicembre	2.012	+9	+0,45%	755	2,66
2007	31 dicembre	2.024	+12	+0,60%	762	2,66
2008	31 dicembre	2.025	+1	+0,05%	768	2,64
2009	31 dicembre	2.068	+43	+2,12%	887	2,33
2010	31 dicembre	2.081	+13	+0,63%	887	2,34
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	2.093	+12	+0,58%	892	2,35
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	2.087	-6	-0,29%	-	-

2011 ⁽³⁾	31 dicembre	2.080	-1	-0,05%	891	2,33
2012	31 dicembre	2.086	+6	+0,29%	890	2,34
2013	31 dicembre	2.068	-18	-0,86%	882	2,34
2014	31 dicembre	2.046	-22	-1,06%	868	2,36
2015	31 dicembre	2.047	+1	+0,05%	876	2,34
2016	31 dicembre	2.026	-21	-1,03%	869	2,33
2017	31 dicembre	2.019	-7	-0,35%	866	2,33
2018	31 dicembre	2.005	-14	-0,69%	859	2,33
2019	31 dicembre	2.020	+15	+0,75%	859	2,35

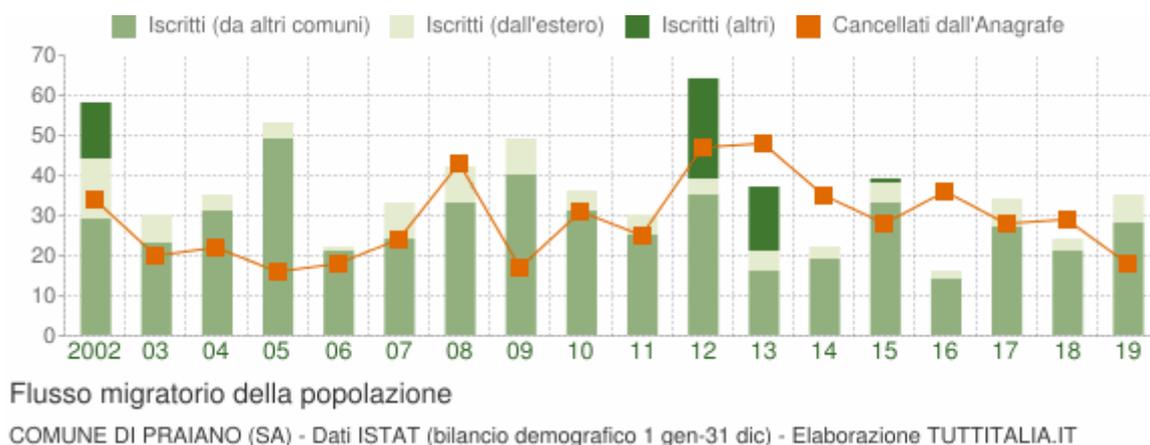
(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Come si è già rilevato, la tendenza è stata di crescita nel primo decennio degli anni duemila, mentre successivamente ci sono stati dei periodi oscillanti ma che nel complesso dimostrano una struttura demografica piuttosto solida. Di contro, il numero di famiglia risulta in declino, fenomeno ricorrente in gran parte dei comuni minori campani.

Interessante risultano anche le dinamiche migratorie. Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Praiano negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.



Il saldo migratorio totale risulta quasi sempre positivo, dato che conferma l'attrattività del centro di Praiano.

4.2 Forze di lavoro e attività economiche

Al fine di tracciare un quadro dell'economia di Praiano, è utile soffermarsi sugli aspetti legati alla forza lavoro ed alle attività economiche in atto.

Età		15 anni e più							
Tipo dato	popolazione residente (valori assoluti)								
Condizione professionale o non professionale	forze di lavoro	forze di lavoro		non forze di lavoro	non forze di lavoro			totale	
		occupato	in cerca di occupazione		percettore-ricce di una o più pensioni per effetto di attività lavorativa precedente o di redditi da capitale	studente-ssa	casalinga-o		in altra condizione
Territorio									
Praiano	810	737	73	984	387	144	300	153	1 794
%	45%	91%	9%	55%	39%	15%	30%	16%	
Provincia di Salerno	428 852	350 962	77 890	504 187	207 454	87 666	131 111	77 956	933 039
%	46%	82%	18%	54%	41%	17%	26%	16%	

Popolazione residente di 15 anni e più per condizione professionale e non professionale al 2011 (fonte: ISTAT)

La forza lavoro di Praiano, con riferimento al censimento ISTAT 2011, presenta un'articolazione abbastanza simile a quella riscontrabile nell'intera provincia di Salerno relativamente alla ripartizione tra forze di lavoro e non forze di lavoro. A differenza dei dati provinciali, a Praiano risulta invece più accentuata la quantità di residenti occupati, facendo sì che le persone in cerca di occupazione siano solo 73.

