



## COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

PROVINCIA DI NAPOLI

**RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI PIANO - RUP**  
ARCH. FRANCESCO SAVERIO CANNAVALE

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO VAS**  
GEOM. MICHELE AMODIO

**ESPERTI TECNICI**  
ING. GIUSEPPE PONTICORVO  
GEOM. CATELLO ZURLO  
GEOM. DARIO PAPPALARDO  
GEOM. MARIANO SEVERI

**COLLABORATORI AMMINISTRATIVI**  
SIGN.RA NUNZIA GAMBARDELLA  
SIG.RA OLIMPIA CACACE

**COLLABORAZIONE UFFICIO PIANO**  
ARCH. MILENA PARLATO

**PROGETTAZIONE URBANISTICA**  
PROF. ARCH. PASQUALE MIANO  
ARCH. GABRIELLA DE LUZIO  
CON  
ARCH. EMANUELE COLOMBO  
DOTT. ARCH. ALESSIA GENTILE

**STUDI GEOLOGICI**  
GEOL. GIUSEPPE MARULO

**STUDI AGRONOMICI**  
AGR. RAFFAELE STARACE

**PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA**  
ARCH. ANTONIA IRIDE

**ANAGRAFE EDILIZIA**  
ARCH. MARIACHIARA RINALDI

**VAS**  
ARCH. GIUSEPPE RUOCCO

**SINDACO**  
DOTT. VINCENZO IACCARINO



## PRELIMINARE PIANO URBANISTICO COMUNALE

**Documento Operativo Strategico**

**DATA:**

# T8

## Sommario

Premessa.....	3
<b>1 Inquadramento territoriale e programmatico.....</b>	<b>7</b>
1.1 Il ruolo di Piano di Sorrento nel sistema territoriale .....	9
1.2 Il consolidamento del ruolo di Piano di Sorrento nelle vicende storiche .....	11
1.3 La strumentazione di livello sovraordinato .....	14
1.3.1 Piano Territoriale della Regione Campania .....	14
1.3.2 Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli.....	17
1.3.3 Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana .....	22
1.3.4 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico .....	27
1.3.5 Preliminare del Piano del Parco dei Monti Lattari.....	29
1.4 Vincoli territoriali e paesaggistici.....	32
<b>2 La lettura del paesaggio e della morfologia urbana .....</b>	<b>35</b>
2.1 Caratteri morfologici, percettivi e paesistici del territorio – le Unità di Paesaggio .....	37
2.2 Lettura della morfologia urbana ed individuazione delle unità di morfologia urbana .....	40
<b>3 La strumentazione urbanistica vigente e la dotazione di servizi.....</b>	<b>45</b>
3.1 PRG vigente e livelli di attuazione .....	47
3.2 Standard urbanistici esistenti.....	52
3.3 Mobilità urbana e territoriale.....	55
3.4 Elementi di attrattività .....	56
<b>4 Dinamiche socio-economiche e del patrimonio abitativo .....</b>	<b>59</b>
4.1 Dinamiche demografiche.....	61
4.2 Forze di lavoro e attività economiche.....	66
<b>5 Quadro strutturale preliminare .....</b>	<b>69</b>
5.1 Il quadro strutturale: obiettivi e strategie .....	71
5.2 Articolazione del quadro strutturale preliminare .....	74
5.3 Quadro di riferimento per il dimensionamento del PUC .....	77



## Premessa

Con l'approvazione della Legge della Regione Campania 16/2004 è stato definito lo strumento urbanistico di livello generale relativo al territorio comunale, il Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale assume, nella Legge Regionale, sia valore strutturale che valore programmatico. Tale duplice valenza è stata meglio specificata, anche dal punto di vista dell'iter di formazione ed approvazione, con Il Regolamento 5/2011 attuativo della L.R. 16/2004. Infatti all'art. 2 comma 4 del Regolamento viene introdotto il "Preliminare di piano con indicazioni strutturali".

Tale elaborazione, così come chiarito da approfondimenti e circolari esplicative della Regione Campania, ha le seguenti finalità:

- avviare la verifica di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore;
- avviare una ricognizione sulle aree naturali protette e vincoli derivanti da norme ambientali nonché sui beni paesaggistici e beni culturali individuati dagli atti sovracomunali vigenti;
- avviare una prima ricognizione sullo stato delle acque, dell'aria, del rumore, del suolo e grado di naturalità degli ecosistemi, sullo stato del territorio agricolo-forestale e del settore estrattivo e sulla vulnerabilità derivante dal rischio sismico, idraulico, geologico e idro-geologico;
- avviare una ricognizione sullo stato del sistema delle infrastrutture e su densità, qualità e complementarietà dei servizi di prossimità, nonché dei servizi pubblici a scala urbana ed intercomunale;
- avviare una ricognizione sulle principali infrastrutture e servizi per la mobilità;
- definire gli obiettivi generali e le scelte di tutela e qualificazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale;
- definire gli obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali;
- tracciare lo schema della trasformabilità ambientale ed insediativa dei territori coinvolti dalla pianificazione comunale.

Con le modifiche Regolamento regionale del 13/09/2019 si è in qualche modo ridotta la portata del Preliminare di Piano, specificando che deve essere composto dal un "*documento strategico idoneo a definire gli obiettivi qualitativi e strutturali che il Comune intende perseguire*".

In ogni caso a Piano di Sorrento è stato predisposto un Preliminare di Piano in grado di fornire una base conoscitiva adeguata alla valutazione delle potenzialità del territorio e delle problematiche in atto al fine di predisporre una fase partecipativa quanto più consapevole possibile. Infatti il Preliminare di Piano rappresenta il primo documento da porre alla base delle consultazioni dei cittadini attraverso le forme dell'urbanistica partecipata, così come previsto all'art. 23 L.R. 16/2004 .

Al preliminare di piano sono allegati i contributi specialistici preliminari relativi all'assetto geo - idro – morfologico, botanico vegetazionale, sul clima acustico e sul patrimonio edilizio (anagrafe edilizia).

Il Preliminare di piano rappresenta una elaborazione particolarmente significativa anche rispetto alla procedura VAS, che si avvia con la consegna Rapporto preliminare ambientale. Il livello di informazioni e l'articolazione degli obiettivi specifici contenuti nel Preliminare di piano costituiscono la base per la stesura di un primo quadro dello stato dell'ambiente e consentono di verificare preliminarmente la coerenza degli obiettivi rispetto alle griglie di valutazione specifiche della Valutazione strategica.

Al fine della definizione del Quadro strutturale, sono state svolte indagini e approfondimenti di base, riassunti nei seguenti elaborati:

T1	Inquadramento territoriale strutturale	Scala 1:25.000
T2.1	Piano di Sorrento nel Piano Territoriale Regionale della Campania	Scala 1:50.000
T2.2	Piano di Sorrento nella proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli	Scala 1:5.000
T2.3	Piano di Sorrento nel Piano Urbanistico Territoriale della Costiera Sorrentino-Amalfitana	Scala 1:5.000
T2.4a	Piano di Sorrento nel Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico dell' ex Autorità di Bacino della Campania Centrale e della Campania Sud ed Interregionale per il bacino Idrografico del fiume Sele Destra - Pericolosità Frana	Scala 1:5.000
T2.4b	Piano di Sorrento nel Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico dell' ex Autorità di Bacino della Campania Centrale - Pericolosità idraulica e della Campania Sud ed Interregionale per il bacino Idrografico del fiume Sele Destra - Pericolosità da Colata	Scala 1:5000
T2.5	Piano di Sorrento nel Piano del Parco dei Monti Lattari	Scala 1:5.000
T3.1	Vincoli territoriali, paesaggistici	Scala 1:5.000
T3.2	Caratteri morfologici, percettivi e paesistici del territorio – le unità di Paesaggio	Scala 1:5.000
T3.3	Stratificazioni storiche degli insediamenti	
T4.1	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti	Scala 1:5.000
T4.2	Mobilità urbana e territoriale	Scala 1:5.000
T5	Lettura della morfologia urbana ed individuazione delle unità di morfologia urbana	scala 1:5.000

T6.1	Zonizzazione del PRG vigente sovrapposto al rilievo attuale	Scala 1:5.000
T6.2	Livelli di attuazione del PRG	Scala 1:5.000
T7	Quadro strutturale Preliminare	Scala 1:5.000
T8	Documento Operativo Strategico	



# 1

## **Inquadramento territoriale e programmatico**



## 1.1 Il ruolo di Piano di Sorrento nel sistema territoriale

Sito Unesco, patrimonio dell'Umanità, Piano di Sorrento è dominata dai 643 metri del Monte Vico Alvano ed occupa la parte centrale della penisola sorrentina, confinando con i Comuni di Meta, Vico Equense e Sant'Agnello; a Nord la costa, costituita da alte falesie di tufo, guarda il Golfo di Napoli mentre a sud la costa, costituita da alte falesie di calcare guarda il Golfo di Salerno. La principale arteria di comunicazione a servizio di Piano di Sorrento è la Strada statale 145 sul versante nord, mentre sul lato sud vi è la Strada statale 163 che collega il Comune con i Comuni della penisola Amalfitana e più in generale con la provincia di Salerno.

Per quanto riguarda il trasporto su ferro, la fermata di Piano di Sorrento sorge lungo la ferrovia Napoli-Sorrento, facente parte della rete Circumvesuviana gestita dall'Ente Autonomo Volturno (EAV).

I collegamenti di Piano di Sorrento, e degli altri comuni della costiera amalfitana, in misura più o meno accentuata, rappresentano un problema molto sentito e che richiederebbe 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.

Per le sue caratteristiche Piano di Sorrento presenta sia caratteristiche di un centro urbano di mare che quelle di un territorio collinare. Tratto peculiari di Piano di Sorrento, da cui deriva il nome stesso, è l'ampio pianoro tufaceo che si staglia contro la massa calcarea dei monti Lattari e che svetta da alte con falesie alte più di 50 metri: una enorme eruzione esplosiva del progenitore dei vulcani flegrei, l'Archeoflegreo, causò il depositarsi di materiale sulle rocce calcaree preesistenti sul versante nord. È da questo materiale che origina il tufo sorrentino con le sue alte falesie e le profonde forre scavate dalle acque. I torrenti che attraversano il piano e che scavano caratteristiche forre nel suolo tufaceo sono tre: il Rivo Meta o Lavinola, che nasce dalle sorgenti Lamma e S. Massimo, con il suo corso costituisce il confine naturale fra i comuni di Piano e Meta e sfocia alla Marina del Purgatorio a Meta; il Rivo S. Giuseppe o Cassano, che segna il confine fra i comuni di Piano e Sant'Agnello e sfocia alla Marina di Cassano. A questi si aggiunge il torrente Scaricatore che nasce dal Monte Vico Alvano e sfocia sulla costa sud, fra i Colli di San Pietro e Positano. Inoltre ci sono diverse sorgenti d'acqua: Casa d'Ardia, Bassa Pezzella, Lamma, S. Massimo, Cassano.

Le tracce presenti nelle tre grotte La Porta, Mezzogiorno ed Erica sono la testimonianza che l'uomo è presente in questo territorio fin dalla preistoria. Infatti in esse furono ritrovati elementi risalenti al Paleolitico Superiore ed al Mesolitico. Il rinvenimento dei resti di un villaggio e di una necropoli nei pressi della sorgente San Massimo testimonia inoltre la presenza delle "Genti del Gaudio" nel II millennio a.C.

A partire dal VII secolo a.C. giunsero prima i Greci e poi i Sanniti. Infine, come il resto della penisola sorrentina, anche Planities, la Piano romana, fece parte del municipio di Sorrento. La storia di Piano è, da quel momento, legata a quella di Sorrento, pur nella costante ricerca di autonomia

identità, coronata l'8 gennaio 1808 quando Giuseppe Bonaparte proclamò Piano Di Sorrento Comune autonomo. Durante la parentesi del fascismo e fino al 1946 il Comune di Sorrento riunificò nuovamente con sè i Comuni di Piano, di Meta e di Sant'Agnello.

Tale vicenda storica è leggibile attraverso un patrimonio storico-architettonico di particolare interesse: quello delle chiese, numerose ed uniformemente distribuite sul territorio, e quello delle architetture civili, significativo lascito delle importanti famiglie che hanno vissuto sul territorio.

Il territorio di Piano di Sorrento è caratterizzato dalla presenza di differenti frazioni e casali: Marina di Cassano, borgo di pescatori incastonato contro il costone tufaceo; Mortora, il cui toponimo di origine incerta rimanda alla posizione pedemontana oppure alla presenza di numerose abitazioni sorte intorno all'antico acquedotto del Formiello; San Liborio, borgo costituito da antiche case raggruppate intorno alla piccola cappella di S. Maria delle Grazie; Legittimo, con la presenza della Torre di Legittimo, di fianco al palazzo del Barone Sangioanni; Trinità, dal nome della Chiesa Parrocchiale della SS. Trinità; i Colli di San Pietro, il cui nome deriva dall'abbazia di S. Pietro a Cermenna che sorgeva probabilmente sul sito dell'attuale Castello Colonna. A tali casali si affianca il nucleo maggiormente compatto lungo la Statale Sorrentina, da considerarsi attualmente come il centro a tutti gli effetti, sviluppatosi con la progressiva saldatura degli antichi casali del pianoro.

## 1.2 Il consolidamento del ruolo di Piano di Sorrento nelle vicende storiche

Come accennato nel precedente paragrafo il territorio di Piano di Sorrento è caratterizzato da una frequentazione umana costante e significativa.

I segni di insediamenti umani di tipo preistorico sono localizzati nel territorio alto del comune. Nella zona fra i Colli di San Pietro e l'inizio della costa amalfitana sono state scoperte negli anni dal 1956 al 1969 tre diverse grotte con presenza di tracce al Paleolitico Superiore ed al Mesolitico :

- "La Porta", all'interno della quale sono stati scoperti segni del Paleolitico Superiore e del Mesolitico;
- "Mezzogiorno"
- "Erica", all'interno della quale sono stati scoperti elementi del Mesolitico.

Nella frazione Trinità è stata invece rinvenuta una necropoli con arredi di epoca eneolitica appartenenti alla civiltà del Gaudio con tracce di un villaggio che si insediò nel II millennio a.C. presso la sorgente di San Massimo. Anche in altre zone più lontane come nel tratto che va dalla Trinità a Petruolo sino alla Strada Meta-Alfi, sono state rinvenute tombe risalenti a vari periodi compresi fra l'VIII ed il III sec. A. C.

In seguito Planities fu abitato da popolazioni prima greche e poi sannitiche che si insediarono a Sorrento, ma le testimonianze archeologiche più certe sono soprattutto quelle relative al periodo romano. In particolare vi sono le tracce di antichi templi pagani: uno doveva trovarsi proprio nella zona dei colli San Pietro, forse dedicato alla divinità Carmenta; un altro luogo di culto pagano fu quello dedicato alla dea del mare Galatea, presso Mortora, mentre le tracce evidenti di un tempio pagano, forse dedicato a Minerva, sono state rinvenute anche sotto la Basilica di San Michele. Inoltre all'epoca romana risalgono gli importanti acquedotti che dalle zone dette tutt'oggi "Forma" e "Formiello" e dalla fonte di S. Massimo, convogliavano le acque sino a Sorrento, e che rappresentarono per l'epoca vere grandi opere di ingegneria idraulica. D'altronde, proprio in epoca romana Surrentum ed il suo comprensorio divennero luoghi importanti di villeggiatura per l'"otium" dei patrizi che, anche nell'attuale territorio di Piano costruirono le loro ville rustiche. Fino al 512 d.C, Sorrento, col suo Planum, fu Municipium romano.

