



MINORI LA SCELTA SOSTENIBILE

Il Comune di Minori è stato, per decenni, sprovvisto di uno strumento urbanistico efficace ed aggiornato; il Piano Regolatore Generale approvato nell'anno 1987 non ha mai potuto dispiegare i propri effetti e veder attuate le proprie previsioni atteso che, immediatamente a seguito della sua entrata in vigore, è stata promulgata la Legge Regionale n.35 del 27 giugno 1987 (recante il P.U.T. per l'Area Sorrentino Amalfitana) che sospendeva l'efficacia, nell'intero ambito territoriale interessato, degli strumenti urbanistici vigenti fino all'adeguamento degli

stessi alle previsioni del nuovo Piano Urbanistico – Territoriale avente specifica considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali.

Alla luce del rinnovato scenario delineato, in materia di governo del territorio, dal più recente quadro culturale e normativo, nazionale e regionale, l'Amministrazione comunale di Minori ha maturato la convinzione circa la improcrastinabile necessità di dotare il proprio territorio di un aggiornato ed efficace strumento di governo del territorio e, pertanto, sin dal giugno 2011,



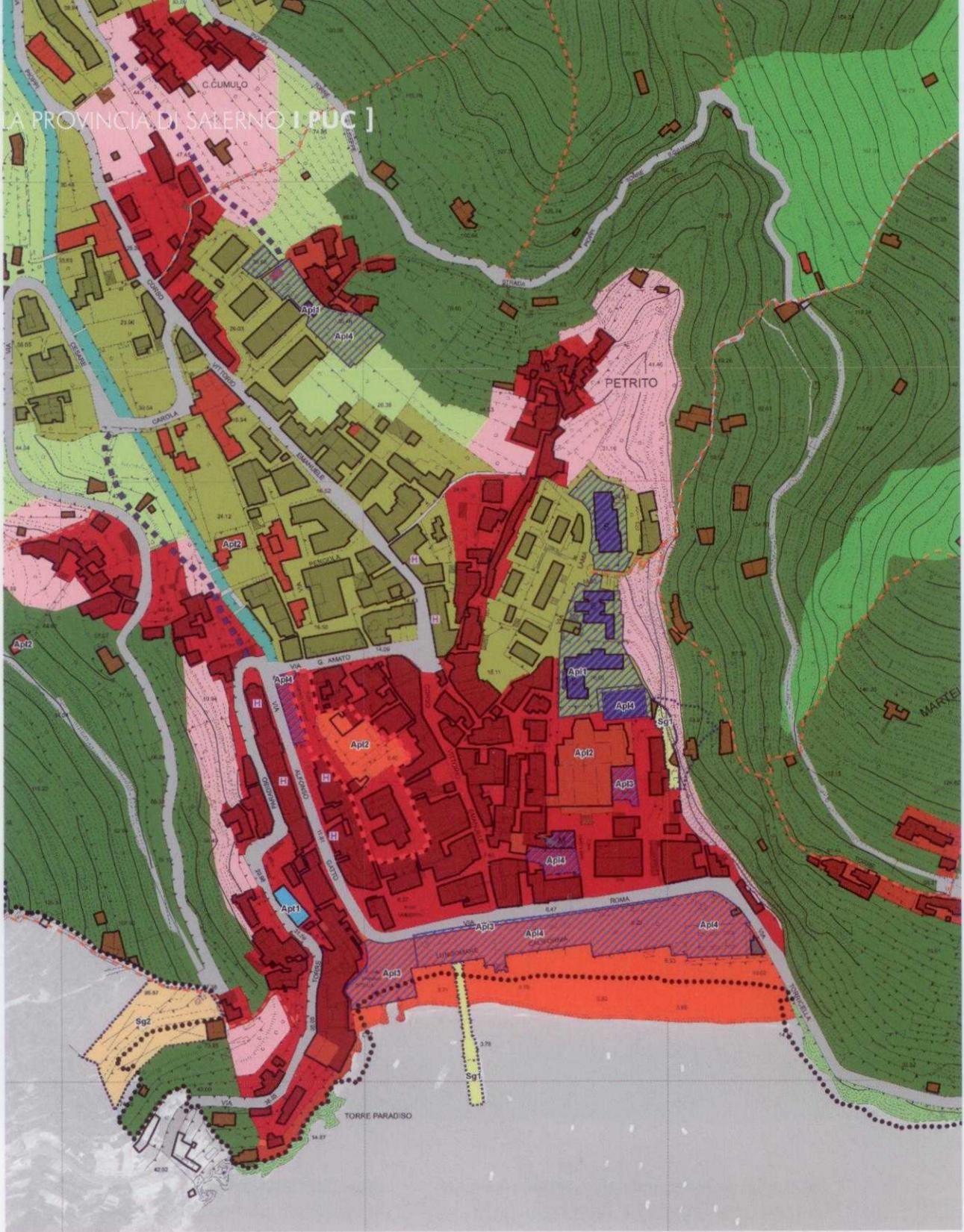
Ortofoto AGEA della Regione Campania del 2014, Comune di Minori

