

COMUNE DI META



**Piano particolareggiato di restauro e risanamento conservativo
dell'ambito 1 del Piano regolatore generale**
(art. 28, L. n. 457/1978 - art. 19, L.R. n. 35/1987 - art. 20, L.R. 16/2004)

Piano attuativo delle trasformazioni fisiche e delle utilizzazioni
ammesse nel territorio compreso nell'ambito 1 individuato
dalla disciplina del Piano regolatore generale

elaborato

Abis

Relazione illustrativa

con le integrazioni introdotte a seguito delle osservazioni
dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale,
di cui al prot. llo n. 0012632 del 03.08.2018

GENNAIO 2018/SETTEMBRE 2018

Sindaco, rag. Giuseppe Tito
Assessore all'urbanistica, geom. Massimo Starita
Ufficio pianificazione territoriale, arch. Maria Rosaria Visciano (resp.le)
Consulenza specialistica, arch. Rossano Astarita
Componenti geologiche, geol. Francesco Ruocco
Elaborazioni topografiche, ing. Simone Aversa - geom. Demo Aversa

Indice

PREMESSA	
Inquadramento normativo del Piano	4
Finalità del put e disposizioni del PRG	5
PARTE I	
Il PUT e il restauro urbanistico dei centri storici: aspetti metodologici	21
Disposizioni riguardanti i tipi: trasformazioni e usi compatibili del patrimonio edilizio	24
Convenzione	34
Disposizioni riguardanti parcheggi pertinenziali, tutela degli alberi, reti di sottoservizi e impianti tecnologici	34
Il recupero edilizio: interventi destinati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo compresi nel perimetro del piano	36
Proporzionamento del PRG: vani residenziali	39
Il recupero edilizio: definizione dei servizi di interesse comune	40
Il recupero edilizio: definizione di nuove attrezzature e spazi per la produzione	41
L'accessibilità	41
Coordinamento con il Piano delle spiagge	42
Coordinamento con il Piano del colore	45
PARTE II	
Le caratteristiche fisiche dell'ambito	48
Analisi socio-economica	58
Analisi storiche	61
L'evoluzione del sistema abitativo	71
I tipi dell'insediamento e l'edificio storico	72
La descrizione del sistema del verde	75
L'uso del suolo demaniale	75
La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi: gli spazi edificati	76
La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi: gli spazi ineditati	77
L'individuazione degli usi in atto	78
Allegati: schede di analisi	

PREMESSA

Inquadramento normativo del Piano

In Campania i piani urbanistici esecutivi redatti in attuazione delle prescrizioni del PRG (ora PUC) comunale sono regolati dalla Legge Regionale n. 16 del 22.12.2014 – Norme sul Governo del Territorio, che definisce tali strumenti all'art. 26 quali *Piani urbanistici attuativi*, il cui comma 1 dispone: *I piani urbanistici attuativi – Pua – sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati negli atti di programmazione [...]*, mentre il comma 2 acquisisce i *Piani di recupero*, istituiti con la Legge 457/78, anche a livello regionale.

Il Piano di recupero, in quanto piano attuativo e quindi strumento gerarchicamente di livello più basso rispetto al piano regolatore comunale, non può apportare varianti al PRG o PUC se non per le seguenti eccezioni:

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

Pertanto, il PUE 1 (ora PUA 1) in oggetto, indicato nel PRG, si configura come *Piano di recupero* ai sensi della Legge 457/1978 e riguarda un'area individuata in Zona Territoriale 2, sotto-“Zona A degli insediamenti antichi accentrati” (il costruito) e sotto-“Zona di Rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati” (la battigia), oltre ad una parte marginale in Zona Territoriale 1, sotto-“Zona di tutela naturale” (cfr. Tav. a1).

L'art. 27 della succitata legge 457/1978 stabilisce:

c2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale [...]

c3. Nell'ambito delle zone [...] possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

E, per l'appunto, l'art. 28 nell'istituire i *Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente* stabilisce che essi *prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento [...]*.

Per quanto riguarda l'Area Sorrentino-Amalfitana, la L.R. 35/87, approvativa del Piano Urbanistico Territoriale, elenca all'art. 19 (*Piani urbanistici esecutivi*) i piani attuativi delle previsioni del piano generale, comprendendo tra essi anche, alla lettera f), i *Piani di recupero ai sensi della legge 457/78*.

Ciò premesso, considerato che la *Relazione* del Piano Urbanistico Territoriale è di per sé un elaborato costitutivo del PUT, così come stabilisce l'art. 6 della medesima L.R. 35/87, ed è espressamente approvata nelle sue parti I, II, III, IV, V e VI con le relative *"Relazioni e allegati"*, è evidente che ad essa fa riferimento la metodologia adottata per la redazione del presente PUA 1.

Le finalità del PUT e le disposizioni del PRG

Ispirato alle finalità del PUT, già il documento preliminare di indirizzi alla redazione del PRG poneva in evidenza come, nel sistema insediativo di Meta, ai nuclei abitativi rappresentati dagli antichi casali sviluppati lungo i tracciati viari e a quelli costituenti il centro storico con i caratteristici giardini murati seguivano i due borghi marinari lungo la linea di costa a nord-ovest, rispettivamente "marina di Alimuri" e "marina di Meta".

Tale area, individuata quale *Unità morfologica costiera*, comprende le falesie di tufo grigio, le bianche scogliere calcaree a picco sul mare e gli arenili; rappresenta il limite morfologico del territorio comunale; ha porzioni antropizzate interessate dai tracciati stradali o consolidate con alti muraglioni; vi sono presenti anche piccole aree con lembi di vegetazione rupicola marittima (cfr. Comune di Meta, *Indirizzi per la pianificazione urbanistica*, 16.03.1998, p. 12).

Essa è l'ambito del presente PUA 1, che il PUT individua, ad eccezione di un'area marginale in località Alimuri-La Conca a confine con il Comune di Vico Equense in "Zona Territoriale 1a", come "Zona Territoriale 2" da articolare all'interno del PRG in "Zona A degli insediamenti antichi accentrati" e di "Zona di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati" (cfr. Tav. a1). Conseguente è la tutela che opera il PRG, segnalandole come elementi qualificanti del sistema insediativo urbano e del paesaggio e fattore essenziale per l'equilibrio micro-ambientale.

Per tale motivo la disciplina normativa del PRG ne vieta qualsiasi trasformazione se non finalizzata alle attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 11 della L.R. 35/87. Sul punto va ricordato che il PRG riteneva attivabili (sull'intero territorio comunale) 54.300 mq. di attrezzature pubbliche a fronte di una carenza calcolata in 193.700 mq.. Tra le aree indicate in PRG per il soddisfacimento di questo bisogno, nessuna ricade nell'ambito del PUA 1, sebbene lo stesso PRG raccomandava ai piani esecutivi di "provvedere ad un'ulteriore individuazione di attrezzature pubbliche" (cfr. Comune di Meta, *Piano regolatore generale. Relazione*, 1998, p. 40). Pertanto le dotazioni pubbliche previste dal PRG possono essere incrementate con quelle, eventuali, provenienti dalle iniziative private consentite dal presente PUA 1.

La "Zona Territoriale 1a" è riportata nel PRG quale "Zona di tutela naturale". Per essa il PRG, confermando le prescrizioni di legge, esclude qualunque trasformazione che comporti modificazioni strutturali degli attuali assetti fisici: *Le trasformazioni previste sono quelle coerenti con le tutele imposte dal PUT. In particolare, per quanto riguarda i*

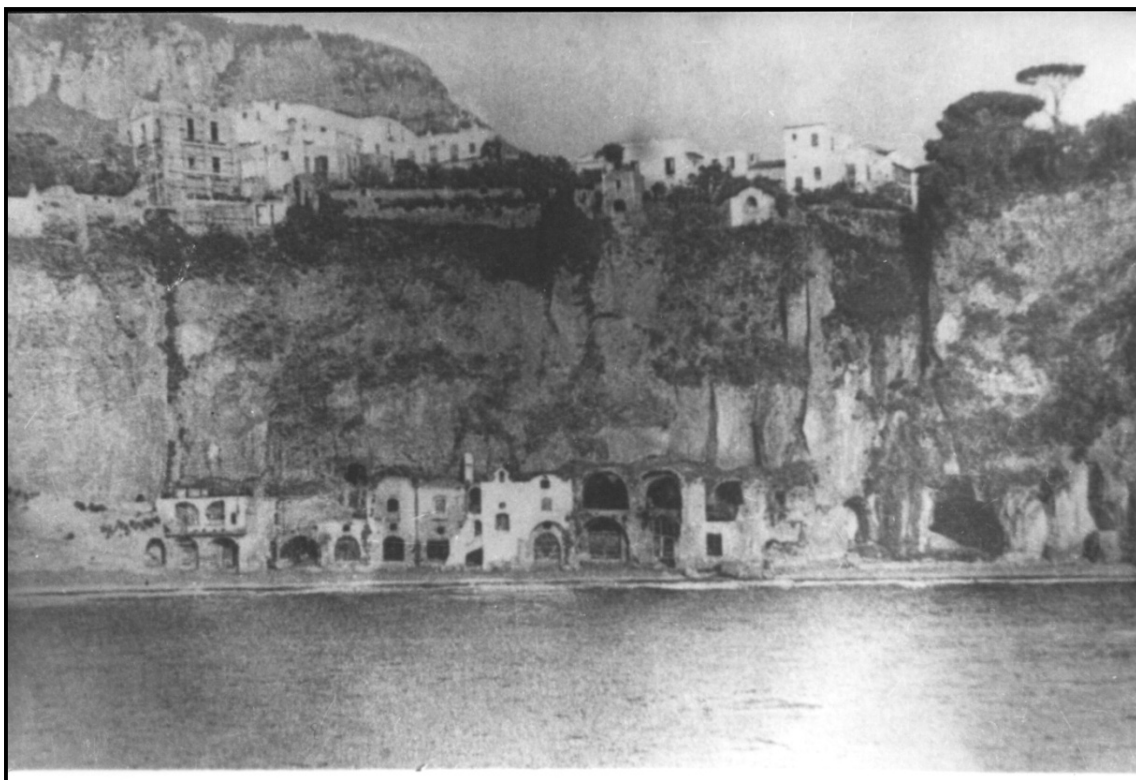
manufatti edilizi esistenti, gli unici interventi ammessi sono quelli di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo; sono previsti interventi finalizzati alla difesa del suolo e alla difesa idraulica, al ripristino e alla manutenzione dei percorsi pedonali, per attività escursionistiche, ricreative, di osservazione e di studio e per l'accesso ai luoghi panoramici (cfr. Piano regolatore generale, cit. p. 30).

La "Zona A" del presente ambito è individuata all'interno della "Zona Territoriale 2" del PUT, con esclusione delle parti che formano la "Zona di rispetto ambientale". Per queste aree del litorale la disciplina di trasformazione è subordinata ai piani particolareggiati, tra i quali il presente PUA 1, già indicato nel PRG come PUE 1. Esso interessa tutto il fronte a mare del territorio comunale, compreso il pontile Marisco, e gli edifici a valle e a monte dell'ultimo tratto di via A. Cosenza (da piazza dell'Ascensore al piazzale La Conca) e di via A. Caruso, per una superficie complessiva di circa 6,9 ettari.

Gli "interventi recenti", ovvero successivi al 1955, all'interno di questo ambito sono prevalenti, rilevandosi solo poche tracce superstiti del tessuto edilizio storico (il cd. *borgo del purgatorio*). Gli edifici risalenti agli anni precedenti al 1955, sia a marina di Alimuri sia a marina di Meta, risultano modificati da successivi interventi. La qualità di questo ridotto patrimonio immobiliare non ha particolare valore e/o pregio architettonico, ad eccezione di alcuni singoli episodi che meritano una maggiore attenzione per la loro tutela in quanto testimonianza di dignitosa edilizia minore.



*Fig. 1: Veduta della marina di Alimuri tra fine XIX e inizi XX sec.
(cd. "orti di Alimuri")*



*Fig. 2: Veduta della marina di Meta, prima metà del XX sec.
(cd. "borgo del purgatorio")*

Secondo il PRG, il piano particolareggiato/attuativo per questo ambito deve prevedere (cfr. *Piano regolatore generale*, cit. pp. 43-44):

1. per quanto concerne l'accessibilità:

- la riqualificazione del collegamento pedonale che da via Caracciolo scende verso la spiaggia di Alimuri¹;
- il ripristino del collegamento meccanico di piazza dell'Ascensore con la riqualificazione del punto di arrivo su piazza A. Caruso²;
- il ripristino del collegamento pedonale, in parte sostituito con la realizzazione di via A. Caruso, con il borgo del Purgatorio;
- il divieto di sosta delle automobili;

2. per quanto concerne la banchina:

- la riqualificazione dell'attuale piazza Caruso³ come spazio pubblico pedonale comprendendo parte del pontile Marisco, dove si potrebbe sistemare un eventuale punto di attracco per i mezzi del trasporto pubblico via mare⁴.

¹ Intervento realizzato quale opera di manutenzione straordinaria, 1997-1998.

² Intervento realizzato quale opera di manutenzione straordinaria, 1999.

³ Intervento realizzato quale opera di manutenzione straordinaria, cd. Passeggiata, ovvero "Via Naviganti Metesi", 2014-2016, progetto approvato con D.G. n. 151 del 21.07.2009.

⁴ Cfr. *Regolamento disciplina area demaniale della zona costruendo porto*, C.C. n. 43 del 28.06.2016.

3. per quanto concerne la spiaggia e il sedime retrostante:

- un regolamento, da predisporre di intesa con la soprintendenza, che disciplini i materiali, le tipologie e i colori dei manufatti legati alla balneazione⁵;
- i collegamenti pedonali tra l'arrivo dell'ascensore, la spiaggia di Alimuri e il borgo del Purgatorio, fino all'accesso del rio Lavinola⁶;
- le attrezzature di servizio, per la fruizione balneare e/o per il parco del Rio Lavinola, nell'area di sedime dell'antico Borgo del Purgatorio;
- gli spazi pubblici e le attrezzature di servizio alla fruizione pubblica della spiaggia, nel piazzale al confine con il comune di Vico Equense.

4. per quanto concerne l'edilizia esistente:

- interventi di recupero e soprattutto di riqualificazione degli interventi di edilizia recente anche ridefinendo i materiali e i colori delle facciate⁷;
- aree di sosta esclusivamente a scopo pertinenziale;
- la rimozione di tutti gli interventi a carattere provvisorio e delle superfetazioni che ostruiscono gli accessi storici e ostacolano la fruizione pubblica della spiaggia.

Per quanto riguarda la parte normativa della "Zona di tutela naturale" di questo ambito, relativamente alla parte ricadente in "Zona Territoriale 1a" in località di Alimuri-La Conca, si fa riferimento all'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del PRG:

Articolo 7

Zone di "tutela naturale" (Zona territoriale la del Put)

1. *Nelle zone di tutela naturale è perseguita la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse. In dette aree è pertanto inammissibile qualsiasi intervento di edificabilità, pubblica e privata, e di trasformazione degli assetti presenti.*
2. *Nelle zone di tutela naturale non possono in alcun caso essere consentiti:*
 - a) *i mutamenti di categoria di assetto vegetazionale e d'uso dei suoli rispetto a quella indicata nella tavola 3.qc nonché l'asporto di materiali e i movimenti di terra (quali sbancamenti, riporti e simili) che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio;*
 - b) *l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici;*

⁵ Cfr. Regolamento comunale di utilizzo delle aree demaniali marittime, approvato con D.C. 37 del 21.10.2015.

⁶ Intervento realizzato fino all'Hotel Giosuè a mare, cfr. nota 3.

⁷ Cfr. Piano del Colore, approvato con delibera C.C. n. 35 del 16.09.2009.

- c) *il deposito permanente di cataste di legna, di contenitori, di roulotte, caravan, container e simili, e di qualsiasi altro corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante;*
- d) *la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici spontanei e faunistici selvatici, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati o prescritti dai soggetti competenti;*
- e) *l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali e animali non autoctone.*

3. *Nelle zone di tutela naturale sono effettuabili esclusivamente:*

- a) *l'ordinaria gestione selvicolturale, che deve salvaguardare il patrimonio arboreo esistente favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone, essendo preclusi i rimboschimenti artificiali che contrastino con i dinamismi naturali ditali specie;*
- b) *la prosecuzione delle pratiche colturali in atto sui suoli già da esse interessati alla data di adozione del presente Prg nonché sui suoli sui quali il ripristino dell'esercizio di pratiche colturali tradizionali sia espressamente previsto da progetti di interventi di restauro del paesaggio;*
- c) *la realizzazione e la manutenzione degli elementi viari per i mezzi di trasporto motorizzati, degli impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, solo se indicate dal piano urbanistico territoriale dell'area sorrentino-amalfitana;*
- d)⁸ *la manutenzione di strade e degli spazi di sosta esistenti, può essere mantenuta o ripristinata la pavimentazione in asfalto o in altri materiali impermeabilizzanti soltanto ove preesistente all'adozione del presente Prg;*
- e) *il ripristino e la manutenzione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, soprattutto ove funzionali all'accesso al mare o ai luoghi panoramici; tali percorsi e spazi di sosta non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque;*
- f) *la manutenzione di piste di esbosco e di servizio forestale;*
- g) *la realizzazione di opere di difesa del suolo, di difesa idraulica, e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere⁹;*
- h) *le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di:*
 - *manutenzione straordinaria;*

⁸ Modificato dal punto 1 del decreto Regione Campania, n. 811 del 02.12.2003.

⁹ Vale sottolineare, considerato che il "fronte-mare" dell'ambito PUA 1 è soggetto al fenomeno dell'erosione con conseguente arretramento della linea di costa, la possibilità di realizzare e/o mantenere le necessarie opere di difesa del suolo e di messa in sicurezza e salvaguardia dell'abitato e delle strutture turistico-balneari presenti. Tali opere sono consentite anche dai sovraordinati piani generali e di settore: P.S.A.I. R.F. - Piano stralcio assetto idrogeologico e rischio frane, 2015; P.S.D.C. - Piano Stralcio di Bacino per la Difesa delle Coste, 2012; P.G.A. DAM e P.G.R.A. DAM - Piani di Gestione del Distretto Appennino Meridionale (Acque e Rischio di Alluvioni), 2016.

- restauro e risanamento conservativo.

4. Nelle zone di tutela naturale sono compatibili le seguenti utilizzazioni¹⁰:

- a. *Naturalistiche: (escursionistica, ricreativa, d'osservazione e di studio-selvicolturale);*
- b. *Agricole, nei limiti di cui ai precedenti commi: (agricoltura, orticoltura, giardinaggio ornamentale - residenza per i conduttori dei fondi - attività connesse alla conduzione agricola dei fondi: depositi per attrezzi e macchine, serbatoi idrici, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri per animali - agriturismo e servizi connessi - rivendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici - pastorizia);*
- c. *Residenziali: (residenze permanenti e temporanee nei limiti di quelli esistenti - residenze collettive: convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme);*
- d. *Collettive e/o pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata: (sportive: campo da gioco¹¹ - infrastrutturali: impianti tecnici per la distribuzione di acqua energia elettrica e gas, servizi postelegrafici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza - giardini, parchi);*
- e. *Infrastrutturali di mobilità: (percorsi pedonali - percorsi ciclabili - percorsi carrabili esclusivamente nei limiti di cui ai precedenti commi - parcheggi)¹².*

Per quanto riguarda la parte normativa della "Zona di rispetto ambientale" di questo ambito, relativamente alla parte ricadente in "Zona Territoriale 2", si fa riferimento all'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del PRG:

Articolo 11

Zone di "rispetto ambientale" (Zona territoriale 2 del Put)

1. *Nelle zone di rispetto ambientale non è consentita l'edificazione. Sono ammissibili solo le seguenti trasformazioni fisiche:*

- a) *la prosecuzione delle pratiche colturali in atto sui suoli già da esse interessati alla data di adozione del presente PRG nonché sui suoli nei quali il ripristino dell'esercizio di pratiche colturali tradizionali sia espressamente previsto da progetti di interventi di restauro del paesaggio;*
- b) *la realizzazione e la manutenzione degli elementi viari per i mezzi di trasporto motorizzati, degli impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, e delle altre opere indicate dal piano urbanistico territoriale dell'area sorrentino amalfitana;*

¹⁰ Modificato dal punto 3 della delibera provinciale n. 45 del 27.06.2002 e dal punto 1 del decreto Regione Campania, n. 811 del 02.12.2003.

¹¹ Modificato dalla delibera provinciale n. 85 del 22.07.2003.

¹² Si precisa che in tale lett. e) possono essere incluse anche quelle opere necessarie per abbattere le barriere architettoniche e consentire, per esempio, il raggiungimento dal piazzale La Conca della spiaggia/arenile sottostante tramite rampa inclinata (cfr. scheda di analisi n. 46).

- c) *la realizzazione e la manutenzione di spazi di sosta in immediata contiguità con gli elementi viari; gli spazi di sosta di nuova realizzazione non devono comportare sbancamenti né realizzazione di muri di sostegno, e non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque; degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati può essere mantenuta o ripristinata la pavimentazione in asfalto o in altri materiali impermeabilizzanti soltanto ove preesistente all'adozione del presente PRG;*
- d) *la realizzazione, il ripristino e la manutenzione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, soprattutto ove funzionali all'accesso al mare o ai luoghi panoramici; tali percorsi e spazi di sosta non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque;*
- e) *la realizzazione di opere di difesa del suolo, di difesa idraulica, e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere¹³;*
- f) *la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico che non comportino realizzazione di manufatti edilizi fuori terra e dei parcheggi di scambio sempre che non interferiscano con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi di cui alla zona "A";*
- g) *le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto dei commi 2 e 3.*
2. *Degli edifici esistenti nelle zone di rispetto ambientale sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:*
- *manutenzione straordinaria;*
 - *restauro e risanamento conservativo;*
 - *adeguamento funzionale.*
3. *Le trasformazioni fisiche di adeguamento funzionale sono ammissibili, una sola volta con riferimento alla configurazione e all'entità dimensionale dei manufatti esistenti alla data di entrata in vigore del presente PRG, nei seguenti casi, alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri:*
- a) *l'intervento sia volto a dotare gli alloggi degli impianti igienico-sanitari essenziali;*
- b) *la superficie utile netta dell'alloggio non sia inferiore a 30 metri quadrati;*
- c) *ove la superficie utile netta dell'alloggio sia pari o inferiore a 60 metri quadrati, l'incremento della superficie utile netta, conseguente all'intervento, non sia superiore a 6 metri quadrati;*
- d) *ove la superficie utile netta dell'alloggio sia superiore a 60 metri quadrati, l'incremento della superficie utile netta dell'alloggio, conseguente all'intervento, non sia superiore al 10 per cento di tale superficie utile netta, e comunque a 15 metri quadrati;*

¹³ Si rimanda alla precedente nota 9.

e) sia assicurato il rispetto delle essenziali caratteristiche strutturali, tipologiche e formali dell'edificio.

4. Le trasformazioni ammesse, prescritte e previste nelle zone di rispetto ambientale sono attuate, alternativamente:

a) in conformità alla disciplina dettata da piani particolareggiati, ove e per quanto dette zone ricadano in uno degli ambiti compresi entro i perimetri definiti dal presente PRG;

b) sulla base di progetti di interventi di restauro del paesaggio, segnatamente con riferimento agli elementi con più accentuate caratteristiche di naturalità (fossi, valloni, cenosi di vegetazione ripariale o comunque spontanea, e simili);

c) in base a progetti di opere pubbliche;

d) in base a progetti predisposti dai soggetti aventi titolo relativamente alle trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti di cui alla lettera g) del comma 1.

Nelle zone di rispetto ambientale, come specificato dalle norme del PRG, sono inoltre ammesse, con alcune limitazioni specificate nella normativa, attività di tipo: naturalistiche, agricole, di produzione di beni e servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale di proprietà pubblica o privata, residenziale, attività di cultura, culto, spettacolo e infine infrastrutture e attrezzature per la mobilità.

