

# INFORMATION MEMORANDUM

settembre 2016



Torre Angellara, Salerno (SA)

# Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag 4</i>
<b>1. Indicazioni progettuali</b>	
1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”	pag 7
1.2 Principi generali	pag 8
1.3 Vantaggi del network e del brand	pag 10
1.4 Nuove funzioni	pag 11
1.5 Modalità di intervento	pag 14
1.6 Valorizzazione della Torre Angellara	pag 19
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 20
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 21
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 24
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 32
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 33
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 35
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 39

### **4. Iter di Valorizzazione e strumenti**

4.1 La trasformazione	pag 40
4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 51/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.)	pag 41
4.3 Percorso amministrativo	pag 42

## Premessa

*Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sulla torre di difesa costiera di Salerno, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.*

*L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.*

**"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 al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

*Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.*

*Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.*

*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).*

**“FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”** si inserisce nell’ambito di “Valore Paese – DIMORE” ed è promosso **dall’Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani.**

*Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.*

*In coerenza con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.*

*Questa è l’occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell’ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.*

*In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgono attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.*

*Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.*

*Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.*

**Open Days**, ovvero giornate di apertura dell'edificio costiero denominato Torre Angellara, al pubblico, sono state programmate per il mese di ottobre 2016, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia.

Le giornate di apertura contribuiranno a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Nel presente documento verranno 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.



® 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 un 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-Edificio Costiero**

***Edifici di piccole/medie dimensioni, tipologie architettoniche peculiari e complessi architettonici di pregio inseriti in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare-di nicchia, che guardi anche al modello “lighthouse accomodation”, in grado di accogliere attività turistico-ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, culturali, promozionali e una vasta gamma di servizi, eventi ed attività legati soprattutto alla natura, all'ambiente, alla scoperta del territorio, al relax, allo sport e 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, ristorativo, sociale, culturale

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad **attività ristorative, ricreative, sociali, culturali, di scoperta del territorio (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 ed 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 di 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 **riscoverta 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/torre 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 L. 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 della Torre Angellara

La valorizzazione della Torre Angellara, 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 e della ristorazione, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico con usi di carattere reddituale da affidare a privati.

La Torre è ubicata nell'area di levante della Città di Salerno, in una posizione strategica che incanta per la propria bellezza, al centro fra la Costiera Amalfitana e le località del Cilento. Distante pochi chilometri dal centro di Salerno e poche centinaia di metri dal Porto Marina di Arechi consente di raggiungere facilmente, circa 30 minuti d'auto, sia le antiche rovine di Pompei che Paestum.

La valorizzazione della Torre dovrà essere inquadrata in un progetto unitario e qualificante culturalmente e, dunque, sarà volta ad incentivare la conservazione dei caratteri storico-culturali del territorio della città di Salerno.

Dall'altro, sarà l'occasione di valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che la Torre rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio oltre che testimonianza dell'attività di tutela delle coste sviluppata intorno agli inizi del 1600 che comportò la costruzione di questo genere di manufatti secondo criteri tipologici ben definiti.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività ricettive intese quali piccoli alberghi, ostelli e agriturismo e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse alla valorizzazione del territorio nel rispetto degli elementi naturalistici presenti anche se già fortemente antropizzati.

Nella trasformazione dovranno essere previsti la conservazione dei manufatti originari con la possibilità di eliminazione delle superfetazioni, in riferimento alla tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica.

Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie né l'alterazione dei prospetti. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati evitando rischi e pericoli ai danni dell'ambiente e del paesaggio.

Nell'ambito delle reti infrastrutturali sarà promossa l'individuazione di itinerari che privilegino flussi turistici compatibili con le attività culturali di associazioni e Enti pubblici.

## 2. Inquadramento territoriale

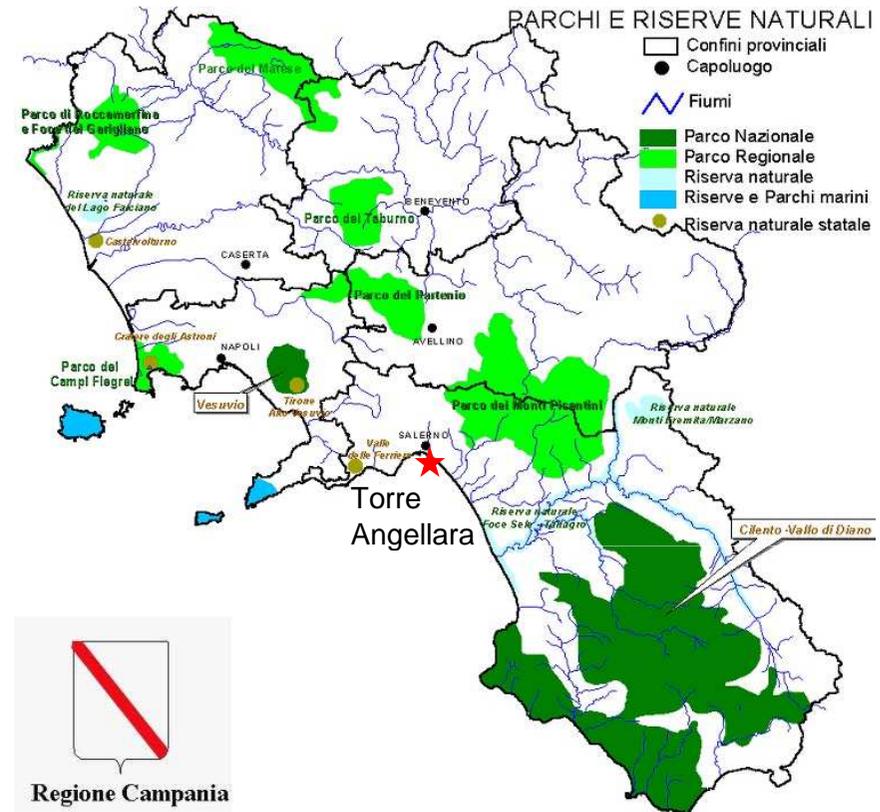
### 2.1 Ambito geografico di riferimento

#### Regione 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.

Questa regione è caratterizzata da una ricca vegetazione mediterranea in cui sono incastonati paesi ricchi di storia, d'arte e di tradizioni nei quali trascorrere un soggiorno indimenticabile.

La Campania è una delle regioni italiane più ricche di testimonianze archeologiche che documentano le varie fasi di sviluppo della sua civiltà dalla preistoria alle colonizzazioni succedutesi dei Greci, degli Etruschi e dei Romani. Il passaggio di questi popoli è attestato in vari centri, specialmente in quelli che furono sepolti dall'eruzione del Vesuvio nel 79 (in particolare Ercolano e Pompei, dove meglio si sono conservate le testimonianze). Le vestigia dell'arte classica sono documentate in numerosi altri centri, quali Paestum (che, oltre ai celebri monumenti architettonici, nel 1968 e nel 1972 ha rivelato importanti opere di pittura greca dei sec. V e III a. C.), Napoli, Capua, Cuma, Stabia, Baia, Nola, etc...



Ubicata al centro della regione, Salerno è la seconda città della Campania. La Provincia di Salerno presenta diverse eccellenze ambientali, il territorio accoglie infatti un parco nazionale, il Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, quattro parchi regionali (il Parco regionale Monti Picentini, il Parco naturale Diecimare, il Parco regionale Bacino Idrografico del fiume Sarno e il Parco regionale dei Monti Lattari), una Riserva Naturale Statale (la Valle delle ferriere), due Riserve Naturali Regionali (quella della Foce Sele e Tanagro e quella dei Monti Eremita e Marzano), poi due aree marine protette (l'Area marina protetta di Punta Campanella e l'Area marina protetta di Santa Maria di Castellabate e Punta Licosa, prima area marina protetta in Italia prevista fin dal 1972), e infine le oasi protette del Monte Polveracchio e di Persano.

Inoltre, sul territorio sono presenti due siti riconosciuti dall'UNESCO Patrimonio dell'umanità, la Costiera Amalfitana e il Parco Nazionale del Cilento e del Vallo del Diano, che è riconosciuto anche come riserva della biosfera e primo geoparco tra i parchi nazionali italiani.