ha dato avvio al procedimento di formazione del proprio Piano Urbanistico Comunale.

La *proposta definitiva* di Puc è stata adottata nell'aprile del 2014; a distanza di quasi due anni dall'adozione del Piano, dopo una complessa attività di concertazione con gli Enti ed i soggetti preposti al rilascio dei pareri, nulla osta, autorizzazioni, previsti dalla vigente normativa, **il Consiglio Comunale, nella seduta del 25 febbraio 2016, ha definitivamente approvato il Puc di Minori.** Questo rappresenta il primo Piano Urbanistico Comunale conforme alle previsioni

della L.R.16/04 e s.m.i. approvato in Costiera Amalfitana e, peraltro, è il primo Puc della Costiera coerente ed adeguato alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato nel 2012.

Il Puc di Minori si propone come piano fortemente innovativo, che ambisce ad essere un vero e proprio **strumento di governo del territorio**, volto a disciplinarne gli assetti, le tutele, le possibilità di trasformazione e valorizzazione, al fine di perseguire lo sviluppo sociale ed economico



La componente strutturale del Piano. Disposizioni per la struttura urbana

della comunità locale nel rispetto del principio di sostenibilità delle scelte. Non intende, pertanto, presentarsi come un piano volto meramente a regolare lo svolgimento dell'attività edilizia e le modalità per perseguire espansioni anacronistiche (specie in un contesto come quello della Costiera Amalfitana), ma piuttosto ambisce ad

essere uno strumento avanzato, caratterizzato da una forte valenza programmatica, in grado di assicurare la conservazione qualificata ed attiva, a vantaggio delle future generazioni, di un patrimonio dichiarato di interesse dell'umanità, senza tuttavia trascurare le esigenze contingenti della comunità locale, e tanto nel rispetto dei



principi sanciti dalla Convenzione Europea del Paesaggio.

In tal senso il Piano Urbanistico Comunale di Minori:

