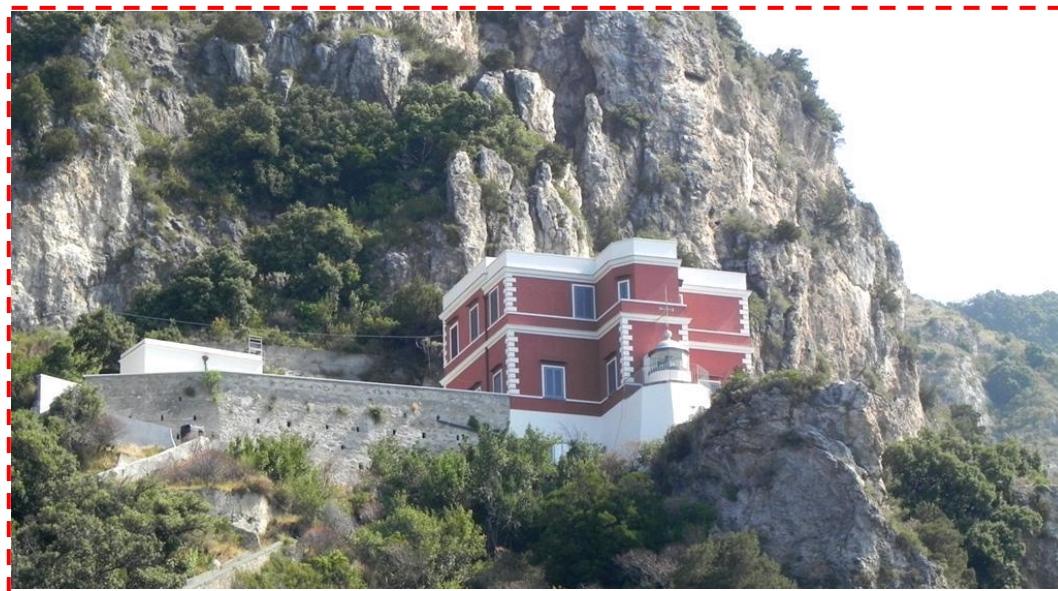




## INFORMATION MEMORANDUM 2024

*per procedura di concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001*

Faro di Capo d'Orso, Maiori (SA) - CAMPANIA



# Indice

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Premessa</b>                                                | pag. 4  |
| <br><b>1. Principi</b>                                         |         |
| 1.1 Filosofia del progetto                                     | pag. 7  |
| 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta         | pag. 8  |
| 1.3 Nuove funzioni                                             | pag. 9  |
| 1.4 Modalità di intervento                                     | pag. 10 |
| <br><b>2. Inquadramento territoriale</b>                       |         |
| 2.1 Contesto geografico                                        | pag. 12 |
| 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico                       | pag. 13 |
| 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali | pag. 16 |
| 2.4. Offerta turistica                                         | pag. 19 |
| <br><b>3. Immobile</b>                                         |         |
| 3.1 Localizzazione                                             | pag. 21 |
| 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo                       | pag. 22 |
| 3.3 Caratteristiche fisiche                                    | pag. 23 |
| 3.4 Documentazione fotografica                                 | pag. 30 |
| 3.5 Rilevanza storico - artistica                              | pag. 36 |
| 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica    | pag. 38 |

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 3.7 Trasformazione | pag. 45 |
|--------------------|---------|

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

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| 4.1 Trasformazione              | pag. 54 |
| 4.2 Strumenti di valorizzazione | pag. 56 |
| 4.3 Percorso amministrativo     | pag. 58 |
| 4.4 Partnership                 | pag. 59 |

## **5. Supporto economico e finanziario**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| 5.1 Cooperazione a supporto del progetto | pag. 60 |
|------------------------------------------|---------|

## **6. Appendice**

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| 6.1 Accordi, provvedimenti e pareri | pag. 61 |
| 6.2 Focus indicazioni progettuali   | pag. 63 |

# Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell'ambiente e della mobilità dolce.

L'attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

**Valore Paese Italia** è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

**Le reti** ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, torri ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni (new); Borghi e Aree Interne (new); Turismo Accessibile (new); Enti del terzo Settore (new).

**FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è un'iniziativa a rete promossa dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviata nel 2015 e punta ad un modello di *lighthouse accommodation*, che promuove una forma di turismo sostenibile legata alla **cultura del mare**, rispettosa del **paesaggio** ed in linea con la **salvaguardia ambientale**.

Il progetto è orientato alla valorizzazione del patrimonio pubblico ricadente nell'ambito costiero, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico sul litorale, attraverso la loro rigenerazione e il loro riuso, non propriamente legati alla ricettività alberghiera, bensì ad un'**ospitalità** intesa in senso più ampio, connessa ad una vasta gamma di attività che vanno dai **servizi socio-culturali, alla didattica e alla ricerca, al tempo libero, allo sport e alla scoperta del territorio**, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la **fruibilità pubblica dell'immobile** e contribuire allo **sviluppo sostenibile e alla promozione locale**.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **concessione di valorizzazione (max 50 anni) ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili;

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta 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 coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

### Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del turismo sostenibile. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.



### 1.3 Nuove funzioni

IL PROGETTO PUNTA alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

*ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI* (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.), *RICERCA* (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.), *PROMOZIONALI*, legate alla cultura del mare, insieme ad eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.) e iniziative di tipo *ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO* (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), *ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO* (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.).

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

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 paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi 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, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

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 successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

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 garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, 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.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

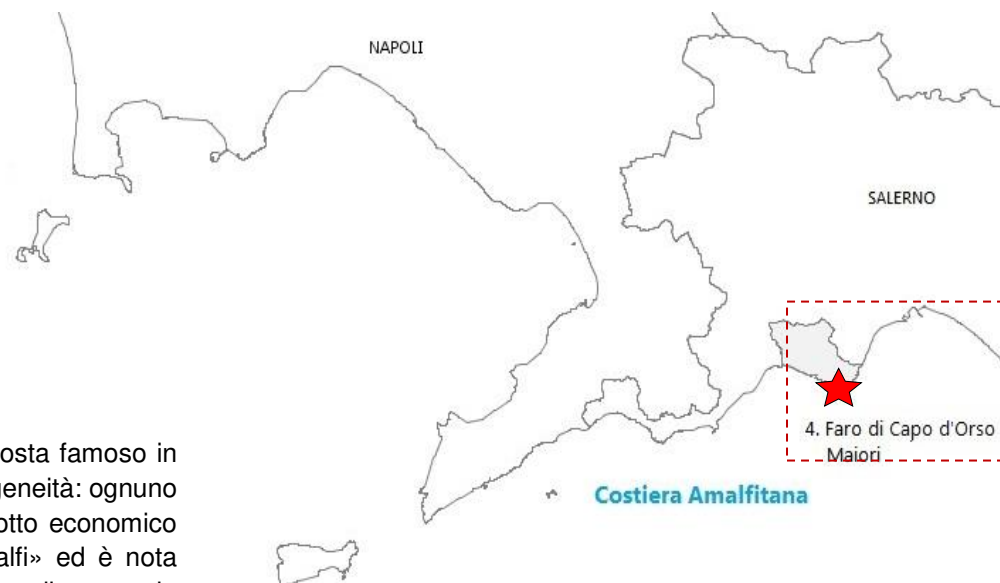
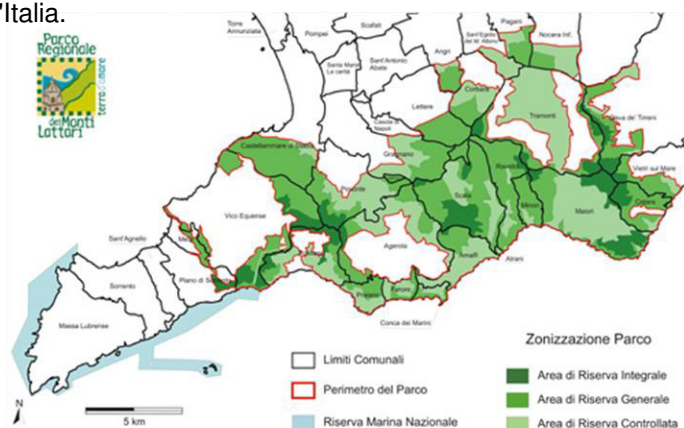
### 2.1 Contesto geografico

#### *La Campania*

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

L'immobile, oggetto del presente studio, è localizzato nella Costiera Amalfitana, a Maiori.

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



L'immobile si trova all'interno del **Parco Regionale dei Monti Lattari** avente estensione di circa 160 Km<sup>2</sup> che investe 27 comuni della Penisola sorrentino-amalfitana, gestito dall'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari, preposto alla tutela istituzionale attiva del patrimonio dei valori e delle vocazioni dei Monti Lattari.

In un'ottica integrata e sistemica, l'Ente Parco si fa promotore della costruzione di una rete ecologica regionale e provinciale, capace di tutelare e valorizzare l'intero paesaggio, inteso come inestimabile bene culturale; nonché di migliorare la qualità della vita delle comunità locali.

La difesa e la valorizzazione della biodiversità animale e vegetale autoctona diventano, dunque, obiettivi prioritari dell'Ente, ai quali si unisce l'attivazione di politiche tese a perseguire uno sviluppo territorialmente sostenibile ed economicamente competitivo delle popolazioni residenti.



## 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 linea; oltre le 140 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)**

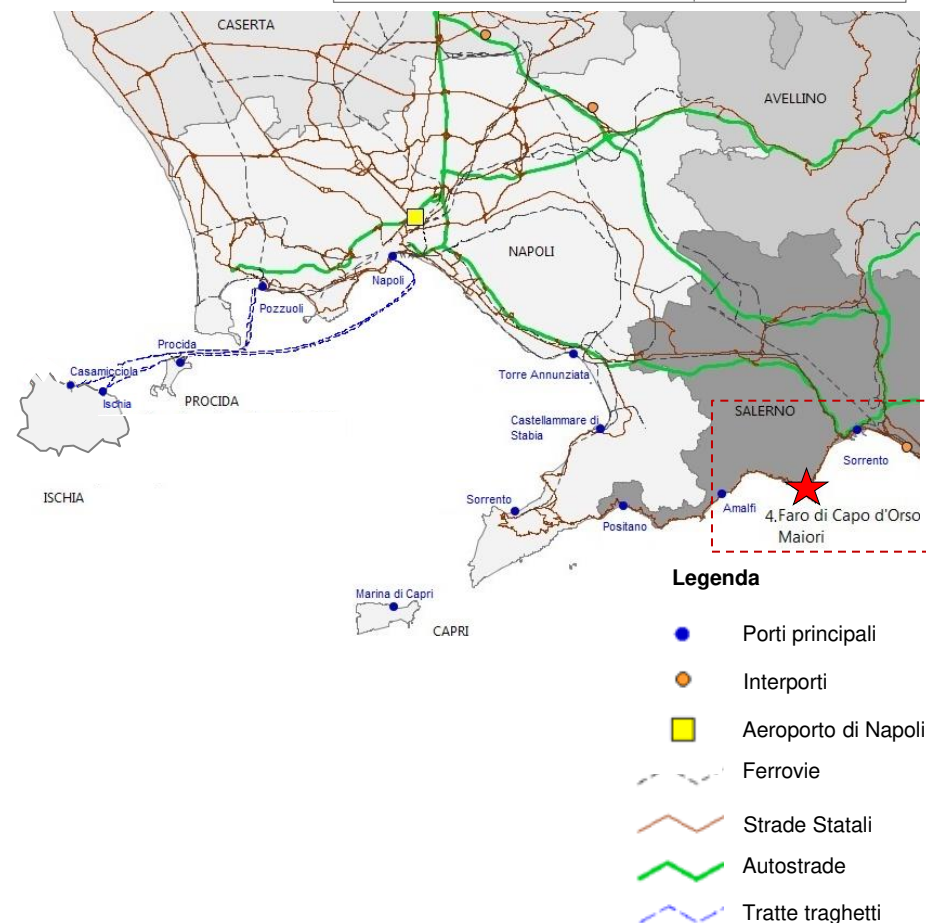
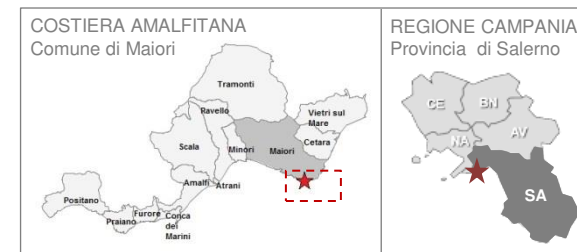
### Collegamenti aerei

