



COMUNE DI PRAIANO

Provincia di Salerno



**MAGGIO 2026**

# P.A.D.

## PIANO ATTUATIVO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE DEL DEMANIO MARITTIMO

TAV.

# 01

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

#### GRUPPO DI LAVORO

*Settore Urbanistica e Edilizia Privata*

#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*arch. Giuseppe Caso*

#### L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

La Sindaca

*dott.ssa Annamaria Caso*

## INDICE

1. PREMESSA (CONTESTO LOCALE)
2. INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMUNE DI PRAIANO
3. VINCOLI E STRUMENTI DI TUTELA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PRAIANO
4. QUADRO PRESCRITTIVO DEL PUAD REGIONALE E APPLICAZIONE NEL PAD DEL COMUNE DI PRAIANO (PARTE II – DISCIPLINA, CAPO I: ARTT. 1–3)
5. IL PAD NEL QUADRO DEL PUAD REGIONALE: DEFINIZIONE, CONTENUTI E PROCEDIMENTO (CAPO III: ARTT. 5–8)
  - 5.1 Contenuti essenziali e rappresentazione dello stato di fatto (art. 6, comma 1 PUAD)
  - 5.2 Perimetrazione su base certa: S.I.D. e ambito del PAD (art. 6, comma 2 PUAD)
  - 5.3 Elaborati cartografici e scale di rappresentazione (art. 6, comma 3 PUAD)
  - 5.4 Spiaggia libera attrezzata: quantità, localizzazione e gestione (art. 6, commi 4–5 PUAD)
  - 5.5 Qualità architettonica, compatibilità paesaggistica e reversibilità (art. 7 PUAD)
  - 5.6 Procedimento, conformità regionale e aggiornamento (art. 8 PUAD)
6. CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME E DISCIPLINA DEI SERVIZI NEL PAD DI PRAIANO (CAPO IV: ARTT. 9–16 PUAD)
  - 6.1 Rilascio della concessione demaniale marittima (art. 9 PUAD)
  - 6.2 Variazioni della concessione e gestione dell’attività (art. 10 PUAD)
  - 6.3 Revoca e decadenza: tutela dell’interesse pubblico (art. 11 PUAD)
  - 6.4 Destinazione delle entrate da tributo regionale (art. 12 PUAD)
  - 6.5 Ordinanza balneare e stagionalità (art. 13 PUAD)
  - 6.6 Trasparenza dei prezzi dei servizi (art. 14 PUAD)
  - 6.7 Classificazione “stelle marine” e requisiti minimi (art. 15 e Tabella A)
  - 6.8 Vigilanza, controlli e sanzioni (art. 16 PUAD)
7. SUPERFICI DEL DEMANIO MARITTIMO CENSITE NEL S.I.D. – QUADRO PARTICELLARE
8. RICOGNIZIONE CONOSCITIVA DI PARTICELLE DEMANIALI NON COMPRESSE NEL S.I.D.
9. STATO ATTUALE DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME
10. ELENCO CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME RILASCIATE (STATO ATTUALE PRE-PAD)
  - 10-bis. ELENCO DELLE CONCESSIONI DA ASSEGNARE A MARE (STATO DI PROGETTO PAD)
11. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OMOGENEI DI INTERVENTO COSTIERI E DEGLI AMBITI A MARE (ART. 5 PUAD)
12. AMBITO OMOGENEO DI INTERVENTO LA PRAIA – DESCRIZIONE, ASSETTO DI PROGETTO E DIMENSIONAMENTO ANALITICO (ART. 5 PUAD)

13. AMBITO OMOGENEO DI INTERVENTO GAVITELLA – DESCRIZIONE, ASSETTO DI PROGETTO E DIMENSIONAMENTO ANALITICO (ART. 5 PUAD)
14. AMBITO OMOGENEO DI INTERVENTO LE PRAIE – DESCRIZIONE, ASSETTO DI PROGETTO E DIMENSIONAMENTO ANALITICO (ART. 5 PUAD)
15. CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME DA ASSEGNARE A MARE (STATO DI PROGETTO PAD)
16. AMBITI A MARE – DESCRIZIONE E CRITERI DI DISCIPLINA (ART. 5 PUAD)
17. DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBITI E VERIFICA DELLA QUOTA MINIMA DEL 30% DI LIBERA E GRATUITA FRUIZIONE (ART. 3 PUAD)
18. FRUIZIONE PUBBLICA, ACCESSI E VARCHI (ART. 3 PUAD)
19. FRUIZIONE LIBERA SU PIATTAFORMA E CRITERI DI ORGANIZZAZIONE
20. ELABORATI CARTOGRAFICI E COORDINAMENTO CON LE TAVOLE DI PIANO (ART. 6, COMMA 3 PUAD)
21. AREE PER ANIMALI D'AFFEZIONE (ART. 3, COMMA 1, LETT. E PUAD)

## 1. PREMESSA (CONTESTO LOCALE)

Il territorio costiero di Praiano presenta una conformazione morfologica particolarmente articolata, tipica dei tratti di costa alta della Costiera Amalfitana: falesie, versanti ripidi e piccole insenature determinano una disponibilità limitata di spazi pianeggianti e concentrano gli accessi al mare in pochi punti. Ne deriva una fruizione non sempre agevole, affidata in larga misura a scale, rampe e percorsi pedonali, con conseguenti criticità nella gestione dei flussi, soprattutto nei periodi di maggiore afflusso turistico. Nel periodo estivo, anche in ragione delle difficoltà di accesso via terra, la fruizione dei principali ambiti costieri avviene in misura significativa, e per alcuni tratti prevalentemente, via mare. Tale modalità di accesso assume, nel periodo estivo, un rilievo strutturale nella fruizione del litorale comunale, anche in considerazione della congestione della viabilità costiera, della limitata disponibilità di parcheggi e della natura esclusivamente pedonale di alcuni collegamenti.

In tale quadro, la pianificazione comunale del demanio marittimo (PAD) deve necessariamente misurarsi con condizioni fisiche e operative non ordinarie, strettamente legate alla fragilità idrogeologica dei versanti rocciosi che delimitano le insenature e gli accessi al mare (pericolo di frana, caduta massi e instabilità dei pendii). Proprio tali condizioni hanno determinato, nel tempo, l'adozione di limitazioni e interdizioni per motivi di sicurezza, disposte dalle Autorità competenti, che riducono in modo significativo la disponibilità di arenili effettivamente fruibili e impongono scelte improntate a prudenza e alla priorità assoluta della tutela dell'incolumità pubblica.

Accanto a tali condizioni morfologiche e di sicurezza, la fruizione del litorale è resa ancora più complessa dalla presenza di alcune superfici di proprietà privata, in parte anche idonee e funzionali alla balneazione, ma esterne al demanio marittimo. Pur essendo talora gravate da uso pubblico (ad esempio per servitù di passaggio o altri vincoli d'uso) e quindi strettamente connesse alla continuità dei percorsi e agli accessi al mare, tali aree non rientrano nel perimetro S.I.D. e, di conseguenza, non possono essere considerate dal PAD nei conteggi e nei calcoli areali, ivi inclusa la verifica degli standard minimi di libera fruizione previsti dal PUAD. Rientrano in questo assetto, ad esempio, la porzione comunemente denominata "Gavitella nuova", la strada pedonale via Terra Mare che collega La Praia e l'area dell'Africana e ulteriori superfici costiere in località Torre.

Il quadro numerico evidenzia con immediatezza la specificità del caso di Praiano. Considerando i tre ambiti costieri del PAD (La Praia, La Gavitella e Le Praie), gli arenili complessivi ammontano a mq 1.190,50 (sviluppo complessivo ml 83,90), ma quelli effettivamente utilizzabili sono soltanto mq 54,00 (La Praia, ml 5,80), pari a circa il 4,54% del totale. La parte restante, pari a mq 1.136,50 (circa il 95,46%), risulta interdetta per motivi di sicurezza.

Le superfici balneabili su piattaforma, calcolate in pianta, ammontano complessivamente a mq 1.126,00, di cui mq 342,00 di libera e gratuita fruizione e mq 784,00 in concessione. La libera fruizione su piattaforma è distribuita tra La Praia per mq 95,00 e La Gavitella per mq

247,00; le superfici in concessione sono invece distribuite tra La Gavitella per mq 506,00 e Le Praie per mq 278,00.

In questo contesto, la componente concessoria a uso balneare si distribuisce tra gli ambiti Gavitella e Le Praie, mentre la libera e gratuita fruizione su piattaforma si concentra negli ambiti La Praia e Gavitella. La Praia e la Gavitella rappresentano, infatti, i soli ambiti nei quali l'uso balneare libero può oggi trovare una concreta organizzazione, pur con caratteristiche molto diverse: la Praia come piccolo arenile connesso anche a una piattaforma libera, la Gavitella come ambito di fruizione su piattaforma inserito in un contesto già dotato di servizi e funzioni di supporto alla permanenza.

