PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE





Faro di Capo D’Orso

Maiori (SA)

maggio 2015

Indice

Premessa *pag 4*

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto "Valore Paese – DIMORE" pag 5

1.2 Principi generali pag 6

1.3 Vantaggi del network e del brand pag 8

1.4 Nuove funzioni pag 9

1.5 Modalità di intervento pag 12

1.6 Valorizzazione del Faro di Capo D'Orso pag 17

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 19

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 20

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 23

2.4 Offerta turistica pag 26

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione pag 28

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo pag 29

3.3 Caratteristiche fisiche pag 30

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica pag 37

3.5 Rilevanza storico-artistica pag 41

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica pag 43

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa pag 50

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione pag 59

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.) pag 61

4.3 Percorso amministrativo pag 62

Premessa

Il presente Programma di Valorizzazione propone una panoramica generale sulle possibilità offerte dal progetto Valore Paese – DIMORE in termini di tutela ambientale e conservazione architettonica, nuovi usi insediabili, modalità di recupero e rifunzionalizzazione ed al contempo un quadro informativo sull'immobile Faro di Capo Grosso, oggetto di gara nell'ambito dell'iniziativa.

Il progetto "Valore Paese – DIMORE" è stato promosso dall'Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI Fondazione Patrimonio Comune, con il coinvolgimento e la partecipazione di MiBACT, MiSE, Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, Cassa Depositi e Prestiti (CDP), Istituto per il credito sportivo, Associazione Italiana Confindustria Alberghi (AICA), Assoimmobiliare.

"DIMORE" è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata all'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale. In linea con il Piano strategico turismo 2020 e con la programmazione comunitaria 2014-2020 si intende dar vita ad un nuovo sistema di ricettività, che si proponga come nodo di attrazione ed accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali.

Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffusa a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di promuovere l'eccellenza italiana – paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia – e potenziare lo sviluppo dei territori, declinato a seconda delle specificità e della sostenibilità della trasformazione (fisica-spaziale, economica, sociale ecc.), dando visibilità così anche a paesaggi fino ad oggi poco noti.

Nell'ambito del progetto è stata definita la rete "Fari, torri ed edifici costieri", secondo un modello di lighthouse accomodation, che si rifà ad esperienze internazionali già sviluppate in Europa, ma anche negli USA, in Canada e in Australia, in cui i fari sono stati riconvertiti in strutture turistiche.

L'obiettivo è dare vita ad un modello di ricettività, rispettoso del paesaggio e in linea con le identità territoriali e con la salvaguardia dell'ecosistema ambientale, che nei contesti prescelti emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, coinvolgendo infatti alcuni dei più straordinari territori costieri tra cui appunto la Costiera Amalfitana in Campania.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Nel presente Programma di Valorizzazione *v*erranno forniti i dettagli descrittivi sull'immobile e sul contesto di riferimento, così come verranno richiamate le linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso i requisiti di qualità promossi dall'iniziativa.

VALORE PAESE
DIMORE

® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il tratto distintivo del progetto "Valore Paese – DIMORE" consiste nella specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra – alberghieri e ricettivi, un'ampia offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi del *brand* stesso.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili per ciascuna "dimora", a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità del loro recupero (materiale, fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il pregio storico-artistico dell'immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico degli immobili, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di "buone pratiche" di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell'art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. *(Codice dei beni culturali e del paesaggio)* alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell'Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni di interesse culturale e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un'idea di recupero e rivitalizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

Modello di struttura turistico - culturale

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e coerenti con le attività turistico-ricettive e culturali, che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili.
I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra - alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. All'offerta strettamente ricettiva dovranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni etc.).

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.
In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – DIMORE" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del network

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale.

Vantaggi del brand

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto "Valore Paese – DIMORE" punta alla definizione di un **modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascuna "dimora", che offra una vasta gamma di servizi culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.**
Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di recupero degli immobili, la loro integrità materiale, le loro caratteristiche architettoniche, storico artistiche e paesaggistiche, i loro caratteri distributivi e dimensionali, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità d'uso.

Nello specifico, le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano sia soluzioni più tradizionali, legate all'ospitalità alberghiera ed extra - alberghiera, che alla ricettività in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o "locali a tema" per il tempo libero).

Altro elemento distintivo del *network*, che meglio chiarisce il modello di ricettività, sono i servizi culturali. Un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più contemporanee – moda, spettacolo, eventi – o più tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato, identità locali etc.)

Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le "dimore", si riportano di seguito alcune soluzioni considerate nell'ambito del progetto "Valore Paese – DIMORE", puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

✓Dimora storica

Edificio di notevole pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni. Tipologie connotate dalla storia, dall'arte e da significativi elementi identitari. Struttura ricettiva di lusso, dal gusto classico, corredata da servizi culturali di forte impronta storica, musei, spazi per eventi e manifestazioni tradizionali etc. Struttura inserita preferibilmente in città d'arte.

✓Resort

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività di lusso, corredata da "servizi classici di supporto all'attività alberghiera", legati al settore della convegnistica, del benessere e del leisure etc. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, centri d'arte e contesti esclusivi di pregio paesaggistico.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

✓Dimora Design/Boutique/Charme

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni, con una buon livello di trasformabilità tale da accogliere una ricettività di lusso, glamour e dal gusto contemporaneo, corredata da servizi culturali di tipo espositivo, legati ad eventi e manifestazioni dell'industria creativa in genere (musica, moda, arte e design etc.). Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri d'arte.

✓Dimora Care Hotel

Edifici/complessi di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della "cura", corredata da servizi culturali legati al benessere fisico, alla formazione scientifica e alla ricerca medica. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri business, città universitarie.

✓ Dimora Campus Hotel

Edifici/complessi di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della formazione universitaria anche internazionale, corredata da servizi culturali legati alla convegnistica, all'alta formazione e ai diversi settori della ricerca e sperimentazione. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, città universitarie.

✓ **Dimora Faro/Torre Hotel**

Edifici di dimensioni piccole, tipologie architettoniche peculiari inserite in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare, di nicchia, che guardi al modello "lighthouse accomodation", con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, al relax, allo sport ed al wellness.

✓ Dimora Isola Hotel

Edifici di dimensioni medio-piccole, dislocati in piccole isole, contesti esclusivi, di notevole bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività di lusso con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Attività turistico ricettive extra - alberghiere

È possibile far riferimento anche a **forme di ricettività extra - alberghiera, che offrono interessanti modelli di turismo sostenibile (ecoturismo, cicloturismo, turismo rurale, verde, culturale), alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale** o il tessuto storico, e dando vita in alcuni casi a spazi realizzati in forma di strutture removibili o semi-removibili:

- Ostelli, b&b, case per ferie;
- Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura etc.);
- Fattorie didattiche;
- Agriturismi;
- Campeggi;
- Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità;
- Etc.

Attività ricettive di tipo ricreativo

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad attività ricettive di tipo ricreativo (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d'artigianato etc.), non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra – alberghiera, dei quali si riportano alcuni esempi:

- Arte, fotografia, architettura ,design, moda, musica, spettacolo;
- Culto e religioni;
- Ricerca e formazione;
- Informazione e nuove tecnologie;
- Industria Creativa;
- Enogastronomia e slowfood;
- Produzioni locali e artigianato;
- Eventi: celebrazioni, convegni, workshop;
- Cura e benessere;
- Scoperta del territorio;
- Sport e tempo libero;
- Etc.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della "conservazione attiva" ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale.

L'idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo "sostenibile", legati alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità e dell'efficienza energetica, così da lasciare all'edilizia storica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere i diversi aspetti dell'ospitalità, della ricettività e della cultura, nel rispetto del vissuto di cui è testimone.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti dell'edificio storico, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici, strutturali e decorativi, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e di impostazione dell'idea progettuale di "DIMORA" intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di contemperamento tra permanenza della materia del costruito storico ed innovazione tecnologica, di rispondenza tra caratteristiche architettonico distributive e potenzialità funzionali.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.
Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il suo intorno, in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
Interventi, quindi, che nel loro complesso valorizzino l'identità del bene, guardando alle caratteristiche del tessuto urbano o extraurbano di appartenenza ed in generale dell'insediamento (componente storico-culturale, naturale e paesaggistica).
Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la **riscoperta di percorsi esistenti nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.**

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche dell'immobile, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni.
Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.
Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro degli elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).
Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.
Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

Contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; ove possibile la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo e dei collegamenti verticali non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

Soluzioni impiantistiche

In generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

Nel caso specifico della tipologia faro ed edifici costieri le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.
In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione del Faro di Capo D'Orso

La valorizzazione del Faro di Capo D'Orso, in coerenza con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e con la specifica rete "*Fari, torri ed edifici costieri*", propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità – rimarcato per i fari dal mantenimento della lanterna attiva in gestione al Ministero della Difesa – con usi di carattere reddituale da affidare a privati.

Attraverso il turismo responsabile possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico.
In aree di particolare interesse naturalistico come la Costiera Amalfitana e la Dorsale dei Monti Lattari che includono il promontorio di Capo D'Orso, estrema punta meridionale della costiera di Maiori, attraverso il "turismo verde" possono essere sviluppate attività che associno alla conoscenza dell'ambiente e agli sport nella natura, azioni a sostegno della ricerca e della tutela del patrimonio naturale e storico-culturale.
L'ambito della Costiera Amalfitana compreso nel Comune di Maiori gode, infatti, del riconoscimento di ben tre zone S.I.C. – Sito di Importanza Comunitaria (*Costiera Amalfitana tra Maiori e il torrente Bonea*, *Dorsale dei Monti Lattari* e *Valloni della Costiera Amalfitana*), e di una zona ZPS – Zona a Protezione Speciale (*Costiera Amalfitana tra Maori e il torrente Bonea*). Il suddetto ambito, inoltre, è un tratto di costa famoso in tutto il Mondo che, per la sua bellezza naturalistica, nel 1997 è stato dichiarato dall'UNESCO patrimonio dell'umanità.

La valorizzazione del faro di Capo D'Orso dovrà essere inquadrata in un progetto unitario e qualificante culturalmente e, dunque, volto ad incentivare la stabilità e la funzionalità ecosistemica, così come la fruibilità paesaggistica, promuovendo il rispetto degli elementi di valore ambientale (componente floro-faunistica) e la conservazione dei caratteri storico-culturali del territorio della costiera amalfitana e, quindi, del parco naturale di Capo D'Orso nonché del parco regionale dei Monti Lattari. Tale percorso consentirà, inoltre, di porre l'accento sul carattere storico-identitario che la tipologia faro rappresenta in Campania, quale elemento primario nella percezione del paesaggio e quale componente tipologicamente definita della rete infrastrutturale storica costiera.
La valorizzazione del faro punterà, quindi, al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dal faro, nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

Il modello che si intende sviluppare prevede un uso finalizzato all'accoglienza turistica-ricettiva e/o al ristoro, di tipo *Bed end Breakfast* e/o *Country House*, di alta qualità, riconducibile al turismo sostenibile con eventuale promozione di attività culturali/didattiche finalizzate alla scoperta e tutela del territorio non solo della costiera amalfitana ma del parco naturale di Capo d'Orso e del Parco Regionale dei Monti Lattari, per promuovere arte, ricerca, formazione, della biodiversità e dei prodotti locali, in linea con le indicazioni del PUT e le previsioni degli altri strumenti di pianificazione subordinata. Sarà, inoltre, prevista la fruibilità pubblica-collettiva.

1. Indicazioni progettuali

segue

Il faro di Capo D'Orso è stato di recente oggetto di interventi di recupero da parte del Provveditorato alle OO.PP.. I lavori hanno permesso un recupero in linea con la prevista conservazione dei manufatti originari e la demolizione delle piccole superfetazioni in riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica.

Nella trasformazione i soli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa e con documentazione fotografica sono: il restauro, il risanamento conservativo e la demolizione delle superfetazioni. Sarà consentito l'eventuale rifacimento dei muri di sostegno purchè nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare mediante l'uso di pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti con l'obbligo di riprodurre pedissequamente la morfologia preesistente. Non saranno permesse: nuove volumetrie (sia di edilizia pubblica che privata), né modifiche della distribuzione degli ambienti interni originari e dei collegamenti verticali, ogni trasformazione del suolo e della vegetazione spontanea, l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie, ed altre opere che non siano indicate nel Piano Urbanistico Territoriale (PUT); ed ancora, non saranno permesse opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente.
Inoltre, dovrà essere garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà compresa la parte in uso governativo alla Marina Militare (lanterna); al fine di consentire la manutenzione della lanterna dovrà, quindi, esserne garantito l'accesso.

Nell'ambito delle reti infrastrutturali storiche, come definite dalla pianificazione, di cui il faro fa parte, sarà promossa, inoltre, l'individuazione di itinerari, sentieri e percorsi specifici che privilegino flussi veicolari ecologici e pedonali, compatibili con la conservazione delle risorse naturali (percorsi ciclabili, percorsi dedicati all'escursionismo supportati da istallazioni temporanee) e paesaggistiche (modalità di accesso agli scogli, compresa la fascia marittima circostante e ad altri siti ospitanti varie specie protette, di interesse conservazionistico.

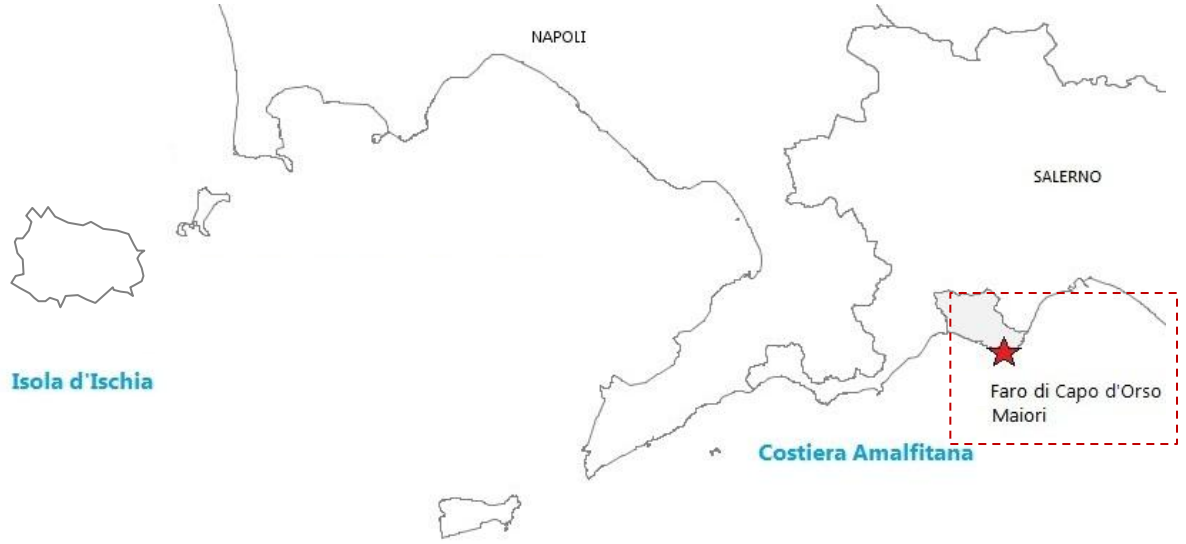
2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

La Campania

La **Campania** è la regione italiana con il numero più alto di beni inclusi in un sito UNESCO (14), ed è una delle regioni con il maggior numero di beni Patrimonio dell'umanità (6 dei 45 totali). Il capoluogo di Regione, Napoli, detiene inoltre il primato di città con il centro storico più vasto del vecchio continente.

Gli immobili, oggetto del presente studio, sono localizzati nell'isola d'Ischia (in particolare a Forio, a Lacco Ameno ed a Casamicciola Terme) e nella Costiera Amalfitana, a Maiori .



L'**isola di Ischia**, denominata l'isola verde per la sua natura rigogliosa, è la più grande del golfo di Napoli, ed è di origine vulcanica. Il paesaggio collinare, semi-montuoso, culmina nei 788 m del Monte Epomeo. Colonizzata dai Greci, l'isola ha sempre avuto nella pesca e nell'agricoltura le fonti di reddito principali. In seguito i romani scoprendo un'inesauribile falda acquifera crearono le *Terme* e l'isola divenne il principale nucleo termale dell'Impero Romano. Rinomata per il suo patrimonio termale, l'isola è anche ricca di storia, cultura e tradizioni oltre ad avere numerose e caratteristiche spiagge.

La **costiera amalfitana** (dal 1997 patrimonio UNESCO) è un tratto di costa famoso in tutto il mondo per la sua bellezza naturalistica ed è noto per la sua eterogeneità: ognuno dei paesi ha il proprio carattere e le proprie tradizioni. Ha un forte indotto economico grazie al turismo ed all'esportazione del celebre «limone Costa d'Amalfi» ed è nota anche per alcuni prodotti tipici, come il limoncello, le alici e le conserve di pesce, le ceramiche dipinte a mano a Vietri e la carta di Amalfi. La Costiera prende il nome da Amalfi, la città più importante della costa e la prima delle quattro Repubbliche Marinare d'Italia.