Dopo la caduta dell'Impero Romano d'Occidente, nel V secolo la penisola subì l'egemonia dei bizantini in questo periodo la storia di Planities fu fortemente correlata alle vicende di Sorrento, che assunse progressivamente il ruolo di Ducato autonomo. In questo periodo si svilupperanno i primi villaggi sui Monti Lattari, con l'insediamento delle comunità dei monaci basiliani che fondarono i loro cenobi sui colli del Planum e presso l'antico tempio pagano di Galatea, dove oggi sorge la chiesa dedicata a Santa Maria.

La successiva influenza longobarda sul ducato di Sorrento testimoniata dalla fondazione, su un precedente luogo di culto pagano, della Chiesa di San Michele, culto tipicamente longobardo. A quest'epoca risale un antico documento, dove viene citato il territorio di Piano di fatto per la prima volta: si tratta di una donazione del 24 aprile 938 in cui è presente il toponimo "Planities".

Successivamente al 1137 il Ducato sorrentino fu conquistato dai normanni.

Si evidenziano nei secoli successivi alcuni atti tesi ad evidenziare la necessità di una gestione del piano autonoma rispetto al centro di Sorrento:

- nel 1218 i pianesi insorsero per le vessazioni subite da Sorrento;
- nel 1308 vi fu una prima richiesta formale dei cittadini carottesi di staccarsi da Sorrento.
- nel 1491, con gli Aragonesi, il Piano ottenne un sindaco e quattro eletti fra i rappresentanti dell'Università Amministrativa di Sorrento.

Nel 1523 il governo stabilisce di vendere il Piano, che viene, però è riscattato da Sorrento per 4000 ducati. Dopo una successiva autonomia, nel 1605 vi è ancora il riscatto da parte di Sorrento. Nel 1641 gli abitanti del piano chiesero al viceré di ottenere separazione da Sorrento pagando 15.000 ducati. Sorrento pagando 18.500 ducati, riuscì ad impedire tale scissione. L'astio con Sorrento porta ad una cruenta ribellione nel 1648. Questi sono anche gli anni della peste che nel 1656 non risparmiò la costa sorrentina. Testimonianza di tale tragedia è un sepolcro degli appestati ubicato in località Casa Nocillo.

Il settecento si caratterizza, da un lato per il fiorire delle ville gentilizie, a Piano di Sorrento come in tutta la costa Sorrentina, dall'altro dalla fonazione del cantiere navale presso la marina di Cassano unitamente all'istituzione delle scuole nautiche, rafforzando il ruolo della marineria come primaria fonte economica del territorio.

Nei primi anni dell'ottocento si definisce l'attuale assetto amministrativo dell'area del piano: l'8 gennaio 1808, con decreto n. 71 di Giuseppe Napoleone Re di Napoli e di Sicilia, Piano fu proclamata comune autonomo. Dal 1 gennaio del 1820, con un altro Regio Decreto, da Piano si staccò Meta e nel 1865 ottenne l'autonomia anche Sant'Agnello.

Un altro evento particolarmente significativo è rappresentato dalla chiusura dei lavori, intorno al 1840, della via sorrentina che collega ai paesi vesuviani. Nello stesso periodo il sindaco Domenico Cota donò al comune un suo terreno per destinarlo ad una piazza dove sorgerà un mercato ortofrutticolo molto importante per il commercio dell'intera provincia.

Nel 1906 vide la luce la linea elettrica tranviaria Castellammare-Sorrento, antesignana della linea circumvesuviana, inaugurata invece nel 1948 ed importantissima via di comunicazione territoriale.

Si rileva che all'epoca del fascismo il comune di Piano fu nuovamente riunito con i comuni di Sorrento, Sant'Agnello e Meta. Alla fine della II guerra mondiale, nel 1946, i comuni riottennero però la separazione, ripristinando i confini originari.

### 1.3 La strumentazione di livello sovraordinato

#### 1.3.1 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 Sorrentina, e con essa Piano di Sorrento, 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 e con opere di protezione e messa in sicurezza del litorale del borgo di Marina di Cassano, riqualificazione del porto turistico di Marina di Cassano, riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture di transito e di ricettività turistica nel porto di Marina di Cassano, riqualificazione ed adeguamento dell'impianto ascensore a servizio della Marina di Cassano, progetto di protezione e messa in sicurezza del litorale del borgo di Marina di Cassano. 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 Sorrentina viene inserita all'interno del STS F4. "Le strade principali sono la SS 145 dir "Sorrentina" che collega i comuni di Vico Equense, Meta di Sorrento, Piano di Sorrento, Sant'Agello e Sorrento e la SS 163 Amalfitana, che segue la costa amalfitana. L'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno non attraversa il territorio, ma lambisce il confine nord del sistema territoriale. Gli svincoli, molto prossimi al confine, sono Castellammare, Scafati ed Angri. La linea ferroviaria che serve il territorio è la Torre Annunziata-Sorrento della Circumvesuviana, con le sette stazioni di Scrajo, Vico Equense, Seiano, Meta, Piano, S. Agello e Sorrento. Inoltre, la linea delle FS Napoli-Salerno è molto prossima al confine nord del sistema territoriale. Attualmente l'aeroporto più vicino è Napoli-Capodichino raggiungibile percorrendo, a partire dallo svincolo di Angri, circa 33 km di autostrada A3 e di raccordo A1-A3."

Per tale QTR dalla programmazione regionale emergono quale principale *invariante* progettuale il raccordo della SS 268 Var alla A3 nel nuovo svincolo di Angri (codice intervento 25), attualmente quasi ultimato.

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. Esso sarà raggiungibile percorrendo, a partire dallo svincolo di Angri, circa 25 km di autostrada A3 fino allo svincolo di Pontecagnano, più altri 6 km per raggiungere lo scalo, una volta usciti dall'autostrada.

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.

Infine, per quello che interessa il quarto QTR, bisogna fare riferimento al *Settimo Campo Territoriale Complesso* (Costa Sorrentina), nel quale si prescrive: che *"gli interventi sulle infrastrutture viarie di duplicazione (parziale) dell'unico asse viario esistente per il collegamento del comprensorio con il resto della provincia e con la rete regionale e nazionale mirano alla riduzione dei problemi di congestione della circolazione sulla SS145 e di isolamento del comprensorio. Il sistema della portualità, con il potenziamento del sistema portuale di Vico Equense, come qualificato filtro di accesso geografico all'Ambito Sorrentino, rappresenta l'incentivo ad integrare il territorio locale e gli ambiti insediativi interni e con il sistema costiero, in coerenza con un modello di sviluppo territoriale orientato verso il settore del turismo. I temi portanti sono dunque il miglioramento dell'accessibilità, l'incremento delle infrastrutture legate all'intermodalità, e la salvaguardia del patrimonio ambientale e storico che caratterizza l'Ambito Sorrentino, in relazione alle sue fragilità costitutive legate alla natura geologica dei luoghi. E' presente un incrocio rilevante tra queste azioni ed i rischi ambientali dovuti alla vulnerabilità del territorio legata al suo assetto idrogeologico ed al rischio frane*

*molto elevato lungo i costoni tufacei costieri, che definiscono i tipici valloni della piana sorrentina, e nella fascia al piede della falesia."*

### *1.3.2 Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli*

Ai fini dell'impostazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale di Piano di Sorrento è necessario stabilire un confronto con la proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della città Metropolitana, adottato ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitan n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016, ma non vigente. Infatti successivamente all'adozione da parte del Sindaco Metropolitan sono state presentate entro i termini previsti dal Regolamento 5/2011 circa 650 osservazioni. Per tali osservazioni non è stata conclusa l'istruttoria e pertanto l'adozione del PTC risulta decaduta.

Il PTC adottato è uno strumento che fissa perimetrazioni, destinazioni e parametri quantitativi, di cui è sarebbe necessario tener conto nella redazione del nuovo strumento urbanistico.

In funzione di questa impostazione di seguito sono delineati alcuni scenari di riferimento, da interpretare semplicemente come sondaggio utile solo per incanalare discussioni e approfondimenti utili per pervenire alle soluzioni definitive anche tenendo conto del fatto che l'iter di approvazione del PTC non è concluso per cui potrebbero essere introdotte variazioni anche significative.

Il PTC (art.18 delle Norme di Attuazione) prevede il consolidamento della direttrice della Penisola Sorrentina, attraverso il sostegno e la qualificazione delle attività turistiche, con attrezzature e riorganizzazione dell'insediamento indirizzate a scoraggiare le punte di affluenza, a rilocalizzare insediamenti ad alto impatto o rischio e viceversa a promuovere presenze nelle stagioni minori, intensificando l'utilizzo degli insediamenti preesistenti nelle aree collinari.

All' art 63 bis, il PTC considera le vie del mare come componente essenziale del sistema integrato di trasporti provinciale; in tale ottica conferma l'attuale disegno delle linee con la previsione di nuovi approdi e di sistemi ettometrici di connessione tra borghi marini e centri storici (Sorrento, Piano di Sorrento, Meta, Castellammare di Stabia, Torre Annunziata, Ercolano, Pozzuoli, Monte di Procida). Tali previsioni sono recepite dai Comuni in sede di redazione dei PUC, degli atti di programmazione e dei specifici Piani di settore, compatibilmente con le previsioni del piano di settore per la portualità di competenza regionale.

Ai fini della riqualificazione e della salvaguardia, un secondo aspetto da considerare riguarda la classificazione degli insediamenti introdotta dal PTC. Il territorio di Piano di Sorrento è fondamentalmente suddiviso in tre grandi aree urbane:

- i centri storici (regolamentati dall'art. 38 delle NTA del PTCP)

- gli insediamenti urbani consolidati (art.51 delle NTA del PTCP)
- Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale (art.52 delle NTA del PTCP)

Relativamente ai centri storici, il PTC individua come nuclei più antichi di Piano di Sorrento quelli di Mortora, San Liborio, Sant' Agostino, Legittimo, San Michele, Marina di Cassano, l'attuale zona di Corso Italia e Piazza Cota.

Il PTCP individua porzioni urbane molto limitate definibili come insediamenti consolidati, tessuti urbani compiuti o quasi compiuti, in prevalenza esistenti al 1965, caratterizzati da un impianto riconoscibile. Conformemente alle previsioni dell'art. 51, tali aree dovranno essere articolate in:

- zone urbane consolidate con impianto riconoscibile e concluso, qualità edilizia ed urbanistica accettabile e densità abitative elevate o medie, di conservazione e recupero;
- zone urbane con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica inaccettabile e modificabile, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.

A Piano di Sorrento tale area comprende gli insediamenti attorno il borgo della Trinità.

Le Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale individuate ai sensi dell'art. 52 del PTCP sono costituite da zone edificate di recente realizzazione e parzialmente edificate caratterizzate in prevalenza da un elevato grado di frammentazione, dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile, dalla presenza di aree agricole anche estese e da una forte carenza di fattori di centralità e di attrezzature e servizi di base, da cui deriva l'assenza di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia, spaziale e funzionale. Sono collocate in gran parte ai margini degli insediamenti urbani estendendosi con relativa continuità tra gli insediamenti preesistenti, includono in alcuni ambiti zone che presentano caratteri analoghi a quelli delle aree di consolidamento urbanistico di cui costituiscono spesso la spontanea espansione. Presentano generalmente una caratterizzazione esclusivamente residenziale o agraria.

La pianificazione comunale deve essere finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare gli standard urbanistici.

Attraverso adeguati approfondimenti dovrà essere valutata la possibilità dell'introduzione di comparti perequativi.

A Piano di Sorrento, tale area comprende l'area di nuova edificazione sopra il borgo di Legittimo e Mortora, i nuovi insediamenti lungo via dei Platani e via dei Pini.

Il PTC individua e classifica altresì le aree e le componenti di interesse naturalistico e rurale. In particolare per Piano di Sorrento si individuano le seguenti casistiche:

- *Aree ad elevata naturalità (art. 33 della NTA).*

Comprendono ambiti territoriali non interessati, se non marginalmente, da utilizzazioni antropiche nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi.

In queste aree l'indirizzo fondamentale del PTC, è quello della valorizzazione delle componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, che connotano l'assetto di tale sistema e/o la riqualificazione o rinaturalizzazione delle aree che presentano caratteri di degrado.

I Comuni disciplinano tali aree, nell'ambito dei PUC disponendo analisi e studi specifici sulla base dei quali prevedono norme volte a: a) evitare qualsiasi tipo di intervento o uso che comporti l'alterazione dei caratteri geomorfologici, pedologici e vegetazionali, dell'equilibrio ecosistemico, della fruibilità, ad eccezione degli interventi necessari alla eventuale messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico connessi alla difesa del suolo e ad eventuali limitati percorsi di servizio, scientifici o didattici; b) la conservazione della vegetazione spontanea; c) limitare la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche, viarie e di trasporto; d) interventi di recupero ambientale;

I piani urbanistici valutano, sulla base degli studi e delle analisi di cui sopra misure volte a: a) individuare e disciplinare il ripristino e/o l'adeguamento dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata). Per i predetti interventi deve essere prevista la valutazione di incidenza ambientale, con particolare attenzione all'impatto sulla fauna, alla stabilità del suolo e in genere agli aspetti idrogeologici. In ogni caso devono essere vietate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari; b) localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici; c) limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili; d) controllare e mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico,...); e) promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione anche a fini turistici (centri informazione, rifugi attrezzati,...).

A Piano di Sorrento, tale area comprende il costone tufaceo lato Sorrentino e il costone calcareo lato Amalfitano, le pendici del Monte Vico Alvano.

- *Aree boscate (art. 34 della NTA).*

Il PTC individua come aree boscate, riconoscibili a scala provinciale, quei territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono quelle parti del territorio in cui prevalgono nettamente usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica sostanzialmente le condizioni del suolo e del soprassuolo. Ai fini della valorizzazione paesaggistica i Comuni disciplinano tali aree, nell'ambito dei PUC sulla base di analisi e studi specifici prevedendo norme volte a evitare: qualsiasi tipo di intervento o uso

che pregiudichi la stabilità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati; la realizzazione di opere infrastrutturali (viarie e tecnologiche) che comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo; il rimboschimento con specie alloctone. Nei boschi monospecifici di specie alloctone, oppure nei boschi misti costituiti in prevalenza da tali specie, è consentito il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone presenti, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse.

I piani urbanistici acquisiscono le perimetrazioni delle aree boscate del PTC e, anche attraverso ulteriori approfondimenti e specificazioni che potranno portare a modificare o integrare il perimetro delle aree succitate sulla base di studi documentati, provvedono a: individuare all'interno delle aree boscate le aree agricole di supporto e mantenimento del territorio per le quali prescrivere specifiche norme di tutela orientate al mantenimento/potenziamento del loro ruolo di habitat complementari; individuare una fascia di rispetto di larghezza non inferiore a 50 metri da cui escludere l'edificazione; definire specifici regimi normativi di salvaguardia, valorizzazione, riqualificazione; individuare e ripristinare e/o adeguare i sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata). Gli interventi devono prevedere la valutazione di incidenza ambientale, con particolare attenzione all'impatto sulla fauna, alla stabilità del suolo e in genere agli aspetti idrogeologici. In ogni caso devono essere regolamentate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari; localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici; controllare e mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree boscate e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico,...); promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione anche a fini turistici (centri informazione, rifugi attrezzati,...).

A Piano di Sorrento, tale area comprende parte della sommità del Monte Vico Alvano, le sue pendici orientali e la Selva del Pantano.

- *Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica (art.47 della NTA).*

Comprendono le aree caratterizzate in modo prevalente da colture pregiate di altissimo valore ambientale e paesaggistico, da rilevanti componenti vegetazionali e/o geomorfologiche; dalla compresenza di diverse valenze che nell'insieme producono una rilevante qualità paesaggistica, anche se alcune di esse hanno subito profonde alterazioni per la diffusione di processi di urbanizzazione incontrollata i quali hanno modificato, in modo non sostanziale, gli originari caratteri e valori.