Per quanto riguarda invece la normativa per le "Zone A" di questo ambito, si fa riferimento all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del PRG:

Articolo 10

Zone "A" (Zona territoriale 2 del Put)

1. Le trasformazioni ammesse, prescritte e previste nelle zone "A" sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo, ognuno dei quali deve essere riferito all'interezza di uno degli ambiti definiti dal presente PRG. I piani particolareggiati sono tenuti a rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 dell'allegato alla parte VI/A del PUT in quanto compatibili con quelle di cui ai successivi commi del presente articolo. (cfr. osservazione di cui al prot. 3439/42 del 19.03.1999).

2. Nelle zone "A", fino alla data di approvazione dei piani particolareggiati di cui al comma 1, le trasformazioni che eccedono quelle di manutenzione ordinaria sono ammissibili soltanto ove siano strettamente finalizzate al consolidamento statico degli edifici e degli altri manufatti edilizi, mediante le operazioni volte ad assicurarne la stabilità, rafforzandone gli elementi strutturali, con la posa in opera di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature e simili, ovvero sostituendo, totalmente o parzialmente, taluni di tali elementi, ove e nella misura in cui siano collabenti o fatiscenti, senza modificazione delle relative posizioni, quote, pendenze e altre caratteristiche, anche formali. Nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati è altresì vietato il cambio d'uso tra le funzioni elencate al comma 12.

3. Nelle zone "A" i piani particolareggiati distinguono:
- a) le parti che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;
 - b) le parti nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.
4. Relativamente alle parti di cui alla lettera a) del comma 3 i piani particolareggiati definiscono una disciplina volta a prescrivere la conservazione o il ripristino delle caratteristiche individuate, mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
5. Relativamente alle parti di cui alla lettera b) del comma 3 i piani particolareggiati prevedono la ricostituzione delle caratteristiche individuate o la riproposizione delle regole conformative originarie mediante trasformazioni degli elementi fisici e dei loro insiemi in cui, e per quanto, esse sono state alterate e contraddette. Le regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica sono desunte dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti. Sono puntualmente definite le trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio risultanti da tali trasformazioni.
6. Relativamente almeno alle parti di cui alla lettera a) del comma 3, e in genere alle unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto, riconosciute come originarie, i piani particolareggiati dettano disposizioni volte a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili con l'osservanza delle disposizioni di cui ai commi da 7 a 10.
7. Le unità di spazio sono indicate come appartenenti a diverse categorie, in base alle caratteristiche tipologiche e formali rilevate, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.
8. Le categorie di unità di spazio possono essere condotte a raggruppamenti di categorie, con riferimento a caratteristiche presenti in tutte le categorie raggruppate, o con riferimento a periodi storici nel corso dei quali alla realizzazione delle unità di spazio hanno presieduto determinate regole conformative, aventi caratteri nettamente distinti rispetto alle regole conformative dominanti in altri periodi storici. L'inclusione di un'unità di spazio in una categoria, e quindi, eventualmente, in un raggruppamento di categorie, non deve comunque derivare rigidamente dalla data della sua realizzazione, ma piuttosto dalla riconoscibilità dell'applicazione, nella sua realizzazione, o in una sua successiva radicale trasformazione, delle regole conformative proprie di un determinato periodo storico.
9. Per ogni categoria di unità di spazio i piani particolareggiati:
- a) descrivono le caratteristiche ritenute identificative e distintive delle unità di spazio appartenenti alla categoria considerata;

b) *definiscono, con puntuale riferimento alle predette caratteristiche, le trasformazioni fisiche ammissibili con esse coerenti;*

c) *indicano le utilizzazioni compatibili, intese come quelle utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, le suddette caratteristiche, anche soltanto di organizzazione spaziale, proprie delle unità di spazio appartenenti alla categoria considerata.*

10. *Le utilizzazioni definite compatibili, sia delle unità edilizie che delle unità di spazio scoperto, sono concretamente attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano consentibili nell'integrale rispetto di quanto disposto circa le trasformazioni fisiche ammissibili relativamente alla categoria nella quale la specifica unità di spazio è inclusa.*

11. *I piani particolareggiati possono altresì stabilire, per la totalità delle unità di spazio, ovvero solamente per alcune di esse, nell'ambito delle utilizzazioni definite compatibili, specifiche utilizzazioni prescritte.*

Inoltre, al successivo comma 12¹⁴ del succitato art. 10, le NTA del PRG forniscono un elenco dettagliato delle utilizzazioni compatibili, tra le quali, per le peculiarità turistico-balneari dell'ambito interessato dal presente PUA 1, si segnalano le lettere b), c), d) ed e):

b. *Produttive purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumore e di odori dettate da ogni pertinente normativa: (artigianato di produzione: laboratori esclusivamente per la produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, magazzini, depositi, cantieristica minore – artigianato di servizio: ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli, ricovero, manutenzione, riparazione, rimessaggio di piccole imbarcazioni – attività commerciali nel limite del contingente fissato dal PRG ai sensi e per le finalità di cui all'art.10 della legge regionale 35/87: commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio nei limiti e con le modalità previste dallo specifico strumento di intervento per l'apparato distributivo concernete gli esercizi di vicinato e dello strumento di intervento per le medie strutture di vendita di cui agli artt. 13, 14 e 15 della legge regionale 1/2000, mercato, centro di servizio per il commercio e l'artigianato – ricettiva e di pubblico esercizio nel limite del contingente fissato dal PRG ai sensi e per le finalità di cui all'art. 10 della legge regionale 35/87: albergo, ostello, ristorante, bar – direzionale, nel limite del contingente fissato dal PRG ai sensi e per le finalità di cui all'art. 10 della legge regionale 35/87: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica).*

c. *Residenziali: (residenze permanenti e temporanee nei limiti di quelli esistenti – residenze collettive: convitti, alloggi, studentati, pensionati, conventi, caserme);*

d. *Collettive e/o pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata: (per la cultura, il culto e lo spettacolo: museo, teatro, auditorio, chiesa oratorio,*

¹⁴ Modificato dal punto 6 della delibera provinciale n. 45 del 27.06.2002.

cinematografo, sala di spettacolo - sociali e ricreative: centro sociale, culturale, ricreativo e polivalente - sportive: campo da gioco, palestra, piscina – per l'assistenza sociale e sanitaria: centro di assistenza, casa di riposo, residenza protetta – per l'istruzione di base: asilo, scuola materna, scuola dell'obbligo – per l'istruzione superiore – per l'istruzione universitaria – sanitarie: ambulatorio, poliambulatorio - infrastrutturali: impianti tecnici per la distribuzione di acqua energia elettrica e gas, servizi postelegrafici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza – giardini, parchi);

- e. Infrastrutturali di mobilità: (percorsi pedonali – percorsi ciclabili – percorsi carrabili – parcheggi – stazione autobus, deposito e parcheggio autobus – pontile per l'attracco di mezzi nautici di servizio pubblico).

All'interno dell'ambito del PUA 1 vi sono anche tracciati viari antichi (accesso pedonale al *borgo del purgatorio* da via A. Caruso; accesso pedonale alla marina di Meta da via A. Cosenza attraverso i Gradoni dei pescatori; accesso pedonale alla marina di Alimuri da via F. Caracciolo attraverso i Gradoni di Alimuri, cd. *pennini*; inoltre, le Traverse I, II, III Alimuri) evidenziati nelle Tavole 11.p e 12.p del PRG (?) e tutelati con la disciplina di cui all'art. 29 delle NTA:

Articolo 29

Infrastrutture per la mobilità

1. Nelle tavole 11.p e 12.p del PRG sono indicate le seguenti infrastrutture per la mobilità:
 - a) strade;
 - b) ferrovie;
 - c) percorsi pedonali;
 - d) parcheggi di relazione e di scambio.
2. Le infrastrutture di cui al comma 1, lettera a) e b) sono indicate come esistenti, ovvero da conservare nella rispettiva esistente posizione, essendo ammissibile il mutamento della rispettiva configurazione fisica e/o della rispettiva esistente funzione.
3. Le infrastrutture di cui al comma 1, lettera a) sono indicate come modifica di tracciati esistenti e nuovi tracciati, essendo ammissibile la nuova configurazione indicata nelle tavole di piano anche mediante nuova costruzione.
4. Le infrastrutture di cui al comma 1, lettera c) sono indicate come:
 - antichi da tutelare, ovvero da conservare nella rispettiva esistente posizione e configurazione fisica essendone vietata qualsiasi alterazione dei caratteri originari e segnatamente della configurazione dei muri perimetrali, per i quali va preclusa ogni alterazione (ad esempio apertura di passi carrabili, eccetera) e della pavimentazione originaria per i tratti ancora esistenti;

- antichi da ripristinare, ovvero da riattivare nella posizione e configurazione fisica originaria anche mediante interventi di ricostruzione ex novo;
- di nuova formazione, ovvero da realizzare mediante nuova costruzione, riuso di infrastrutture esistenti e integrazione di tratti a completamento della rete esistente. Tali percorsi sono aperti anche all'uso dei ciclisti e sono costituiti da viali e sentieri che si trovano nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali; assistiti, ovvero vettori meccanici (ascensori, scale mobili, eccetera) da realizzare mediante nuova costruzione essendo compresi i terminali del percorso e gli eventuali spazi di sicurezza, vigilanza e quant'altro necessario all'operatività dello stesso.



Fig. 3: Piazza A. Caruso, galleria d'accesso all'ascensore



Fig. 4: Piazza dell'Ascensore, edificio d'accesso all'ascensore

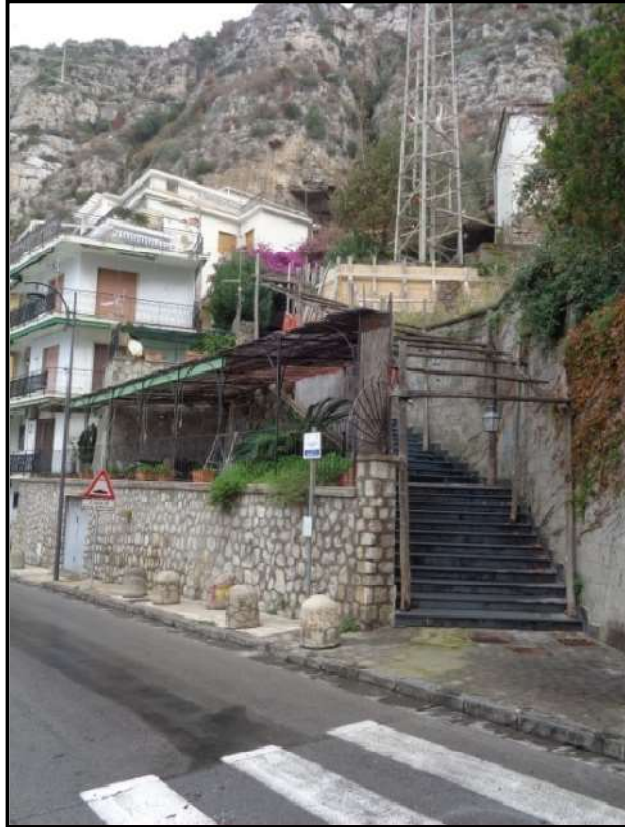


Fig. 5: Gradoni di Alimuri, già cd. pennini

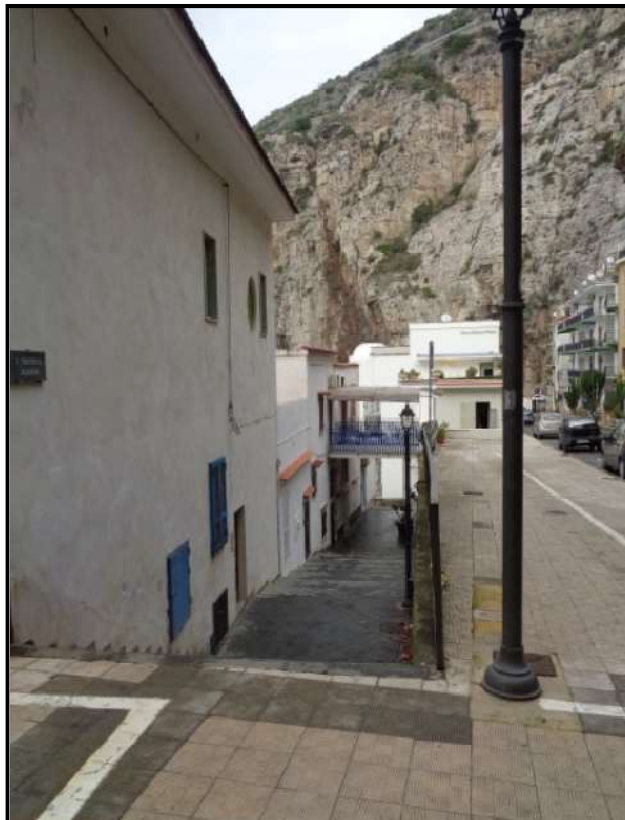


Fig. 6: I Traversa Alimuri



Fig. 7: II Traversa Alimuri



Fig. 8: III Traversa Alimuri



Fig. 9: Gradoni dei Pescatori



Fig. 10: Antico accesso al Borgo del Purgatorio



Fig. 11: Veduta della "passeggiata" Via Naviganti Metesi – tratto Alimuri



Fig. 12: Veduta della "passeggiata" Via Naviganti Metesi – tratto Marina di Meta

PARTE I

Il Put e il restauro urbanistico dei Centri storici: aspetti metodologici

L'“Allegato alla Parte VI/A” del PUT definisce i criteri per la redazione del “Piano Particolareggiato di restauro e di risanamento conservativo”, obbligatorio per le zone “A” di PRG. Il piano di recupero *“dev'essere redatto secondo la vigente legislazione urbanistica nazionale”*, programmando *“il risanamento conservativo da attuarsi mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario”* (cfr. pp. 4-5).

Il PUA 1 per l'ambito in oggetto persegue le finalità indicate nel PRG di Meta, ed è coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione espressi dal PUT e conforme ad esso. Esso mira a ripristinare, nella parte relativa ai borghi marinari e al litorale di Meta, ove possibile, le condizioni preesistenti all'anno 1955 che il PUT individua come soglia temporale limite per la perimetrazione dell'edificato storico e per le disposizioni di tutela ad esso riferite. Per questo motivo, attraverso un'analisi di dettaglio tesa all'approfondimento dello stato e della qualità del patrimonio edilizio “fabbricato per fabbricato”, in parte già effettuata in occasione delle indagini condotte per l'anagrafe edilizia, completata e verificata nel corso della redazione del presente PUA 1, è possibile introdurre all'ambito in oggetto le categorie d'intervento come definite dalla normativa statale e regionale, e già fatte proprie dal Regolamento Edilizio Comunale, integrando le modalità previste dal Titolo IV della L.R. 35/87 all'interno di ognuna di esse:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo (con le ulteriori modalità definite dalla vigente legislazione urbanistica nazionale).

A tali categorie sono integrate le nuove fattispecie:

- d) ristrutturazione edilizia;
- e) nuova costruzione (con l'esclusivo fine di recuperare l'assetto urbanistico della città storica nella sua conformazione precedente al 1955).

Tali nuove categorie non rappresentano modalità derogatorie o elusive dei criteri di tutela sanciti dal PUT, quanto piuttosto la concreta applicazione del metodo descritto nel citato “Allegato alla Parte VI/A” della *Relazione* costitutiva dello stesso PUT, finalizzato più in generale al restauro urbanistico del centro storico di Meta, applicabile anche alla Zona A dell'ambito del presente PUA 1.

Gli interventi previsti sono dunque regolati dalla normativa tipologica riportata nelle norme attuative, riferita alla classificazione dei tipi individuata nel citato “Allegato alla Parte VI/A”, integrata da ulteriori specifiche tipologie.

Dunque con il PUA 1, che segue l'impostazione metodologica del PUA 2, è stata operata, relativamente agli edifici presenti, la “classificazione tipologica degli organismi edilizi e delle relative possibilità di intervento” strutturata come indicato nel predetto *Allegato*, così come di seguito precisata e dettagliata nella Tavola p2:

- unità edilizie speciali:
 - di tipo 1 (ES1), formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, generalmente di proprietà pubblica, costituenti *“Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale”* [NON PRESENTI];
 - di tipo 2 (ES2), formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, generalmente di proprietà privata, anch’esse costituenti *“Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale”* [NON PRESENTI];
- unità edilizie di base: formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale:
 - di tipo 1 (EB1), costituenti *“Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell’edificio nel tempo”*; in questa categoria si sono incluse anche le grotte e/o i cd. *monazzeni*, che per quanto privi di funzione residenziale sono pur’essi esempi di edilizia minore, ovvero *organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale*;
 - di tipo 2 (EB2), costituenti *“Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali”*;
 - di tipo 3 (EB3), costituenti *“Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante”*;
 - di tipo 4 (EB4), costituenti *“Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche”*;
- unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS), costituite da *“Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni”*;
- unità di spazio aperte pubbliche (SPU), costituite dalle *“Aree inedificate pubbliche e quelle destinate alle piazze e alla viabilità”*;
- unità di spazio aperte private (SPR), costituite dalle *“Aree inedificate private pertinenti e complementari alle unità edilizie”*.

È opportuno confrontare tali tipologie con quelle indicate dal PUT (citato Titolo V allegato alla Parte VI/A) che sono:

1. *“Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale”* (tipologia tradotta nei tipi ES1 e ES2);
2. *“Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero*

caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo" (tipologia tradotta nel tipo EB1);

3. *"Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali"* (tipologia tradotta nel tipo EB2);
4. *"Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante"* (tipologia tradotta nel tipo EB3);
5. *"Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche"* (tipologia tradotta nel tipo EB4).

In particolare, il PUA 1, rilevata nell'ambito in oggetto l'assenza di *"Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati etc."* di cui al succitato punto 1, delle due macrocategorie tipologiche dell'edilizia esistente (unità edilizie speciali e unità edilizie di base) ne individua soltanto la seconda, nella quale a vario titolo sono comprese le quattro categorie indicate dal PUT, così come descritte ai punti 2, 3, 4 e 5, ovvero:

- le "unità edilizie di base", formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni residenziali, generalmente di proprietà privata.

In riferimento a tutte le sopra enucleate categorie, il PUA 1 elenca all'art. 6 delle NTA una serie di interventi ammissibili in ogni ipotesi di classificazione (senza aumento del carico insediativo se ricadente in zona R4/P4 e R3/P3 del P.S.A.I. - Piano stralcio assetto idrogeologico, 2015)¹⁵, specificandone le modalità attuative. Esse riguardano i seguenti temi:

- recupero dei sottotetti;
- ascensori;
- barriere architettoniche;
- frazionamento e accorpamento;
- vetrine
- impianti tecnologici e igienico-sanitari;
- opere di sicurezza;
- soppalchi;
- superfetazioni in copertura;
- parapetti su solai di copertura;
- lucernari su terrazze;
- volumi per impianti tecnologici;
- modifica delle bucatore sui prospetti del piano ultimo;
- elementi di arredo;

¹⁵ Sul punto si rimanda alle NTA, in part. artt. 12-13-14-15..

- attrezzature per attività turistico ricettive e a servizio della balneazione, purché conformi al *Regolamento comunale di utilizzo delle aree demaniali marittime*, al *Regolamento disciplina area demaniale della zona costruendo porto*, nonché ai contenuti del D.P.R. n. 31/2017.

Tali casistiche di trasformazione prevedono particolari specificazioni a garanzia della qualità degli interventi all'interno delle disposizioni della disciplina dei tipi.

Le disposizioni riguardanti i tipi: le trasformazioni e gli usi compatibili del patrimonio edilizio

Nel paragrafo precedente si è evidenziata l'assenza nell'ambito in oggetto di manufatti rientranti nella macrocategoria delle "unità edilizie speciali", per cui qui di seguito si definiscono nello specifico i criteri per l'intervento e l'uso sul/del patrimonio edilizio esistente all'interno della macrocategoria delle "unità edilizie di base", compatibili con le singole categorie tipologiche effettivamente presenti e individuate nelle Tavole p2.1 e p2.2.

Le "unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)" **ROSSO** comprendono l'"*Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo*". Si ribadisce che in tale categoria si sono incluse anche le grotte e/o i *monazzeni* presenti lungo la berma comunale, già rilevati e/o censiti in NCEU, e indicati sulla Tavola p2.1 con tratteggio rosso. Per tali unità EB1, il PUA 1 individua due sottotipi:

- sottotipo A: edilizia minore con funzione residenziale;
- sottotipo B: organismi edilizi non residenziali (grotte e *monazzeni*);

Le trasformazioni consentite per tali *unità EB1* dalla normativa del PUA 1 sono, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla valorizzazione degli elementi architettonici e al ripristino degli assetti alterati. Gli interventi devono essere conformi alla disciplina del Piano stralcio assetto idrogeologico – P.S.A.I. con riferimento alle zone di appartenenza¹⁶ e orientati alle seguenti finalità:

- recupero dell'impianto distributivo originario e del sistema dei collegamenti verticali;
- recupero dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici (scale, androni, atri, ballatoi, porticati, etc.);
- recupero dei fronti esterni e interni;
- modifica di aperture per il recupero di assetti precedenti;
- recupero di ambienti interni; per quanto riguarda gli organismi di cui al sottotipo B, il recupero degli ambienti interni deve salvaguardare l'originario paramento tufaceo senza apportare alcuna alterazione e/o modifica dello stato dei luoghi;

¹⁶ Cfr. Art. 12, NTA.

- recupero degli spazi liberi (cortili, porticati, giardini e orti), compresi gli elementi strutturali, architettonici e decorativi, con il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario;
- ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, documentate con apposita relazione storica;
- consolidamento, sostituzione di quanto non recuperabile, o ricostruzione di quanto distrutto, di murature portanti, solai e volte, tetti e terrazze, scale;
- eliminazione dei manufatti successivi al 1955 incongrui rispetto all'impianto originario e privi di interesse;
- inserimento di ascensori con particolare riguardo agli elementi architettonici e decorativi;
- inserimento di soppalchi con premialità di superficie compensativa e proporzionale alle superfici sottratte a seguito di ripristini o adeguamenti, ovvero relativamente alle grotte e/o *monazzeni* ai fini di una più idonea utilizzazione degli spazi interni alla luce di possibili diversi usi;
- riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura, successivi al 1955, purché si consegua un assetto coerente, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della cubatura oggetto di riconfigurazione;
- inserimento di parapetti per la praticabilità di solai di copertura, piani e torrini scala;
- introduzione di collegamenti verticali dalle unità abitative all'ultimo livello alle terrazze in copertura;
- apertura di lucernari emergenti su terrazze piane;
- introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici;
- modifica delle dimensioni, sui prospetti esterni e interni, delle bucaure del piano ultimo quand'esso risulti diversificato dal prospetto dei sottostanti piani e con apparato decorativo semplificato.

Per tali *unità EB1* le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti alla data di approvazione della presente disciplina, nonché:

- strutture associative, uffici pubblici e centri culturali (da intendersi anche quali spazi espositivi legati alla valorizzazione delle attività marinare con relativi servizi di supporto e/o accessori);
- usi abitativi a piano terra quando l'accesso sia dalla corte o dal giardino; tale uso non è consentito per gli *organismi edilizi* di cui al sottotipo B;
- attività artigianali e/o di piccolo commercio (bar-gelateria, ristorazione, etc.) al piano terra e ai piani primi ad essi collegati;
- box auto ai piani terra e/o interrati; tale uso non è consentito per gli *organismi edilizi* di cui al sottotipo B.