2. Inquadramento territoriale

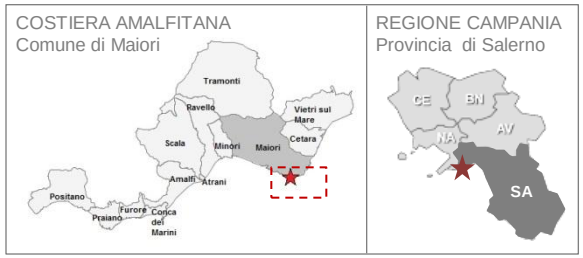
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

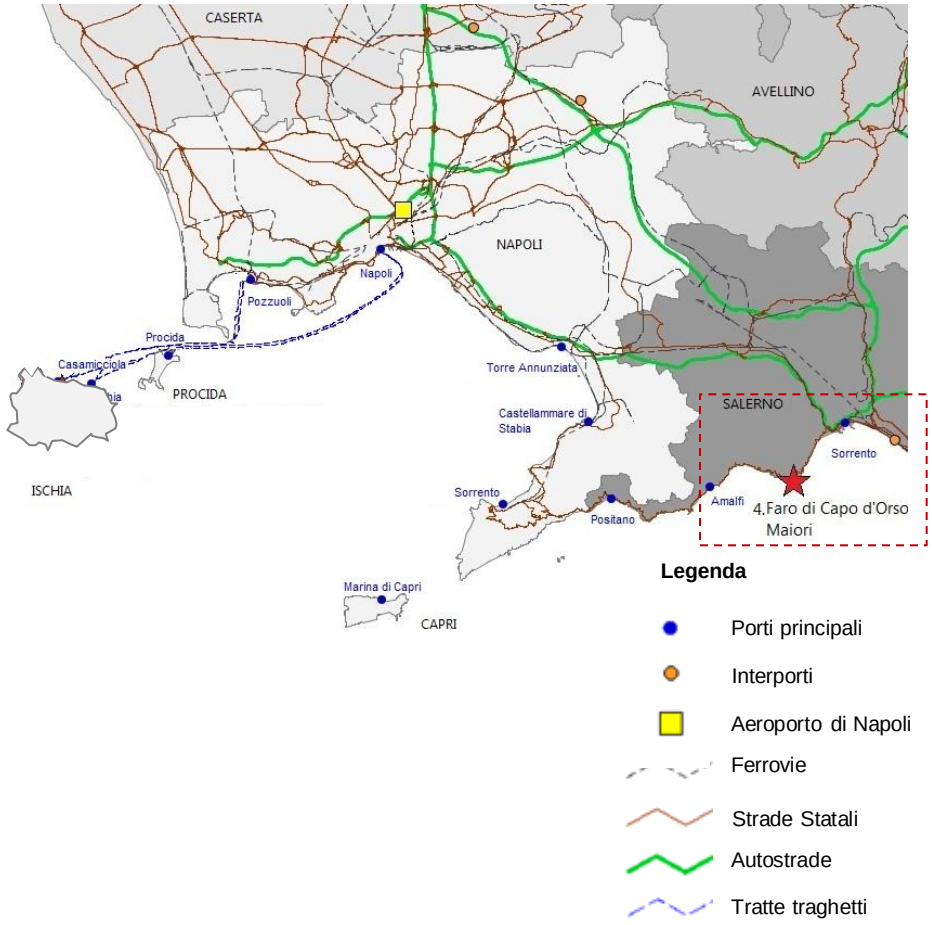
Collegamenti autostradali
La Campania è facilmente raggiungibile in auto da tutta la Penisola in quanto è attraversata per intero dall'autostrada **A1**.

Collegamenti ferroviari
L'infrastruttura ferroviaria in Campania si estende per circa 1000 km di linee; oltre 140 le stazioni. La **rete principale** è costituita da:
- la linea AV **Roma-Napoli**
- la linea **Roma-Napoli via Formia-Villa Literno-Aversa**
- la linea **Roma-Napoli via Cassino-Caserta-Cancello**
- la linea **Napoli-Salerno-Battipaglia-Sapri** (Reggio Calabria)
- la linea **Caserta-Benevento-Savignano Greci** (Foggia)

Collegamenti aerei
In Campania sono presenti 4 aeroporti; il più importante è l'Aeroporto di **Napoli Capodichino**, uno dei più grandi ed importanti di tutta la penisola. Gli altri 3 sono:
- Aeroporto di Capua
- Aeroporto di Caserta-Grazzanise
- Aeroporto di Salerno-Pontecagnano

Collegamenti marittimi
Sono presenti diversi **porti**, alcuni dei quali turistici, tra i quali spicca il **porto di Napoli**, uno dei più importanti d'Europa.
In prossimità del porto si trovano importanti strutture nodali: l'Interporto Campano, l'Interporto Sud Europa di Marcianise. Prossimi allo scalo anche la **Stazione Centrale ferroviaria** e il **porto turistico di Mergellina**.
Traghetti ed aliscafi assicurano collegamenti con le isole di **Capri**, **Ischia**, **Procida**, la **Costiera Sorrentina**, la **Costiera Amalfitana**, e, tramite mezzi veloci, anche le isole Eolie.

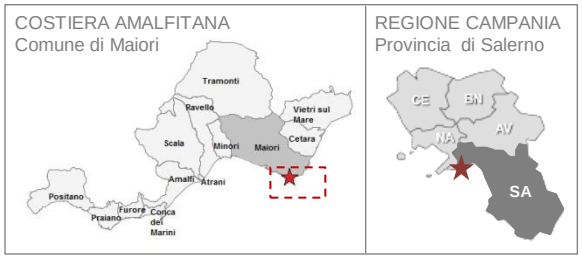




2. Inquadramento territoriale

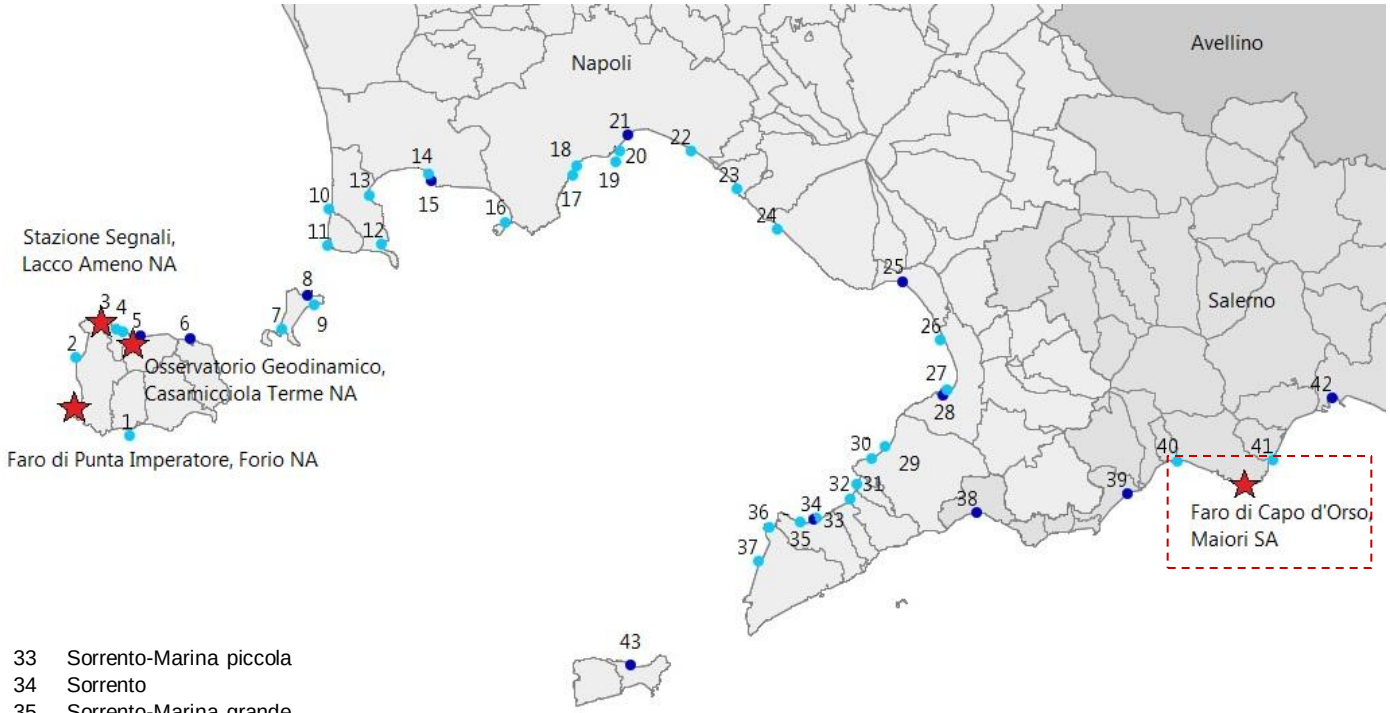
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale



Elenco e localizzazione dei porti

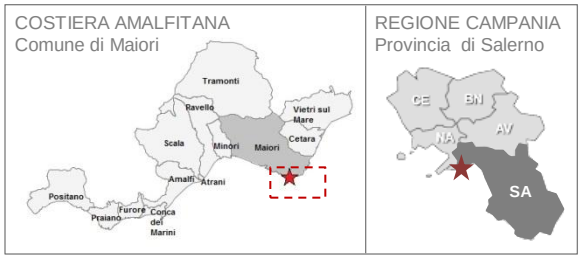
1	Sant'Angelo	33	Sorrento-Marina piccola
2	Forio	34	Sorrento
3	Lacco Ameno	35	Sorrento-Marina grande
4	Marina di Pithecusae	36	Marina di Puolo
5	Casamicciola	37	Marina della Lobra
6	Porto d'Ischia	38	Positano
7	Chiaiolella	39	Amalfi
8	Procida	40	Maiori
9	Corricella	41	Cetara
10	Torregaveta	42	Salerno
11	Acquamorta - Marina di Torre Fumo	43	Capri
12	Porto Miseno		
13	Baia		
14	Marina di Maglietta, Pozzuoli		
15	Pozzuoli		
16	Nisida		
17	Posillipo, Napoli		
18	Mergellina		
19	Santa Lucia, Napoli		
20	Molosiglio, Napoli		
21	Napoli		
22	Marina Vigliena, Napoli		
23	Portici		
24	Torre del Greco		
25	Torre Annunziata		
26	Marina di Stabia, Castellammare di Stabia		
27	Porto Davide, Castellammare di Stabia		
28	Castellammare di Stabia		
29	Vico Equense		
30	Marina di Equa		
31	Marina di Meta		
32	Marina di Cassano		



2. Inquadramento territoriale

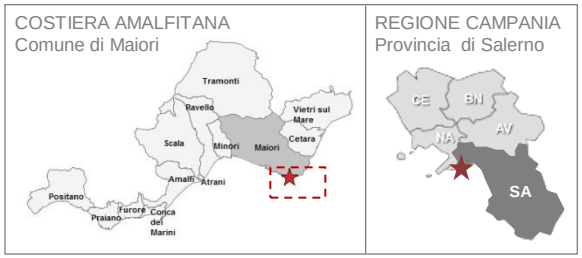
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
39. Amalfi	300	30 m	in banchina da 2 a 6 m.	Distributore di carburante e gasolio, acqua ed e. elettrica, illuminazione banchine, scivolo, gru mobile, riparazione motori, riparazioni elettriche ed elettroniche, scafi in legno, guardianaggio, servizi igienici, riforn. alimentare, parcheggio.	4,4 NM
40. Maiori	110	18 m	in banchina da 2 a 4,5 m.	Acqua, energia elettrica, illuminazione banchine, guardianaggio, ormeggiatori, servizi antincendio, ritiro rifiuti, servizi igienici e docce, parcheggio auto.	2,4 NM
41. Cetara	50	13 m	in banchina 3,50/4,30 m; vicino ai pontili 5,80/8,50 m	Acqua, energia elettrica, illuminazione banchine, guardianaggio, ormeggiatori (da maggio a settembre), antincendio, servizi igienici e docce, riforn. alimentare, rivendita ghiaccio, parcheggio auto, cabina telefonica.	1,5 NM

2. Inquadramento territoriale



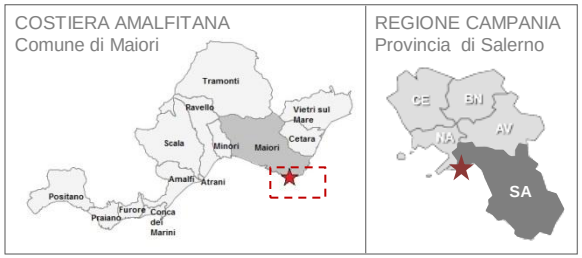
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Attrattività culturali locali: patrimonio storico-culturale della Costiera Amalfitana

La **Costiera Amalfitana** rappresenta la somma di tante specificità che convivono armoniosamente tra loro, qui ogni metro quadro è segnato dalla tipicità: un paesaggio mozzafiato che custodisce secoli di arte, storia e cultura al punto che la Costiera Amalfitana è stata dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco. Trentasette chilometri di costa, direzione sud-nord, dalle porte di Salerno alla penisola sorrentina con la città di Amalf**i** che ne è, geograficamente e storicamente, il nucleo centrale. Nel IX secolo essa ha segnato le sorti del Mediterraneo insieme alle altre Repubbliche Marinare. Tra le attrazioni del posto il *Duomo*, con il *chiostro del Paradiso,* la *Basilica del Crocifisso* e la pregiata *carta d'Amalfi*. Altro luogo caratteristico è Positano, incastonata nella montagna e affacciata sul mare, con le sue stradine e la *Chiesa di Santa Maria Teresa dell'Assunta*, con la bellissima cupola maiolicata e le *torri saracene*. C'è tanto da vedere a Ravello: oltre al paesaggio, *Villa Rufolo*, *Villa Cimbrone*, il *Duomo* e tante altre Chiese. Meta di un turismo di élite culturale, frequentata da artisti e intellettuali già dall'800, si anima durante l'anno di eventi culturali di grande spessore come il collaudato *Ravello Festival*. Vietri sul Mare è definita la "prima perla" della Costiera Amalfitana; per rilevare che l'arte vasaia la fa da padrona basta notare le mura delle case e la Chiesa di San Giovanni Battista, che è sormontata da una magnifica cupola maiolicata. Un altro gioiello della Costiera è Conca dei Marini, custodia di notevoli opere architettoniche: il *Convento di Santa Rosa* che ha visto nascere tra le sue pareti la «sfogliatella», la *Chiesa di Sant'Antonio da Padova* o ancora la *Torre Costiera*. Tra le montagne, invisibile agli occhi di chi percorre la Costiera Amalfitana, si nasconde la cittadina di Furore: un borgo diviso in due tra la roccia e la fluidità dell'acqua.

La *Villa Marittima Romana* è probabilmente la principale attrattiva di Minori, costruita intorno al I secolo d.C.. Minori, infatti, sin dai tempi passati, è sempre stata la meta turistica prediletta dei ceti romani più agiati. Oltre alla Villa, da non perdere la *Basilica di Santa Trofimena* che custodisce da secoli le spoglie della Santa Patrona della città. Infine Praiano, punto in cui approdavano i mercanti con le loro navi per effettuare gli scambi delle merci, era la meta preferita dai Dogi di Amalfi. Due sono le caratteristiche di Praiano: le scale e gli altarini. Tra i posti da non perdere la *Chiesa di San Luca Evangelista*, fulcro della città, il suggestivo *Convento di Santa Maria a Castro* e la *Torre a Mare*.

2. Inquadramento territoriale



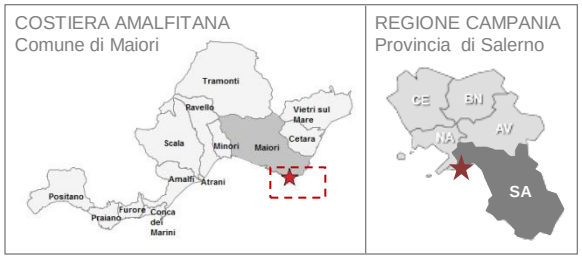
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Attrattività culturali locali: patrimonio storico-culturale di Maiori

Maiori fu edificata, su un antico sito etrusco, nel IX secolo dal principe salernitano Sicardo. Possedimento di Amalfi e compartecipe della sua storia, la città resistette per qualche tempo alla resa di Amalfi ai Normanni. Fu saccheggiata nel 1268 dai Pisani, rivali della Repubblica Marinara. Ebbe una fiorente marina mercantile e fu in grado di costruire navi di grande portata. Nel 1954 la zona centrale dell'abitato fu distrutta da un'alluvione. La cittadina si distende in una pianura circondata anticamente da mura e torri, che vennero costruite a cominciare dal IX secolo. Tante le chiese che punteggiano il territorio. Il primo tempio che s'incontra è tra i più antichi: la *Badia di Santa Maria de Olearia* che fu fondata dai Benedettini nel 973. Poco oltre si trova la *Torre Normanna*, la cui costruzione venne iniziata nel 1535 e terminata verso il 1590. Si ricordano inoltre la *Chiesa di Santa Maria a Mare* risale al XII secolo, il *Santuario di Santa Maria delle Grazie*, poco fuori l'abitato della frazione di San Pietro, il cui campanile e la cui facciata risalgono al XVIII secolo, la *Chiesa annessa al Convento di San Francesco*, inizi del 1600, la *Chiesa di San Pietro Apostolo* del IV secolo, la *Chiesa della Madonna del Principio* del VII secolo, la Chiesa dell'Avvocata ai piedi del Monte Falerzio. Infine da vedere sono il *Castello di S. Nicola de Thoro-plano*, il *Palazzo Mezzacapo*.
Da anni nella cittadina costiera si organizza il pittoresco *Carnevale di Maiori*: per due settimane, a ridosso del Martedì Grasso, il lungomare si anima di maschere, giocolieri, artisti di strada.

Capo d'Orso
Il piccolo promontorio di Capo d'Orso, così denominato per la sua caratteristica forma (guardando verso l'alto sembra di scorgere la testa di un orso) si estende su un territorio di circa 3.000 ettari e conserva un patrimonio ambientale di notevole interesse, non solo per le prerogative paesaggistiche, ma anche per la struttura geologica, per la varietà della fauna e le particolari caratteristiche della flora. Esso è inserito nel versante meridionale dei monti Lattari e ne conserva la prevalente natura calcareo-dolomitica presentando un aspetto ripido e scosceso. In questa località si trova il **Faro di Capo d'Orso** raggiungibile attraverso un percorso lungo e articolato composto da ballatoi e gradini.