In queste aree sono vietati tutti gli interventi che possono alterare o compromettere, direttamente o indirettamente, la percezione paesaggistica di insieme o di alcuni elementi; in particolare è vietato oltre che l'eliminazione del terrazzamento esistente qualsiasi intervento di livellamento del terreno.

Punto fondamentale del PTC è quello della tutela nelle componenti peculiari, geologiche, vegetazionali e paesistiche, che connotano l'assetto di tale sistema.

A Piano di Sorrento, tale area comprende le aree a margine dei tessuti storici e consolidati. Tali aree ricoprono la maggior parte del territorio Comunale escluso il Monte Vico Alvano.

Dopo aver individuato e classificato le aree e le componenti di interesse naturalistico e le diverse aree di salvaguardia, il PTC individua e classifica nodi e reti per la connettività territoriale:

- *Articolo 63 bis – Sistema dei porti e vie del mare:*

il PTCP riconosce al sistema della portualità una rilevanza strategica che investe diversi aspetti: quelli legati all'assetto economico della Provincia, quelli relativi alla realizzazione di un sistema integrato dei trasporti, quelli relativi alle caratteristiche turistiche del territorio provinciale.

Il PTCP considera le vie del mare come componente essenziale del sistema integrato di trasporti provinciale; in tale ottica conferma l'attuale disegno delle linee con la previsione di nuovi approdi e di sistemi ettometrici di connessione tra borghi marini e centri storici (Sorrento, Piano di Sorrento, Meta, Castellammare di Stabia, Torre Annunziata, Ercolano, Pozzuoli, Monte di Procida). Tali previsioni sono recepite dai Comuni in sede di redazione dei PUC, degli atti di programmazione e dei specifici Piani di settore, compatibilmente con le previsioni del piano di settore per la portualità di competenza regionale.

- *Articolo 63 ter – Rete ferroviaria, ferro-tranviaria, tranviaria:*

Il PTCP articola la riorganizzazione della mobilità provinciale sulla base del sistema della metropolitana regionale programmato dalla Regione ed in corso di realizzazione; a tal fine il Piano individua alcune elementi in grado di rafforzare il ruolo portante della rete su ferro, attraverso l'individuazione di nodi intermodali di livello provinciale, di nuove stazioni, di nuove tratte ferroviarie (prolungamento Circumflegrea) e del potenziamento di alcune tratte esistenti, il tutto finalizzato a perseguire l'obiettivo strategico del riassetto policentrico e reticolare del sistema insediativo del territorio della Provincia; in questo quadro gli interventi proposti si inseriscono nello scenario generale individuato dal Piano Regionale dei Trasporti e dal Progetto di Sistema della Metropolitana Regionale, con la previsione di azioni e interventi in grado di ottimizzare le previsioni regionali alla scala locale e con la proposta di componenti in grado di mettere in rete il sistema infrastrutturale.

I PUC e gli strumenti di settore PUT e PUM, devono definire i necessari interventi in grado di ottimizzare la presenza di una stazione ferroviaria sul proprio territorio ed in linea con la nuova funzione di centralità urbane che le stazioni stanno assumendo nella città moderna, per le stazioni esistenti e per quelle da realizzare, devono essere perseguiti obiettivi di alta qualità architettonica e costruttiva, corretto inserimento nel tessuto urbano e la realizzazione di funzionali connessioni con il contesto, predisponendo, tra l'altro, una rete continua, sicura e qualificata di percorsi pedonali e di itinerari ciclabili in grado di connettere le stazioni di riferimento con le zone limitrofe per un raggio non inferiore a 2 km.

- *Articolo 63 quater – Rete stradale primaria:*

Il PTC, con la fase operativa, prevederà interventi di messa in sicurezza e di riqualificazione delle principali strade di interesse provinciale per i quali dovrà essere posta particolare cura al contesto paesaggistico in cui si realizzano, in particolare per gli interventi in rilevato andranno verificate le condizioni di intervisibilità, costituendo margine paesaggistico.

Gli interventi di nuova realizzazione o di adeguamento devono porre attenzione alle caratteristiche morfologiche dei luoghi ed al contesto paesaggistico del tracciato, alla tessitura storica esistente, al rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche elettrodotti ecc...) e devono perseguire scelte di continuità paesistica.

Le Amministrazioni Comunali devono concordare con gli Enti proprietari e gestori delle infrastrutture (Anas, Provincia, Autostrade Meridionali) le modalità e le opere per un qualificato inserimento nel paesaggio dell'infrastruttura, con l'utilizzo di essa e delle fasce di rispetto come elementi costitutivi per la riconnessione ecologica e paesaggistica del territorio circostante.

Nei PUC i Comuni devono individuare prescrizioni e norme per la qualità delle strade contenenti i criteri di progettazione e le soluzioni rapportate agli obiettivi da perseguire a salvaguardia della diversità delle parti attraversate (tessuti storici, tessuti urbani contemporanei, paesaggi agrari), delle relazioni percettive e dei punti privilegiati di fruizione visiva e della riqualificazione eco-sostenibile della rete viaria esistente da coordinare con la realizzazione delle reti ecologiche.

### *1.3.3 Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana*

Ai fini della determinazione delle norme da rispettare nella formazione del PUC risulta di fondamentale importanza 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".*

Il territorio comunale di Piano di Sorrento risulta suddiviso in nove zone a differente grado di tutela per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

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

Per tale zona il PUT prevede le seguenti prescrizioni:

- 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: per gli edifici esistenti a tutto il 1955, il solo restauro conservativo; 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 e ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.

Per interventi di restauro degli edifici si intendono 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. Devono 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.

A Piano di Sorrento, tale zona comprende il costone calcareo del versante Amalfitano.

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

Per tale zona il PUT prevede le seguenti prescrizioni:

- assicurare l'inedificabilità sia pubblica che privata;
- consentire, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, interventi:
- restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;
- 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 culturali.

Il PUT prevede che 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.

A Piano di Sorrento, tale zona comprende le aree di Santa Maria del Rosario Lepantine, di Pontecorvo, le dorsali nord-est-ovest del Monte Vico Alvano, la Selva del Pantano, le aree a sud in località Sant' Agostino, il Vallone Lavinola ed il Vallone San Giuseppe.

Zona territoriale 2 (*Tutela degli insediamenti antichi accentrati*).

Comprende gli insediamenti antichi ed accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, perimetrati e classificati secondo i criteri di cui alla relazione del Piano urbanistico territoriale parte 3. Secondo il PUT essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona "A" di Piano regolatore, ai

sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, oppure articolata in due zone di cui una classificata "A" - come sopra - e l'altra di "rispetto ambientale". Per la predetta zona "A" si prevede prescrittiva redazione di Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo.

A Piano di Sorrento, tale zona comprende le aree del Piano e della Marina di Cassano, il borgo di Mortora, Legittimo, San Liborio, la Trinità, Sant' Agostino, l'area dove attualmente è situato l'Istituto Nino Bixio, il nucleo urbano lungo via Cavone e via Trinità.

Zona territoriale 4 (Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado).

Comprende aree agricole ed insediamenti (spazi per nuclei o accentrati) di interesse ambientale. Tra gli insediamenti, alcuni possono rivestire anche interesse storico-artistico, altri - di recente realizzazione - risultano privi di qualità ambientale. Per la zona occorre procedere ad una complessa riqualificazione insediativa e delle strutture agricole.

Secondo il PUT tale zona deve essere articolata nei Piani regolatori generali in zone di Piano regolatore, che possono essere:

- eventuale zona "A", per la quale la normativa deve rispondere a quanto detto per la zona "A" derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 2;
  - zona "B" di urbanizzazione recente, da considerare satura ai fini residenziali e dove il piano comunale dovrà impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche e consentire, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione;
  - eventuale zona "C" di espansione residenziale quantificata in funzione dell'eventuale fabbisogno di nuovi vani residenziali. Per essa la normativa di comunale prescrivere l'obbligo dei Piani esecutivi;
  - zona "F" destinata alla copertura del fabbisogno di attrezzature pubbliche. Per essa la normativa dovrà fornire indicazioni dettagliate sugli indici di fabbricabilità ed altezze massime, in rapporto ai tipi di attrezzature nel rispetto delle caratteristiche ambientali;
  - eventuale zona "H" destinata ad insediamenti turistici ricettivi, compatibili con le altre prescrizioni del Piano urbanistico territoriale;
  - eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n. max nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa di Piano comunale deve prescrivere l'obbligo della redazione di Piani produttivi particolareggiati;
- zona "E" - agricola dove il Piano comunale può soltanto prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali.

A Piano di Sorrento, tale area comprende le aree periurbane e collinari, il borgo Nucillo.

Zona territoriale 6 (Urbanizzazioni sature). Comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali. Secondo il PUT essa va trasferita nel Piano comunale come zona "B". La normativa del Piano regolatore generale deve

essere identica a quella della zona "B", derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 4.

A Piano di Sorrento, tale area comprende il nucleo urbano sviluppatosi lungo l'attuale Corso Italia.

Zona territoriale 8 (Parchi territoriali). La zona deve essere trasferita nel Piano Regolatore Generale come zona di "Parco Territoriale". La normativa dei parchi comunali:

- 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.

A Piano di Sorrento, tale area comprende il Monte bosco con le sue pendici, il pianoro e la sommità del Monte Vico Alvano.

Zona territoriale 9 (Parchi speciali). Comprende aree già caratterizzate dall'opera dell'uomo che, in quanto tali, hanno importante valore storico, artistico ed ambientale. Include giardini, insiemi di pregio vegetazionale o di interesse archeologico, in posizione topografica particolare o attinenti a monumenti di grande rilievo.

Essa va trasferita nei Piani comunali come zona di Piano regolatore: "Parco speciale". La normativa deve: impedire l'edificazione, in qualsiasi forma, sia pubblica che privata; impedire le modificazioni del suolo e della vegetazione arborea; impedire l'attraversamento di strade, di elettrodotti o altri vettori; consentire l'uso pubblico, che dovrà essere regolamentato al fine di salvaguardare l'integrità del complesso.

A Piano di Sorrento, tale area comprende la parte del Piano compresa tra la Marina di Cassano e la Marina di Meta.

Zona territoriale 10 (Parchi attrezzati). Comprende le aree interne che, per la conformazione naturale e per la posizione nel contesto del sistema dei parchi territoriali, possiedono una capacità promozionale ai fini della riqualificazione del turismo in senso sportivo-naturale. Essa va trasferita nei Piani comunali come zona di Piano regolatore "Parco attrezzato", con una normativa che deve:

- consentire, nel rispetto dell'ambiente naturale, la realizzazione di campi da golf, impianti per l'equitazione ed altri sport che comunque non richiedano la costruzione di attrezzature coperte o scoperte ma con campi di gioco che non impegnino vaste aree e non richiedano terrazzamenti e sbancamenti;
- oltre a quanto sopra, impedire - in qualsiasi forma - la edificazione sia pubblica che privata e la modificazione del suolo.

A Piano di Sorrento, tale area comprende una piccola area situata sul versante Amalfitano tra Santa Maria del Rosario Lepantine e Pontecorvo.

Zona territoriale 12 (Attrezzature sportive integrate). Comprende le aree che, per la conformazione del suolo e per la posizione nel contesto dell'assetto territoriale e delle comunicazioni, costituiscono i punti focali per la localizzazione di attrezzature sportive integrate, a livello territoriale. Va trasferita nei Piani comunali come zona di Piano regolatore "Attrezzature sportive territoriali" e la normativa deve prevedere, mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato, la realizzazione di complessi integrati di attrezzature sportive scoperte e coperte - con relative strutture di servizio. A Piano di Sorrento, tale area comprende l'area tra il Borgo di Legittimo e Mortora.

#### 1.3.4 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico

Il comune di Piano di Sorrento ricade sotto la giurisdizione sia dell' ex Autorità di Bacino della Campania Centrale sia dell'ex Autorità di Bacino della Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele Destra. In ogni caso entrambe le ex Autorità di Bacino sono oggi confluite nel Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale.

Il Piano Stralcio dell'ex Autorità di Bacino 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 propria competenza"*.

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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- definire le necessità di manutenzione delle opere in funzione del grado di sicurezza compatibile e del rispettivo livello di efficienza ed efficacia;
- 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 o pericolosità idraulica;
- aree a rischio o pericolosità da frane;

A loro volta, le aree a rischio o pericolosità idraulica e da frana vengono classificate in base al grado di rischio o pericolosità:

- aree a rischio o pericolosità molto elevata (R4 e P4);
- aree a rischio o pericolosità elevata (R3 e P3);
- aree a rischio o pericolosità media (R2 e P2);
- aree a rischio o pericolosità moderata (R1 e P1).

Si è quindi proceduto all'analisi della pericolosità da frana, giustapponendo gli elaborati grafici dei due PSAI. Le aree di pericolosità da frana individuate dal PSAI ricadono, per ovvie ragioni morfologiche, sulle parti che constano della presenza di rilievi montuosi. In particolare:

- le aree che sono interessate da pericolosità molto elevata (P4) sono quelle del vallone Lavinola e vallone San Giuseppe, il costone sul fronte Sorrentino e il costone sul fronte Amalfitano e le pendici del Monte Vico Albano.
- -le aree che sono interessate da pericolosità elevata (P3) sono quelle delle pendici a sud del Monte Vico Albano, la parte più interna del costone Amalfitano e la parte retrostante del vallone Lavinola.

- le aree che sono interessate da pericolosità media (P2) sono quelle del Monte Bosco con le sue pendici, il pianoro del Monte Vico Albano e le sue pendici orientali, le aree a nord della località Pontecorvo, le aree limitrofe al vallone Lavinola.
- le aree che sono interessate da pericolosità moderata (P1) sono quelle più diffuse sul territorio comunale. Tali aree sono quelle a nord, ad est ed ad ovest del piano, il periurbano e la zona collinare.

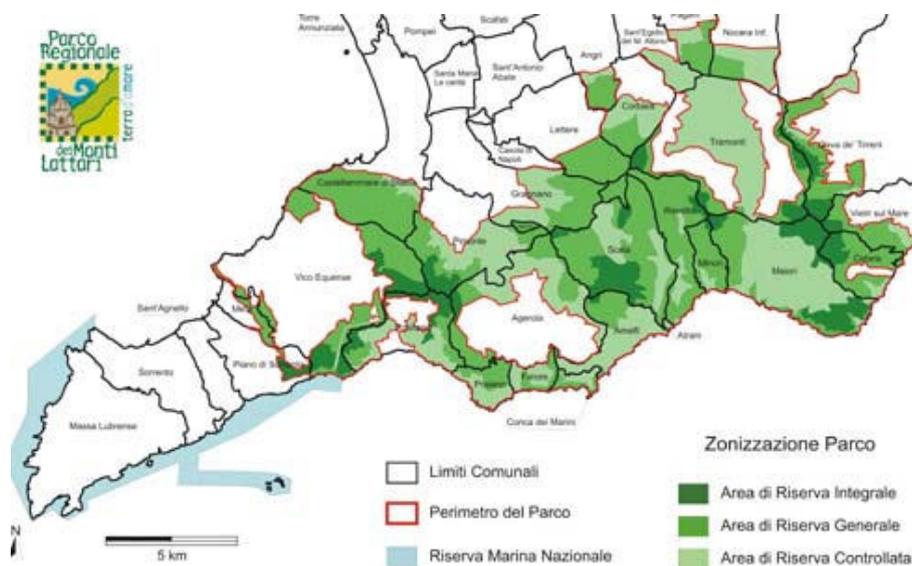
Da segnalare che la parte centrale del piano fino all' asse di via dei Platani non presenta una classificazione di pericolosità in quanto tale area è un blocco tufaceo con spessore rilevante e pianeggiante.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica si è proceduto in maniera giustapponendo la tavola della pericolosità idraulica dell' ex Autorità di Bacino della Campania Centrale con la tavola della pericolosità da colata dell' dell' ex Autorità di Bacino della Campania Sud ed Interregionale per il bacino Idrografico del fiume Sele Destra.

