

FARO DI CAPO D'ORSO, MAIORI (SA)

1. IL PROGETTO “Valore Paese – DIMORE” E LA RETE “*Fari, torri ed edifici costieri*”

“Valore Paese – 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.

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.), promuovendo così anche 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 accommodation*, 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 nuovo 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 la Campania.

2. INQUADRAMENTO

Comune: Maiori (SA)

Località: Erchie - Capo D’Orso

Indirizzo: Strada Statale n.163, snc

Coordinate GPS: 40°37'59.75"N - 14°40'51.06"E

Riferimenti catastali: Comune di Maiori, NCT fg. 18, mappali 48 e 49.

3. PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Vincoli di tutela storico-artistica: immobile sottoposto a tutela storico-architettonica con dichiarazione di *interesse particolarmente importante* ai sensi del D.Lgs 490/1999 (Decreto di vincolo n. 168 del 07/07/2003).

Vincoli paesaggistici: immobile sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 139 titolo II del D.Lgs 490/1999.

Vincoli PRG e PTCP: *area di pericolosità elevata sottoposta a vincolo idrogeologico* e *Area di Riserva Generale – B del Parco Regionale dei Monti Lattari. Area con elevata biodiversità* con prescrizioni di tutela ambientale (rif. PTCP). L’intero territorio comunale di Maiori è stato sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con D.M. 01.12.1961; nel territorio sono presenti le Zone S.I.C. - Sito di interesse Comunitario *Costiera Amalfitana tra Maiori, il torrente Bonea, Dorsale dei Monti Lattari e Valloni della Costiera Amalfitana* e una Z.P.S. – Zona a Protezione Speciale *Costiera Amalfitana tra Maori e il torrente Bonea*.

I progetti che riguardano gli edifici e i contesti paesaggistici così tutelati sono soggetti ad approvazione da parte della competente Soprintendenza territoriale per i Beni Culturali e Ambientali.

4. RIFERIMENTI URBANISTICI

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (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 (N.T.A.)

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. [...].

Art. 80 - Obiettivi generali di tutela, valorizzazione paesaggistica e salvaguardia per le aree della fascia costiera. [...].

Art. 110 - Aree ad elevata naturalità. [...].

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 [...]; [...].

PIANO URBANISTICO TERRITORIALE della PENISOLA 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.

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:
 - a) per gli edifici esistenti a tutto il 1955, il solo restauro conservativo, secondo le norme di cui al successivo titolo IV;
 - b) 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.

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. [...].

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 balconi, 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;
 - 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 lamiera 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, nonché 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 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 purché 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.

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 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

(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:

1. restauro
2. risanamento conservativo
3. 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.

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:

1. l'edilizia rurale tipica e caratteristica, con sua utilizzazione ai fini turistici;
2. la produzione ed il commercio dei prodotti tipici dell' agricoltura e dell'artigianato locale;
3. le tradizioni culturali e folkloristiche più legate al mondo contadino;
4. il movimento turistico e le attività ad esso connesse;
5. lo studio dei rapporti, e la loro evoluzione, tra la cultura urbana e quella rurale e montana.

[...].

1. VALORIZZAZIONE

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 and 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.

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

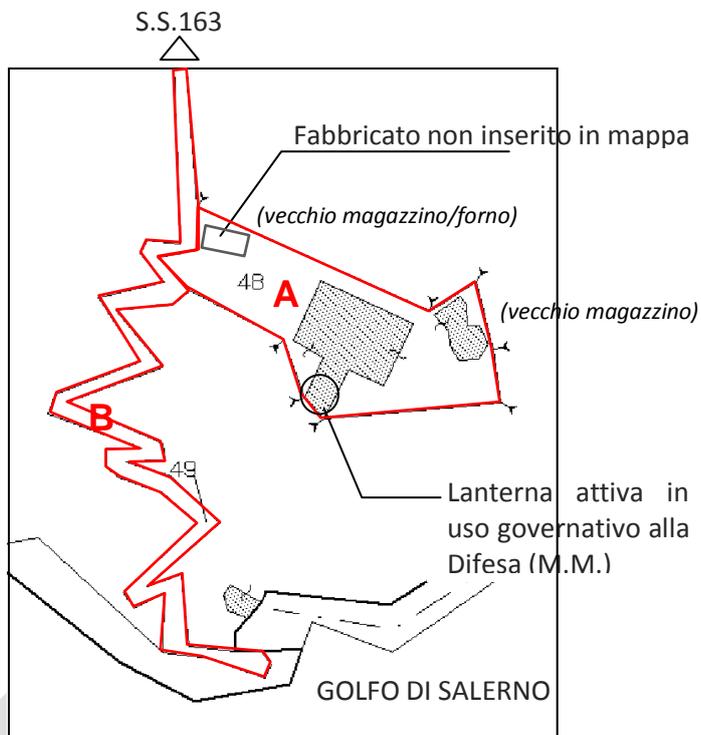
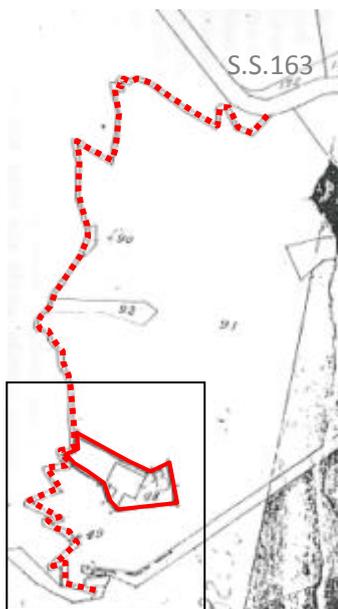
sostegno purchè nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare mediante l'uso di pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti con l'obbligo di riprodurre pedissequamente la morfologia preesistente. Non saranno permesse: nuove volumetrie (sia di edilizia pubblica che 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 installazioni temporanee) e paesaggistiche (modalità di accesso agli scogli, compresa la fascia marittima circostante e ad altri siti ospitanti varie specie protette, di interesse conservazionistico.

LEGENDA

- Perimetro bene
- ⋯ Percorso pedonale di pertinenza



FARO DI CAPO GROSSO A MAIORI (SA)

Consistenze

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)
Superficie scoperta (spazi esterni)	Mq 1.237	di cui:
- SS utilizzabile "A"	Mq 439	
- SS percorso "B"	Mq 798	
Superficie scoperta (terrazza)	Mq 125	

Incidenza media della muratura 32% della superficie utile lorda (s.u.l.)

(*) NOTA: al fine di consentire la manutenzione della lanterna ne dovrà essere garantito l'accesso.

Nuovi usi

- 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.
- 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 (Var. Gen. adeguamento al PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana approvata nel 2002) e del PUT (approvato nel 1987).