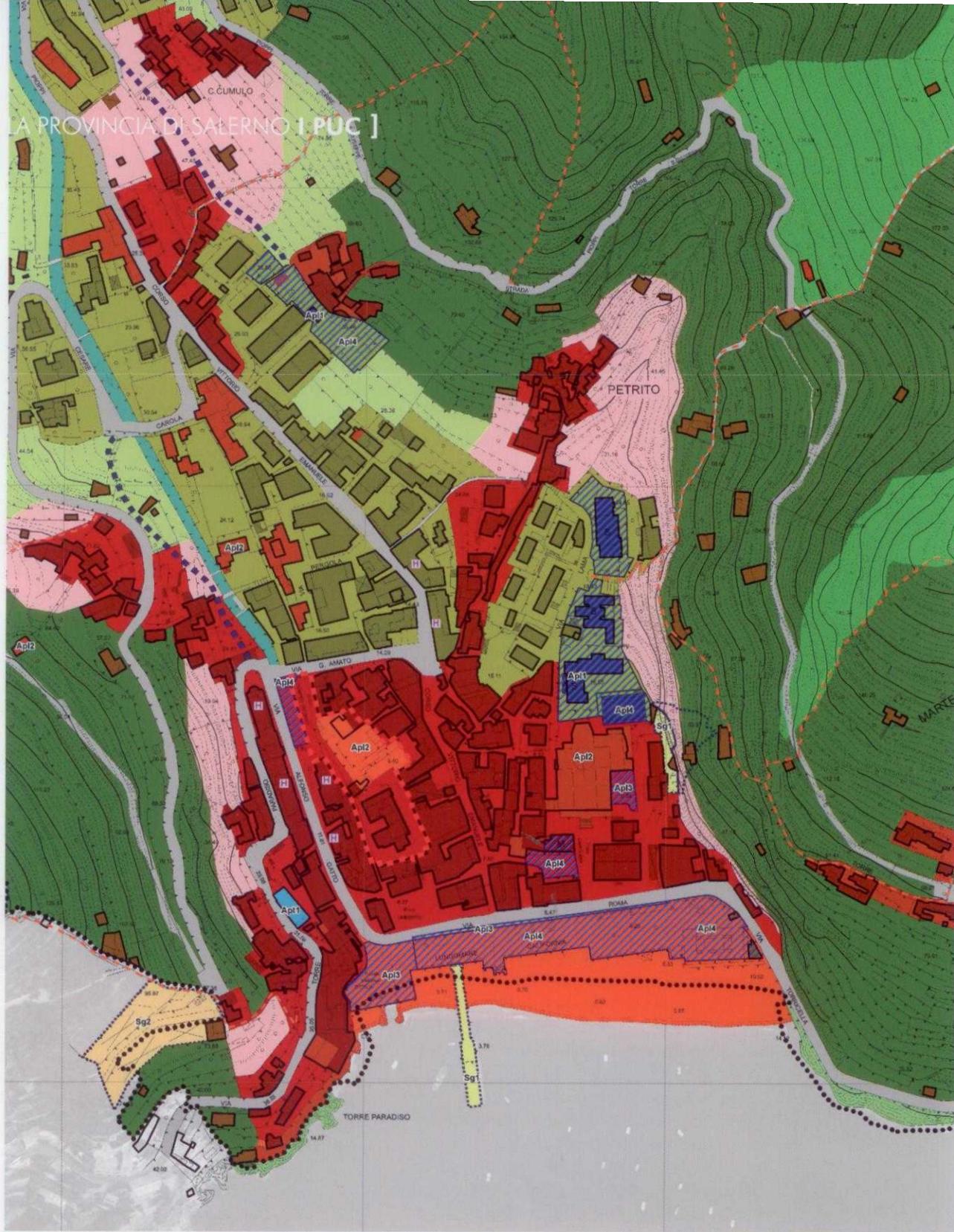
- a) recepisce e contestualizza gli obiettivi e le previsioni delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali, e degli strumenti di pianificazione d'area vasta interessanti il territorio comunale;
- b) definisce, in maniera ampia ed articolata i caratteri strutturali del territorio comunale con riferimento alle componenti ecologico-naturalistiche, geo-morfologiche, storico-culturali, economico-sociali, semiologiche ed antropologiche, insediative - funzionali - infrastrutturali;
- c) recepisce ed interpreta le indicazioni, gli obiettivi e le strategie proposte dall'Amministrazione comunale, e conseguentemente delinea un articolato quadro strategico complessivamente volto a garantire la crescita sociale, economica e culturale della comunità di Minori, al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità;
- d) tenta di garantire una situazione di equilibrio complessivo per quanto riguarda gli effetti del Piano su molte componenti ambientali ed effetti decisamente positivi su talune di esse e sulle componenti socio-economiche; in particolare:
 - pone specifica attenzione alle risorse essenziali del territorio, al loro grado di vulnerabilità e di riproducibilità, nonché ai problemi di pericolosità e rischio idrogeologici, contribuendo alla prevenzione, riduzione e mitigazione degli stessi, in un'ottica di protezione, tutela ed uso appropriato del patrimonio naturale;
 - disciplina l'uso del territorio ponendosi quale obiettivo quello di coniugare tutela e valorizzazione del ricco patrimonio naturalistico-ambientale e paesaggistico con le esigenze della popolazione locale, affinché lo stesso non sia considerato più un vincolo ma una concreta risorsa per la comunità;
 - contribuisce alla costruzione della Rete Ecologica Provinciale e Regionale, grazie al progetto di REC volto alla tutela ed alla valorizzazione del sistema delle aree naturali protette e del grado di biodiversità del cospicuo patrimonio naturalistico e paesaggistico comunale;

- definisce un accurato sistema di monitoraggio dello stato dell'ambiente e dell'efficacia delle strategie di governo del territorio proposte grazie all'individuazione di un articolato set di indicatori.