Le aree di pericolosità idraulica ricadono, per ovvie ragioni morfologiche, sulle parti che constano della presenza del reticolo Idrografico. In particolare le aree interessate sono il vallone Lavinola e il vallone San Giuseppe, entrambe classificate con pericolosità elevata (P3) con un elevato trasporto solido.

### 1.3.5 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.



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

- Zona A – Area di riserva Integrale;
- Zona B – Area di riserva generale.

Nell'ambito del comune di Piano di Sorrento, la zona A è quella collinare e montana.

L'ambiente naturale è tutelato nella sua integrità ecologica ed ambientale con la stretta osservanza dei vincoli già previsti dalle leggi vigenti. Nella zona A vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia; E' vietata:

- la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua
- la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, floristiche, faunistiche, mineralogiche e dei reperti archeologici, ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio, previa autorizzazione dell' Ente Parco.
- l'alterazione dell' andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

E' consentito invece praticare le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, secondo gli usi tradizionali, con le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'impianto di nuove serre di qualsiasi tipo e dimensione;
- è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche ed estranee alle tradizioni agrarie locali;
- -il taglio dei boschi se contemplato in Piani di assestamento vigenti. In caso di assenza di Piano di assestamento o di Piano scaduto, è consentito esclusivamente il taglio dei boschi cedui con l'obbligo, per l'Ente competente al rilascio dell' autorizzazione, di prescrivere il rilascio di un numero di matricine doppio di quello normalmente rilasciato prima dell'inclusione del territorio in area Parco.

Relativamente alla Zona B, situata a cavallo tra Piano di Sorrento e Meta di Sorrento, sono consentiti:

- interventi volti alla conservazione ed alla ricostituzione del verde nonché delle zone boscate secondo i principi fitosociologici;
- interventi di prevenzione degli incendi;  
interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari ed altri detrattori ambientali;
- interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile;
- realizzazione di piste ciclabili utilizzando percorsi esistenti;

Per ciò che concerne la tutela del patrimonio edilizio sono consentiti l'adeguamento igienico funzionale delle case rurali esistenti fino al raggiungimento degli indici fondiari stabiliti dall'art. 1, comma 8 al titolo II della L.R. 14/82. Le attrezzature e le pertinenze rurali possono essere incrementate entro il limite del 20% dei volumi esistenti con il vincolo 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.

#### 1.4 Vincoli territoriali e paesaggistici

Nella disamina del quadro vincolistico emerge una realtà territoriale ricca e complessa, contraddistinta dalla presenza e dalla sovrapposizione di numerosi dispositivi sovra-ordinati che prefigurano particolari scenari di intervento e condizionano le scelte urbanistiche.

Sotto il profilo dei vincoli ambientali la Direttive Comunitarie 92/43/CEE "Habitat" e 79/409/CEE "Uccelli", nell'ambito del Comune di Piano di Sorrento si rilevano i seguenti siti di Rete Natura 2000:

- ZSC (Zona di Conservazione Speciale) IT8030011 "Fondali marini di Punta Campanella e Capri"
- SIC (Sito di Interesse Comunitario) IT8030011 "Fondali marini di Punta Campanella e Capri"
- SIC (Sito di Interesse Comunitario) IT8030006 "Costiera Amalfitana tra Nerano e Positano"

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.

Sotto il profilo idrogeologico ed ambientale si sottolinea che il sistema collinare e montuoso e tutto il versante sud sul golfo di Salerno sono vincolati con Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923.

Sotto il profilo dei vincoli paesaggistici, l'intero territorio comunale è vincolato ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004 "Aree di notevole interesse pubblico". Ciò ha infatti determinato la redazione per i comuni dell'area Sorrentina ed amalfitana il PUT, analizzato nel paragrafo precedente,

Inoltre sul territorio Comunale sono presenti i seguenti vincoli paesaggistici:

- il Vincolo Paesaggistico diretto (art 134, C. 1, lett. C del D.Lgs 42/2004 ) Area di eccezionale interesse Paesaggistico
- Aree vincolate per legge ( art 142 D.lgs 42/2004) ovvero:
  - Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m [...]

- Fascia di rispetto 150 m per Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi [...]
- Parchi e le riserve nazionali o regionali [...]
- Territori coperti da foreste e da boschi

Per quanto riguarda i vincoli archeologici, il territorio comunale presenta diverse perimetrazioni. Ulteriori approfondimenti dovranno essere condotti mediante uno specifico studio di potenzialità archeologica.

Per quanto riguarda i vincoli storici - culturali ivi compresi gli edifici vincolati ex lege, il Comune ha inoltrato una richiesta al Ministero Beni Culturali – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l' Area Metropolitana di Napoli per ottenere e verificare l'elenco relativo agli immobili assoggettati alle disposizioni di tali vincoli. Tale richiesta, in fase di elaborazione risulta particolarmente importante anche in relazione a vicende amministrative legata all'apposizione di alcuni vincoli.

In ogni caso un primo elenco di Edifici vincolati ope legis risulta essere il seguente .

- Chiesa di Santa Maria delle Grazie
- Basilica di San Michele Arcangelo
- Congrega SS Annunziata
- Chiesa di Santa Margherita
- Chiesa del SS Sacramento
- Chiesa di Santa Maria di Galatea
- Basilica Santissima Trinità
- Monastero delle Suore Agostiniane Riparatrici
- Cappella di Santa Maria della Misericordia
- Chiesa di San Nicola
- Chiesa di Santa Teresa
- Cappella di Santa Maria delle Grazie
- Cappella di Sant' Andrea
- Cappella Santa Maria delle Grazie al Cavone
- Cappella di Sant' Agostino
- Cappella Santa Maria delle Grazie di San Liborio
- Cappella Santa Maria a Cermenna o Cerignano

Analogamente è possibile indicare un primo elenco di edifici vincolati con specifico Decreto, ai sensi dell' art.13 D. Lvo 42/2004.

- Parco Colonna con annesso Parco, Chiesa e dipendenze
- Villa Jenny
- Villa Massa
- Villa Massa con annesse dipendenze e agrumento

- Villa Fondi con annessi accessori e dipendenze
- Necropoli Eneolitica del III Millennio a.C.
- Immobile in via San Giovanni 4

Per concludere la disamina del quadro vincolistico si evidenzia la presenza delle fasce di rispetto del Cimitero, 100 metri da tutto il perimetro esistente e dei Fiumi, 10 metri da ogni versante oltre a quelle stradali e ferroviarie.

Inoltre la presenza di Elettrodotti determina fasce di rispetto "di prima approssimazione" variabili a seconda del tipo di infrastruttura per il trasporto dell'energia presente.

# 2

## La lettura del paesaggio e della morfologia urbana



## 2.1 Caratteri morfologici, percettivi e paesistici del territorio – Le Unità di Paesaggio

Le normative di livello comunitario e nazionale tendono sempre più a delineare una visione unitaria ed integrata del concetto di "paesaggio", che può considerarsi come *"una determinata parte del territorio, così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"* (Convezione Europea del Paesaggio del 2000). Tutto ciò implica il superamento di una visione di paesaggio relegata alla sola valenza storico-ambientale circoscritta ad alcune aree di eccellenza, estendendola di contro a tutto il territorio, che si caratterizza in seguito alle interazioni che si generano tra aspetti fisici/biologici da un lato ed antropici/insediativi dall'altro.

Piano di Sorrento, si estende nella parte centrale della Penisola ed è racchiuso tra le due coste, quella meridionale amalfitana che affaccia sul Golfo di Salerno, e quella settentrionale sorrentina che affaccia sul Golfo di Napoli. Il territorio è caratterizzato dalla presenza del Monte Vico Alvano, elemento morfologico rilevante del territorio, alto 643 metri e ricco di vegetazione.

Le risorse naturalistiche sono rappresentate dalla Selva di Santa Caterina, un bosco di due ettari, costituito soprattutto da castagni, accessibile dalla zona di Casa Nocillo e dai boschetti di pini e di lecci che si trovano in prossimità della Strada Statale Amalfitana n.163, in località Scaricatoio sullo specchio di mare che sovrasta gli isolotti de " Li Galli".

Piano di Sorrento non si configura come una unica unità paesaggistica. È tuttavia altrettanto riduttivo parlare di una semplice sommatoria di distinte unità di paesaggio poiché tale molteplicità si origina da caratteri comuni interdipendenti gli uni dagli altri. In linea generale, l'intreccio tra elementi della geomorfologia, dell'idrologia con gli elementi della copertura vegetale e del paesaggio rurale e con gli elementi antropici determina specifiche situazioni, che proprio per l'intreccio di tali elementi assumono carattere di unicità. Particolare importanza nella valutazione della struttura del paesaggio assumono le permanenze storiche e la specificità delle modalità insediative.

Un altro aspetto determinante la struttura complessiva del paesaggio di Piano di Sorrento è la morfologia degli elementi rilevanti e la modalità con cui questi vengono percepiti. È così possibile distinguere elementi di carattere puntuale, lineare e areali.

In particolare per il Sistema di riconoscibilità degli elementi di tipo ambientale è costituito dai versanti, dal costone e dal pianoro con la cima del Monte Vico Alvano; dalle falesie calcaree che caratterizzano il versante Amalfitano e le falesie tufacee che caratterizzano il versante Sorrentino; infine particolarmente significativi della struttura naturalistica sono i due valloni Lavinola e San Giuseppe.

Sotto il profilo delle forme di utilizzazione agricola del territorio, le ottime condizioni microclimatiche hanno favorito nella parte pianeggiante la coltura degli agrumi, tra cui arance ed il cosiddetto limone "femminiello". L'esposizione del pianoro tufaceo ha determinato, tuttavia la necessità di proteggere le chiome degli alberi dal freddo e dal vento sotto le tipiche "pagliarelle", ossia stuoie di paglia appoggiate a pali di sostegno di legno, anche per ritardarne la maturazione. Tale modalità di coltivazione ha quindi generato un'altra forma tipica del paesaggio sorrentino.

Sui versanti dei Monti lattari, la forma del terrazzamento ha invece rappresenta la modalità di trasformazione storicizzata del suolo, resasi necessaria per lo sfruttamento agricolo dei versanti, impervi ma dotati di ottima esposizione. A tale sistema, specie nel versante nord ricadente nell'area di intervento, si alternano aree di bosco ceduo, prevalentemente noci e castagni.

Sotto il profilo insediativo l'andamento orografico ha sicuramente favorito la formazione di insediamenti di più ampia dimensione nella parte piana. Lungo i versanti dei Monti Lattari, l'orografia e le più impervie condizioni di accessibilità hanno determinato il diffondersi di una forma insediativa più minuta, quella dei casali, ragion per cui tutte le fasce montate sono interessate da piccoli centri di natura storica sparsi. La natura fondamentalmente policentrica degli insediamenti dei Monti Lattari si riscontra analogamente a Massa Lubrense formato da 18 casali, Vico Equense con 15 casali; Agerola con 5 casali e Tramonti con 15 casali. Pertanto il Sistema d irricoscibilità antropico di matrice storica è costituito dai vari nuclei storici: quelli del piano, imperniati a partire dall'asse storico della Strada Sorrentina ed i borghi collinari. Si aggiungono gli elementi primari di riconoscibilità come la Villa Fondi De Sangro, la Basilica di San Michele Arcangelo, la Basilica della Santissima Trinità, il Mercato, il complesso Nino Bixio e il Castello Colonna.

Inoltre si è poi proceduto con lo studio dei luoghi della percezione visiva, ovvero quei luoghi che grazie alla loro posizione permettono la vista del paesaggio. Si sono quindi individuate quattro strade panoramiche ovvero la SS 163 e la SS 145 sul versante Amalfitano, via Ripa di Cassano e via Marina di Cassano sul versante Sorrentino. Inoltre sono stati individuati anche i punti panoramici disposti principalmente lungo le due statali sul versante Amalfitano e il giardino di Villa Fondi De Sangro.

Dall'intreccio di tali elementi è quindi possibile distinguere nel territorio le seguenti sei unità di paesaggio:

- il sistema del porto e marina di Cassano;
- la piana;
- il centro urbano lungo la strada Sorrentina;
- il sistema periurbano dei casali collinari;
- Il sistema montuoso;
- Il costone roccioso sul golfo di Salerno

Di queste, le unità del sistema montuoso e del costone roccioso sul golfo di Salerno rappresentano le aree a maggiore vocazione naturalistica. L'unità del sistema periurbano dei casali è un'area in caratterizzata da urbanizzazione rada e dalla tradizione tra sistemi urbani e rurali mentre le unità del centro urbano, della piana e del porto sono unità fortemente urbanizzate.

## 2.2 Lettura della morfologia urbana ed individuazione delle unità di morfologia urbana

La lettura e l'interpretazione della struttura insediativa di Piano di Sorrento consente di individuare gli ambiti e le parti urbane che presentano caratteri di riconoscibilità e di omogeneità per morfologia urbana, ricorrenza di particolari tipologie edilizie e per rapporto tra gli spazi aperti e gli spazi costruiti. Tale lettura è propedeutica alla definizione degli interventi di disciplina del territorio.

Molto importante nell'analisi della morfologia urbana risulta la lettura delle stratificazioni storiche degli insediamenti sviluppata sulla base dei seguenti rilievi cartografici storici:

- Carta Storica presente nell' archivio del Comune del 1965
- Cartografia Tecnica Regionale 1974
- Carta Tecnica Provinciale 1998
- Carta Tecnica Regionale 2011

Da queste sovrapposizioni si evince che la maggior parte degli insediamenti al 1965 si trovava nel piano fino all'area attorno all'attuale Corso Italia, mentre nella parte periurbana e collinare-montuosa vi erano i piccoli borghi.

Dalla carta del 1998 si evidenzia una dinamica espansione insediativa molto rilevante tesa a saturare la parte centrale del piano, verso Corso Italia, ed a saldare la parte pianeggiante ai borghi pedemontani.

Complementare allo studio della morfologia urbana è la lettura del sistema degli spazi pubblici e degli elementi di riferimento urbano, che hanno giocato un ruolo determinante nella configurazione morfologica degli insediamenti urbani.

Rispetto a tutti questi parametri prima richiamati è possibile distinguere alcuni ambiti urbani dotati di riconoscibilità:

1. Il Sistema Porto: costituito dalle parti urbane sottostanti il costone tufaceo di Marina di Cassano. Si è ritenuto interessante definire delle sottocategorie in base ai differenti caratteri morfologici.

1a – La marina di Cassano

2. Il Piano: costituito dalle parti urbane situate tra via Ripa di Cassano – Via Madonna di Roselle ed il tracciato della Circumvesuviana. Si è ritenuto interessante definire delle sottocategorie in base ai differenti caratteri morfologici.