## 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)

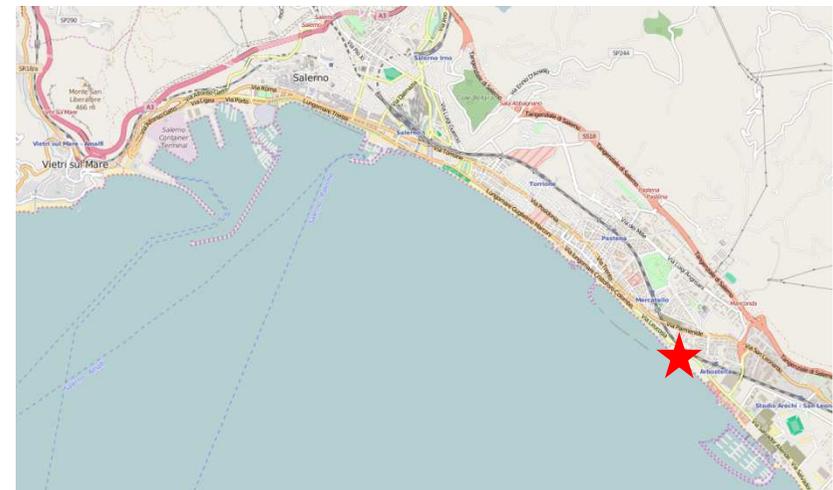
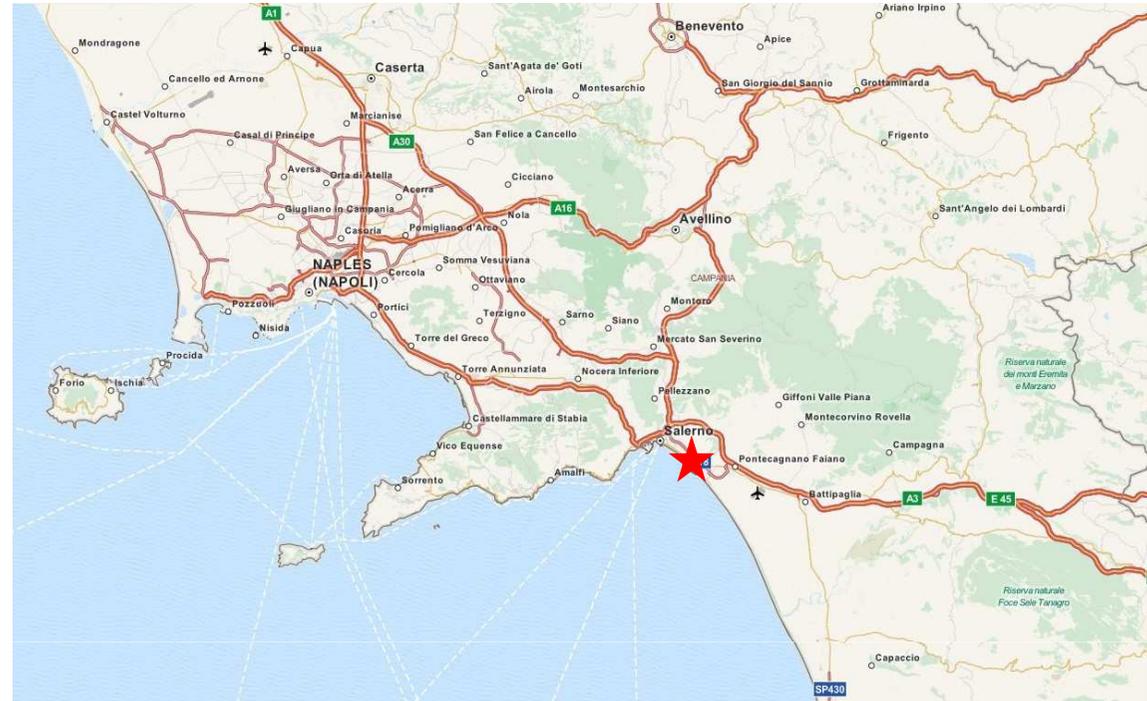
#### Collegamenti aerei

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, ed il porto di Salerno. 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.



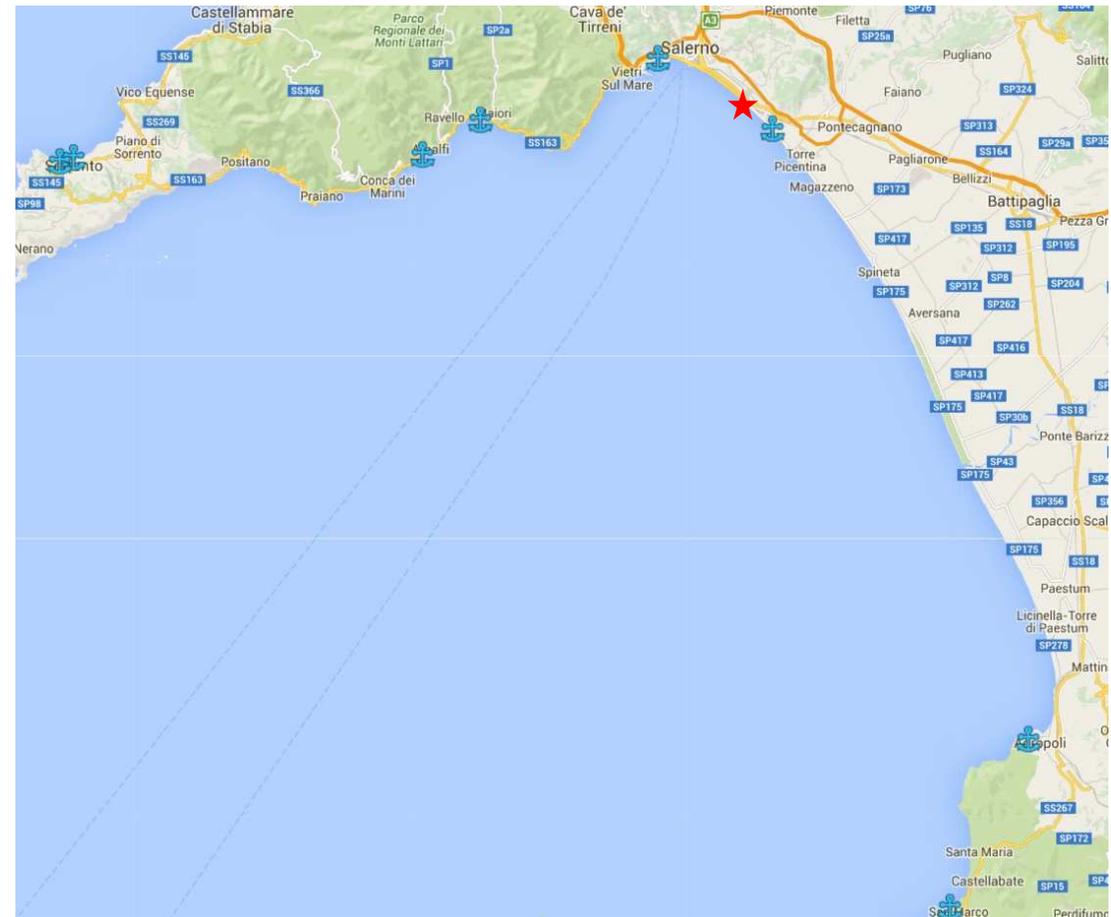
## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### *Sistema portuale della Provincia di Salerno*

#### Elenco e localizzazione dei porti

- 01 - AMALFI
- 02 - MAIORI
- 03 - CETARA
- 04 - SALERNO - PORTO COMMERCIALE
- 05 - SALERNO - MASUCCIO SALERNITANO
- 06 - SALERNO - MARINA D'ARECHI
- 07 - FOCE DEL SELE
- 08 - AGROPOLI
- 09 - S. MARCO DI CASTELLABATE



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

*Focus principali porti turistici*



Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza in auto dalla torre
<b>01. Amalfi</b>	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.	34,3 Km
<b>02. Maiori</b>	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.	28,7 Km
<b>03. Cetara</b>	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.	19,3 Km
<b>05. Salerno Masuccio Salernitano</b>	414	16 m	0,70/6,50 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.	4,4 Km
<b>06. Marina d'Arechi</b>	1.000	65 m	3,00/8,00 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 Km
<b>08. Agropoli</b>	1.000	50 m	0,30/4,00 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.	55,0 Km

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale di Salerno (SA)*



**Salerno** sorge sull'omonimo golfo del mar Tirreno, tra la costiera amalfitana (a ovest) e la piana del Sele (a sud est), nel punto in cui la valle dell'Irno si apre verso il mare. E' ricca di vestigia storiche e culturali specie dell'età longobarda e normanna, tra le quali va menzionata la splendida cattedrale dove riposano i resti di S. Gregorio Magno.

Il centro storico della città, che si estende su di una superficie di circa 40 ettari, è uno dei più interessanti, sotto il profilo artistico, architettonico e culturale, dell'intera Italia meridionale.

Sul piano culturale la città è ricca di occasioni ed iniziative. Il Teatro Municipale G. Verdi, opera della seconda metà dell'800, ospita una stagione concertistica e teatrale di rilievo nazionale. L'annuale appuntamento dell'ultimo fine settimana di maggio costituisce l'annuale appuntamento con la manifestazione "Salerno Porte Aperte" che prevede l'apertura di tutti i monumenti cittadini con momenti di animazione culturale e spettacolare. L'estate spettacolare salernitana, da giugno a settembre, offre inoltre prestigiosi appuntamenti con la musica, la danza ed il teatro proposti in attrezzate strutture mobili realizzate per l'occasione.