In Campania sono presenti 4 aeroporti; il più importante è l'Aeroporto Internazionale di Napoli Capodichino, uno dei più grandi ed importanti di tutta la penisola. Gli altri 3 sono:

- Aeroporto di Capua
- Aeroporto di Caserta-Grazzanise
- Aeroporto di Salerno-Pontecagnano

### Collegamenti marittimi

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

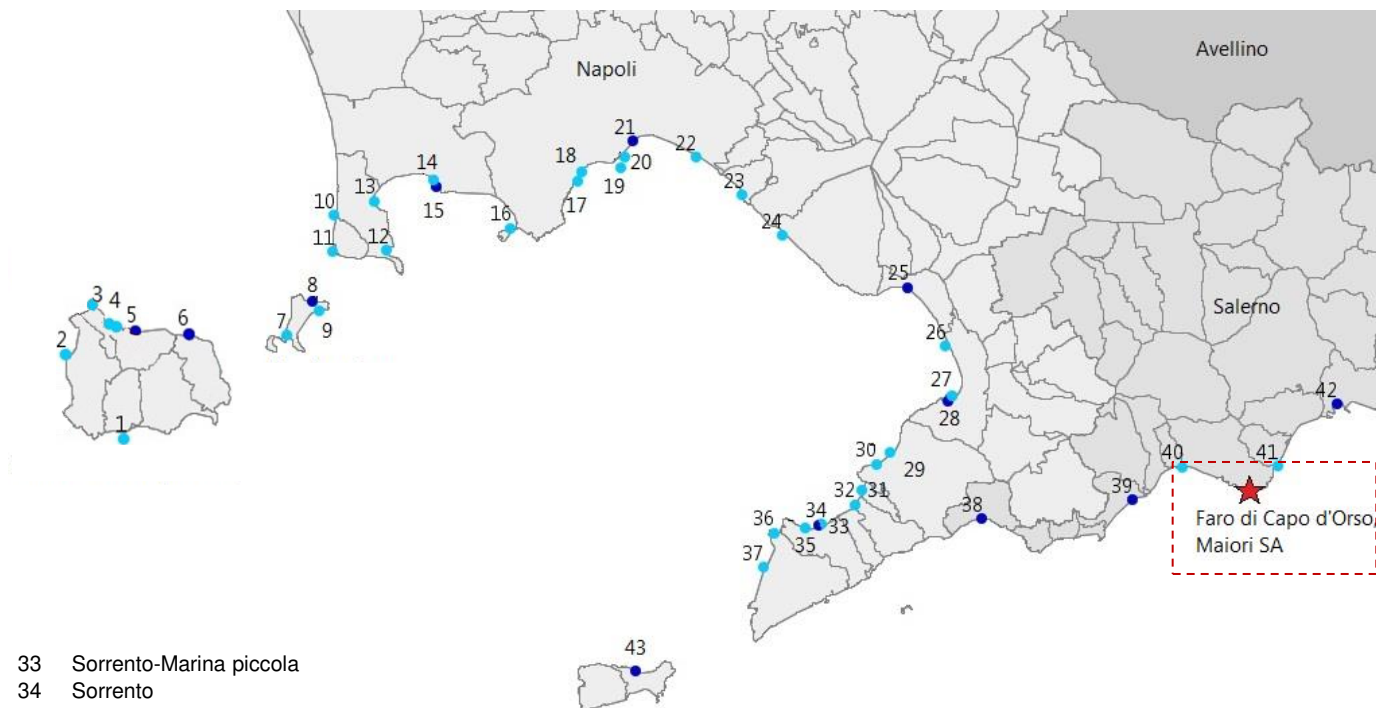


## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

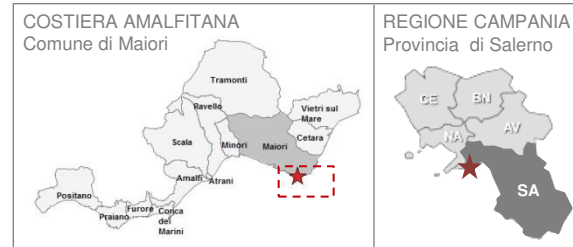
### Sistema portuale

#### Elenco e localizzazione dei porti

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

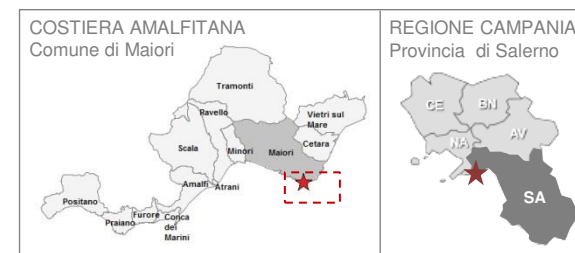


● Porto Turistico  
● Porto Principale



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

### Focus porti turistici

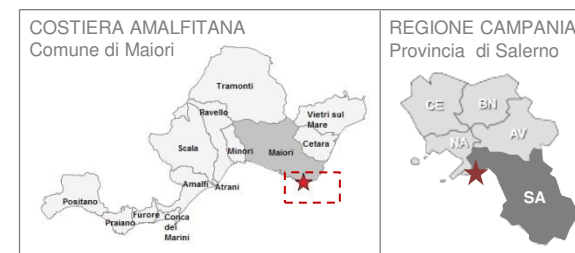


| Porti turistici   | Posti Barca | Lunghezza max barche | Pescaggio barche                                       | Servizi nautici offerti                                                                                                                                                                                                                                | Distanza dal faro |
|-------------------|-------------|----------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>39. 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. | 4,4 NM            |
| <b>40. 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.                                                                                         | 2,4 NM            |
| <b>41. 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.                              | 1,5 NM            |



## 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

### *Attrattività culturali locali: patrimonio storico-culturale della Costiera Amalfitana*

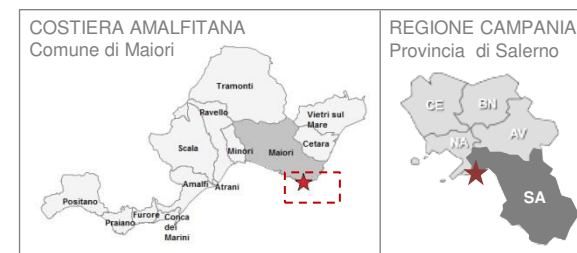


La **Costiera Amalfitana** rappresenta la somma di tante specificità che convivono armoniosamente tra loro, qui ogni metro quadro è segnato dalla tipicità: un paesaggio mozzafiato che custodisce secoli di arte, storia e cultura al punto che la Costiera Amalfitana è stata dichiarata Patrimonio dell'Umanità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

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

## 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

### *Attrattività culturali locali: patrimonio storico-culturale di Maiori*



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

### **Capo d'Orso**

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

## 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

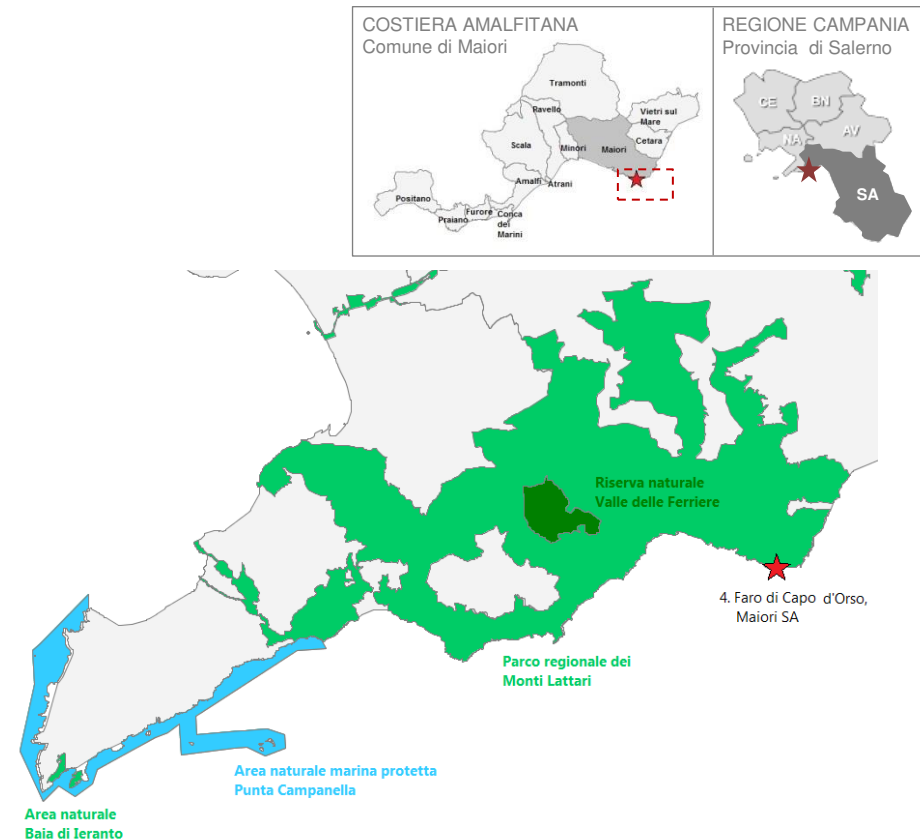
### *Patrimonio naturalistico della Costiera Amalfitana*

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

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

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

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



## 2.4 Offerta turistica

### *Sport ,divertimento e benessere*

#### Sport

A Furore, un paese tra Amalfi e Positano è possibile praticare il *climbing* e il *trekking*. I sentieri che attraversano il territorio, ripercorrendo gli antichi tratturi della cultura contadina, sono una delle attrazioni del luogo; le Mulattiere e i sentieri si snodano per colline a picco sul mare e portano tra i limoneti e i piccoli orti. Tra i sentieri più conosciuti: il *Sentiero degli Dei* da Agerola a Nocelle e quello della *Baia di Ieranto*; inoltre quelli di *Punta Campanella*, del *Santuario dell'Avvocata* che porta fino alla vetta del Monte Falesia, e della *Torre dello Ziro*. Infine quello del *Vallone delle Ferriere* un sentiero boscoso attraversato da ruscelli dove affiorano imponenti resti in muratura di ferriere medievali.

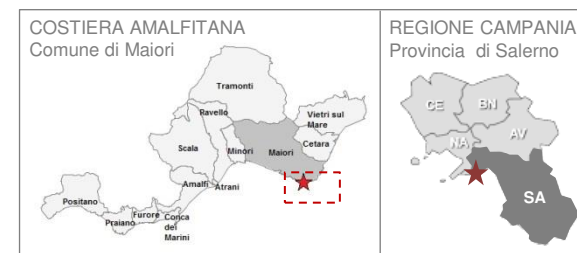
Tra le attività offerte dalla costiera amalfitana, vi sono le **escursioni in mare**. In tutte le località di questo territorio si possono affittare barche per intraprendere mini-escursioni, toccando le spiagge principali della costiera e le suggestive calette raggiungibili solo via mare. Inoltre il territorio propone *immersioni subacquee* e *snorkeling* per scoprire le bellezze sottomarine della costiera amalfitana, una natura calcarea che rende l'ambiente marino ricco di grotte, cavità e angoli nascosti dove poter ammirare le bellissime varietà di pesce azzurro e, per i più fortunati, ammirare i delfini.

