



COMUNE DI SCALA
PROVINCIA DI SALERNO

Piano Urbanistico Attuativo di Restauro e Risanamento
Conservativo dei nuclei abitati del Comune di Scala



Tav.1:
Relazione Generale

Tecnico incaricato:
Ing. Massimo Adinolfi

Responsabile del Procedimento:
Geom. Giuseppe Pagano

Data: Gennaio 2013

Cenni Storici

Il Comune di Scala, situato sulle pendici dei Monti Lattari della Costiera Amalfitana, è costituito dai seguenti sei nuclei storici, così disposti da nord a sud: Santa Caterina, San Pietro, Campidoglio, Scala Centro, Minuta e Pontone.

La fondazione di Scala risale probabilmente all'alto Medioevo ed è legata strettamente a quella di Amalfi; infatti secondo un'antica cronaca, non suffragata da fonti attendibili, le due città furono fondate nel IV secolo da parte di Romani naufragati mentre si recavano a Costantinopoli.

La posizione impervia e facilmente difendibile di Amalfi e di Scala, suo naturale retroterra, consentì loro di resistere alla pressione longobarda fino all'838 quando vennero espuguate e saccheggiate da Sicardo.

Lo sviluppo urbanistico di Scala è stato fortemente caratterizzato dalla morfologia dei luoghi e fu costituito in partenza da piccoli agglomerati sparsi che, attraverso i secoli IV e IX, si svilupparono ulteriormente intorno agli antichi poderi di proprietà dell'aristocrazia amalfitana.

Scala, in quanto residenza della nobiltà della Repubblica Marinara, conobbe il suo maggiore sviluppo in concomitanza con la crescita della potenza marittima e commerciale di Amalfi.

La città divenne sede vescovile verso la fine dell'XI secolo, per volere dell'aristocrazia amalfitana o dell'Arcivescovo della città e verso l'inizio del XII secolo prese gradualmente la forma di una *Civitas* con una cinta muraria che racchiudeva i casali originari, divenuti le contrade odierne.

Quando però, l'autonomia del ducato amalfitano volse fatalmente al tramonto, con l'incorporazione nel regno Normanno, l'imponente fortificazione di Scala non poté evitare una serie di devastazioni: la città fu incendiata, dopo lungo assedio, da Roberto il Guiscardo nel 1073; nel 1135 e nel 1137 subì le conseguenze delle invasioni dei Pisani; nel 1210 fu invasa da Ottone di Brunswick; nel 1283 fu saccheggiata dai Siciliani, dopo i famosi Vespri.

Dal punto di vista urbanistico ed economico Scala raggiunse il massimo splendore proprio nel XIII secolo ed in particolare in età sveva, periodo al quale si collega la nascita delle sontuose dimore patrizie, che partendo dalle originarie *domus* medievali, furono ampliate con giardini, orti, cantine ed abbellite con archi, portici e decorazioni in tufo.

Dal XIV secolo in poi la città, come tutti i centri amalfitani, fu colpita da una profonda crisi che portò allo spopolamento del territorio con il ritorno ad un'economia tipicamente agricola e la trasformazione di terreni scoscesi in campi coltivabili grazie alla creazione dei famosi terrazzamenti con le *macerine* a secco.

In questo periodo fu costituita l'Università, istituiti i *sedili* per le adunanze dei nobili e del popolo ed intraprese alcune attività produttive, tra cui l'*arte della lana* di cui ancora oggi a Pontone, lungo alcune vie, si notano le testimonianze, quali i canali idrici che venivano utilizzati per alimentare i lanifici e che attualmente servono per l'irrigazione.

Il XVII secolo fu un periodo di grande decadenza dovuto a guerre, pestilenze e saccheggi e a due violenti terremoti che distrussero gran parte degli edifici.

Nel XVIII secolo Scala era ormai un piccolo comune rurale in cui solo le chiese, i ruderi dei castelli e i resti di qualche dimora patrizia, in qualche caso malamente riadattata, restavano a testimonianza del glorioso passato.

Dopo tanti secoli bui le sorti del territorio iniziarono a cambiare solo nel XIX secolo quando la bellezza dei luoghi e la mitezza del clima alimentarono una prima forma di turismo che ha portato al consistente sviluppo edilizio, giunto fino a noi.

Tuttavia tale sviluppo ha dato adito ad una serie di trasformazioni urbanistiche limitate all'interno del centro urbano storico, infatti più che nuove costruzioni esterne ai vecchi nuclei sono stati trasformati edifici antichi e palazzi storici.