2a - La cortina lungo via Savino

2b - Gli addensamenti edilizi lungo via delle Rose

2c - La cortina lungo via Ripa di Cassano e via Ciampa

- 2d - La cortina lungo via San Giovanni
  - 2e - La cortina lungo Via Cassano
  - 2f - Il recinto specializzato in via Madonna di Roselle
  - 2g - La cortina lungo via Bagnulo
  - 2h - La cortina lungo Traversa Gottola
  - 2i - Gli addensamenti edilizi fiancheggianti il Vallone Lavinola
  - 2l - Il tessuto lungo via Carlo Amalfi
  - 2m - La cortina lungo via delle Rose
3. Il Centro Urbano: costituito dalle parti urbane centrali situate tra il tracciato della Circumvesuviana ed il retro della cortina a sud del Corso Italia. Si è ritenuto interessante definire delle sottocategorie in base ai differenti caratteri morfologici.
- 3a - Il sistema lineare lungo Corso Italia
  - 3b - Il tessuto ramificato attorno Piazza Cota
  - 3c - L' impianto lungo via dei Pini
  - 3d - Gli addensamenti edilizi lungo via dei Pini e Corso Italia
  - 3e - Gli addensamenti lungo via Mercato
  - 3f - La cortina lungo via Vincenzo Iaccarino
4. Il Sistema Periurbano: costituito dalle parti urbane situate nella parte collinare tra via dei Platani e le pendici di Monte Bosco e Monte Vico Alvano. Si è ritenuto interessante definire delle sottocategorie in base ai differenti caratteri morfologici.
- 4a - Il Borgo di Legittimo
  - 4b - L' impianto lungo via Legittimo, via delle Acacie e via Sant' Andrea
  - 4c - La cortina lungo via Mortora e via Vincenzo Iaccarino
  - 4d - Il Borgo di Mortora
  - 4e - L' impianto lungo via dei Platani
  - 4f - La cortina lungo via dei Platani
  - 4g - La cortina lungo via Cavone
  - 4h - Il Borgo di Sant' Agostino
  - 4i - Gli addensamenti fiancheggianti il Borgo di Sant' Agostino
  - 4l - L' impianto lungo via San Massimo
  - 4m - Il Borgo della Trinità
  - 4n - Il Borgo di San Liborio
  - 4o - Il Borgo lungo via Meta-Amalfi
  - 4p - Il recinto lungo via Gennaro Maresca

4q - Gli addensamenti edilizi lungo via 1° Traversa Sant' Andrea, via Pomicino e Traversa Brecciani

5. Il Sistema Montuoso: costituito dalle parti urbane situate tra le pendici a nord del sistema montuoso e il costone calcareo sul versante Amalfitano. \_Si è ritenuto interessante definire delle sottocategorie in base ai differenti caratteri morfologici.

5a - Gli addensamenti edilizi lungo la SS 145

5b - Gli addensamenti edilizi lungo via Pontecorvo

5c - Gli addensamenti edilizi sul Monte Bosco

5d - Gli addensamenti edilizi del Parco Belvedere

5e - Gli addensamenti edilizi in località Colli San Pietro

5f - Gli addensamenti edilizi lungo via Cermanna

5g - Gli addensamenti edilizi in località Nucillo

5h - Gli addensamenti edilizi lungo via Colli di Fontanelle

5i - Gli addensamenti edilizi lungo via Galatea e via Colli di Fontanelle

All'interno delle 42 unità individuate sono stati distinti, analizzati e classificati i vari morfotipi dei singoli insediamenti urbani ricorrendo ad una classificazione che tenesse conto della forma e della consistenza degli edifici e del loro rapporto con gli spazi aperti.

Prevale 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. Rispetto a tali parametri è stato possibile distinguere:

- Elementi primari di riconoscibilità
  - Villa Fondi De Sangro
  - Basilica di San Michele Arcangelo
  - Mercato della Terra Costiera Sorrentina
  - Istituto Tecnico Nautico Statale Nino Bixio
  - Basilica della Santissima Trinità
  - Castello Colonna
- Tessuti ed Impianti Regolari
  - Tessuti composti da elementi edilizi di matrice storica organizzati intorno ad un sistema di viabilità ramificata a partire da Piazza Cota
  - Tessuti composti da elementi edilizi di differente epoca storica, disposti secondo una griglia regolare
  - Edilizia ed impianto predefinito
- Cortine urbane e sistemi lineari
  - Addensamenti edilizi dei "Borghi Collinari" di matrice prevalentemente storica organizzati intorno ad un sistema di viabilità

- Addensamenti edilizi organizzati intorno ad un sistema di viabilità, in condizioni orografiche particolari
- Addensamenti edilizi composti da elementi autonomi di dimensioni rilevanti
- Addensamenti edilizi frammentati posti ai margini dell'edificato con rilevate presenze di carattere rurale
- Elementi edilizi sparsi
  - Elementi edilizi sparsi ed isolati di matrice storica
  - Elementi edilizi sparsi ed isolati
- Recinti specializzati
  - Recinti specializzati produttivi
  - Recinti specializzati di attrezzature turistiche e sportive
  - Cimitero



# 3

## **La strumentazione urbanistica vigente e la dotazione di servizi**



### 3.1 PRG vigente e livelli di attuazione

Oltre 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, adottato con D.C. n. 9 del 12/01/1998, successivamente riadottato con D.C. n. 12 del 10/02/1998 - D.C. n. 11 del 06/04/1999 ed infine approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 80 del 07/02/2006.

Concepito negli anni '90, il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Piano di Sorrento disciplina l'uso del suolo sull'intero territorio comunale. La zonizzazione del PRG è coerente con le prescrizioni del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) e si innesta nel Piano sovraordinato con il classico meccanismo "a cascata" tipico della concezione pianificatoria di quegli anni.

Il P.R.G. si attua attraverso sia attraverso piani urbanistici esecutivi (P.U.E.), ad esempio nelle zone C o G ma anche attraverso gli interventi edilizi diretti.

Il PRG suddivide il territorio del Comune di Piano di Sorrento secondo le seguenti zone omogenee:

- *Zone A - di interesse storico - ambientale*

Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sui centri ed i nuclei di antico impianto, e possono pertanto includere anche edifici di recentecostruzione realizzati all'interno di tessuti insediativi storici; di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonico - morfologica, funzionale, sociale.

Le zone A si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozone A1, tessuti storici ricadenti nella zona territoriale 2 del P.U.T.;
- sottozone A2, aree di rispetto ambientate dei tessuti storici ricadenti nella zona territoriale 2 del P.U.T.;
- sottozone A3, tessuti misti a fronte mare con impianti portuali e balneari, ricadenti nella zona territoriale 2 del P.U.T.;
- sottozone A4, parti di tessuti storici ricadenti nella zona territoriale 1b del P.U.T.;
- sottozone A5, tessuti e complessi edilizi storici ricadenti nella zona territoriale 4 del P.U.T.;
- sottozone A6, tessuti misti su impianto insediativo storico ricadenti nella zona territoriale 6 del P.U.T.

- *Zone B - di edificazione recente da riqualificare;*

Comprendono le zone in cui gli insediamenti, sviluppatisi prevalentemente nell'ultimo cinquantennio, presentano caratteri di densità e/o morfologia e/o attrezzatura piuttosto insoddisfacenti, si da richiedere generalmente il contenimento delle volumetrie e interventi specifici di riqualificazione urbana. Le zone B si articolano nelle seguenti sottozone;

- sottozone B1; manufatti singoli ed aggregati prevalentemente di recente edificazione ricadenti nella zona territoriale 1/b del P.U.T.;
  - sottozone B2: zone di recente edificazione prevalentemente di residenze stagionali ricadenti nella zona territoriale 1/b del P.U.T.;
  - sottozone B3: zone di recente edificazione ricadenti nella zona territoriale 4 del P.U.T.;
  - sottozone B4: zone di recente edificazione prevalentemente di residenze stagionali ricadenti nella zona territoriale 4 del P.U.T.;
  - sottozone B5: zone di recente edificazione in attuazione parziale del peep ricadente in zona territoriale 4 del P.U.T.;
  - sottozone B6: zone di recente edificazione ricadenti nella zona territoriale 6 del P.U.T.
- *Zone C - di nuova urbanizzazione*

Comprendono le aree, ricadenti in zona territoriale 4 del P.U.T., che il P.R.G. destina a nuova urbanizzazione ed edificazione prevalentemente residenziale. - Nelle zone C il P.R.G. si attua mediante la formazione di P.U.E. di iniziativa pubblica. Le zone C si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozone C1: aree di nuova urbanizzazione secondo la variante al PEEP approvata prima della adozione del presente P.R.G. e munita del visto di conformità ex art 1 della legge regionale 38/94
  - sottozone C2: aree destinate a nuova edificazione con destinazione prevalentemente residenziale in nuovi P.E.E.P.
- *Zone D - a prevalente destinazione produttiva;*

Comprendono le aree occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, turistiche commerciali e di servizio. Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozone D1 - alberghi e ristoranti esistenti ricadenti in zona territoriale 1b del P.U.T.;
- sottozone D2 - alberghi e ristoranti esistenti ricadenti in zona territoriale 2 del P.U.T.;
- sottozone D3 - alberghi e ristoranti esistenti ricadenti in zona territoriale 4 del P.U.T.;
- sottozone D4 - campeggi esistenti ricadenti in zona territoriale 1b del P.U.T.;
- sottozone D5 - campeggi esistenti ricadenti in zona territoriale 2 del P.U.T.;
- sottozone D6 - campeggi esistenti ricadenti in zona territoriale 4 del P.U.T.;
- sottozone D7 - attrezzature private esistenti ricadenti in zona territoriale 1b del P.U.T.;
- sottozone D8 - attrezzature private esistenti ricadenti in zona territoriale 2 del P.U.T.;
- sottozone D9 - attrezzature private esistenti ricadenti in zone territoriali 4 e 6 del P.U.T.;
- sottozone D10 - sedi di attività produttive esistenti ricadenti in zona territoriale 1b del P.U.T.;
- sottozone D11 - sedi di attività produttive esistenti ricadenti in zona territoriale 2 del P.U.T.;

- sottozona D12 - sedi di attività produttive esistenti ricadenti in zone territoriali 4 e 6 del P.U.T.;
  - sottozona D13 - nuove aree per attività produttive ricadenti in zona territoriale 4 del P.U.T.;
  - sottozona D14 - impianti stradali per la distribuzione dei carburanti.
- *Zone E - a destinazione agricola*

Comprendono tutte le aree inedificate del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche, boschive e similari. Le destinazioni in atto alla data dell'adozione del piano negli immobili legittimamente esistenti alla medesima data vengono confermate, con l'eccezione di quelle eventuali per attività produttive che la ASL competente giudichi formalmente come inquinante o nociva. In tutte le zone E il P.R.G. si attua mediante intervento diretto. Le zone E si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozona E1 - di tutela dei terrazzamenti;
  - sottozona E2 - di tutela silvo - pastorale;
  - sottozona E3 - di tutela agricola;
  - sottozona E4 - agricole ordinarie.
- *Zone F e G - pubbliche e di uso pubblico;*

Le zone F comprendono aree occupate da attrezzature e servizi pubblici di livello urbano-territoriale.

Le zone F si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozona F1: attrezzature territoriali esistenti ricadenti in zona territoriale 2 del P.U.T.;
- sottozona F2: parchi territoriali.

Le zone G comprendono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) attrezzature collettive pubbliche di livello locale. Nelle zone G il P.R.G. si attua mediante la preventiva formazione di P.U.E e si articolano nelle seguenti sottozone:

- - sottozona G1: attrezzature pre - scolari e scolastiche dell'obbligo;
  - - sottozona G2: attrezzature di interesse comune;
  - - sottozona G3: parcheggi pubblici;
  - - sottozona G4: verde pubblico e impianti sportivi.
- *Zone H - destinate ad impianti tecnologici e servizi generali;*

Sono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici (serbatoi idrici, impianti di depurazione, stazione S.F.S.M., sottostazioni ENEL o Telecom, ascensori pubblici etc.). Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia; negli altri casi sono ammessi interventi di nuova edificazione e attrezzatura del territorio, nel rispetto dell'altezza massima di ml 8. In tali zone. il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

- *Zone I - cimiteriali;*

Comprende le aree destinate all'attuale impianto cimiteriale, ivi incluso il previsto ampliamento.

- *Zona L - di tutela idrogeologica;*

Comprendono il fondo, le pareti e le aree in adiacenza dei valloni ricadenti nell'ambito della zona 1b del P.U.T.

- *Zona M - di tutela naturale;*

Comprendono le aree con roccia affiorante o sabbia, bosco o vegetazione spontanea o, talvolta, con coltivi, che maggiormente caratterizzano il paesaggio della costa meridionale della penisola sorrentina e che risultano comprese nella zona 1a del P.U.T

- *Zona N - parchi speciali.*

Comprende aree prevalentemente agricole ricadenti nella zona 9 del P.U.T. Nella zona sono ammesse le attività agricole attualmente presenti.

Da segnalare infine la presenza di alcune "zone bianche" prive di destinazione specifica e regolate dall'art. 9 del DPR 380/01, fermo restando il rispetto del PUT

Per quanto riguarda i livelli di attuazione del suddetto PRG, si è provveduto alla sovrapposizione della zonizzazione vigente con l'attuale assetto del territorio comunale. Da questa sovrapposizione sono emerse alcune considerazioni sui livelli di attuazione, sintetizzate nella seguente tabella riepilogativa.

<i>Zona</i>	<i>Realizzata</i>	<i>Non realizzata</i>	<i>Parzialmente realizzata</i>
B1	X		
B2	X		
B3	X tranne l'area del Castello Colonna dove troviamo attività turistiche private		
B4	X		
B5	X		
B6	X		
C1	X		
D2	X tranne il lotto in via delle Rose e il lotto in via Bagnulo		
D3	X		
D4	X		
D5	X		
D6	X		
D7	X		
D8	X		
D9	X tranne il lotto all'incrocio tra via delle Rose e via Mariano Maresca		
D10	X tranne il lotto in via delle Rose adiacente al tracciato della Circumvesuviana		

D11	X tranne il lotto all'incrocio tra via traversa Gottola e via traversa seconda Bagnulo		
D12	X tranne il lotto in via dei Platani		
D13		X	
F1	X		
F2	X tranne le due aree in località Pontecorvo-Monte bosco e Pontecorvo-Colli San Pietro		
G1\P		X	
G1\E	X		
G2\P	X tranne il lotto in via delle Acacie e il lotto in via Casardardia		
G2\E	X		
G3\P		X tranne il lotto del Parcheggio Ninnella e parzialmente il lotto in via Bagnulo	
G3\E	X		
G4\P		X	
G4\E	X tranne parzialmente il lotto in via Casardardia		
G4\PUT	X tranne il lotto in via Cavone		
G4a		X	
G4b		X	
H		X	
lp		X	
le	X		
N			X
ZONA INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE	X		

### 3.2 Standard urbanistici esistenti

Al fine di valutare la dotazione di attrezzature pubbliche risulta necessario fare riferimento al D.M. 1444/68, tenendo tuttavia conto che tale parametro, esclusivamente quantitativo, sarà approfondito alla luce di una valutazione più specifica che riguardi le tipologie di attrezzature, i livelli di funzionalità e la distribuzione equilibrata nell'ambito del territorio comunale. In ogni caso a Piano di Sorrento non si rileva un raggiungimento dei parametri minimi (18 mq/abitante in totale). È infatti rilevabile un parametro di 7,44 mq/ab. Per quanto riguarda i singoli parametri relativi alle varie tipologie di attrezzature, la situazione è più articolata.

ATTREZZATURE SCOLASTICHE			
S1	Scuola Media Statale G. Amalfi	mq	5902
S2	IC Alice	mq	3263
S3	IC P. Principe	mq	1519
S4	IC Mariano Maresca	mq	3698
S5	Asilo Nido	mq	2192
S6	Scuola Media Statale Michele Massa	mq	5621
TOTALE		mq	22195
			1,73 mq/ab

A Piano di Sorrento sono presenti tre Istituti Comprensivi, due scuole medie ed un asilo nido. Tali attrezzature sembrano ben distribuite tra il piano, il periurbano e la zona collinare-montuosa.