#### Divertimento

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

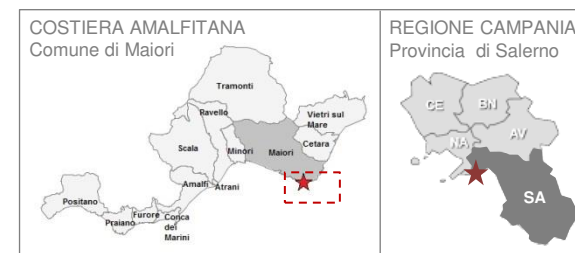
#### Eventi e feste

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



## 2.4 Offerta turistica

### Enogastronomia e artigianato



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

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

Nei secoli, a Maiori, i pezzi di legno trascinati a riva dalla risacca dopo le giornate di mare grosso, vengono recuperati e ripuliti e sapientemente modellati, assumendo la forma di piccole sculture, che sono vendute nelle piccole botteghe artigiane.

## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

Viabilità principale:

-  Autostrada (A)
-  Strada Statale (SS)

 Viabilità secondaria

 Collegamenti via mare

 Porti principali

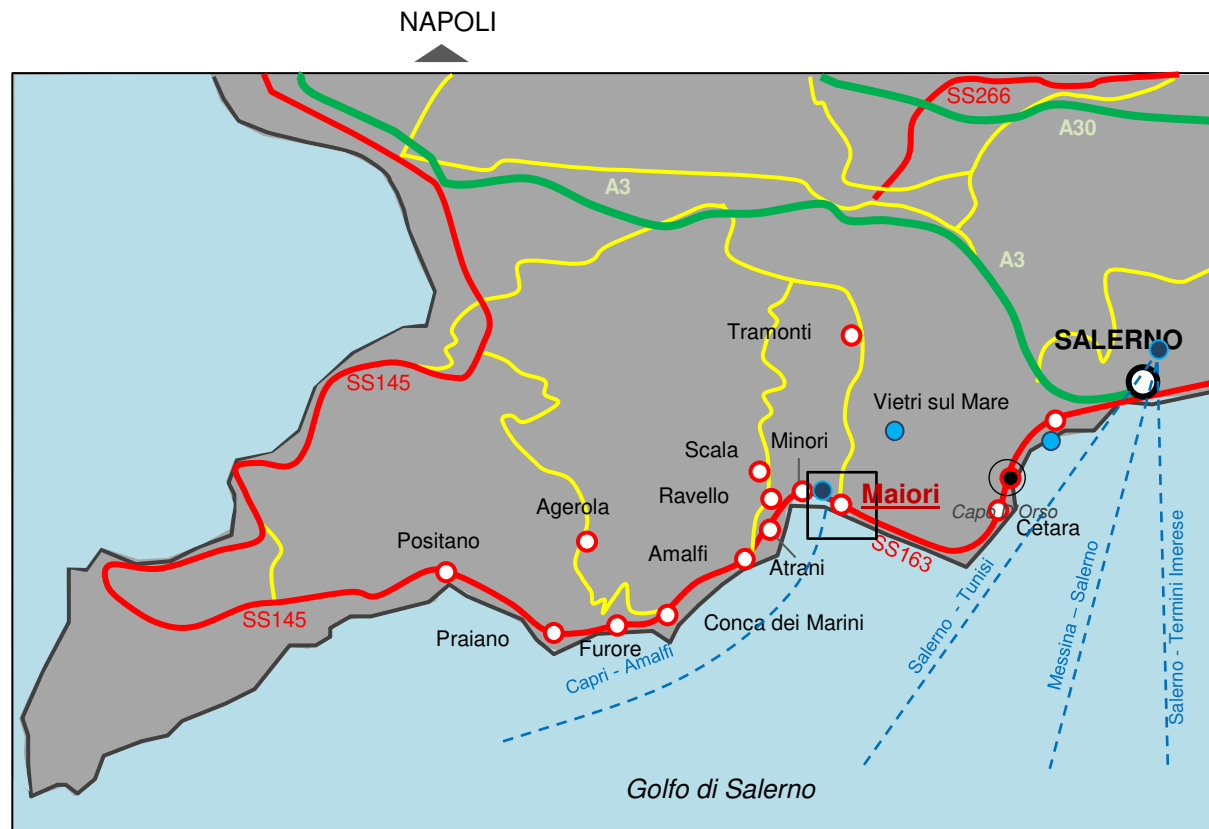
 Porti turistici

 Comuni della costiera amalfitana

 Centro urbano di riferimento del bene

 Localizzazione bene

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



COMUNE DI MAIORI  
- 5.588 abitanti



PROVINCIA DI SALERNO  
- 158 comuni  
- 1.106.506 abitanti



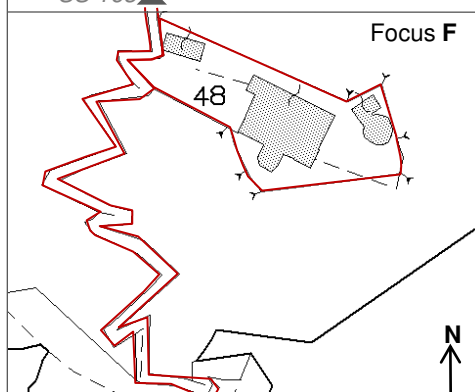
## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

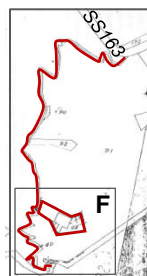
Il faro è ubicato nelle immediate vicinanze di Maiori, lungo la costiera amalfitana, a strapiombo sul mare, accessibile dalla strada costiera tramite un suggestivo percorso gradonato, che si apre nella macchia mediterranea e scende fino alla costa. La struttura fu edificata per volere dell'Ufficio del Genio Civile nel 1882. Nell'anno 1903, dopo alcuni lavori di ristrutturazione ed alcune modifiche, l'immobile passò alla Marina Militare Italiana, divenendo un faro di avvistamento e segnalazione. Il bene è stato dichiarato di interesse particolarmente importante con decreto n. 168 del 07/07/2003 ai sensi del D.Lgs n. 490/99, emesso dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Campania. Il complesso, recentemente ristrutturato, è costituito da tre corpi di fabbrica isolati: due magazzini e l'edificio principale, quest'ultimo sviluppato su due piani fuori terra, originariamente destinato ad alloggio del fanalista. I prospetti, intonacati, hanno cornici marcapiano, l'ultimo livello verso il mare presenta marcapiani sfalsati. Le bucature sono prevalentemente regolari e di forma quadrangolare, la copertura è piana. Il faro, caratterizzato da una lavorazione a bugnato sugli spigoli, presenta un avancorpo centrale in cui è ubicato il fanale. La lanterna è in uso governativo alla Marina Militare.

SS 163



#### DATI CATASTALI

Comune di Maiori  
NCT  
Foglio 18, p.lle 48, 49.  
NCEU  
Foglio 18, p.lle 48-49  
sub.1.



— Perimetro proprietà



COMUNE: Maiori (SA)

● LOCALITA': Erchie – Capo d'Orso

INDIRIZZO: S.S. 163, snc

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

DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Buono

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



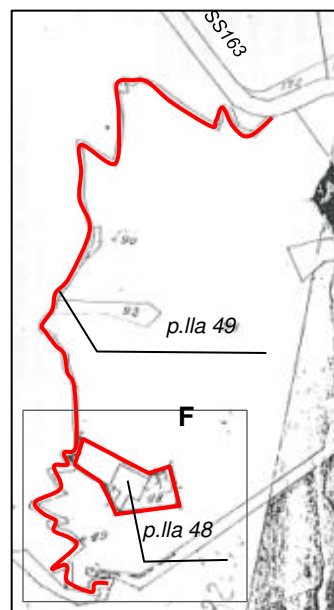
(\*) di cui p.la 48 mq 652  
(\*\*) di cui fabbr. principale mq 326  
(\*\*) N.B.:  
SL post-ristrutturazione mq 373  
di cui Fabbr. principale mq 305

### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

- Il complesso è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria da parte del Provveditorato alle OO.PP. I lavori hanno previsto anche l'eliminazione delle superfetazioni - un vano sul piano di copertura (38 mc ca) e un volume esterno sul prospetto nord-ovest (29 mc ca) – ed alcuni adeguamenti normativi, nonché la ristrutturazione architettonica e statica del complesso.
- Alcuni lavori, inizialmente previsti nel *Progetto Definitivo*, non sono state più realizzati; tra questi si ricorda la struttura esterna in vetro dell'ascensore e il vano vetrato del corpo scala che avrebbero dovuto collegare anche il terrazzo di copertura con il resto del fabbricato.

(\*) Consistenze dedotte



— Proprietà

#### DATI DIMENSIONALI RIFERITI ALLE PARTICELLE CATASTALI 48 + 49

(pari rispettivamente a mq 652 + 798 = mq 1.450\* di sup. catastale con inclusione del percorso d'accesso)

##### ANTE LAVORI (\*)

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

##### Dettagli consistenze edificio principale (\*)

|                      |    |       |
|----------------------|----|-------|
| Superficie di sedime | mq | 159   |
| Superficie lorda     | mq | 326   |
| Volume               | mc | 1.357 |

##### POST LAVORI (\*)

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

##### Dettagli consistenze edificio principale (\*)

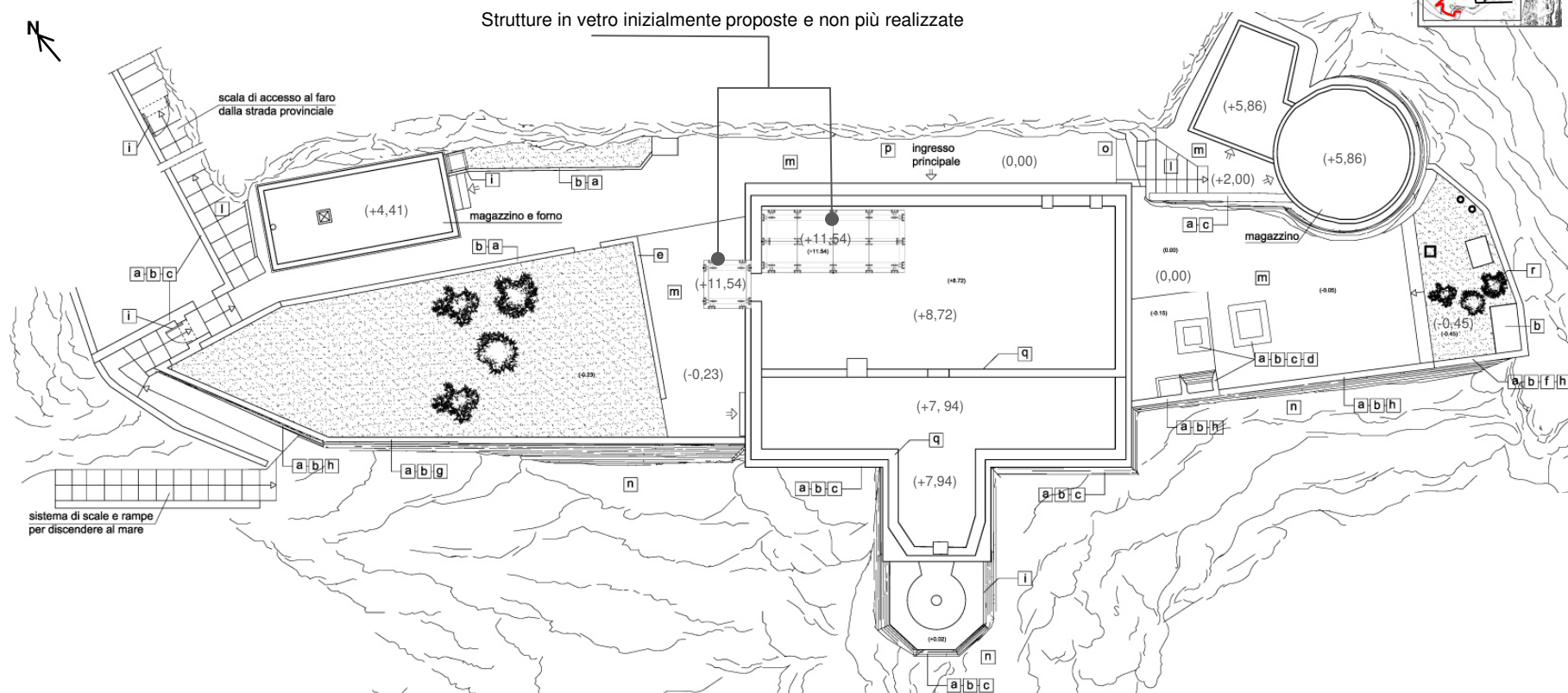
|                      |    |       |
|----------------------|----|-------|
| Superficie di sedime | mq | 155   |
| Superficie lorda     | mq | 305   |
| Volume               | mc | 1.210 |