In aggiunta ai tre ambiti costieri sopra richiamati, il PAD individua e disciplina anche le concessioni a mare localizzate negli specchi acquei prospicienti le località Praia, Torre Grado, Gavitella, Le Praie e Pietra Piana, articolate per tipologia in specchi acquei, gavitelli e pontili. Il Piano distingue pertanto tre ambiti costieri principali (La Praia, La Gavitella e Le Praie) e due ulteriori ambiti a mare autonomi (Torre Grado e Pietra Piana), fermo restando che concessioni a mare risultano previste anche in corrispondenza degli ambiti costieri della Praia, della Gavitella e di Le Praie.

Per tali specchi acquei il PAD svolge funzione di localizzazione, perimetrazione e indirizzo d'uso, demandando ai successivi procedimenti concessori e ai provvedimenti delle Autorità competenti la disciplina tecnico-operativa di dettaglio.

Nel complesso, l'assetto delineato dal PAD risulta coerente con le condizioni morfologiche dei luoghi, con i profili di sicurezza e con gli obiettivi di servizio del Piano. Anche sotto il profilo dell'accessibilità tale assetto trova una sua coerenza nel contesto locale, poiché durante la stagione estiva l'accesso agli ambiti costieri avviene in larga misura via mare.

Resta ferma la necessità di adeguare il Piano all'evoluzione delle condizioni dei luoghi: il completamento degli interventi di recupero/ripristino dell'arenile in località Gavitella potrà infatti determinare una diversa configurazione delle superfici fruibili e richiederà un conseguente aggiornamento del PAD e dei relativi dimensionamenti, secondo le procedure previste.

## **2. INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMUNE DI PRAIANO**

Il Comune di Praiano è un ente locale costiero della Provincia di Salerno, in Regione Campania, inserito nel sistema paesaggistico della Costiera Amalfitana, ed è identificato dal codice ISTAT 065102; la superficie comunale è pari a 2,67 km<sup>2</sup> e la popolazione residente (dato comunemente riferito al 1° gennaio 2025) è pari a 1.943 abitanti. Esso è collocato a quota comunemente indicata intorno ai 120 m s.l.m. e confina con Positano e Furore lungo la fascia costiera e con Agerola verso l'entroterra.

Il territorio, per morfologia e valore paesaggistico, presenta un'elevata sensibilità ambientale: la costa è prevalentemente alta, articolata in falesie e piccole insenature, e offre una

disponibilità limitata di arenili e superfici effettivamente fruibili per la balneazione. In questo contesto il demanio marittimo assume un ruolo decisivo nel garantire un equilibrio tra fruizione turistico-ricreativa e tutela dei caratteri dei luoghi, con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza e alla gestione dei flussi stagionali, nonché alle eventuali limitazioni o interdizioni disposte dalle Autorità competenti.

Su tali presupposti si fonda il Piano Attuativo di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PAD), redatto in coerenza con il quadro regionale di riferimento e con la pianificazione sovraordinata. Il Piano ha lo scopo di definire un assetto ordinato e trasparente delle utilizzazioni demaniali, assicurando la fruizione pubblica, la salvaguardia del paesaggio costiero e la disciplina dei servizi in condizioni di compatibilità, sostenibilità e sicurezza e ricomprendendo, oltre alle superfici costiere, anche gli specchi acquei comunali con finalità turistico-ricreative rientranti nella competenza comunale.

L'assetto del PAD si colloca entro un quadro di tutele e strumenti di pianificazione che impongono particolare attenzione alla compatibilità paesaggistica e all'impatto delle occupazioni. In particolare, l'intero territorio comunale è assoggettato a vincolo paesaggistico "decretato" esteso al Comune; inoltre, Praiano ricade nell'ambito del PUT Area Sorrentino-Amalfitana, le cui direttive orientano la pianificazione locale. Il Piano si coordina altresì con la pianificazione di bacino (PAI/PSAI) per gli aspetti di pericolosità e rischio idrogeologico e con eventuali ulteriori discipline di tutela, ove pertinenti. Ne consegue che la regolazione delle utilizzazioni demaniali deve privilegiare soluzioni a basso impatto e reversibili, mediante strutture rimovibili e arredi amovibili, assicurando la tutela delle visuali e il rispetto delle prescrizioni degli enti competenti.

La dimensione storico-culturale, tipica del paesaggio costiero della Costiera Amalfitana, rileva nel PAD soprattutto in relazione alla qualità percettiva dei luoghi e alla presenza di percorsi tradizionali di accesso al mare e di contesti di pregio. Per tale ragione, ogni proposta di attrezzamento, anche stagionale, in prossimità di spiagge, scogliere e aree di approdo deve essere valutata con particolare cautela rispetto alle tutele vigenti e alle prescrizioni della pianificazione sovraordinata, privilegiando opere amovibili e soluzioni capaci di ridurre l'impatto percettivo.

Sotto il profilo socio-economico, l'assetto locale è fortemente orientato al turismo e ai servizi connessi (ospitalità, ristorazione, servizi alla balneazione e alla mobilità via mare), accanto a componenti tradizionali come la piccola pesca e l'agricoltura terrazzata. Ne deriva l'esigenza di un PAD che punti alla qualità e alla sicurezza della fruizione, evitando sovraccarichi funzionali incompatibili con la limitata disponibilità di spazi e con la capacità di carico degli accessi.

L'accessibilità al mare è condizionata dalla morfologia: i collegamenti avvengono attraverso viabilità di dorsale e percorsi spesso ripidi; gli accessi al litorale sono frequentemente affidati a rampe, scale e tracciati pedonali. In tale quadro, la pianificazione demaniale deve distinguere con chiarezza tra aree a prevalente uso balneare (spiagge, calette e piattaforme di fruizione) e

aree con funzioni di approdo e servizi connessi (moli, pontili, scivoli e ambiti funzionali), nonché tra gli ambiti costieri e gli ambiti a mare costituiti da specchi acquei destinabili, ove compatibili, a ormeggio, campi boa, gavittelli e servizi connessi, nel rispetto delle competenze delle Autorità preposte e delle discipline applicabili.

### **3. VINCOLI E STRUMENTI DI TUTELA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PRAIANO**

Il territorio comunale di Praiano è interessato da un quadro articolato di vincoli e strumenti di tutela che incidono direttamente sulla pianificazione e sulla gestione delle aree del demanio marittimo, imponendo che le scelte del PAD siano orientate alla compatibilità paesaggistica, alla sostenibilità delle trasformazioni e alla sicurezza della fruizione.

In primo luogo, l'intero Comune risulta assoggettato a vincolo paesaggistico "decretato" istituito con Decreto Ministeriale 10 giugno 1957 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico all'intero territorio del comune di Praiano"), pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 157 del 25/06/1957: ne discende l'obbligo di verificare, per qualunque intervento che comporti effetti visibili o percettibili, la disciplina paesaggistica e le procedure autorizzative previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Sul piano sovracomunale, Praiano è ricompreso nell'ambito del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'Area Sorrentino-Amalfitana, approvato con Legge Regionale Campania 27/06/1987 n. 35, che ha efficacia di piano territoriale di coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistico-ambientali e contiene direttive vincolanti cui gli strumenti comunali devono conformarsi. A livello comunale, lo strumento urbanistico generale (PRG) risulta approvato in data 21/06/2001; la disciplina urbanistica comunale richiama inoltre condizioni e cautele connesse a profili di rischio e a porzioni di territorio soggette a regimi restrittivi, con eventuale necessità di studi/indagini e acquisizione di pareri degli enti competenti.

Per gli aspetti naturalistici e di tutela ambientale, porzioni del territorio comunale possono interagire con perimetri di aree protette regionali, in particolare il Parco Regionale dei Monti Lattari, perimetrato in via definitiva con D.G.R. n. 2777 del 26/09/2003 e relative norme di salvaguardia, e con la Rete Natura 2000; in tali casi trovano applicazione le procedure di Valutazione di Incidenza (VINCA) secondo la disciplina vigente e gli atti regionali di aggiornamento delle misure di conservazione e dei piani di gestione, tra cui D.G.R. 617/2024.

Sotto il profilo della sicurezza del territorio e della mitigazione del rischio, Praiano ricade nella pianificazione di bacino del distretto: gli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI/PSAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale disciplinano pericolosità e rischio (frana, colate, profili idraulici), con ripерimetrazioni e aggiornamenti che interessano anche porzioni del territorio comunale. A tale quadro si affiancano le discipline del vincolo idrogeologico di matrice forestale (R.D. 3267/1923) e la normativa regionale di settore (L.R. Campania 7 maggio 1996 n. 11 e relativi regolamenti attuativi), con conseguente necessità di coordinare correttamente i titoli e le sequenze autorizzative, in particolare nelle aree boscate o sottoposte a vincolo. Ulteriore elemento di attenzione, ai fini di divieti e

limitazioni di legge, è la ricognizione delle aree percorse dal fuoco ai sensi della L. 353/2000 mediante consultazione del Catasto Incendi regionale.