2. Inquadramento territoriale

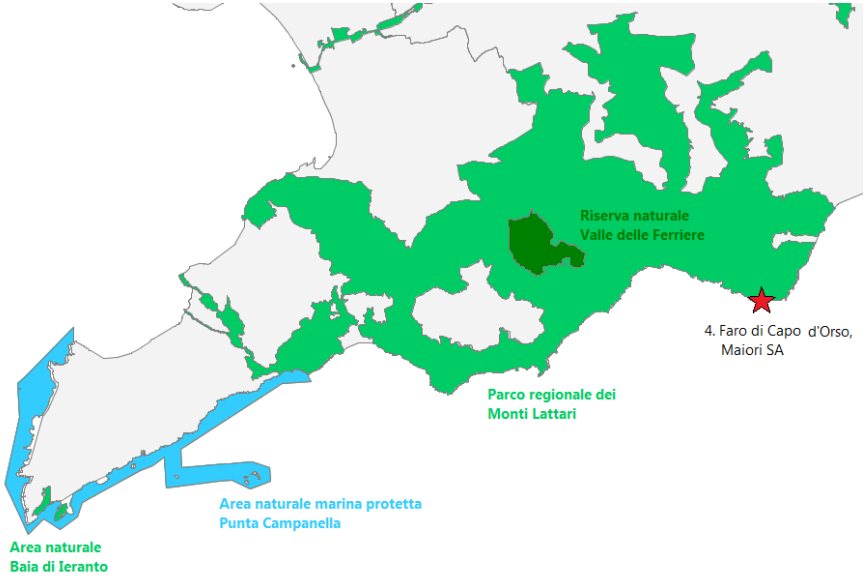


2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico della Costiera Amalfitana

La **Costiera amalfitana** ha sempre esercitato un forte fascino per i suoi rilievi e per i suoi paesaggi caratteristici. In costiera vi sono sentieri di montagna che attraversano una natura incontaminata, composta principalmente da macchia mediterranea e zone più selvagge con grotte e profonde insenature di origine calcarea. Il più illustre di questi sentieri è denominato il "*Sentiero degli dei*" proprio per la sua posizione posta a metà tra cielo e mare; si estende mediamente attorno ai 500 m slm ed offre una vista impareggiabile che da Praiano e Positano spazia fino all'isola di Capri ed al Cilento.

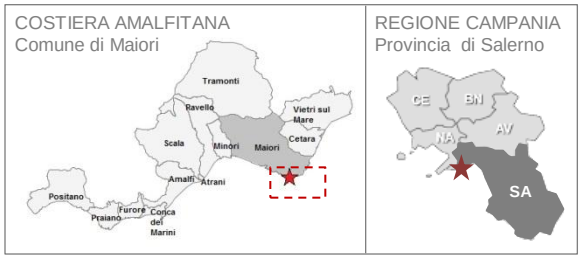
Alle falde dei Monti Lattari, nel cuore della costiera amalfitana, si nasconde la *Valle delle Ferriere,* un'area di circa 500 mq disegnata dal corso del Canneto. Qui la vegetazione tropicale tipica delle Azzorre o dell'India si intreccia con la macchia mediterranea nostrana. Esemplari unici come la Woodwardia radicans, una felce gigante e la Pinguicola hirtiflora, una pianta carnivora dai fiori rosa, arricchiscono la riserva. Ampi boschi di castagno circondano l'area e si alternano alla gariga. Ad Acqualta le *cascate* più alte raggiungono i 20 metri, mentre a Palara il fiume forma un imponente *canyon*.



Il *Parco regionale dei Monti Lattari* che contraddistingue la penisola sorrentina, si estende su un'area di 160 kmq. Le sue vette più alte sono il complesso di *Monte Sant'Angelo a Tre Pizzi* e il *Monte Faito*, seguono il *Monte Finestra* e il *Monte dell'Avvocata*. Lo stretto legame tra mare e monti e la fitta rete di sentieri, caratterizza il Parco Regionale. Allo scopo di preservare uno dei tratti della costa italiana più belli e rigogliosi dal punto di vista naturalistico è stata istituita nel 1997 l'*Area Marina Protetta di Punta Campanella*. I circa 40 Km di costa sono un susseguirsi di promontori e insenature; famosa è la *Baia di Ieranto*, che offre un paesaggio unico. Le acque della *"Terra delle Sirene"* celano mutevoli habitat da scoprire e falesie a picco si alternano a pareti degradanti; più al largo sono presenti alcune secche, oasi naturalistiche in cui si concentrano paesaggi subacquei tra i più belli del Mediterraneo.

Il paesaggio è caratterizzato da scogliere che sprofondano nel mare, ricco di baie e insenature come la *Grotta dello Smeraldo* a Conca dei Marini e il *Fiordo* di Furore. Tra pendenze vertiginose, strapiombi e rupi scoscese, vi sono luoghi dove la natura è quasi completamente incontaminata, come *l'Oasi Vallone Porto*.

2. Inquadramento territoriale



2.4 Offerta turistica

Sport ,divertimento e benessere

Sport

A Furore, un paese tra Amalfi e Positano è possibile praticare il *climbing* e il *trekking*. I sentieri che attraversano il territorio, ripercorrendo gli antichi tratturi della cultura contadina, sono una delle attrazioni del luogo; le Mulattiere e i sentieri si snodano per colline a picco sul mare e portano tra i limoneti e i piccoli orti. Tra i sentieri più conosciuti: il *Sentiero degli Dei* da Agerola a Nocelle e quello della *Baia di Ieranto*; inoltre quelli di *Punta Campanella,* del *Santuario dell'Avvocata* che porta fino alla vetta del Monte Falesia, e della *Torre dello Ziro.* Infine quello del *Vallone delle Ferriere* un sentiero boscoso attraversato da ruscelli dove affiorano imponenti resti in muratura di ferriere medievali.
Tra le attività offerte dalla costiera amalfitana, vi sono le **escursioni in mare**. In tutte le località di questo territorio si possono affittare barche per intraprendere mini-escursioni, toccando le spiagge principali della costiera e le suggestive calette raggiungibili solo via mare. Inoltre il territorio propone *immersioni subacquee* e *snorkeling* per scoprire le bellezze sottomarine della costiera amalfitana, una natura calcarea che rende l'ambiente marino ricco di grotte, cavità e angoli nascosti dove poter ammirare le bellissime varietà di pesce azzurro e, per i più fortunati, ammirare i delfini.

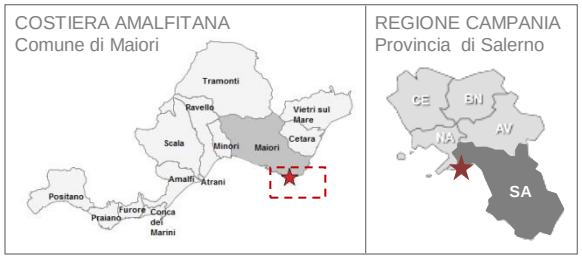
Divertimento

La vita notturna in Costiera Amalfitana ruota principalmente attorno a Positano, il paese più mondano della costa. Il locale che ha fatto la storia delle notti in Costiera Amalfitana si trova a Praiano: è il night club L'Africana, costruito nel 1962 all'interno di una grotta e frequentata dal miglior jet-set internazionale.

Eventi e feste

Nel periodo estivo il territorio offre innumerevoli feste e sagre. Tra le più importanti la *Regata storica delle Repubbliche Marinare* che si svolge ogni 4 anni; la *festa di Sant'Andrea* patrono della città di Amalfi; la *festa di Santa Maria Maddalena* festa patronale di Atrani; la *Luminaria di San Domenico* antica tradizione di Praiano; le *giornate del pesce azzurro* a Cetara; la *festa della Madonna della Neve* che si celebra a Conca dei Marini in una chiesetta incastonata tra gli scogli; la *Sagra della sfogliatella di Santa Rosa* a Conca dei Marini dove si celebra un dolce tipico nato all'interno del Monastero di Santa Rosa nel 1600; la *Festa dell'Assunta* protettrice di Positano; il Capodanno Bizantino, rievocazione storica che ha luogo ad Amalfi e Atrani per ricordare la nomina del Gran Duca di Amalfi e la Festa del pesce festa di fine stagione organizzata nella spiaggia "alternativa" di Positano.

2. Inquadramento territoriale



2.4 Offerta turistica

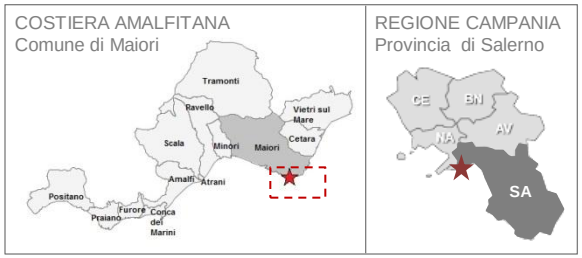
Enogastronomia e artigianato

La costiera amalfitana presenta una **gastronomia** estremamente diversificata a seconda della località. A Scala, ad esempio, si possono gustare specialità come orecchiette e fagioli, spaghetti al sangue di maiale, spaghetti alle noci, polenta fritta, fegato in "rezza" con alloro, fave fritte con la sugna, ecc. Amalfi, invece, offre pasta fatta a mano, gli Scialatielli con vongole veraci, minestra maritata, profiteroles con crema al limone, torta al limone in numerose varianti. Ad Atrani un piatto tipico è il "Sarchiapone", la cassata tipica atranese. A Tramonti l'eccellenza è la capra in tutte le salse e il vino *Tramonti Costa d'Amalfi DOC*. A Furore il piatto tradizionale è a base di totani e patate; ma si ricordano anche il timballo di semola e carne di maiale e la "caponata". Tra i vini della zona il *Furore Costa d'Amalfi DOC*. A Conca dei Marini la gastronomia locale offre, pennette al pomodorino del "piennolo", coniglio alla foglia di limone e la fragrante sfogliatella Santa Rosa, creata nel Seicento dalle monache di clausura del Convento di Santa Rosa. A Praiano predominano i piatti a base di pesce, quali tubetti con i totani, spaghetti con le padelle e con gli sconcigli, totani e patate, sarde e patate. Tra i dolci si ricordano, la "pizza roce": (pastafrolla con crema pasticcera e frutta di stagione). Tipica di Vietri sul Mare la milza imbottita di prezzemolo, nonché il soffritto di frattaglie di bue. A Cetara troviamo le alici, preparate in tutte le salse, il tonno sott'olio e la famosa colatura di alici. A Ravello, è possibile gustare ottimi rustici, dolci e bere un buon *Ravello Costa d'Amalfi DOC*. Dolci specialità di Maiori sono la melanzana con la cioccolata, le paste di mandorle ed i "sospiri" (pan di spagna ricoperto di glassa e farcito con crema al limone). Delizia del palato sono anche i ravioli di pesce con gamberetti e pomodorini freschi, gli avannotti su foglia di limone, insalate di polpo e linguine ai frutti di mare. A Minori, sono famosi i tagliolini al limone, il risotto con agrumi e gamberetti, gli "scialatielli" allo scoglio.

Tra i **prodotti artigianali locali** più celebri si ricorda ad Amalfi la lavorazione a mano della carta, prodotta macerando cotone e cellulosa, seguendo una tecnica di mille anni fa. A Ravello è famosa la lavorazione del corallo, il cui commercio era diffuso già ai tempi dell'antica Repubblica Marinara. La patria della *ceramica artigianale* è la vicina Vietri, ma si trovano numerose botteghe in tutta la zona. I colori dei manufatti richiamano quelli della natura: il verde del mare, il giallo dei limoni, l'azzurro del cielo. Positano è conosciuta anche per la moda e le coloratissime boutique che esibiscono capi di abbigliamento, che ricalcano nei tessuti e nelle tinte l'ambiente che li circonda. La moda in tutta la Costiera Amalfitana è famosa per lo stile "hippy-chic", fatto di abiti, che ricordano lo stile dei figli dei fiori, costumi da bagno e sandali bassi fatti a mano sul modello di quelli capresi.
Nei secoli, a Maiori, i pezzi di legno trascinati a riva dalla risacca dopo le giornate di mare grosso, vengono recuperati e ripuliti e sapientemente modellati, assumendo la forma di piccole sculture, che sono vendute nelle piccole botteghe artigiane.

3. Immobile

3.1Localizzazione



LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

Viabilità principale:

Autostrada (A)

Strada Statale (SS)

Viabilità secondaria

Collegamenti via mare

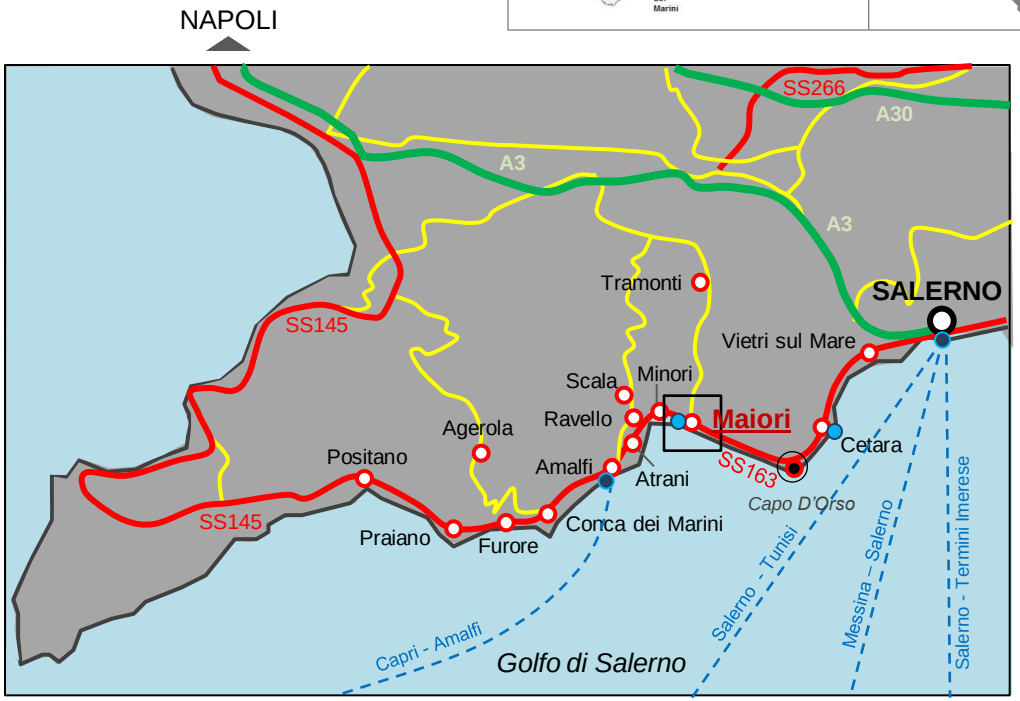
Porti principali

Porti turistici

Comuni della costiera amalfitana

Centro urbano di riferimento del bene

Localizzazione bene



● **La località:** *Erchie (frazione del Comune di Maiori).*

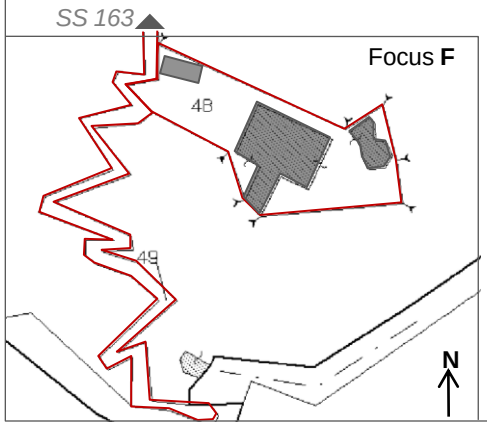
3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

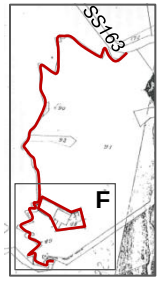
BENE DELLO STATO

Bene ubicato in zona extraurbana, isolata dal centro di Maiori, lungo il costone, che si estende sino al mare, posto al di sotto della strada che da Salerno conduce a Maiori (SS163). Il faro è collegato alla strada principale da un percorso privato tortuoso, composto da ballatoi e gradini, che lo collega con il mare. Il tratto iniziale del percorso d'accesso ha subito nel tempo delle piccole mutazioni dell'originario percorso, che rendono necessario il passaggio sulla proprietà confinante per raggiungere la SS163.
Il complesso è costituito da 3 corpi di fabbrica isolati, 2 magazzini ed un edificio con sviluppo su 2 piani fuori terra, originariamente destinato ad alloggio del fanalista.
La planimetria è a "T"; il fabbricato, che è caratterizzato da una lavorazione a bugnato sugli spigoli, presenta un avancorpo centrale in cui è ubicato il fanale. I prospetti, intonacati, hanno cornici marcapiano (l'ultimo livello sul lato del fabbricato che prospetta sul mare, presenta marcapiani sfalsati). Le bucature, sono prevalentemente regolari e di forma quadrangolare. La copertura è piana. Il complesso è stato oggetto di recentissimi lavori di ristrutturazione.

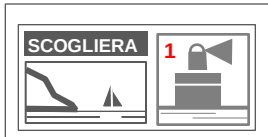


DATI CATASTALI

Comune di Maiori
NCT
Foglio 18, p.lle 48, 49.