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

### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

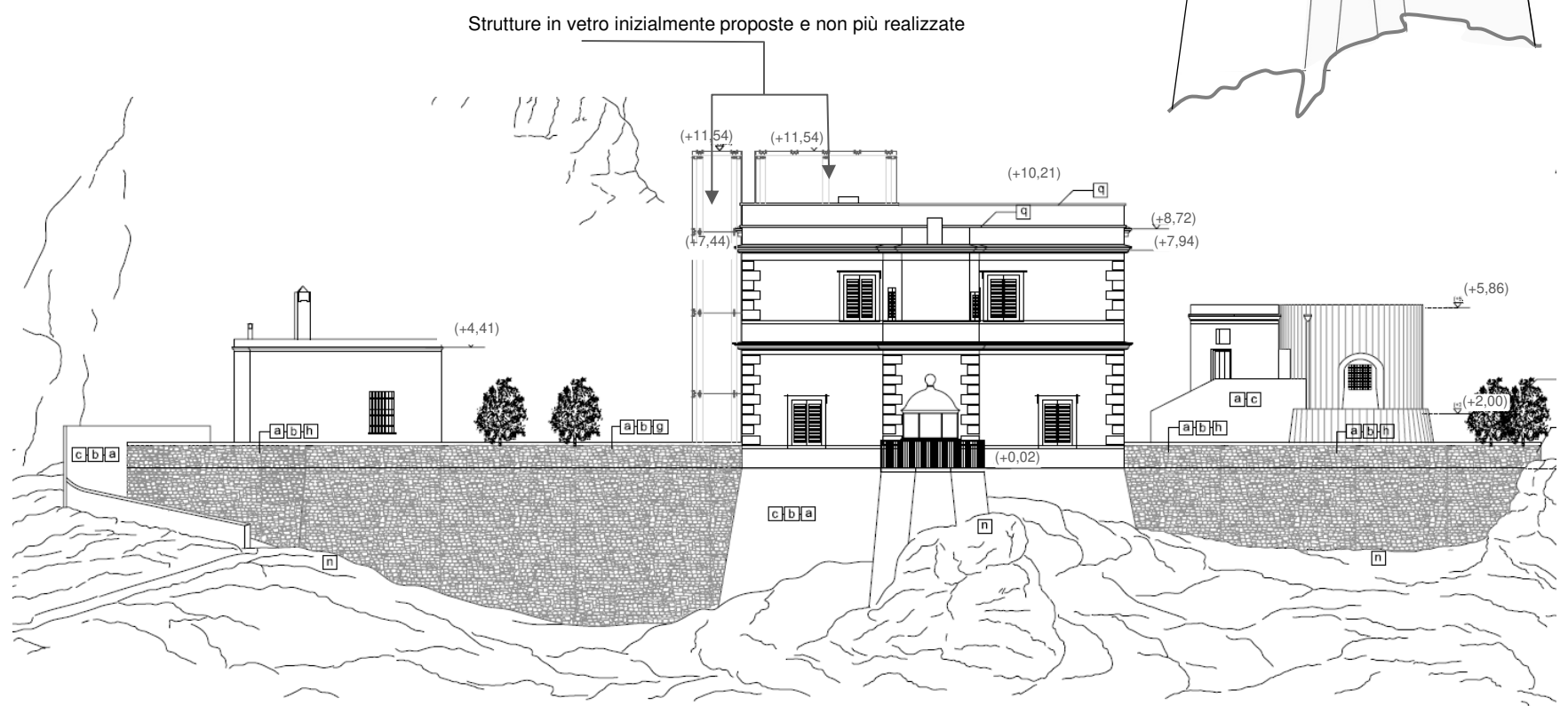
#### PLANIMETRIA GENERALE POST LAVORI



### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### *Dati generali*

#### PROSPETTO PRINCIPALE POST LAVORI (FRONTE SUD-OVEST)

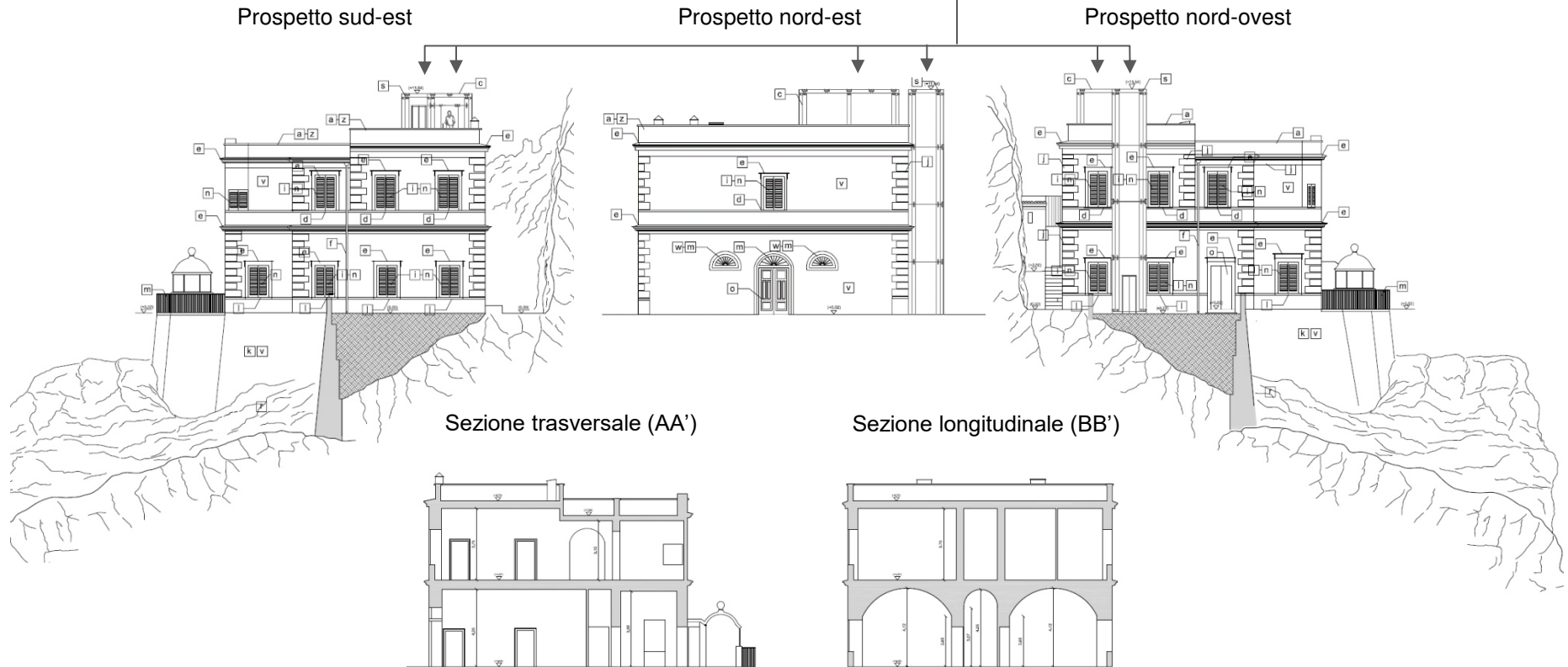


### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### *Dati generali*

GLI ALTRI PROSPETTI E LE SEZIONI POST LAVORI

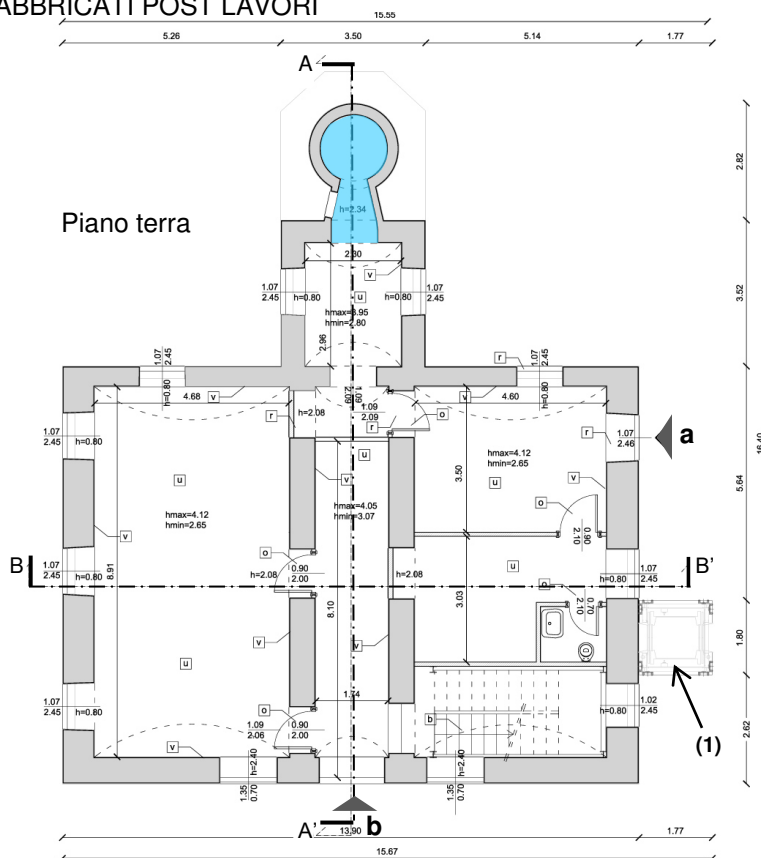
(Strutture in vetro inizialmente proposte on più realizzate)



### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

#### PIANTE FABBRICATI POST LAVORI

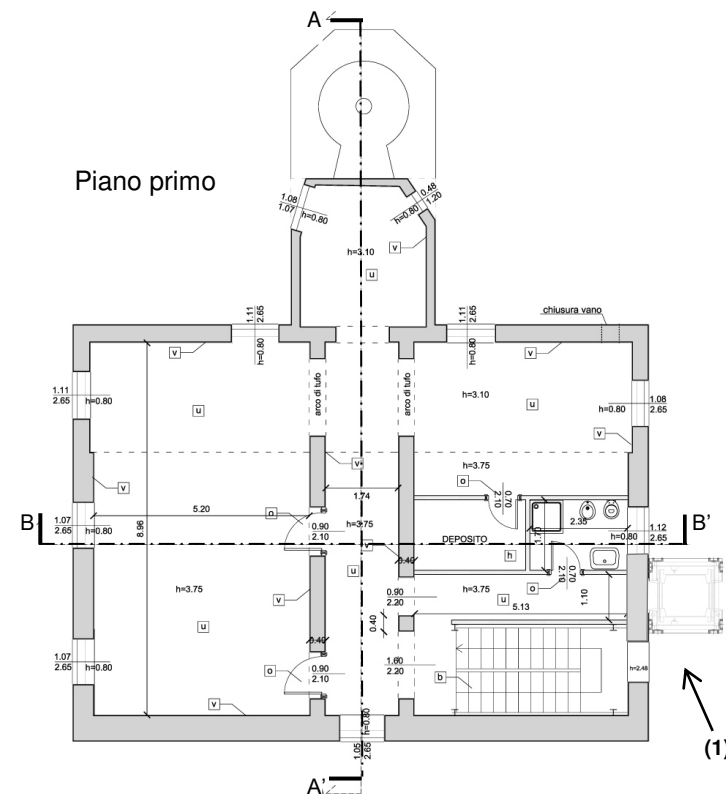


#### LEGENDA

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

Accessi (a, b)