Alla luce di tale quadro, il PAD assume come criterio generale la minimizzazione degli impatti e la preferenza per soluzioni reversibili (strutture rimovibili e arredi amovibili), garantendo la tutela delle visuali e dei caratteri paesaggistici, la compatibilità con le prescrizioni urbanistiche e ambientali e il rispetto delle condizioni di sicurezza. Le verifiche puntuali dei vincoli e delle discipline applicabili alle singole aree di intervento sono effettuate mediante consultazione delle banche dati e webGIS ufficiali (vincoli paesaggistici, strumenti urbanistici, perimetri di aree protette e Natura 2000, tematismi PAI/PSAI e vincoli idrogeologici), così da assicurare che la pianificazione e l'attuazione del PAD risultino coerenti con il quadro di tutela vigente.

#### **4. QUADRO PRESCRITTIVO DEL PUAD REGIONALE E APPLICAZIONE NEL PAD DEL COMUNE DI PRAIANO (PARTE II – DISCIPLINA, CAPO I: ARTT. 1-3)**

Il Piano di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PUAD) della Regione Campania costituisce il riferimento regolamentare per la gestione del demanio marittimo a finalità turistico-ricreativa e per la redazione del PAD comunale, definendo principi, criteri e condizioni di compatibilità tra fruizione pubblica, concessioni e tutela del paesaggio costiero (art. 1). Nel caso del Comune di Praiano, tali prescrizioni assumono un rilievo operativo particolarmente marcato, poiché la costa presenta spazi limitati, accessi concentrati e tratti di arenile oggi in larga parte interdetti: il PAD è quindi costruito come strumento di organizzazione puntuale delle poche superfici effettivamente fruibili, con priorità a sicurezza e continuità della fruizione.

Ai fini dell'impostazione del Piano, il PAD recepisce le definizioni del PUAD utili a distinguere chiaramente le modalità di uso pubblico: la spiaggia libera è area di fruizione gratuita senza organizzazione di servizi a pagamento; la spiaggia libera attrezzata mantiene la fruizione libera e gratuita, consentendo l'affidamento di servizi ulteriori nel rispetto dei limiti posti dal PUAD, evitando forme di privatizzazione di fatto e assicurando una corretta informazione all'utenza (art. 2). Questa distinzione è stata assunta nel PAD di Praiano come criterio guida per differenziare l'assetto di progetto dei tre ambiti: La Praia come ambito di libera fruizione, con arenile e piattaforma libera; la Gavitella come ambito misto, con concessioni balneari e superfici libere su piattaforma; Le Praie come ambito con superfici in concessione su piattaforma.

Sul piano delle prescrizioni generali, il PUAD impone il mantenimento di una quota minima di libera e gratuita fruizione non inferiore al 30%, calcolata separatamente sulla lunghezza degli arenili (ml) e sulle altre superfici demaniali balneabili (mq), con esclusione dei tratti non fruibili, delle aree interdette e delle superfici necessarie ai percorsi/accessibilità (art. 3). Nel PAD di Praiano tale verifica è stata effettuata utilizzando i dati dimensionali aggiornati degli ambiti, assumendo come base di calcolo l'unico arenile balneabile fruibile in località Praia e le superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione su piattaforma negli ambiti La Praia, Gavitella e Le Praie, con esclusione dei tratti interdetti e delle superfici non computabili, quali

scogliere, aree con scogli, percorsi, opere e altre superfici non balneabili. La dimostrazione analitica di tale verifica è riportata nel paragrafo 17 della presente relazione.

Sempre ai sensi dell'art. 3, il PUAD richiede la previsione e la disciplina dei varchi e dei percorsi di accesso libero alla battigia e al mare, con criteri di frequenza "di norma" riferiti al contesto, da applicare compatibilmente con l'orografia e con la reale continuità dei tratti fruibili. Nel caso di Praiano, la conformazione della costa e la forte discontinuità degli ambiti rendono non praticabile un'applicazione meccanica di distanze standard: il PAD pertanto individua e disciplina i tracciati effettivamente utilizzabili (strada carrabile e pontile in Praia; scale e percorsi pedonali in Gavitella; accesso via mare in Le Praie), garantendo la riconoscibilità degli accessi, la separazione dai tratti in concessione e la compatibilità con le prescrizioni di sicurezza.

Infine, l'art. 3 richiama anche standard minimi di decoro, pulizia, salvamento e servizi igienici nelle aree di libera fruizione: nel PAD di Praiano tali requisiti sono tradotti in scelte localizzative e gestionali coerenti con la capacità fisica degli ambiti e con l'assetto concessorio, concentrando i servizi dove risultano effettivamente sostenibili e organizzabili, in particolare negli ambiti Praia e Gavitella, nei quali la fruizione risulta concretamente organizzabile, e assicurando, nelle porzioni di libera fruizione su piattaforma e nell'arenile in spiaggia libera, le condizioni minime richieste nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni delle Autorità competenti.

## **5. IL PAD NEL QUADRO DEL PUAD REGIONALE: DEFINIZIONE, CONTENUTI E PROCEDIMENTO (CAPO III: ARTT. 5-8)**

Nel quadro del PUAD regionale, il Piano Attuativo di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PAD) è lo strumento con cui il Comune disciplina in modo puntuale e verificabile l'uso del demanio turistico-ricreativo, bilanciando fruizione pubblica, concessioni e tutela del paesaggio (art. 5). Per Praiano, dove gli spazi costieri fruibili sono limitati e concentrati in pochi punti, il PAD assume soprattutto una funzione operativa: organizzare le superfici realmente utilizzabili, distinguendo con chiarezza ciò che resta a fruizione libera, ciò che è concedibile e ciò che è destinato a percorsi, sicurezza e funzioni di supporto; allo stesso tempo il Piano individua e perimetra gli specchi acquei comunali rilevanti ai fini turistico-ricreativi, qualificandoli come ambiti a mare e definendone la destinazione funzionale generale.

### **5.1 Contenuti essenziali e rappresentazione dello stato di fatto (art. 6, comma 1 PUAD)**

L'art. 6 richiede che il PAD rappresenti l'assetto esistente e l'attuale uso delle aree demaniali, distinguendo tra arenili, aree di soggiorno all'ombra, servizi di spiaggia, stabilimenti balneari, spiagge libere e spiagge libere attrezzate. Nel PAD di Praiano tale ricognizione è stata impostata assumendo come riferimento:

- la configurazione effettiva dei luoghi (arenili/piazzole/piattaforme, tratti con scogliera, percorsi e opere);
- lo stato delle concessioni demaniali marittime e delle funzioni presenti;
- la presenza di tratti interdetti e, più in generale, le condizioni che incidono sulla fruibilità.

Questa lettura “stato di fatto → criticità → scelte” consente di motivare in modo trasparente l’assetto di progetto per ciascun ambito.

### **5.2 Perimetrazione su base certa: S.I.D. e ambito del PAD (art. 6, comma 2 PUAD)**

Ai sensi dell’art. 6, comma 2, l’ambito territoriale del PAD è definito sui confini del pubblico demanio marittimo desunti dal S.I.D., con individuazione grafica delle aree in concessione. Il PAD di Praiano assume quindi come base certa il quadro particellare e le perimetrazioni risultanti dal S.I.D., riportando e rappresentando nelle tavole le aree demaniali e la localizzazione delle concessioni insistenti.

Ove risultino superfici censite come demanio marittimo ma non comprese nel S.I.D., esse possono essere richiamate a fini conoscitivi e istruttori, ma non modificano il perimetro del PAD finché non confluiscono nel sistema informativo di riferimento: per tale ragione, dette superfici non sono incluse nei conteggi areali e nelle verifiche dimensionali del Piano, salvo successivi aggiornamenti secondo le procedure previste.

### **5.3 Elaborati cartografici e scale di rappresentazione (art. 6, comma 3 PUAD)**

L’art. 6, comma 3, richiede elaborati cartografici in scala adeguata (1:2.000, 1:1.000, 1:500) che rendano immediatamente leggibili vincoli, accessibilità, infrastrutture e assetto concessorio. Nel PAD di Praiano, la cartografia è organizzata per:

- inquadramento generale, con perimetro demaniale, ambiti omogenei e quadro di riferimento;
- tavole di dettaglio per ambito, nelle quali risultano riconoscibili le aree in concessione, le aree di libera fruizione, i percorsi e i varchi, le opere e le superfici funzionali, nonché i tratti interdetti e le condizioni che incidono sulla sicurezza;
- coerenza tra relazione e tavole, così che dimensionamenti e destinazioni siano verificabili anche in sede istruttoria e gestionale.

### **5.4 Spiaggia libera attrezzata: quantità, localizzazione e gestione (art. 6, commi 4–5 PUAD)**

Nel rispetto delle prescrizioni del PUAD e delle quote minime di libera fruizione (art. 3), l'art. 6, commi 4-5, affida al PAD la disciplina della spiaggia libera attrezzata, definendone quantità, localizzazione e modalità di gestione, con obblighi di trasparenza nell'affidamento e di chiara informazione all'utenza su accesso libero e gratuito e distinzione tra servizi gratuiti e a pagamento. Nel caso di Praiano, tale disciplina va letta in rapporto alla concreta configurazione dei luoghi e all'assetto di piano adottato, nel quale la fruizione balneare si svolge in larga parte su piattaforme e la distinzione tra superfici libere e superfici in concessione discende dalle caratteristiche fisiche e funzionali dei singoli ambiti.