La suggestiva area antica della città, sovrastata dall'incombente castello di Arechi collocato alla sommità del Monte Bonadies, è ricca di monumenti, musei, esercizi commerciali, ristoranti, enoteche, attività artigianali.

Affacciata su un golfo incantevole, Salerno è una città dalle grandi potenzialità, inseritasi a pieno titolo nei circuiti turistici tradizionali. Il suo affascinante centro storico, la buona cucina e la vicinanza a quella meraviglia naturale che è la Costiera Amalfitana, ma anche all'area archeologica di Paestum e al Cilento, sono i punti di forza di una città che costituisce un piacevole luogo dove fare base per la scoperta della Campania meridionale. Salerno è una meta assolutamente da non perdere. Con le sue antiche stradine del centro storico completamente illuminate dalle installazioni natalizie e le caratteristiche casette in legno dei Mercatini di Natale sul Lungomare Trieste. L'evento, che ormai riscuote interesse mediatico di livello nazionale, si ripete ogni anno con un grandissimo successo e conta oltre 250.000 visitatori.

**Torre Angellara** è una costruzione militare che si inserisce nel sistema di difesa delle coste e degli abitanti dell'Italia meridionale dalle incursioni dei pirati e dei Turchi, avviata dagli Aragonesi già XV secolo. Alla fine del secolo, infatti, l'azione dei musulmani sulle coste italiane divenne particolarmente temibile ed i sovrani aragonesi dovettero adottare, contro il rinnovarsi del pericolo per le zone marittime del Regno di Napoli, le necessarie provvidenze fin dal 1492. La Torre Angellara era, insieme con La Carnale e la Crestarella di Vietri sul Mare, la più imponente fra le opere di difesa contro i Turchi erette in provincia di Salerno. Nei suoi pressi scorreva un fiume, dal quale deriva il nome della torre e dell'intera zona, che costituiva l'antemurale meridionale della costruzione; torrente Anguillerium nel quale, probabilmente, si effettuava la pesca delle anguille.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico della Provincia di Salerno*



La provincia di Salerno è costellata di aree naturalistiche tutelate suddivise in parchi, oasi, riserve naturali, riserve del WWF, ed aree protette. La bellezza sorprendente della provincia di Salerno è proprio questa: il repentino passaggio da zone urbane a zone naturalistiche, da luoghi di mare a terre di montagna, dal paesaggio più brullo alla flora più rigogliosa. Tutto questo nel raggio di non molti chilometri. Partendo dal versante nord della provincia di Salerno incontriamo la Riserva Marina Protetta di Punta Campanella, tra Sorrento e Positano. Un mare blu cobalto abbraccia questa lingua di terra di suggestiva bellezza infondendo al visitatore una profonda atmosfera di serenità. Più a sud ha inizio la Costiera Amalfitana che nasconde, come una perla rara, la Riserva Naturale Statale della Valle delle Ferriere di Amalfi, senza dubbio uno dei luoghi più incantevoli della Campania. A ridosso della Costa si estende il Parco Regionale dei Lattari, cinta montuosa da cui si gode un'impareggiabile vista. Qui la vegetazione è varia: faggio, palma nana e tutte le specie della macchia mediterranea e il bosco misto. Tra i volatili si possono avvistare la poiana, il gheppio, il pellegrino, il gabbiano reale, il corvo imperiale, il passero solitario. Tra i mammiferi ricordiamo la volpe, la donnola, la faina, il riccio e la lontra.

Procedendo verso l'interno si incontra il Parco Regionale del Fiume Sarno. Sconosciuto ai più, questo parco riserva invece molte belle sorprese ai visitatori.

Alle spalle della città di Salerno si stagliano i Monti Picentini che accolgono la più vasta area forestale d'Italia. La zona è stata dichiarata Parco Regionale. Per chi ama la natura più selvaggia sarà particolarmente gradita un'escursione nell'Oasi del Polveraccio, che nasconde tesori floreali come le orchidee selvatiche e ospita animali rari come il lupo ed il corvo nero. A sud di Salerno, il territorio provinciale si estende per parecchi chilometri dal mare verso l'interno. Entro quest'area di notevoli dimensioni, si estendono diverse zone protette, tutte assolutamente degne di un'escursione. Cominciamo con la Riserva Naturale di Foce Sele in cui si estende l'Oasi WWF di Persano. Qui i più pazienti potranno veder emergere la lontra dai corsi d'acqua che rigano il suo territorio. Altrimenti bellissimi uccelli e una ricca vegetazione allieranno l'escursione.

Per gli amanti del rafting e del torrentismo è d'obbligo una sosta nella Riserva Naturale Gole del Calore.

Il corso dell'omonimo fiume, che nasce dal Monte Cervati, crea infatti itinerari tra i più suggestivi del Cilento, soprattutto nel tratto che conduce al Comune di Magliano Vetere. Uno spettacolo unico al mondo creato dall'insieme di gole fluviali strette e profonde, create dall'infiltrarsi del Calore tra insenature rocciose.

Il re dei parchi della provincia di Salerno resta, però, il Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano. La sua varietà di paesaggi e l'immensità del patrimonio naturale rendono questa zona una delle più belle del Sud Italia. I fondali limpidi di Punta Licosa e Acciaroli, le fitte pinete che lambiscono il mare delle Ripe Rosse, i boschi impervi dell'interno in cui vivono cinghiali, volpi, donnole, lupi e tanti altri animali, le distese di uliveti e vigneti sui fianchi rossicci delle colline, la spettacolare Valle delle Orchidee. Queste ed altre bellezze hanno contribuito a rendere il Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano un luogo unico e da proteggere in ogni angolo.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta turistica

#### *Sport e divertimento*

##### **Sport**

A Salerno è diffusa la pratica di sport di squadra quali calcio, pallanuoto, rugby, etc.... Per la pallanuoto si contendono il primato cittadino diverse società. La storica formazione della Rari Nantes Salerno, che ha disputato più volte il campionato di massima serie, è stata affiancata fino al 2010, nell'albo d'oro locale, dal Circolo Nautico Salerno (che nel campionato 2004-05 ha conquistato la promozione in serie A1 della pallanuoto italiana). Dalla stagione 2014-15 ritornerà un derby cittadino in Serie A2, a sfidare la Rari Nantes Salerno sarà la Rari Nantes Arechi. La passione per la società calcistica della città, la Salernitana, è sicuramente più popolare ed accompagna la vita dei salernitani dal 1919. Vi sono anche altri sport seguiti in misura minore dai salernitani, come il motociclismo, l'automobilismo, pattinaggio e rugby. Nel corso dell'anno vengono organizzate svariati eventi e manifestazioni sportive (Pedalando per la Città) ed è inoltre possibile praticare trekking seguendo percorsi naturalistici da togliere il fiato.

##### **Divertimento**

Salerno e la sua provincia sono ricchissime di locali di ogni genere, chiara espressione della acquisita vocazione turistica della città. Da alcuni anni è stato creato un polo d'intrattenimento all'interno della Salerno storica, favorendo l'apertura di una quantità incredibile di locali tra i vicoli del centro. Dal giovedì alla domenica, sia d'estate che d'inverno, da tutta la regione arrivano gruppi di ragazzi che si riversano in Via Roma ed in tutti i vicoli del Centro Storico girovagando da un locale all'altro fino all'alba.

##### **Eventi e feste**

Luci d'artista è un evento che si svolge dal 2006 nel periodo compreso tra inizio novembre e fine gennaio, risultando il maggior attrattore turistico per la città. Su modello di quanto fatto a Torino, nelle strade principali della città vengono installate luci di particolare effetto scenografico ed opere luminose di artisti locali e non. Nel corso delle edizioni le opere sono state posizionate nei 27 km lineari di superficie coperta dalle installazioni.

A partire da dicembre vengono installati anche elementi luminosi prettamente natalizi tra cui di particolare interesse è l'albero di 25 metri posizionato in piazza Portanova e sono organizzati dei mercatini d'artigianato in piazza Sant'Agostino e sul lungomare Trieste.