Le “unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)” **BLU** comprendono gli “Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali”. Le trasformazioni consentite per esse dalla normativa del PUA 1 sono, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla valorizzazione degli elementi architettonici e al ripristino degli assetti alterati in analogia con il tipo EB1. Gli interventi devono essere conformi alla disciplina del Piano stralcio assetto idrogeologico – P.S.A.I. con riferimento alle zone di appartenenza¹⁷. In aggiunta, per tale tipo la disciplina stabilisce, la riconfigurazione anche volumetrica delle trasformazioni recenti legittime o legittimate, intendendosi per esse ogni manufatto, o parte di esso, successivo al 1955 che risulti incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell’impianto originario dell’unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell’unità edilizia stessa.

Per tali *unità EB2* le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti alla data di approvazione del PUA 1, nonché, in analogia al tipo EB1:

- strutture associative, uffici pubblici e centri culturali (da intendersi anche quali spazi espositivi legati alla valorizzazione delle attività marinare con relativi servizi di supporto e/o accessori);
- usi abitativi a piano terra quando l’accesso sia dalla corte o dal giardino;
- attività artigianali e/o di piccolo commercio (bar-gelateria, ristorazione, etc.) al piano terra e ai piani primi ad essi collegati;
- box auto ai piani terra e/o interrati.

Le “unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)” **ARANCIO** comprendono gli “Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante”. Si tratta delle unità residenziali o destinate ad altri usi, costruite o configurate anche dopo il 1955, risultanti da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1955 senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando elementi caratterizzanti l’assetto o gli assetti storici precedenti. La norma individua tali tipi tra tutte quelle casistiche che possono definirsi effettivamente coerenti, ovvero che con accorti interventi di trasformazione *si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante*. Essa stabilisce le modalità attraverso le quali considerare *coerenti con il tessuto edilizio circostante* gli stessi tipi edilizi; ciò è possibile quando sussistono tutte le seguenti condizioni:

- a) l’unità edilizia è conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto che risultasse libero a tutto il 1955, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione senza sostituzione;

¹⁷ Cfr. art. 13, NTA.

- b) l'unità edilizia avente i requisiti di cui alla lett. a) ha conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;
- c) l'unità edilizia ha conservato un preesistente sedime, o è stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre ha immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non hanno modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue.

Per tali *unità EB3* la disciplina autorizza interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, fermo restando che eventuali interventi di ampliamento volumetrico, sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti stabiliti. Gli interventi devono essere conformi alla disciplina del Piano stralcio assetto idrogeologico – P.S.A.I. con riferimento alle zone di appartenenza¹⁸. L'eventuale ampliamento volumetrico deve essere contenuto entro l'originaria sagoma del fabbricato e può interessare esclusivamente spazi già coperti (benché non chiusi) e/o vanelle interne; in ogni caso, il volume complessivo (determinato pieno per vuoto) e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni consentite non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dall'ampliamento o ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art. 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti dell'edilizia "coerente": in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati. L'intervento assicurerà la conservazione delle destinazioni d'uso preesistenti nel tipo e nella quantità. Se dall'intervento si potrà ottenere un incremento delle superfici preesistenti, esse saranno finalizzate esclusivamente all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere, a nuove attività artigianali, o alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla demolizione senza ricostruzione in loco prescritta per gli *"Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche"*.

Per tali *unità EB3* le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti alla data di approvazione del PUA 1, nonché, in analogia ai tipi EB1 e EB2:

- strutture associative, uffici pubblici e centri culturali (da intendersi anche quali spazi espositivi legati alla valorizzazione delle attività marine con relativi servizi di supporto e/o accessori);
- usi abitativi a tutti i piani e al piano terra quando l'accesso sia dalla corte o dal giardino;

¹⁸ Cfr. art. 14, NTA.

- attività artigianali e/o di piccolo commercio (bar-gelateria, ristorazione, etc.) al piano terra e ai piani primi ad essi collegati;
- box auto ai piani terra e/o interrati.

Le “unità edilizie di base di tipo 4 (EB4)” **GIALLO** comprendono gli “Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche”; esse sono quelle unità configurate dopo il 1955 e non corrispondenti alle caratteristiche sopra descritte per le “unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)”, come stabilite all’art. 13 delle NTA. Per tali unità, il PUA 1 individua quattro sottotipi:

- edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante:
 - sottotipo A - unità edilizia costruita dopo il 1955, legittima o legittimata, su suolo libero o su sedime di demolizione;
 - sottotipo B - unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1955 senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l’assetto o gli assetti storici precedenti;
- strutture di carattere provvisorio:
 - sottotipo C - unità edilizia costruita dopo il 1955 su suolo libero, di carattere precario, non legittimamente esistente, realizzata in origine per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimossa al cessare della necessità e che abbia invece assunto un carattere di permanenza;
- strutture atipiche:
 - sottotipo D - unità edilizia costruita dopo il 1955 di carattere precario, legittimata con provvedimento postumo di condono edilizio.

Le trasformazioni ammesse per il tipo EB4 devono essere conformi alla disciplina del Piano stralcio assetto idrogeologico – P.S.A.I. con riferimento alle zone di appartenenza¹⁹, ai sottotipi sopra elencati e come di seguito descritte:

- *sottotipo A* - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzata al ripristino dell’impianto originario, o di ampliamento volumetrico nei casi consentiti per le unità edilizie di base di tipo EB3, disciplinate all’art. 13, comma 3; le trasformazioni consentite comprendono quelle di cui all’art. 6, con esclusione di quelli previsti ai commi 2, 10 e 14 a). Restano invece esclusi quegli interventi (recupero abitativo dei sottotetti, inserimento di parapetti su solai piani di copertura, realizzazione di elementi di arredo esterno tipo tettoie) che tendono alla valorizzazione di immobili la cui permanenza resta ingiustificata sotto il profilo urbanistico;

¹⁹ Cfr. art. 15, NTA.

- *sottotipo B* - interventi consentiti su tutte le unità edilizie (art. 6) nonché quelli di ristrutturazione edilizia da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico precedente al 1955 e tendenti al raggiungimento dei seguenti requisiti e condizioni:
 - a) recupero del preesistente sedime, delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla viabilità, con immissione sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza, del preesistente sistema di aderenze dei fronti o delle originarie distanze da altre unità edilizie contigue;
 - b) recupero degli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, e dell'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa con altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, o di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4);
 - c) l'eventuale incremento delle superfici preesistenti sia finalizzato esclusivamente all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come disciplinate dall'art. 19 della presente normativa, o all'uso di nuove attività artigianali, oppure alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla demolizione senza ricostruzione di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4).
- *sottotipo C* - le trasformazioni consentite comprendono interventi di demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario. Restano pertanto esclusi gli interventi (generalmente ammessi su tutti i tipi edilizi) che tendono alla valorizzazione di immobili la cui permanenza resta ingiustificata sotto il profilo urbanistico.
- *sottotipo D* - le trasformazioni consentite comprendono gli interventi previsti per il *sottotipo A*, anche in tal caso restano esclusi gli interventi (generalmente ammessi su tutti i tipi edilizi) che tendono alla valorizzazione di immobili la cui permanenza resta ingiustificata sotto il profilo urbanistico.

Le utilizzazioni compatibili sono quelle preesistenti o con esse compatibili. Con eccezione del *sottotipo C*, sono pure previste le attività artigianali e le attrezzature di quartiere di cui all'art. 3, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (come disciplinate dall'art. 19 della presente normativa), sia di iniziativa pubblica che privata in regime di convenzione, a ulteriore copertura della carenza di dotazioni. Il cambio di destinazione d'uso tra le utilizzazioni consentite dovrà garantire il rispetto delle quantità massime per la residenza e le attività terziarie prescritte dalla disciplina paesaggistica e territoriale vigente.

Inoltre, per le categorie previste dal PUA 1 che integrano quelle del PUT, come già nel PUA 2, la norma introduce nuove possibilità finalizzate esclusivamente al riassetto del tessuto urbanistico "fotografato" al 1955.

A questo proposito i residui di unità edilizie preesistenti ovvero le aree libere per crollo o demolizione, recente o meno, sono classificati dal PUA 1 come "*unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)*" **AZZURRO**.

Per esse la disciplina dispone:

- c1. ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario del tessuto urbano al 1955, la nuova edificazione, limitatamente alle parti crollate, mediante il ripristino filologico alla luce delle eventuali tracce residuali delle strutture preesistenti ovvero della documentazione fotografica d'epoca disponibile;
- c2. ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione sia incoerente sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente;
- c3. che le utilizzazioni compatibili, in aggiunta a quelle originarie documentabili, siano finalizzate all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 19), alla compensazione di volumi e superfici provenienti dai casi di demolizione senza ricostruzione (artt. 13 e 14) e alle attività artigianali collegate alla balneazione, alla marineria e ai servizi per il rimessaggio e/o la nautica da diporto, nel limite del 50% delle superfici utili complessive ammissibili;
- c4. che nel caso di sistemazione a raso è consentita la formazione di verde pubblico attrezzato o impianti per lo sport, senza volumi fuori terra o con strutture di servizio di carattere precario, nonché di parcheggi a raso o interrati.

Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione della presente disciplina, ove non sia intervenuta la proposta per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 2 o almeno il pre-progetto di cui al comma 4, i sedimi interessati sono destinati alle attrezzature pubbliche previste dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (art. 19), o di interesse territoriale anche di iniziativa privata subordinate alla stipula di idonea convenzione.

Ancora in sintonia con il PUA 2, il presente PUA 1 intende disciplinare in maniera esaustiva le trasformazioni e gli usi degli spazi aperti, sia di proprietà pubblica che privata.

Le "unità di spazio aperto pubbliche (SPU)" VERDE comprendono le strade, le piazze, gli slarghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, il molo, le scogliere, la berma comunale, inclusi i manufatti costitutivi e perimetrali. Per esse è prevista la conservazione della giacitura e dimensioni della maglia insediativa e dei tracciati viari, escludendo le modifiche non compatibili con la conformazione del tessuto storico. È ammessa la realizzazione di parcheggi a raso e interrati, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di arredo urbano, nonché l'installazione di edicole e chioschi-bar per la vendita a carattere stagionale in considerazione delle peculiarità dell'ambito in oggetto. Sono ammesse inoltre le trasformazioni tendenti al ripristino di assetti originari alterati in occasione delle nuove costruzioni, consentite per il ripristino del tessuto urbanistico precedente al 1955, purché assicurino soluzioni organiche degli spazi aperti compatibili anche con il pubblico interesse. Tali unità SPU comprendono anche ogni altro spazio connettivo delle unità di spazio delimitate. In tal caso, sono ammesse la sistemazione a verde, la realizzazione di parcheggi a raso e interrati, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di arredo urbano, edicole

e chioschi, con il mantenimento di giacitura e dimensioni dei tracciati viari, ed in generale le attrezzature di cui al D.M. 1444/68 ed alla normativa regionale.

Le “*unità di spazio aperto private (SPR)*” **MARRONE** sono invece le aree inedificate pertinentziali e complementari alle unità edilizie e sono distinte in:

- a) giardini, orti e spazi pavimentati, ovvero le aree usate come coltivo urbano o giardini ornamentali che abbiano concorso alla formazione di unità edilizie;
- b) spazi residuali dell’originaria morfologia, ovvero le aree residuali di processi di edificazione, a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, frammenti urbani dei costoni, o connettive delle unità edilizie;
- c) chioschi pavimentati o chioschi/giardino, ovvero spazi interclusi, generalmente porticati, pavimentati o sistemati a verde, terrazze a livello e/o solarium.

Per tali *aree SPR* la normativa consente interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, nonché al ripristino di giardini dismessi e degli elementi architettonici caratterizzanti (pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra, etc.), all’eliminazione delle superfetazioni e alla sistemazione a verde ornamentale con eventuale limitata integrazione di pavimentazioni impermeabili (non superiore al 30% dell’area e ai 50 mq.), alla realizzazione di tettoie e piscine (nel limite del 20 % dell’area e dei 50 mq., limite che può essere ampliato fino al 30% e a 70 mq. nel caso di strutture turistico-ricettive)²⁰, con l’integrazione ulteriore di elementi di arredo (pensi-line, gazebo, grillages, pergolati) e quant’altro previsto dal D.P.R. 31/2017; è inoltre possibile la realizzazione di parcheggi pertinentziali a raso o interrati, prevedendo per essi le necessarie opere di messa in sicurezza delle aree e di mitigazione ambientale.

Le utilizzazioni compatibili, oltre alle esistenti già individuate nel PRG, per le unità di cui alle lett. a) e b) sono quelle agricole e ornamentali, a verde pubblico o a uso pubblico. Le utilizzazioni compatibili per le unità di cui alla lett. c) sono quelle a verde, pubblico o a uso pubblico, complementari alle utilizzazioni consentite per l’unità edilizia di appartenenza, con esclusione di arredi e attrezzature anche di tipo mobile se non asservite a strutture balneari e/o turistico-ricettive. È sempre ammessa l’utilizzazione a parcheggi a raso delle superfici pavimentate. Nelle unità di spazio aventi un’utilizzazione in atto non rientrante fra quelle consentite, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, che non rendano l’unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni ammesse. Tali interventi, inoltre, qualora le utilizzazioni prescritte comportino l’acquisizione dell’unità di spazio interessata da parte di soggetti pubblici, non devono in alcun caso comportare addizioni volumetriche né di superfici. Più consistenti interventi restano ammessi se congiunti alla modifica delle utilizzazioni in atto con altre compatibili secondo la disciplina stabilita dal PUA 1.

²⁰ Sul punto si precisa che la L.R. 11/2010, art. 1, c. 1, nello stabilire che “Le strutture turistiche ricettive e balneari, in deroga alla normativa primaria e speciale e agli strumenti urbanistici paesistici, sovra-comunali e comunali vigenti, possono realizzare piscine, previo parere della competente Sovrintendenza ai beni ambientali e culturali”, non pone alcun limite di superficie.

Diversamente va affrontato il tema della disciplina per il cambio della destinazione d'uso degli immobili alla luce delle limitazioni poste dalla L.R. 35/87 per gli usi terziari e residenziali, le cui quantità limite, a Meta, sono già sature.

Innanzitutto va evidenziato che dall'anagrafe edilizia allegata al PRG emergono dati che contrastano in parte tale lettura, resa in sede di approvazione dello strumento urbanistico da parte della Provincia di Napoli. Se per le attività terziarie l'anagrafe dimostra che il limite di 3 mq. per abitante è già ampiamente saturato con le attività esistenti, determinando l'impossibilità di assentire nuove utilizzazioni a fini terziari, ovvero per "commercio, uffici, tempo libero, turismo, etc.", fermo restando le nuove utilizzazioni consentite dalla sopraggiunta normativa regionale (B&B, casa-vacanza, etc.) che non determinano mutamento delle originarie destinazioni d'uso degli immobili²¹, altro ragionamento vale per il residenziale per il quale l'amministrazione provinciale nell'approvare il PRG stralciò il dato riguardante il fabbisogno abitativo derivante dall'indice di affollamento, azzerando il dato che derivava dall'anagrafe ed escludendo pertanto la possibilità di realizzare edilizia residenziale e di consentire il cambio d'uso a vantaggio della residenza sull'intero territorio.

Nonostante i dati dell'anagrafe edilizia (1680 vani sovraffollati sull'intero territorio, occupati da 2528 abitanti – dati PRG), va rilevato che l'ambito del PUA 1, quasi non è interessato da sovraffollamento abitativo, considerato che la minima quota di edilizia residenziale presente è perlopiù utilizzata quale seconde case e/o case di villeggiatura. Pertanto si ritiene di poter escludere in esso, in linea con le limitazioni poste dalla L.R. 35/87 e ribadite dalla Provincia di Napoli, la possibilità di realizzare edilizia residenziale e di consentire il cambio d'uso a vantaggio della residenza. Il presente PUA 1, però, condivide l'impostazione del PUA 2 quando ritiene che è "proprio attraverso una norma di dettaglio, tipica dello strumento attuativo particolareggiato" che risulta possibile gestire, in ogni caso, il cambio d'uso attraverso la metodologia individuata dall'art. 18 delle NTA (cfr. Elaborato P1), nel rispetto delle limitazioni indicate nella legge regionale.

Dunque anche la normativa del PUA 1 definisce in maniera particolareggiata, adattata alla fattispecie di quest'ambito urbano, le differenti tipologie di utilizzazione, individuando 5 categorie nelle quali sono specificate le funzioni tra loro omologhe. Esse sono:

- a) abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza, quali servizi collettivi per le abitazioni (sportelli bancari, agenzie assicurative, ambulatori medici), studi professionali, e attività similari (autorimesse e box auto, depositi a servizio delle abitazioni e/o delle attività commerciali);
- b) attività balneari, marinare e di produzione e/o commercio dei prodotti della pesca; attività ricettive di tipo B&B, casa-vacanza e similari e relative funzioni di servizi alla persona (ristorazione, servizi ricreativi e/o sportivi, diving e pesca-turismo, riparazioni, lavanderie, tintorie e servizi di bellezza);

²¹ Cfr. L.R. 5/2001 e s.m.i..

- c) attività terziarie per la produzione di servizi (strutture culturali, sanitarie, per la formazione superiore, sportive, commerciali o all'ingrosso compatibili con il vigente strumento di disciplina delle attività commerciali) e relative funzioni di servizio;
- d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio;
- e) attività ricettive (alberghi) e relative funzioni di servizio.

L'articolo consente il cambio della destinazione d'uso quando determini mutamento dalla categoria b) alla categoria d) e viceversa, nonché dalla categoria c) alla categoria e) e viceversa, ovvero in tutti i casi in cui non trovi applicazione la limitazione degli artt. 9 e 10 del PUT. Per rispettare invece il dispositivo regionale, limitazioni vengono poste per gli ulteriori casi di cambio di destinazione d'uso, consentendo il mutamento con i seguenti limiti:

- 1) dalla categoria a) alla categoria b) e non viceversa;
- 2) dalla categoria a) alla categoria e) e viceversa, se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici e alle condizioni che le abitazioni ricavate a piano terra non abbiano accesso diretto dalla strada;
- 3) dalla categoria a) alla categoria d) e non viceversa;
- 4) dalla categoria a) alla categoria e) e viceversa, se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici e alle condizioni che le abitazioni ricavate a piano terra non abbiano accesso diretto dalla strada;
- 5) dalla categoria b) alla categoria c) e viceversa, se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;
- 6) dalla categoria b) alla categoria d) e viceversa, se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;
- 7) dalla categoria c) alla categoria d) e viceversa, se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici.

L'innovazione contenuta nella norma consente dunque, al verificarsi di determinate circostanze, il cambio di destinazione d'uso anche per destinazioni contingentate per effetto delle norme del PUT. All'uopo l'ufficio comunale è chiamato a tenere un registro in cui annotare le eventuali nuove disponibilità di funzioni derivanti dalle disponibilità manifestate nelle istanze pervenute di cambio di destinazione d'uso di segno opposto. In caso di indisponibilità l'ufficio si pronuncia definitivamente in maniera negativa entro 120 giorni dall'istanza. Tale registro deve essere accessibile al pubblico al fine di agevolare l'accoglimento delle istanze, garantendo al contempo la riservatezza dei soggetti iscritti.

La norma chiarisce pure i casi in cui non costituisce cambio di destinazione d'uso il mutamento di destinazione all'interno delle summenzionate categorie, precisandone anche le limitazioni (art. 18, comma 9, NTA), ma garantendo il prevalente pubblico interesse a salvaguardare e incrementare la vocazione marinara, balneare e turistica dell'intero ambito del PUA 1 (art. 18, comma 9, lett. a.2, NTA).

Per incrementare le dotazioni pubbliche, elevando così le quantità minime individuate dal PRG, il mutamento di destinazione d'uso viene pure consentito quando risulta a vantaggio delle funzioni inerenti a spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di iniziativa pubblica o privata di uso pubblico in presenza di

convenzionamento con il Comune. Nel caso di attrezzature per il quartiere, anche il PUA 1 privilegia l'iniziativa privata attraverso l'assoggettamento all'uso pubblico delle attrezzature, mediante la stipula con l'amministrazione comunale di apposita convenzione che ne disciplini l'uso e ne garantisca appunto l'interesse pubblico.

La convenzione

L'articolo 18 delle NTA del PUA 1 stabilisce che la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 11 della L.R. 35/87 può avvenire su iniziativa dei privati, assicurando l'interesse pubblico attraverso una convenzione che ne fissi la modalità d'uso da parte dei residenti. A tal fine, il Proponente presenta al Sindaco un progetto preliminare per la realizzazione di un'attrezzatura ad uso pubblico. Il Servizio Urbanistica comunale ne accerta la conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale e a quello attuativo, in risposta alla domanda di standard urbanistici. Il Servizio LL.PP. ne accerta la rispondenza ai requisiti tecnici di norma adottati dal Comune per realizzazioni pubbliche di analoga tipologia.

Sulla base del progetto preliminare, con deliberazione di Giunta Comunale è approvata la fattibilità urbanistica dell'intervento, e successivamente il progetto definitivo unitamente alla Convenzione, quale schema definitivo da sottoporre alle firme. Il Proponente si impegna a realizzare le opere nel rispetto della normativa dei lavori pubblici a proprie spese.

La mancata osservanza degli obblighi assunti con la Convenzione comporta l'applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al PRG e al PUA. Alla stipula della Convenzione, il Proponente presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

Le disposizioni riguardanti i parcheggi pertinenziali, la tutela degli alberi e le reti di sottoservizi e impianti tecnologici

Riguardo ai parcheggi pertinenziali, le norme del presente PUA 1 perfezionano le disposizioni generali stabilite dall'art. 26 delle NTA del PRG, che al comma 2 chiarisce: *"I piani particolareggiati [...] possono prevedere la realizzazione di parcheggi di pertinenza [...] puntualmente localizzandoli e dettando ogni opportuna disposizione relativa alla loro configurazione e sistemazione, volta tra l'altro, nel caso di parcheggi scoperti, a evitare la vista dall'alto e, ove opportuno, lateralmente delle auto in sosta e ogni altro negativo impatto visivo"*. Pertanto, nel caso dell'ambito in oggetto, in considerazione della eventuale ubicazione di parcheggi in un contesto di particolare pregio ambientale, la disciplina introduce ulteriori condizioni a garanzia di tutela dell'area, evitando attività di speculazione immobiliare, assicurando l'effettivo godimento di tale possibilità di trasformazione unicamente da parte dei residenti e/o per soddisfare le esigenze delle attività turistico-ricettive presenti e con destinazione d'uso vincolata, come recita l'art. 25bis delle NTA del PRG che fa propria la Delibera Provinciale n. 85 del 22.07.2003. A questo fine, la norma prescrive:

- a) che l'istanza per loro realizzazione sia proposta dal proprietario dell'immobile oggetto della nuova destinazione, titolare di una o più unità abitative preventivamente individuate e/o di attività turistico-ricettiva presenti in un territorio compreso nel raggio di metri cento calcolato in linea d'aria tra i portoni di ingresso;
- b) che, ad integrazione dell'uso proprio o in alternativa a esso, il richiedente si impegni alla cessione dei posti auto proposti a proprietari di unità abitative preventivamente individuate, presenti in un territorio compreso nel raggio di metri cento calcolato in linea d'aria tra i portoni di ingresso, e con l'esplicito consenso dei proprietari delle medesime unità abitative;
- c) che l'istanza che riguardi parcheggi interrati su suolo libero, indipendentemente dalla natura di posti auto in stalli in autorimessa comune o di singoli box pertinenziali, o anche di posti auto/pullman riservati alle attività turistico-ricettive presenti, sia conforme alle prescrizioni di cui all'art. 26 delle NTA del PRG, comma 1, con particolare riguardo alle ipotesi relative alla "soluzione B" e alla "soluzione C", e comma 3, lettera b), ovvero "numero massimo di 2 livelli interrati nel caso di occupazione dell'intera area del lotto";
- d) che in ogni caso il progetto preveda l'integrazione di idonee piantumazioni finalizzate a mitigare l'impatto dell'intervento sul contesto storico e paesaggistico, così come disciplinato al comma 3, lettera a) del citato art. 26 delle NTA del PRG e agli artt. 21 e 23 delle NTA del presente PUA;
- e) che la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali rispetti la normativa sovraordinata regionale (PUT).