Questo tipo di processo ha determinato da un lato la positiva conservazione del tracciato e della forma urbana, dall'altro il continuo rimaneggiamento degli edifici esistenti.

Principi

La pianificazione territoriale e urbanistica deve promuovere l'uso razionale e lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo¹, da attuarsi in via prioritaria mediante **il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti**, incentivando questa politica con forti misure premiali, il tutto a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio² quale “*componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità*”³.

Le norme del presente piano attuativo si ispirano a questi principi e si fondano sull'esigenza di realizzare un ambiente urbano di pregio, sotto il profilo paesaggistico/architettonico, urbanistico ed edilizio.

L'intero territorio va considerato come paesaggio, ovvero come bene collettivo le cui qualità, in ogni luogo specifiche, vanno comunque preservate, e ove possibile recuperate e incrementate, anche mediante la cooperazione istituzionale e impegnativa ai diversi livelli nella predisposizione di strumenti e, soprattutto, nell'attivazione di interventi e azioni, in particolare per le aree da riqualificare.

In tal senso va coinvolta la società civile in termini di cultura diffusa, ma anche operativamente attraverso il ricorso, ove possibile, a investitori privati.

¹ **Articolo 2 – L.R. n°16/2004 - Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica.**

1. *La pianificazione territoriale e urbanistica persegue i seguenti obiettivi:*

- a) **promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;**
- b) *salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;*
- c) *tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;*
- d) **miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;**
- e) *potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;*
- f) *tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;*
- g) *tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.*

² **Dlgs n°42/2004 - Articolo 131 - Paesaggio**

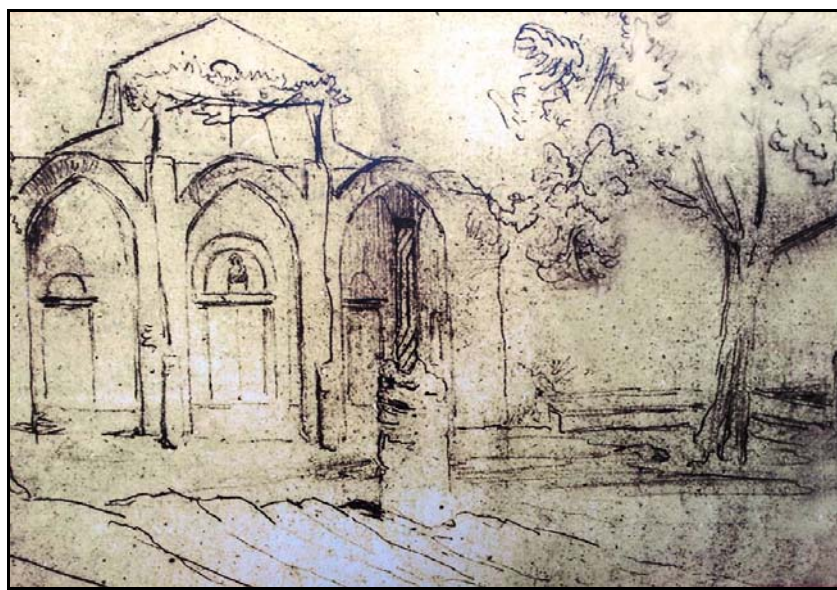
- 1. ***Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni...*** omissis ...

³ **Cfr. Convenzione Europea del Paesaggio, Art.5**

Le norme del presente piano disciplinando le attività volte al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, degli elementi distintivi degli edifici e delle loro pertinenze, specificando pertanto le caratteristiche dei materiali, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, al fine di realizzare una elevata qualità dell'ambiente urbano, sia per il privato che per la collettività. Vanno quindi incentivati, con disciplina rigorosa ma premiale, gli interventi ammissibili assumendo quali principali finalità la conservazione ed il recupero dei caratteri strutturali degli insediamenti, la loro fruibilità e la valorizzazione degli elementi di relazione storica . Il territorio va *preservato e progettato*, individuando obiettivi di miglioramento della qualità paesistica, tutto in funzione del ruolo centrale che oggi riveste il paesaggio, nei settori culturali, ecologici, ambientali e sociali.

Infatti il paesaggio non è l'oleografico quadro visivo che si offre alla vista, quanto il prodotto incessante dell'intervento dell'uomo, anche quando esso appare incontaminato, nel corso della storia, immagine plastica anzi del rapporto storico umano con l'ambiente⁴.

In tal senso il presente piano intende fornire un chiaro quadro di riferimento, affinché si possa implementare la qualità paesaggistica degli interventi, secondo le indicazioni e gli allegati di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.