Una seconda riflessione riguarda il grado di istruzione della popolazione, con riferimento ai dati del 2011 relativi alla popolazione con più di 6 anni. Il trend di Praiano si scosta leggermente dalle medie provinciali, con un differenziale di alcuni punti percentuali in meno relativi ai laureati e diplomati, ma con altrettanta differenza rispetto al numero di analfabeti.

popolazione residente (valori assoluti)									
Grado di istruzione	analfabeta	alfabeta privo di titolo di studio	licenza di scuola elementare	licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	diploma di scuola secondaria superiore	diploma terziario non universitario del vecchio ordinamento e diplomi A.F.A.M.	titoli universitari	totale	
Età	6 anni e più								
Territorio									
Praiano	12	149	479	585	603	6	131	1 965	
%		8%	25%	30%	30%	<1%	7%		
	1%	99%							
Provincia di Salerno	23 028	92 600	187 709	313 232	304 565	3 835	108 153	1 033 122	
%	2%	98%							
		9%	18%	30%	30%	1%	11%		

Popolazione residente di 6 anni e più per grado di istruzione al 2011 (fonte: ISTAT)

occupati (valori assoluti)							
Sezioni di attività economica	totale	agricoltura, silvicoltura e pesca	totale industria (b-f)	commercio, alberghi e ristoranti (g,i)	trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione (h,j)	attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese (k-n)	altre attività (o-u)
Territorio							
Praiano	737	24	115	400	45	41	112
%		3%	16%	54%	6%	6%	15%
Provincia di Salerno	350 962	40 367	73 800	66 847	21 727	37 596	110 624
%		12%	21%	18%	6%	11%	32%

Occupati per sezione di attività economica al 2011 (fonte: ISTAT)

Un dato interessante che emerge è quello relativo al numero di occupati per sezioni di attività economica, in quanto è presente una difformità per i diversi settori. Le attività commerciali sono quelle che hanno maggiore incidenza sul totale complessivo dei lavoratori, seguite dalle attività industriali, dato quest'ultimo che indica una certa tendenza al pendolarismo. Il settore agricolo risulta estremamente carente relativamente al numero di occupati, che risulta minore anche del corrispettivo dato provinciale, benché storicamente abbia rappresentato l'attività primaria insieme alla pesca.

4.3 Patrimonio abitativo

Insieme ai parametri socio-economici risultano essere molto importanti quelli riferiti al patrimonio abitativo disponibile, da confrontare con il numero di famiglie. Un auspicabile equilibrio tra numero di abitazioni e numero di famiglie è riconducibile ad un indice di coabitazione pari a 1 alloggio/famiglia.

numero di abitazioni (valori assoluti)	
Specie di alloggio	abitazione occupata da persone residenti
Territorio	
Praiano	851

Abitazioni occupate da persone residenti al 2011 (fonte: ISTAT)

numero di abitazioni (valori assoluti)										
Epoca di costruzione	edifici residenziali									
	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
Territorio										
Praiano	552	151	124	161	162	78	10	3	4	1 245

Abitazioni in edifici per epoca di costruzione al 2011 (fonte: ISTAT)

In base ai dati Istat 2011, le abitazioni occupate sono 851 mentre quelle non occupate risultano 394: si tratta prevalentemente di seconde case o di locali posti ai piani terra, con vocazione prevalentemente commerciale.

Un ulteriore elemento di interesse risulta la distribuzione del numero di abitazioni in base al numero di stanze, con particolare riferimento agli alloggi monostanza, che offre un primo quadro delle condizioni abitative e di affollamento.

Tipo dato	numero di abitazioni (valori assoluti)							
	Numero di stanze	1	2	3	4	5	6 e più	totale
Territorio								
Praiano		27	146	255	237	123	63	851

Abitazioni in edifici per numero di stanze al 2011 (fonte: ISTAT)

Nell'ambito delle indagini connesse alla redazione dell'anagrafe edilizia verranno approfondite le caratteristiche e l'effettiva consistenza di tali dati.

5

Quadro strutturale preliminare

5.1 Obiettivi del Quadro strutturale preliminare

La legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 “*Norme sul governo del territorio*” pone, quale oggetto della strategia di pianificazione territoriale ed urbanistica, lo sviluppo sostenibile conseguito attraverso procedimenti di concertazione e partecipazione.