La normativa di dettaglio (art. 23, NTA) individua specifiche disposizioni a tutela degli alberi esistenti nell'ambito 1, stabilendo che essi non possano essere abbattuti senza nullaosta dell'ufficio comunale, sulla base di certificazione agronomica attestante la pericolosità per la pubblica incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero in presenza di insopprimibili esigenze di ordine agronomico, fitosanitarie e di diradamento colturale.

La norma dispone inoltre tutti gli accorgimenti possibili per salvaguardare gli alberi nell'esecuzione di lavori, vietandone il danneggiamento del fusto, la capitozzatura delle branche principali, la ceduzione, in assenza di nulla osta rilasciato dall'ufficio comunale, sulla base di perizia agronomica che attesti la correttezza dell'intervento, la potatura fuori dai periodi indicati, il danneggiamento degli apparati radicali mediante trattamenti chimico-fisici, il tranciamento delle radici. Essa introduce disposizioni in occasione di lavori ai sottoservizi e puntualizza le sanzioni in caso di inottemperanza.

Il PUA 1 definisce in normativa (art. 24, NTA) la modalità di esecuzione delle reti di sottoservizi e degli impianti tecnologici, disponendo che essi trovino sistemazione in appositi tracciati interrati lungo le strade comunali, fuori dai marciapiedi ove possibile. Per la realizzazione delle opere interrate su suolo pubblico andranno preventivamente consultati i gestori delle reti per evitare interferenze tra le opere.

La norma stabilisce che la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive che prevedono l'installazione di antenne, anche satellitari, in tutti i casi di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia

estesi all'intero fabbricato, rispetti parametri e limiti al fine di attenuarne l'impatto visivo.

Il PUA 1 recepisce in normativa (art. 25, NTA) gli indirizzi generali del Piano di Gestione Acque del Distretto Appennino Meridionale relativamente al trattamento delle acque, al recupero e alla riduzione del consumo di acqua potabile.

Il recupero edilizio: gli interventi destinati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo compresi nel perimetro del piano

L'ambito del presente PUA 1 ha caratteristiche diverse sotto l'aspetto residenziale dalle altre parti della città. Infatti, il ridotto patrimonio immobiliare è formato prevalentemente da case ad uso stagionale, perlopiù composte di soli 2/3 vani utili, e da 2 strutture alberghiere. Ciononostante, e pur non registrandosi fenomeni di sovraffollamento se non in minima parte (circa 18 vani)²², va comunque consentito, come già disciplinato dal PUA 2 per l'ambito del centro storico, l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari di maggiore consistenza per soddisfare le mutate esigenze abitative, estensibili anche alla residenza stagionale, come per esempio la richiesta di maggiore autonomia da parte di nuovi nuclei familiari. I dati dell'anagrafe edilizia del PRG localizzano nell'ambito del PUA 1 la presenza di abitazioni periodicamente inoccupate perché, come già riferito, riservate alla residenza stagionale. Secondo i dati ISTAT riportati nel PRG circa 1.844 vani (su un totale di 2.596 vani censiti non occupati) sono utilizzati per vacanza: di questi almeno il 10% ricade nell'ambito del PUA 1, come emerge da una lettura ragionata dei surrichiamati dati dell'anagrafe edilizia: i vani segnati come abitazioni estive, al netto di wc e servizi, sono circa 189²³.

La demografia. L'ultimo dato disponibile al momento della redazione del PRG fissava a 7.637 il numero degli abitanti di Meta a fine 1997, mentre erano 7.577 a fine 1996 e 7.392 risultavano al censimento del 1991. Ora sono 7.945 all'01.01.2017 - dato ISTAT. Nonostante i valori in crescita, l'analisi del movimento anagrafico evidenziava negli ultimi cinque anni (fonte PRG) una riduzione del tasso medio annuo di crescita totale, pari a 0,80 nel decennio 1981-1991, e a 0,52 al 1997. Dunque era confermata la tendenza al progressivo rallentamento della crescita demografica dovuto in particolare alla riduzione del tasso di crescita naturale che in quegli ultimi cinque anni era stato pari a 0,31 (0,41 nel quinquennio precedente), con un valore invece significativo di crescita sociale raddoppiata tra il 1996 e il 1997.

Di tendenza opposta risultava il tasso di incremento medio annuo delle famiglie. Alla fine del 1996 le famiglie erano 2.615 a fronte di 2.410 censite nel 1991, con un incremento medio annuo dell'1,7% nel quinquennio 1992-1996 (1,5% nel decennio 1981-1991 e 1,3% nel decennio ancora precedente). All'01.01.2017, dato ISTAT, le famiglie sono 3.014, per cui si è registrato fino al 2014 un costante aumento del numero di nuclei familiari che passa da 2.919 del 2005 a 3.076 del 2014; una flessione

²² Dati PRG, Anagrafe Edilizia, schede: nn. 724 (8 vani), 562 (6 vani), 563 (1 vano), 560 (3 vani).

²³ Dati PRG, Anagrafe Edilizia: schede nn. 727 (5 vani), 559 (32 vani), 747 (3 vani), 643 (7 vani), 724 (21 vani), 561 (30 vani), 562 (50 vani), 564 (15 vani), 563 (26 vani).

si è registrata invece nell'anno 2015 con 3.006 famiglie; infine una lieve risalita nel 2016 con 3.014 famiglie, con un numero medio di componenti pari a 2,62. Tendenza che trova riscontro, peraltro, nell'evoluzione dei dati nazionali degli ultimi decenni e, anche se in misura più lieve, nelle regioni meridionali inclusa la Campania e l'area napoletana, dove si assiste al crescente divario dell'andamento della popolazione e del numero di famiglie, al punto che il ritmo annuo di crescita di queste ultime, anche nel caso di Meta, è quasi sempre superiore a quello dei residenti.

Evidentemente tali fenomeni (invecchiamento della popolazione, ridotti tassi di natalità, aumentato peso della popolazione in età adulta e, soprattutto, evoluzione delle tipologie familiari) hanno un impatto diretto anche sul dimensionamento dei piani e sulle modalità d'uso del patrimonio abitativo.

Il primo effetto è la progressiva riduzione delle dimensioni medie dei nuclei familiari, che a Meta ha raggiunto il valore di 2,9 a fine 1996, mentre era 3,1 nel 1991 (censimento ISTAT). Allo stato attuale è ancora più basso, pari a 2,62 (dato ISTAT, 2016), ad evidenziare proprio l'incremento del numero di famiglie e la conseguente necessità di reperire nuovi alloggi per le nuove famiglie. Tale crescita mette in crisi le previsioni di fabbisogno abitativo che il PUT prescrive di effettuare esclusivamente in termini di abitanti e di stanze, e non di famiglie e di alloggi. È evidente infatti, come si leggeva già nel PRG, che si realizzeranno a Meta nei prossimi anni condizioni di coabitazione e di sovraffollamento che potrebbero trovare soluzione solo con politiche di programmazione e di pianificazione a scala comprensoriale.

Il fenomeno resta intanto contrastabile in parte mutuando dal PUA 2 la scelta di offrire la possibilità di frazionare gli immobili, consentendo in tal modo anche nell'ambito in oggetto di incrementare, a parità di vani esistenti, il numero di unità abitative per far fronte al mutato fabbisogno, pure a parità di numero di utenti.

*Il patrimonio abitativo*²⁴. A Meta il patrimonio edilizio è cresciuto nel decennio 1981-1991 di poco più del 15% per un totale di 2.790 abitazioni. Una crescita inferiore a quella della media dei comuni dell'area che è stata pari al 19%. L'anagrafe edilizia fornisce dati, pur se al 1998, più ricchi rispetto a quelli ISTAT.

Tali dati segnalano la presenza di 3.019 unità abitative, con un incremento di 229 rispetto al 1991: circa 38 nuovi alloggi ogni anno fino al 1997, in media con il ritmo del precedente decennio intercensuario. Procedendo nel confronto in considerazione della diversità dei criteri di rilevazione, sono stati censiti complessivamente 11.749 vani abitabili, 372 in più (pari al 3,2%) rispetto al totale delle stanze calcolato nel 1991 che erano 11.377. Dunque un incremento di alloggi molto superiore a quello dei vani (8,2% contro 3,2%), con la conseguente riduzione della dimensione media degli alloggi fino a 3,9 vani per unità abitativa.

Il fenomeno è legato all'attività edilizia post-sisma del 23.11.1980 ai sensi della Legge 219/81, che però, va detto, non ha interessato l'ambito del PUA 1. Infatti, premesso che a Meta prevale l'edilizia storica (il 55% del patrimonio immobiliare esistente è

²⁴ Questo paragrafo è tratto dalla *Relazione* del PRG, pp. 14-17, aggiornato coi dati riferibili all'ambito del PUA 1.

stato costruito prima del 1945), l'attività di ricostruzione e ristrutturazione ha comportato un incremento delle unità edilizie pre-esistenti, la modifica radicale delle unità tipologiche originarie e un aumento della densità e del carico urbanistico. Questa pratica ha determinato un peggioramento del patrimonio abitativo che, come si evince dai dati ISTAT, presentava dimensioni più confortevoli rispetto al resto dell'area, tanto che ogni famiglia aveva a disposizione in media 1,3 stanze e 27,7 mq. pro-capite, mentre i corrispondenti dati provinciali sono 1,1 e a 24,5.

Dall'anagrafe edilizia del PRG risulta che gli occupanti permanenti, 7.288, sono inferiori sia agli abitanti risultanti all'anagrafe comunale al 31 dicembre del 1996, 7.577, sia a quelli del censimento ISTAT del 1991, 7.392. Diminuiscono, in controtendenza rispetto al decennio precedente, le abitazioni occupate e ancora di più i vani occupati mentre aumenta l'affollamento, tanto che più di un terzo (il 35%) degli abitanti vive in condizioni di sovraffollamento.

Il dato dell'anagrafe edilizia sulle condizioni di sovraffollamento mostra valori preoccupanti per una parte della popolazione. Quasi un vano ogni cinque tra quelli occupati risulta abitato in media da più di 1,5 persone. La relativa schedatura consente di localizzare queste condizioni presso gli edifici dell'intervento pubblico di via Casa Lauro e in parte dell'edificato dell'area centrale, soprattutto verso monte e, al fine di risolvere almeno le situazioni più gravi, essa fornisce l'elenco degli alloggi nei quali si è riscontrato un affollamento superiore a 1,5 ab/vano. Per quanto riguarda l'ambito del presente PUA 1, come già accennato, si registrava un affollamento pari a 0,37 in via A. Cosenza 159 (6 vani per 8 abitanti), a 0,14 in via A. Cosenza 153 (6 vani per 8 abitanti), a 0,15 alla II Traversa Alimuri (1 vano per 4 abitanti) e, infine, a 0,38 in via Caruso 15 (3 vani per 5 abitanti).

Infine, ancora con riferimento al PRG, le unità abitative non occupate (735) risultavano in aumento sia in valori assoluti che in percentuale rispetto ai dati ISTAT del 1991 (409) e, ovviamente, in aumento sono anche i vani non occupati, da 1.679 a 2.597. La consistenza del patrimonio edilizio inoccupato, che anche nell'anagrafe edilizia raggiunge valori percentuali al di sotto della media dell'area, è stata oggetto di ulteriori elaborazioni sulla base dei dati dell'anagrafe edilizia e dell'ISTAT. Ma, relativamente all'ambito in oggetto, è emerso che il patrimonio abitativo non occupato è dovuto esclusivamente alla residenza stagionale.

La quota dei vani utilizzati per vacanza, con riferimento ISTAT (censimento 1991), copre più dei due terzi (71%) del patrimonio abitativo non occupato. In valore assoluto si tratta di 1.844 vani sui 2.597 censiti dall'anagrafe edilizia (e per essi si calcoleranno i relativi standard di attrezzature pubbliche come previsto dal comma 1 dell'art. 11 della L.R. regionale 35/87). Si devono poi considerare i vani occupati da non residenti per motivi di studio o di lavoro, circa il 5% del totale, pari a 130 vani. I vani non occupati e allo stato attuale non disponibili per la residenza permanente sono quindi 1.974.

Restano ancora 623 vani (2.597-1.974) che corrispondono al 24% del patrimonio non occupato. Dai dati dell'anagrafe è stato possibile individuare le unità abitative che risultano non occupate perché fisicamente inagibili (ad esempio edifici al rustico, in ristrutturazione, allo stato di rudere) che assommano a 408 vani, ma non ve ne sono

nell'ambito PUA 1, come si evince dalla tabella allegata a pag. 22 della *Relazione* al PRG.

Del resto, come è emerso dai sopralluoghi effettuati e dalle informazioni ricevute, è da escludere per ora la possibilità di recuperare ai fini abitativi le parti ruderizzate dell'antico borgo del purgatorio, semmai da destinare insieme alle aree di pertinenza, ad attrezzature pubbliche e/o al servizio del Parco di Rio Lavinola, computate nel relativo dimensionamento.

In definitiva, appare evidente come il frazionamento possa costituire una opportunità per alleviare il fenomeno, benché minimo, del sovraffollamento rilevato anche per l'ambito del PUA 1 attraverso l'analisi dei dati dell'anagrafe edilizia, permettendo di colmare il dato, pur parzialmente, con quello proveniente dalle unità sottoutilizzate.

Proporzionamento del piano regolatore generale: vani residenziali²⁵

I criteri per il dimensionamento del PRG sono fissati dall'art. 9 della L.R. 35/87 che stabilisce il fabbisogno di nuove residenze come sommatoria di tre componenti: l'incremento demografico, la riduzione dell'indice di affollamento, la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti. Il PUT prescrive che il fabbisogno dev'essere soddisfatto tenendo conto della quota relativa al recupero edilizio e di quella relativa all'edificazione in zona agricola. Il dimensionamento definitivo da PRG aggiorna i dati ISTAT, grazie ai dati definitivi dell'anagrafe edilizia.

Per quanto concerne l'incremento demografico, la disponibilità del dato stima la popolazione al 2008 in 7.789 abitanti (7.577 + 212 di incremento nel decennio calcolati secondo le prescrizioni del PUT), mentre il dato (Istat) conta 7.986 abitanti al 2012 abitanti e 7.945 al 2016, registrandosi parimenti una lieve flessione nel numero delle famiglie (da 3.051 a 3.014).

Per quanto concerne il fabbisogno relativo alla riduzione dell'indice di affollamento, i dati definitivi dell'anagrafe hanno confermato che l'affollamento medio risulta inferiore a un abitante a vano (0,8). Si è già detto che l'anagrafe edilizia ha rilevato però specifiche insostenibili situazioni di affollamento, anche superiori a 5 abitanti per vano, e che più di un terzo della popolazione vive in condizioni di sovraffollamento. L'anagrafe edilizia censisce e localizza le situazioni di disagio abitativo per sovraffollamento. Per ridurre almeno parte di queste condizioni ci limitiamo a considerare il fabbisogno necessario a eliminare il sovraffollamento "patologico", e cioè a partire da 2 ab/vano (il doppio dell'indice medio fissato dal PUT). Condizioni di affollamento corrispondenti o superiori a 2 ab/vano sono state rilevate dall'anagrafe edilizia in 107 alloggi occupati da 519 abitanti, che generano un fabbisogno di 282 vani (calcolato come differenza fra i 519 abitanti e i 237 vani attualmente da essi occupati e riutilizzabili).

In effetti, sarebbe stato corretto calcolare un fabbisogno pari a quello necessario a eliminare tutte le condizioni di sovraffollamento superiori a 1 ab/vano, riducendolo poi

²⁵ Questo paragrafo è in parte tratto dalla *Relazione* del PRG, pp. 17-22, aggiornato coi dati riferibili all'ambito del PUA 1.

a un terzo come prescritto dal PUT. Dai dati dell'anagrafe edilizia risulta che 2.538 occupanti permanenti occupano 1.638 vani: la riduzione dell'indice di affollamento a 1 abitante per vano comporterebbe quindi un fabbisogno di 850 vani che, ridotto a un terzo, porterebbe la previsione a 283 vani.

Si dovrebbe porre qui il problema dei limiti della legge 35/1987 che ignora il fabbisogno provocato dall'incremento del numero delle famiglie, di cui si è detto, e che assume come ipotesi-obiettivo un indice di affollamento (1 ab/vano) ormai quasi doppio di quello medio nazionale, e superiore anche a quello rilevato a Meta e nell'area. Pare però inutile formulare previsioni superiori a quelle esposte sopra in considerazione del fatto che la disponibilità di alloggi e di vani di cui si è già detto e le possibilità di nuova edificazione sono assolutamente esigue, non solo e non tanto per limiti di legge, ma per insormontabili esigenze di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio. I dati relativi alle possibilità di intervento (recupero e nuova edificazione) vanno peraltro considerati non incrementabili in futuro. Ma altra cosa risulterà intervenire sull'esistente attraverso l'incremento delle unità, a parità di vani, consentendo di dare risposta al fenomeno già all'interno dell'ambito oggetto della pianificazione esecutiva, attraverso la divisione, quando possibile, degli alloggi.

Per quanto concerne il fabbisogno derivante dalla sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, i dati emersi dall'anagrafe edilizia restano del tutto inapprezzabili.

Il calcolo definitivo del dimensionamento abitativo porta quindi a un fabbisogno complessivo (sommatoria delle tre componenti) calcolato sull'intero territorio, di 496 vani, che rapportato al caso dell'ambito in oggetto, anche a seguito dell'analisi dei dati dell'anagrafe edilizia, potrebbe dare la necessità di reperire circa altri 10-20 vani.

La valutazione del dato attuale lascia comprendere quanto esso tenda sempre più al valore di 2 del numero medio di componenti del nucleo familiare metese. Il dato diventa preoccupante in quanto il numero effettivo dei nuclei familiari diventa superiore al numero di alloggi censiti, pari a 3.019 e soprattutto se si tiene conto che tal ultimo numero è solo teorico. Si è detto infatti, nel paragrafo precedente, che 1.974 sono i vani in realtà non disponibili per i residenti permanenti e ciò fa ancor più accrescere il divario, rendendo grave e reale il fenomeno del fabbisogno di alloggi per i metesi.

Come prescritto dal PUT, il fabbisogno di vani residenziali dev'essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio, e questo è obiettivo, come già espresso, dei PUA e conseguibile attraverso l'ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente che porti il più possibile a saturare l'utilizzazione dei vani sottoutilizzati esistenti.

Il recupero edilizio: la definizione dei servizi di interesse comune

Alle scelte per i servizi operate dal PRG all'interno dell'ambito 1, si aggiungono le potenziali iniziative offerte in generale dai PUA. Esse non precludono l'intervento pubblico, ma il meccanismo dell'esproprio che infatti non è metodo fondante per la realizzazione delle ulteriori dotazioni pubbliche. È piuttosto affidata anche all'iniziativa privata la possibilità di individuare nelle attività consentite di interesse comune (quelle

previste dal D.M. 1444/1968) nuove opportunità di sviluppo che assicurino al pubblico il giusto ritorno di interesse attraverso i regimi convenzionali stabiliti nella norma.

L'applicazione delle disposizioni del PRG relative ai singoli tipi edilizi consente, infatti, di prevedere, a regime, un incremento delle quantità di standard a disposizione degli abitanti che supera abbondantemente la quantità minima generale di 27 mq. per abitante prescritta dal PUT e, in particolare, quelle prescritte per l'istruzione materna e dell'obbligo (4,5 mq/ab), per le attrezzature di interesse comune (2 mq/ab), per il verde attrezzato e lo sport (18 mq/ab), per i parcheggi pubblici (2,5 mq/ab), nonché quella determinata dalle attrezzature ricettive e residenze stagionali nella misura di 15 mq ogni 20 mq di superficie utile lorda (10 mq per il verde, il gioco libero e lo sport; 3 mq per i parcheggi; 2 mq per le attrezzature di interesse comune). Il detto incremento delle quantità di standard potrà essere determinato quantitativamente soltanto nel tempo, al consuntivo delle fasi attuative del piano, in quanto il PUA fonda la sua attuazione pressoché esclusivamente attraverso l'intervento privato, non escludendo quello pubblico ma non privilegiando tale meccanismo.

Il recupero edilizio: la definizione di nuove attrezzature e spazi per la produzione

Nelle prescrizioni relative all'edilizia di base il presente PUA 1 prevede e disciplina la possibilità di adattare edifici e/o locali esistenti (anche grotte, depositi e *monazzeni*) per nuovi spazi per attività artigianali e produttive stagionali compatibili che risultano peraltro non contingentate dal PUT come le attività terziarie. Anche tale dato potrà essere valutato al consuntivo dell'attuazione del PUA 1.

Si comprende a questo punto quanto sia fondamentale governare il processo di aggiornamento dei dati inerenti la risposta ai fabbisogni di residenze e di attrezzature, nonché i dati relativi all'incremento degli spazi per la produzione, attraverso la sistematica raccolta delle informazioni (come illustrata al paragrafo relativo ai possibili cambi di destinazione d'uso), che perverranno con la progressiva approvazione degli interventi di trasformazione e i mutamenti d'uso, inerenti tali destinazioni.

L'aggiornamento progressivo dei dati permetterà di fornire pure una reale situazione degli standard e delle dotazioni di spazi per la produzione, che rappresenteranno la base utile di lavoro in occasione dell'aggiornamento del PRG, ovvero della redazione del PUC stabilito dalla sopravvenuta L.R. 16/2004, e in ossequio all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottato con D.S.M. n. 25 del 29.01.2016²⁶.

L'accessibilità

Il provvedimento di approvazione del PRG da parte della Provincia di Napoli stralciava dalle previsioni del piano il vettore meccanico posto nella ex-cava individuato come sistema efficiente e funzionale per il collegamento con il centro storico e, poi, tramite l'ascensore con partenza da piazza dell'Ascensore con la sottostante marina di Meta. Il provvedimento conservava ugualmente la previsione nell'area della ex-cava di un parcheggio di scambio, la cui connessione con il centro storico e le spiagge dovrà

²⁶ Cfr. anche D.S.M n. 75 del 29.04.2016, che chiarisce che l'adozione del PTCP non determina la decorrenza delle misure di salvaguardia di cui all'art. 10 della Legge Regionale 16/2004.

pertanto avvenire con il trasporto su gomma o in alternativa attraverso l'uso dei percorsi pedonali storici che pure raggiungono la strada statale, tra i quali via Olivari-via Caracciolo-pennini Alimuri e via Olivari-via S. Lucia-via Cosenza-Gradoni dei Pescatori-Via Caruso.

Ciò premesso, l'avvenuto ripristino del preesistente collegamento meccanico da piazza dell'Ascensore alla piazza A. Caruso ha reso più agevole il collegamento pedonale con la marina di Meta. Ma non avendo ancora trovato soluzione la realizzazione del parcheggio P1 di via Santa Lucia-via Olmo-via De Martino (cfr. tavola PRG) che avrebbe consentito di limitare/interdire al traffico veicolare l'accesso alle marine, deve ancora essere permessa la possibilità di raggiungerle con le auto private (naturalmente fino alla saturazione, d'estate, delle aree adibite alla sosta), avviando allo stesso tempo un'adeguata programmazione dei trasporti pubblici locali, complementare se non integrativa della pedonalizzazione, da attuarsi con uno specifico piano di settore o con la relativa inclusione nel PUC, come peraltro stabilito all'art. 9 dalla nuova legge urbanistica regionale 16/2004.

Pertanto il sistema dei parcheggi atti a soddisfare il solo fabbisogno pertinenziale, esteso alle attività alberghiere presenti nell'ambito, diventa fondamentale e la norma del PUA 1 individua alcune possibilità di trasformazione e utilizzazione di spazi per la sosta dei residenti e degli ospiti delle strutture ricettive, attraverso una disciplina che in ogni caso assicuri la dovuta attenzione e la sapiente cura per la conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti nel rispetto dei luoghi tradizionali per storia e naturalità, previo la realizzazione delle eventuali, necessarie opere di bonifica strutturale (risanamento costoni) e/o di mitigazione ambientale.