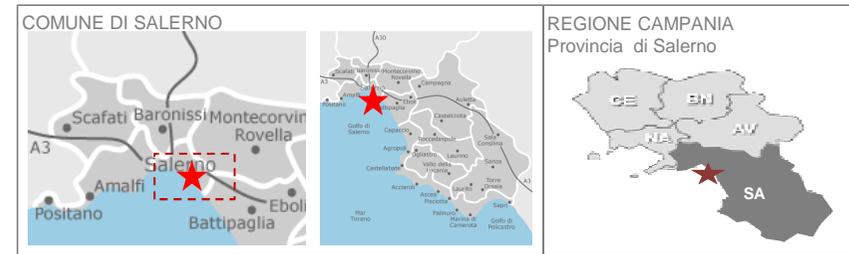
Tra le festività la più importante è il 21 settembre, ricorrenza di San Matteo apostolo ed evangelista, patrono della città. In quest'occasione la statua d'argento del santo viene portata in giro per il centro cittadino in una processione molto sentita dalla popolazione. Il programma delle tradizionali celebrazioni religiose in onore di san Matteo è affiancato da festeggiamenti civili articolati in tre giorni. Questi festeggiamenti prevedono nei giorni che precedono la ricorrenza concerti di musica leggera e nel giorno conclusivo, a mezzanotte, fuochi pirotecnici sul mare.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta turistica

#### *Enogastronomia*



L'enogastronomia tipica della provincia di Salerno è tra le più ricche in Italia proprio perché è legata ad un territorio tra i più vari dal punto di vista paesaggistico. Non c'è paese della provincia salernitana che non sia contraddistinto da una propria specialità enogastronomica, che sia un prodotto della terra, un vino, un olio, un tipo di pasta e così via.

I ristoranti tipici fanno da miscelatori di questi prodotti, fornendo agli ospiti un ricordo inestimabile ed ineguagliabile dell'enogastronomia salernitana. Numerose strutture agrituristiche offrono la possibilità di approfondire il contatto con le specialità enogastronomiche con dei corsi pratici e teorici sui loro processi di produzione e preparazione.

Durante le frequenti sagre e gli eventi di valorizzazione delle nostre terre, i prodotti tipici salernitani trovano la loro massima espressione in un misto di tradizione e divertimento.

Partendo dal versante nord del territorio salernitano giungiamo immediatamente in Costiera Amalfitana dove veniamo accolti dal profumo dei limoni, la cui tipicità è riconosciuta dal marchio IGP e con cui si produce il famoso Limoncello.

La Costiera è anche terra di un ottimo vino. Tra le specialità gastronomiche della Costiera segnaliamo le melanzane al cioccolato. Queste ed altre golosità sono protagoniste di Gusta-Minori, evento gastronomico e folkloristico che si tiene ogni anno a settembre appunto a Minori. Spostandoci verso l'interno ci troveremo nell'Agro Nocerino-Sarnese dove la ricchezza del suolo ha dato vita a ortaggi che sono veri capolavori della natura come il Pomodoro San Marzano, il Cipollotto di Nocera, la Zucca di Scafati, il Carciofo di Pagani, il Finocchio di Sarno e tanti altri ancora. Tornando sulla Costiera ci imbattiamo nel borgo marinaro di Cetara, famoso per il tonno, le alici e la loro colatura. Cetara dedica alle sue specialità una caratteristica festa gastronomica nel mese di agosto.

A Salerno, soprattutto nel Centro Storico, chi vuole assaggiare qualcosa di veramente tipico si orienterà verso piatti a base di pesce, frutto della secolare tradizione ittica della città.

Salendo invece sulle colline e sui monti alle spalle di Salerno, torniamo ai prodotti della terra tra cui la Nocciola Tonda di Giffoni, la Melannurca Campana, l'olio e il vino delle Colline Salernitane.

Procedendo a sud lungo la costa, giungiamo nella Piana del Sele, santuario della celebre Mozzarella di Bufala Campana cui da qualche anno è dedicato il Salone della Mozzarella, una kermesse di studi, convegni e degustazioni. Ancora più a sud si estende il meraviglioso Cilento, terra di viti e di ulivi, del fico bianco, della soppressata di Gioi, del formaggio caprino Casu, del Cacioricotta, e tante altre specialità gastronomiche come ad esempio i fusilli e i cavatelli al sugo di castrato. Procedendo verso l'interno troveremo il verde Vallo di Diano, in cui si produce una sublime soppressata ed una ricercata varietà di fagioli. Salendo ancora più a nord si stagliano superbi i Monti Alburni nella cui zona si produce il rinomato Caciocavallo Podolico ed è possibile assaggiare i prelibati fagioli di Controne.

### 3. Immobile

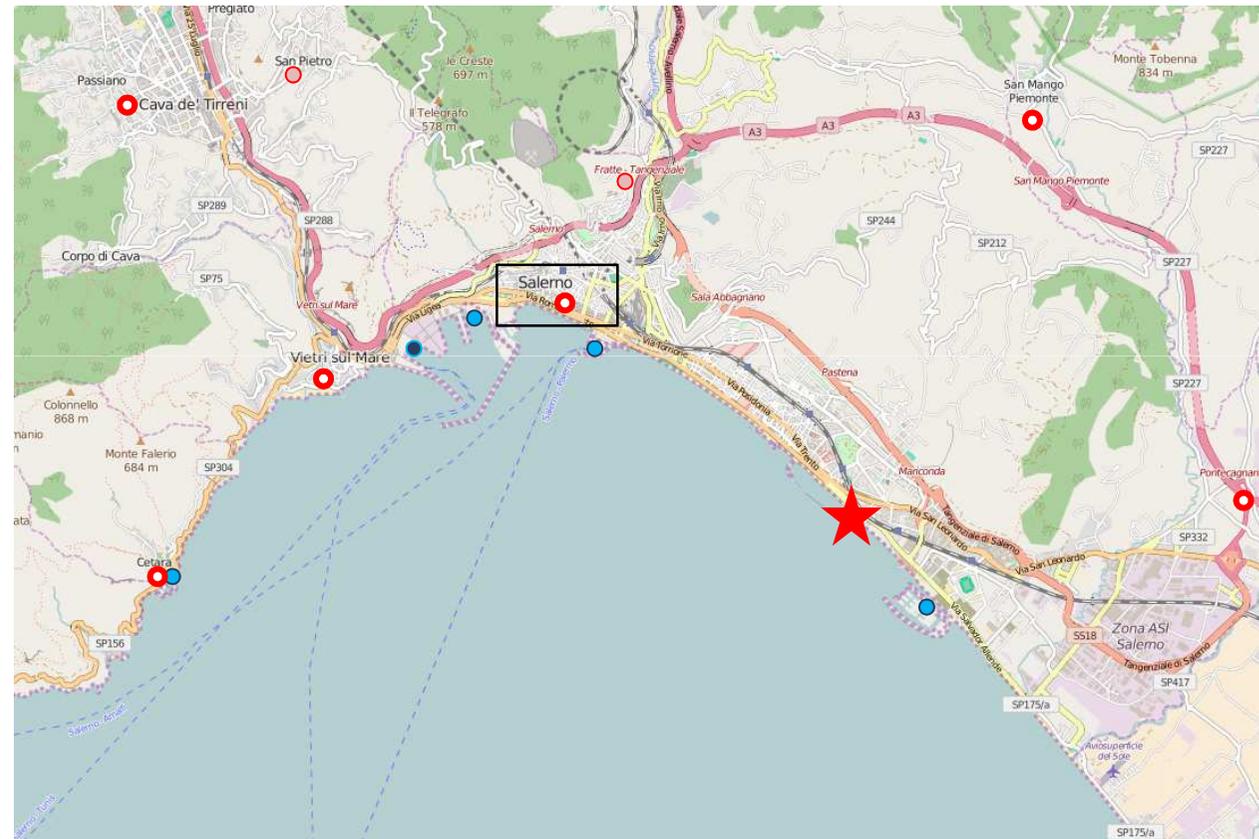
#### 3.1 Localizzazione

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS) e secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

- La località: Torre Angellara (Comune di Salerno).



### 3. Immobile

#### 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

##### Scheda di sintesi

**BENE DELLO STATO**

La Torre Angellara di Salerno è una torre edificata sulla costa, nei pressi della foce del torrente Mariconda, appena un po' fuori dal centro abitato, in un contesto di periferia oggi destinato ad attività turistico-balneari. Immediatamente a ridosso della strada principale, via G. Clarck, prende accesso da una traversa che conduce fino al mare. La torre si sviluppa su due livelli con pianta quadrata di circa m 17.50 in di lato oltre ad un terzo livello in sommità raggiungibile con una scala ricavata nello spessore del muro ed un terrazzo in fronte mare. Al piano terra, con accesso direttamente dall'esterno, si trova il locale deposito, della consistenza di mq 73 circa. Attraverso una scala esterna con sviluppo ad "L", che si diparte dalla piccola area scoperta, si raggiunge il primo piano dell'immobile che copre una superficie di circa mq 100. Dal piano primo, attraverso una ripidissima scala interna, si giunge all'ultimo piano della consistenza di circa mq 77 ed al terrazzo di circa mq 57. Il complesso è in totale stato di abbandono da diversi anni e versa in pessime condizioni di conservazione.