Nella riunione dell’8 gennaio 2009 è stato sottoposto all’attenzione delle organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali ed ambientaliste un documento preliminare sintetico, elaborato dal gruppo di progettazione, sul quale si è avviata una fase di concertazione e di acquisizione di suggerimenti e proposte utili ai fini dell’elaborazione del PUC.

Risulta a questo punto indispensabile, prima di passare alla fase degli sviluppi progettuali, definire obiettivi e criteri da porre alla base dell’elaborazione del piano, da parte del Consiglio Comunale di Praiano.

La definizione di precise linee di indirizzo risulta particolarmente significativa alla luce dell’attuale situazione della pianificazione sovraordinata in presenza di un Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che individua nella costiera amalfitana un luogo privilegiato di tutela del paesaggio ecologico e visivo e nello stesso tempo un ambito di interventi finalizzati al potenziamento dei trasporti.

D’altra parte il Piano Urbanistico Territoriale dell’Area Sorrentino - Amalfitana approvato nel 1987 prevede norme generali d’uso del territorio e formula direttive vincolanti alle quali i Comuni devono uniformarsi nella predisposizione degli strumenti urbanistici. Il Piano di Assetto Idrogeologico dell’ex Autorità di Bacino Destra Sele, per altri versi, perimetra situazioni di pericolo, soprattutto connesse al rischio frane per le quali introduce limitazioni molto significative, consentendo solo pochi e ben misurati interventi. Ancora ulteriori elementi di tutela e di salvaguardia derivano dall’inclusione di Praiano nella perimetrazione del Parco dei Monti Lattari.

L’articolato regime vincolistico, in ogni caso indispensabile per garantire la salvaguardia del territorio, anche se da razionalizzare e semplificare, ha determinato grandi difficoltà nell’attuazione del PRG vigente, concepito nella seconda metà degli anni novanta, ed approvato nel 2001.

L’esperienza derivante dalle difficoltà di attuazione del PRG insegna che la nuova strumentazione urbanistica di Praiano deve essere costruita in un’ottica di grande attenzione alla specificità e al dettaglio.

Considerato il delicato ruolo che il PUC è chiamato a svolgere nella conservazione dei caratteri peculiari del paesaggio, è indispensabile che l’uso del territorio avvenga in maniera armonica e funzionale, in modo da salvaguardare i valori fisici, storici e culturali del territorio, coniugandoli con le esigenze di vita ed economiche della comunità.

In questa ottica, il PUC dovrà tener conto dei numerosi interventi avviati, e in parte realizzati, con l'obiettivo del miglioramento della condizione insediativa per i residenti, del potenziamento dell'accessibilità dei parcheggi e della messa in sicurezza e della riqualificazione del territorio in tutta la sua articolazione, da quella costiera a quella collinare. Questi aspetti dovranno essere adeguatamente considerati e sviluppati nel PUC, mediante la predisposizione di specifiche azioni progettuali e normative.

La nuova programmazione dovrà temperare in modo equilibrato le esigenze dei residenti, ai quali vanno garantiti un alloggio e i servizi urbani e quelle legate ad un misurato allargamento dell'offerta turistica, da sviluppare in modo compatibile rispetto alle risorse effettive del territorio.

Alla luce di queste considerazioni gli obiettivi che dovranno caratterizzare il nuovo Piano Urbanistico Comunale possono essere riassunti in alcuni punti fondamentali:

- restauro del paesaggio, sulla base di specifici studi finalizzati a definire tecniche di recupero dei terrazzamenti, dei rustici pertinenziali alle attività agricole e ad individuare situazioni morfologiche puntuali utilizzandoli quali belvedere e punti di sosta;
- riqualificazione del paesaggio urbano, sulla base di specifici studi finalizzati a definire tecniche di recupero dei singoli aggregati architettonici, con incentivazione dell'uso residenziale dell'edilizia esistente ed incremento "controllato" delle attività turistico - alberghiere;
- riqualificazione della linea di costa (costoni, spiagge, ecc) da conservare ed utilizzare anche attraverso interventi di attrezzature leggere e compatibili;
- potenziamento dei sistemi di connessione urbano-territoriali, da conseguire mediante il ripristino di antiche percorrenze e la individuazione di nuovi collegamenti, in particolar modo verticali e di nuova fisiologia;
- incremento degli standard urbanistici e dei servizi destinati alla collettività e dell'impiantistica urbana (isole ecologiche, impianti di depurazione);
- individuazione di comparti di riqualificazione urbanistica da strutturare sulla base di principi perequativi, coinvolgendo i privati nella realizzazione e nella gestione degli interventi.