Coordinamento con il Piano delle spiagge

Il *Regolamento comunale di utilizzo delle aree demaniali marittime* approvato con delibera D.C. 37 del 21.10.2015 sulla scia degli indirizzi generali di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 395/2006, e il successivo *Regolamento disciplina area demaniale della zona costruendo porto* approvato con delibera C.C. n. 43 del 28.07.2016, affrontano la fattispecie legata all'utilizzo del litorale metese e ne stabiliscono le norme. In particolare:

- il *Regolamento comunale di utilizzo delle aree demaniali marittime* disciplina i seguenti interventi:
 - 1) gestione stabilimenti balneari;
 - 2) gestione spiagge libere attrezzate;
 - 3) gestione di strutture turistico-ricreative;
 - 4) a servizio di strutture turistico-ricettive (o lido attrezzato);
 - 5) gestione di punti di ormeggio e di specchi acquei;
 - 6) noleggio attrezzature balneari;
 - 7) esercizi commerciali;

- 8) pubblici esercizi;
- 9) attività ricreative e sportive;
- 10) tiro a secco e varo barche di piccole dimensioni;
- 11) gestione di parcheggio a raso;
- 12) noleggio imbarcazioni e natanti;
- 13) gestione di solarium;
- 14) centri benessere;
- 15) attività ricreative di intrattenimento e di cura per bambini e ragazzi;
- 16) sale espositive e proiezioni;
- 17) centri di servizi pubblici;
- 18) punto internet;
- 19) gestione di lidi riservati e/o attrezzati per le persone diversamente abili;
- 20) apposizione di recinzioni, tubazioni, cartelli, cavi, etc.

Inoltre l'art. 5 del citato *Regolamento* disciplina la possibile utilizzazione dell'area demaniale anche ai fini del parcheggio a raso, almeno fino alla realizzazione di soluzioni alternative, ovvero nuove strutture di parcheggio o l'istituzione di un alternativo servizio di accesso alle spiagge²⁷.

L'art. 7, invece, prevede la possibilità di installare tavolati in funzione di solarium sulle scogliere naturali e/o artificiali²⁸.

L'art. 26, infine, disciplina tipologie e materiali per la realizzazione dei manufatti e delle attrezzature asservite alle strutture per la balneazione.

In aggiunta a quanto su disciplinato, tenuto conto del fenomeno dell'erosione che interessa il fronte mare dell'ambito PUA 1, versante La Conca e Alimuri, e per contro del fenomeno dell'ampliamento degli arenili per deposito di sabbia e sedimenti, versante La Marinella - Costruendo Porto, fermo restando la disciplina del Piano Stralcio di Bacino per la Difesa delle Coste, si specifica che²⁹:

- i concessionari del versante La Conca - Alimuri possono ampliare, a compensazione, la superficie di tavolato fino al 50% della parte di arenile erosa rispetto alla concessione originaria, anche utilizzando una tipologia di tavolato a palafitta sul mare;
- i concessionari del versante La Marinella - Costruendo Porto sono tenuti a cedere una quota di arenile pari all'ampliamento risultante per deposito di sabbia e sedimenti rispetto alla concessione originaria, potendo perequare al 50% la parte di arenile ceduto con l'aumento della superficie del tavolato; inoltre devono sempre garantire l'accesso libero al mare attraverso un corridoio di almeno 5 mt. di larghezza tra gli stabilimenti pre-esistenti;

²⁷ Cfr. art. 22, NTA, p. 33.

²⁸ Ibidem.

²⁹ Ibidem.

- Il *Regolamento disciplina area demaniale della zona costruendo porto* individua le aree e gli specchi d'acqua che possono essere concessi per attività connesse al diporto nautico. In particolare:

- A1: specchio acqueo all'interno del costruendo porto (lato est);
- A2: specchio acqueo esterno al costruendo porto (lato ovest) per una larghezza pari all'intera estensione del molo, dalla radice alla testata, per un fronte mare di 200 mt.;
- A3: specchio acqueo e banchinamenti area lato sud del costruendo porto (località Purgatorio);
- A4: area retrostante muro paraonde.

Più in dettaglio è rispettivamente previsto:

- per la zona A1, lo sviluppo e la realizzazione di un camminamento ed eventuali pontili mobili galleggianti, limitato alle aree collaudate e idonee, al fine di consentire il raggiungimento delle strutture da diporto ivi presenti realizzate e/o da realizzarsi attraverso lo strumento della concessione demaniale marittima;
- per la zona A2, il Comune si riserva di elaborare un progetto per finalità turistico-ricettive connesse alla nautica da diporto;
- per la zona A3, si prevede lo sviluppo e la realizzazione di strutture idonee allo sbarco/imbarco di unità da diporto³⁰.
- per la zona A4, si prevede lo sviluppo di un programma tendente alla installazione di "Dehors" a carattere temporaneo.

Con riferimento all'ultimo alinea si precisa che tali strutture a carattere temporaneo devono essere di disegno semplice e di dimensioni contenute (max. 4x4 mt.); devono rispettare per omogeneità la tipologia delle preesistenti strutture balneari; inoltre la distanza reciproca tra tali nuove strutture non può essere minore del doppio dei rispettivi fronti (calcolando anche la presenza di eventuali "tende a sbraccio") e la loro

³⁰ Sul punto va ricordato che già il documento di *Indirizzi per la pianificazione urbanistica*, propedeutico alla redazione del PRG, a pag. 82, nel chiarire l'impossibilità di realizzare a Meta un porto turistico alla luce della disciplina della Parte V del PUT, così argomentava, invece, sull'eventuale realizzazione di una fermata del trasporto pubblico via mare e di un approdo per servizi stagionali di cabotaggio: "*Secondo il PUT (Parte V, par. 3.3.1, pp. 195-196) è possibile prevedere: b) istituzione di servizi regolari (eventualmente anche solo stagionali) da effettuare mediante motobarche o altri natanti di piccola stazza in partenza dai porti serviti dalle linee di cui al punto precedente e con fermate a Vico Equense, Marina di Equa, Meta, Piano di Sorrento, Marina di Puolo, Marina della Lobra, Marina del Cantone, Positano, Marina di Praia, Conca dei Marini, Minori, Maiori, Erchie, Marina di Vietri, utilizzando i nuovi pontili o le scogliere ed i moli esistenti (per i quali va escluso ogni ampliamento di qualsiasi tipo ed entità); c) promozione di servizi regolari stagionali di cabotaggio, da effettuare mediante motobarche e barche da pesca, tra gli approdi di cui al punto precedente, e le spiaggette, le cale e i tratti di scogliera che consentono la balneazione; per la gestione di tali servizi andrebbe promossa, anche mediante incentivi finanziari e assistenza tecnica, la costituzione di cooperative tra i lavoratori del mare*".

altezza non superiore a quella del retrostante muro paraonde (cfr. scheda di analisi n. 42).

Tutti gli interventi sopra elencati, di cui ai rispettivi regolamenti, sono fatti propri dal presente PUA 1; la disciplina ivi prevista va pertanto intesa come integrativa e complementare di quella fissata dal PUA 1. In ogni caso tutti gli interventi devono essere conformi alla normativa dei sovraordinati piani generali e di settore: P.S.A.I. R.F. - Piano stralcio assetto idrogeologico e rischio frane, 2015; P.S.D.C. - Piano Stralcio di Bacino per la Difesa delle Coste, 2012; P.G.A. DAM e P.G.R.A. DAM - Piani di Gestione del Distretto Appennino Meridionale (Acque e Rischio di Alluvioni), 2016.

Coordinamento con il Piano del colore

Il *Piano del colore* del comune di Meta, approvato con delibera di C.C. n. 35 del 16.09.2009, ai sensi della L.R. 26/2002, studia ed elabora un campionario del cromatismo, disciplinando gli interventi possibili sulle facciate degli edifici. Il suddetto Piano regola i seguenti interventi sull'intero territorio comunale:

- a) intonaci e coloriture;*
- b) pulitura di materiali lapidei;*
- c) infissi, ivi comprese le persiane e altri tipi di serramenti;*
- d) elementi decorativi presenti sulle facciate degli edifici (arcate, lesene, paraste, cornici, marcapiani, capitelli, listelli, portali, mensole, colonne);*
- e) manti di copertura dei tetti, comignoli;*
- f) elementi impiantistici che aderiscono alla facciata e ne deturpano l'aspetto;*
- g) paramenti a faccia vista in pietra, mattoni, tufo, marino, ecc.;*
- h) ogni altro elemento che interagisce con il disegno delle superfici esterne dei fabbricati.*

Gli interventi sopra elencati restano regolamentati anche sull'ambito oggetto del presente PUA 1. La disciplina ivi prevista va pertanto intesa come integrativa e complementare di quella fissata dal PUA 1.

FIGURA 13 – PROSPETTI WATER FRONT ALIMURI

FIGURA 14 – PROSPETTI WATER FRONT MARINA DI META

PARTE II

Le caratteristiche fisiche dell'ambito

Meta si sviluppa su un territorio di circa 2,5 km² (219 ha) esteso tra il fronte mare a nord-ovest e il versante montuoso-collinare dei monti Lattari (Camaldoli) a sud-est; a sud è delimitato dai profondi valloni Rio Madonna delle Grazie (in parte coperto negli anni '50 del Novecento) e Rio Lavinola, a nord dall'alta falesia del promontorio di Scutolo nel Comune di Vico Equense. La parte di territorio fronte mare, con un litorale di oltre 800 ml., è l'oggetto del presente PUA 1 (figg. 13-14).

Tale ambito corrisponde all'antico borgo marinaro del paese, costituito dalle marine di Meta (con l'annesso ex *borgo del purgatorio*) e di Alimuri, ben documentate in incisioni, stampe e foto d'epoca: la prima utilizzata sin dalla metà del XVI secolo quale *caricatoio* di merci ad uso dell'intero territorio del *piano di Sorrento* per l'ampio fronte mare riparato dai venti del nord, la seconda sede di un rinomato cantiere navale dove furono varati importanti imbarcazioni (tartane, brigantini, golette, etc.) almeno fino alla seconda metà dell'Ottocento³¹. In quest'area, pescatori e *calafatari* risiedevano in piccoli capanni sparpagliati sull'arenile e nel caratteristico grumo di case costruite proprio sulla spiaggia, a ridosso della falesia.

Nella "Carta Topografica ed Idrografica dei contorni di Napoli del 1817" (fig. 15) si registra il processo di densificazione dell'impianto urbano anche in prossimità delle aree verso il mare, di certo per la presenza della fiorente attività cantieristica. La Carta riporta il percorso pedonale, poi mulattiera, che collegava la marina di Meta all'abitato posto sulla falesia (alta 60 mt.) prima della realizzazione della rotabile a mare nel 1897 (attuale via A. Caruso). Essa reca ancora traccia delle case dell'antico borgo dei pescatori, che era anche punto di sbocco del rio Madonna delle Grazie e del rio Lavinola. Inoltre è visibile, isolato a mare, lo scoglione Marisco (o Moresco), prima pietra del futuro braccio di molo. Tutti i percorsi per raggiungere le marine - gli originari pedonali e i futuri carrabili - convergono a monte sull'unica strada di collegamento dell'abitato con la marina di Meta, ovvero l'asse Cardiento-Pontemaiuro-Trarivi (da nord a sud) e, come documentano le illustrazioni storiche, definivano e definiscono ancora oggi il water-front della cittadina.

Nella successiva Pianta Coppola del 1819 (figg. 16-17)³², l'intera area appare ben più profonda rispetto all'attuale linea di battigia, offrendo per le sue caratteristiche geografiche e orografiche una baia naturale con due insenature riparate dai venti. Come si è accennato, alla marina di Meta si accedeva tramite una ripida mulattiera, detta *pendio di Meta* (fig. 18), mentre a quella di Alimuri attraverso una stretta scalinata scavata nella roccia, i cd. *pennini* che principiavano dalla fine di via Caracciolo (fig. 19).

³¹ Cfr. *La marineria della Penisola Sorrentina*, a cura di M. Maresca e B. Passaro, Con-fine Edizioni, Sorrento, 2011, pp. 26 sgg..

³² Su questa pianta di veda la successiva nota 31.



Fig. 15: Carta Topografica ed Idrografica dei contorni di Napoli, 1817 (particolare)

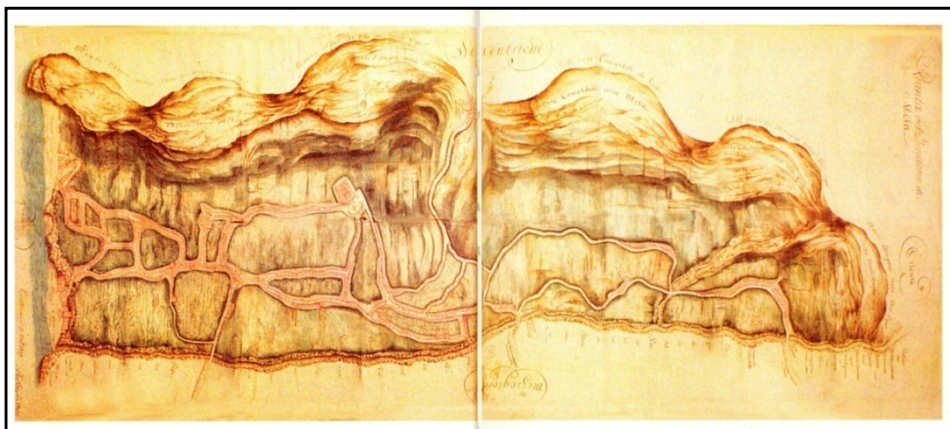


Fig. 16: Pianta Coppola, 1819

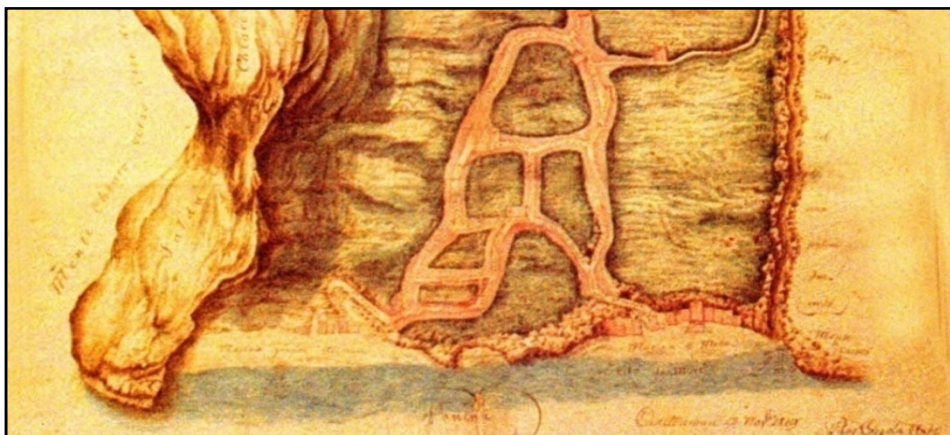


Fig. 17: Pianta Coppola, 1819 (ruotata, particolare delle due marine)

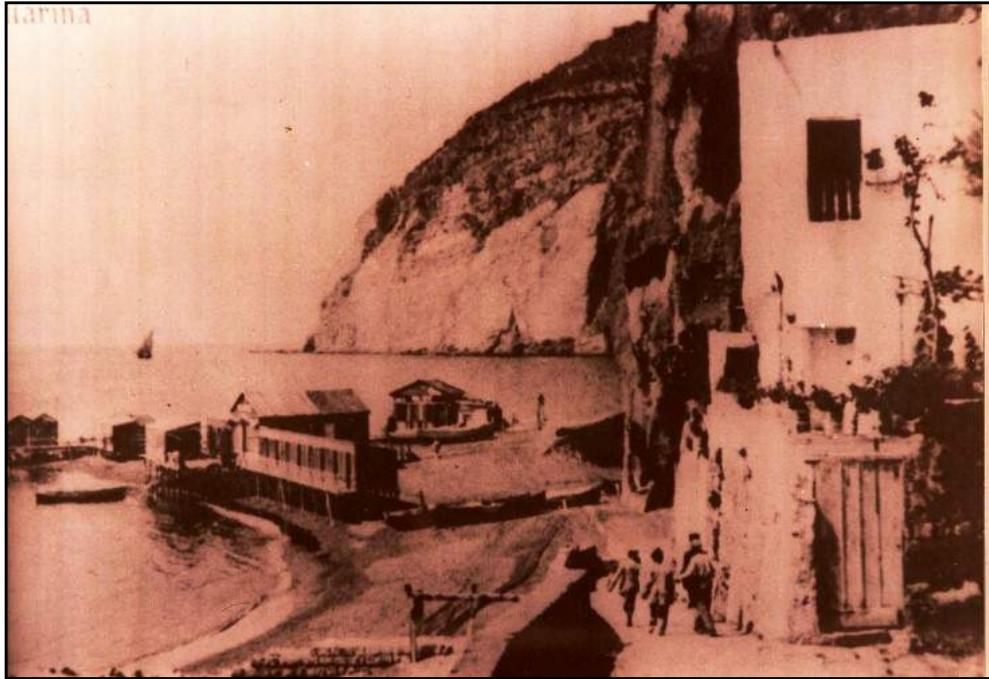


Fig. 18: Veduta della discesa alla marina di Meta (cd. Pendio di Meta, primi '900)



Fig. 19: accesso ai cd. pennini di Alimuri, da via Caracciolo, stato attuale

La veduta di Bartolomeo Pinelli dei primi anni dell'Ottocento (fig. 20) e una successiva stampa di autore anonimo (fig. 21) ritraggono il paese dal medesimo punto di vista, confermando tali peculiarità geografiche, architettoniche e paesaggistiche del fronte mare. Entrambe le vedute riportano in primo piano la doppia cortina di case alla marina di Meta, numerose barche sull'arenile e più in lontananza alcuni manufatti sulla spiaggia di Alimuri, verosimilmente i resti di un antico torrione, poi utilizzati quale deposito di esplosivo per l'attività estrattiva della vicina cava di pietra calcarea (visibili ancora nei primi decenni del Novecento), e i capannoni dei cantieri navali.

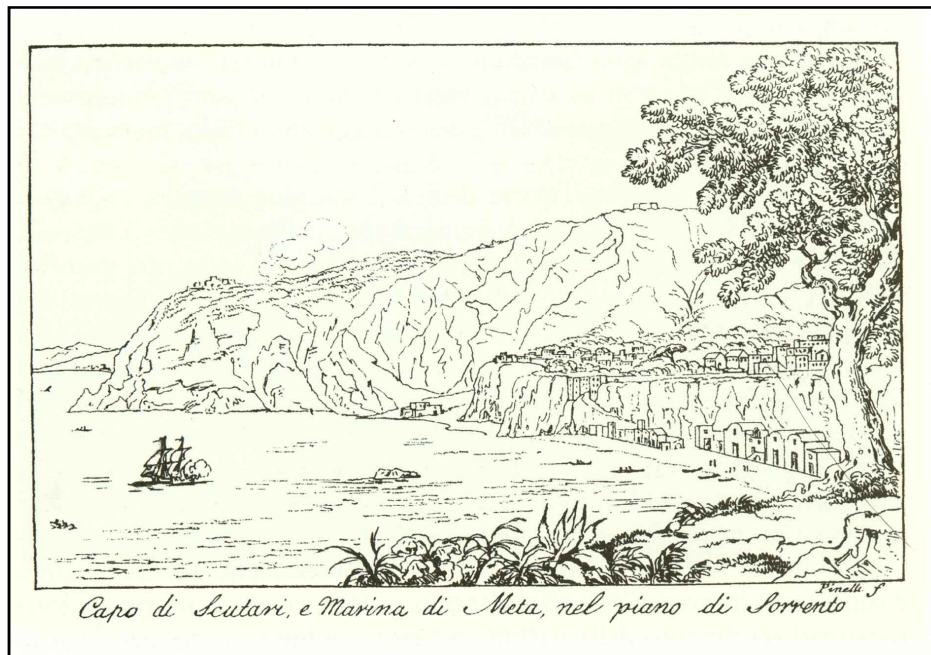


Fig. 20: Veduta di B. Pinelli, primi anni del XIX sec.

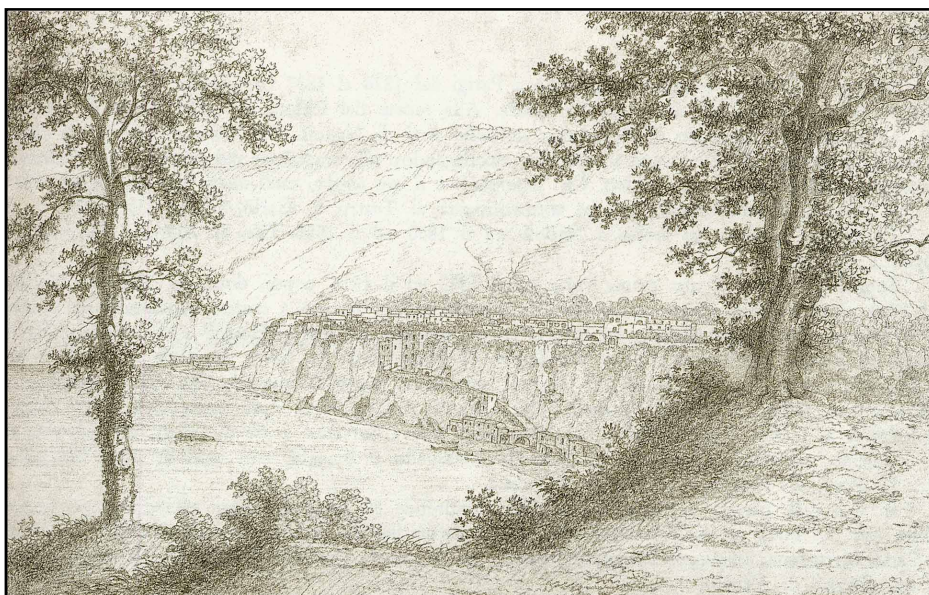


Fig. 21: Veduta di autore anonimo, XIX sec.

La “Carta d’Italia dell’Istituto geografico militare” del 1956 registra invece la mutazione delle due marine con la progressiva scomparsa delle case dei pescatori (fig. 22)³³ e, per contro, le prime edificazioni sul versante di Alimuri a seguito dell’apertura del tunnel di collegamento negli anni ’50. In essa è riportata anche la variazione della linea di costa conseguente alla realizzazione del pontile Marisco (braccio di collegamento dell’antico scoglione con l’arenile) che chiudeva il bacino verso la marina di Meta (fig. 23).



Fig. 22: case al borgo del purgatorio, 1955 c.

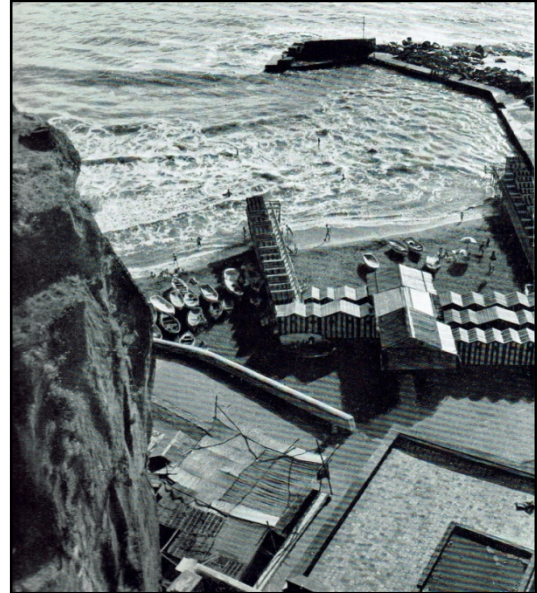


Fig. 23: pontile Marisco, marina di Meta, 1955 c.