### **5.5 Qualità architettonica, compatibilità paesaggistica e reversibilità (art. 7 PUAD)**

L'art. 7 promuove criteri uniformi per gli ambiti omogenei e, ove opportuno, strumenti di indirizzo per attrezzature e materiali. Nel PAD di Praiano tale indirizzo si traduce nell'assunzione di criteri di minimo impatto e reversibilità, privilegiando soluzioni rimovibili e compatibili con il contesto paesaggistico e con la necessità di preservare visuali e caratteri naturali, in coerenza con le tutele insistenti sul territorio.

### **5.6 Procedimento, conformità regionale e aggiornamento (art. 8 PUAD)**

Ai sensi dell'art. 8, la redazione del PAD avviene con adeguate forme di pubblicità e partecipazione; dopo l'approvazione consiliare, il Piano è trasmesso alla Regione per la verifica di conformità. In caso di osservazioni regionali, il Comune procede agli adeguamenti e alla riapprovazione. È previsto inoltre l'aggiornamento periodico del PAD, almeno ogni sei anni, o comunque quando mutino in modo significativo le condizioni di fruibilità e sicurezza: per Praiano, ciò assume particolare rilievo in relazione all'evoluzione delle interdizioni e agli eventuali interventi di ripristino e recupero di superfici costiere, che possono richiedere una ricalibrazione delle scelte localizzative e dei dimensionamenti.

## **6. CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME E DISCIPLINA DEI SERVIZI NEL PAD DI PRAIANO (CAPO IV: ARTT. 9-16 PUAD)**

Nel PAD di Praiano la disciplina delle concessioni demaniali marittime e dei servizi connessi trova il proprio riferimento normativo nelle NTA del Piano, cui si rinvia per la regolazione di dettaglio. Nella presente relazione tale materia è richiamata solo nei suoi profili essenziali, al fine di coordinare il quadro pianificatorio con l'assetto delle concessioni esistenti e di progetto.

### **6.1 Rilascio della concessione demaniale marittima (art. 9 PUAD)**

Il rilascio delle nuove concessioni e l'eventuale aggiornamento di quelle esistenti avvengono nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, pubblicità, parità di trattamento e accessibilità, secondo quanto previsto dal PUAD e dalle NTA del PAD, con verifica comunale di coerenza rispetto al Piano, alla disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale e, ove pertinente, ai requisiti obbligatori della Tabella A.

### **6.2 Variazioni della concessione e gestione dell'attività (art. 10 PUAD)**

Le variazioni del contenuto delle concessioni, nonché l'eventuale affidamento a terzi della gestione, sono disciplinati nelle NTA del PAD, che distinguono tra modifiche assentibili, variazioni sostanziali e non sostanziali, limiti derivanti dalla fruizione pubblica, dalla sicurezza e dalla conformità all'assetto di piano.

#### 6.3 Revoca e decadenza: tutela dell'interesse pubblico (art. 11 PUAD)

Le ipotesi di revoca e decadenza delle concessioni restano regolate dalla normativa vigente e dalle NTA del PAD, nel rispetto del contraddittorio procedimentale e della tutela dell'interesse pubblico, con particolare riguardo alla sicurezza, al mantenimento della fruizione pubblica e al corretto uso del demanio.

#### 6.4 Destinazione delle entrate da tributo regionale (art. 12 PUAD)

La quota del tributo regionale trasferita al Comune e riferita alle concessioni demaniali marittime ha destinazione vincolata alle spese di manutenzione e gestione delle aree demaniali disciplinate dal PAD, secondo quanto previsto dal PUAD e richiamato nelle NTA.

#### 6.5 Ordinanza balneare e stagionalità (art. 13 PUAD)

L'ordinanza balneare comunale costituisce lo strumento annuale di attuazione gestionale del PAD per gli aspetti di competenza comunale relativi alla sicurezza, alla fruizione, alle attività turistico-ricreative, agli accessi e ai servizi; la disciplina della stagionalità e dell'eventuale destagionalizzazione è contenuta nelle NTA e resta subordinata agli atti di assenso necessari.

#### 6.6 Trasparenza dei prezzi dei servizi (art. 14 PUAD)

La comunicazione, pubblicazione ed esposizione dei prezzi dei servizi balneari sono disciplinate dalle NTA del PAD, che recepiscono le prescrizioni del PUAD e ne assicurano la trasparenza verso l'utenza.

#### 6.7 Classificazione 'stelle marine' e requisiti minimi (art. 15 e Tabella A)

La classificazione degli stabilimenti balneari secondo il sistema delle 'stelle marine' e il relativo riscontro dei requisiti obbligatori e premiali di cui alla Tabella A sono regolati nelle NTA del PAD, cui si rinvia per gli adempimenti dichiarativi, le verifiche comunali e gli effetti sulla gestione.

#### 6.8 Vigilanza, controlli e sanzioni (art. 16 PUAD)

La vigilanza, i controlli e il sistema sanzionatorio in materia di uso del demanio marittimo, classificazione degli stabilimenti e disciplina dei prezzi sono regolati dalle NTA del PAD e dalla normativa vigente; la presente relazione ne richiama esclusivamente la funzione di supporto all'attuazione del Piano.

### **7. SUPERFICI DEL DEMANIO MARITTIMO CENSITE NEL S.I.D. – QUADRO PARTICELLARE**

Ai sensi dell'art. 6, comma 2 del PUAD, i confini del pubblico demanio marittimo che individuano l'ambito territoriale del PAD sono desunti dal Portale Integrato per la Pianificazione del Demanio e dello spazio marittimo (S.I.D.) del Ministero delle Infrastrutture, con

individuazione grafica delle singole aree demaniali e delle concessioni insistenti. In coerenza con tale prescrizione, si dà atto che nel S.I.D. risultano censite, per il Comune di Praiano, le particelle demaniali di seguito elencate, per una superficie complessiva pari a 14.155,00 mq, che costituisce il quadro particellare di riferimento dell'ambito del PAD. All'interno di tale perimetro demaniale, il PAD disciplina gli usi e individua gli ambiti omogenei di intervento e le destinazioni d'uso, conformemente alle disposizioni del PUAD.

#### **Foglio 1**

**Particella 1076: 1.639,00 mq**

**Particella 1077: 678,00 mq**

**Particella 1078: 53,00 mq**

**Particella 1079: 151,00 mq**

**Particella 1080: 25,00 mq**

**Particella 1081: 15,00 mq**

**Particella 1082: 107,00 mq**

**Particella 1083: 14,00 mq**

**Particella 1084: 1.636,00 mq**

**Particella 1085: 1.257,00 mq**

**Particella 1092: 15,00 mq**

**Particella 1287: 46,00 mq**

**Particella 1286: 161,00 mq**

**Particella 1086: 1.436,00 mq**

**Particella 1087: 547,00 mq**

**Particella 1093: 36,00 mq**

**Particella 1088: 649,00 mq**

**Particella 1089: 362,00 mq**

**Particella 1090: 273,00 mq**

**Particella 1091: 82,00 mq**

#### **Foglio 2**

**Particella 771: 375,00 mq**

**Particella 775: 141,00 mq**

**Particella 266: 614,00 mq**

**Particella 776: 52,00 mq**

**Particella 774: 7,00 mq**

#### **Foglio 3**

**Particella 1164: 17,00 mq**

**Particella 994: 2.003,00 mq**

**Particella 987: 104,00 mq**

**Particella 993: 131,00 mq**

**Particella 992: 86,00 mq**

**Particella 991: 87,00 mq**

**Particella 989: 42,00 mq**  
**Particella 990: 25,00 mq**  
**Particella 988: 353,00 mq**

**Foglio 4**

**Particella 1238: 10,00 mq**

**Foglio 5**

**Particella 663: 292,00 mq**

**Foglio 6**

**Particella 158: 634,00 mq**

**Totale complessivo: 14.155,00 mq**

**8. RICOGNIZIONE CONOSCITIVA DI PARTICELLE DEMANIALI NON COMPRESSE NEL S.I.D.**

Si dà atto che, oltre al quadro particellare desunto dal S.I.D. ai sensi dell'art. 6, comma 2 del PUAD, è stata acquisita a fini conoscitivi una ricognizione di ulteriori particelle catastali intestate al demanio marittimo che, allo stato, non risultano comprese nel S.I.D. Tale ricognizione non modifica l'ambito del PAD, che resta definito sul perimetro demaniale risultante dal S.I.D., ma costituisce elemento istruttorio utile per le interlocuzioni con gli enti competenti e per eventuali attività di allineamento e aggiornamento della banca dati, nonché per futuri aggiornamenti del PAD secondo le procedure previste.

Le particelle demaniali non presenti nel S.I.D. risultano complessivamente pari a mq 7.354,00, come di seguito elencate.