**DATI CATASTALI**  
Comune di Salerno  
NCEU  
Foglio 39, p.la 58.

— Perimetro proprietà

COMUNE: Salerno (SA)	
● LOCALITA': Torre Angellara	
INDIRIZZO: Via G. Clarck, snc	
COORDINATE GEORIFERITE: 40°39'8.16" N - 14°48'35.08" E	
DEMANIO MARITTIMO > NO	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI	
STATO CONSERVATIVO: pessimo	
□ Sup. territoriale ...mq 692 (*) ■ Sup. lorda.....mq 313 (**) 	



(\*) Sup. catastale p.la 58  
(\*\*) Sup. netta mq 256

### 3. Immobile

#### 3.3 Caratteristiche fisiche

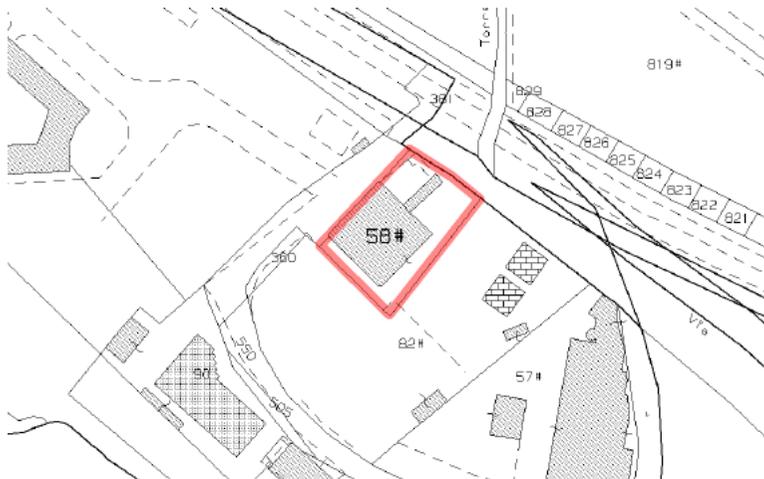
##### Dati generali

##### Consistenze

Superficie territoriale: mq 692,00 (\*)  
 Superficie sedime: mq 306,25 (\*\*)  
 Superficie utile lorda: mq 313,00 (\*\*)  
 Superficie netta: mq 266,00 (\*\*\*)  
 Volume fuori terra: mc 3.600,00 (\*\*\*\*)

##### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 20% della s.u.l.



Dati della richiesta	Comune di SALERNO ( Codice: H703) Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 39 Particella: 58

##### Area di enti urbani e promiscui dal 31/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	39	58		-	ENTE URBANO	ha are ca 06 92		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2005 protocollo n. SA0103901 in atti dal 31/03/2005 (n. 26387.1/2005)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		geometria da verificare								

Dati della richiesta	Comune di SALERNO ( Codice: H703) Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 58

##### INTESTATO

1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	------------------------------

##### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	39	58		2		B/1	1	3600 m³		Euro 3.346,63 L. 6.480.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA TORRE ANGELLARA piano: T.										
Notifica				Partita		1835	Mod.58					

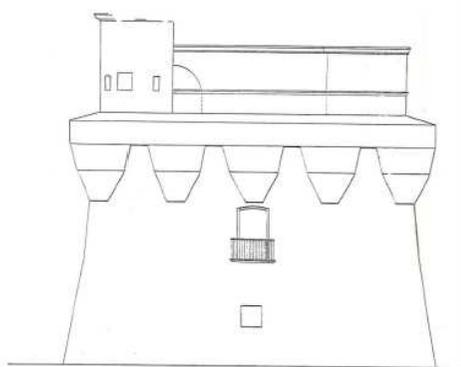
- (\*) Consistenze dedotte dalla visura catastale NCT p.lla 58
- (\*\*) Consistenze dedotte dalle planimetrie agli atti
- (\*\*\*) Consistenze calcolate dai rilievi planimetrici agli atti
- (\*\*\*\*) Consistenze dedotte dalla visura catastale NCEU p.lla 58

continua

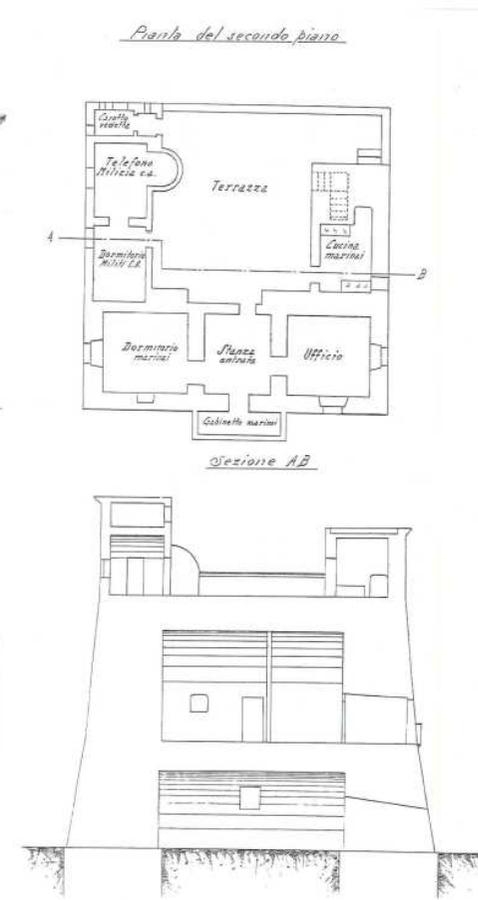
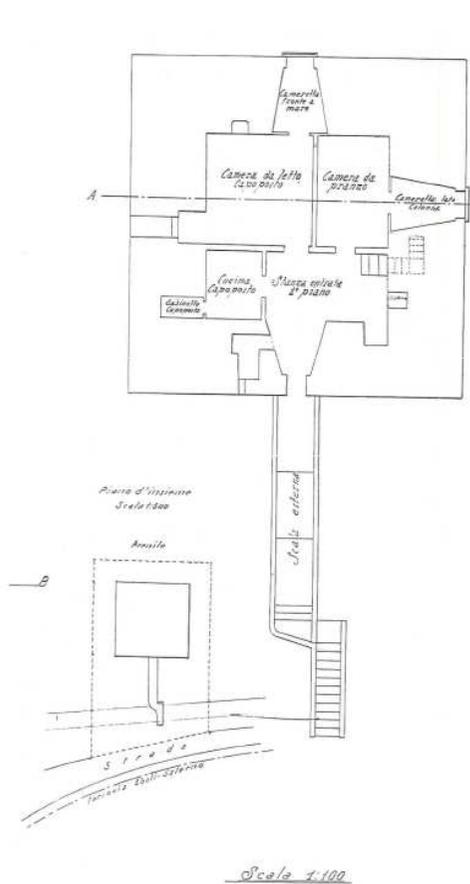
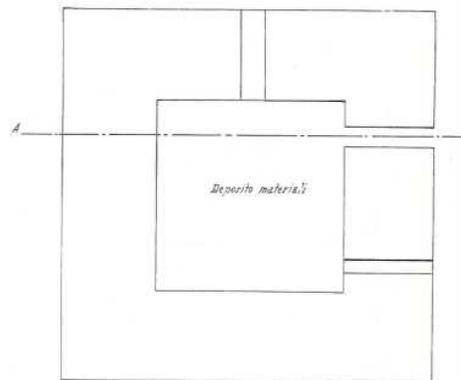
### 3. Immobile