Le successive carte del 1974 (fig. 24) e del 1989 (fig. 25) riportano ulteriori trasformazioni del fronte mare: l’ampliamento del pontile con il nuovo braccio allungato verso la marina di Alimuri e la conseguente variazione della linea di costa con il progressivo insabbiamento della stessa banchina. Inoltre è documentata la compromissione della marina di Alimuri a seguito delle nuove edificazioni di scarsa qualità architettonica, successive al 1955, peraltro soglia temporale individuata dal PUT per definire gli “interventi recenti” (fig. 26).

³³ Questa foto e la successiva sono riprese da R. Pane, *Sorrento e la costa*, Esi, Napoli, 1955, p. 134.



Fig. 24: Carta 1974

(in rosso sono segnati i successivi ampliamenti e le modifiche della linea di costa)

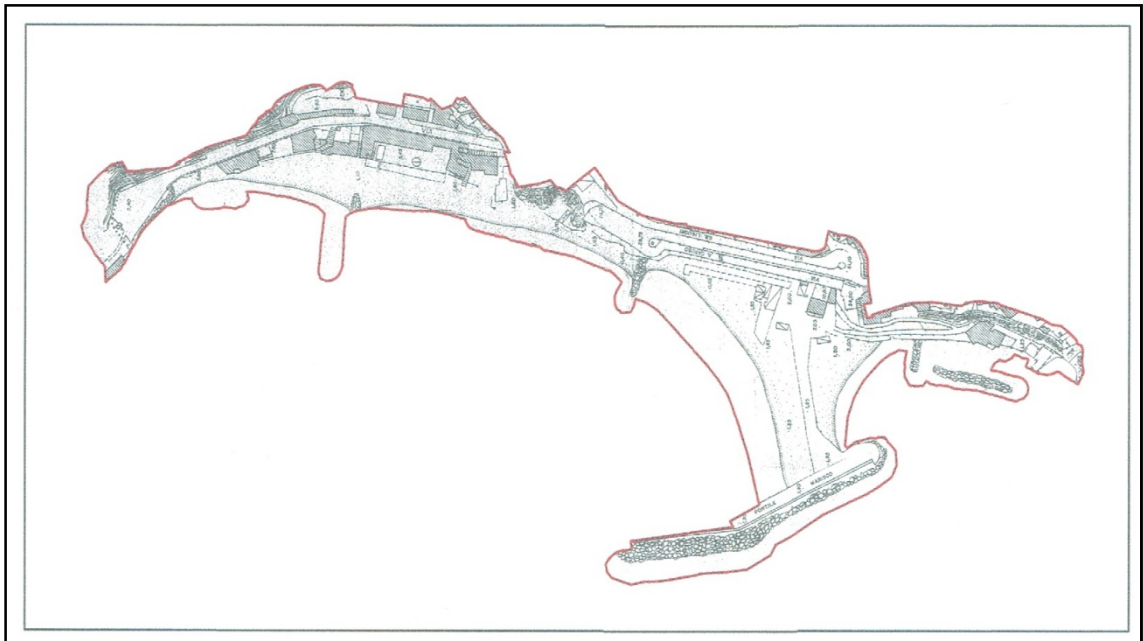


Fig. 25: Carta 1989

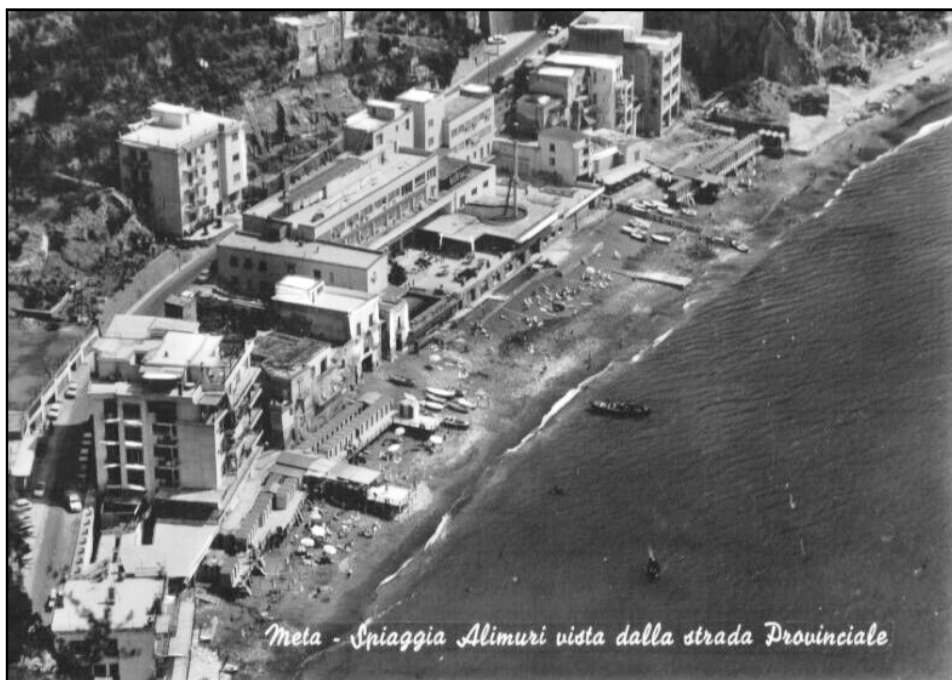


Fig. 26: Veduta anni '60, dopo l'apertura del tunnel

Sulla spiaggia di Alimuri risulta attivo ancora fino a pochi decenni fa il cantiere Cafiero, dove furono varate a partire dagli anni '50 numerose moto-barche in legno per il trasporto turistico verso le isole del Golfo (fig. 27). L'immagine riprodotta documenta sullo sfondo (in alto a sinistra) gli originari edifici, tra cui i corpi di fabbrica della centrale elettrica (poi Hotel Alimuri), che avevano accesso dalla I Traversa Alimuri, successivamente ampliati.



Fig. 27: Marina di Alimuri, Cantiere Cafiero, anni '60

Invece alla marina di Meta, che di fatto fino alla metà del Novecento era separata via terra da quella di Alimuri per la presenza di una faglia di tufo aggettante rispetto all'attuale filo della falesia, come si vede in alcune foto d'epoca (fig. 28), il caratteristico *borgo del purgatorio* ha registrato nel corso della prima metà del secolo un progressivo abbandono, probabilmente anche per i danni causati dalle continue mareggiate (fig. 29)³⁴.

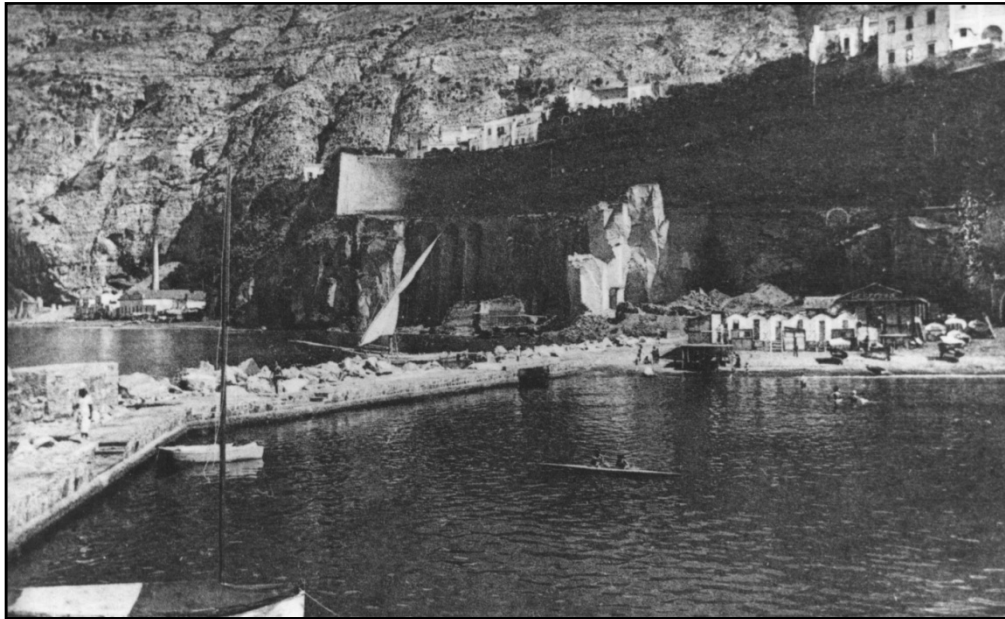


Fig. 28: veduta della marina di Meta, ante 1955



Fig. 29: veduta del borgo del purgatorio, ante 1955

³⁴ Questa foto è antecedente a quelle pubblicate nel citato volume di R. Pane, edito nel 1955: la cortina edilizia si presenta ancora in un mediocre stato di conservazione.

Questo borgo era costituito da un agglomerato di case in pietra di tufo intonacata. Sviluppate su due livelli, esse avevano i prospetti definiti da aperture arcuate e per coperture le tipiche volte a botte estradossate. Al centro della cortina edilizia vi era una cappella con un portale ribassato sei-settecentesco in piperno, un soprastante rosone modanato per illuminare l'interno e una piccola torre campanaria; la chiesetta aveva accesso diretto dall'arenile mediante una scala esterna, come riporta anche una veduta, di gusto romantico-pittoresco, del tedesco Ernst Jenkermayet [?] (fig. 30)³⁵.



Fig. 30: Ernst Jenkermayet [?], Veduta del borgo del purgatorio, 1842

Allo stato attuale, sull'area dove insisteva il *borgo del purgatorio* sono presenti unicamente l'hotel *Giosuè a mare*, costruito a partire dagli anni '60 ampliando un più antico fabbricato, e i resti di antiche costruzioni/*monazzeni*, in parte emergenti in parte scavate nella falesia, già adibite a rimessaggio di barche da diporto. Lungo via A. Caruso affacciano alcuni manufatti a filo della falesia, mentre sulla vicina piazza Marinai d'Italia, dov'è anche l'accesso alla grotta/galleria che conduce al rinnovato ascensore, vi è un fabbricato utilizzato quale attività di B&B.

Ciò detto, va rimarcato che il territorio di Meta, e quest'ambito in particolare, ha un valore unico dal punto di vista ambientale, estetico e produttivo. Infatti, potendo contare su un microclima diverso da quello costiero campano, essendo al riparo dai venti settentrionali grazie ai monti che la cingono a nord e a sud-est, la spiaggia è fruibile per tutto l'anno. Pertanto il miglioramento e l'ottimizzazione dell'uso dell'arenile costituiscono scelta e strategia del presente PUA 1 non solo riguardo all'a-

³⁵ Immagine tratta da *La marineria della Penisola Sorrentina*, cit., p. 27.

spetto produttivo, ma soprattutto finalizzata a garantire la conservazione storica e ambientale del sito e la sua manutenzione nel tempo.

Incentivare la cultura della balneazione e dell'elioterapia, anche fuori dai mesi estivi, implica la trasformazione dell'imprenditore balneare in manutentore del territorio, gestore del paesaggio e conservatore della qualità ambientale, oltretutto produttore di servizi a beneficio dell'intera comunità, garantendo al contempo una maggiore sicurezza del litorale attraverso un suo utilizzo sostenibile. In questa direzione si sono già mosse le amministrazioni che si sono succedute nel corso degli ultimi decenni con interventi e regolamenti che, in linea con la normativa sovraordinata³⁶, hanno mirato alla destagionalizzazione delle concessioni demaniali marittime al fine di un uso intensivo della risorsa mare.

Analisi socio-economica

Premesso che la situazione socio-economica di Meta non si differenzia dal resto d'Italia, la popolazione al 1° gennaio 2017 è di 7.945 abitanti (dato ISTAT) con un numero di donne superiore al numero degli uomini: 3.795 residenti di sesso maschile e 4.150 residenti di sesso femminile. La popolazione è dunque in lieve decrescita rispetto agli anni precedenti: 8.015 nel 2016 (parziali 3.834 e 4.181) e 8.032 nel 2015 (parziali 3.816 e 4.216), o comunque in una situazione stazionaria tra mortalità, natalità e saldo migratorio. Rispetto al dato riportato in PRG, che dava un totale di 7.637 abitanti alla fine del 1997, risulta un incremento di 308 unità.

Nel 2016 il saldo totale è stato negativo perdendo rispetto all'anno precedente 70 abitanti, registrandone un totale di 7.945, di cui 3.795 maschi e 4.150 femmine (dato ISTAT); il rapporto di natalità riporta una diminuzione di 13 unità, mentre il saldo migratorio (*da e per* altri comuni o estero) ha segno negativo (-57 unità); il numero di famiglie è di 3.014, con un aumento di 8 unità rispetto al 2015, mentre le convivenze restano stabili a 8 casi.

Durante il quinquennio 2012-2016 l'afflusso di persone è prima aumentato rispettivamente di +33, +20, +48, per poi registrare nel biennio 2015-2016 una flessione di -18 e -57; anche il rapporto di natalità è passato nel biennio 2015-2016 da +1 a -13. Quindi la popolazione residente è lievemente diminuita nel biennio, ma aumentata rispetto ai dati riportati nel PRG.

Analizzando la popolazione straniera, alla data 01.01.2017, vi sono 211 unità, di cui 52 uomini e 159 donne, perlopiù spalmate sulle fasce di età tra i 20 e i 60 anni; alla data 01.01.2016 erano 219, di cui 53 uomini e 156 donne. Pertanto, anche in questo caso si è avuta una lieve flessione.

In tutta Meta, le classi di età più numerose sono quelle tra i 39 e i 59 anni con un picco di 152 persone di 50 anni, mentre i bambini tendono a diminuire con 65 nati nel 2016 (dati ISTAT, 01.01.2017) rispetto ai 75 nati nel 2015 (dato ISTAT, 01.01.2016).

Con riferimento ai dati ISTAT (censimento 2011), gli abitanti occupati sono 2.790, così suddivisi per attività (non necessariamente presenti sul territorio comunale):

³⁶ Cfr. in particolare, in ultimo, la L.R. 10/2012.

agricoltura, silvicoltura e pesca 70; industria 304; commercio, alberghi e ristoranti 793; trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione 453; attività finanziarie e assicurative, immobiliari, attività professionali scientifiche e tecniche, noleggio agenzie di viaggi e servizi di supporto alle imprese 293; altre attività 877.

Su un totale di 797 attività (dato ISTAT, 2011) operanti sul territorio comunale sono occupati 1.079 persone. Inoltre sono presenti 28 attività industriali con 71 addetti pari al 6,58% della forza lavoro occupata; 140 attività di servizio con 250 addetti pari al 23,17% della forza lavoro occupata, altre 182 attività di servizio con 471 addetti pari al 43,65% della forza lavoro occupata e, infine, 30 attività amministrative con 287 addetti pari al 26,60% della forza lavoro occupata.

Dai dati riportati relativi alla popolazione si evince che il paese ha avuto in questi ultimi anni un lieve decremento di natalità e di immigrazione. Analizzando il dato storico (cfr. *Relazione* del PRG) si rileva che dal 1861 (7.227 abitanti) fino agli inizi del Novecento si era registrato un calo della popolazione del 20%. Se invece si guardano i dati degli ultimi 20 anni emerge che nel 1995 gli abitanti erano 7.531 (dato ISTAT) e nel 2015 erano 8.015, mentre scendono a 7.945 nel 2016. Per cui in 20 anni si è registrato comunque un aumento di quasi il 6% della popolazione presente su tutto il territorio comunale.

Nonostante questa crescita, Meta non è coinvolta pienamente dal grande flusso di turismo (compreso quello pendolare) che interessa l'intera Penisola Sorrentina. Infatti l'occupazione è relativamente bassa, ma in linea coi comuni vicini; e anche il livello di offerta lavorativa presente sul territorio comunale non raggiunge alti livelli. Meta è peraltro il comune più affollato tra quelli della Penisola con 36,27 ab/ha, aumentato di quasi 3 unità rispetto al 1995.

I flussi turistici che transitano sul territorio comunale sono consistenti, veicolati da tour operator internazionali. Ma poiché sia la strada principale (statale sorrentina 163) sia la ferrovia Circumvesuviana attraversano la parte alta della cittadina, la maggior parte di tali flussi non è attratta da Meta che, in effetti, non è frequentata dai turisti di passaggio per Sorrento, Capri e la Costiera Amalfitana. Nel periodo estivo le spiagge di Alimuri e di marina Meta sono frequentate da villeggianti proprietari di seconde case e/o affittuari e/o ospiti delle strutture ricettive (alberghi, B&B e case-vacanza) e da bagnanti pendolari. Da un'indagine empirica è possibile rilevare che l'intero litorale è utilizzato, nel periodo estivo, da non meno di 1.500/3.000 bagnanti giornalieri.

Nell'ambito del PUA 1 sono funzionanti n. 2 strutture alberghiere³⁷ e n. 2 strutture del tipo B&B e casa-vacanza (su un totale di 45 censite nel paese)³⁸, oltre alle abitazioni inoccupate perché da sempre utilizzate per villeggiatura e/o fitti stagionali. L'ambito in oggetto ha dunque una ricettività complessiva e potenziale di circa 300/400 posti

³⁷ Ci si riferisce al "MarHotelAlimuri", via A. Cosenza con una ricettività di circa 80 camere per 180 posti letto, e all'"Hotel Giosuè a mare", via A. Caruso con una ricettività di circa 40 camere per 80 posti letto.

³⁸ In questo ambito si segnalano: "Angela and Captain", 1a traversa Alimuri e "L'Approdo", via Caruso, con rispettiva ricettività di circa 4/6 e 20/24 posti letto.

letto³⁹. I 2 alberghi sono aperti tutto l'anno; le altre strutture di accoglienza operano prevalentemente nel periodo estivo.

Inoltre vanno segnalati, quali attività di rilevanza economica nonché attrattori di turisti e bagnanti, gli stabilimenti balneari e le spiagge libere attrezzate o asservite alle esistenti strutture alberghiere: La Conca, Golden Beach, MarHotelAlimuri, Lido Alimuri, Lido Marinella, Lido MetaMare, cd. Nino Relax, cd. Maree, Circolo Nautico, Resegone, Giosué a Mare, che complessivamente occupano circa mq. 17.350 di area comunale/demaniale⁴⁰. Tutte tali strutture rappresentano un valido esempio di attività e potenzialità imprenditoriali che se sostenute sono in grado di produrre un rilevante indotto economico al paese anche in termini di occupazione.

Un discorso a parte va fatto per le residuali attività legate alla pesca e alla cantieristica da diporto (rimessaggio) per le quali già l'amministrazione ha messo in atto una serie di misure tendenti alla loro conservazione e mantenimento, riservando tratti di spiaggia libera per il tiro a secco delle barche (Associazione Amici del Mare)⁴¹, e iniziando con la cd. *passeggiata* (via Naviganti Metesi) un percorso di valorizzazione delle grotte e dei *monazzeri* esistenti⁴².

Per quanto riguarda il numero di turisti attratti dalla cittadina si deve fare riferimento ai dati ISTAT e della Regione Campania. I turisti totali arrivati in Italia nel 2016 sono stati 52,6 milioni, con un aumento del 3,7% rispetto all'anno precedente 2015, in cui erano stati 50,7 milioni. Per l'anno 2015, in Campania si sono registrati arrivi totali (italiani e esteri) per 5.258.079 di turisti con una presenza complessiva di circa 18.855.907 (dati Regione Campania). Nella sola Sorrento (comprensiva dei comuni vicini) si sono registrate 2.285.363 presenze totali con un netto aumento rispetto ai dati relativi al 2010 (fonte ISTAT), che davano un totale di 43,7 milioni e un parziale relativo a tutto il meridione di circa 11 milioni. Analizzando questi dati (in mancanza di numeri certi sull'afflusso solo sul territorio comunale) e confrontando la percentuale di arrivi e con le presenze nelle strutture turistiche dell'intera Penisola Sorrentina (272 strutture ricettive per 13.417 posti letto), a Meta dovrebbero arrivare una media di 450/500 turisti al giorno nel periodo da maggio a settembre, senza tenere conto di quelli ospitati negli appartamenti privati, dei villeggianti proprietari di seconda casa o dei turisti pendolari. Alla luce di questi dati le strutture ricettive possono ritenersi sufficienti ad accogliere la media di turisti annuali.

³⁹ Ad essi andrebbero aggiunti, almeno pro-quota (in quanto ricadenti sul confine con l'ambito PUA 2), l'"Hotel Panorama" a piazza Scarpati e il complesso "Blue Village" ai Gradoni di Alimuri, entrambi con una ricettività di circa 80/100 posti letto.

⁴⁰ In dettaglio: La Conca, mq. 1493; MarHotel Alimuri, mq. 815; Golden Beach, mq. 1428; Alimuri, mq. 603; La Marinella, mq. 4755; Lido Meta Mare, mq. 3413 + 855 (spiaggia libera attrezzata per disabili); cd. Nino Relax, mq. 70; cd. Maree, mq. 470 + 685; Approdo coast, mq. 140; Circolo Nautico, mq. 416; Lido Resegone, mq. 1882; Hotel Giosuè a mare, mq. 312. Alle suddette occupazioni di suolo comunale/demaniale vanno aggiunte: Radice Giancarlo, ditta "Il Verricello", mq. 30+24 (uso ristorante); Società Agenzia Cascone, mq. 792 (specchio acqueo per attracco natanti).

⁴¹ 687 mq. di arenile + 392 mq. di specchio acqueo entro 100 mt. dalla costa.

⁴² Si vedano al riguardo le schede di analisi nn. 21-22-23-24-25-27-28-30-32-34-35.

Analisi storiche

Meta è un insediamento molto antico, come testimoniano ritrovamenti di tracce di tombe sannite e italote⁴³. La costruzione di terrazzamenti nei fianchi della collina, la coltivazione del pianoro, la pesca, sono le attività alle quali erano dediti i greci, sfruttando le caratteristiche e le materie prime del posto ma senza costruire una nuova *polis*.

In età romana, essa è una piana divisa con una *centuriatio* regolare di campi coltivati. Il tratto Rio D'Arco-Sorrento, già attestato dalla Tavola Peutingeriana (fig. 31)⁴⁴, era l'unica via d'accesso alla penisola sorrentina e passava per l'attuale frazione Alberi, sita sulla forcella presente tra i due monti che circondano Meta. Questa strada era importante anche perché da Sorrento proseguiva fino al tempio di Minerva, da cui prendeva il nome di *via Minervia*.

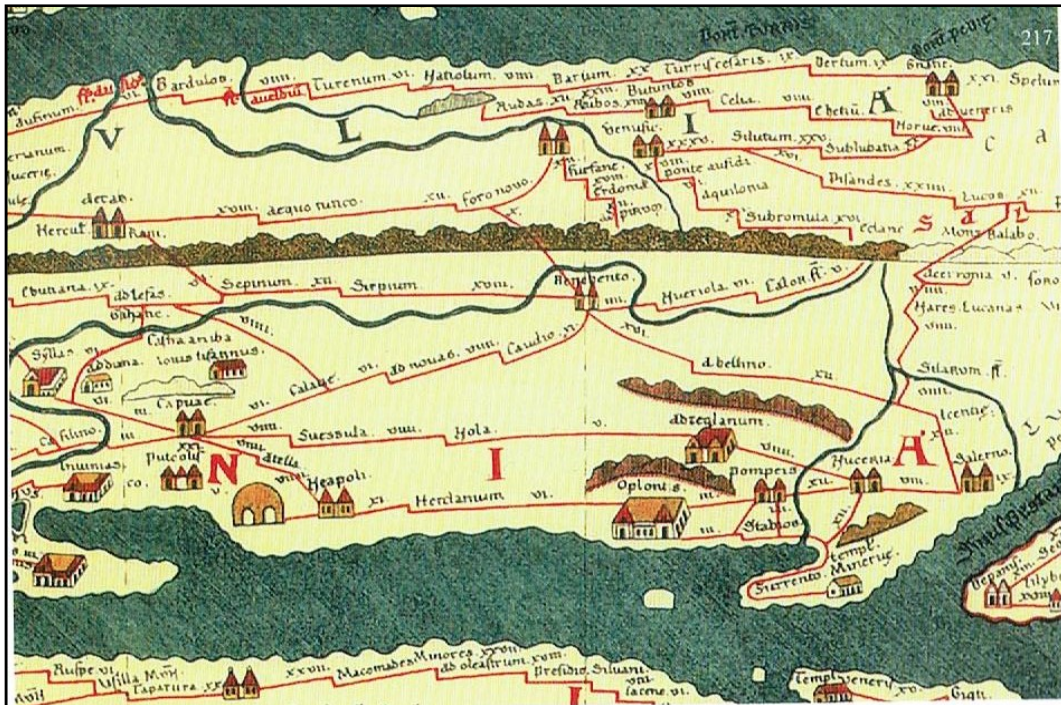


Fig. 31: Tavola Peutingeriana, XII-XIII sec.