Gli obiettivi, gli indirizzi strategici e le azioni d'intervento proposti dal Puc trovano, peraltro, la loro esplicitazione sia nella **componente strutturale** (cioè quella valida a tempo indeterminato e che prevede misure e disposizioni di lungo termine) che nella **componente programmatico-operativa** del Piano (comprendente le misure e le previsioni di breve periodo, connesse alla programmazione quinquennale dell'Ente). In tal senso, il Puc di Minori tenta di interpretare appieno lo spirito e le possibilità offerte dalla L.R.16/04, proponendosi quale strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio calibrate su di un arco temporale piuttosto lungo, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.

In particolare, il Puc di Minori declina un insieme sistematico di strategie e di azioni volte al contestuale raggiungimento dei seguenti, fondamentali, macro - obiettivi:

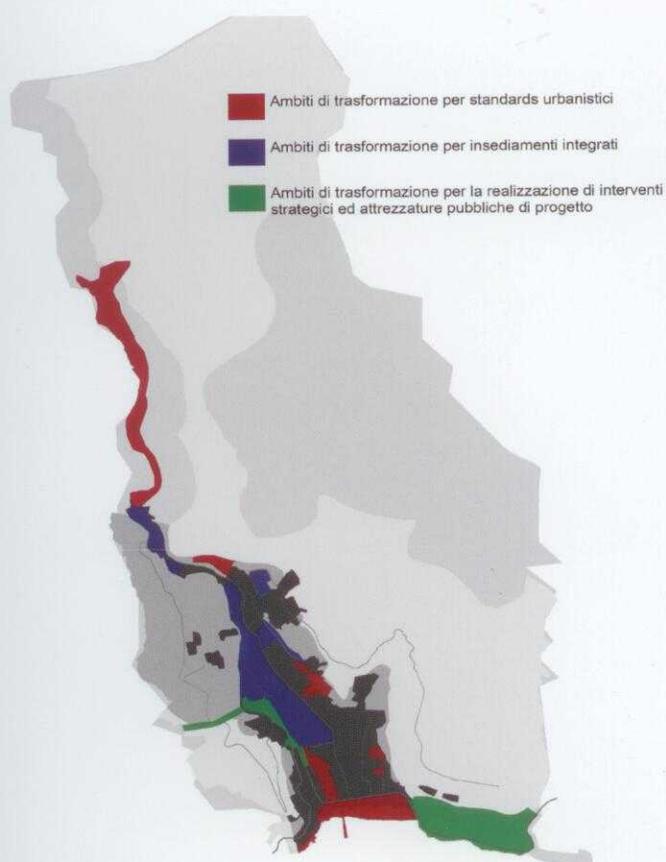
1. **la tutela e la valorizzazione del patrimonio identitario, naturale ed antropico**, ponendo particolare attenzione ai rilevanti valori del territorio, proponendo non solo strategie di conservazione, ma anche efficaci azioni di recupero e riqualificazione, strategie volte a garantire la qualità delle necessarie trasformazioni, interventi volti alla valorizzazione delle risorse naturali;
2. **la prevenzione e mitigazione dei fattori di rischio naturale ed antropico**, promuovendo forme di cooperazione inter-istituzionale per affrontare tanto la condizione emergenziale quanto la programmazione di misure strutturali volte a garantire la sicurezza del territorio e della popolazione, e l'adozione di corrette politiche di sviluppo, fondate sulla partecipazione attiva di risorse private tanto alla realizzazione di interventi strutturali di messa in sicurezza del territorio quanto alla promozione di misure sistematiche di ordinaria manutenzione, sempre nell'ottica della difesa suolo;
3. **la tutela, il recupero, la valorizzazione e riorganizzazione della struttura insediativa**, puntando su strategie volte al recupero



La componente programmatico-operativa del Piano. Individuazione degli ambiti di trasformazione

qualitativo dell'esistente, alla tutela dei valori storici, archeologici, architettonici e testimoniali, alla valorizzazione ed alla riorganizzazione funzionale e qualitativa della struttura urbana, perseguendo anzitutto il principio del minor consumo di suolo;

4. **la definizione di un sistema di mobilità intermodale e sostenibile**, prevedendo appunto una serie di azioni materiali ed immateriali volte al potenziamento delle diverse modalità;
5. **il potenziamento delle funzioni e dell'offerta per il turismo per inserire Minori tra**