**Foglio 5 — Subtotale mq 4.016,00**

**Particella 664: mq 19,00**  
**Particella 649: mq 145,00**  
**Particella 650: mq 180,00**  
**Particella 665: mq 56,00**  
**Particella 666: mq 36,00**  
**Particella 668: mq 47,00**  
**Particella 652: mq 39,00**  
**Particella 654: mq 22,00**  
**Particella 655: mq 22,00**  
**Particella 656: mq 32,00**  
**Particella 657: mq 20,00**  
**Particella 653: mq 22,00**  
**Particella 669: mq 18,00**  
**Particella 667: mq 13,00**  
**Particella 670: mq 48,00**  
**Particella 651: mq 79,00**

**Particella 671: mq 20,00**  
**Particella 672: mq 10,00**  
**Particella 673: mq 10,00**  
**Particella 658: mq 146,00**  
**Particella 659: mq 64,00**  
**Particella 674: mq 12,00**  
**Particella 675: mq 65,00**  
**Particella 676: mq 15,00**  
**Particella 677: mq 10,00**  
**Particella 660: mq 88,00**  
**Particella 678: mq 20,00**  
**Particella 661: mq 663,00**  
**Particella 662: mq 2.095,00**

**Foglio 6 — Subtotale mq 2.383,00**

**Particella 359: mq 1.616,00**  
**Particella 360: mq 112,00**  
**Particella 361: mq 207,00**  
**Particella 362: mq 66,00**  
**Particella 363: mq 81,00**  
**Particella 364: mq 85,00**  
**Particella 365: mq 63,00**  
**Particella 366: mq 53,00**  
**Particella 367: mq 100,00**

**Foglio 4 — Subtotale mq 955,00**

**Particella 1245: mq 88,00**  
**Particella 1244: mq 18,00**  
**Particella 1242: mq 6,00**  
**Particella 1243: mq 11,00**  
**Particella 1241: mq 296,00**  
**Particella 1240: mq 13,00**  
**Particella 1239: mq 93,00**  
**Particella 1237: mq 65,00**  
**Particella 1236: mq 6,00**  
**Particella 1235: mq 219,00**  
**Particella 1234: mq 2,00**  
**Particella 1233: mq 8,00**  
**Particella 1232: mq 1,00**  
**Particella 1231: mq 2,00**  
**Particella 1230: mq 7,00**  
**Particella 1229: mq 83,00**

**Particella 1228: mq 3,00**

**Particella 1227: mq 17,00**

**Particella 1246: mq 17,00**

**Totale complessivo: mq 7.354,00**

## **9. STATO ATTUALE DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME**

In attuazione dell'art. 6, comma 1 e comma 3, lettera c del PUAD, si descrive di seguito lo stato attuale delle concessioni demaniali marittime insistenti sul litorale comunale e la relativa articolazione per località e destinazioni d'uso.

Nel territorio costiero del Comune di Praiano lo stato attuale delle concessioni demaniali marittime risulta articolato principalmente nelle località Praia e Gavitella. Dall'elenco comunale delle concessioni rilasciate si rilevano complessivamente 22 concessioni, di cui 17 in località Praia e 5 in località Gavitella. Le concessioni insistono su differenti componenti del demanio (arenili e pertinenze, nonché specchi acquei) e presentano destinazioni d'uso eterogenee: specchi acquei/ormeggio, somministrazione con posa tavoli e sedie, ristorazione, posa di attrezzature balneari e infrastrutture pubbliche (condotte sottomarine e pontile). In particolare, in località Praia prevalgono le concessioni riferite a specchi acquei e ormeggi (n. 8) e a somministrazione/arredi (n. 5), oltre a concessioni per ristorazione (n. 2) e per opere pubbliche (n. 2). In località Gavitella sono presenti concessioni per ristorazione (n. 1), ormeggio (n. 1), attrezzature balneari (n. 2) e infrastrutture pubbliche (n. 1). Le superfici riportate in elenco evidenziano, inoltre, la coesistenza di valori di riferimento "Sup. SID" e "Sup. elenco Comune"; per alcune concessioni afferenti a opere pubbliche (condotte/pontile) risulta valorizzata la sola superficie nell'elenco comunale.

Il PAD del Comune di Praiano non disciplina soltanto le concessioni insistenti sulle superfici demaniali a terra, ma individua altresì le concessioni da assegnare a mare, articolate per località, tipologia, codice identificativo e superficie, in coerenza con le caratteristiche dei singoli ambiti costieri e con le correlate esigenze di approdo, ormeggio e servizi connessi alla fruizione via mare.

## **10. ELENCO CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME RILASCIATE (STATO ATTUALE PRE-PAD)**

### **Località PRAIA**

1. Praia Sea Service SRLS – Specchio acqueo – Sup. SID 7100,00 mq – Sup. elenco Comune 7100,00 mq.
2. Gambardella Luca – Gavitelli e corpi morti – Sup. SID 2750,00 mq – Sup. elenco Comune 2749,00 mq.
3. Donna Clelia SRLS – Tavoli, sedie e tettoia – Sup. SID 72,00 mq – Sup. elenco Comune 72,00 + 12,00 mq.

4. Plaghia Charter SRL – Specchio acqueo – Sup. SID 919,00 mq – Sup. elenco Comune 919,00 mq.
5. La Conchiglia di Falco Giuseppina – Ristorante – Sup. SID 32,00 mq – Sup. elenco Comune 32,00 mq.
6. Donnarumma Raffaele (“La Boa Centro Sub”) – Tavolo tipo amovibile – Sup. SID 3,24 mq – Sup. elenco Comune 3,24 mq.
7. Donnarumma Raffaele (“La Boa Centro Sub”) – Specchio acqueo – Sup. SID 625,00 mq – Sup. elenco Comune 625,00 mq.
8. La Praia SRL – Ristorante/pizzeria e simili – Sup. SID 105,00 mq – Sup. elenco Comune 105,00 mq.
9. Alfonso a Mare SRL – Posa tavolini e sedie – Sup. SID 23,00 mq – Sup. elenco Comune 23,07 mq.
10. Donna Clelia SRLS (ex Escamotage) – Specchio acqueo – Sup. SID 201,00 mq – Sup. elenco Comune 201,00 mq.
11. Cas.Pas. (“Il Pirata”) – Specchio acqueo – Sup. SID 201,00 mq – Sup. elenco Comune 201,00 mq.
12. Plaghia Charter SRL – Posa tavolini e sedie – Sup. SID 4,50 mq – Sup. elenco Comune 7,20 mq.
13. Marino Pasquale Luca – Tavolo tipo amovibile – Sup. SID 6,30 mq – Sup. elenco Comune 6,30 mq.
14. Cuomo Luca – Specchio acqueo (uso pesca) – Sup. SID 452,00 mq – Sup. elenco Comune 452,00 mq.
15. Cooperativa Pescatori – Specchio acqueo (uso pesca) – Sup. SID 2775,00 mq – Sup. elenco Comune 2775,00 mq.
16. Comune di Praiano – Condotta sottomarina loc. Praia – Sup. SID n.d. – Sup. elenco Comune 288,00 mq.
17. Comune di Praiano – Pontile – Sup. SID n.d. – Sup. elenco Comune 33,00 mq.

#### Località GAVITELLA

18. La Gavitola di Costabile Pane & C. – Ristorante – Sup. SID 1003,85 mq – Sup. elenco Comune 1048,25 mq.
19. La Gavitola di Costabile Pane & C. – Ancoraggio/ormeggio – Sup. SID 1000,00 mq – Sup. elenco Comune 1000,00 mq.

20. Posi Gest SRL – Posa attrezzature balneari mobili – Sup. SID 116,72 mq – Sup. elenco Comune 116,72 mq.

21. Comune di Praiano – Condotta sottomarina loc. Vettica Maggiore – Sup. SID n.d. – Sup. elenco Comune 122,00 mq.

22. Comune di Praiano – Posa attrezzature balneari – Sup. SID 0,01 mq – Sup. elenco Comune 1,00 mq.

### **10-bis. ELENCO DELLE CONCESSIONI DA ASSEGNARE A MARE (STATO DI PROGETTO PAD)**

Il PAD individua, inoltre, le seguenti concessioni da assegnare a mare, articolate per località, tipologia, codice identificativo e superficie, come da elaborato ricognitivo allegato.