Le norme tecniche di attuazione del PUC e il Regolamento urbanistico - edilizio dovranno pertanto contenere prescrizioni e indicazioni tali da definire preventivamente gli interventi realizzabili, specificandone le tecniche esecutive e i materiali compatibili. Ciò richiederà una concertazione preventiva con gli Enti territoriali, in primis la Soprintendenza, al fine di costruire abachi e soluzioni ripetibili condivise sia relativamente agli interventi di riconfigurazione e di recupero edilizio che di

riqualificazione e di restauro del paesaggio naturale antropizzato, entrando anche nel merito di soluzioni relative agli elementi minori e di dettaglio.

Con questo lavoro si potrà innalzare la qualità paesaggistica del territorio, stroncando alla radice i fenomeni di abusivismo edilizio, spesso connessi alla rigidità vincolistica e all'assenza di indicazioni specifiche.

Il documento di indirizzo, approvato all'unanimità dal Consiglio Comunale di Praiano, rappresenta una traccia molto significativa rispetto alla quale si è costruita l'elaborazione di approfondimento analitico, primo elemento del percorso di costruzione del piano.

Appare in definitiva evidente che il PUC, al di là delle questioni quantitative, nella definizione degli interventi principali e qualificanti, dovrà interpretare in maniera innovativa la geografia dell'"esistente". Vale a dire, dei principali nodi di crisi rilevati nel territorio, al fine di assicurare la continuità dei sistemi urbani, la dotazione di servizi integrati alla residenza, la valorizzazione delle risorse esistenti e la riqualificazione del paesaggio. A partire da questi nodi, il PUC definirà la sua strategia, costruendo un "sistema di guida", in grado di assicurare coerenza ed efficacia ad una strategia unitaria.

Tali obiettivi saranno perseguiti attraverso una duplice strategia: l'integrazione tra le diverse scale e il collegamento tra gli spazi pubblici di livello territoriale (e di grande interesse turistico) e di livello urbano. Dal sistema della costa, al paesaggio marino, al paesaggio costruito, al paesaggio "naturale": appare necessario definire un organico, continuo e compatto sistema di spazi aperti, di luoghi pubblici, in grado di accogliere nuove attrezzature e nuovi elementi di relazione nel sistema urbano. All'interno e ai margini di questi spazi dovranno inoltre essere affrontate questioni di fondamentale importanza per il funzionamento urbano, la collocazione delle aree di parcheggio, di piccoli giardini da connettere alla rete delle infrastrutture primarie.

Altra questione rilevante è il potenziamento e la razionalizzazione dell'attività turistica nell'economia cittadina. Un'attività che richiede adeguati spazi di supporto e che richiede la formazione di un'offerta diversificata, non composta da realtà episodiche e frammentarie.

In questa ottica risulta necessario migliorare la condizione di accessibilità, dal mare e da terra soprattutto realizzando le necessarie connessioni terra-mare, anche attraverso modalità e tecniche innovative e rispettose dell'ambiente e del paesaggio.

L'altro approfondimento determinante ai fini della formazione del piano riguarda gli aspetti normativi e regolamentari, un insieme di norme e di regole per il consolidamento e l'integrazione paesaggistica delle strutture edilizie.

Si tratta soprattutto di regolare gli interventi piccoli, ma incisivi e determinanti ai fini della qualità paesaggistica degli insediamenti: dalla reimpaginazione delle facciate al controllo degli elementi architettonici, a quelli in grado di restituire ordine e decoro urbano agli elementi di finiture, agli infissi, agli elementi di recinzione, alla sistemazione degli impianti tecnologici, alla tinteggiatura.

Questo lavoro dovrà necessariamente intrecciarsi, da un lato, con le altre elaborazioni riguardanti ancora le unità edilizie private, le vetrine, le insegne, le pavimentazioni degli spazi esterni di pertinenza, le modalità di recupero o di realizzazione dei muri di contenimento, dall'altro, con elementi normativi riguardanti le sistemazioni urbane di piccola scala, i marciapiedi, gli spazi verdi e le altre strutture provvisorie che in ogni caso contribuiscono a definire l'immagine urbana.