(1) Ascensore in vetro non più realizzato



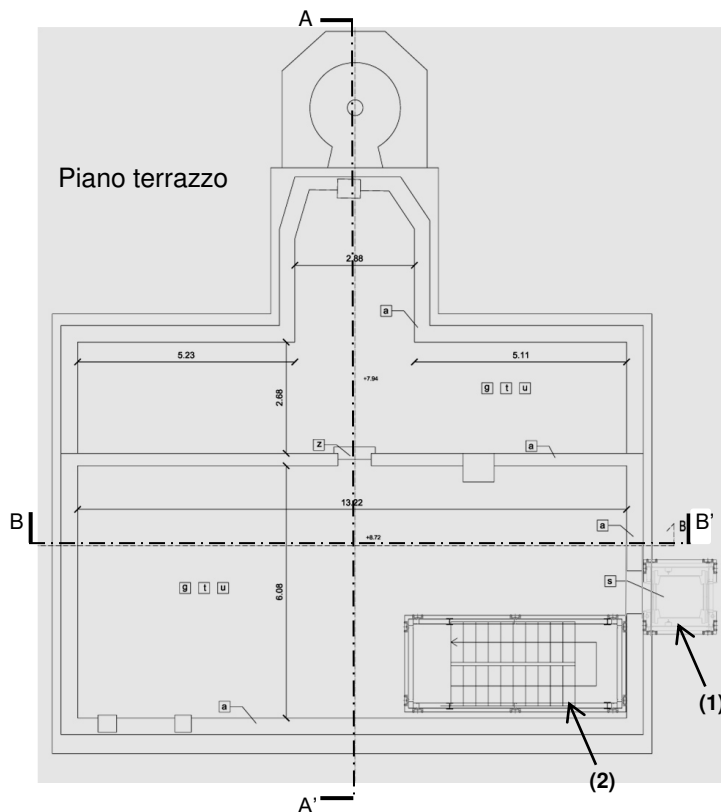
#### (\*) NOTA:

Al fine di consentire la manutenzione della lanterna ne dovrà essere garantito l'accesso alla M.M.

Sono, inoltre, in corso attività di ripresa in consegna di parte dell'area in uso governativo alla M.M. con esclusione della lanterna (il retino azzurro riporta il perimetro aggiornato delle nuova area in uso governativo alla M.M.).

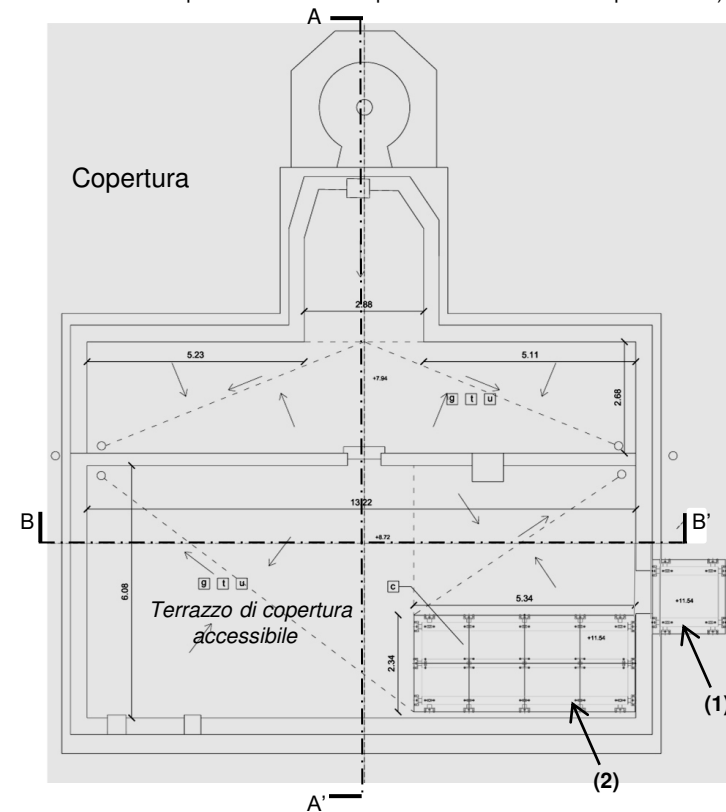
### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### PIANTE FABBRICATI POST LAVORI



#### LEGENDA

- (1) Ascensore in vetro inizialmente proposto e non più realizzato
- (2) Struttura in vetro inizialmente proposta e non più realizzata (l'accesso al terrazzo di copertura è comunque possibile tramite una botola con apertura scorrevole posizionata in corrispondenza dell'ultima rampa di scale)

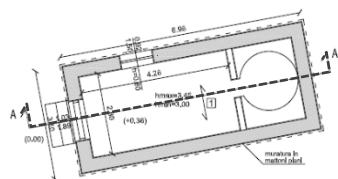


### 3.3 Caratteristiche fisiche

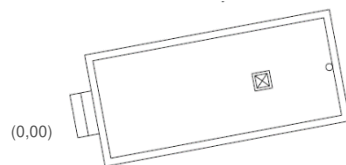
#### Dati generali

PIANTE FABBRICATI POST LAVORI

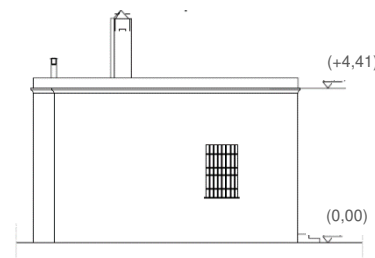
Fabbricato adibito a magazzino - forno



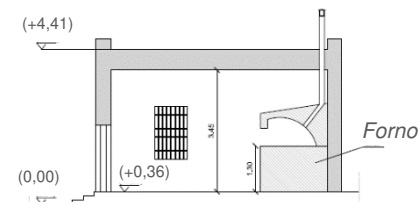
Piano terra



Copertura

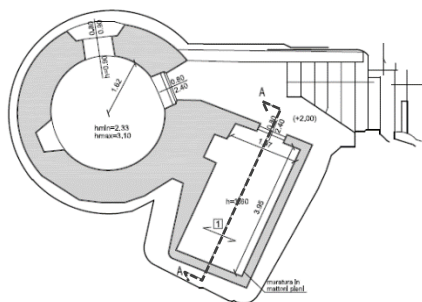


Prospetto

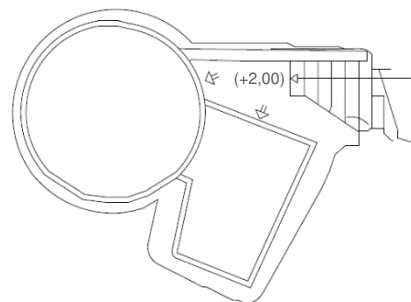


Sezione A-A

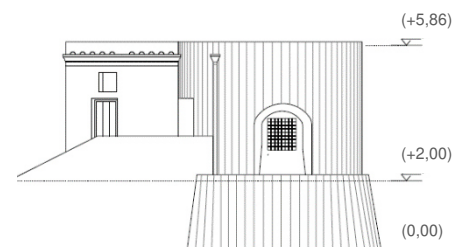
Fabbricato adibito a magazzino (*struttura originaria del faro*)



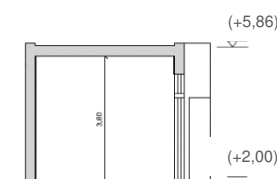
Piano terra



Copertura



Prospetto

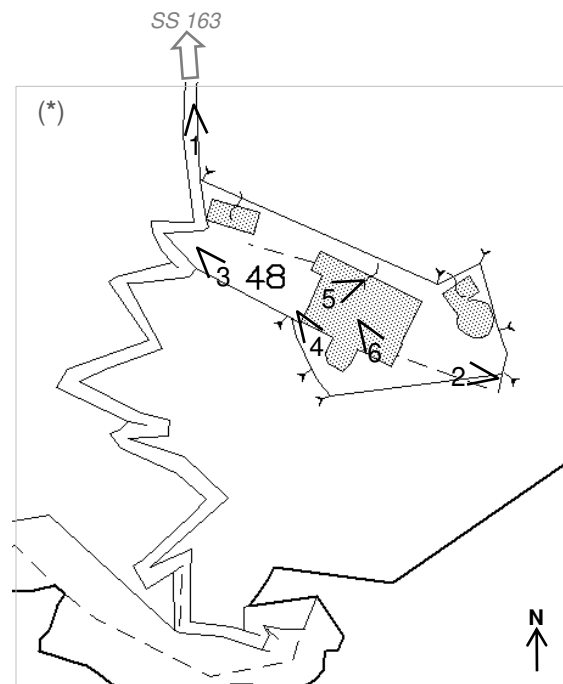


Sezione A-A



### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica

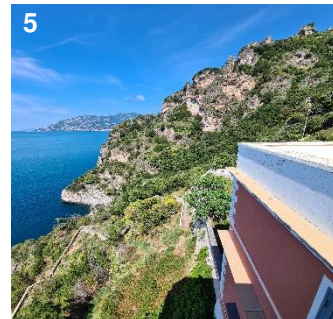
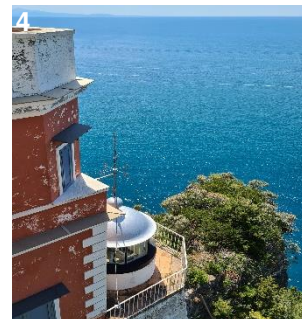