Il relativo parametro non risulta pienamente soddisfatto essendo pari a 1,73 mq/ab contro i 4,5 mq/ab previsti. Da evidenziare che è in corso l'ampliamento e la rifunzionalizzazione della sede scolastica in via Carlo Amalfi.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			
IC1	Centro Culturale - Biblioteca Comunale	mq	1531
IC2	Ufficio Postale	mq	264
IC3	Mercato Terra Costiera Sorrentina	mq	3851
IC4	Comando Polizia Municipale - Protezione civile - uffici dell'Area di raccolta	mq	2863
IC5	Municipio	mq	411
IC6	Villa Fondi De Sangro - Museo Archeologico G. Vallet	mq	770
TOTALE		mq	9690
di cui EDIFICI DI CULTO			
C1	Chiesa Santa Maria delle Grazie	mq	340
C2	Basilica di San Michele Arcangelo	mq	831
C3	Congrega SS Annunziata	mq	1033
C4	Chiesa di Santa Margherita	mq	103
C5	Chiesa del SS Sacramento	mq	262
C6	Chiesa di Santa Maria di Galatea	mq	723
C7	Basilica Santissima Trinità	mq	1261
C8	Monastero delle Suore Agostiniane Riparatrici	mq	3996
C9	Cappella Santa Maria della Misericordia	mq	317
C10	Chiesa di San Nicola	mq	235
C11	Chiesa di Santa Teresa	mq	728
C12	Cappella Santa Maria delle Grazie	mq	72
C13	Cappella di Sant' Andrea	mq	63
C14	Cappella Santa Maria delle Grazie al Cavone	mq	411
C15	Cappella di Sant' Agostino	mq	57
C16	Cappella Santa Maria delle Grazie di San Liborio	mq	172
C17	Cappella Santa Maria a Cermenna o Cerignano	mq	176
TOTALE		mq	10780
			1,60 mq/ab

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, si rileva un parametro totale di 1,60 mq/ab, inferiore ai 2,0 mq/ab previsti.

VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO				
V1	Parco della Villa Fondi De Sangro	mq	9854	
V2	Campetto delle Rose	mq	7600	
V3	Parco giochi delle Rose	mq	5155	
V4	Parco San Michele	mq	1982	
V5	Area Sportiva su Corso Italia	mq	2875	
V6	Parco in via Legittimo	mq	1193	
V7	Parco Sportivo in via Sant' Andrea	mq	878	
V8	Parco in via Casardardia	mq	1476	
V9	Area attrezzata antistante la Basilica della SS Trinità	mq	546	
V10	Parco in via San Pietro	mq	2647	
V11	Area attrezzata Piazza Cota	mq	873	
V12	Parco Agrumeto San Michele	mq	2133	
V13	Impianto sportivo di San Liborio	mq	2659	
V14	Area attrezzata Piazza delle Rose	mq	346	
V15	Verde attrezzato del PEEP in località Trinità	mq	915	
	TOTALE	mq	41132	3,21 mq/ab

Per quanto riguarda il verde attrezzato e sportivo si rileva un parametro totale di 3,21 mq/ab, inferiore rispetto ai 9 mq/ab previsti.

Le attrezzature sportive presenti a Piano di Sorrento sono principalmente campetti da gioco, ed il comune non presenta grandi complessi per ospitare eventi sportivi. Anche la quota di verde attrezzato è molto esigua e spesso comprensiva di piazze. Il parco più grande è quello di Villa Fondi de Sangro, mentre i restanti parchi sono distribuiti in maniera puntuale nei principali insediamenti urbani.

PARCHEGGI				
P1	Parcheggio Piazza della Repubblica	mq	1564	
P2	Parcheggio Ninnella	mq	4451	
P3	Parcheggio antistante la Stazione	mq	182	
P4	Parcheggio Green Parking	mq	1300	
P5	Parcheggio in via Vincenzo Iaccarino	mq	3926	
	TOTALE	mq	11423	0,89 mq/ab

Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio, neanche qui si rileva il raggiungimento dei minimi previsti, riscontrando la presenza di 0,89 mq/ab contro i 2,5 mq previsti. Gli unici parcheggi sono localizzati nel piano e nella parte centrale ed hanno dimensioni rilevanti.

Inoltre sul territorio comunale è presente un edificio Scolastico situato in via Carlo Amalfi in fase di rifunzionalizzazione, l'Istituto Tecnico Nautico Statale Nino Bixio con il centro polifunzionale situato in via Vincenzo Iaccarino, il comando dei Vigili del Fuoco situato in via dei Platani e il comando dei Carabinieri situato in Corso Italia.

Bisogna infine ricordare che il comune di Piano di Sorrento è dotato di un cimitero, situato in via Gennaro Maresca, di un centro di raccolta situato in via Vincenzo Iaccarino e la stazione della Circumvesuviana situata in via della Stazione.

ATTREZZATURE ESISTENTI DA RIFUNZIONALIZZARE			
IG1	Edificio Scolastico in via Carlo Amalfi	mq	2218

ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE			
IG1	Cimitero	mq	14335
IG2	Centro di raccolta Piano di Sorrento	mq	1493
IG3	Stazione Circumvesuviana	mq	329

ATTREZZATURE DI INTERESSE TERRITORIALE			
IT1	Istituto Tecnico Nautico Statale Nino Bixio - Centro Polifunzionale	mq	3477
IT2	Comando Vigili del Fuoco	mq	1548
IT3	Comando Carabinieri	mq	....

### 3.3 Mobilità urbana e territoriale

Relativamente al discorso dell'accessibilità, il Comune di Piano di Sorrento è attraversato dalla strada statale S.S. 163 (Amalfitana) e la statale S.S. 145 (Sorrentina), che costituiscono gli unici collegamenti su gomma con i comuni limitrofi. Nel territorio comunale la statale 163 assume la denominazione via Meta – Amalfi, mentre la statale 145 nel tratto centrale del Comune assume la denominazione di Corso Italia e via dei Platani.

Altre strade significative di livello urbano sono quelle che da nord a sud attraversano il territorio. Infatti tali assi permettono il collegamento tra gli insediamenti urbani del piano fino al fronte Amalfitano collegandosi poi direttamente con la strada statale.

L'insieme di tali strade possono essere considerate come due grandi sistemi di collegamento posti ad est ed ovest del territorio:

- ad est l'asse costituito da via delle Rose, via Mortora San Liborio, strada Comunale Artemano;
- ad ovest l'asse costituito da via Bagnulo, via Cavone, via Lavinola.

Questi due assi sono poi collegati tra loro orizzontalmente a nord da via Ripa di Cassano – via Madonna di Roselle – via Caracciolo; nella parte centrale da via Carlo Amalfi e Corso Italia; a sud ,oltre che dalla S.S. 163, da via Creta, via Cermana e via Giuseppe Russo.

Non meno importante è il sistema delle strade minori locali e dei sentieri. Infatti tali strade minori attraversano l'intero territorio comunale da nord a sud e da est a ovest, connettendo così gli insediamenti urbani diffusi sul territorio con le strade di livello urbano e i due rami delle strade Statali. Nel piano tali strade presentano uno sviluppo più regolare, mentre nella parte di territorio collinare e montuoso assumono più un andamento tortuoso.

Per quanto riguarda la mobilità su ferro, sul territorio è presente la linea ferroviaria della Circumvesuviana Napoli-Sorrento. Il tratto presente nel territorio Comunale è interamente fuori terra. Il Comune è dotato di una fermata propria denominata appunto Piano di Sorrento.

Per quanto riguarda invece i collegamenti marittimi, il Comune non è raggiungibile direttamente con linee di servizio pubblico che invece raggiungono e servono il vicino Comune di Sorrento. È presente il porto della Marina di Cassano che ha natura turistica.

### 3.4 Elementi di attrattività

La peculiarità del territorio comunale di Piano di Sorrento, in riferimento ai servizi turistici, ricettivi, turistico – sportivi, ma anche artigianali, rappresenta un elemento significativo da analizzare specificamente sia rispetto alla distribuzione di tali attività nell'ambito del contesto urbano e sia in riferimento al sistema di mobilità precedentemente descritto.

Gli elementi di attrattività, infatti, sono quelle attività dotati di “capacità di attrarre”. Si tratta dell'insieme delle caratteristiche e delle componenti dell'offerta che viene comunicata ai potenziali turisti per fare in modo che essi si rechino in quel particolare luogo e fruiscono dei servizi presenti. Essere attrattivo significa interessare i potenziali fruitori, incuriosirli e convincerli che la propria offerta turistica è più ricca delle altre disponibili ed, allo stesso tempo, mettere a loro disposizione servizi adeguati alle loro aspettative e necessità.

L'attrattività può derivare infatti da diversi tipi di fonti: quelle spontanee sono di origine naturale e culturale, mentre le fonti derivate sono strutturali e di tipo organizzativo.

L'attrattività di tipo spontaneo deriva dal clima, il paesaggio, la storia e l'arte che possono caratterizzare un'area, ed è sicuramente molto rilevante nell'ambito del territorio comunale di Piano di Sorrento.

L'attrattività di tipo derivato comprende, invece, le infrastrutture e vie di comunicazione e soprattutto le strutture ricettive e di ristorazione necessarie per la sosta e il soggiorno degli ospiti, ossia i servizi interni (alberghi, ristoranti, residence, campeggi, ostelli e alloggi privati) ivi comprese le attrezzature complementari (sport e animazione), servizi esterni che offrono completezza all'offerta. Tale secondo aspetto risulta determinante nell'impostazione della strategia di sviluppo e potenziamento economico di Piano di Sorrento e conseguentemente nella definizione degli orientamenti progettuali del PUC.

A Piano di Sorrento sono presenti alcuni importanti servizi per il turismo.

In primo luogo vi sono Hotel, situati principalmente lungo l'asse di via Cassano – via Madonna di Roselle – via Caracciolo. Poche le restanti strutture sono situate in zona collinare-montuosa. Nella parte collinare-montuosa si evidenzia invece una maggiore presenza di Agriturismi.

Si evidenzia poi la presenza dei Camping, situati nella parte centrale ed alle spalle della cortina edilizia su via Caracciolo.

Lungo la Marina di Cassano sono attrezzati alcuni stabilimenti balneari, che nel tempo hanno molto rafforzato la propria offerta turistica.

A servizio del turismo, ma anche degli abitanti, si evidenziano alcune strutture sportive private anche di dimensione molto significativa:

- il Campo Sportivo situato lungo Corso Italia in adiacenza con il camping "Villaggio i Pini".
- il complesso Sportivo La Lisca situato lungo via Cermanna in adiacenza con il complesso del Castello Colonna.
- il campo Sportivo situato alle spalle della cortina edilizia su via Caracciolo in adiacenza con il camping "Villaggio Costa Alta".

Tali attività si concentrano nella parte pianeggiante, mentre sono presenti in forma molto limitata verso la parte collinare. Anche i servizi commerciali si concentrano esclusivamente lungo il sistema di con Corso Italia – via delle Rose - Piazza Cota – via Casa Rosa.

A supporto delle attività ricettive e dei servizi commerciali si segnalano, oltre ai parcheggi pubblici prima descritti, alcuni parcheggi privati, situati nella parte centrale ad est.

- Parcheggio privato in via Bagnulo
- Parcheggio privato nella traversa via dei Pini.

Nell'ambito dell'offerta complessiva, l'integrazione della sosta pubblica e privata rappresenta sicuramente un elemento molto significativo, secondo un meccanismo ampiamente utilizzato in tutto il contesto della penisola sorrentina. Tale meccanismo deve essere però oggetto di attenta regolamentazione, al fine di evitare alcune tipiche storture.

Si segnalano, inoltre alcune attrezzature di livello territoriale, importanti per il loro potenziale attrattivo:

- Mercato Terra Costiera Sorrentina, situato a Piazza della Repubblica sotto una struttura in metallo della fine dell'800 in stile liberty da potenziare in un'ottica di polarità di eccellenza dei prodotti sorrentini.
- Villa Fondi De Sangro e Museo Archeologico G. Vallet, situato in via Ripa di Cassano. Il sito oltre che ospitare un giardino panoramico, un' antica serra floreale e una casina del tè con copertura maiolicata, ospita il Museo Archeologico nato dall'esigenza di accogliere la documentazione ed i risultati delle campagne di scavo effettuate nella Penisola Sorrentina per ricostruire le fasi di popolamento e di trasformazione di questo territorio dalla preistoria all'età romana nel contesto complessivo della Campania antica.

Ad evidenziare il ruolo prestigioso di Piano di Sorrento nel contesto territoriale vi è anche la presenza di una sede Amministrativa della MSC Crociere.

Da evidenziare infine la presenza di Servizi assistenziali privati, importanti per il ruolo di assistenza alla persona.

- Casa di riposo San Michele, struttura privata situata in via Carlo Amalfi.
- Ospedale San Michele, struttura privata situata in via Carlo Amalfi.

Da tale preliminare disamina emerge senza dubbio la presenza di un tessuto economico di servizi turistici ed al cittadino molto vivace. Tuttavia si evidenziano anche alcune criticità, a partire dalla forte polarizzazione dei tali attività nella parte a nord del territorio comunale, già soggetta ad un carico insediativo e di flussi veicolari molto significativo.

Inoltre, pur nella qualità dell'offerta attuale, bisogna evidenziare l' assenza di elementi di attrattività maggiormente specializzati, tali da far assumere a Piano di Sorrento un ruolo nell'offerta turistica sorrentina maggiormente spiccato ed originale.

# 4

## **Dinamiche socio-economiche e del patrimonio abitativo**



#### 4.1 Dinamiche demografiche

Un altro importante aspetto necessario per la costruzione di un quadro propedeutico alla disposizione della strategia pianificatoria è la valutazione delle dinamiche demografiche in atto. Tale aspetto è importante per la determinazione dei fabbisogni relativi alle aree pubbliche e all'edilizia. Osservando l'andamento della popolazione negli ultimi venti anni si riscontra una crescita piuttosto marcata dal 2001 fino al 2013 (interrottasi soltanto nel biennio 2010 – 2012 ) con una diminuzione molto marcata del numero di abitanti negli ultimi 8 anni.



Al 31 dicembre 2019 sono presenti a Piano di Sorrento. 12.883 abitanti raggruppati in 4792 famiglie.

<b>Anno</b>	<b>Data rilevamento</b>	<b>Popolazione residente</b>	<b>Variazione assoluta</b>	<b>Variazione percentuale</b>	<b>Numero Famiglie</b>	<b>Media componenti per famiglia</b>
2001	31 dicembre	12.842	-	-	-	-
2002	31 dicembre	12.902	+60	+0,47%	-	-
2003	31 dicembre	12.912	+10	+0,08%	4.200	3,06
2004	31 dicembre	12.895	-17	-0,13%	4.243	3,02
2005	31 dicembre	12.998	+103	+0,80%	4.299	3,01
2006	31 dicembre	12.946	-52	-0,40%	4.302	3,00
2007	31 dicembre	12.964	+18	+0,14%	4.350	2,97
2008	31 dicembre	13.036	+72	+0,56%	4.427	2,93
2009	31 dicembre	13.066	+30	+0,23%	4.453	2,92
2010	31 dicembre	13.136	+70	+0,54%	4.503	2,90
2011 (*)	8 ottobre	13.187	+51	+0,39%	4.540	2,89
2011 (†)	9 ottobre	12.991	-196	-1,49%	-	-
2011 (‡)	31 dicembre	12.983	-153	-1,16%	4.538	2,85
2012	31 dicembre	13.013	+30	+0,23%	4.722	2,74
2013	31 dicembre	13.179	+166	+1,28%	4.726	2,78
2014	31 dicembre	13.159	-20	-0,15%	4.733	2,77
2015	31 dicembre	13.109	-50	-0,38%	4.744	2,75
2016	31 dicembre	13.026	-83	-0,63%	4.769	2,72
2017	31 dicembre	13.008	-18	-0,14%	4.769	2,72
2018	31 dicembre	12.961	-47	-0,36%	4.784	2,70
2019	31 dicembre	12.883	-78	-0,60%	4.792	2,68

A differenza dell'andamento del numero di abitanti, il numero di famiglie è sempre in crescita. Ciò è evidente anche negli anni in cui la popolazione diminuisce. Tale dinamica è derivata dalla progressiva diminuzione del numero di componenti per famiglia, che circa 3 del 2006 a 2,72 in dieci anni, nel 2016, fino ai 2,68 del 2019.