#### **Località PRAIA**

- Specchio acqueo – Cod. 1/M – mq 4.000,00
- Specchio acqueo – Cod. 2/M – mq 6.000,00
- Specchio acqueo – Cod. 3/M – mq 7.000,00
- Specchio acqueo – Cod. 4/M – mq 6.100,00
- Specchio acqueo – Cod. 5/M – mq 7.000,00
- Specchio acqueo – Cod. 6/M – mq 6.000,00
- Specchio acqueo – Cod. 7/M – mq 6.000,00
- Pontile – Cod. 8/M – mq 200,00
- Specchio acqueo – Cod. 9/M – mq 2070,00
- Gavittello – Cod. 10/M – mq 900,00
- Gavittello – Cod. 11/M – mq 900,00
- Gavittello – Cod. 12/M – mq 900,00
- Gavittello – Cod. 13/M – mq 529,00
- Pontile – Cod. 14/M – mq 10,00
- Pontile – Cod. 15/M – mq 7,50

**Totale località Praia: mq 47.616,50**

#### **Località TORRE GRADO**

- Specchio acqueo – Cod. 16/M – mq 2.500,00

**Totale località Torre Grado: mq 2.500,00**

### **Località GAVITELLA**

- Gavitello – Cod. 17/M – mq 900,00
- Gavitello – Cod. 18/M – mq 900,00
- Gavitello – Cod. 19/M – mq 900,00
- Gavitello – Cod. 20/M – mq 900,00
- Specchio acqueo – Cod. 21/M – mq 5.000,00
- Specchio acqueo – Cod. 22/M – mq 5.000,00

**Totale località Gavitella: mq 13.600,00**

### **Località LE PRAIE**

- Gavitello – Cod. 23/M – mq 900,00
- Gavitello – Cod. 24/M – mq 900,00
- Gavitello – Cod. 25/M – mq 900,00
- Pontile – Cod. 26/M – mq 40,00

**Totale località Le Praie: mq 2.740,00**

### **Località PIETRA PIANA**

- Gavitello – Cod. 27/M – mq 900,00
- Gavitello – Cod. 28/M – mq 900,00
- Pontile – Cod. 29/M – mq 40,00

**Totale località Pietra Piana: mq 1.840,00**

**Totale complessivo concessioni da assegnare a mare: mq 68.296,50**

## **11. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OMOGENEI DI INTERVENTO COSTIERI E DEGLI AMBITI A MARE (ART. 5 PUAD)**

Nel caso del Comune di Praiano, la delimitazione degli ambiti omogenei costieri e degli ambiti a mare è stata condotta assumendo come base il perimetro del demanio marittimo desunto dal S.I.D. (art. 6, comma 2 PUAD) e tenendo conto degli elementi che incidono in modo determinante sulla fruizione e sull'assetto delle utilizzazioni, quali la morfologia costiera e la disponibilità di superfici balneabili, la presenza di piattaforme e opere di approdo, l'accessibilità e i percorsi di pubblico transito, la distribuzione delle concessioni in essere e delle funzioni esistenti, nonché le eventuali limitazioni e prescrizioni delle Autorità competenti connesse a profili di sicurezza. Per gli ambiti a mare si è inoltre tenuto conto della conformazione degli specchi acquei, delle modalità di accesso via mare e della presenza di usi

di ormeggio, gavitelli, pontili e servizi connessi, come risultanti dall'elenco delle concessioni da assegnare a mare.

Gli ambiti omogenei costieri e gli ambiti a mare così individuati costituiscono l'ossatura del PAD e sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala adeguata (art. 6, comma 3 PUAD). All'interno di ciascun ambito costiero, il Piano disciplina l'assetto di progetto mediante l'individuazione delle aree concedibili e delle aree destinate alla libera fruizione, definendo inoltre la localizzazione delle funzioni di servizio, i percorsi e i varchi di accesso al mare, e le prescrizioni necessarie a garantire continuità del pubblico uso, decoro, accessibilità e sicurezza; per gli ambiti a mare il PAD definisce invece localizzazione, perimetrazione e destinazione funzionale generale degli specchi acquei e delle relative concessioni previste, rinviando ai successivi procedimenti concessori la disciplina tecnico-operativa di dettaglio.

In coerenza con il contesto territoriale e con lo stato attuale delle utilizzazioni, il PAD articola il litorale comunale nei seguenti ambiti principali complessivi. Restano inoltre individuate, quali articolazioni progettuali degli ambiti a mare e degli specchi acquei prospicienti i tratti costieri principali, le concessioni da assegnare a mare nelle località Praia, Gavitella e Le Praie.

**A) Ambito La Praia**

**B) Ambito La Gavitella**

**C) Ambito Le Praie**

**D) Ambito a mare Torre Grado**

**E) Ambito a mare Pietra Piana**

## **12. AMBITO OMOGENEO DI INTERVENTO LA PRAIA – DESCRIZIONE, ASSETTO DI PROGETTO E DIMENSIONAMENTO ANALITICO (ART. 5 PUAD)**

La Praia (Marina di Praia) è una piccola insenatura incastonata tra alte pareti rocciose, allo sbocco del vallone di Praia, con una forte identità marinara e una storica funzione di approdo. L'arenile è in prevalenza di ciottoli e, soprattutto in alta stagione, l'area è interessata da una rilevante pressione d'uso, dovuta alla compresenza di bagnanti e natanti e al ruolo operativo del sito per escursioni e attività a mare. La fruizione è inoltre condizionata dall'irraggiamento solare, concentrato nelle ore centrali, poiché le pareti rocciose ombreggiano la cala per buona parte della giornata. L'accessibilità risulta relativamente più agevole rispetto ad altri tratti costieri comunali, grazie alla diramazione carrabile dalla SS163 e alla presenza di fermata bus in prossimità dello svincolo, pur in un contesto complessivamente caratterizzato da spazi limitati.

Ai sensi dell'art. 5 del PUAD, per l'Ambito La Praia il PAD definisce le tipologie di utilizzazione e lo standard di servizi, distinguendo tra aree in concessione per funzioni accessorie (somministrazione con posa di arredi amovibili e postazioni di servizio) e superfici destinate al pubblico transito e alle funzioni operative. In coerenza con l'art. 3 del PUAD, è garantita la presenza di aree di libera e gratuita fruizione, compatibilmente con le condizioni di sicurezza e con eventuali prescrizioni delle Autorità competenti.

Si dà inoltre atto che, in relazione al medesimo settore costiero, è presente in località Africana una piattaforma censita catastalmente come demanio marittimo ma non compresa nel S.I.D., che si intende destinare a concessione per una superficie pari a mq 50,50; tale superficie è riportata a fini conoscitivi e istruttori e non è ricompresa nel presente dimensionamento dell'Ambito La Praia, fondato sulle perimetrazioni operative e sui conteggi di ambito.

### **Aree e concessioni previste (assetto di progetto)**

#### **Concessioni per somministrazione (posa sedie e tavolini – arredi amovibili), n. 4 lotti:**

- Lotto n. 1/T: mq 155,00
- Lotto n. 2/T: mq 74,00
- Lotto n. 3/T: mq 23,00
- Lotto n. 4/T: mq 22,50

**Totale somministrazione: mq 274,50**

#### **Concessioni per biglietterie/booking/infopoint, n. 3 lotti:**

- Lotto n. 5/T: mq 5,60
- Lotto n. 6/T: mq 5,60
- Lotto n. 7/T: mq 5,60

**Totale biglietterie: mq 16,80**

#### **Totale complessivo aree in concessione (Ambito La Praia):**

- $\text{mq } 274,50 + \text{mq } 16,80 = \text{mq } 291,30$

#### **Superfici funzionali non in concessione:**

- Percorsi: mq 300,00
- Molo operativo: mq 215,00
- Area erosa: mq 35,00

#### **Totale superfici funzionali non in concessione:**

- $\text{mq } 300,00 + \text{mq } 215,00 + \text{mq } 35,00 = \text{mq } 550,00$

#### **Aree di libera fruizione:**

- Spiaggia libera (arenile): ml 5,80, pari a mq 54,00
- Superficie libera su piattaforma: mq 95,00

#### **Totale superfici libere balneabili:**

- mq 54,00 + mq 95,00 = mq 149,00

#### **Dimensionamento analitico dell'Ambito La Praia:**

- Totale aree in concessione: mq 291,30
- Totale superfici funzionali non in concessione: mq 550,00
- Totale arenile (spiaggia libera): mq 54,00
- Totale piattaforma (spiaggia libera): mq 95,00

#### **Totale complessivo Ambito La Praia:**

- mq 291,30 + mq 550,00 + mq 149,00 = mq 990,30

L'assetto di progetto per La Praia garantisce la prevalenza di superfici destinate al pubblico uso e alle funzioni di sicurezza e transito, regolando in modo puntuale le aree in concessione per servizi accessori e mantenendo l'arenile in spiaggia libera, in coerenza con i criteri di fruizione pubblica e con le prescrizioni del PUAD.

### **13. AMBITO OMOGENEO DI INTERVENTO GAVITELLA – DESCRIZIONE, ASSETTO DI PROGETTO E DIMENSIONAMENTO ANALITICO (ART. 5 PUAD)**

La Gavitella (Cala della Gavitella) è una cala panoramica e scenografica, caratterizzata da un'elevata e prolungata esposizione al sole grazie all'orientamento a ovest, che consente alla luce di permanere fino al tramonto. L'accesso via terra è uno degli elementi più distintivi: una lunga scalinata collega la spiaggia alla parte alta del paese, rendendo la discesa suggestiva ma impegnativa. La fruizione balneare è in larga parte organizzata su spazi limitati, con presenza di piattaforme e solarium e con servizi generalmente gestiti in concessione; per questo, soprattutto nei periodi di maggiore afflusso, è frequente una fruizione a prenotazione o comunque da pianificare. Un'altra componente tipica dell'esperienza è l'accesso via mare quale modalità di arrivo alternativa alla scalinata. Nel contesto di Praiano, la Gavitella rappresenta l'ambito nel quale la fruizione balneare su piattaforma si combina con una più strutturata presenza di servizi e funzioni di supporto.