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

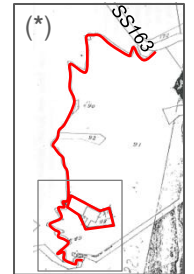
— Perimetro proprietà



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

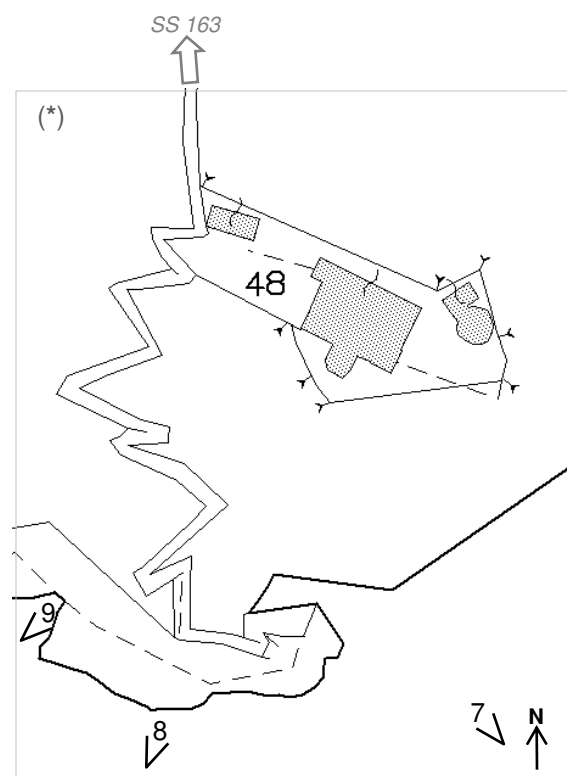


Viste prospettiche della costa e del faro dal piazzale e dal faro



### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica

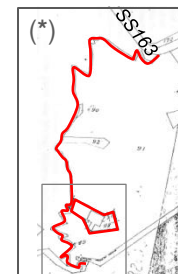


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

— Perimetro proprietà

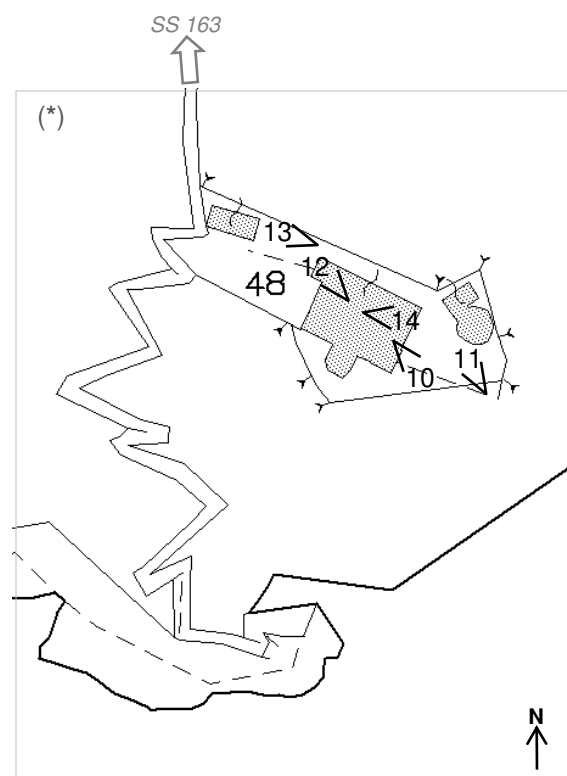


Viste prospettiche della location e del faro dal mare



### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica

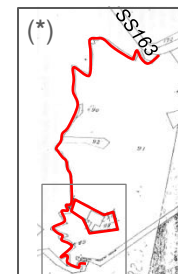


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

— Perimetro proprietà

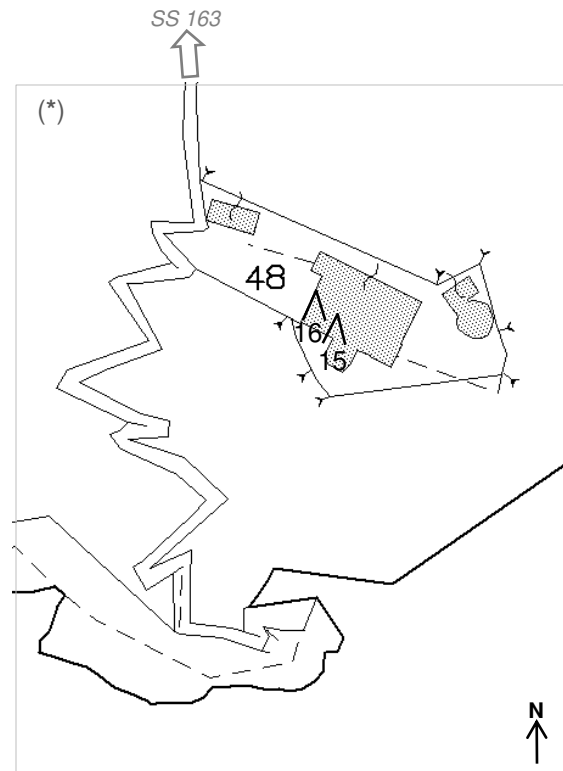


Viste prospettiche dal faro degli spazi esterni di pertinenza



### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

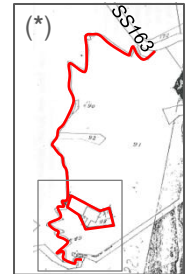
#### Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

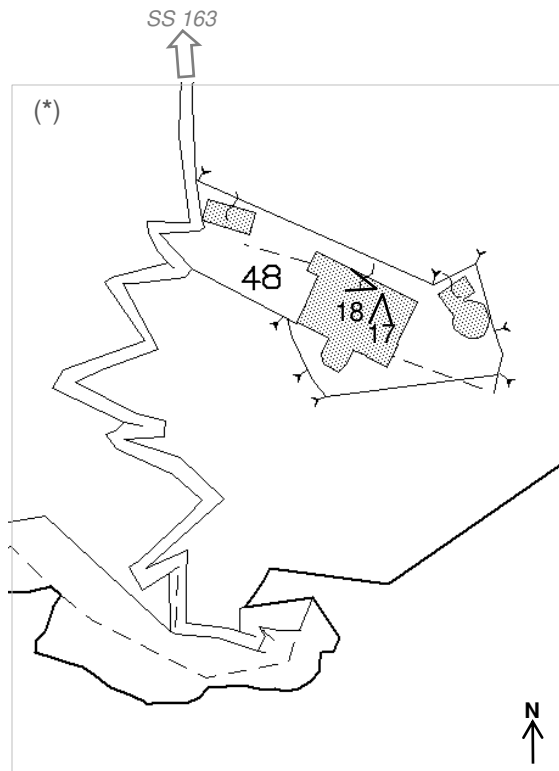


Viste prospettiche interne: lo spazio in uso governativo (parte del p.t.).



### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

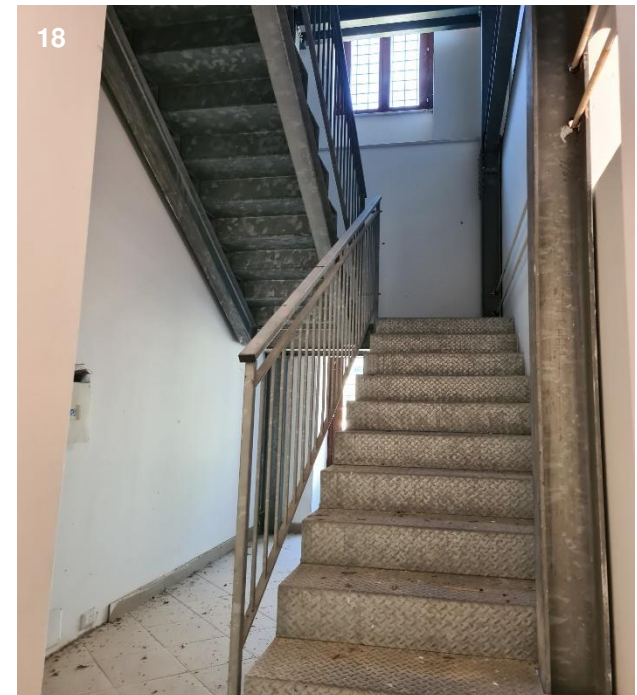
#### Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

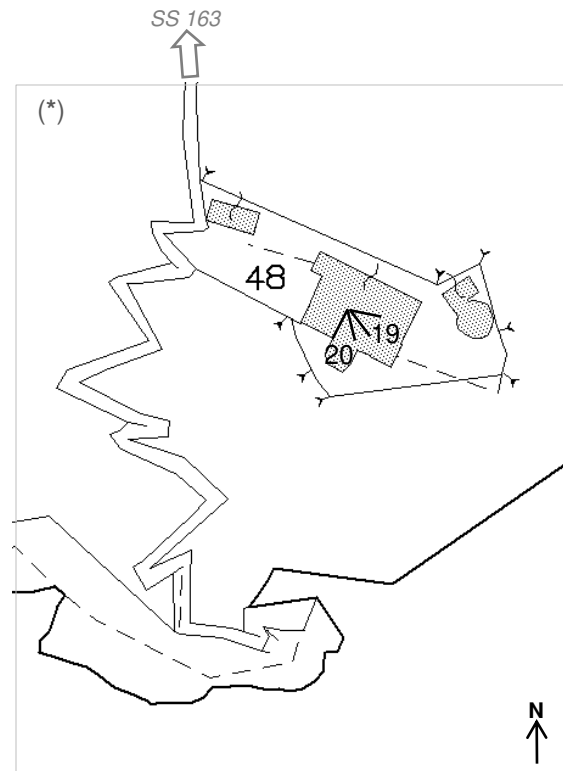


Viste prospettiche interne: lo spazio da concedere (parte del p.t.).



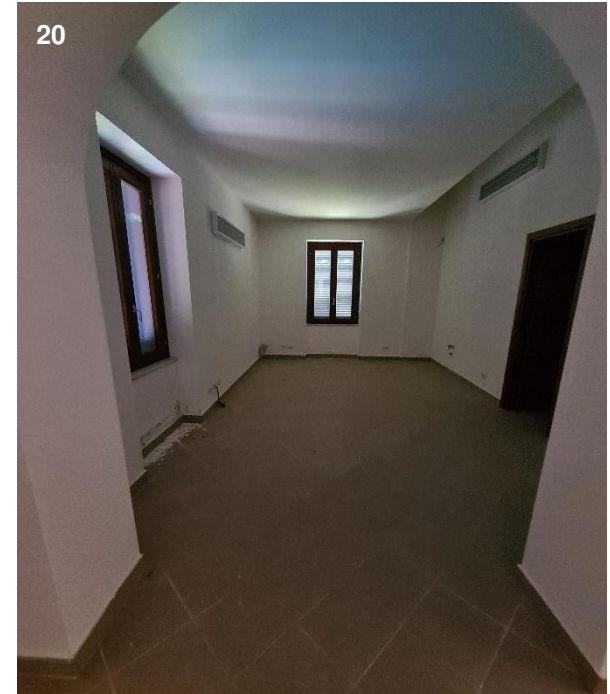
### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica

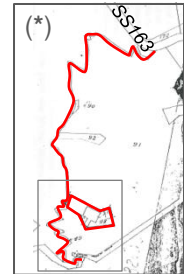


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

— Perimetro proprietà



Viste prospettiche interne: lo spazio da concedere (parte del p.p.).



### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

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

#### ALTRI VINCOLI

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

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

  
*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI  
DELLA CAMPANIA  
DEC N 168 27 LUG. 2003  
IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n.165;  
VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n.368;  
VISTO il Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali;  
VISTO il D.P.R. 29 dicembre 2000 n.441 con il quale è stato emanato il Regolamento recante le norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;  
VISTA la delega rilasciata l'8 giugno 2001 dal Direttore Generale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;  
VISTO l'art.822 del Codice Civile;  
VISTA la nota prot. 7547 del 4/03/03 con la quale il competente Istituto ha proposto a questa Soprintendenza Regionale l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi del Titolo I Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490 dell'immobile appresso descritto;  
RITENUTO che l'immobile denominato FARO DI CAPO D'ORSO sito in provincia di SALERNO Comune di MAIORI, segnato in catasto al foglio n. 18, particella n. 48, confinante con la particella 91 su tre lati, come dalla unita planimetria catastale, di proprietà del Demanio dello Stato, presenta interesse particolarmente importante ai sensi del citato Decreto Legislativo n. 490/99, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

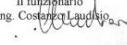
D E C R E T A

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

  
IL SOPRINTENDENTE REGIONALE  
S. De Caro

  
*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E DEMOETNOANTROPOLOGICO DI SALERNO E AVELLINO  
Maiori (Sa) : Il Faro di Capo d'Orso  
(distinto in catasto al Fig. 18, p.lla 48)  
Relazione tecnico-scientifica

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

Il funzionario  
Ing. Costantino Laudadio  


Visto IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Francesco Prosperetti  


-----  
BIBLIOGRAFIA:  
M.FASULO, *La Penisola sorrentina*, NAPOLI 1906  
V.MORELLI, *I barbareschi contro il Regno di Napoli*, NAPOLI 1920  
G.ALBIL, *La funzione dei porti nell'Italia meridionale*, Atti del XI Congresso Geografico Italiano, NAPOLI 1930  
A.SCHIAVIO, *Itinerari della costa di Amalfi*, MILANO-ROMA, 1941  
G.BARBARELLI, *I Porti d'Italia*, NAPOLI 1959  
A.CAFFARO-G.GARGANO, *Costiera Amalfitana. Guida storico-artistica*, SALERNO 1978  
G.PRIMICERIO, *Storia e guida della città di Maiori*, SALERNO 1980  
G.PRIMICERIO, *La città di Maiori dalle origini ai tempi moderni*, NAPOLI 1983

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

### 3.5 Rilevanza storico-artistica

**AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE**

Parere positivo (intermedio) emesso dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Salerno ed Avellino, con nota n. 12897 del 4 settembre 2015.