Nel Medioevo il territorio di Meta fu oggetto di incursioni barbariche e saracene; dopo passò sotto il dominio del Dux Campaniae di Napoli e nel 1271 lo Stato sorrentino da Massa a Vico, facente parte della provincia del Principato Citeriore, fu concesso in feudo al principe di Salerno, figlio di re Carlo. Nel 1296 il feudo di Vico passava a Nicolò

⁴³ Non vi sono fonti specifiche al riguardo, se non gli studi più generali di M. Bonghi Jovino, *Mitici approdi e paesaggi culturali: la Penisola Sorrentina prima di Roma*, Castellammare di Stabia, Longobardi, 2008 e di G. Jalongo, *Città e casali della penisola sorrentina*, Officina, Roma 1993.

⁴⁴ Copia del XII-XIII secolo di una carta militare romana risalente al IV sec. d.C., conservata alla Österreichisches Nationalbibliothek di Vienna.

Pipino, genero di Sparano da Bari⁴⁵. Una volta inaspriti i rapporti tra i patrizi di Sorrento e gli abitanti dei casali, nel 1540 il territorio sorrentino si divide nella città di Sorrento e nel *piano di Sorrento*. Quest'ultimo è composto di 5 terziери cioè: Meta, S. Agostino, Carotto, Forma o Maiano e Gangaro (o Angora/Angri), comprendenti i casali di SS. Giovanni e Paolo (Rione Cappuccini), Migliaro, Trasajella, S. Ligo (S. Liborio), Mottola (Mortora), Maranella (Maianiello), Savino, Cassano, Vocale, Ponte maiuro, Gottola e Tralino (Trarivi)⁴⁶. Il Parlamento di Sorrento, presieduto dal Governatore, era costituito da due Sindaci nobili e due Sindaci popolani, uno per Sorrento e l'altro per il *piano di Sorrento* e da 16 consiglieri (8 patrizi e 8 per il popolo, di cui 4 di Sorrento e 4 per il Piano).

In questo periodo (2a metà XVI secolo) a Meta si edificano tre torri e alcune case fortificate, in previsione di eventuali sbarchi di flotte piratesche, nei punti strategici dei percorsi viari e in funzione di controllo delle diverse parti del paese: Meta "*di sopra*" e Meta "*di sotto*". Per l'ambito in oggetto interessa segnalare la torre del Trivio, nel punto d'incrocio dei collegamenti con il mare (marina di Alimuri attraverso il percorso via Caracciolo-*pennini* di Alimuri e marina di Meta-Borgo Purgatorio attraverso via Caracciolo-via De Martino-via Meta-*pendio di Meta*)⁴⁷; e la casa-torre in vico Secondo Meta in funzione di presidio del percorso che collegava l'approdo al sottostante *borgo del purgatorio* con il soprastante rione Casale-Vocale⁴⁸.

Inoltre dovevano essere presenti altre opere di fortificazione, come conferma la lettura della "Pianta topografica del territorio di Sorrento", redatta nel 1866 e estesa fino a Meta, dove è segnato per l'appunto anche un *fortino di Meta*. Probabile, in assenza di fonti certe, è la presenza, come si è già accennato, di un torrione sulla spiaggia di Alimuri. Anche la precedente citata Pianta Coppola (1819)⁴⁹ documenta una *porta* in corrispondenza dell'ultima rampa della tortuosa e ripida mulattiera che dalla marina di Meta conduceva al pianoro tufaceo da dove partivano, biforcandosi, le due strade *salita di Meta* e *salita di San Valentino* (oggi via A. Cosenza e via S. Lucia).

Il 27 novembre 1819 Meta ottiene l'indipendenza dal *piano di Sorrento* (che a sua volta l'aveva avuta da Sorrento, in età murattiana, nel 1808) e si costituisce in comune proprio.

Per quanto riguarda l'ambito del presente PUA 1, va detto che già durante la guerra tra Angioini e Aragonesi, verso la fine del sec. XIV, sull'arenile di Meta era attivo un cantiere navale dove si costruirono legni da guerra. Tra il 1442 e il 1458, Re Alfonso

⁴⁵ Cfr. C. Minieri Ricci, *Cenni storici intorno i grandi uffizii del Regno di Sicilia durante il regno di Carlo I d'Angiò*, Napoli, 1846, pp. 131 sgg..

⁴⁶ Cfr. V. Russo, *Sorrento e i Casali del Piano*, Nicola Longobardi Editore, 2008, p. 9, nota 2. In particolare sul terziere di Meta, cfr. A. Savarese, G. Amodio, *Planities. I Casali di Sorrento*, Nicola Longobardi Editore, 1998, pp. 49-66.

⁴⁷ M. Russo, *Meta. Mura e Volte*, p. 11

⁴⁸ *Ivi*, p. 12

⁴⁹ La pianta era allegata alla richiesta di autonomia di Meta dal Piano di Sorrento, ora in Archivio di Stato di Napoli. La pianta fornisce preziose informazioni circa i confini del Terziere di Meta, i principali edifici presenti e la denominazione delle strade, ma il tracciato viario è incompleto perché il fine della pianta era l'indicazione dei confini del Terziere non l'esatta topografia stradale: verosimilmente la ricognizione della zona "bassa" venne completata percorrendo via dietro Meta, l'attuale via Eduardo de Martino e le vie S. Lucia e Caracciolo.

D'Aragona continuò a commissionare ai cantieri di Alimuri galere per la propria flotta. Nel 1650, ben 256 erano gli addetti all'interno del cantiere navale di Alimuri e nel 1782 vennero istituite le prime scuole nautiche⁵⁰. Nel corso di tutto l'Ottocento i floridi traffici marittimi e commerciali furono fonte di lavoro e commesse per il cantiere di Alimuri (fig. 32). Fornito di 8 scali a mare, esso dava occupazione ad un gran numero di addetti sia nel settore della cantieristica sia in quello indotto della navigazione. Tra il 1862 e il 1890 furono varati 85 bastimenti per circa 28.670 tonnellate⁵¹.



Fig. 32: veduta del varo di un vascello alla marina di Alimuri

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio durante il Settecento viene introdotto a Meta un nuovo tipo di abitazione chiamata casa palaziata, caratterizzata da interessanti portali lavorati in tufo pipernoide o nella più dolce "pietra di massa". Tale tipologia non interessa però l'ambito in oggetto, dove le poche costruzioni un tempo presenti sulla spiaggia, come già accennato, erano tipica espressione di un'edilizia povera e minore, ad eccezione della piccola chiesa al *borgo del purgatorio*, costruita forse sull'onda dell'incremento del patrimonio ecclesiastico registrato proprio nel corso del Settecento in ogni parte del Regno. Essa è compresa nella compatta cortina delle case dei pescatori dislocate proprio ai piedi della falesia di tufo e con le caratteristiche volte a botte estradossate; la chiesa ha una scalinata esterna e la facciata arricchita da modanature in stucco, un rosone centrale e la torretta campanaria. Un altro piccolo nucleo edilizio era presente più spostato verso la marina, a ridosso della mulattiera di collegamento tra la spiaggia e la soprastante strada per il *piano di Sorrento* (fig. 33).

⁵⁰ Cfr. V. Russo, *Sorrento e la sua Penisola*, 1984, p. 30.

⁵¹ *Ivi*, p. 31.

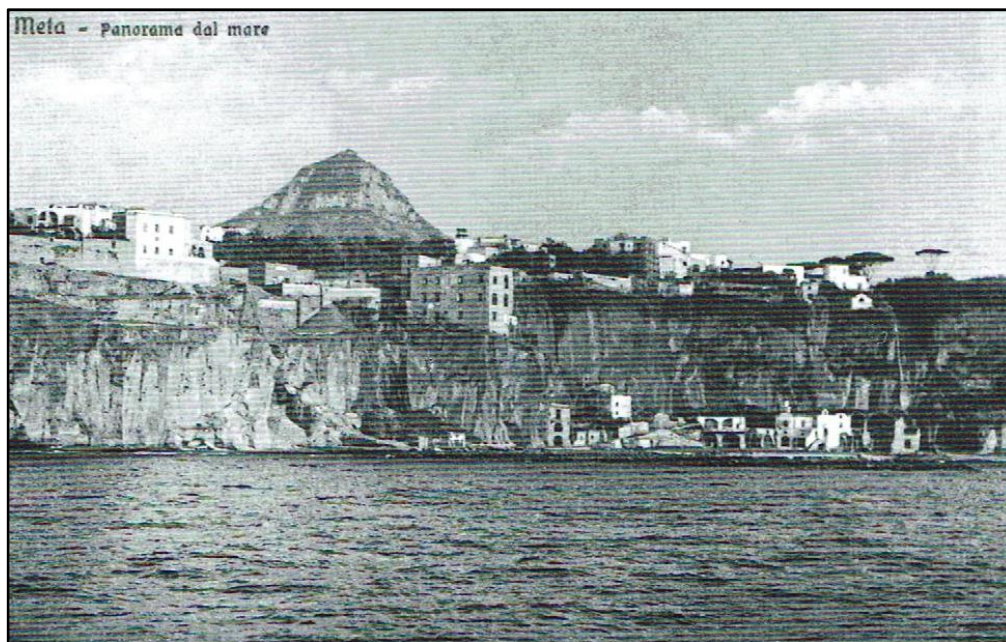


Fig. 33: veduta della marina di Meta con la doppia cortina di case, la metà del XX sec.

I primi decenni dell'Ottocento, con l'apertura nel 1834-39 della nuova strada di collegamento con Castellammare di Stabia (fig. 34), ora Statale 145, e nel 1865 della Meta-Sorrento-Massa, segnano un momento di prosperità economica per Meta, grazie alle produzioni agricole (vino, agrumi, oliveti) e alle attività ad esse collegate (manifattura di seta e attività di pascolo).

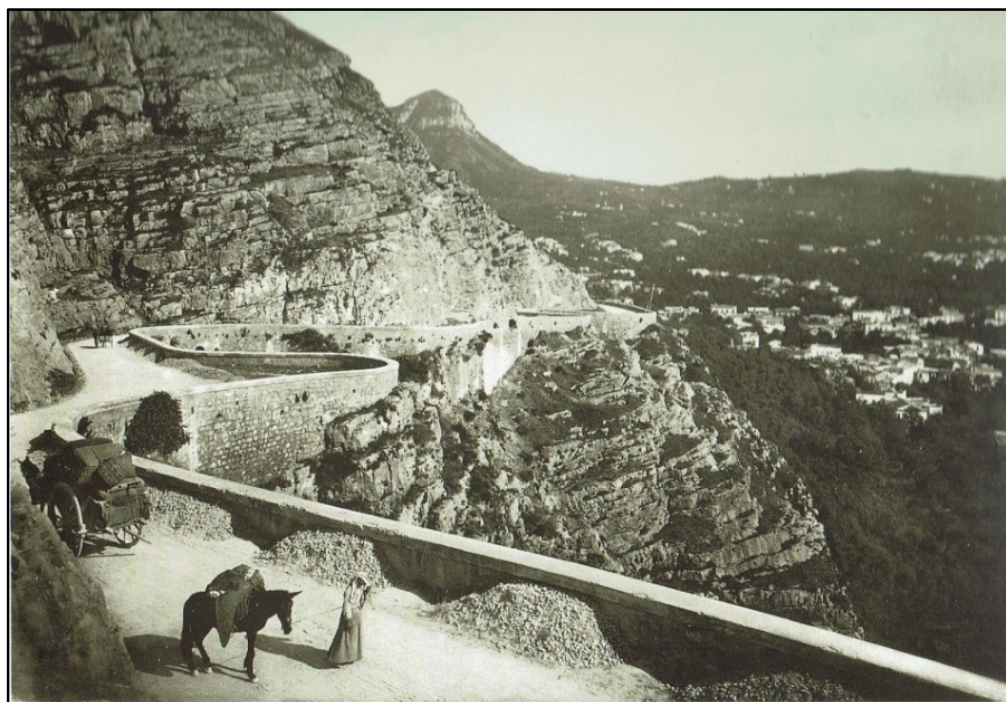


Fig. 34: veduta della nuova strada di collegamento con Castellammare di Stabia, all'altezza di Punta Scutolo, foto Brogi 1880

Tale fermento interessò anche le piccole imprese legate al turismo e, ancora, alla marineria e ai traffici commerciali che trassero giovamento dalla fine del secolare isolamento della Penisola rispetto ai comuni dell'area stabiese e vesuviana. In questo periodo sono avviate modifiche all'assetto viario (realizzazione di due ponti sulle strade di collegamento con Piano) e al tessuto edilizio che interessano pure, in parte, l'ambito in oggetto. Anche l'apertura nell'ultimo decennio del secolo (1889) della strada per Amalfi (*Statale 163*) contribuisce a caratterizzare Meta quale crocevia, o quantomeno luogo di passaggio, di importanti flussi turistici.

L'autonomia comunale ottenuta nel 1819 dura fino ai primi anni del Regime Fascista. Nel 1927 Meta è accorpata alla città di Sorrento assieme ai vicini comuni di Piano e Sant'Agnello, formando la "Grande Sorrento". Dopo la seconda guerra mondiale e gli avvenimenti che seguono, Meta torna ad essere comune proprio nel 1946 con un'amministrazione indipendente. Primo Sindaco fu Angelo Cosenza che diede avvio ad un insieme di opere che conferirono un nuovo assetto urbanistico alla cittadina, con significativi sviluppi anche per la parte di territorio oggetto del presente PUA 1.

È avviata la realizzazione della strada carrabile di collegamento tra le cosiddette "Meta alta" e "Meta bassa", ovvero dalla Basilica di S. Maria del Lauro fino alle marine di Meta e Alimuri con l'apertura del secondo tunnel. Successivamente la strada prenderà il nome del Sindaco che l'aveva promossa. Viene costruita la stazione della linea ferroviaria Circumvesuviana (1948) che migliora i collegamenti coi paesi vicini e soprattutto con la città capoluogo.

Le piante catastali del 1936 documentano lo stato di fatto precedente a questa stagione di rinnovamento, anche relativamente agli antichi tracciati viari insistenti sulle due marine (fig. 35a-b). Esse vanno confrontate con lo schema cartografico relativo al 1955 (fig. 36) per meglio comprendere le dinamiche urbane dall'inizio del Novecento fino all'attuale assetto urbanistico.



Fig. 35a: pianta catastale 1936, Marina di Meta

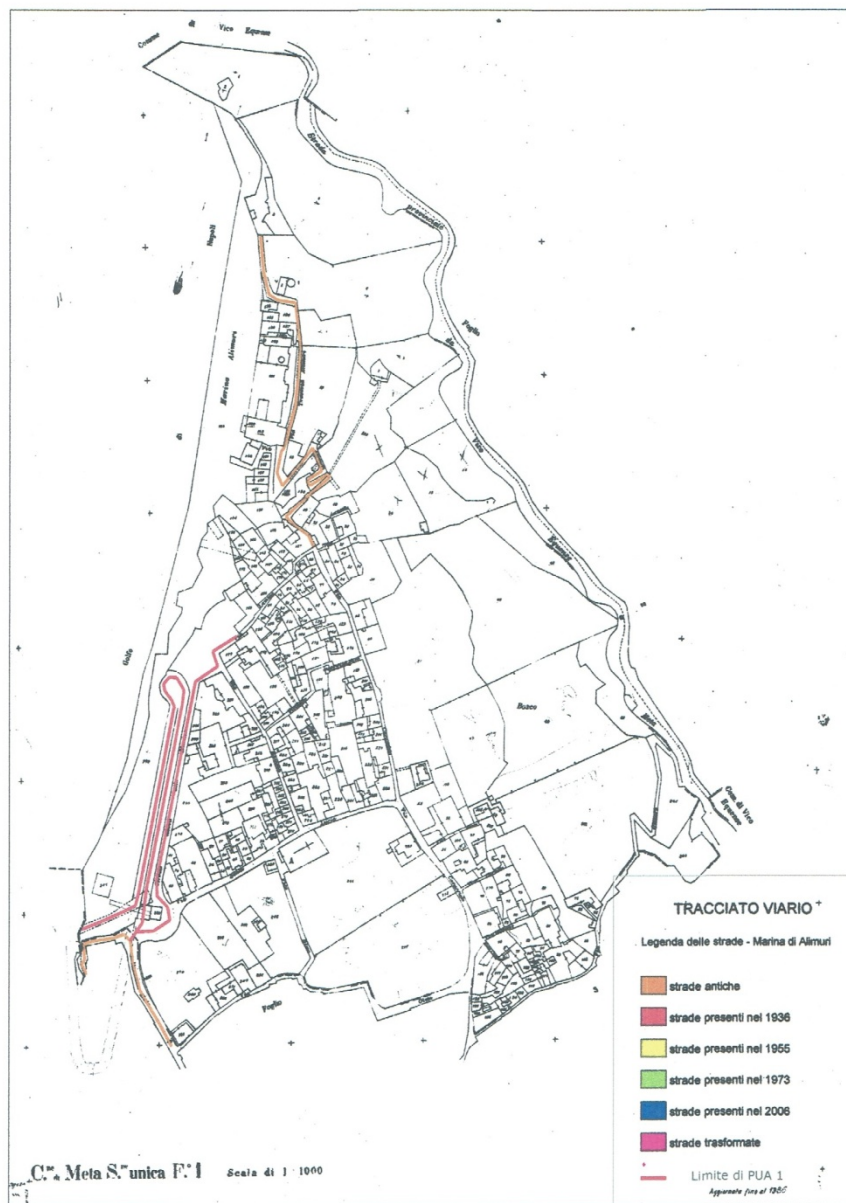
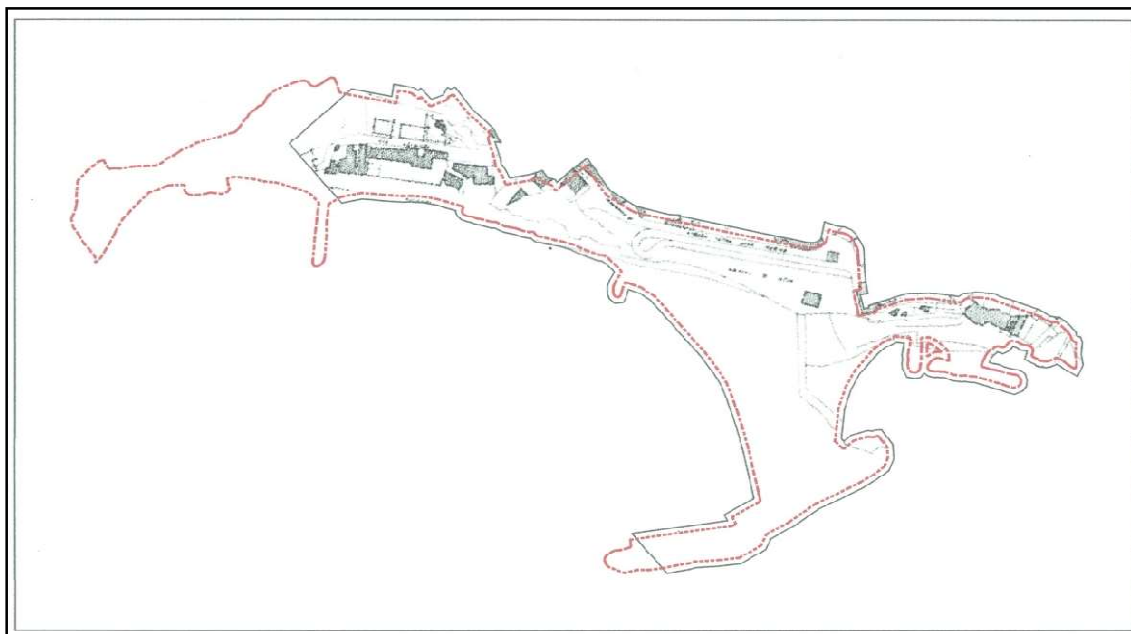


Fig. 35b: pianta catastale 1936, Marina di Alimuri



*Fig. 36: schema con cartografia 1955
(in rosso, il limite del PUA 1)*

Il prolungamento della strada, l'apertura del tunnel di Alimuri, la particolare congiuntura politico-economica, l'allettante ubicazione dei suoli sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale favoriscono l'incremento delle attività edilizie sull'intero territorio di Meta e anche all'interno dell'ambito del PUA 1. Ambito che dagli inizi del Novecento fino agli anni '50 era stato interessato esclusivamente dalla costruzione sulla spiaggia di Alimuri di un'officina elettrica per alimentare la linea tranviaria Castellammare-Sorrento (figg. 37-38)⁵², sull'area di quello che era stato il cantiere navale, anche in virtù dell'incentivo di Lire 12.000 e dell'esenzione di alcuni dazi concessi dal Municipio di Meta alla Società Anonima Tranvie Elettriche Sorrentine di cui era amministratore l'imprenditore di nascita metese Tommaso Astarita. Nelle vicinanze furono edificati alcuni fabbricati residenziali, probabilmente ad uso dei lavoratori.



Fig. 37: veduta del fronte mare dalla marina di Alimuri alla marina di Meta, foto Brunner, 1910

⁵² Sul sito dove sorgeva l'officina elettrica fu costruito a partire dalla seconda metà degli anni Cinquanta il complesso alberghiero Hotel Alimuri (attivo con l'originaria denominazione fino ai primi anni Settanta) da parte dell'"Immobiliare Roma", proprietaria anche dell'area della ex cava e di altri suoli poi edificati.



Fig. 38: veduta della marina di Alimuri con la centrale elettrica in primo piano, foto Brunner 1920

Dunque la marina di Alimuri subisce un radicale stravolgimento a partire proprio dalla seconda metà degli anni Cinquanta. I pochi suoli insistenti a monte e a valle della nuova arteria, favorevolmente prossimi alla spiaggia, furono prontamente edificati con fabbricati in cemento armato a 3-4-5 piani, destinati perlopiù a seconde case per la villeggiatura. La tavola a7 del presente PUA 1 documenta tale espansione edilizia. Non essendoci altre aree libere, nulla è stato possibile realizzare nei decenni successivi, se non interventi di ristrutturazione e/o manutenzione del costruito.

Nella stessa tavola, oltre alla datazione degli edifici, sono segnate le variazioni avvenute nell'ambito del PUA 1 a livello viario dal catasto del 1936 ad oggi. Come si è già detto, un tempo, il tracciato stradale si arrestava a quota del pianoro tufaceo da cui principiava la ripida rampa (cd. *pendio*) verso la marina di Meta. A quella di Alimuri si accedeva, invece, attraverso i cd. *pennini* dalla fine di via Caracciolo. Con l'apertura dei due tunnel e il prolungamento delle vie A. Caruso (verso marina di Meta) e A. Cosenza (verso marina di Alimuri), entrambe le spiagge sono raggiungibili dal traffico veicolare.

L'edificato "storico" della marina di Meta, ovvero il *borgo del purgatorio*, è andato "ruderizzandosi" a partire dalla seconda metà del Novecento a causa del progressivo inutilizzo e perché non protetto dalle mareggiate. Il secondo nucleo di case, un tempo a ridosso della mulattiera, è stato invece demolito per la realizzazione del prolungamento dell'attuale via A. Caruso fino allo slargo antistante il vecchio pontile Marisco.