Ai sensi dell'art. 5 del PUAD, per l'Ambito Gavitella il PAD definisce le tipologie di utilizzazione e lo standard di servizi, distinguendo tra aree in concessione per uso balneare, aree di libera fruizione e superfici funzionali (percorsi, opere di protezione, alaggio e tratti con scogliere), tenendo conto delle limitazioni e interdizioni vigenti ai fini della corretta organizzazione della fruizione e della sicurezza.

#### **Aree e concessioni previste (assetto di progetto)**

##### **Concessioni demaniali (uso balneare):**

- Concessione n. 9/T – Stabilimento balneare (area demaniale fruibile utilizzabile a fini di balneazione – piattaforma): mq 505,00

**Totale aree in concessione (piattaforme balneabili):**

- mq 505,00

**Aree di libera fruizione:**

- Spiaggia libera su piattaforma: mq 77,00
- Spiaggia libera su piattaforma: mq 58,00
- Spiaggia libera su piattaforma: mq 8,00
- Spiaggia libera su piattaforma/solarium: mq 100,50

**Totale superfici di libera fruizione su piattaforma:**

- $\text{mq } 77,00 + \text{mq } 58,00 + \text{mq } 8,00 + \text{mq } 100,50 = \text{mq } 243,50$

**Superfici funzionali non in concessione:**

- Aree con scogli: mq 404,50
- Aree con scogli: mq 52,50
- Scogliera: mq 332,00
- Percorsi e aree di transito: mq 360,00
- Muro anti flutti: mq 44,00
- Alaggio barche: mq 119,00

**Limitazioni di fruizione:**

- Arenili interdetti: ml 20,90, pari a mq 345,50

**Superfici balneabili computabili ai fini della verifica del 30%:**

- Superfici libere su piattaforma: mq 243,50
- Superfici in concessione su piattaforma: mq 505,00

Totale superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione su piattaforma:

- $\text{mq } 243,50 + \text{mq } 505,00 = \text{mq } 748,50$

Ai fini della verifica del 30%, nell'Ambito Gavitella le superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione su piattaforma sono quindi pari a mq 748,50, di cui mq 243,50 di libera e gratuita fruizione e mq 505,00 in concessione.

L'assetto di progetto per l'Ambito Gavitella disciplina in modo distinto le superfici in concessione per uso balneare, le aree di libera fruizione su piattaforma e le superfici funzionali e di protezione, evidenziando i tratti interdetti e assicurando un'organizzazione coerente con la sicurezza e con le condizioni morfologiche del sito.

#### **14. AMBITO OMOGENEO DI INTERVENTO LE PRAIE – DESCRIZIONE, ASSETTO DI PROGETTO E DIMENSIONAMENTO ANALITICO (ART. 5 PUAD)**

Le Praie è una cala molto piccola e scenografica, stretta tra pareti rocciose e mare aperto, anche per la sua accessibilità prevalentemente via mare. La fruizione balneare si concentra su spazi ridotti e su un contesto naturale marcato, con fondo misto e presenza diffusa di roccia e scogliera. L'irraggiamento solare tende a ridursi nelle ore pomeridiane per effetto dell'orografia, mentre l'accesso via terra risulta in genere limitato o non agevole, con possibili accessi mediati da strutture private limitrofe. In tale quadro, l'ambito richiede un'impostazione centrata su sicurezza, tutela paesaggistica e organizzazione ordinata degli spazi, tenendo conto delle eventuali limitazioni e interdizioni disposte dalle Autorità competenti.

Ai sensi dell'art. 5 del PUAD, per l'Ambito Le Praie il PAD definisce le tipologie di utilizzazione e lo standard di servizi, distinguendo tra superfici in concessione su piattaforma, porzioni di arenile attualmente interdette e aree di scogliera che costituiscono il contesto fisico prevalente. In coerenza con l'art. 3 del PUAD, l'organizzazione della fruizione e i relativi dimensionamenti tengono conto delle aree non fruibili o interdette.

##### **Aree e concessioni previste (assetto di progetto):**

- Concessione 10/T su piattaforma: mq 16,00
- Concessione 11/T su piattaforma: mq 262,00

##### **Totale aree in concessione su piattaforma:**

- $\text{mq } 16,00 + \text{mq } 262,00 = \text{mq } 278,00$

##### **Superfici funzionali e caratteri fisici non in concessione:**

- Scogliera: mq 888,00
- Scogliera: mq 100,00
- Scogliera: mq 253,00
- Scogliera: mq 595,50

##### **Totale scogliera:**

- $\text{mq } 888,00 + \text{mq } 100,00 + \text{mq } 253,00 + \text{mq } 595,50 = \text{mq } 1.836,50$

##### **Limitazioni di fruizione:**

- Arenile interdetto: ml 56,20, pari a mq 791,00

##### **Superfici balneabili computabili ai fini della verifica del 30%:**

- Superfici in concessione su piattaforma: mq 262,00

Ai fini della verifica del 30%, nell'Ambito Le Praie rilevano esclusivamente le superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione su piattaforma in concessione, pari complessivamente a mq 262,00; restano esclusi dal computo, ai sensi dell'art. 3 del PUAD, l'arenile interdetto e le superfici di scogliera.

L'assetto di progetto per l'Ambito Le Praie disciplina la fruizione mediante superfici in concessione su piattaforma, mentre l'arenile interdetto resta subordinato alle determinazioni delle Autorità competenti e le superfici rocciose e di scogliera sono trattate come elementi strutturali del paesaggio costiero e condizioni fisiche non ordinariamente destinabili a balneazione.

## **15. CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME DA ASSEGNARE A MARE (STATO DI PROGETTO PAD)**

Il PAD individua le seguenti concessioni da assegnare a mare, articolate per località, tipologia, codice identificativo e superficie, come da elaborato ricognitivo allegato.

Le concessioni a mare risultano localizzate nelle località Praia, Torre Grado, Gavitella, Le Praie e Pietra Piana e comprendono specchi acquei, gavitelli e pontili, secondo l'assetto riepilogato al paragrafo 10-bis della presente relazione.

## **16. AMBITI A MARE – DESCRIZIONE E CRITERI DI DISCIPLINA (ART. 5 PUAD)**

Gli ambiti a mare Torre Grado e Pietra Piana sono individuati quali porzioni omogenee di specchio acqueo del territorio comunale, distinte dagli ambiti strettamente balneari in ragione delle proprie caratteristiche paesaggistiche, morfologiche e funzionali. In tali ambiti il PAD non introduce una disciplina tecnico-esecutiva del singolo impianto, ma svolge funzione di ricognizione e pianificazione, individuando gli specchi acquei suscettibili di utilizzazione a fini turistico-ricreativi, dell'ormeggio e dei servizi connessi alla fruizione via mare.

Per gli ambiti a mare il Piano assume pertanto come criteri generali la localizzazione e la perimetrazione degli specchi acquei, la verifica di compatibilità con il contesto paesaggistico e con la sicurezza della navigazione, nonché il rinvio ai successivi procedimenti concessori per la definizione puntuale di corpi morti, gavitelli, campi boa, punti di ormeggio, pontili, modalità di installazione e ulteriori prescrizioni di dettaglio.

## **17. DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBITI E VERIFICA DELLA QUOTA MINIMA DEL 30% DI LIBERA E GRATUITA FRUIZIONE (ART. 3 PUAD)**

### **17.1 Arenili (ml) – art. 3, comma 1, lett. a PUAD**

Arenili balneabili computabili:

- Praia: ml 5,80 (spiaggia libera)

Quota minima del 30%:

- $ml\ 5,80 \times 0,30 = ml\ 1,74$

Spiaggia libera prevista:

- ml 5,80

Esito arenili:

- conforme, in quanto  $ml\ 5,80 \geq ml\ 1,74$

Arenili interdetti non computati:

- Gavitella: ml 9,60
- Gavitella: ml 11,30
- Le Praie: ml 56,20

### **17.2 Altre superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione (mq)**

Ai sensi dell'art. 3 del PUAD, nel calcolo rientrano esclusivamente le superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione su piattaforma, sia libere sia in concessione. Restano esclusi dal computo gli arenili interdetti, le scogliere, le aree con scogli, i percorsi, le opere, i muri, le aree di alaggio e ogni altra superficie non balneabile.