Perimetro proprietà





COMUNE: Maiori (SA)

LOCALITA': Terchie – Capo d'Orso

INDIRIZZO: S.S. 163, snc

COORDINATE GEORIFERITE:
40°37'59.75"N - 14°40'51.06"E

DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Buono

Sup. territoriale …mq 1.450 (*)
Sup. lorda……..mq 393 (**)









(*) di cui p.lla 48 mq 652
(**) di cui fabbr. principale mq 326
(**) N.B.:
SL post-ristrutturazione mq 373
di cui Fabbr. principale mq 305

3. Immobile

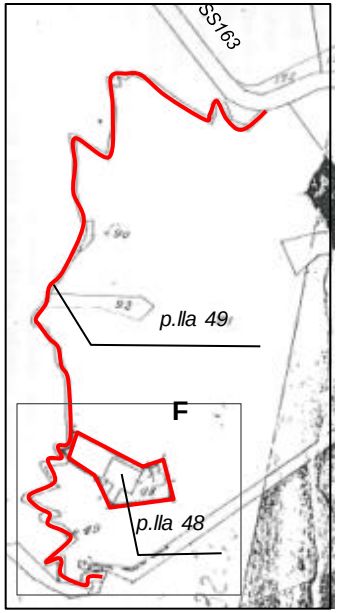
3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

- Il complesso recentemente è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria da parte del Provveditorato alle OO.PP..
  I lavori hanno previsto anche l'eliminazione delle superfetazioni - un vano sul piano di copertura (38 mc ca) e un volume esterno sul prospetto nord-ovest (29 mc ca) – ed alcuni adeguamenti normativi, nonché la ristrutturazione architettonica e statica del complesso.

- Alcuni lavori previsti i nel *Progetto Definitivo* non sono stati effettuati; tra questi si ricorda la struttura esterna in vetro dell'ascensore e il vano vetrato del corpo scala che avrebbero dovuto collegare anche il terrazzo di copertura con il resto del fabbricato.

(*) Consistenze dedotte



Proprietà

DATI DIMENSIONALI RIFERITI ALLE PARTICELLE CATASTALI 48 + 49
(pari rispettivamente a mq 652 + 798 = mq 1.450* di sup. catastale con inclusione del percorso d'accesso)

ANTE LAVORI (*)		
Superficie territoriale (**)	mq	1.450
Superficie scoperta	mq	1.194
di cui		
- "Percorso"	mq	798
- Spazio esterno utilizzabile	mq	435
Superficie di sedime	mq	217
Superficie lorda	mq	393
Volume	mc	1.520

POST LAVORI (*)		
Superficie territoriale(**)	mq	1.450
Superficie scoperta	mq	1.190
di cui:		
- "Percorso"	mq	798
- Spazio esterno utilizzabile	mq	439
Superficie di sedime	mq	213
Superficie lorda	mq	373
Volume	mc	1.454

Dettagli consistenze fabbricato principale (*)		
Superficie di sedime	mq	159
Superficie lorda	mq	326
Volume	mc	1.357

Dettagli consistenze edificio principale (*)		
Superficie di sedime	mq	155
Superficie lorda	mq	305
Volume	mc	1.210

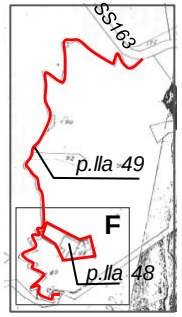
NOTE: *E' stata rilevata una parziale discordanza tra le consistenze catastali (**) e quelle dedotte.*

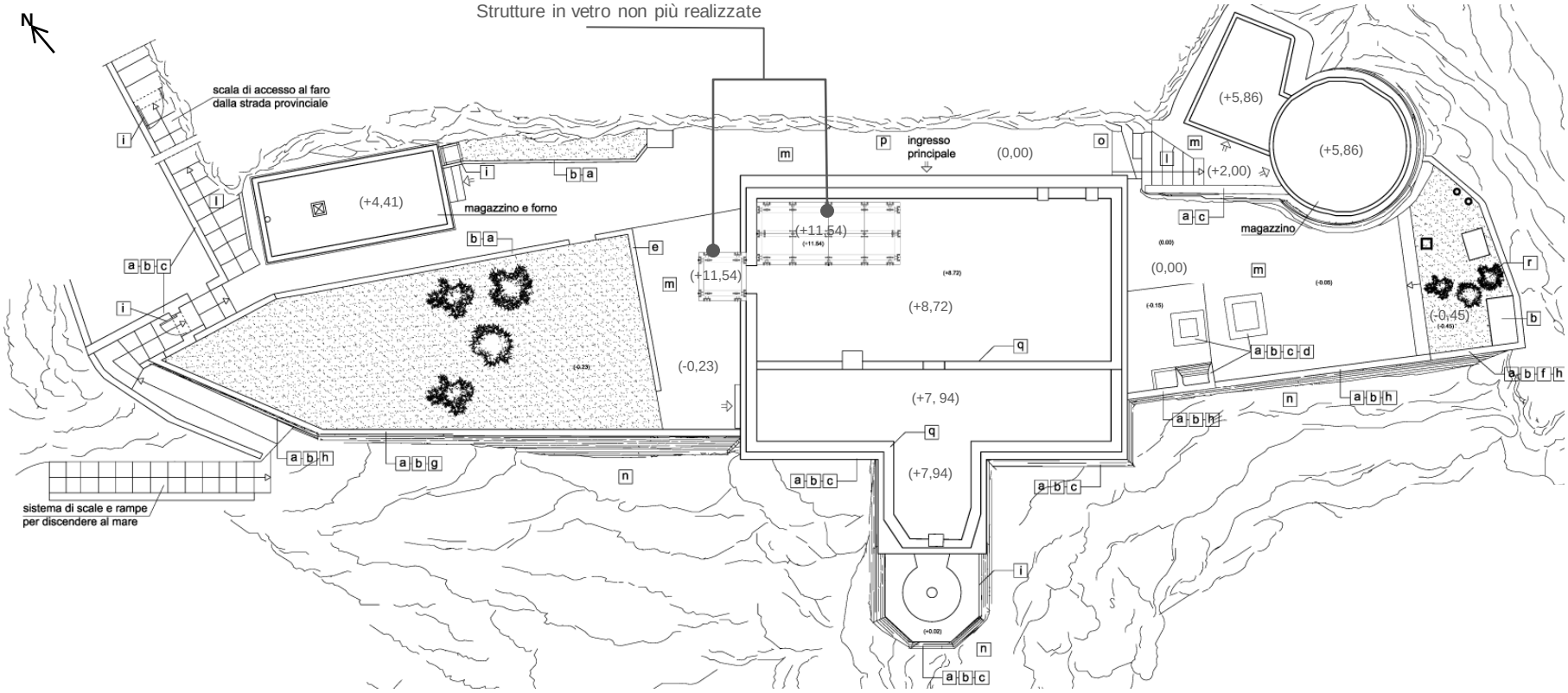
3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

PLANIMETRIA GENERALE POST LAVORI





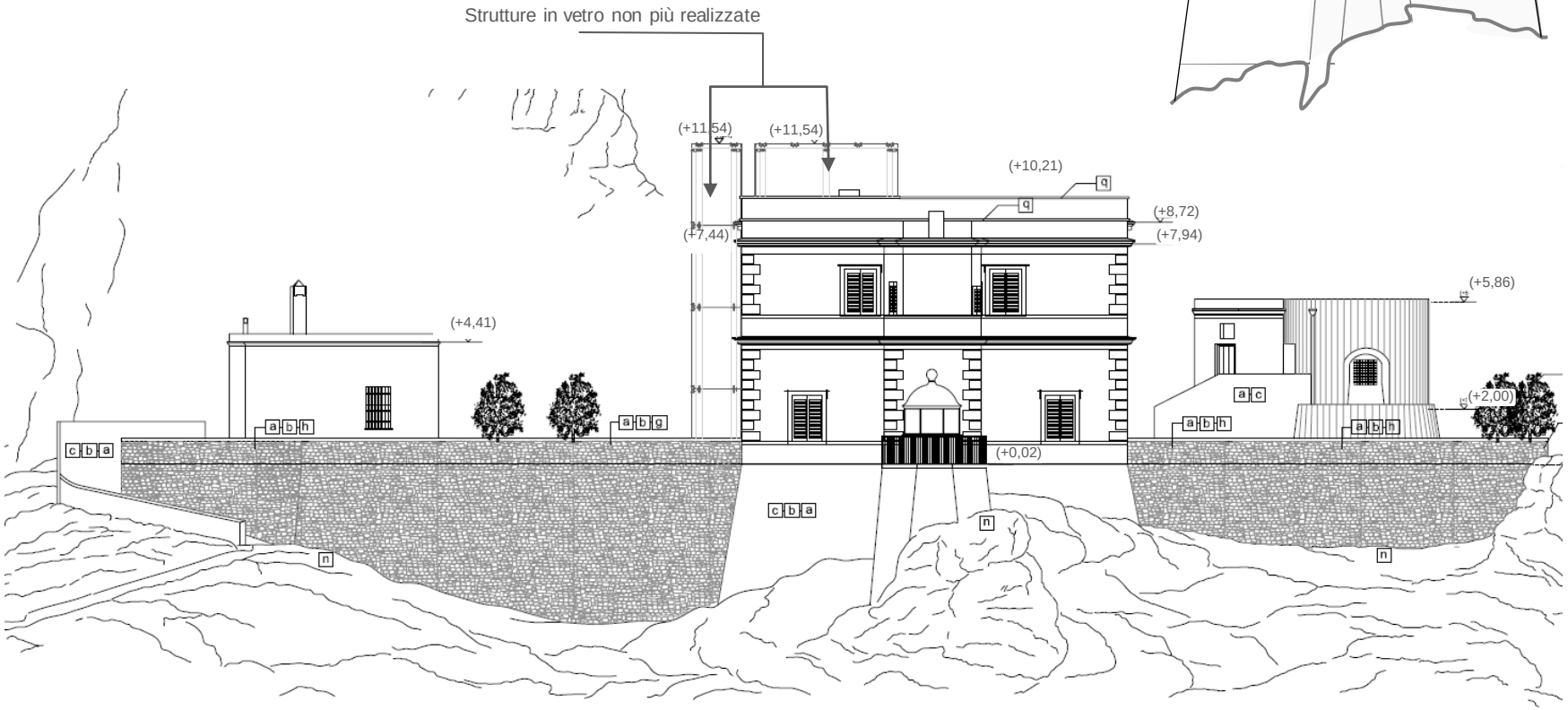
3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

PROSPETTO PRINCIPALE POST LAVORI (FRONTE SUD-OVEST)





3. Immobile

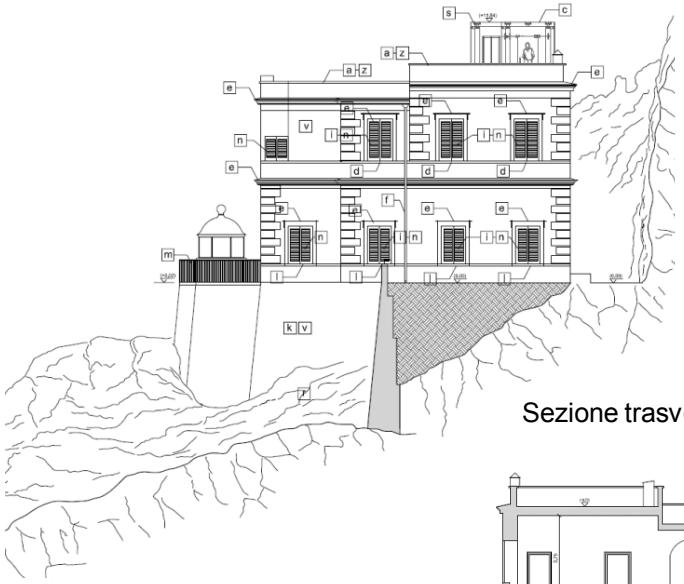
3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

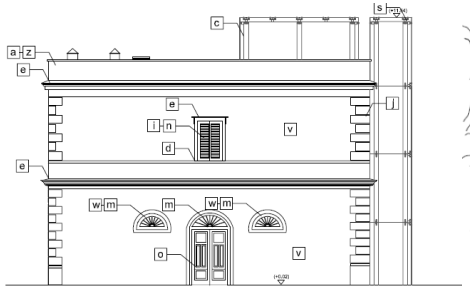
GLI ALTRI PROSPETTI E LE SEZIONI POST LAVORI

(Strutture in vetro non più realizzate)

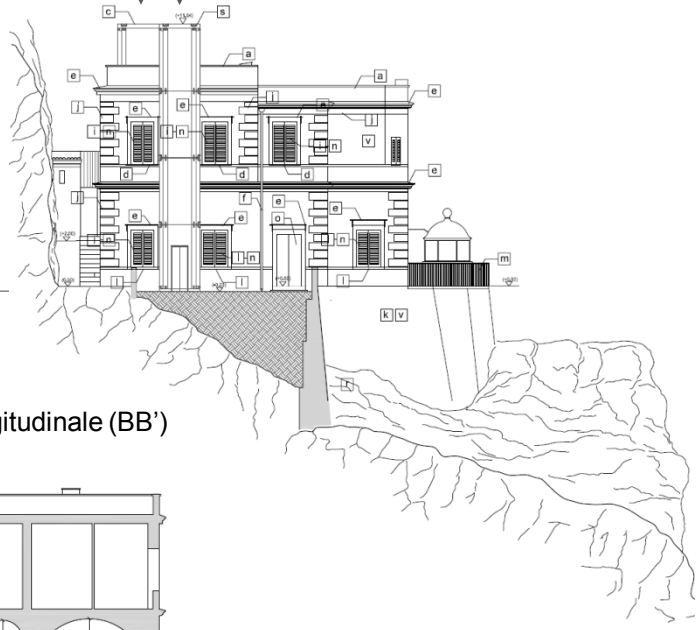
Prospetto sud-est



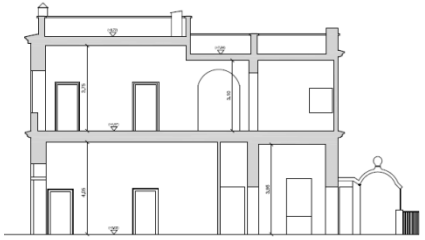
Prospetto nord-est



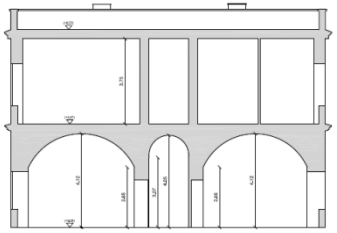
Prospetto nord-ovest



Sezione trasversale (AA')



Sezione longitudinale (BB')



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

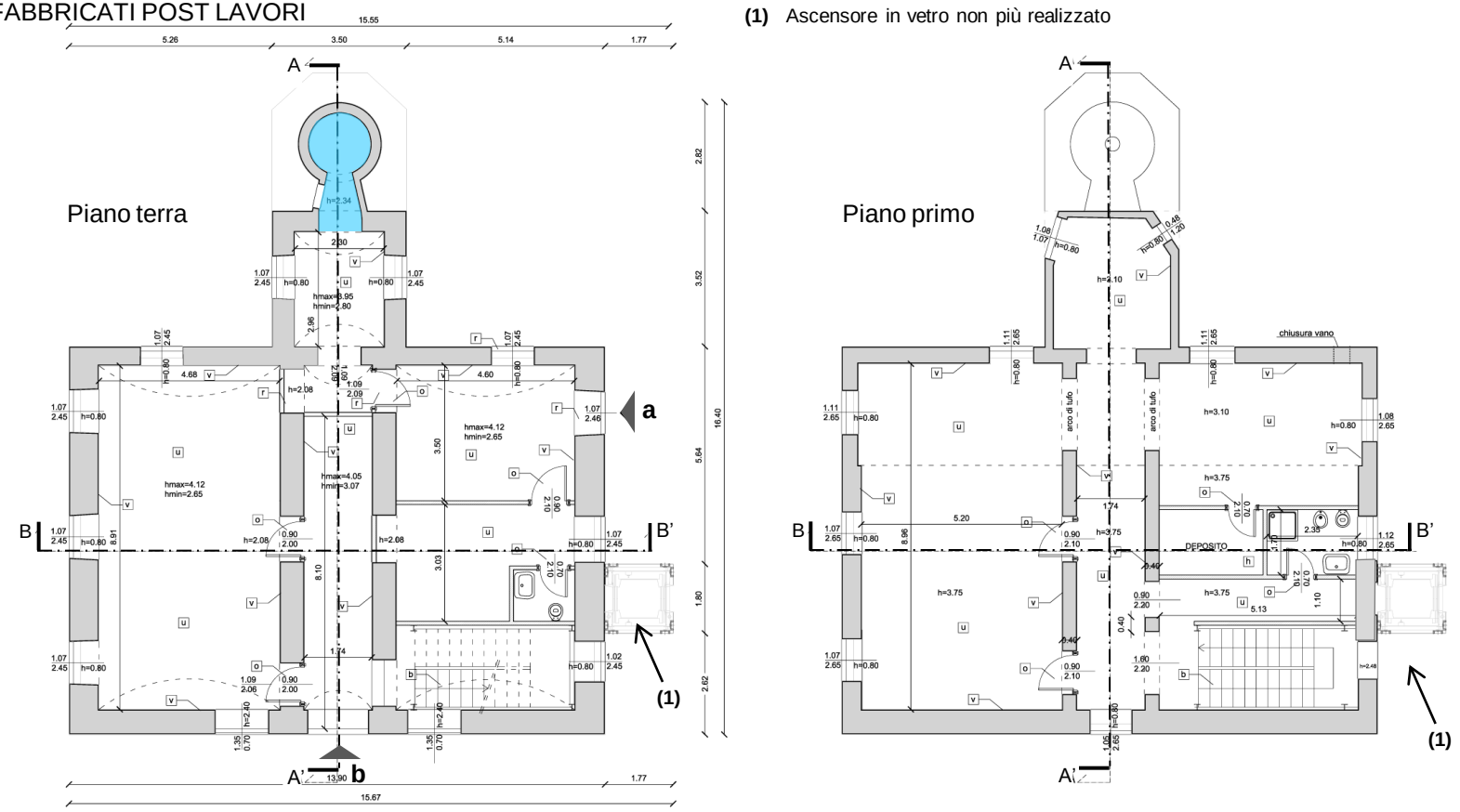
PIANTE FABBRICATI POST LAVORI

LEGENDA

Spazio in uso governativo alla Difesa - M.M. (*)