#### 3.3 Caratteristiche fisiche

Planimetrie sezione e prospetto



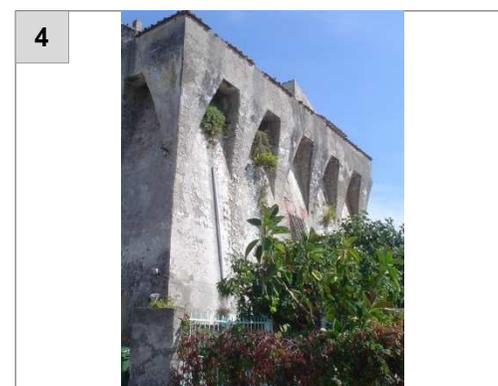
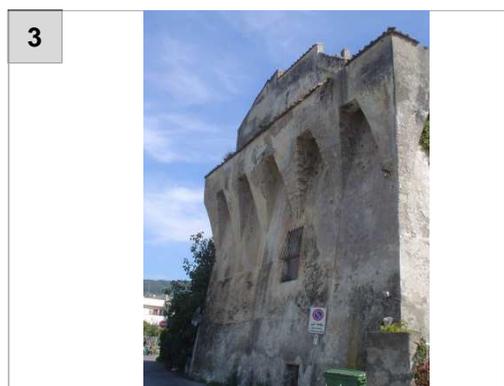
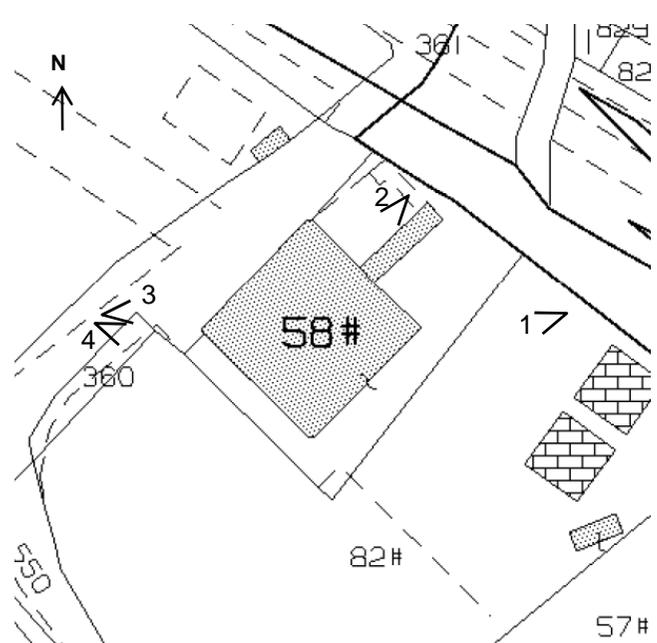
*Pianta del piano terreno*



### 3. Immobile

#### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



### 3. Immobile

#### 3.5 Rilevanza storico-artistica

##### Provvedimenti di tutela

##### L'IMMOBILE

Dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, con decreto n. 212 del 16.09.2003, del Ministero per i beni e le attività culturali S- Soprintendenza regionale per i beni e le attività culturali della Campania.

##### ALTRI VINCOLI

La particella n. 58 del foglio n.39 è altresì ricadente nell'ambito di applicazione delle "Misure di salvaguardia della costa" adottate al Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele con delibera n 73 del 28/10/2004 il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U R. Campania n° 59 del 06/12/2004.

Dalle Carte del Piano per l'Assetto Idrogeologico del territorio (nuovo P.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sete - adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 10 del 28/03/2011 e pubblicato sul B.U,R.C. n. 26 del 26/04/2011 - risulta:

- RISCHIO IDRAULICO: tutte non ricadenti;
- PERICOLO IDRAULICO (FASCE FLUVIALI): tutte non ricadenti;
- RISCHIO FRANE: tutte non ricadenti;
- PERICOLO FRANE: tutte non ricadenti;
- RISCHIO COLATE: tutte non ricadenti.



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI  
DELLA CAMPANIA

NEC n. 212

16 SET. 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. 9912 del 24/03/03 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 appreso descritto;  
RITENUTO che l'immobile denominato "TORRE ANGELLARA." sito in provincia di SALERNO, Comune di SALERNO, segnato in catasto al foglio n.39, particella n.58, confinante con la particella 82 e Via Generale Clark, 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 "TORRE ANGELLARA ", 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

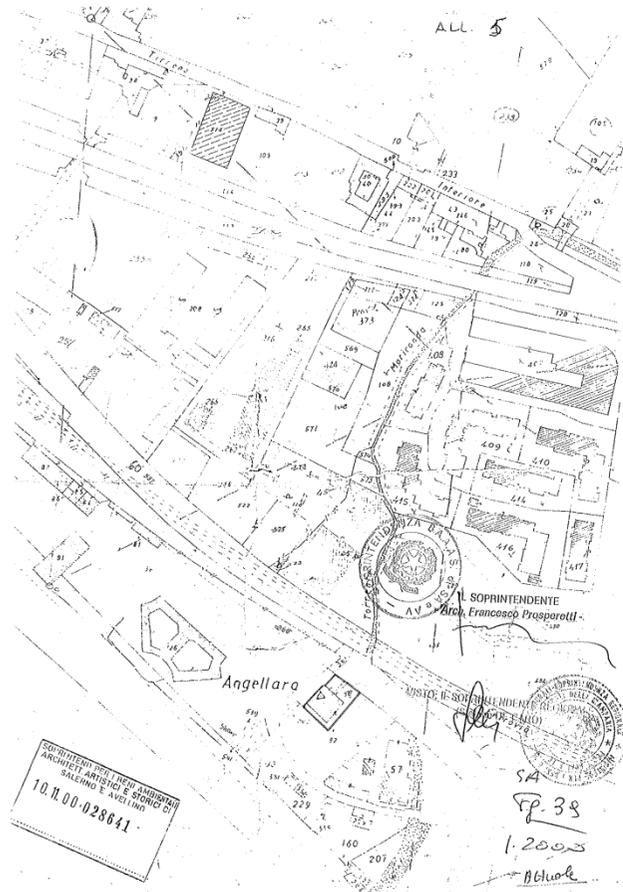
continua

### 3. Immobile

#### 3.5 Rilevanza storico-artistica

##### Provvedimenti di tutela

##### PLANIMETRIA ALLEGATA AL DECRETO DI VINCOLO



##### RELAZIONE STORICO-ARTISTICA ALLEGATA AL DECRETO DI VINCOLO



Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI DI  
SALERNO E AVELLINO

##### Salerno : Torre Vicerale denominata "Angellara" Relazione storico-artistica

Torre Angellara è una costruzione militare che si inserisce nel sistema di difesa delle coste e degli abitanti dell'Italia meridionale dalle incursioni dei pirati e dei Turchi, avviata dagli Aragonesi già nel XV secolo. Alla fine del secolo, infatti, l'azione dei musulmani sulle coste italiane divenne particolarmente temibile ed i sovrani aragonesi dovettero adottare, contro il rinnovarsi del pericolo per le zone marittime del Regno di Napoli, le necessarie provvidenze fin dal 1492.

Ma è solo dagli inizi del secolo successivo, con la conquista spagnola dell'Italia meridionale e con la nascita del Viceregno, che un simile progetto assume organicità e si avvia alla realizzazione. La minaccia divenne sempre più seria con il passare degli anni e i danni apportati furono notevoli malgrado l'efficienza di preesistenti fortificazioni. L'imperatore spagnolo ed i suoi Vicerè ebbero così il gravoso compito di proteggere le coste dell'Italia meridionale che doveva essere difesa non tanto dalle invasioni di eserciti quanto, per la particolare posizione geografica, dalle pericolose invasioni marine.

Dal 1532, il Vicerè di Napoli Don Pedro de Toledo diede il via ad una consistente campagna di progettazione di costruzioni difensive.

A seguito di un tragico evento avvenuto nel 1558, che portò i Turchi comandati da Pyaly Mustafa a devastare Massa Lubrese e Sorrento, il governo vicerale si decise a intraprendere un organico piano difensivo contro i turchi e venne così ideata una serie di torri costiere disposte a poca distanza l'una dall'altra in modo da consentire un facile collegamento; queste torri, previste dall'autorità centrale, dovevano essere ubicate in funzione da percepire segnali a vista. Il progetto venne avviato a realizzazione dal Vicerè Parafan de Ribera, duca d'Alcalá, il quale utilizzò anche le costruzioni precedenti.

Le torri erano di quattro tipi. Le *Senafariche* avevano un ruolo soprattutto di avvistamento e di orientamento per la navigazione. Quelle di *Avvistamento* erano munite anche di un presidio armato che, a seconda delle esigenze, forniva un pronto intervento militare ovvero si collegava a raggruppamenti più consistenti per la difesa. Le *Cavallare* erano munite, oltre che di guarnigione, anche di collegamento a cavallo per la consegna di messaggi urgenti. Infine, quelle di *Sbarramento*, poste lungo i corsi d'acqua erano munite di un consistente presidio militare.

Il programma dei lavori investì i territori nella provincia di Terra di Lavoro, Gaeta e Capo Miseno, Castellammare e, per proposta di Giovan Maria di Costanzo, governatore del Principato Citra, la parte costiera da Salerno ad Agropoli (questa per sette torri in totale).

Per quanto riguarda Salerno fu disposta la costruzione di almeno tre torri. Nel 1569, da maestro Andrea De Gaeta fu costruita "La Carnale", in una posizione appena rialzata sul livello del mare. Nel 1568 fu appaltata al maestro Leonardo De Lauletta la costruzione della "Torre oggi denominata Angellara"; in breve fu innalzata la "Torre dell'Annunziata", la quale, nel 1598 era in piena costruzione con i lavori del torrione.

Il potere centrale aveva così realizzato un vero e proprio progetto difensivo con criteri organici; malgrado ciò furono ben poche le torri che effettivamente vennero costruite a causa dei problemi economici che sfociarono in liti giudiziari.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI DI  
SALERNO E AVELLINO

Alla fine del XVI secolo, comunque, le fabbriche non erano ancora terminate né si conosce realmente quando fu completato il programma difensivo. Di certo risulta almeno che ben 136 torri erano state costruite sul litorale campano.