Nel grafico in basso sono evidenziate le variazioni annuali della popolazione di Piano di Sorrento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della città metropolitana di Napoli e della regione Campania. Si evince che, nella maggior parte dei casi, le dinamiche di incremento e decremento della popolazione a Piano di Sorrento seguono il trend regionale e metropolitano. Ciò è evidente sicuramente negli ultimi 8 anni, dove si sono registrati i richiamati decrementi del numero della popolazione.



Altri dati significativi riguardano la struttura della popolazione considerata tre fasce di età:

- giovani: 0-14 anni
- adulti: 15-64 anni
- anziani: 65 anni ed oltre.



In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario. Nel caso di Piano

di Sorrento si evidenzia una struttura della popolazione stazionaria, con una certa tendenza all'invecchiamento. Infatti l'età media della popolazione dal 2002 è progressivamente aumentata passando da 38 anni a 44 anni. Anche in questo caso si tratta di una dinamica di invecchiamento della popolazione in linea con le statistiche nazionali.

<b>Anno</b> 1° gennaio	<i>0-14 anni</i>	<i>15-64 anni</i>	<i>65+ anni</i>	<i>Totale residenti</i>	<b>Età media</b>
<b>2002</b>	2.154	8.796	1.892	12.842	<b>38,6</b>
<b>2003</b>	2.173	8.798	1.931	12.902	<b>38,7</b>
<b>2004</b>	2.131	8.766	2.015	12.912	<b>39,2</b>
<b>2005</b>	2.063	8.753	2.079	12.895	<b>39,7</b>
<b>2006</b>	2.100	8.753	2.145	12.998	<b>39,9</b>
<b>2007</b>	2.072	8.680	2.194	12.946	<b>40,3</b>
<b>2008</b>	2.041	8.677	2.246	12.964	<b>40,5</b>
<b>2009</b>	2.035	8.700	2.301	13.036	<b>40,8</b>
<b>2010</b>	2.033	8.661	2.372	13.066	<b>41,1</b>
<b>2011</b>	2.027	8.678	2.431	13.136	<b>41,4</b>
<b>2012</b>	1.987	8.475	2.521	12.983	<b>41,8</b>
<b>2013</b>	1.970	8.454	2.589	13.013	<b>42,2</b>
<b>2014</b>	1.999	8.522	2.658	13.179	<b>42,3</b>
<b>2015</b>	2.004	8.453	2.702	13.159	<b>42,6</b>
<b>2016</b>	1.934	8.418	2.757	13.109	<b>42,9</b>
<b>2017</b>	1.875	8.336	2.815	13.026	<b>43,4</b>
<b>2018</b>	1.855	8.304	2.849	13.008	<b>43,5</b>
<b>2019</b>	1.809	8.260	2.892	12.961	<b>43,9</b>
<b>2020</b>	1.778	8.180	2.925	12.883	<b>44,2</b>

La tabella di seguito riporta, infine i principali indici demografici, calcolati sulla popolazione residente a Piano di Sorrento dal 2002 al 2019, e la variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Si tratta dell'*indice di vecchiaia* che rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione; l'*Indice di dipendenza strutturale*, che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni): teoricamente, a Piano di Sorrento nel 2019 ci sono 47,0 individui a carico, ogni 100 che lavorano; l'*Indice di ricambio della popolazione attiva*, che rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del

lavoro (15-19 anni): a Piano di Sorrento nel 2019 l'indice di ricambio è 101,4 e significa che la popolazione in età lavorativa più o meno si equivale fra giovani ed anziani; l' *indice di struttura della popolazione attiva* che rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa; il *Carico di figli per donna feconda* che è il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni); l' *Indice di natalità* che rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti; l' *Indice di mortalità* che rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti ed infine l' *età media*.

<b>Anno</b>	<i>Indice di vecchiaia</i>	<i>Indice di dipendenza strutturale</i>	<i>Indice di ricambio della popolazione attiva</i>	<i>Indice di struttura della popolazione attiva</i>	<i>Indice di carico di figli per donna feconda</i>	<i>Indice di natalità (x 1.000 ab.)</i>	<i>Indice di mortalità (x 1.000 ab.)</i>
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
<b>2002</b>	87,8	46,0	87,6	83,6	21,5	10,9	7,5
<b>2003</b>	88,9	46,6	91,0	86,1	23,0	11,3	9,5
<b>2004</b>	94,6	47,3	98,0	88,2	22,7	9,1	8,7
<b>2005</b>	100,8	47,3	100,4	93,3	22,0	11,2	7,1
<b>2006</b>	102,1	48,5	98,4	96,2	21,3	9,6	7,7
<b>2007</b>	105,9	49,1	102,2	100,1	21,0	9,8	8,3
<b>2008</b>	110,0	49,4	103,3	101,5	21,1	11,1	8,5
<b>2009</b>	113,1	49,8	104,2	104,9	20,8	10,3	7,3
<b>2010</b>	116,7	50,9	107,2	108,3	21,4	9,4	6,3
<b>2011</b>	119,9	51,4	113,7	110,0	21,3	8,7	8,1
<b>2012</b>	126,9	53,2	113,6	113,2	20,7	9,0	9,2
<b>2013</b>	131,4	53,9	116,5	116,7	20,5	8,8	8,9
<b>2014</b>	133,0	54,6	114,4	116,8	20,1	9,2	9,7
<b>2015</b>	134,8	55,7	116,2	119,2	20,4	8,4	11,1
<b>2016</b>	142,6	55,7	107,4	121,9	19,9	7,8	8,8
<b>2017</b>	150,1	56,3	107,6	125,5	19,6	8,4	10,8
<b>2018</b>	153,6	56,6	104,4	127,6	19,4	7,5	9,5
<b>2019</b>	159,9	56,9	107,3	129,0	19,0	7,8	9,4
<b>2020</b>	164,5	57,5	108,8	131,1	19,1	-	-

Insieme ai parametri legati alla popolazione risultano essere 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. Di seguito si sintetizzano alcuni dati, riportati nel dossier sull'Anagrafe edilizia. Sulla base dei dati ISTAT 2011 erano presenti sul territorio di Piano di Sorrento 1564 edifici di cui:

- 1528 utilizzati
- 36 non utilizzati.

Di questi 1564 edifici, 1341 hanno una destinazione d'uso residenziale. Di questi si è ricavata una classificazione per epoca di costruzione (dati ISTAT 2011):

Ante 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1960	Dal 1961 al 1970	Dal 1971 al 1980	Dal 1981 al 1990	Dal 1991 al 2000	Dal 2001 in poi
565	161	96	161	133	165	43	17

Da questa tabella si possono fare alcune considerazioni:

- patrimonio edilizio di impianto storico, fino al 1961, è di circa il 61,30%
- patrimonio edilizio dal 1962 al 1991 è di circa il 34,23%
- patrimonio edilizio dal 1992 in poi è di circa 4,47%

Sulla base dei dati ISTAT 2011 si è ricavato il numero di abitazioni negli edifici residenziali suddivisi per l'epoca di costruzione evidenziando come la maggior parte dello sviluppo edilizio si è avuta tra il 1961 ed il 1970, dove è stato realizzato circa 1/5 del patrimoni edilizio attuale.

Ante 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1960	Dal 1961 al 1970	Dal 1971 al 1980	Dal 1981 al 1990	Dal 1991 al 2000	Dal 2001 in poi	TOTALE
1764	391	450	1079	582	721	46	77	5110

Sempre sulla base dei dati ISTAT 2011 si è ricavato il numero di abitazioni occupate da persone residenti a seconda del numero di stanze presenti.

Num. Di stanze	1	2	3	4	5	6 e più	TOTALE
	99	476	925	1427	994	519	4440

La differenza tra le 5110 abitazioni e le 4440 abitazioni occupate da residenti ci fornisce il dato **di 670 abitazioni non occupate**. Ma essendo il Comune di Piano di Sorrento una meta turistica e anche luogo di villeggiatura, tali abitazioni non occupate saranno difficilmente disponibili sul mercato edilizio residenziale, poiché seconde case, case vacanze o b&b.

#### 4.2 Forze di lavoro e attività economiche

Un discorso particolarmente significativo per comprendere a fondo la realtà territoriale di Piano di Sorrento riguarda gli aspetti legati alla forza lavoro ed alle attività economiche in atto.

La forza lavoro di Piano di Sorrento, con riferimento all'ultimo censimento ISTAT, presenta un'articolazione abbastanza simile a quella riscontrabile nell'intera Città metropolitana di Napoli. La percentuale di forza lavoro rispetto al totale degli abitanti in età lavorativa è maggiore del trend provinciale. Tra la popolazione non considerabile come forza lavoro, dato leggermente inferiore al trend provinciale, si evidenzia una percentuale leggermente inferiore di casalinghe che sottolinea come, rispetto al trend provinciale, vi sia un maggiore inserimento di donne nel mondo del lavoro.

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

	<b>Forze di lavoro</b>	occupati	in cerca di occupazione	<b>Non forze di lavoro</b>	Pensionati; altre condizioni; redditi da capitale	studente	casalinga	<b>Totale</b>
<b>Piano di Sorrento</b>	5145	4592	553	5832	3032	990	1810	10997
%	47%	42%	5%	53%	28%	9%	16%	100%
<b>Provincia di Napoli</b>	1 120 748	827 175	293 573	1 410 949	675 897	228 194	506 858	2 531 697
%	44%	33%	11%	56%	27%	9%	20%	100%

Una seconda riflessione riguarda il grado di istruzione della popolazione, con riferimento ai dati del 2011 relativi alla popolazione con più di 6 anni.

In questo caso il trend di Piano di Sorrento non si scosta molto dalle medie provinciali, con un differenziale di alcuni punti percentuali in meno relativi agli analfabeti, alfabeti privi di titolo di studio, licenza scuola elementare, media inferiore o avviamento professionale e con alcuni punti percentuali in più relativamente ai diplomi scuola secondaria superiore, diplomi terziario non universitario e laureati.

*Popolazione residente di 6 anni e più per titolo di studio al 2011 (fonte: ISTAT)*

	Laurea	Diploma Terziario non universitario	Diploma scuola secondaria superiore	Licenza media inferiore o avviamento	Licenza scuola elementare	Alfabeti privi di titolo di studio	Analfabeti	Totale popolazione e in età di 6 anni e più
<b>Piano di Sorrento</b>	1578	39	4859	2710	2062	916	59	12223
%	12,91 %	0,32 %	39,77%	22%	17%	7,50 %	0,50 %	100%
<b>Provincia di Napoli</b>	269195	8497	782642	918755	574895	255783	48080	2 857 847
%	9,41%	0,29 %	27,38 %	32,14 %	20,11 %	8,95 %	1,68 %	100%

Tornando al discorso relativo agli occupati, il dato più significativo per comprendere la "vocazione" del territorio riguarda i settori di attività degli occupati a Piano di Sorrento. Dai dati del 2011 emerge una marcata prevalenza di occupati nel settore, del commercio, alberghi, ristorazione e altre attività, a fronte di una bassa percentuale di occupati dediti all'agricoltura, silvicoltura e alla pesca. Questi ultimi settori, agricoltura e pesca, sono in ogni caso praticati, ma in forma evidentemente, non esclusiva.

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

	Agricoltura ,silvicoltura e pesca	Industria	Commercio , alberghi e ristoranti	Trasporti e comunicazioni	Attività finanziarie, assicurative etc..	Altre attività	Totale
<b>Piano di Sorrento</b>	192	584	1224	755	608	1229	4592
%	4,18%	12,73 %	26,65%	16,44%	13,24%	26,76%	100%
<b>Provincia di Napoli</b>	39327	169710	161968	75298	101439	279433	827175
%	5%	20%	20%	9%	12%	34%	100%

I dati del IX censimento dell'industria e dei servizi permettono, invece, di analizzare per le diverse attività economiche quanti sono gli addetti e le unità locali. Emerge in primo luogo un gap tra addetti complessivi ed occupati, che, in linea di principio, indica che più di due terzi degli occupati a Piano di Sorrento proviene da altri comuni, evidenziando un ruolo di attrattore in riferimento al contesto territoriale.

Da un punto di vista del numero di unità locali, emerge una spiccata propensione alle attività relative al settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli, attività professionali, costruzioni, attività manifatturiere, attività dei servizi di ristorazione e del turismo. Si evidenzia l'assenza di imprese nel settore delle estrazioni di minerali da cave e miniere, della fornitura di energia elettrica, gas,, vapore e aria condizionata.

**Attività economiche, addetti e unità locali a Piano di Sorrento (fonte: ISTAT 2011)**

<b>Ateco 2007</b>	numero di unità locali delle imprese attive	numero addetti delle unità locali delle imprese attive
<b>TOTALE</b>	967	2729
agricoltura, silvicoltura e pesca	2	9
estrazione di minerali da cave e miniere	..	..
attività manifatturiere	73	363
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	4	149
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	..	..
costruzioni	75	258
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	321	905
trasporto e magazzinaggio	32	58
attività dei servizi di ristorazione e del turismo	76	267
attività immobiliari	25	31
attività professionali	159	302
servizi di informazione e comunicazione	8	40
attività finanziarie e assicurative	27	73
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	31	51
istruzione	11	21
Sanità ed assistenza sociale	60	92
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	6	11
altre attività di servizi	57	99

I seguenti punti possono sinteticamente tratteggiare il profilo socio – economico di Piano di Sorrento:

- sostanziale allineamento al trend provinciale circa il numero di occupati;
- propensione al lavoro nel settore del commercio, alberghi e ristoranti, altre attività;
- potenzialità economiche inesprese rispetto al trend positivo dei comuni limitrofi;
- scarsa incidenza del settore agricolo nel quadro economico comunale;
- buon livello di istruzione in linea con il trend provinciale.