Accessi (a, b)

(1) Ascensore in vetro non più realizzato



(*) NOTA: *al fine di consentire la manutenzione della lanterna ne dovrà essere garantito l'accesso. E', quindi, da concordare con la Difesa (M.M.) quale ingresso rendere disponibile ai fini della suddetta manutenzione.*

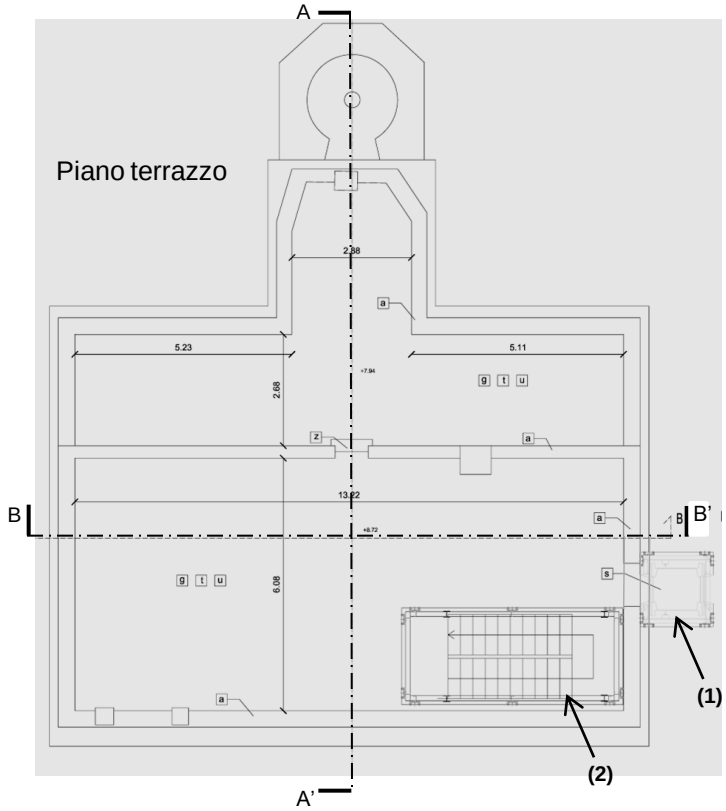
continua

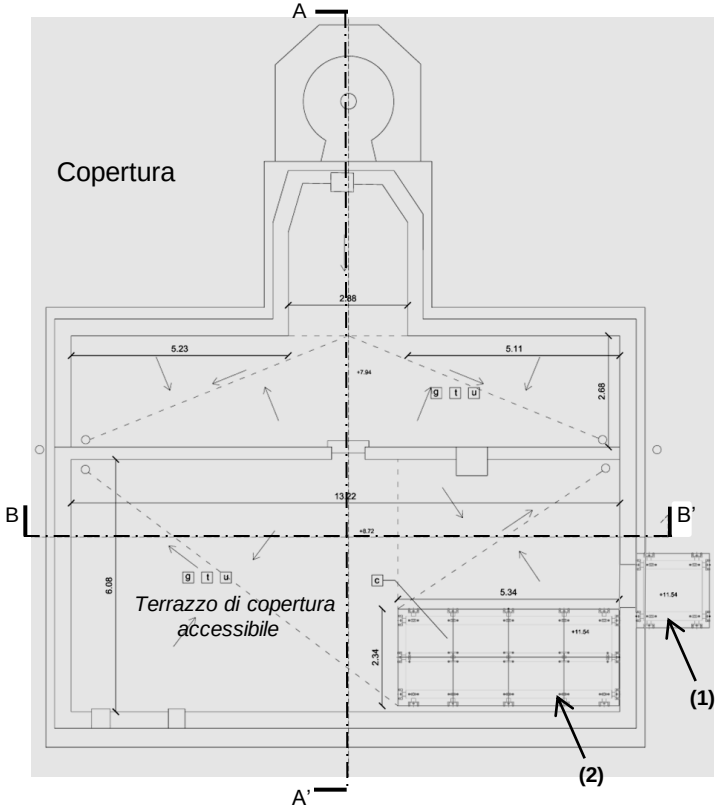
3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

segue

PIANTE FABBRICATI POST LAVORI





LEGENDA

(1) Ascensore in vetro non più realizzato

(2) Struttura in vetro non più realizzata (l'accesso al terrazzo di copertura è comunque possibile tramite una botola con apertura scorrevole posizionata in corrispondenza dell'ultima rampa di scale)

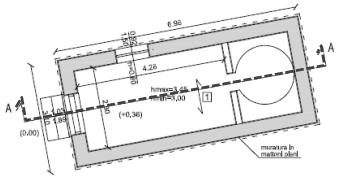
3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

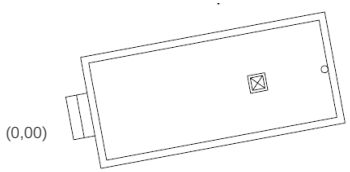
Dati generali

PIANTE FABBRICATI POST LAVORI

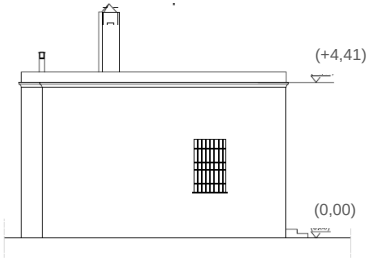
Fabbricato adibito a magazzino - forno



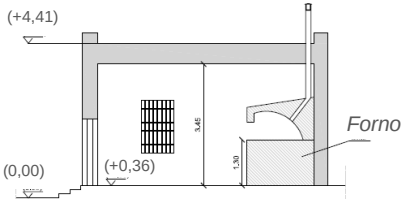
Piano terra



Copertura

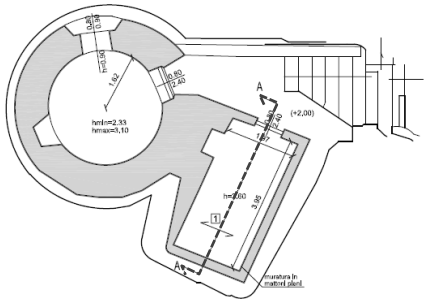


Prospetto

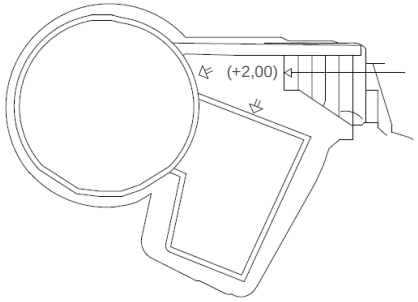


Sezione A-A

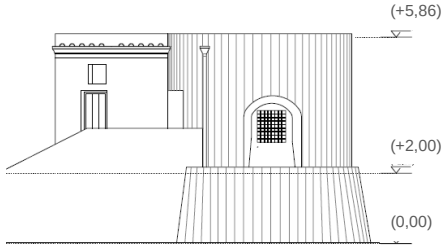
Fabbricato adibito a magazzino (*struttura originaria del faro*)



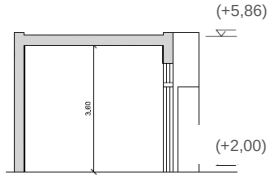
Piano terra



Copertura



Prospetto



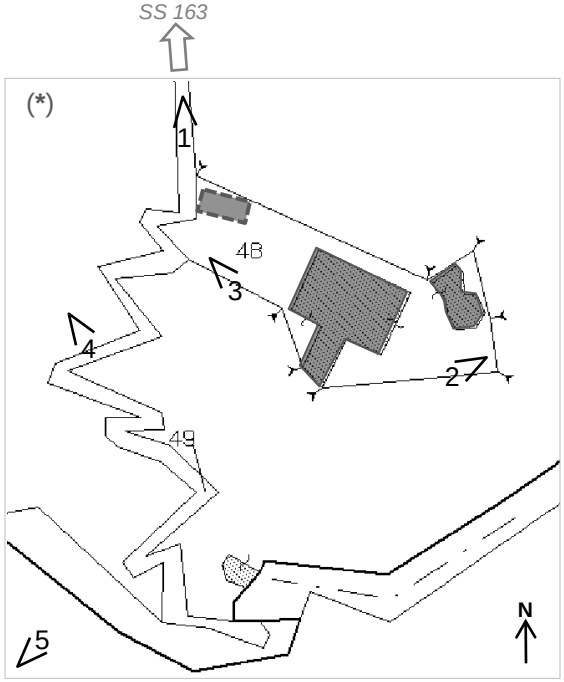
Sezione A-A

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica





Base: estratto mappa catastale (stralcio)

Perimetro proprietà







Ortofoto e viste prospettiche della costa e del faro dal percorso pedonale e dal piazzale del faro







Viste prospettiche della costa e del faro dal percorso pedonale

Fabbricati non inseriti/individuabili in mappa

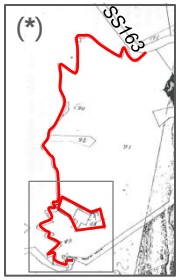
continua

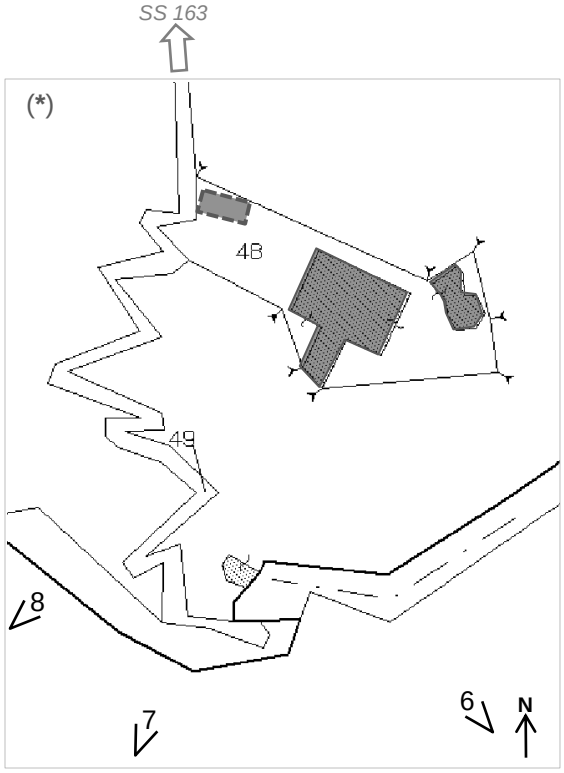
3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

segue





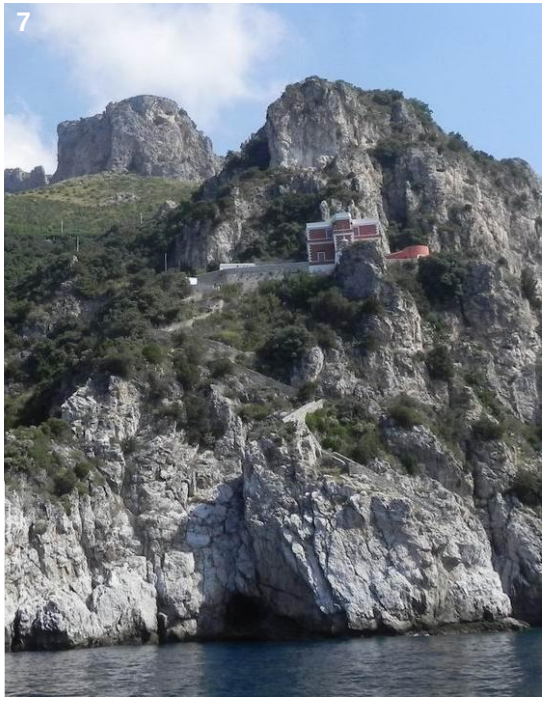
Base: estratto mappa catastale (stralcio)

Perimetro proprietà

Fabbricati non inseriti/individuabili in mappa







Viste prospettiche della location e del faro dal mare

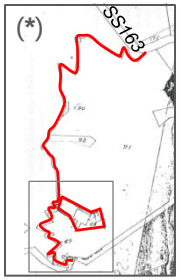
continua

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

segue



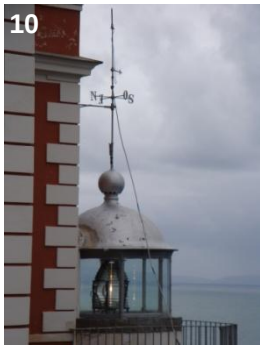


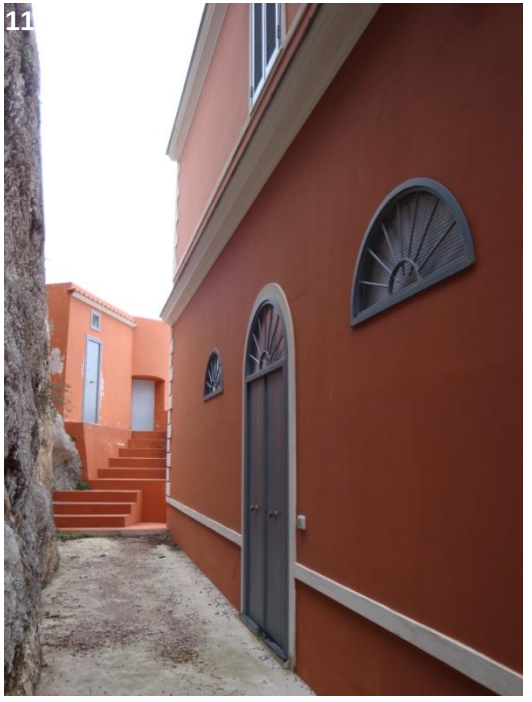
Base: estratto mappa catastale (stralcio)

Fabbricati non inseriti/individuabili in mappa

Perimetro proprietà











Viste prospettiche del faro dagli spazi esterni di pertinenza

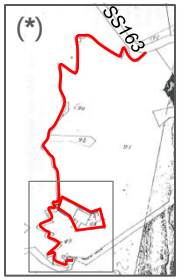
continua

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

segue





Base: estratto mappa catastale (stralcio)

Fabbricati non inseriti/individuabili in mappa

Perimetro proprietà











Viste prospettiche interne: lo spazio in uso governativo (parte del p.t.).

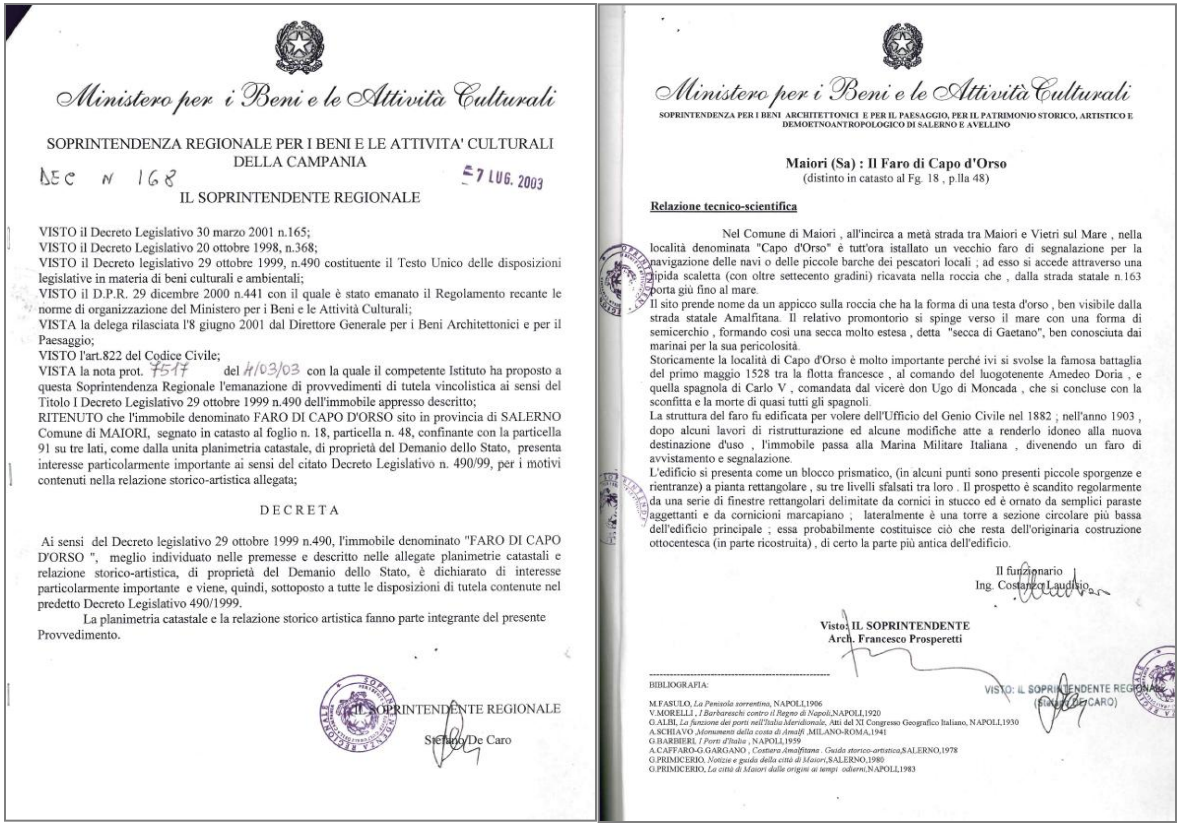
3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

DECRETO DI VINCOLO N. 168 DEL 07.07.2003
L'immobile denominato "Faro di Capo d'Orso" presenta **interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs n. 490/99**. La planimetria catastale e la relazione storico-artistica allegata fanno parte integrante del presente Provvedimento.