La concessione è stata autorizzata nel 2015 a condizione che

- l'accesso all'area venga assicurato attraverso gli attuali percorsi e sentieri che non potranno subire modifiche ma soltanto interventi di miglioramento da valutare nelle sedi istituzionali previste dalla parte quarta del D.Lg.vo 42/2004 con le procedure previste dall'art. 46 e tali da non pregiudicare l'equilibrio paesaggistico dell'area, patrimonio UNESCO.

**AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE**

E' stato richiesto nuovo parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Salerno ed Avellino, con nota n. 6495 del 23 aprile 2024 e successiva richiesta di riattivazione prot. 9101 del 7 giugno 2024. Il parere è stato reso con decreto n.490 del 5 settembre 2024

La concessione è stata autorizzata nel corso del 2024 a condizione che

- l'accesso all'area venga assicurato attraverso gli attuali percorsi e sentieri che non potranno subire modifiche ma soltanto interventi di miglioramento da valutare con le procedure previste dall'art. 146 – Parte Terza del Codice dei Beni Culturali, tali da non pregiudicare l'equilibrio paesaggistico dell'area, patrimonio UNESCO;
- pur concordando in linea di principio con l'intento di promozione turistica dell'area, bisognerà acquisire preventivamente l'autorizzazione della Soprintendenza competente in merito all'attuazione del progetto definitivo;
- bisognerà acquisire, inoltre, l'autorizzazione della Soprintendenza competente per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni tutelati, a norma dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. N. 42/04, bisognerà, comunicare alla stessa eventuali mutamenti di destinazione d'uso che dovranno essere comunque compatibili con il carattere storico architettonico del complesso e tali da non recare pregiudizio alla sua conservazione.



### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

**!** La valorizzazione è inquadrata in un accordo tra Agenzia del Demanio e Comune di Maiori (Dichiarazione Comune di Intenti prot. 10159 del 30 luglio 2015). Non si è previsto dover richiedere nuovi accordi seppur il Comune di Maiori abbia confermato il proprio interesse a valorizzare e salvaguardare il bene

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI**

**L.R. n. 14/1982;**

**L.R. 22.12.2004, n. 16 e ss.mm.ii (\*) - "Norme sul governo del territorio"**

*Nota: L'art. 24 della suddetta L.R. prevede l'adeguamento al PUC come nuovo strumento urbanistico comunale; l'art. 15 co. 3 prevede l'adozione del PTR.*

*(\*) Modifiche e integrazioni apportate da: **L.R. 11.08.2005 n. 15** (B.U.R. 18 agosto 2005, n. 40) , **L.R. 19 .01.2007 n. 1** (B.U.R. 22 gennaio 2007, n. 7) , **L.R. 30 .01.2008 n. 1** (B.U.R. 4 febbraio 2008, n. 5 bis).*

#### **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

##### **Piano Territoriale Regionale (PTR) - Campania**

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

##### **Programma Operativo Regionale (POR) Campania FESR 2014 - 2020.**

Adottato con D.G.R. n. 647 del 15/12/2014 (B.U.R. Campania - N. 85 del 22 dicembre 2014; quadro di riferimento per l'utilizzo delle risorse comunitarie del FESR – Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale).

##### **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) – Salerno**

Adottato con D.G.P. n. 31 del 06/02/2012 e approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012 .

##### **Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) della Penisola Sorrentino-Amalfitano**

Approvato ai sensi della L. 431/1985 con la L.R. 27 giugno 1987, n. 35. B.U.R. Campania n. 40 del 20 luglio 1987).

Il PUT ha valenza di Piano Paesistico.

#### **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE**

##### **Variante Generale di adeguamento del P.R.G. di Maiori al Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) della Penisola Sorrentina**

Approvato con Decreto el 26.07.2002 del Presidente della Comunità Montana della Penisola Sorrentina (B.U.R.C. n. 40 del 26.08.2002)

##### **Piano di Recupero del Centro Storico di Maiori**

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 168 del 16 settembre 2013.

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

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

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Piano Territoriale Regionale - Campania

Approvato e pubblicato con L.R. n. 13 del 13.10.2008

#### LEGENDA

##### DISCIPLINA DEL TERRITORIO

##### 1 - Aree protette e siti Unesco Patrimonio dell'Umanità

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

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

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

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

-  Dominante: Paesistico - culturale – ambientale

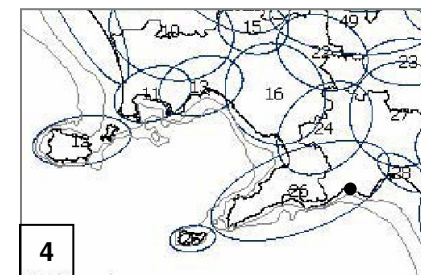
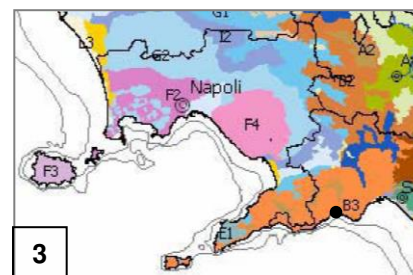
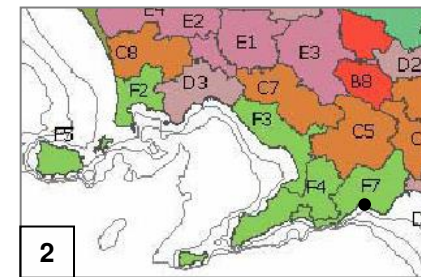
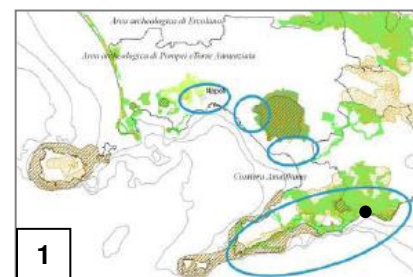
F7 *Penisola Amalfitana*

##### 3 - Sistemi di terre

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

##### 4 – Schema di articolazione dei Paesaggi della Campania

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



● 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

## 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

### Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Salerno

Approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012

#### LEGENDA

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

- F7** La Costiera Amalfitana e la centralità di Cava de' Tirreni: La costiera amalfitana (F7)  
 ..... Campi territoriali complessi: Costa Salernitana, Costa Sorrentina

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

-  Aree ad elevata biodiversità (reale o potenziale)  
 Zone cuscinetto con funzione di filtro protettivo nei confronti delle aree a maggiore biodiversità e naturalità rispetto agli effetti deleteri della matrice antropica  
 Ambiti di media ed elevata biodiversità (reale o potenziale) caratterizzante *Insule e Core Areas* della rete  
 Difesa e/o monitoraggio delle coste per la mitigazione del fenomeno dell'erosione costiera  
 Prevenzione, mitigazione e monitoraggio delle aree ad elevato rischio naturale ed antropico, fenomeni franosi, esondazioni, erosione costiera, inquinamento acque  
 Tutela e salvaguardia dell'integrità fisica delle coste alte

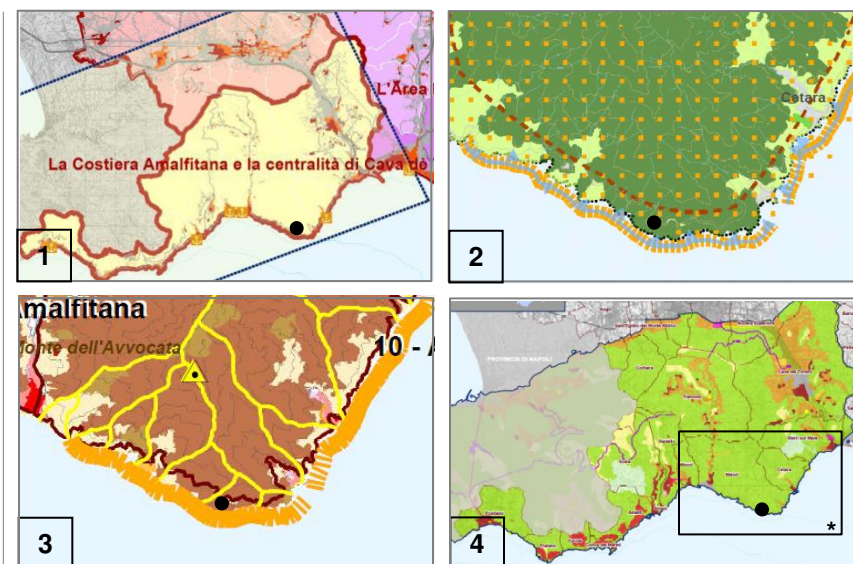
#### 3. LE UNITA' DI PAESAGGIO PROVINCIALI

-  Aree dei rilievi montani con valenza ecologica localmente alta  
 Coste alte, falesie  Viabilità al 1886

#### 4. I PIANI PAESAGGISTICI

- Il PUT della Penisola Sorrentina – Amalfitana (cfr. più avanti tav. PUT del PTCP) \*  
 Tutela dell'ambiente naturale  Limiti bacini idrografici principali

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



● Localizzazione immobile

#### LEGENDA STRALCI TAVOLE P.T.P.C.

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

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PTCP - RAPPORTO AMBIENTALE – SCHEDA N. 4

Realizzazioni di tracciati in variante alla SS 163 (tratti Maiori – Minori; Maiori – Vietri sul Mare; Cetara) ricadenti in Aree SIC e ZPS.

#### LEGENDA



Siti di Interesse Comunitario - SIC

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

*SIC IT8050051 (Valloni della Costiera Amalfitana)*



Zone a Protezione Speciale – ZPS

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



Tracciati di progetto (in variante alla SS163)



Rete stradale esistente



Centri abitati

- Faro di Capo d'Orso



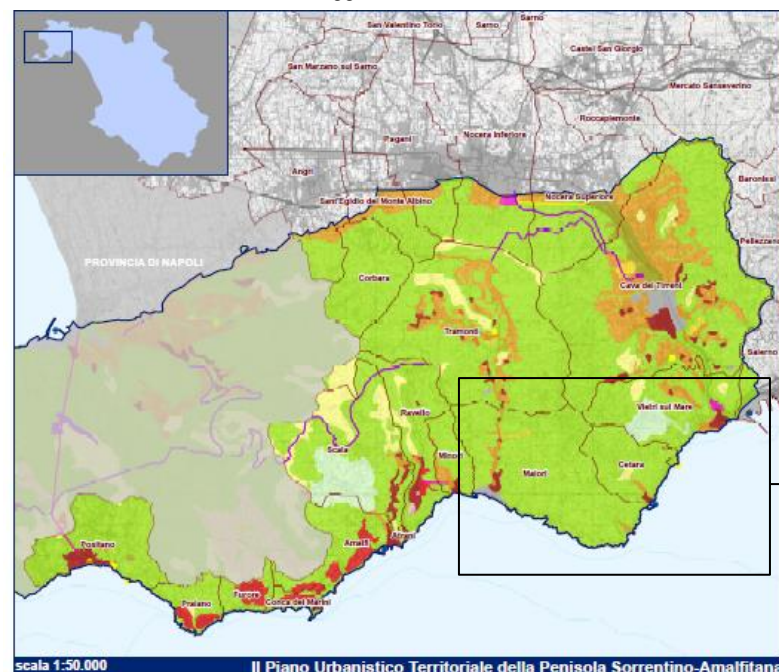
Nella tavola sono rappresentati le **zone SIC e ZPS** che interessano Capo 'd'Orso o le località prossime ad esso nonché la realizzazione di **tracciati in variante alla SS 163 (by pass)** in prossimità dei centri di Minori-Maiori e Cetara, con contestuale **previsione** – in adiacenza ai nuovi tracciati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

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Piano Urbanistico Territoriale Penisola Sorrentino - Amalfitana

Approvato ai sensi della L. 431/1985 con la L.R. 27 giugno 1987

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



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



#### LEGENDA

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

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Piano Regolatore Generale - Variante Generale di adeguamento al PUT

Variante Generale approvata con D.M. del Presidente della Comunità Montana della "Penisola Amalfitana" del 26.07.2002 - BURC n. 40 del 26.08.2002.