5.2 Linee strategiche

L'attuazione di tali obiettivi generali si intreccia con la volontà di dare a Praiano un nuovo disegno urbano e territoriale coerente con la struttura storica e con i valori paesaggistici presenti. La predisposizione del Quadro Strutturale Preliminare coincide con la definizione di un programma organico di interventi strutturati per favorire la definizione di un nuovo assetto urbano, sul quale innestare diverse iniziative tra loro coerenti. D'altra parte, il quadro strutturale è articolato in rapporto stretto con le unità di morfologia urbana, per cui ogni unità territorialmente omogenea caratterizzata da valori spaziali e caratteri insediativi comuni è stata concepita come "unità di progetto". In un sistema abbastanza definito sotto il profilo urbano, assume particolare rilevanza il tema del riordino dei tessuti urbani, della valorizzazione delle risorse culturali e del potenziamento del sistema degli spazi pubblici.

In un'ottica di riduzione del consumo di suolo e di valorizzazione dei grandi spazi aperti rurali e naturalistici nel quadro strutturale di piano si sono introdotte alcune direttrici di sviluppo e differenti logiche di intervento, individuate sulla base dell'assetto urbano attuale.

In particolare, il Preliminare strutturale individua tre casistiche differenti di intervento a cui corrispondono differenti situazioni di fatto.

Una prima casistica riguarda le parti urbane caratterizzate da gradi di trasformabilità limitati: si tratta dei tessuti urbani consolidati per i quali sono possibili soltanto *interventi puntuali* di iniziativa individuale. In particolare, per i tessuti di matrice storica si tratta di individuare interventi di conservazione, di riqualificazione e di miglioramento del rapporto con il contesto storico; per i tessuti di più recente formazione si tratta, invece, di individuare interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientale, di ristrutturazione, di ampliamento ed eventuali sopraelevazioni e di completamento puntuale per quei lotti interclusi nelle maglie urbane che non

hanno ancora sviluppato alcuna cubatura. Attraverso un'anagrafe edilizia dettagliata si definirà, edificio per edificio, la più appropriata classe di interventi.

Una seconda casistica riguarda il completamento e l'integrazione della **città pubblica**, caratterizzata da tessuti con densità abitative significative. Per quest'area risulta necessario prevedere un'integrazione di servizi e di attrezzature al fine di superare la monofunzionalità residenziale. Tale integrazione deve avvenire inserendo puntuali nuove attrezzature pubbliche all'interno dei vuoti urbani soprattutto per quanto riguarda le aree destinate a sport e verde pubblico e ai parcheggi. Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, e in particolare quelle a carattere culturale, carenti sul territorio, si intende verificare la disponibilità di edifici storici vuoti o sottoutilizzati per prevedere una loro rifunzionalizzazione in tal senso.

Una terza casistica riguarda le aree per la quali si intendono introdurre livelli di trasformabilità dell'esistente: si tratta prevalentemente di comparti urbani all'interno dei quali individuare precise **Aree di riqualificazione urbanistica** da attuare coinvolgendo i privati nella realizzazione e nella gestione di interventi di tipo residenziale, terziario, commerciale e turistico-ricettivo. Tali trasformazioni dovranno avvenire nell'ambito di meccanismi perequativi, dove alla realizzazione degli interventi privati corrisponderà la realizzazione e la successiva cessione degli interventi pubblici e di interesse pubblico.

In quest'ottica lo strumento di approfondimento da utilizzare nelle successive fasi di elaborazione del PUC è il **progetto urbano**. Con tale strumento potranno essere approfondite le singole situazioni: attraverso la traduzione architettonica degli obiettivi generali è possibile da un lato cogliere direttamente le criticità e le potenzialità delle aree, dall'altro costruire uno strumento di sintesi che consente di valutare con immediatezza le ricadute sulla città fisica delle proposte poste alla base del piano. In questo senso il progetto rappresenta uno strumento di "facilitazione" alla partecipazione pubblica di notevole efficacia, traducendo in termini concreti, vincoli, norme, obiettivi e strategie.

Gli interventi previsti possono quindi essere attuati attraverso opportune strategie, in linea con le innovazioni introdotte dalla L.R. 16/2004 e con le esperienze più avanzate in materia di pianificazione urbanistica:

- *la mixité funzionale*, intesa come rafforzamento del ruolo di Praiano nel sistema territoriale;
- *la perequazione urbanistica*, come meccanismo inteso ad assicurare la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche e di interventi privati;

- *la sussidiarietà pubblico–privato* nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche come strategia di incremento delle capacità attuative e finanziarie della pubblica amministrazione;
- *il riuso* di aree sottoutilizzate o in stato di abbandono;
- *la riqualificazione* dei comparti di rilevanza urbana.

Tale programma si misura con le attuali dinamiche economiche rispetto alle quali bisogna introdurre opportune strategie di sviluppo.