La "nostra" dovette avere una funzione soprattutto di avvistamento se Fabrizio Pinto nel volume *Salerno assediato dai Francesi*, pubblicato nel 1653, riportava a proposito di Torre Angellara: *Torre una lega discosta da Salerno, fabbricata più per avviso che custodia.*

Ciò significa che la costruzione era già ultimata in occasione dello sbarco dei Francesi dopo la rivolta antispagnola del 1647. Probabilmente fu ultimata a far data 1605. Nei decenni successivi, infatti, risulta essere abitata da diversi torrieri. Nel 1645 vi abitano quattro persons, nel 1654 è tenuta dallo spagnolo Diego della Pagna, nel 1661 da Giovan Battista Greco, nel 1665 da Antonio Guadagno. Essa è ancora operativa nel 1722.

Nei suoi pressi scorreva un fiume, dal quale deriva il nome della torre e dell'intera zona, che costituiva l'antemurale meridionale della costruzione. Ad essa era legata una masseria di fine Cinquecento, demolita durante il Ventennio fascista per erigere la Colonia Marina.

La torre, scampata al totale abbandono, appare in buono stato di conservazione anche se bisognevole di accurati restauri.

Le ragguardevoli dimensioni ne fanno un esempio tra le più grandi dell'epoca; essa si sviluppa su due livelli su pianta quadrata di circa 17.50 m di lato oltre ad un terzo livello in sommità raggiungibile con una scala ricavata nello spessore del muro ed un terrazzo in fronte mare. Gli ambienti interni, su luce libera di m.8.30 risultano voltati.

Estranea ad una realtà urbanistica marginale della città si ritiene che il progetto di riqualificazione della zona possa restituire al pregevole manufatto la richiesta e quanto mai necessaria dimensione storica ed architettonica.

I Redattori

Dott. Antonio Braca  
Ing. Costantino Laudisio



AL SOPRINTENDENTE  
Arch. Francesco Prosperetti

VISTO: IL SOPRINTENDENTE  
(SALERNO E AVELLINO)



##### BIBLIOGRAFIA

- F. PINTO, *Salerno assediato dai Francesi*, Napoli 1653
- G. FILANGIERI, *Documenti per la storia, le arti e le industrie nelle province napoletane*, Napoli 1882-91
- L.SANTORO, *Le torri costiere della Campania, in "Napoli Nobilissima"*, VI, 1967, pp. 38-49
- L.SANTORO, *Le difese di Salerno nel territorio*, in Guida alla storia di Salerno e della sua provincia, Salerno 1982, pp. 480-540
- F. RUSSO, *La difesa costiera nel Regno di Napoli dal XVI al XIX secolo*, Roma 1989
- D. DENTE, *Salerno nel Seicento*, Salerno 1993, saggio di P.Natella

continua

## 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 .

#### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

##### Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.147 del 28/12/2006, con prescrizioni alle Norme Tecniche di Attuazione, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 dell'08/01/2007. A valle delle proposte di variante del 2012, 2013 e 2014, con delibera di C.C. n. 35 del 22/09/2015 c'è stata l'approvazione definitiva delle modifiche alle N.T.A. del P.U.C.

### 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

 Salerno - Torre Angellara

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

 D5 - Area Urbana Salerno

3 - Sistemi di terre

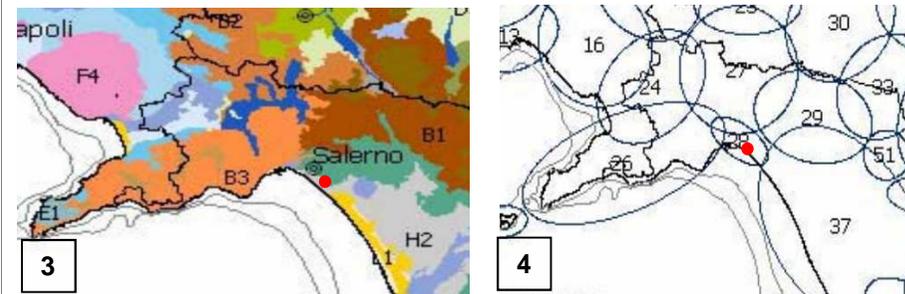
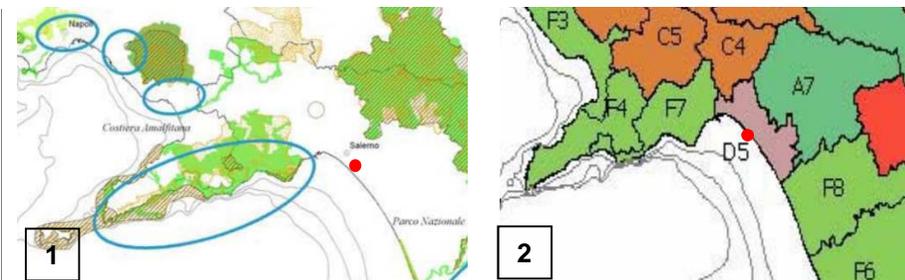
 H2 Terrazzi alluvionali della Pianura del Fiume Sele

4 - Schema di articolazione dei Paesaggi della Campania

Ambiti di paesaggio:

28 - Salerno

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)

 Area Metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno, Picentini

###### 2. LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE ED IL RISCHIO AMBIENTALE

 Aree urbanizzate

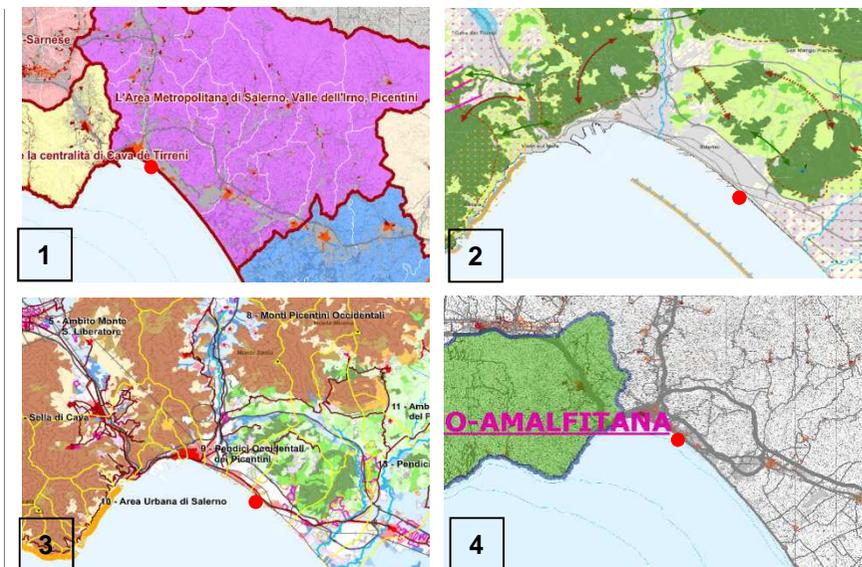
###### 3. LE UNITA' DI PAESAGGIO PROVINCIALI

 Insediamenti storici e storicizzati  
Insediamenti urbani e rurali al 1956

###### 4. I PIANI PAESAGGISTICI

 Urbanizzazioni sature

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 Urbanistico Comunale (P.U.C.)

Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.147 del 28/12/2006, con prescrizioni alle Norme Tecniche di Attuazione, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 dell'08/01/2007. A valle delle proposte di variante del 2012, 2013 e 2014, con delibera di C.C. n. 35 del 22/09/2015 c'è stata l'approvazione definitiva delle modifiche alle N.T.A. del P.U.C.

##### Zonizzazione

L'immobile è compreso in area che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ha classificato come Zona Omogenea B5: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A"

##### Destinazioni d'uso

Standars Urbanistici di progetto: "Attrezzature d'interesse comune"

##### Prescrizioni particolari

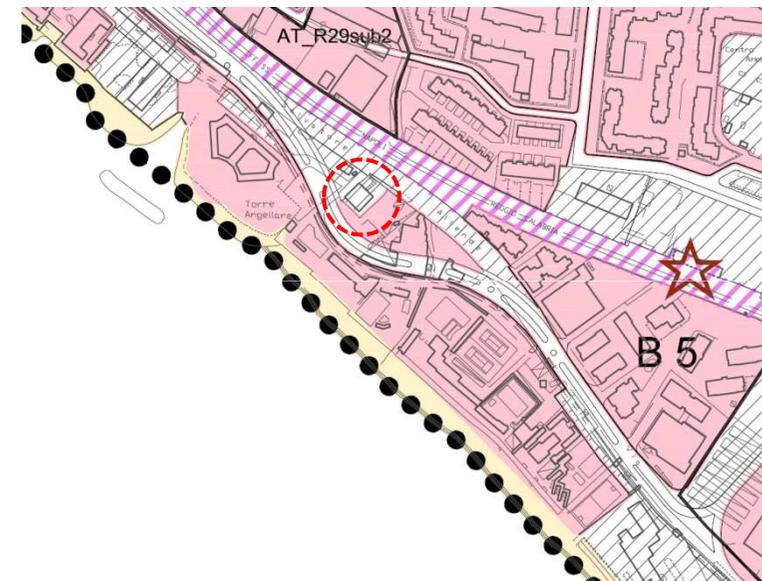
L'immobile ricade nell'ambito di applicazione delle "Misure di salvaguardia della costa" adottate al Comitato Istituzionale dell'Autorità d Bacino Regionale Destra Sele con delibera n 73 del 28/10/2004 il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U R. Campania n° 59 del 06/12/2004.