In effetti questa è l'area di PUA 1 che ha subito maggiore trasformazione negli ultimi decenni, soprattutto a seguito dei lavori avviati negli anni Settanta e proseguiti nei primi Ottanta per la costruzione del porto, che di fatto ha alterato irrimediabilmente la linea di costa, provocando l'insabbiamento di quello che avrebbe dovuto essere il bacino riservato alla diportistica.

Sul punto vale ricordare, come già riportato a pagina 43, alla nota 19, che il PRG nel fare proprie le considerazioni riportate nella parte IV della Relazione del PUT, circa l'impraticabilità della "realizzazione di un porto turistico nel comune di Meta", ritiene possibile invece "sistemare un eventuale punto di attracco per mezzi del trasporto pubblico via mare"⁵³, oltreché "un approdo per servizi stagionali di cabotaggio", proprio alla luce della norma della L.R. 35/87.

In quest'ottica, la possibilità di realizzare nell'ambito della marina di Meta una fermata del trasporto pubblico via mare non è in contrasto con la norma del PUT, anche alla luce della più ampia ipotesi di riconfigurazione e ricostruzione, filologicamente documentata come disciplinato nelle NTA, delle "unità edilizie ruderali e sedimenti risultanti da demolizioni (RUS)" dell'antico borgo del purgatorio (cfr. schede di analisi nn. 37a-b-c). Una simile scelta sembra ancora più vantaggiosa oggi, come già si leggeva nel PRG, per quella parte di utenza proveniente dai comuni vicini per la quale sicuramente risulta più difficile raggiungere, rispetto al 1987 (anno di approvazione del PUT), il congestionato porto di Sorrento.

L'evoluzione del sistema abitativo

L'insediamento di Meta risale all'antichità; in alcune parti del territorio è possibile ancora ritrovare caratteri specifici dell'originario palinsesto urbano. Il paese si è formato a partire dalla struttura viaria romana, che creava la maglia d'insediamento dei nuovi casali e delle coltivazioni, e dove insistevano attività commerciali e agricole. Nel corso del tempo le vie romane sono diventate dei fronti urbani e la parte edificata è andata a saturare i terreni destinati alle colture, lasciando però a vista, in qualche caso, le tipiche strutture lignee (*pergolati*) degli agrumeti.

I nuclei attorno ai quali si sviluppa l'edificato sin dal XVI secolo sono Alimuri, Vocale, Meta, Tralivi e Ponte Maggiore; seguono i centri di Botteghelle e Casa Starita. La maggior parte del costruito del centro storico risale al Settecento come testimoniano la tipologia costruttiva e i caratteri decorativi di molti degli edifici che hanno colmato gli spazi tra un casale e l'altro.

Le carte storiche evidenziano uno sviluppo maggiore nella Meta che si affaccia verso il mare, dove si possono individuare i cantieri navali ad Alimuri e il borgo marinaro alla spiaggia di Meta. L'edificato storico di più pregevole fattura si sviluppa proprio nell'ambito urbano vicino al mare perché, come già detto, durante il Settecento il paese fu un centro marittimo-commerciale di primaria importanza, per cui verso la marina (*Meta di sotto*) si concentravano le proprietà dei ricchi capitani e armatori (e anche dei marinai, commercianti e pescatori), mentre verso l'entroterra (*Meta di sopra*) risiedevano i contadini e i produttori di seta.

A quel tempo i collegamenti tra i centri abitati (casali) e il fronte mare (di Alimuri e di Meta) erano difficoltosi perché il dislivello di circa 60 metri era superabile solo attraverso antichi percorsi che si arrampicavano su per la falesia, tagliando la roccia tufacea. Uno sviluppo e una connessione maggiore si ha con l'apertura della rotabile a mare, costruita nel 1897, che ha mutato i rapporti tra le "due Meta".

⁵³ Cfr. Piano regolatore generale. Relazione, 1998, p. 44.

Negli anni '50 del Novecento, altre opere portano giovamento al paese e al suo sistema viario, agevolando il collegamento con il fronte-mare: sono realizzati i due ponti sul Rio Lavinola tra Piano e Meta (all'altezza della *statale sorrentina* e dell'attuale via Caracciolo) e la copertura del Rio Santa Maria delle Grazie (attuale via Rivolo). Diverse circostanze (sia naturali sia indotte dai primi ampliamenti del pontile Marisco) portano invece ad una modifica della linea di costa e/o battigia con la progressiva scomparsa del *borgo del purgatorio* e l'arretramento della spiaggia di Alimuri. Il braccio del pontile Marisco chiudeva fino ad allora il bacino verso la marina di Meta.

Nei successivi decenni (1970-90), sono state allargate in tutto il paese alcune strade per consentire un più agevole traffico carrabile. In particolare, nell'ambito in oggetto sono stati ammodernati e mantenuti gli antichi percorsi pedonali di collegamento con le due marine: Gradoni dei pescatori (già *pendio di Meta*), Gradoni di Alimuri (già *pennini di Alimuri*), e I, II, III Traversa Alimuri (figg. 5-9).

I tipi dell'insediamento e l'edificato storico

L'analisi condotta edificio per edificio in fase di redazione del presente PUA 1 ha evidenziato per l'ambito in oggetto due tipologie d'insediamenti. Una relativa ai casi dell'edilizia storica, per quanto minore, avente un rapporto diretto con il mare; l'altra relativa agli interventi recenti, dopo 1955, ovvero ai fabbricati in cemento armato.

Nel primo caso si tratta di edifici sorti sulla spiaggia, a diretto contatto con il mare. Sul lato di Alimuri risultano sottoposti rispetto alla quota di via A. Cosenza. Hanno accesso dalle Traverse Alimuri e, in alcuni casi, anche direttamente dalla berma comunale. Sono costruzioni in muratura portante perlopiù di due piani, con doppio prospetto con aperture arcuate e coperture a volta estradossata. Risalgono nella loro struttura originaria ai primi anni del '900, come documentano le foto storiche, e in alcuni casi, sebbene rimodernati e/o ampliati, conservano i tratti originari (fig. 41). Anche sul lato di marina di Meta, alcuni piccoli edifici sono ubicati a filo strada e su piazza A. Caruso (fig. 42).

Nel secondo caso si tratta di edifici in cemento armato a 3-4-5 piani costruiti ai lati di via A. Cosenza con doppio affaccio sulla strada e sul mare (fig. 43).

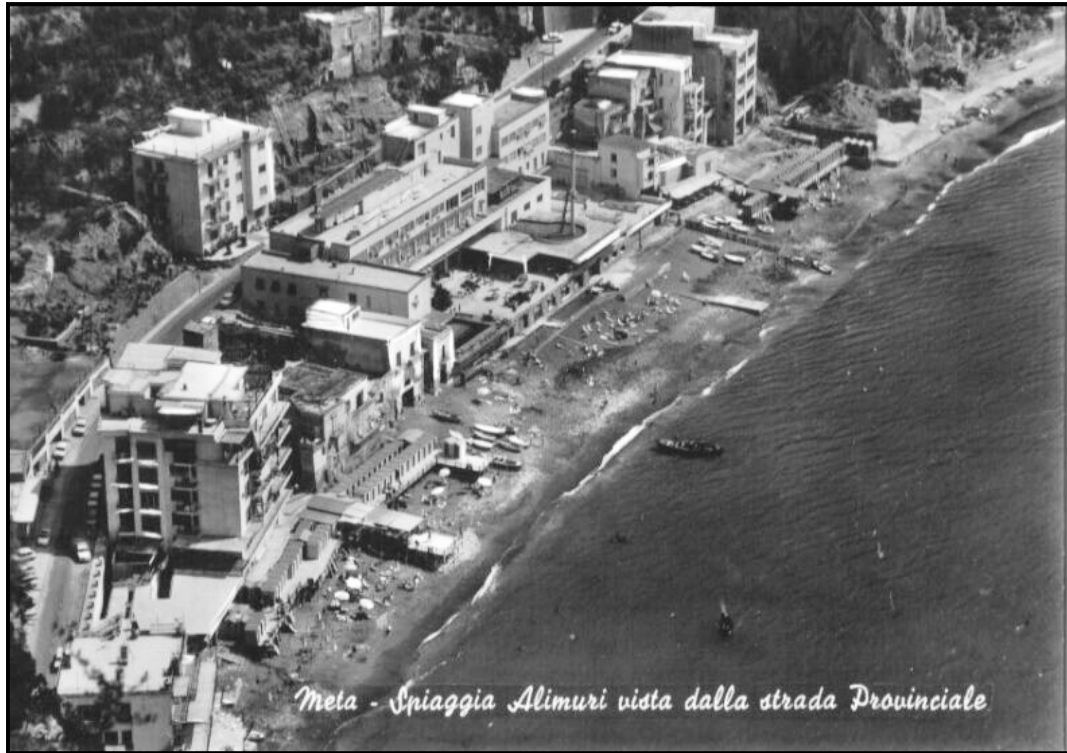
Oltre alle strade e ai due tunnel, nell'ambito in oggetto va segnalata la presenza di alcuni slarghi, piazzole e marciapiedi-belvedere, e l'elegante tempietto con la statua della Madonna Stella Maris protettrice dei naviganti, eretto nel 1954 su un alto basamento a pianta circolare proprio nel punto in cui la strada di collegamento con le marine si biforca in via A. Cosenza e in via A. Caruso (fig. 44).



Fig. 41: edifici a marina di Alimuri



Fig. 42: edifici su via A. Caruso



Meta - Spiaggia Alimuri vista dalla strada Provinciale

Fig. 43: edifici moderni su via A. Cosenza



Fig. 44: tempietto Stella Maris

La descrizione del sistema del verde

Nell'ambito del PUA 1 il verde è presente in minima parte. E se è vero, come affermato nel PRG, che per recuperare e restaurare il centro storico bisogna partire dal non costruito (*la parte più calda, fondativa e consolidante dell'edificato, la sua anima più profonda*), ciò vale anche per il caso della manutenzione e del restauro ambientale dell'intero water-front del paese, dove sono presenti parti residuali di verde (un'area a ridosso della cd. *passeggiata*; piccole e/o aiuole-belvedere ai margini delle strade) che se valorizzate possono rappresentare un momento di quiete per chi vive la spiaggia, a maggior ragione considerando la destagionalizzazione delle strutture balneari e turistico-ricettive.

Nel complesso si riscontrano solo 2/3 tipi di spazi verdi a fronte dei 13 tipi diversi di vegetazione presenti in tutto il territorio comunale. Essi sono segnalati nelle Tavola a3.1 e a3.2 (ora a3.1bis e a3.2bis), rispettivamente indicati come:

- Verde ornamentale (privato e/o pubblico)
- Verde residuale, arboreti abbandonati, vegetazione cespugliosa discontinua a filo falesia

Nel primo tipo sono inclusi i giardini sia pubblici che privati, piccole aree all'interno di spazi o cortili, un'area a ridosso della cd. *passeggiata*, alcune aiuole lungo via A. Cosenza. Gli alberi presenti (magnolie, palme, etc.) hanno funzione ornamentale. Tutte queste aree coprono complessivamente una superficie di circa 890 mq..

Nel secondo tipo sono catalogate le aree residuali, dove la vegetazione spontanea autoctona ha preso il sopravvento, soprattutto a ridosso della falesia e dei costoni. Complessivamente occupano una superficie di circa 1300 mq..

Dall'analisi di questi tipi di vegetazione presenti nell'ambito PUA 1 si evince che le aree verdi sono assolutamente minime e proprio per questo devono essere conservate e mantenute in quanto garanzia di qualità estetica e decoro ambientale. Evidentemente vanno previste altre zone da progettare a verde, come per esempio la copertura di eventuali parcheggi pertinenziali (cfr. scheda di analisi n. 18b) l'ipotizzata nuova aiuola-belvedere soprastante l'accesso al tunnel di Alimuri (cfr. scheda di analisi n. 43), l'area libera del piazzale La Conca (cfr. scheda di analisi n. 46).

Tutti gli interventi di progettazione e/o riqualificazione e/o tutela delle aree verdi devono essere conformi a quanto stabilito dall'art. 23 delle NTA.

L'uso del suolo demaniale

Qualche ulteriore considerazione va fatta per gli stabilimenti balneari che nel tempo sono diventati vere e proprie strutture imprenditoriali con un'importante ricaduta economica e occupazionale per il paese. Dagli antichi piccoli capanni visibili nelle foto d'epoca, facilmente rimovibili, si è passati a solidi manufatti in legno, ancorati al suolo tramite palizzate, costituiti per lo più da un corpo centrale d'ingresso e servizi (bar, sala ristorante, wc, docce, etc.), tavolati e terrazze solarium, file di cabine, paratie e recinzioni. Ancorché smontabili sono strutture d'impatto sull'ambiente. Pertanto bene ha operato negli ultimi anni l'amministrazione comunale nel redigere, d'intesa con gli

altri organi competenti (Regione, Soprintendenza, Capitaneria di Porto, Asl, etc.), un regolamento teso ad uniformare tali strutture. Per le quali, fermo restando quanto consentito dal D.P.R. 31/2017, non sembra possibile prevedere ulteriori modifiche e/o ampliamenti se non in funzione di compensazione di quelle parti di suolo demaniale soggette al fenomeno dell'erosione naturale e/o del ripascimento per sedimenti, come già disciplinato al capitolo *Coordinamento con il Piano della spiagge* (pp. 42-43) della presente relazione. È invece consentita l'installazione di tavolati-solarium sulle scogliere esistenti, nonché la destinazione a spiagge libere attrezzate delle parti di arenile non già occupato, purché conformi con le norme dei sovraordinati piani generali e di settore: P.S.A.I. R.F. - Piano stralcio assetto idrogeologico e rischio frane, 2015; P.S.D.C. - Piano Stralcio di Bacino per la Difesa delle Coste, 2012; P.G.A. DAM e P.G.R.A. DAM - Piani di Gestione del Distretto Appennino Meridionale (Acque e Rischio di Alluvioni), 2016⁵⁴.

La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi. Gli spazi edificati e/o attrezzati (stagionalmente)

Come si è detto, l'ambito del PUA 1 presenta un edificato ridotto, recente e di scarso interesse architettonico, eccettuati alcuni manufatti risalenti ai primi anni del Novecento. Naturalmente vi sono ampi spazi aperti sotto costa, prospicienti gli arenili.

Il tessuto edilizio copre circa 7.120 mq. di superficie, quindi il 12% dell'area del PUA 1 che è pari a 6,9 ettari (60.900 mq.). Gli arenili (escluse le strutture lignee asservite agli stabilimenti balneari) sono circa 19.853 mq.; le scogliere utilizzabili (eccettuata quella esterna al muro paraonde del molo) sono circa 2.560 mq.; i bracci del molo (non occupati) sono circa 3.235 mq.; il tutto per un totale complessivo di circa mq. 25.648, pari al 42% dell'intera area.

L'edificato (storico e recente) sul versante di Alimuri sorge lungo via A. Cosenza, presentando su di essa i fronti di ingresso; i fabbricati sorti su lato sinistro hanno affaccio diretto sul mare; i pochi edifici sul versante di marina di Meta sono isolati e addossati alla falesia retrostante.

Sull'area del PUA 1 insistono altre strutture più o meno temporanee, utilizzate ai fini della balneazione e/o quali opere sussidiarie. Tali strutture, interamente in legno, un tempo erano lasciate in sito limitatamente al periodo estivo e poi smontate per preservarle dalle mareggiate invernali. Ora, almeno sul versante di marina di Meta e in parte sul quello di Alimuri (fino allo stabilimento Golden Beach), a seguito della modifica della linea di costa e della maggiore protezione garantita dai bracci del cd. costruendo porto, tali strutture occupano stabilmente gli arenili in concessione. Sul punto va detto che a seguito dei regolamenti comunali approntati tenendo conto anche delle esigenze degli operatori del settore riuniti in Consorzio, tali strutture, comunque amovibili, hanno caratteristiche tipologiche omogenee per forma e dimensioni, tali da garantire decoro e continuità estetica al pregevole contesto paesaggistico-ambientale.

⁵⁴ Cfr. art. 22, NTA.

Tutti gli stabilimenti balneari in concessione occupano circa 17.338 mq., pari al 28,50% dell'area totale dell'ambito PUA 1.

Vi sono inoltre locali "impropri", quali grotte e/o depositi e/o *monazzari*, per complessivi circa 1.834 mq., pari al 3% della superficie totale dell'ambito del PUA 1, il cui uso e la cui destinazione sono disciplinati dal presente PUA 1. Essi fanno parte dell'immagine storica del fronte-mare di Meta, anzi ne costituiscono l'essenza più rappresentativa, e dunque possono/devono essere utilizzati quali nuovi spazi da destinare ad attività collegate alla vocazione marinara dell'ambito in oggetto nonché di supporto e/o ampliamento delle attività già presenti⁵⁵.

Un discorso più articolato va fatto per le superfici ruderali del cd. *borgo del purgatorio* per il quale il PUA 1 ipotizza un intervento di ricostruzione filologica con l'ausilio delle planimetrie catastali, delle riprese effettuate dall'alto e della ricca documentazione iconografica (cfr. schede di analisi nn. 37a-b-c).

Nel complesso, le condizioni di conservazione dell'edificato presente in quest'ambito sono medio-buone, come si evince dalla Tavola a5, tranne alcune parti dei manufatti affacciati sul mare che presentano evidenti segni di vetustà e/o di deterioramento strutturale causato dall'azione corrosiva della salsedine, per i quali va valutata caso per caso l'applicabilità della L.R. 19/2009 (cfr. in part. scheda di analisi n. 1). In complesso si ritiene che il 90% degli edifici analizzati è in buone condizioni strutturali e medie per quanto riguarda l'aspetto manutentivo.

Le suddette percentuali evidenziano una quantità minima di edificato in cattive condizioni. Infatti questa parte di cittadina si presenta mediamente conservata e con edifici sicuri: il suo aspetto generale è quello di un contesto marinaro strettamente legato alla balneazione e alle vacanze estive, in grado di accogliere turisti e villeggianti. Inoltre, due alberghi sulla spiaggia e sempre più numerose strutture B&B e casa-vacanze consentono di soddisfare la domanda di vacanze di breve e medio periodo, non solo limitatamente al periodo estivo.

L'edificato meno recente ha caratteristiche storiche e tipologiche ben definite, evidenziate nelle allegate schede di progetto e nelle tavole di analisi. Nel complesso, non si può parlare di manufatti attestanti qualità architettonica, bensì di edilizia "povera", ovvero spontanea, dalle linee semplici e discrete, ben inserita nel contesto ambientale.

Non si riscontrano decorazioni, cornici e modanature sugli edifici, né lungo le strade di tale ambito; non vi sono portoni e portali di rimarchevole qualità, come se ne trovano invece in numerosissimi esemplari in altre parti della cittadina.

I fabbricati sulla spiaggia sono semplici manufatti in muratura portante (pietra di tufo), caratterizzati in qualche caso dalle tipiche coperture estadossate e dal rigore dell'alternanza pieno/vuoto (cfr. schede di analisi nn. 3-5-11-12-33), in altri da qualche superflua leziosità dovuta a più recenti interventi di disegno dei prospetti (cfr. schede nn. 4-9-10).

La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi. Gli spazi ineditati

⁵⁵ Cfr. precedente nota 42.

Nell'ambito del PUA 1, gli spazi inedificati sono costituiti dalle strade, dagli slarghi, dai marciapiedi, dalle rampe gradonate, da qualche spazio verde pubblico e/o privato, dalla berma comunale e dal molo, da punti panoramici con panchine e sedute varie. Ognuno di questi spazi ha una sua fisionomia ed è realizzato e mantenuto con materiali e tecniche tradizionali.

Le due strade carrabili che percorrono l'ambito (via A. Cosenza e via A. Caruso) sono moderne e asfaltate, e presentano lateralmente le cd. "zanelle" per il defludio dell'acqua meteorica in basoli vesuviani. Invece i percorsi pedonali storici (rampe, gradoni, traverse, *pennini*, etc.) sono lastricati con basoli, sampietrini, cotto, pietra lavica o calcarea in quadrotti o a lastre, come dettagliato nelle Tavole a3.1 e a3.2 e nelle relative schede. I marciapiedi lungo via A. Cosenza sono in quadrotti di cemento, molto usati in un recente passato perché economici e abbastanza duraturi, ma oggi nettamente incoerenti con il contesto, la cui sostituzione con mattonelle di ricomposto di pietra lavica è già in parte eseguita lungo i tratti a monte; quelli lungo via A. Caruso sono in cubetti di porfido. Pregevole, come impatto sul contesto e nelle vedute dall'alto, è la cd. "passeggiata" via Naviganti Metesi, pavimentata con battuto di cemento, cordoli perimetrali e fasce intermedie in pietra lavica puntinata, piazzole e piazzali in pietra lavica bocciardata (ad imitazione dei vecchi basolati). Tutti questi percorsi conferiscono all'ambito urbano un'immagine tradizionale e coerente con i principi generali di conservazione e di tutela dei centri storici della penisola sorrentina.

L'ambito del PUA 1, pur dotato dei suddetti slarghi, non ha una vera e propria piazza o luogo d'incontro. In realtà è l'intero litorale a svolgere tale funzione aggregante e di vita all'aperto. Lungo le strade di accesso vi sono piazzuole e marciapiedi-belvedere affacciati sul mare e attrezzati con elementi di arredo urbano. All'incrocio delle due discese a mare, vi è l'elegante cappellina, un vero tempietto, dedicato alla Stella Maris che ospita una statua della Madonna del Lauro; vicino, all'ingresso del tunnel di Alimuri, vi è una doppia aiuola lineare con una stele/monumento in ricordo dei caduti in mare; una doppia piazzola sfalsata è ai Gradoni dei pescatori, attrezzata con panchine e adornata con un elemento scultoreo; infine l'ampia piazza Marinai d'Italia alla marina di Meta dalla quale si accede ad alcuni stabilimenti balneari e al pontile del molo, di recente ri-pavimentata con lastre di pietra lavica bocciardata.

L'individuazione degli usi in atto

L'ambito del PUA 1 è caratterizzato prevalentemente da due usi, quello residenziale (stanziale e stagionale) e quello turistico-balneare-ricettivo. Tale prevalente funzione è soddisfatta dalle numerose attività storicamente presenti, già dettagliate a pagina 59 alle note 29-30, e che nel corso degli ultimi anni hanno ampliato la loro offerta: dalla balneazione alla villeggiatura tout court; dal soggiorno all'intrattenimento; dalla elioterapia alla ristorazione; dalla pesca alla piccola nautica da diporto con rimessaggio e fitto barche, gommoni, etc..

Tali funzioni si sviluppano lungo quelli che possiamo definire i due poli di aggregazione, rispettivamente la marina di Meta e quella di Alimuri, oggi collegate dalla *passeggiata* che si snoda, continua, ai piedi della falesia. Un nuovo polo potrebbe sarà costituito dal borgo del purgatorio, una volta riconfigurato, raggiunto dal prolungamento della cd.

“passeggiata” e protetto da scogliere/barriere frangiflutti come già previsto dal Progetto Coste Sicure approntato dalla Regione Campania.

Nel complesso la funzione residenziale impegna ai piani terra circa 2.970 mq., pari al 42% del tessuto edilizio; quella turistico-ricettiva (calcolata ai piani terra) occupa circa 2.350 mq., pari al 33% del tessuto edilizio; le funzioni correlate e/o ausiliarie (grotte e *monazzeni*, depositi e garage, etc.) impegnano circa il 5% della superficie totale dell'ambito PUA 1. Non vi sono edifici con funzione mista commerciale/residenziale o commerciale/turistico-ricettiva in quanto le attività commerciali sono svolte all'interno delle strutture balneari (non vi è, in tutto l'ambito in oggetto, un solo negozio).

Le attività ludiche e sportive si svolgono stagionalmente all'interno dell'aree in concessione demaniale (campi di calcetto e beach volley, attività acquatiche, etc.) e occupano circa il 10% delle stesse.

Si allegano le Schede di analisi