RELAZIONE TECNICO SCIENTIFICA
Nella Relazione dopo una premessa sulla localizzazione del faro e un accenno al **percorso di oltre settecento scalini ricavato nella roccia** che lo collega al mare e alla soprastante strada statale 163, viene decritta l'importanza storica della location di **Capo d'Orso** che "..è molto **importante** perché ivi si svolse la famosa **battaglia del primo maggio 1528 tra la lotta francese**, al comando del luogotenente Amedeo Doria, **e quella spagnola di Carlo V**, comandata dal vicerè don Ugo di Moncada, (..)". Ed ancora viene ricordato che "La struttura del faro fu edificata per volere dell'Ufficio del Genio Civile nel 1882" e che "..nell'anno 1903 (..) l'immobile passa alla Marina Militare Italiana, (..)". Dopo una breve descrizione morfologica-architettonica del bene viene evidenziato come "..lateralmente è una **torre a sezione circolare più bassa** dell'edificio principale; essa probabilmente costituisce ciò che resta dell'originaria costruzione ottocentesca (in parte ricostruita), di certo la **parte più antica dell'edificio**.".



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI DELLA CAMPANIA

DEC N 168 — 7 LUG. 2003

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n.165;
VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n.368;
VISTO il Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali;
VISTO il D.P.R. 29 dicembre 2000 n.441 con il quale è stato emanato il Regolamento recante le norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
VISTA la delega rilasciata l'8 giugno 2001 dal Direttore Generale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
VISTO l'art.822 del Codice Civile;
VISTA la nota prot. 7517 del 4/03/03 con la quale il competente Istituto ha proposto a questa Soprintendenza Regionale l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi del Titolo I Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490 dell'immobile appresso descritto;
RITENUTO che l'immobile denominato FARO DI CAPO D'ORSO sito in provincia di SALERNO Comune di MAIORI, segnato in catasto al foglio n. 18, particella n. 48, confinante con la particella 91 su tre lati, come dalla unita planimetria catastale, di proprietà del Demanio dello Stato, presenta interesse particolarmente importante ai sensi del citato Decreto Legislativo n. 490/99, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

Ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n.490, l'immobile denominato "FARO DI CAPO D'ORSO ", meglio individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetrie catastali e relazione storico-artistica, di proprietà del Demanio dello Stato, è dichiarato di interesse particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 490/1999.
La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente Provvedimento.

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
Stefano De Caro

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E DEMOETNOANTROPOLOGICO DI SALERNO E AVELLINO

Maiori (Sa) : Il Faro di Capo d'Orso
(distinto in catasto al Fg. 18 , p.lla 48)

Relazione tecnico-scientifica

Nel Comune di Maiori , all'incirca a metà strada tra Maiori e Vietri sul Mare , nella località denominata "Capo d'Orso" è tutt'ora istallato un vecchio faro di segnalazione per la navigazione delle navi o delle piccole barche dei pescatori locali ; ad esso si accede attraverso una ripida scaletta (con oltre settecento gradini) ricavata nella roccia che , dalla strada statale n.163 scorta giù fino al mare.
Il sito prende nome da un appicco sulla roccia che ha la forma di una testa d'orso , ben visibile dalla strada statale Amalfitana. Il relativo promontorio si spinge verso il mare con una forma di semicerchio , formando così una secca molto estesa , detta "secca di Gaetano", ben conosciuta dai marinai per la sua pericolosità.
Storicamente la località di Capo d'Orso è molto importante perché ivi si svolse la famosa battaglia del primo maggio 1528 tra la flotta francese , al comando del luogotenente Amedeo Doria , e quella spagnola di Carlo V , comandata dal vicerè don Ugo di Moncada , che si concluse con la sconfitta e la morte di quasi tutti gli spagnoli.
La struttura del faro fu edificata per volere dell'Ufficio del Genio Civile nel 1882 ; nell'anno 1903 , dopo alcuni lavori di ristrutturazione ed alcune modifiche atte a renderlo idoneo alla nuova destinazione d'uso , l'immobile passa alla Marina Militare Italiana , divenendo un faro di avvistamento e segnalazione.
L'edificio si presenta come un blocco prismatico, (in alcuni punti sono presenti piccole sporgenze e rientranze) a pianta rettangolare , su tre livelli sfalsati tra loro . Il prospetto è scandito regolarmente da una serie di finestre rettangolari delimitate da cornici in stucco ed è ornato da semplici paraste aggettanti e da cornicioni marcapiano ; lateralmente è una torre a sezione circolare più bassa dell'edificio principale ; essa probabilmente costituisce ciò che resta dell'originaria costruzione ottocentesca (in parte ricostruita) , di certo la parte più antica dell'edificio.

Il funzionario
Ing. Costanza Laudisio

Visto, IL SOPRINTENDENTE
Arch. Francesco Prosperetti

BIBLIOGRAFIA:
M.FASULO, *La Penisola sorrentina*, NAPOLI,1996
V.MORELLI , *I Barbareschi contro il Regno di Napoli*,NAPOLI,1920
G.ALISI, *La funzione dei porti nell'Italia Meridionale*, Atti del XI Congresso Geografico Italiano, NAPOLI,1930
A.SCHIAVO ,*Monumenti della costa di Amalfi* ,MILANO-ROMA,1941
G.BARBIERI , *I Porti d'Italia* , NAPOLI,1959
A.CAFFARO-G.GARGANO , *Costiera Amalfitana . Guida storico-artistica*,SALERNO,1978
G.PRIMICERIO, *Notizie e guida della città di Maiori*,SALERNO,1980
G.PRIMICERIO, *La città di Maiori dalle origini ai tempi odierni*,NAPOLI,1983

VISTO: IL SOPRINTENDENTE REGIONALE (Stefano De Caro)

Decreto di vincolo n. 168 del 07/07/2003 e Relazione tecnico scientifica allegata

continua

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

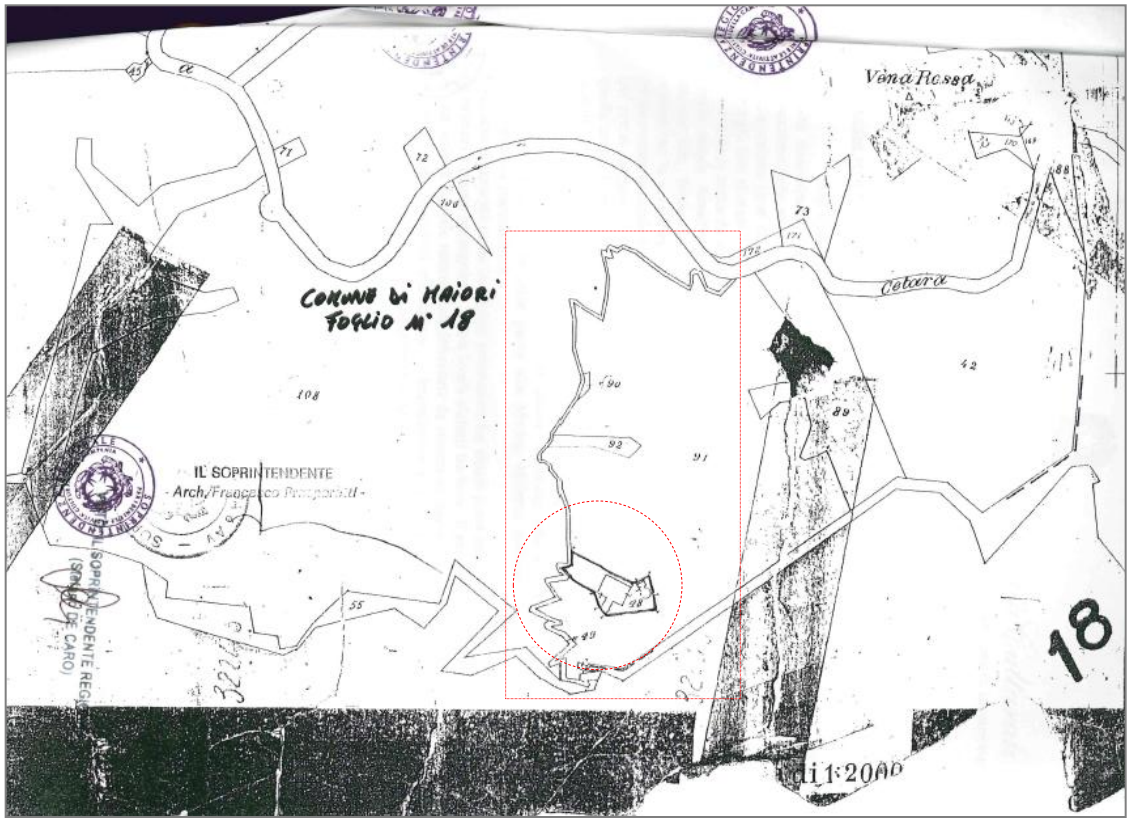
segue

PLANIMETRIA ALLEGATA AL DECRETO DI VINCOLO
L'immobile denominato "Faro di Capo d'Orso" presenta **interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs n. 490/99**.

La planimetria catastale (*) e la relazione storico-artistica allegata fanno parte integrante del presente Provvedimento.

ALTRI VINCOLI
Oltre al vincolo storico-architettonico emesso ai sensi del D.Lgs 490/1999, il bene è sottoposto anche ai seguenti provvedimenti di tutela.

- **Vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 139 titolo II del D.Lgs 490/1999.
- **Vincolo idrogeologico** (cfr. anche CDU - Pericolosità elevata).
- **Zona di "tutela dell'ambiente naturale"** – Crf. Piano Territoriale Paesistico (PTP).



Planimetria catastale (*) allegata al Decreto di Vincolo n. 168 del 07.07.2003.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

L.R. n. 14/1982;
L.R. 22.12.2004, n. 16 e ss.mm.ii (*) - "Norme sul governo del territorio"
Nota: *L'art. 24 della suddetta L.R. prevede l'adeguamento al PUC come nuovo strumento urbanistico comunale; l'art. 15 co. 3 prevede l'adozione del PTR.*
(*) Modifiche e integrazioni apportate da:
- L.R. 11.08.2005 n. 15 *(B.U.R. 18 agosto 2005, n. 40)*
- L.R. 19 .01.2007 n. 1 *(B.U.R. 22 gennaio 2007, n. 7)*
- L.R. 30 .01.2008 n. 1 *(B.U.R. 4 febbraio 2008, n. 5 bis).*

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Regionale (PTR) - Campania
- Disegno di Legge "Approvazione e disciplina del Piano Territoriale Regionale", approvato dal C.R. Campania il 16.09.2008.
- Adottato con deliberazione n. 1956 del 31.11.2006.
- Approvato e pubblicato con L.R. n. 13 del 13.10.2008 *(B.U.R. Campania - N. 45 Bis del 10 novembre 2008).*

Programma Operativo Regionale (POR) Campania FESR 2014 - 2020.
Adottato con D.G.R. n. 647 del 15/12/2014 *(B.U.R. Campania - N. 85 del 22 dicembre 2014;* quadro di riferimento per l'utilizzo delle risorse comunitarie del FESR – Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale).
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) – Salerno
Adottato con D.G.P. n. 31 del 06/02/2012 e approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012 .
Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) della Penisola Sorrentino-Amalfitano
Approvato ai sensi della L. 431/1985 con la L.R. 27 giugno 1987, n. 35. B.U.R. Campania n. 40 del 20 luglio 1987).
Il PUT ha valenza di Piano Paesistico.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Variante Generale di adeguamento del P.R.G. di Maiori al Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) della Penisola Sorrentina
Approvato con Decreto el 26.07.2002 del Presidente della Comunità Montana della Penisola Sorrentina (B.U.R.C. n. 40 del 26.08.2002)
Piano di Recupero del Centro Storico di Maiori
Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 168 del 16 settembre 2013.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – Salerno	**Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola Sorrentino-Amalfitana** *(ha valenza di Piano Paesistico)*	**Piano per la Difesa delle Coste dell' Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud e Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele** (*da verificare*)	**Variante Generale di adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) di Maiori al PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana**	**Piano di Recupero (PdR) delCentro Storico di Maiori**
Approvato nel 2012	*Approvato nel 1987*	*Adottato nel 2006*	*Approvata nel 2002*	*Approvato nel 2013*
Art. 12 - 12.3.b - La Costiera Amalfitana e la centralità di Cava de' Tirreni, corrispondente al STS F7 a dominante paesistico ambientale-culturale. **Serie 4 - Linee guida per i PSP** Scheda n.1: Aree ad elevata biodiversità (reale o potenziale)	Tutela dell'ambiente naturale **NOTA:** *La normativa più restrittiva della Zona di "tutela ambientale naturale" è stata estesa anche a quelle parti della Z.t. 1/b del P.U.T. ricadenti nel perimetro del* ***Parco naturale di Capo d'Orso****.*	*Con riferimento a questa a Autorità, é attualmente vigente il* ***Piano Stralcio Erosione Costiera*** *solo per l'ex Autorità Sinistra Sele .* *Per le Autorità ex Destra Sele ed ex Interregionale Sele* ***vigono solo le Norme di Salvaguardia****.* *(DA VERIFICARE)*	**Art. 18 - Zone 1A-E3** e 1B – E3 (Tutela dell'Ambiente Naturale (PUT Z.t. 1/a e 1/b). **P.lla 48** (*lotto edificio*): **Zona: 1A-E3, PARCO CA** **P.lla 49** (*percorso*): **Zona: FASCE ST, 1A-E3, PARCO CA** **Strumenti di attuazione:** Intervento diretto. Piani di attuazione **Usi ammessi:** Residenze, impianti strettamente connessi alla conduzione di fondi agricoli **Interventi ammessi:** Restauro, risanamento conservativo, demolizione superfetazioni. Sono vietati i seguenti interventi: nuova edilizia sia pubblica che privata, ogni trasformazione del suolo ed ella vegetazione spontanea, l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti funivie che non siamo quelle indicate dal PUT, opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente. **Art. 25** - **Area di rispetto stradale:** In dette aree non sono consentite nuove costruzioni ad eccezione degli impianti di distribuzione di carburante.	

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Regionale - Campania
Approvato e pubblicato con L.R. n. 13 del 13.10.2008

LEGENDA

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

1 - Aree protette e siti Unesco Patrimonio dell'Umanità

Siti Unesco "Patrimonio dell'Umanità"
⇨ *Maiori e Costiera Amalfitana (dal 1997)*

Zone di protezione speciale - ZPS
Esempio Costiera Amalfitana:
ZPS IT8050009 (Costiera Amalfitana tra Maiori e il torrente Bonea)

Siti di interesse comunitario - SIC
Costiera Amalfitana:
SIC IT8050054 (Costiera Amalfitana tra Maiori e il torrente Bonea);
SIC IT8030008 (Dorsale dei Monti Lattari);
SIC IT8050051 (Valloni della Costiera Amalfitana).

2 - 3° QTR - Sistemi territoriali di sviluppo (STS)

Dominante: Paesistico - culturale – ambientale

F7 *Penisola Amalfitana*

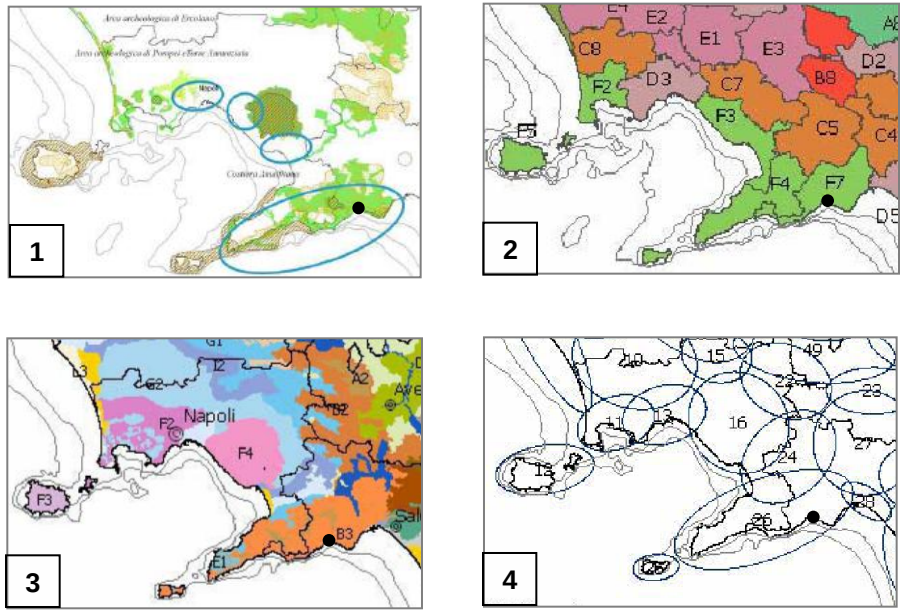
3 - Sistemi di terre

B3 Rilievi calcarei della Penisola Sorrentina-Amalfitana con coperture piroclastiche (depositi da caduta di ceneri e pomici.