⁴ **PTCP della Provincia di Salerno – Premessa**

Obiettivi

L'intero territorio comunale di Scala è soggetto a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.M. n°21/01/1957 e del P.U.T. ex L. Reg. n°35/87.

Inoltre esso ricade nel Parco Regionale dei Monti Lattari, è sottoposto alla Normativa sul Piano Stralcio dell'autorità di Bacino, ed è stato classificato sismico con Delibera della Giunta Regionale n° 5447 del 7 novembre 2002.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo definisce i possibili interventi di restauro conservativo, consolidamento statico ed adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, incentivando le azioni volte alla sua valorizzazione, recupero e riqualificazione.

Vengono pertanto individuate norme per il restauro, il risanamento conservativo, il recupero, la messa a norma e la valorizzazione del territorio comunale che ricade in *Zona Territoriale 2* del P.U.T., includendo inoltre alcune parti ricadenti in *Zona Territoriale 4* del P.U.T., quelle assimilabili alle zone omogenee *A* e *B* ex D.M. 1444/1968.

Per l'attuazione dei principi del presente piano ruolo fondamentale rivestirà la competente Commissione per il Paesaggio, affinché vengano individuate linee guida e procedure che implementino la qualità degli interventi, facendo ricorso alle tecniche costruttive ed ai materiali propri del nostro territorio.

Nell'allegata cartografia vengono individuate le seguenti zone sottoposte alla normativa del presente piano urbanistico attuativo:

- 1) **Nuclei storici originari**, quelli definiti dagli edifici storici ricadenti in zona A di P.R.G. di cui al D.M. n°1444/1968;
- 2) **Nuclei originari**, quelli definiti dagli edifici storici rimaneggiati negli ultimi cinquant'anni, ricadenti anch'essi in zona A di P.R.G. di cui al D.M. n°1444/1968;
- 3) **Nuclei abitati**, quelli definiti da aggregati di edifici ricompresi nella zona di *Rispetto Ambientale*, definita dall'art.17 del vigente P.U.T.;

- 4) **Insedimenti sparsi**, quelli definiti da insediamenti sparsi ricompresi nella zona di *Rispetto Ambientale*, definita dall'art.17 del vigente P.U.T.;
- 5) **Aree Turistiche**, quelle obbligatoriamente sottoposte a vincolo di destinazione turistico-ricettivo ai sensi della Legge n°16/2001.



Il presente piano, ispirandosi ai principi del vigente P.T.C.P. della Provincia di Salerno tesi a valorizzare gli aspetti identitari del nostro territorio, incentiva misure di sostegno per gli interventi finalizzati a:

- Recuperare l'architettura identitaria, anche attribuendo agli immobili la vocazione turistica, di servizio, di promozione sociale e culturale;
- Riquilibrare gli spazi pubblici, quali le piazze, i luoghi per la socializzazione ed i mercati tradizionali;
- Riattivare le botteghe artigiane e gli antichi mestieri, reinterpretati secondo i canoni dell'attualità;
- Promuovere la salubrità, la sicurezza e la qualità della vita, mediante interventi di messa a norma, di adeguamento igienico sanitario, di eliminazione delle barriere architettoniche, di riqualificazione e di realizzazione di servizi complementari;

- Salvaguardare e valorizzare i *siti storici* isolati, che comprendono complessi edilizi non urbani di tipo religioso, i giardini, le sistemazioni agricole, le residenze e pertinenze rurali, caratterizzati da un particolare valore culturale e documentale;
- Valorizzare gli aspetti paesaggistici ed identitari derivanti dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni, mediante azioni di recupero ambientale e paesaggistico, privilegiando funzioni e servizi d'interesse pubblico e per il turismo (ricettività, accoglienza, ristorazione, informazioni, promozione, commercio, artigianato, etc.) mediante:
 - il recupero, il risanamento, la riqualificazione ed il restauro del territorio in presenza di interventi dell'uomo;
 - il recupero, il risanamento, l'adeguamento e la riqualificazione paesitico-ambientale delle strutture esistenti purché rappresentative dell'identità territoriale;
 - il recupero, la riqualificazione e l'adeguamento dell'accessibilità e dei percorsi;
 - l'adeguamento degli standard anche in considerazione dei flussi turistici e della crescita economica del territorio;
- Recuperare, adeguare e riqualificare attività, impianti ed attrezzature finalizzati alla produzione e trasformazione dei prodotti e delle risorse legate al territorio necessarie ad integrare l'identità di paesaggio, tendenti alla indispensabile valorizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.