# 5

## Quadro strutturale preliminare



## 5.1 Il quadro strutturale: obiettivi e strategie

Dallo studio delle problematiche e dall'individuazione delle risorse inesprese presenti nel territorio di Piano di Sorrento risulta possibile delineare in termini molto concreti gli obiettivi da perseguire attraverso il nuovo strumento urbanistico generale. Tali obiettivi sono stati preliminarmente delineati dall'Amministrazione comunale che con la Delibera di Giunta Comunale n. 133 del 16/12/2020 ha fornito ai progettisti del PUC le linee di indirizzo da porre alla base della nuova pianificazione comunale

I richiamati obiettivi possono essere così sintetizzati:

**Sistema di mobilità di nuova generazione** (ascensori, tappeti mobili, trasporti a fune, sistemi elettromeccanici, ecc.) **per la definizione di un'una trasversale di collegamento tra i due versanti, settentrionale e meridionale, del comune.** Punti di partenza e destinazione del nuovo sistema di mobilità, da selezionare anche in base al maggiore livello di interscambio conseguibili; sistemi di parcheggi attrezzati anche con forme di supporto alla mobilità green (ciclabile, pedonale assistita, ecc.), nuovi nodi di interscambio in posizioni strategiche della città. Nell'ambito di questo ragionamento rientra anche il potenziamento e la gestione della portualità in chiave turistica, ma anche trasportistica;

**Connessione viabilistica peninsulare.** In accordo con la pianificazione e la programmazione delle opere di sviluppo infrastrutturale territoriale, un aspetto fondamentale da approfondire riguarda la possibilità di trovare un'alternativa all'attuale unica strada di collegamento longitudinale tra i comuni della conurbazione costituita dal Corso Italia ma anche approfondire il tema legato alla connessione trasversale dal versante della costiera Amalfitana;

**Sicurezza idrogeologica.** Le particolari caratteristiche paesaggistiche della città rappresentano un aspetto specifico di grande pregio, ma rendono urgente la programmazione di un sistema di interventi che integri misure strutturate di mitigazione dei rischi ambientali e nuove modalità di restauro paesaggistico per la definizione di nuovi luoghi naturali in città, luoghi salubri di stimolo alla definizione di stili di vita salutari. In accordo con i comuni limitrofi, i valloni Lavinola e San Giuseppe possono diventare le spine principali di un sistema di parchi accessibili sia per lo sviluppo turistico sia come garanzia di una maggiore qualità della vita in città. **Il medesimo tema dovrà essere adeguatamente sviluppato per il versante costiero a sud;**

**Presidi locali delle reti di attrezzature territoriali.** La possibilità di avere un sistema di presidi locali che facciano da riferimento locale ad una rete anche più ampia di attrezzature di servizio consentirebbe di rendere autonoma la città rispetto alla possibilità di fornire risposte rapide alle necessità della comunità. In questo senso: definizione di presidi di assistenza sanitaria (anche con riferimento alla recente e utile esperienza dell'USCA localizzata a via Carlo Amalfi); rinnovamento del patrimonio di edifici scolastici come scuole aperte concepite come civic center con auditorium e palestre per competizioni agonistiche a servizio della comunità anche con riferimento al nuovo istituto comprensivo di via Carlo Amalfi (con l'eventuale innesto di un nuovi indirizzi di scuola secondaria di

secondo grado); valorizzazione degli spazi pubblici di riferimento con particolare attenzione a progetti di riqualificazione delle piazze centrali di Piazza Cota e Piazza della Repubblica, ma anche alla definizione di una serie di spazi pubblici diffusi di qualità per il miglioramento della vivibilità delle aree collinari; potenziamento del sistema dei beni culturali a partire dal nodo d'eccellenza del Museo archeologico della Penisola Sorrentina Georges Vallet a villa Fondi; potenziamento e incremento dei luoghi di aggregazione culturale e sociale a partire da alcuni luoghi consolidati quali la biblioteca comunale - centro culturale di via delle Rose e il centro giovanile polifunzionale della Penisola sorrentina di via Cavottole;

**Interventi di riqualificazione delle aree di recente formazione:** individuazione di microcomparti per la riqualificazione delle aree particolarmente colpite da abusivismo con regolamentazione di modalità congiunte per il rilascio dei relativi permessi di costruire in sanatoria; conversione delle zone bianche in aree che dotino i contesti di un'adeguata mixitè funzionale in chiave di rivitalizzazione di ambiti meno centrali della città; innesto di spazi sportivi pubblici diffusi per la definizione di un benessere urbano ampio e accessibile;

Misure specifiche di riqualificazione delle aree storiche centrali e dei casali: valorizzazione del carattere rurale periurbano attraverso la previsione di microattrezzature diffuse come aree per l'accoglienza turistica e la ricettività (agricampeggi e agriturismi di qualità) e valorizzazione delle produzioni locali legate alle aree storiche con lo sviluppo di misure di incentivo alla micro produzione e all'economia locale;

**Potenziamento del sistema degli spazi pubblici e delle attrezzature:** rafforzamento del ruolo delle attrezzature esistenti mediante interventi di riqualificazione degli spazi di intermediazione, rafforzamento dell'accessibilità, previsione di nuove volumetrie ed aree di ampliamento; riorganizzazione complessiva del sistema mediante riconversione di strutture sottoutilizzate;

**Riorganizzazione del sistema delle aree produttive:** individuazione di aree accessibili e paesaggisticamente compatibili per la realizzazione, mediante meccanismi perequativi, di piccole piattaforme produttive attrezzate finalizzate alla riorganizzazione del tessuto economico e produttivo legato alle specificità locali.

L'attuazione delle linee di indirizzo promosse dall'Amministrazione Comunale si intreccia con la volontà di dare a Piano di Sorrento 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.

In questa fase grande rilevanza assume la messa a fuoco dei differenti livelli di trasformabilità del territorio comunale, tenendo conto del regime vincolistico, dei rischi idrogeologici individuati dall'Autorità di Bacino, dalle norme di tutela del PUT. D'altra parte il quadro strutturale è articolato in rapporto stretto con le unità di morfologia urbana e territoriale, per cui ogni unità territorialmente

omogenea caratterizzata da valori spaziali e caratteri insediativi comuni è stata concepita come "unità di progetto".

Lo scopo precipuo della predisposizione di tale quadro strutturale preliminare è quello di fornire uno strumento di importazione del lavoro e di prima verifica dei grandi temi di fondo da porre alla base della costruzione del nuovo piano Urbanistico Comunale.

Attraverso le consultazioni preliminari con gli enti sovraordinati e con i comuni contermini ed attraverso il confronto con i cittadini tale schema direttore sarà affinato di volta in volta, al fine di pervenire ad una proposta di piano già condivisa nelle sue linee strutturanti.

In un'ottica di valorizzazione delle potenzialità inespresse e riduzione del consumo di suolo, nel quadro strutturale preliminare si sono introdotte alcune direttrici di sviluppo imperniate su una logica di **sistema a rete**, rispetto alle quali si prevedono azioni progettuali specifiche. I sistemi messi in capo riguardano la rete ecologica multifunzionale, da realizzarsi a partire dai valloni di Lavinola e San Giuseppe, la rete infrastrutturale ed il sistema delle centralità urbane. Tali sistemi a rete si intersecano da un lato i grandi spazi aperti di carattere rurale e naturalistico, dall'altro con le differenti componenti costituenti il sistema insediativo.

Si tratta quindi di definire in forma preliminare alcuni temi strategici, relativi a situazioni dotate di livelli di trasformabilità maggiori o di vocazioni e potenzialità di più ampia rilevanza, raggruppati secondo i tre sistemi territoriali prima richiamati ed in grado di innescare processi trasformativi di più ampi respiro per quelle parti di territorio comunali dotate di livelli minori di trasformabilità.

In questa 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 Piano di Sorrento nel sistema territoriale;

- *la perequazione urbanistica*, come meccanismo inteso ad assicurare la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche e di edilizia privata;
- *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*;
- *il completamento come tecnica di riqualificazione* delle aree urbane di frangia.
- Tale programma si misura con le attuali dinamiche socio - economiche rispetto alle quali bisogna introdurre opportune strategie di sviluppo.

## 5.2 Articolazione del quadro strutturale preliminare

Partendo dalle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, richiamate al precedente paragrafo e tenendo conto dei livelli di trasformabilità del Piano Urbanistico territoriale sono stati individuati tre sistemi territoriali a rete, relativi alle grandi vocazioni territoriali emerse nella lettura del territorio comunale di Piano di Sorrento.

Il primo sistema è quello della rete ecologica multifunzionale, strutturato a partire dal **potenziamento del corridoio ecologico dei valloni Lavinola e San Giuseppe e dalla riqualificazione del tessuto abitato connesso**.

Risulta possibile strutturare tale rete a partire da alcuni interventi significativi come quelli relativi alla **definizione di nuovi tracciati di mobilità sostenibile lungo i valloni, all'inclusione delle aree produttive, ricettive e ricreative a margine dei valloni** in un'ottica di sistematizzazione delle attività economicamente più rilevanti ed infine alla **riqualificazione delle aree urbane e periurbane connesse ai corridoi ecologici**, potenziandone il ruolo territoriale di riferimento.

In tale ottica assumono particolare rilevanza alcuni attrattori di livello territoriale, come villa Fondi, sede del museo archeologico territoriale della penisola sorrentina Georges Vallet con l'annesso giardino storico, che rappresentano, di fatto, la testata del sistema lungo il vallone San Giuseppe.

Risulta fondamentale specificare che il termine di "Parco" introdotto a proposito di tale sistema non deve essere concepito come strumento finalizzato a determinare limitazioni e restrizioni, ma rappresenta invece uno strumento strategico in grado di ordinare interventi significativi per la valorizzazione di ampie parti del territorio comunale. I particolari strumenti attuativi che potranno essere introdotti nel PUC, permetteranno di coordinare in maniera efficace gli interventi pubblici, prioritariamente legati al sistema relazionale con quelli privati, legati più direttamente alle altre attività.

Il sistema dei valloni si intreccia in alcuni punti rilevanti con il secondo sistema reticolare, quello dei **servizi e delle centralità urbane**. Tale sistema si impernia sull'idea di **potenziare le aree centrali del**

**territorio comunale e di metterlo in connessione con nuove centralità, da individuare sia nelle parti di formazione storica che in quelle di più recente formazione.**

E' evidente che i punti di contatto tra i due sistemi assumono rilevanza in termini di costruzione della strategia progettuale complessiva. Lungo il vallone di San Giuseppe assume rilevanza **l'area di piazza della Repubblica**, per la quale sono già in corso approfondimenti progettuali promossi dall'Amministrazione Comunale. **Lungo l'asse del vallone Lavinola è invece interessante individuare una nuova centralità da porre in una posizione maggiormente connessa al sistema dei borghi collinari.**

L'obiettivo della costruzione della rete dei servizi, in definitiva, è quello di generare una **molteplicità di attrezzature pubbliche e private**, tali da contribuire alla definizione di un ruolo urbano e territoriale per ciascuna parte del territorio comunale, rafforzando, da un lato, il ruolo di più ampio respiro per il sistema lungo Corso Italia e definendo vere e proprie nuove centralità e presidi locali per quelle parti di territorio comunale, oggi in condizione di maggiore marginalità. Tale operazione prende le mosse dal sistema di attrezzature e di servizi esistenti, ampliandolo, rafforzandolo e rifunzionalizzandone alcuni punti sottoutilizzati.

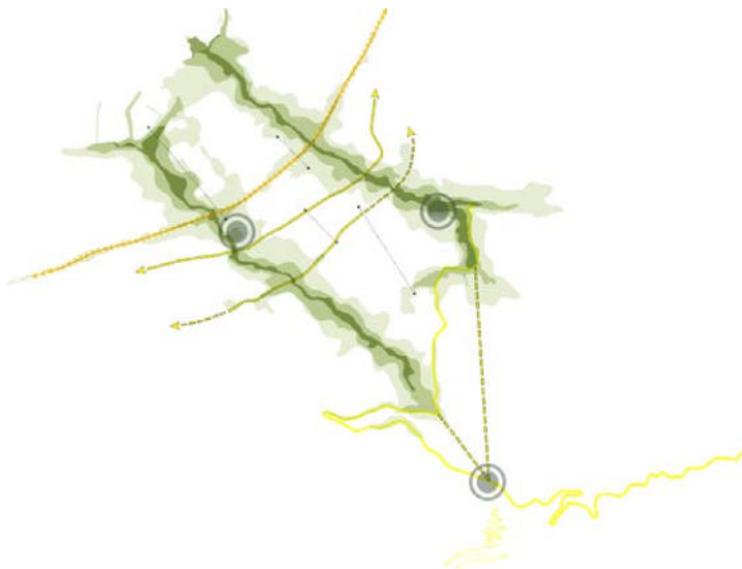


I temi di sviluppo così delineati si intrecciano inevitabilmente con il tema della formazione di una più ampia ed efficiente **rete infrastrutturale, in grado di rafforzare le relazioni tra le nuove centralità urbane e territoriali a partire dalla valorizzazione delle strade panoramiche e dal miglioramento generale della connessione peninsulare.**

Risulta possibile concepire la rete infrastrutturale in un'ottica intermodale: ad esempio **lungo la linea EAV è possibile introdurre il tema della viabilità lenta**, mentre per un migliore collegamento tra la parte a sud, caratterizzata da eccezionali valori naturalistici e paesaggistici e la parte urbana a nord più urbanizzata è possibile introdurre il tema dell' **interscambio tra sistemi di mobilità innovativa**; gli stessi sistemi innovativi possono essere introdotti anche per un migliore collegamento alto - basso tra il centro urbano e Marina di Cassano.

Ciò non toglie che bisogna perseguire altresì il **rafforzamento dei sistemi di collegamenti su gomma all'interno del territorio comunale, sia in senso longitudinale che trasversale**, riqualificando, completando e potenziando i tratti viari esistenti o facilmente realizzabili a partire da tratturi, sentieri e strade interpoderali.

La redazione del PUC deve, infine, diventare occasione per **affrontare in un'ottica innovativa il tema del "raddoppio" della S.S. 145 e il tema della riqualificazione della S.S. 163 in un'ottica di greenway**.



A partire da tale armatura si innesteranno nel PUC quelle regole che permetteranno nell'ambito dei **territori urbanizzati** la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento delle attività turistico – ricettive, la realizzazione di una nuova piattaforma artigianale. Risulta possibile affrontare tali aspetti introducendo una griglia di interventi che consentirà, a seconda dei casi, di definire le più opportune modalità di intervento, finalizzate al miglioramento dell'inserimento paesaggistico, del rapporto con il contesto storico, dell'innalzamento della qualità energetica degli insediamenti e della realizzazione di nuovi interventi di servizi turistici ed artigianali imperniati su regole perequative di snella ed immediata applicazione.

Analogamente per le **aree agricole e naturalistiche** risulta possibile definire un ventaglio di modalità attuative in grado di consentire la messa in sicurezza del territorio, la conservazione ed il potenziamento degli ordinamenti colturali, la riqualificazione del patrimonio edilizio rurale in un'ottica di complementarietà delle attività. Il tema della tutela dei grandi spazi aperti rurali e naturalistici è, infatti, fortemente legato loro redditività economica: attraverso regole precise risulta possibile introdurre complementarietà innovative, senza che ciò comporti consumo o depauperamento di suoli ma favorendo operazioni di rifunzionalizzazione e valorizzazione dell'esistente.

### 5.3 Quadro di riferimento per il dimensionamento del PUC

L'area Sorrentino – Amalfitana è governata dal Piano Urbanistico Territoriale. Tale piano prevede specifici meccanismi di dimensionamento, introducendo in ossequio ai temi di tutela paesaggistica, un forte contingentamento delle attività residenziali.

Nel dimensionamento del PUC non assumono quindi un aspetto rilevante i temi legati alla crescita demografica, che dovrà in ogni caso essere confrontata con le capacità insediative già presenti nel territorio. Su tale aspetto occorre evidenziare che l'attività di anagrafe edilizia assumerà un ruolo determinante, anche in riferimento all'effettivo utilizzo delle abitazioni. In un territorio fortemente vocato al turismo la sola lettura statistica del gap abitazioni – famiglie può restituire un dato molto sfalsati in riferimento all'effettiva disponibilità sul mercato delle abitazioni vuote.

Assumono altresì rilevanza i temi della realizzazione degli standard urbanistici, da valutarsi sia in riferimento al D.M. 1444/68 che in riferimento all'art. 11 delle Norme del PUT. Tali attrezzature potranno essere reperite intrecciando la realizzazione di servizi di interesse pubblico con servizi privati, attività turistiche e attività artigianali. Anche in questo caso gli aspetti dimensionali devono essere dedotti sulla base delle norme del PUT .

Sulla previsione di attività complementari di tipo turistico – ricettivo, terziario ed artigianale, oltre agli aspetti relativi al PUT assume grande rilevanza l'esito della fase di partecipazione dei cittadini successiva alla pubblicazione del Preliminare di Piano. Sarà importante che tutti gli operatori economici operanti sul territorio evidenzino tutte le necessità insediative , al fine di costruire un modello di sviluppo che trova piena giustificazione nelle istanze più immediate della realtà economica locale.

L'articolazione del processo pianificatoria in una componente strutturale ed una operativa consentirà, inoltre, di operare scelte di più ampio respiro per il livello strutturale e scelte dotate di una più immediata attuazione per quelle supportate da più evidenti esigenze imprenditoriali.