La componente strutturale del Piano. Il territorio rurale e aperto e le aree produttive dismesse

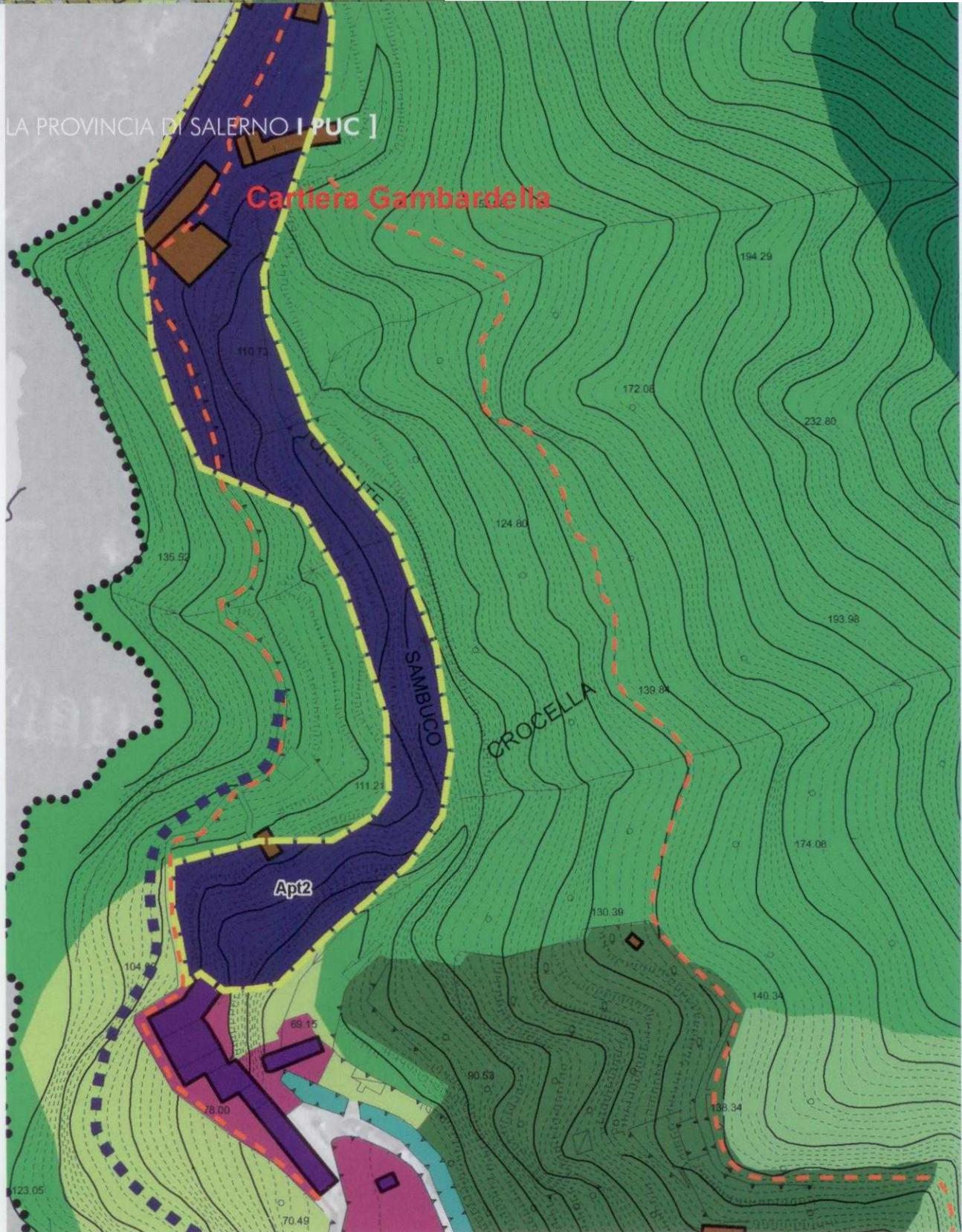
le "eccellenze" di rilievo internazionale, a cui concorrono in maniera sinergica e strutturata tutte le strategie ed azioni previste per il perseguimento dei macro-obiettivi in precedenza richiamati.