4 – Schema di articolazione dei Paesaggi della Campania

Ambiti di paesaggio: 26 - *Costiera amalfitana, Sorrentina e Lattari*

BASE CARTOGRAFICA: PTR, es. di "Cartografia di Piano", Novembre 2006 - Stralci



● *Localizzazione immobile*

LEGENDA

1. Aree protette e siti "Unesco" Patrimonio dell'umanità
2. 3°QTR – Sistemi territoriali di sviluppo: Dominanti
3. Sistemi di terre
4. Schema di articolazione dei Paesaggi

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Salerno
Approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/20132

LEGENDA

1.GLI AMBITI IDENTITARI E IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (*cfr. art.12 nta*)

F7 La Costiera Amalfitana e la centralità di Cava de' Tirreni: La costiera amalfitana (F7)

Campi territoriali complessi: Costa Salernitana, Costa Sorrentina

2.LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE ED IL RISCHIO AMBIENTALE

Aree ad elevata biodiversità (reale o potenziale)

Zone cuscinetto con funzione di filtro protettivo nei confronti delle aree a maggiore biodiversità e naturalità rispetto agli effetti deleteri della matrice antropica

Ambiti di media ed elevata biodiversità (reale o potenziale) caratterizzante *Insule* e *Core Areas* della rete

Difesa e/o monitoraggio delle coste per la mitigazione del fenomeno dell'erosione costiera

Prevenzione, mitigazione e monitoraggio delle aree ad elevato rischio naturale ed antropico, fenomeni franosi, esondazioni, erosione costiera, inquinamento acque

Tutela e salvaguardia dell'integrità fisica delle coste alte

3.LE UNITA' DI PAESAGGIO PROVINCIALI

Areali dei rilievi montani con valenza ecologica localmente alta

Coste alte, falesie

Viabilità al 1886

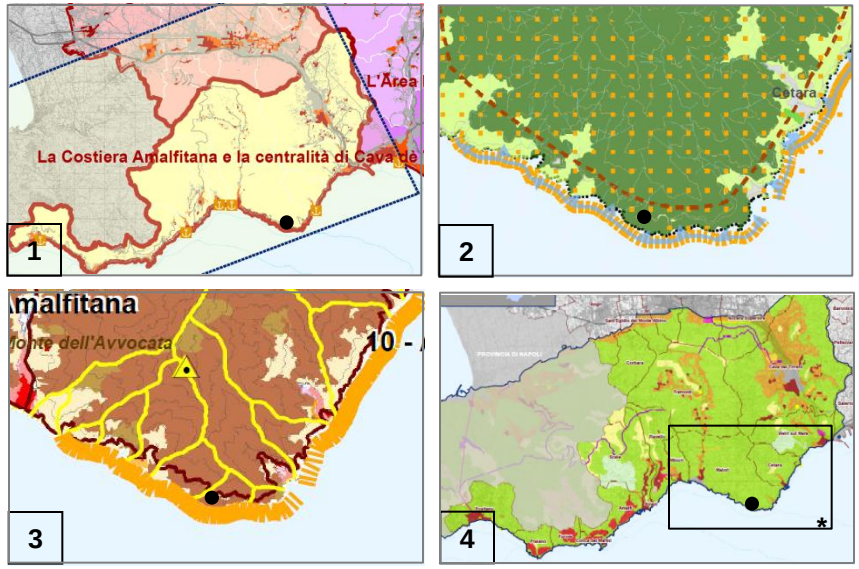
4.I PIANI PAESAGGISTICI

Il PUT della Penisola Sorrentino – Amalfitana (*cfr più avanti tav. PUT del PTCP*) *

Tutela dell'ambiente naturale

Limiti bacini idrografici principali

BASE CARTOGRAFICA: PTCP, esempi di "Cartografia di Piano" 2012 - Stralci



● *Localizzazione immobile*

LEGENDA STRALCI TAVOLE P.T.P.C.

1. Gli ambiti identitari e il P.T.R.
2. La rete ecologica provinciale ed il rischio ambientale
3. Le unità di Paesaggio
4. I Piani Paesaggistici

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Salerno
Approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/20132

PTCP - RAPPORTO AMBIENTALE – SCHEDA N. 4
Realizzazioni di tracciati in variante alla SS 163 (tratti Maiori – Minori; Maiori – Vietri sul Mare; Cetara) ricadenti in Aree SIC e ZPS.

LEGENDA

Siti di Interesse Comunitario - SIC

SIC IT8050054 (Costiera Amalfitana tra Maori e il torrente Bonea)
SIC IT8030008 (Dorsale dei Monti Lattari)
} *Includono il Comune di Maiori*

SIC IT8050051 (Valloni della Costiera Amalfitana)

Zone a Protezione Speciale – ZPS

ZPS IT8050009 } *(Costiera Amalfitana tra Maori e il torrente Bonea)*

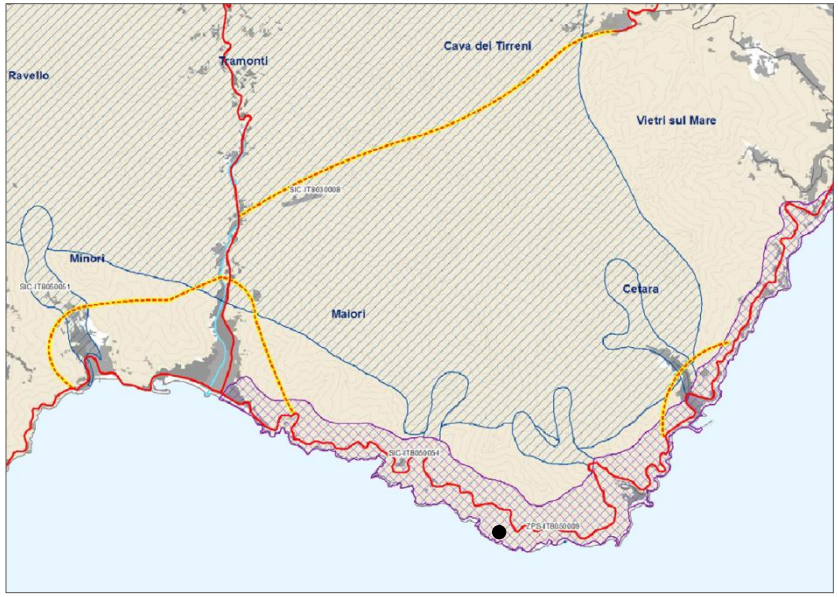
Tracciati di progetto (in variante alla SS163)

Rete stradale esistente

Centri abitati

Faro di Capo d'Orso

BASE CARTOGRAFICA: PTCP - RAPPORTO AMBIENTALE
Scheda n. 4 - Realizzazione di tracciati in variante alla SS163



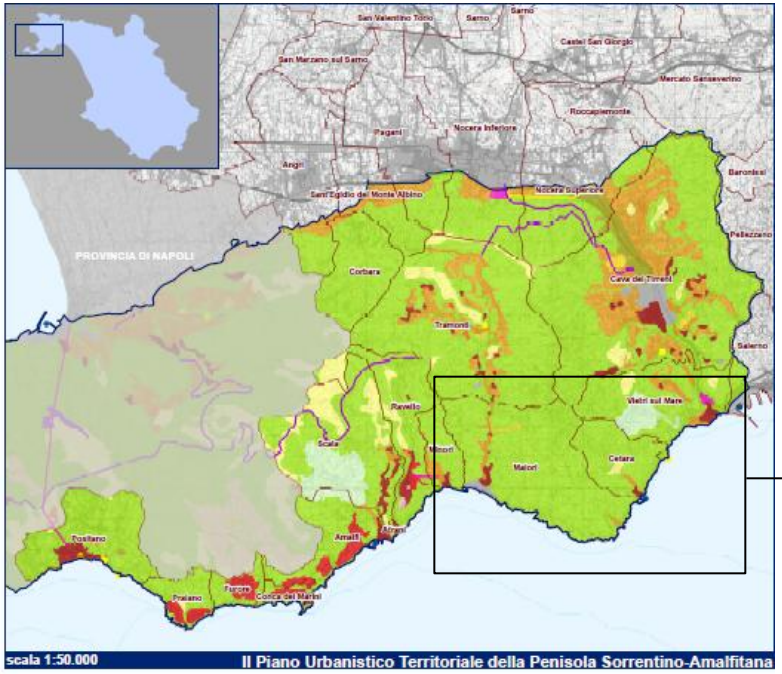
Nella tavola sono rappresentati le **zone SIC e ZPS** che interessano Capo 'd'Orso o le località prossime ad esso nonché la realizzazione di **tracciati in variante alla SS 163 (by pass)** in prossimità dei centri di Minori-Maiori e Cetara, con contestuale **previsione** – in adiacenza ai nuovi tracciati – di parcheggi interrati al servizio dei centri urbani e, ad essi collegati mediante percorsi pedonali, bus ecologici, vettori meccanici di collegamento tra i centri costieri e nuclei interni (Ravello - Minori).

3. Immobile

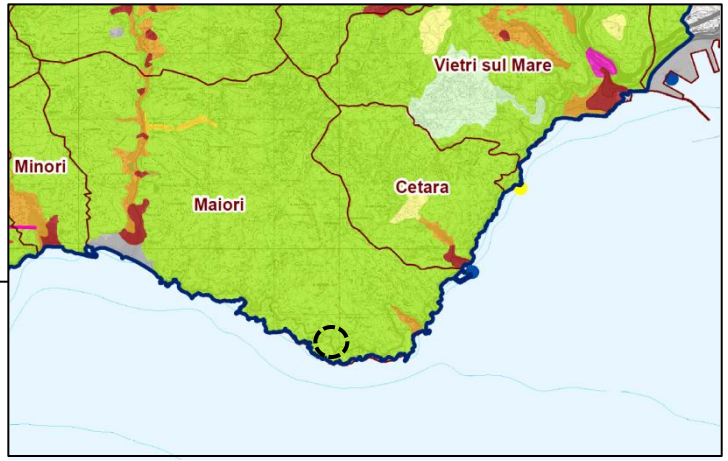
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Urbanistico Territoriale Penisola Sorrentino - Amalfitana
Approvato ai sensi della L. 431/1985 con la L.R. 27 giugno 1987

PTCP – SALERNO: I Piani Paesaggistici della Provincia di Salerno - Stralcio



BASE CARTOGRAFICA: PTCP – SALERNO (stralcio)
Il Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana



LEGENDA

- Tutela dell'ambiente naturale
- Riqualificazione ambientale di 1°grado
- Porti da attrezzare per il trasporto pubblico
- Localizzazione del bene

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Regolatore Generale - Variante Generale di adeguamento al PUT
Variante Generale approvata con D.M. del Presidente della Comunità Montana della "Penisola Amalftana" del 26.07.2002 - BURC n. 40 del 26.08.2002.

Modalità attuative
Intervento diretto. Piani Particolareggiati.

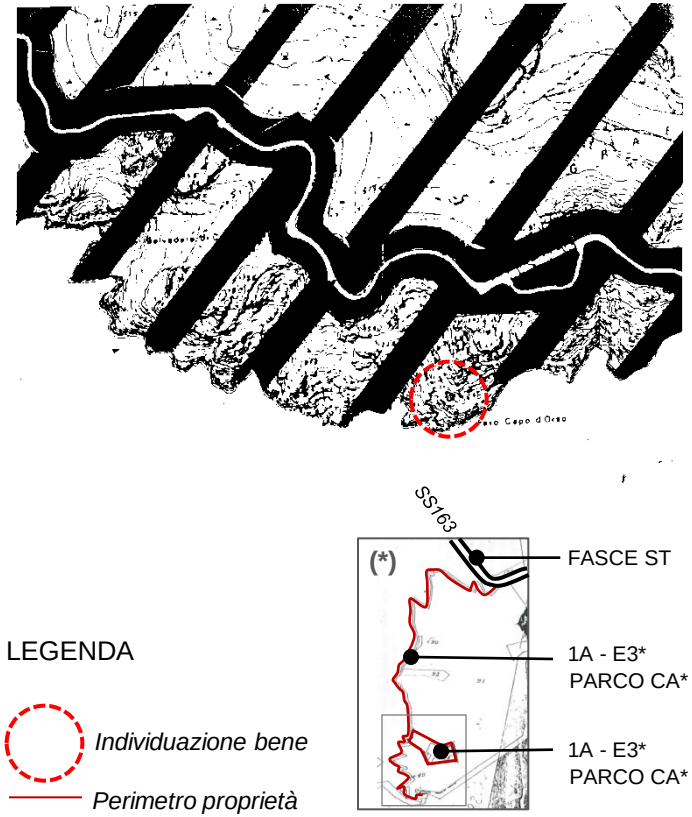
Zonizzazione (*)
Il bene ricade totalmente in ZONA 1A-E3 e PARCO CA (TUTELA AMBIENTALE). Il percorso che collega il faro alla sovrastante SS 163 ricade, in parte, anche in zona FASCE ST.

Destinazioni d'uso
Residenze, impianti strettamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli (stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi, ecc).

Prescrizioni particolari
Sono espressamente vietati i seguenti interventi: nuova edilizia sia pubblica che privata, ogni trasformazione del suolo e della vegetazione spontanea.
Nelle aree di rispetto stradale, (..), non sono consentite nuove costruzioni ad eccezione degli impianti di distribuzione di carburanti.

Categorie di intervento
I soli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, (..), sono i seguenti: restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni. E' consentito il rifacimento dei muri di sostegno purchè nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti. Sono espressamente vietati gli interventi di: nuova edilizia sia pubblica che privata (..).

BASE CARTOGRAGICA: PRG di Maiori – Stralcio



3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE di SALERNO (P.T.C.P.)
Approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012

Il bene è inserito nell'AMBITO F7 - COSTIERA AMALFITANA E CENTRALITA' DI CAVA DEI TIRRENI: LA COSTIERA AMALFITANA (cfr. tav. Gli ambiti identitari e il Piano Territoriale Regionale). Inoltre è incluso in un territorio con "Aree ad elevata biodiversità" (cfr. tav. Rete ecologica provinciale ed il rischio ambientale) e negli "Areali dei rilievi montani con valenza ecologica localmente alta" (cfr. tav. Le unità di paesaggi provinciali) e "Tutela ambientale naturale" (cfr. tav. I piani paesaggistici).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE II – QUADRO STRUTTURALE DELLE STRATEGIE DI PIANO / TITOLO I - IL PIANO DELLE IDENTITÀ
Art. 12 - La divisione del territorio in Ambiti Identitari e Unità di Paesaggio
1. Il PTCP, [..] delimita **sette Ambiti Territoriali Identitari**,[..].
2. Detti Ambiti, (..), sono stati determinati **mediante l'accorpamento dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) tracciati dal PTR [..].**
3. Gli Ambiti Identitari così individuati sono: [..]
b) **la Costiera Amalfitana e la centralità di Cava de' Tirreni, corrispondente al STS F7 a dominante paesistico-ambientale-culturale**; [..]
Art. 13 - Il patrimonio esistente: principi di recupero e valorizzazione
[…]. 2. Il principio del minor consumo di suolo deve essere attuato in stretta connessione al principio del recupero del patrimonio esistente, del riuso e della valorizzazione dell'insediato storico, attuando i seguenti indirizzi: […]. b. la edificazione storica, utilizzabile a fini insediativi, va salvaguardata e rivitalizzata secondo destinazioni di uso compatibili con il suo mantenimento; […].
3. Dovrà essere incentivato il concorso di risorse pubbliche e private […].
Art. 16 - La promozione del riuso degli immobili dismessi
1. Le politiche di governo del territorio devono essere dirette a prevedere ed agevolare la riconversione, mediante recupero e messa in sicurezza […] e degli immobili in stato di abbandono o compromessi, incentivandone il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali. […].
Art. 20 - Il patrimonio culturale
1. Al fine di valorizzare il patrimonio culturale dei territori provinciali, sì da garantirne tanto la migliore fruibilità quanto la redditività diretta e indiretta, devono essere promossi interventi in rete secondo le linee illustrate nella scheda relativa al PSP "*patrimonio culturale" (elaborato Serie 4).*
Art. 21 – I circuiti identitari
1. Per circuito identitario si intende qualsiasi processo di sviluppo sostenibile del territorio legato allo sfruttamento della risorsa identitaria che si vuole promuovere e sostenere in quanto modello virtuoso. […].

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

PARTE III - CRITERI E OBIETTIVI PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE
TITOLO II, PARTIZIONE DEL TERRITORIO
CAP. 5 LA FASCIA COSTIERA
Art. 80 - Obiettivi generali di tutela, valorizzazione paesaggistica e salvaguardia per le aree della fascia costiera. […].
TITOLO III, DISPOSIZIONI COMUNALI DI GOVERMNO AMBIENTALE
Art. 110 - Aree ad elevata naturalità. […].
TITOLO IV, DENSITA' TERRITORIALI, INDIRIZZI LOICALIZZATIVI E CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI
Art. 119 - Indirizzi localizzativi per l'insediamento di complessi per attività turistiche, sportive e ricreative di interesse locale. […].

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI - SERIE 3
Scheda 3 - La Costiera Amalfitana e la centralità di Cava de' Tirreni
Sostenibilità delle scelte di valorizzazione per tutelare il patrimonio identitario
AZIONE 1 - IL PAESAGGIO NATURALE
Salvaguardia della caratterizzazione e della connotazione paesaggistica ed ambientale del patrimonio naturalistico e forestale mediante: [...]
la valorizzazione del patrimonio naturalistico, anche a fini turistici […], la promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni dismesse o in via di dismissione da destinare a centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione ambientale, etc. o, qualora compatibile con le esigenze di salvaguardia, ad attrezzature turistiche, culturali e di archeologia dell'industrializzazione […]; […].

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO URBANISTICO TERRITORIALE della PENSIOLA SORRENTINO-AMALFITANA (P.U.T.)
Approvato (ai sensi della L. 431/1985) con L.R. n. 35 del 27 giugno 1987 (B.U.R. n. 40 del 20.07.1987)

Il P.U.T., che ha valenza di Piano Paesistico, ha un'area di competenza che coincide con la superficie territoriale di 34 Comuni della Provincia di Napoli tra cui quello di Maiori in cui ricade il faro di Capo D'Orso.
Il PUT individua il bene all'interno della ZONA TERRITORIALE 1a – TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE – 1° GRADO.