Superfici libere su piattaforma:

- La Praia: mq 95,00
- La Gavitella: mq 77,00
- La Gavitella: mq 58,00
- La Gavitella: mq 8,00
- La Gavitella: mq 100,50

Totale superfici libere:

- $mq\ 95,00 + mq\ 77,00 + mq\ 58,00 + mq\ 8,00 + mq\ 100,50 = mq\ 338,50$

Superfici in concessione su piattaforma – Gavitella:

- Stabilimento balneare: mq 505,00

Totale Gavitella in concessione:

- mq 505,00

Superfici in concessione su piattaforma – Le Praie:

- Prima concessione: mq 262,00
- Seconda concessione: mq 16,00

Totale Le Praie in concessione:

- $\text{mq } 262,00 + \text{mq } 16,00 = \text{mq } 278,00$

Totale superfici in concessione:

- $\text{mq } 505,00 + \text{mq } 278,00 = \text{mq } 783,00$

Totale complessivo delle superfici utilizzabili a fini di balneazione:

- $\text{mq } 338,50 + \text{mq } 783,00 = \text{mq } 1.121,50$

Quota minima del 30% di superficie libera:

- $\text{mq } 1.113,50 \times 0,30 = \text{mq } 336,45$

Superficie libera effettiva:

- $\text{mq } 338,50$

Differenza positiva:

- $\text{mq } 338,50 - \text{mq } 336,45 = \text{mq } 2,05$

Percentuale effettiva di spiaggia libera:

- $\text{mq } 338,50 / \text{mq } 1.121,50 = 30,18\%$

**Esito complessivo comunale:**

- **conforme, in quanto la superficie libera effettiva (mq 338,50) è superiore alla superficie libera minima richiesta (mq 336,45)**

## **18. FRUIZIONE PUBBLICA, ACCESSI E VARCHI (ART. 3 PUAD)**

Il PAD del Comune di Praiano recepisce le prescrizioni dell'art. 3 del PUAD assumendo come priorità la libera fruizione del mare, la continuità dei percorsi di accesso e la sicurezza dell'utenza. La particolare morfologia del litorale comunale (costa alta, insenature rocciose e spazi ridotti), unita alla presenza di interdizioni per motivi di sicurezza, determina un assetto non ordinario: l'unico arenile balneabile attualmente fruibile è quello della Praia, mantenuto integralmente in spiaggia libera (ml 5,80), mentre per le altre superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione la libera e gratuita fruizione è assicurata su piattaforma, per complessivi mq 342,00, distribuiti tra La Praia (mq 95,00) e La Gavitella (mq 247,00). Le restanti porzioni di arenile risultano interdette e, pertanto, escluse dai conteggi ai sensi dell'art. 3 del PUAD.

In termini di accessibilità, gli ambiti presentano condizioni nettamente differenziate e ciò incide direttamente sull'organizzazione dei varchi e dei percorsi. La Praia costituisce l'unico settore raggiungibile con strada carrabile (diramazione dalla SS163), oltre che tramite percorsi pedonali, ed è anche l'unico ambito dotato di pontile, che consente un accesso via mare più agevole e ordinato. La Gavitella è invece accessibile via terra esclusivamente tramite la via comunale composta da oltre 400 gradini, mentre Le Praie risultano, allo stato, fruibili esclusivamente via mare, in assenza di un accesso pubblico via terra agevole e continuativo.

In termini generali, durante la stagione estiva l'accesso ai tre ambiti costieri avviene in misura significativa, e spesso prevalente, via mare, in ragione delle difficoltà di accesso via terra, della congestione del traffico lungo la viabilità costiera, della limitata disponibilità di parcheggi e della natura prevalentemente pedonale di alcuni collegamenti. In tale quadro, la mobilità via mare assume per Praiano una funzione non solo integrativa, ma strutturale rispetto alla fruizione del litorale.

Il PAD disciplina pertanto i varchi e i tracciati effettivamente utilizzabili, concentrandoli sui percorsi già consolidati e sulle superfici di transito non in concessione (rampe, scale, collegamenti pedonali e aree di passaggio), così da garantire la continuità dell'accesso libero e gratuito verso il mare e la battigia e ridurre le interferenze con le occupazioni. Il criterio generale di riferimento dei 200 metri è richiamato come parametro ordinario, ma, nel caso di Praiano, la sua applicazione puntuale risulta spesso non praticabile per la limitata estensione dei tratti fruibili, per la discontinuità morfologica della costa, per la presenza di interdizioni e per le effettive modalità di accesso agli ambiti; pertanto il PAD motiva le scelte localizzative in funzione della reale accessibilità dei luoghi, delle condizioni di sicurezza e delle prescrizioni vigenti.

Il Comune assicura inoltre, nelle aree di spiaggia libera e nelle porzioni di libera fruizione su piattaforma, condizioni minime di decoro e pulizia e l'organizzazione dei servizi essenziali di sicurezza balneare e primo soccorso, nei limiti consentiti dalle caratteristiche fisiche dei siti e dalle prescrizioni delle Autorità competenti.

## **19. FRUIZIONE LIBERA SU PIATTAFORMA E CRITERI DI ORGANIZZAZIONE**

Nel Comune di Praiano la configurazione del litorale, la presenza di ampie porzioni di arenile interdette e la forte differenziazione delle condizioni di accessibilità determinano una disponibilità estremamente limitata di superfici balneabili effettivamente fruibili. In tale contesto, la balneazione si concentra principalmente su porzioni di piattaforma e su ambiti puntuali, nei quali il PAD ha dovuto bilanciare le esigenze di libera fruizione, organizzazione degli spazi e compatibilità con i luoghi con l'esigenza di garantire un'organizzazione minima dei servizi essenziali, in condizioni di sicurezza, pulizia, controllo e decoro.

Coerentemente con tali condizioni, la libera e gratuita fruizione delle altre superfici demaniali utilizzabili a fini di balneazione è assicurata mediante piattaforme localizzate in località La Praia e La Gavitella, per una superficie complessiva pari a mq 342,00. La componente concessoria a uso balneare è invece distribuita tra Gavitella e Le Praie, per complessivi mq 784,00.

In particolare, la Gavitella costituisce l'ambito nel quale la compresenza di superfici libere e superfici in concessione si inserisce in un contesto già strutturato sotto il profilo dell'accesso, della permanenza e dei servizi, mentre la Praia mantiene una funzione prevalentemente pubblica e libera.

In località Le Praie il PAD prevede invece superfici in concessione su piattaforma per complessivi mq 278,00, fermo restando che l'arenile interdetto e le superfici di scogliera restano esclusi dal computo della quota del 30% e subordinati alle determinazioni delle Autorità competenti.

La verifica della conformità dell'assetto agli standard minimi di libera fruizione previsti dal PUAD è riportata nel paragrafo 17. È inoltre stabilito l'obbligo di garantire una chiara informazione all'utenza, mediante cartellonistica ben visibile, che distingua in modo inequivoco l'accesso libero e gratuito dai servizi gratuiti e dagli eventuali servizi a pagamento; è parimenti esclusa ogni forma di preinstallazione stabile delle attrezzature a pagamento e ogni organizzazione che determini una privatizzazione di fatto delle superfici. Resta fermo, in ogni caso, l'obbligo di mantenere liberi i percorsi e i varchi di accesso e di subordinare l'operatività alle prescrizioni di sicurezza e alle determinazioni delle Autorità competenti.

## **20. ELABORATI CARTOGRAFICI E COORDINAMENTO CON LE TAVOLE DI PIANO (ART. 6, COMMA 3 PUAD)**

Il PAD è corredato da elaborati cartografici in scala adeguata (1:2.000 per l'inquadramento generale e 1:500 per gli ambiti di dettaglio), necessari a rendere verificabili le scelte di piano e ad assicurare coerenza tra disciplina e attuazione. In particolare, le tavole del PAD rappresentano in modo integrato: i vincoli e le condizioni che incidono sulla fruizione e sulla trasformabilità (tutele paesaggistiche, aspetti idrogeologici e aree interdette), l'accessibilità e le infrastrutture di servizio (accessi al mare, percorsi pedonali e collegamenti, punti funzionali per l'approdo e la mobilità via mare), nonché l'assetto delle concessioni e delle aree concedibili, la localizzazione delle aree di libera fruizione e delle superfici in concessione e i percorsi e varchi per l'accesso libero al mare.

Le tavole costituiscono parte essenziale del PAD perché consentono di leggere con immediatezza la relazione tra stato attuale, interdizioni e assetto di progetto e forniscono la base tecnica per la gestione dei titoli concessori e per le verifiche di conformità. Per ciascun ambito omogeneo costiero e per ciascun ambito a mare (La Praia, Gavitella, Le Praie, Torre Grado e Pietra Piana) sono pertanto riportate le perimetrazioni delle superfici fruibili, delle aree in concessione, delle aree di libera fruizione e delle superfici escluse o interdette, nonché l'organizzazione dei percorsi e degli accessi; per gli ambiti a mare sono inoltre rappresentati gli specchi acquei di riferimento e la relativa destinazione funzionale generale.

## **21. AREE PER ANIMALI D'AFFEZIONE (ART. 3, COMMA 1, LETT. E PUAD)**

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e del PUAD, il PAD individua aree in cui sia consentita la presenza di animali d'affezione, nel rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene e decoro e tenendo conto della limitata disponibilità di spazi fruibili e delle interdizioni presenti sul litorale comunale. La disciplina attuativa e le eventuali limitazioni (fasce orarie, prescrizioni igienico-sanitarie, divieti temporanei per sicurezza) sono demandate a ordinanza comunale e riportate

nelle tavole di piano, garantendo in ogni caso la non interferenza con varchi, percorsi di libero accesso e aree ad alta congestione.

Praiano, maggio 2026

Arch. Giuseppe Caso