Tali macro - obiettivi sono poi perseguiti definendo ed attuando una serie di obiettivi specifici, indirizzi strategici, ed azioni di intervento che, di sovente, presentano un carattere sistemico e, conseguentemente, implicano molteplici ricadute, reciproche relazioni, possibili livelli multipli di efficacia, e che trovano la loro esplicitazione tanto nella componente strutturale quanto nella componente programmatico-operativa del Piano.

Nell'ambito della componente operativa il Puc definisce, in conformità con le disposizioni strutturali, gli ambiti di intervento strategico, gli ambiti di trasformazione insediativa, gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel breve-medio periodo mediante la predisposizione di Piani Urbanistici Attuavi

(PUA), Progetti di Intervento Unitari (PIU) e/o Programmi Operativi Comunali (POC) prioritari. Tali **programmi operativi d'intervento** sono dettagliatamente definiti in apposite schede di approfondimento, che costituiscono, peraltro, parte integrante e sostanziale degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'art.25 della L.R.16/04. Tra questi si ritiene significativo richiamare in questa sede, per il forte significato strategico che rivestono rispetto al territorio comunale e, spesso, in relazione al più vasto ambito territoriale di riferimento:

- il **programma integrato di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del torrente Sambuco** e delle aree e dei manufatti adiacenti, al fine di recuperare, tutelare e promuovere i valori naturalistici e paesaggistici dell'area, mitigare le condizioni di rischio idrogeologico incombenti sul territorio comunale, potenziare la dotazione di aree destinate a parco urbano e territoriale (anche in un'ottica intercomunale) ed allo svolgimento di funzioni strettamente connesse al turismo naturalistico, escursionistico e culturale;
- il **"programma fronte di mare"**, volto alla definizione unitaria delle misure necessarie alla riorganizzazione funzionale ed urbanistica dell'area costiera, privilegiando per essa funzioni e servizi di interesse pubblico e per il turismo (ivi inclusa la valorizzazione del ruolo dell'approdo di Minori nell'ambito del più ampio sistema delle "vie del mare"), ed alla contestuale riqualificazione architettonica e paesaggistica della stessa;
- il **programma unitario "Palazzetto dello Sport"** per la riorganizzazione funzionale e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale dell'area attualmente occupata dall'impianto sportivo e delle aree ad esso immediatamente adiacenti, al fine di integrare le funzioni sportive e ricreative con un programma di potenziamento del sistema della sosta mediante la previsione di un parcheggio interrato multipiano a servizio del litorale e della struttura urbana;
- i programmi di riconversione funzionale e di riqualificazione urbanistica interessanti le **aree occupate da opifici dismessi (ex cartiere) ubicati in contesto urbano**, per le quali si privilegiano destinazioni strettamente connesse al potenziamento dell'offerta di tipo alberghiero e dei servizi di supporto al turismo, integrati a funzioni, servizi ed at-



Il programma integrato di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico del corso del torrente Sambuco

trezzature pubbliche e di uso ed interesse pubblico.

A tali interventi vanno poi aggiunti quelli più specificamente rivolti al settore della mobilità e delle infrastrutture logistiche, ed in particolare:

- il **programma di completamento ed adeguamento della viabilità urbana** insistente sull'ambito ricompreso tra via Villamena, il corso del Reggina Minor e, a sud, via G. Amato e la S.S.163 Amalfitana, nell'ambito del quale, oltre alla realizzazione di una "via



di fuga", in parte in galleria, tra via Villamena e la SS163 (al Km 32+500), che prevede:

- anzitutto, la messa in sicurezza delle aree, specie per quanto concerne gli aspetti connessi al rischio idrogeologico;
 - l'istituzione di un circuito in ambito urbano a senso unico;
 - la riorganizzazione della sede stradale e della aree adiacenti in corrispondenza dell'attuale immissione della via Gerardo Amato sulla strada statale, e, quindi, in corrispondenza della futura immissione della "via di fuga";
 - la realizzazione di parcheggi pubblici e privati (questi ultimi pertinenziali);
 - la realizzazione di aree di verde e/o attrezzature scoperte pubbliche;
- **il programma riferito al tratto di S.S.163 Amalfitana compreso tra Maiori e Minori**, prevalentemente volto a migliorare la viabilità in un punto fortemente critico della S.S.163, ad incrementare la dotazione di parcheggi pubblici in prossimità del litorale, in modo da evitare la penetrazione di auto di non residenti nel centro abitato, la riqualificazione paesaggistica ed ambientale di un suggestivo scorcio della Costiera Amalfitana. In particolare il programma prevede:
 - la realizzazione di una bypass all'attuale tracciato carrabile, da eseguire in galleria, che risolverebbe gli attuali, rilevanti, problemi di traffico veicolare che interessano il tratto di strada in argomento;
 - la pedonalizzazione del tratto di strada statale esistente, realizzando in tal modo una passeggiata dalla quale è possibile godere scorci e visuali di grandissimo pregio;
 - la realizzazione di due parcheggi pubblici interrati (uno sul versante Minori e l'altro sul versante Maiori) in grado di risolvere il rilevante problema della sosta delle auto che affligge l'area, specie nei mesi di maggiore ricettività turistica (facendo venir meno la necessità di predisporre parcheggi pubblici all'aria aperta, con consequenziali vantaggi per la fruibilità, godibilità e percezione delle aree interessate);
 - **il programma per la realizzazione del vettore meccanico di collegamento Minori - Ravello**. Tale intervento, previsto sin dal 1987 dal Piano Urbanistico Territoriale per l'Area Sorrentino - Amalfitana, riveste un rilevantissimo valore strategico atteso che

la sua realizzazione consentirebbe di attuare una proficua sinergia tra i diversi, ma complementari, valori e potenzialità dei due centri di Minori e Ravello. Tale prospettiva potrebbe assumere un valore ancora maggiore nel caso di realizzazione degli ulteriori vettori meccanici previsti dal Put e dal Ptcp, che consentirebbero di configurare un complesso ed esteso itinerario che connetterebbe ampi territori interni ai centri costieri, anche valorizzando il sistema della sentieristica esistente per finalità escursionistiche/turistiche.

Il programma prevede la realizzazione di un vettore meccanico, la cui tecnologia e tipologia, il cui tracciato e le cui attrezzature integrative sono da definire nel corso dei necessari approfondimenti progettuali. In prima approssimazione si prevede che:

- la stazione di partenza del vettore, sia per evitare aree caratterizzate da rilevante rischio da colata, sia per ridurre al minimo l'impatto percettivo, debba essere localizzata sulla destra idraulica del fiume Reginna Minor, valutando la eventuale necessità di prevedere idonei mezzi di connessione meccanica (scale mobili) con il centro abitato di Minori;
- la stazione a Ravello, dovrà essere localizzata, unitamente al percorso, di concerto con il Comune limitrofo, preferibilmente, nei pressi dell'auditorium o comunque della via Boccaccio.

Inoltre, per quanto concerne l'attività edilizia e **gli interventi di qualificazione urbanistica**, il Puc:

- consente l'avvio immediato da parte dei privati di una serie di iniziative volte alla qualificazione di ampi tratti del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente mediante la redazione ed attuazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata;
- rinvia a specifici piani attuativi di iniziativa pubblica, da predisporre nel più breve tempo possibile, la possibilità di realizzazione di importanti interventi di riqualificazione urbana e di risanamento/adeguamento edilizio ed abitativo, specie di quelle parti del tessuto urbano di maggior pregio storico culturale o, viceversa, interessate dalla presenza di elementi di degrado e da problematiche da affrontare in modo coordinato ed unitario;
- consente, ogni volta che è possibile alla luce delle previsioni degli strumenti di pianifica-



Il programma fronte di mare

zione sovraordinati, l'esecuzione di interventi diretti di ristrutturazione, adeguamento igienico sanitario, adeguamento funzionale, sia del patrimonio abitativo, quanto di quello produttivo, in particolare nel settore turistico-ricettivo e dei servizi al cittadino, alle imprese e di supporto al turismo.

Naturalmente restano **numerose problematiche che il Puc ha affrontato**, evidenziato

(sin dalla fase di elaborazione preliminare) **ma certamente non ha potuto autonomamente risolvere**, specie con riferimento a specifiche previsioni del Piano Urbanistico Territoriale per l'Area Sorrentino-Amalfitana e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino Regionale (ex Destra Sele, oggi Campania Sud ed Interregionale del bacino idrografico del fiume Sele).