##### Categorie di intervento

Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, indicati nelle relative tavole del P.U.C., sono così articolati per gli immobili come sopra catastalmente individuati:

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- C1 - interventi di restauro.

BASE CARTOGRAFICA: PUC di SALERNO – Stralcio Zonizzazione



LEGENDA



Individuazione bene



ZONA OMOGENEA B

### 3. Immobile

#### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) DI SALERNO

#### Certificato destinazione urbanistica



Settore Trasformazioni Urbanistiche

Prot. n° 75540/16  
Reg. n° 96/16

IL DIRETTORE

Vista l'istanza dell'Agenzia del Demanio prot. n.75540 del 04/05/2016;

Visto il Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.147 del 28/12/2006 con il quale è stato approvato, con prescrizioni alle Norme Tecniche di Attuazione, il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R.C. n.2 dell'08/01/2007;

Vista la delibera di G.C. n° 265 del 27/3/2012 con la quale è stata approvata la proposta di reiterazione dei vincoli a contenuto espropriativo indicati nel P.U.C. ed il conseguente adeguamento dello stesso Piano;

Vista la delibera di G.C. n° 39 del 23/10/2012 con la quale è stata approvata la variante al P.U.C. pubblicata sul B.U.R. Campania n.7 del 04/02/2013;

Vista la delibera di G.C. n.2 dell'1/01/2013 di approvazione della Variante parziale al P.U.C. pubblicata sul B.U.R. Campania n.72 del 20/10/2014;

Vista la delibera di G.C. n. 291 del 3/10/2014 di approvazione della Variante al P.U.C. di Adeguamento al P.T.C.P. pubblicata sul B.U.R. Campania n. 72 del 20/10/2014;

Vista la delibera di G.C. n.35 del 27/09/2015 di approvazione definitiva delle modifiche alle N.T.A. del P.U.C.;

Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo n°267 del 18.08.2000;

#### CERTIFICA

che l'immobile individuato nel Catasto Terreni del Comune di Salerno al Foglio di mappa n.39 della particella n.58 è compreso in area che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), come sopra approvato, classifica come **Zona Omogenea B5** "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A". In particolare, la predetta particella, è destinata a *Standard Urbanistici di progetto: "Attrezzature d'interesse comune"*.

Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, indicati nelle relative tavole del P.U.C., sono così articolati per gli immobili come sopra catastalmente individuati:

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- C1 - interventi di restauro.

La predetta particella rientra in Aree Tutelate per Legge ai sensi dell'art.142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 Parte Terza e ss. mm. ed ii., così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli" il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con Determina Dirigenziale prot. Seg. Gen. n.1644 del 08/05/2013.

La suddetta particella rientra, ai sensi degli artt. 136 e 157 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 Parte Terza, nel vincolo della zona denominata "Torre Angellara" dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale n.112 del 16/09/2003.

La particella n.58 del foglio n.39 è, altresì, ricadente nell'ambito di applicazione delle "Misure di salvaguardia della costa", adottate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele con delibera n° 73 del 28/10/2004 il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R. Campania n° 59 del 06/12/2004.

Si informa inoltre, che per gli immobili di seguito elencati, dalle CARTE del Piano per l'Assetto idrogeologico del territorio (nuova P.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele - adottato con delibera del Comitato Istituzionale n°10 del 28/03/2011 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 26 del 26/04/2011, risulta in particolare:

- **RISCHIO IDRAULICO:**  
tutto non ricadenti;
- **PERICOLO IDRAULICO (FASCE FLUVIALI):**  
tutte non ricadenti;
- **RISCHIO FRANE:**  
tutte non ricadenti;
- **PERICOLO FRANE:**  
tutto non ricadenti;
- **RISCHIO COLATE:**  
tutte non ricadenti.

Si rilascia a richiesta dell'Agenzia del Demanio per gli usi consentiti dalla legge.

Salerno li, 9 MAG. 2016

Il Tecnico Istruttore  
geom. Vito Taiani

*Vito Taiani*

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
-arch. *Enrico Motosio*

Il Funzionario  
ing. Pietro Cavallo  
*Pietro Cavallo*



## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 La trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 692,00
Superficie sedime:	mq 306,25
Superficie utile lorda:	mq 313,00
Superficie netta:	mq 266,00
Volume fuori terra:	mc 3.600,00

##### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura 20% della s.u.l.

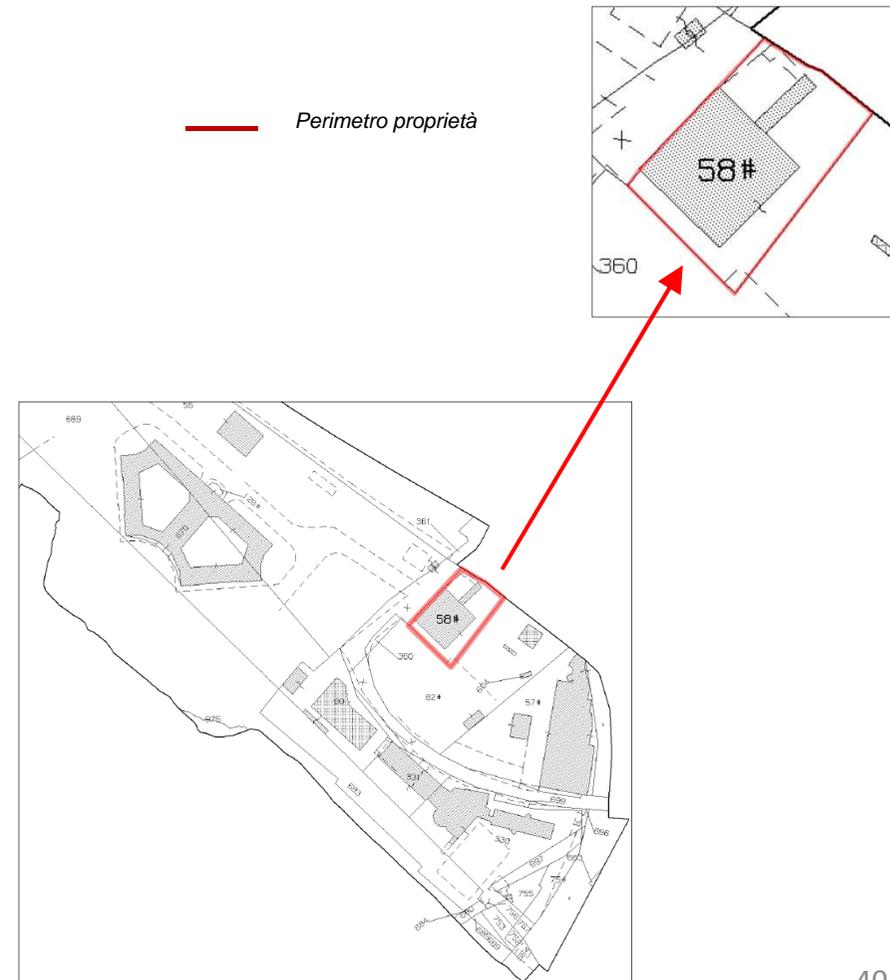
##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie si prevede una destinazione d'uso turistica-ricettiva e culturale

Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

##### **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nelle modalità definite dal P.U.C. del Comune di Salerno e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Salerno.



## 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 s.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 remuneratività 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 agli 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.



### **Partner Promotori**

Agenzia del Demanio  
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

### **Con la partecipazione di**

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo  
Ministero dello Sviluppo Economico

### **Con il sostegno di**

Touring Club Italia  
WWF Italia  
Cittadinanzattiva  
Italiacamp  
CONI  
Federazione Italiana Vela

### **Con il coinvolgimento dei partner DIMORE**

Invitalia  
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune  
Cassa Depositi e Prestiti  
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane  
Istituto del Credito Sportivo  
Confindustria  
Associazione Italiana Confindustria Alberghi  
Ance  
Assoimmobiliare