TITOLO III, NORME SPECIFICHE PRESCRITTIVE PER TUTTI I COMUNI DELL' AREA
Art. 17 - Zone territoriali prescrittive per la formazione dei piani regolatori generali
L' area oggetto del Piano Urbanistico Territoriale di cui al precedente articolo 2 è suddivisa in sedici tipi di << zone territoriali >> che sono prescrittive per la formazione dei Piani Regolatori Generali, secondo i contenuti del presente articolo.
Le << zone territoriali >> n. 1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14 e 15 vanno direttamente recepite nella zonizzazione e normativa dei Piani Regolatori Generali; […]. […].
Zona territoriale 1a: Tutela dell' ambiente naturale – 1° grado
Comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante o talvolta a vegetazione spontanea.
Essa va trasferita nei Piani Regolatori Generali, come zona di << tutela naturale >>, e la relativa normativa deve:

- assicurare l' inedificabilità , sia privata che pubblica;
- impedire ogni trasformazione del suolo (sbancamento, muri di sostegno, riporti etc.);
- non consentire l' attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie e altre opere che non siano quelle indicate dal Piano Urbanistico Territoriale - Parte V cartografia allegata;
- non consentire opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente;
- assicurare la conservazione della vegetazione spontanea;
- prevedere, ove necessario, interventi di restauro del paesaggio, secondo i criteri indicati nelle norme tecniche del successivo titolo IV;

prevedere per l' eventuale edilizia esistente:
per gli edifici esistenti a tutto il 1955, il solo restauro conservativo, secondo le norme di cui al successivo titolo IV;
per gli edifici costruiti successivamente, nessun intervento edilizio;
garantire per i Comuni costieri il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici, mediante il ripristino dei sentieri o passaggi pedonali.
Zona Territoriale 1b: Tutela dell' ambiente naturale – 2° grado [...].
Comprende la parte del territorio prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi di acqua, alcune aree a culture pregiate di altissimo valore ambientale.

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

TITOLO IV
NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI E DEGLI INTERVENTI NELL' AREA

Art. 21 - Interventi per nuova ricettività alberghiera ed extra alberghiera

In applicazione di quanto prescritto nel precedente articolo 17 vanno intesi come nuovi insediamenti turistici ricettivi, quelli destinati esclusivamente a:
a) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù;
b) campeggi, parchi - roulotte.
Per gli insediamenti di cui alla lettera a), i Piani Regolatori Generali documenteranno la compatibilità economica degli insediamenti previsti (cfr Relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV) e preciseranno normative specifiche, tali comunque da garantire il rispetto dei seguenti limiti:

- indici di densità fondiaria massima (espressa in superficie utile lorda per mq);
- sub - aree 1, 3 e 5: 0,5 mq/mq;
- sub - aree 2 e 6: 0,6 mq/mq;
- sub - area 4: 0,6 mq/mq per le eventuali zone di Piani Regolatori Generali derivanti dall' articolazione della << zona territoriale 4 >>; 1,0 mq/mq per le eventuali zone di Piani Regolatori Generali derivanti dall' articolazione della << zona territoriale 7 >>;
- altezza massima interpiano: 3,3 metri;
- altezza massima:
- sub - aree 1, 2, 3, 5 e 6: 10,7 metri;
- sub - area 4: 17,3 metri.

Articolo 22 - Restauro del paesaggio

Gli interventi per il restauro del paesaggio che sono previsti per la zona territoriale 1a, devono essere programmati secondo progetti unitari e qualificati culturalmente, tendenti a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l' ambiente naturale mediante demolizione delle opere eseguite (da effettuarsi anche con la predisposizione di opportune leggi);
- ripristinare l' aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.

Articolo 23 - Viabilità

Gli aspetti tecnici della viabilità, per quanto riguarda progettazione ed esecuzione delle opere, devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell' ambiente. […].

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

Articolo 24 - Infrastrutture a rete
Gli interventi nell' area per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazioni, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale. […].
Articolo 25 - Progettazione degli interventi edilizi
La progettazione degli interventi edilizi deve essere di elevato impegno culturale e deve essere coerente con la filosofia dell' insediamento urbano nel contesto storico - ambientale dell' Area. […].
Articolo 26 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione […].
Articolo 27 - Restauro conservativo degli edifici e consolidamento statico
Per interventi di restauro si debbono intendere quelli che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell' edificio; alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale; alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici; al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Debbono essere rispettati tanto l' aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l' impianto strutturale e tipologico dell' interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative. Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto
costituendo nel tempo. Tale intervento può comportare le operazioni di:
- rifacimento o ripresa di intonaci;
- consolidamento e risanamento dall' umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali bacali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici ed idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai piani,coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- la sistemazione dei parchi e giardini.

Articolo 28 - Manutenzione ordinaria degli edifici
L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:
- tinteggiatura o pulitura esterna;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzione, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

- riparazione di infissi e pavimenti interni;
- tinteggiature interne;
- sostituzione di rivestimenti interni;

riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Articolo 29 - Manutenzione straordinaria degli edifici.

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende,oltre alle operazioni di cui al precedente articolo 28, le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato;
- demolizioni o costruzioni di tramezzi di visori non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

Articolo 30 - Adeguamento prospetti

L' intervento di << adeguamento prospetti >> comporta:

- eliminazione degli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiere ecc. incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.

Articolo 31 - Definizione delle superfetazioni

Si intendono per superfetazioni, oltre agli elementi di cui al precedente articolo 30:

a) le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali,servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa;
b) i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonchè i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

Articolo 32 - Ristrutturazione degli edifici

La ristrutturazione degli edifici, ove è consentita, comprende oltre alle operazioni della manutenzione straordinaria (di cui al precedente art. 29), le

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

operazioni di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

Articolo 33 - Adeguamento funzionale degli alloggi

L'adeguamento funzionale degli alloggi, ove è consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L' aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista. I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto. Per la << zona territoriale 5 >> gli incrementi di superficie consentiti potranno realizzarsi purchè non comportino volumi con altezze superiori a 10,7 metri e distacchi da edifici prospicienti inferiori all' altezza del più alto fra i due edifici, con un minimo assoluto di 5 metri.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) di MAIORI AL P.U.T. DELLA PENISOLA SORRENTINO-AMALFITANA
Variante Generale approvata con D.M. del Presidente della Comunità Montana della "Penisola Amalfitana" del 26.07.2002.(B.U.R.C. n. 40 del 26.08.2002)

Il faro e il percorso che lo collega alla SS 163, ricadono in ZONA 1A-E3 e PARCO CA (TUTELA AMBIENTALE).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(*cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica - agosto 2013)*

Art. 18 – ZONE 1/a – E3 e 1/b E3 – Tutela dell'Ambiente Naturale (P.U.T. – Z.t. 1/a e Z.t. 1/b)
La normativa più restrittiva della zona di "tutela dell'ambiente naturale" è stata estesa anche a quelle parti della zona territoriale 1/b del P.U.T. ricadenti nel perimetro del Parco naturale di Capo d'Orso.
DESTINAZIONI D'USO
Residenze; impianti strettamente necessari alla conduzione dei fondi agricoli (*stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi, ecc*).
STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Intervento diretto. Piani particolareggiati.
INTERVENTI AMMESSI
I soli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico di data antecedente al 1955, certificato catastale storico, ecc) e con documentazione fotografica sono i seguenti:
- restauro
- risanamento conservativo
- demolizione delle superfetazioni.

[…]. E' consentito il rifacimento dei muri di sostegno purché nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare mediante l'uso di pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti, con l'obbligo di riprodurre pedissequamente la morfologia preesistente.
Sono espressamente vietati i seguenti interventi:
- nuova edilizia sia pubblica che privata;
- ogni trasformazione del suolo (sbancamenti, nuovi muri di sostegno, riporti, ecc.) e della vegetazione spontanea;
- l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie ed altre opere che non siano quelle indicate dal Piano Urbanistico Territoriale;

opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente. [...]
Per l'area individuata come Parco naturale di Capo d'Orso, ulteriori norme potranno essere dettate dal Piano di gestione ed uso di detta area.

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) di MAIORI AL P.U.T. DELLA PENISOLA SORRENTINO-AMALFITANA
Variante Generale approvata con D.M. del Presidente della Comunità Montana della "Penisola Amalfitana" del 26.07.2002.(B.U.R.C. n. 40 del 26.08.2002)

segue

Art. 23 - Arenili demaniali e privati
Tali aree possono essere destinate ad attività balneari, turistiche e di tempo libero. Pertanto sono consentiti impianti balneari ed attrezzature ad essi connessi, purché siano di tipo precario e limitati nel tempo.
Sono altresì ammessi interventi pubblici.
E' prevista l'approvazione di piano particolareggiato.
Art. 25 – Aree di rispetto stradale
Nelle aree di rispetto stradale, […], non sono consentite nuove costruzioni ad eccezione degli impianti di distribuzione di carburante.
Art. 26 – Norme particolari per le terrazze
Per gli edifici residenziali con copertura a terrazzo è consentita l'utilizzazione di tale spazio per giardini pensili.
Per l'edilizia a destinazione turistico-alberghiera è consentita, a completamento della sistemazione a giardino pensile, la realizzazione di piscine e, al fine di allocare i servizi e gli impianti necessari all'uso, la realizzazione di locali con altezza massima pari a m 3,50 ed aventi superficie massima di 15 mq.
Tutti i predetti interventi sono consentiti purché non in contrasto con i caratteri tipologici e formali dell'organismo edilizio e compatibili con le Zone territoriali del P.U.T. interessate.
Art. 27 - Agriturismo
Su tutto il territorio comunale, nelle zone interne e comunque non adiacenti ai centri abitati caratterizzati da intenso sviluppo turistico, sono consentite le iniziative tendenti a valorizzare:
- l'edilizia rurale tipica e caratteristica, con sua utilizzazione ai fini turistici;
- la produzione ed il commercio dei prodotti tipici dell' agricoltura e dell'artigianato locale;
- le tradizioni culturali e folkloristiche più legate al mondo contadino;
- il movimento turistico e le attività ad esso connesse;
- Lo studio dei rapporti, e la loro evoluzione, tra la cultura urbana e quella rurale e montana.
- [...].

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Stato conservativo: Buono
Nel 2010 l'immobile è stato consegnato al Provveditorato OO.PP. di Napoli per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria (ca 500.000 €), ora terminati.

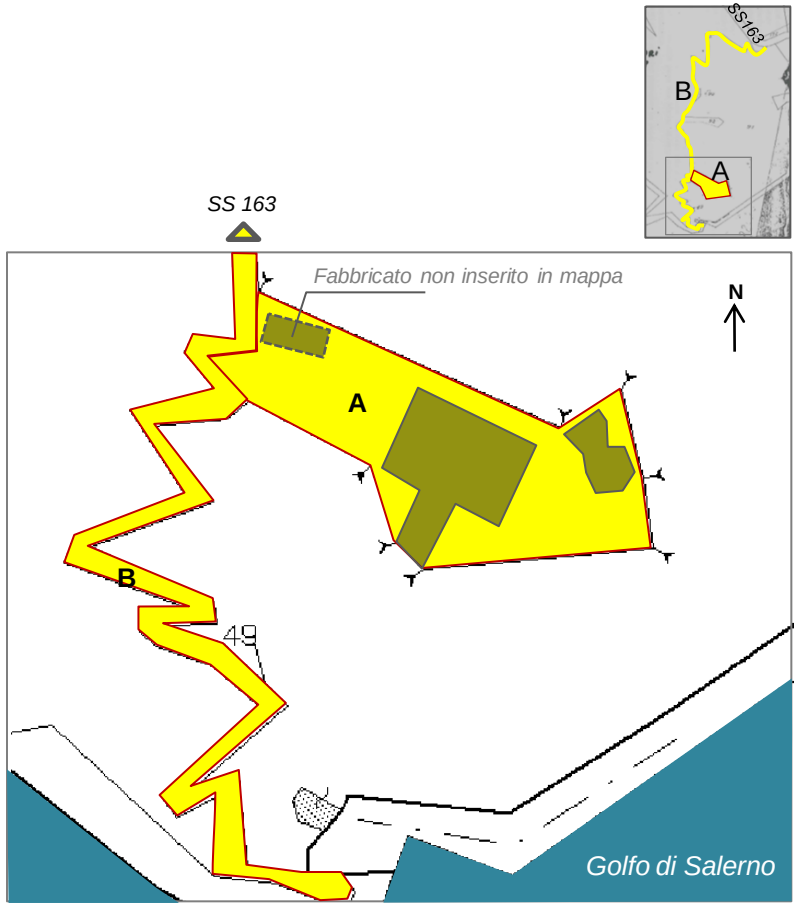
Recupero dell'esistente (*) - edificato e spazi aperti
Parametri edilizi: *incidenza muratura: 32 %* superficie utile lorda (s.u.l.)

Superficie lorda totale	mq	373 di cui la lanterna in uso governativo
Superficie netta totale	mq	260
Superficie scoperta (terrazzo)	mq	125
Volume	mc	1.454 (ante lavori: mc 1.520).

Riqualificazione spazi aperti (*)

Superficie scoperta (spazi esterni)	mq	1.237 *di cui:*
- superficie scoperta utilizzabile "A":	mq	439
- superficie scoperta Percorso "B"	mq	798
Superficie scoperta (terrazza)	mq	125

Nuove funzioni
• Si prevedono attività di accoglienza e/o ristoro, di tipo *Bed end Breakfast* e/o *Country House,* di alta qualità, riconducibile al turismo sostenibile e/o attività culturali anche in riferimento alla vicinanza del parco di Capo d'Orso (arte, ricerca, formazione, scoperta del territorio, della biodiversità e dei prodotti locali) al fine di attrarre flussi turistici particolarmente attenti al paesaggio e all'ambiente.
• Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del ***servizio di pubblica utilità*** (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa – Marina Militare). Ai fini di consentire la manutenzione della lanterna dovrà, quindi, esserne garantito l'accesso.



LEGENDA

Riqualificazione e/o preservazione e tutela degli spazi aperti (*)
A *– SS utilizzabile* *mq 439*
B *– SS Percorso* *mq 798*

Recupero dell'esistente (*)
SUL *mq 373*

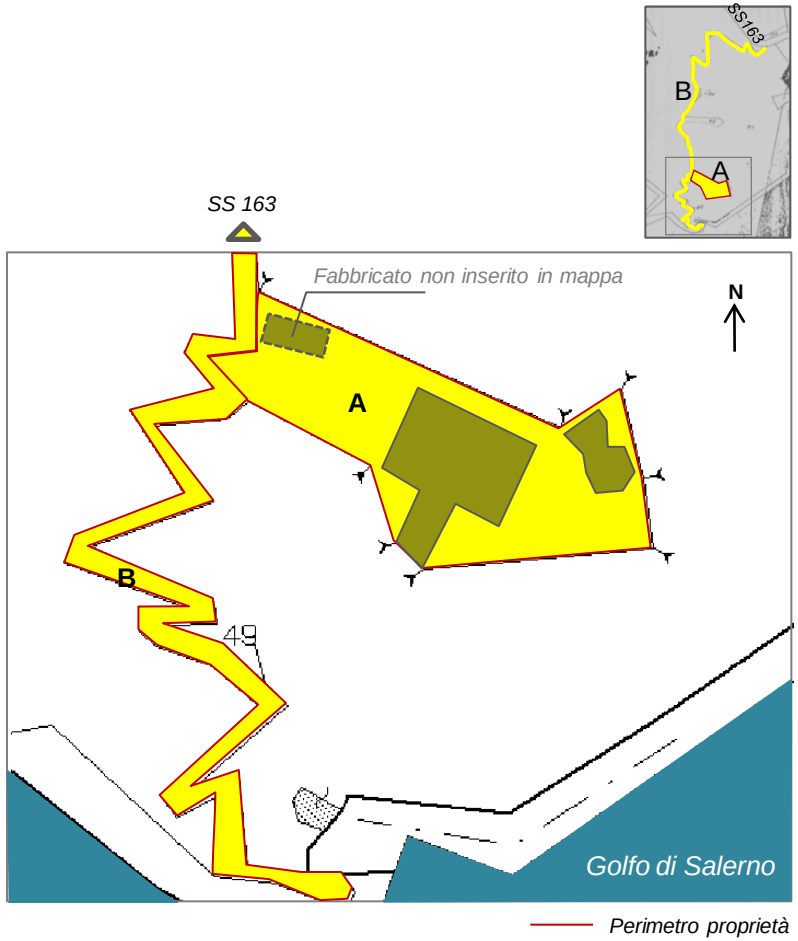
(*) Consistenze dedotte

4. Iter di valorizzazione e strumenti

segue

• Dovrà essere garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà compresa la parte in uso governativo (lanterna).
• Per gli standard urbanistici è da verificare la possibilità di concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.
• Per l'intera superficie esterna si prevedono attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio. Sarà, inoltre, prevista la fruibilità pubblica-collettiva.
• Non sono previsti aumenti di superficie o di volume né la modifica della distribuzione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali originari.

Tipologie di intervento
Saranno consentiti interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo e demolizione delle superfetazioni, nonché di riqualificazione delle aree esterne nel rispetto delle indicazioni del PRG (Variante Generale di adeguamento al PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana approvata nel 2002) e del PUT (approvato nel 1987).



LEGENDA

Riqualificazione e/o preservazione e tutela degli spazi aperti (*)

A *– SS utilizzabile*	*mq 439*
B *– SS Percorso*	*mq 798*

Recupero dell'esistente (*)

SUL	*mq 373*

(*) Consistenze dedotte

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta rimunerativitià iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione gli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze territoriali del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere del MiBACT e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e del MiBACT, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.