Al riguardo è solo il caso di evidenziare in questa sede che il Puc prevede una serie di interventi non conformi alle attuali previsioni del Put (dichiarandoli esplicitamente e prevedendo per essi, conformemente alle vigenti disposizioni normative, l'attivazione di specifica procedura di approvazione in deroga), andando, tuttavia, in questo modo ad evidenziare talune problematiche, a sancire la necessità di un aggiornamento delle previsioni dello strumento sovraordinato (di cui è pressoché unanime il riconoscimento dell'esigenza) ed, in un certo senso, andando ad orientare le scelte della futura pianificazione paesaggistica regionale, attesa la dichiarata coerenza del Puc di Minori con le strategie regionali e provinciali.

Per quanto concerne invece le problematiche di natura idrogeologica, si ritiene utile evidenziare che **l'81,1% dell'intero territorio comunale, ivi incluso l'intero territorio urbanizzato, è caratterizzato e perimetrato come interessato da livelli di pericolo/rischio elevato o molto elevato da frana o da colata**. In tale contesto il Comune di Minori, d'intesa con l'Autorità di bacino, ha inteso elaborare uno strumento urbanistico comunale capace di assumere il ruolo fondamentale, all'interno ed in sinergia con la pianificazione settoriale sovraordinata, di garantire della sicurezza del territorio e della popolazione, di promotore di interventi volti alla manutenzione del territorio, alla messa in sicurezza dello stesso ed al monitoraggio delle condizioni di rischio, nonché di fautore di corrette politiche di sviluppo, tentando così di garantire un livello di qualità di vita soddisfacente per la popolazione locale.

In particolare il piano comunale intende promuovere:

- la realizzazione di studi volti ad approfondire ulteriormente la conoscenza delle condizioni di vulnerabilità del territorio ed a definire le misure più idonee o comunque necessarie per ridurre le consequenziali condizioni di pericolo e di rischio;
- l'attuazione di interventi volti alla mitigazione del pericolo e del rischio, sia da frana che da colata, specie con riferimento ad ambiti territoriali direttamente incombenti o comunque connessi con le aree urbanizzate ed antropizzate;
- la realizzazione di interventi sistematici di manutenzione territoriale finalizzati alla difesa suolo e di corrette prassi d'uso del suolo stesso;

- la redazione di piani di emergenza corredati da monitoraggi strumentali e finalizzati al preallertamento delle popolazioni costrette e convivere con una condizione di rischio/pericolo significativamente al di sopra della soglia ritenuta accettabile.

Per il perseguimento di tali finalità il Puc prevede, ogni volta che è possibile, **il ricorso a risorse economiche dei privati interessati all'attuazione delle previsioni urbanistiche**. In particolare:

- tutti gli interventi ad attuazione privata previsti dalla componente operativa del Puc comportano la preventiva realizzazione, a completo carico dei privati interessati alla realizzazione delle trasformazioni urbanistiche stesse, di studi ed indagini di dettaglio sulle caratteristiche idrogeologiche del sito e delle aree a contorno, l'esecuzione di vasti interventi di messa in sicurezza e mitigazione e, quando questi, non siano sufficienti, l'attuazione di sofisticati ed appropriati piano di monitoraggio e preallertamento;
- per quanto concerne invece gli interventi ad attuazione pubblica, per ognuno dei quali è sempre, esplicitamente, prevista la preventiva necessità di porre in essere le iniziative occorrenti a verificare/mitigare/monitorare le condizioni di rischio idrogeologico, il Puc esplicitamente prevede, persegue ed auspica, anche in ragione delle sempre minori risorse pubbliche disponibili, forme di partenariato pubblico privato, ed in particolare il ricorso, nel rispetto delle previsioni normative e regolamentari vigenti in materia di Il.pp., allo strumento della finanza di progetto e/o della concessione di lavori e servizi pubblici. E' del tutto evidente che tale impostazione può trovare fattiva e concreta attuazione e comportare l'investimento di risorse private anche per la realizzazione di interventi di messa in sicurezza di ampie parti del territorio comunale, solo nei casi in cui gli investimenti da sostenere possono essere recuperati/bilanciati mediante la concessione di beni e/o servizi da immettere sul mercato, ancorché con prezzi calmierati o comunque preventivamente concordati con la pubblica amministrazione.]