#### Modalità attuative

Intervento diretto. Piani Particolareggiati.

#### Zonizzazione (\*)

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

#### Destinazioni d'uso

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

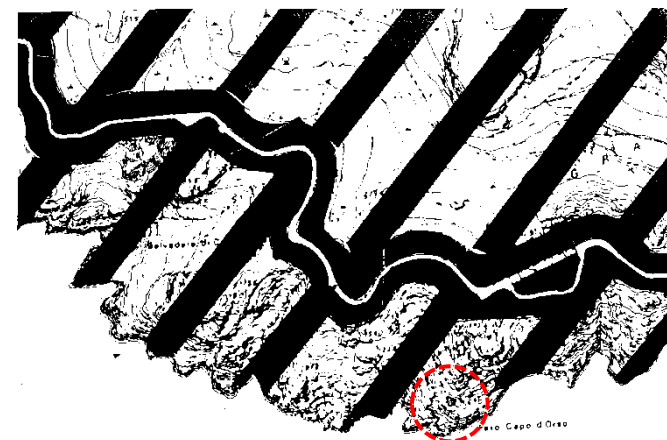
#### Prescrizioni particolari

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

#### Categorie di intervento

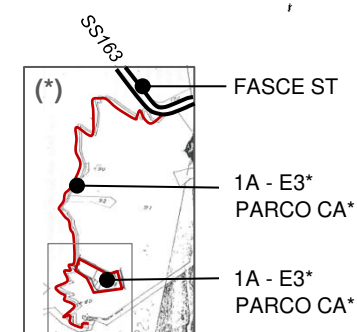
I soli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, (..), sono i seguenti: restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni. E' consentito il rifacimento dei muri di sostegno purchè nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti. Sono espressamente vietati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

BASE CARTOGRAFICA: PRG di Maiori – Stralcio



#### LEGENDA

-  Individuazione bene
-  Perimetro proprietà



### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE di SALERNO (P.T.C.P.)

Approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012

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

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

##### PARTE II – QUADRO STRUTTURALE DELLE STRATEGIE DI PIANO / TITOLO I - IL PIANO DELLE IDENTITÀ

##### **Art. 12 - La divisione del territorio in Ambiti Identitari e Unità di Paesaggio**

1. Il PTCP, [...] delimita **sette Ambiti Territoriali Identitari**,[...].
2. Detti Ambiti, (...), sono stati determinati **mediante l'accorpamento dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) tracciati dal PTR** [...].
3. Gli Ambiti Identitari così individuati sono: [...]
- b) **la Costiera Amalfitana e la centralità di Cava de' Tirreni, corrispondente al STS F7 a dominante paesistico-ambientale-culturale**; [...]

##### **Art. 13 - Il patrimonio esistente: principi di recupero e valorizzazione**

- [...]. 2. Il principio del minor consumo di suolo deve essere attuato in stretta connessione al principio del recupero del patrimonio esistente, del riuso e della valorizzazione dell'insediato storico, attuando i seguenti indirizzi: [...]. b. la edificazione storica, utilizzabile a fini insediativi, va salvaguardata e rivitalizzata secondo destinazioni di uso compatibili con il suo mantenimento; [...].
3. Dovrà essere incentivato il concorso di risorse pubbliche e private [...].

##### **Art. 16 - La promozione del riuso degli immobili dismessi**

1. Le politiche di governo del territorio devono essere dirette a prevedere ed agevolare la riconversione, mediante recupero e messa in sicurezza [...] e degli immobili in stato di abbandono o compromessi, incentivandone il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali. [...].

##### **Art. 20 - Il patrimonio culturale**

1. Al fine di valorizzare il patrimonio culturale dei territori provinciali, sì da garantirne tanto la migliore fruibilità quanto la redditività diretta e indiretta, devono essere promossi interventi in rete secondo le linee illustrate nella scheda relativa al PSP "*patrimonio culturale*" (*elaborato Serie 4*).

##### **Art. 21 – I circuiti identitari**

1. Per circuito identitario si intende qualsiasi processo di sviluppo sostenibile del territorio legato allo sfruttamento della risorsa identitaria che si vuole promuovere e sostenere in quanto modello virtuoso. [...].

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PARTE III - CRITERI E OBIETTIVI PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

TITOLO II, PARTIZIONE DEL TERRITORIO

CAP. 5 LA FASCIA COSTIERA

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

TITOLO III, DISPOSIZIONI COMUNALI DI GOVERNO AMBIENTALE

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

TITOLO IV, DENSITA' TERRITORIALI, INDIRIZZI LOCALIZZATIVI E CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI

**Art. 119 - Indirizzi localizzativi per l'insediamento di complessi per attività turistiche, sportive e ricreative di interesse locale.** [...].

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI - SERIE 3

**Scheda 3 - La Costiera Amalfitana e la centralità di Cava de' Tirreni**

*Sostenibilità delle scelte di valorizzazione per tutelare il patrimonio identitario*

**AZIONE 1 - IL PAESAGGIO NATURALE**

*Salvaguardia della caratterizzazione e della connotazione paesaggistica ed ambientale del patrimonio naturalistico e forestale mediante: [...]*

la valorizzazione del patrimonio naturalistico, anche a fini turistici [...], la promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni dismesse o in via di dismissione da destinare a centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione ambientale, etc. o, qualora compatibile con le esigenze di salvaguardia, ad attrezzature turistiche, culturali e di archeologia dell'industrializzazione [...]; [...].

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### **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.

#### **TITOLO III, NORME SPECIFICHE PRESCRITTIVE PER TUTTI I COMUNI DELL' AREA**

##### **Art. 17 - Zone territoriali prescrittive per la formazione dei piani regolatori generali**

L' area oggetto del Piano Urbanistico Territoriale di cui al precedente articolo 2 è suddivisa in sedici tipi di << zone territoriali >> che sono prescrittive per la formazione dei Piani Regolatori Generali, secondo i contenuti del presente articolo.

Le << zone territoriali >> n. 1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14 e 15 vanno direttamente recepite nella zonizzazione e normativa dei Piani Regolatori Generali; [...]. [...].

##### **Zona territoriale 1a: Tutela dell' ambiente naturale – 1° grado**

Comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante o talvolta a vegetazione spontanea.

Essa va trasferita nei Piani Regolatori Generali, come zona di << tutela naturale >>, e la relativa normativa deve:

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

prevedere per l' eventuale edilizia esistente:

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

per gli edifici costruiti successivamente, nessun intervento edilizio;

garantire per i Comuni costieri il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici, mediante il ripristino dei sentieri o passaggi pedonali.

**Zona Territoriale 1b: Tutela dell' ambiente naturale – 2° grado [...].**

Comprende la parte del territorio prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi di acqua, alcune aree a culture pregiate di altissimo valore ambientale.

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### TITOLO IV

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

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

In applicazione di quanto prescritto nel precedente articolo 17 vanno intesi come nuovi insediamenti turistici ricettivi, quelli destinati esclusivamente a:

- a) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù;
- b) campeggi, parchi - roulotte.

Per gli insediamenti di cui alla lettera a), i Piani Regolatori Generali documenteranno la compatibilità economica degli insediamenti previsti (cfr Relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV) e preciseranno normative specifiche, tali comunque da garantire il rispetto dei seguenti limiti:

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

##### **Articolo 22 - Restauro del paesaggio**

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

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

##### **Articolo 23 - Viabilità**

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

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### **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;



### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

- 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

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

#### **Articolo 33 - Adeguamento funzionale degli alloggi**

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

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### **VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) di MAIORI AL P.U.T. DELLA PENISOLA SORRENTINO-AMALFITANA**

Variante Generale approvata con D.M. del Presidente della Comunità Montana della "Penisola Amalfitana" del 26.07.2002.(B.U.R.C. n. 40 del 26.08.2002)

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

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

##### **Art. 18 – ZONE 1/a – E3 e 1/b E3 – Tutela dell'Ambiente Naturale (P.U.T. – Z.t. 1/a e Z.t. 1/b)**

La normativa più restrittiva della zona di "tutela dell'ambiente naturale" è stata estesa anche a quelle parti della zona territoriale 1/b del P.U.T. ricadenti nel perimetro del Parco naturale di Capo d'Orso.

##### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenze; impianti strettamente necessari alla conduzione dei fondi agricoli (*stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi, ecc*).

##### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

Intervento diretto. Piani particolareggiati.

##### **INTERVENTI AMMESSI**

I soli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico di data antecedente al 1955, certificato catastale storico, ecc) e con documentazione fotografica sono i seguenti:

- restauro
- risanamento conservativo
- demolizione delle superfetazioni.

[...]. E' consentito il rifacimento dei muri di sostegno purché nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare mediante l'uso di pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti, con l'obbligo di riprodurre pedissequamente la morfologia preesistente.

Sono espressamente vietati i seguenti interventi:

- nuova edilizia sia pubblica che privata;
- ogni trasformazione del suolo (sbancamenti, nuovi muri di sostegno, riporti, ecc.) e della vegetazione spontanea;
- l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie ed altre opere che non siano quelle indicate dal Piano Urbanistico Territoriale; opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente. [...]

Per l'area individuata come Parco naturale di Capo d'Orso, ulteriori norme potranno essere dettate dal Piano di gestione ed uso di detta area.

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### **VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) di MAIORI AL P.U.T. DELLA PENISOLA SORRENTINO-AMALFITANA**

Variente 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)

##### **Art. 23 - Arenili demaniali e privati**

Tali aree possono essere destinate ad attività balneari, turistiche e di tempo libero. Pertanto sono consentiti impianti balneari ed attrezzature ad essi connessi, purché siano di tipo precario e limitati nel tempo.

Sono altresì ammessi interventi pubblici.

E' prevista l'approvazione di piano particolareggiato.

##### **Art. 25 – Aree di rispetto stradale**

Nelle aree di rispetto stradale, [...], non sono consentite nuove costruzioni ad eccezione degli impianti di distribuzione di carburante.

##### **Art. 26 – Norme particolari per le terrazze**

Per gli edifici residenziali con copertura a terrazzo è consentita l'utilizzazione di tale spazio per giardini pensili.

Per l'edilizia a destinazione turistico-alberghiera è consentita, a completamento della sistemazione a giardino pensile, la realizzazione di piscine e, al fine di allocare i servizi e gli impianti necessari all'uso, la realizzazione di locali con altezza massima pari a m 3,50 ed aventi superficie massima di 15 mq.

Tutti i predetti interventi sono consentiti purché non in contrasto con i caratteri tipologici e formali dell'organismo edilizio e compatibili con le Zone territoriali del P.U.T. interessate.

##### **Art. 27 - Agriturismo**

Su tutto il territorio comunale, nelle zone interne e comunque non adiacenti ai centri abitati caratterizzati da intenso sviluppo turistico, sono consentite le iniziative tendenti a valorizzare:

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



## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 La trasformazione

#### I dati della trasformazione

##### Stato conservativo: Buono

Nel 2010 l'immobile è stato consegnato al Provveditorato OO.PP. di Napoli per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria (ca 500.000 €).

Si è ottenuto al termine dell'intervento di recupero del bene il dovuto certificato di agibilità

##### Recupero dell'esistente (\*) - edificato e spazi aperti

Parametri edilizi: *incidenza muratura*: 32 % superficie utile lorda (s.u.l.)

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

##### Riqualificazione spazi aperti (\*)

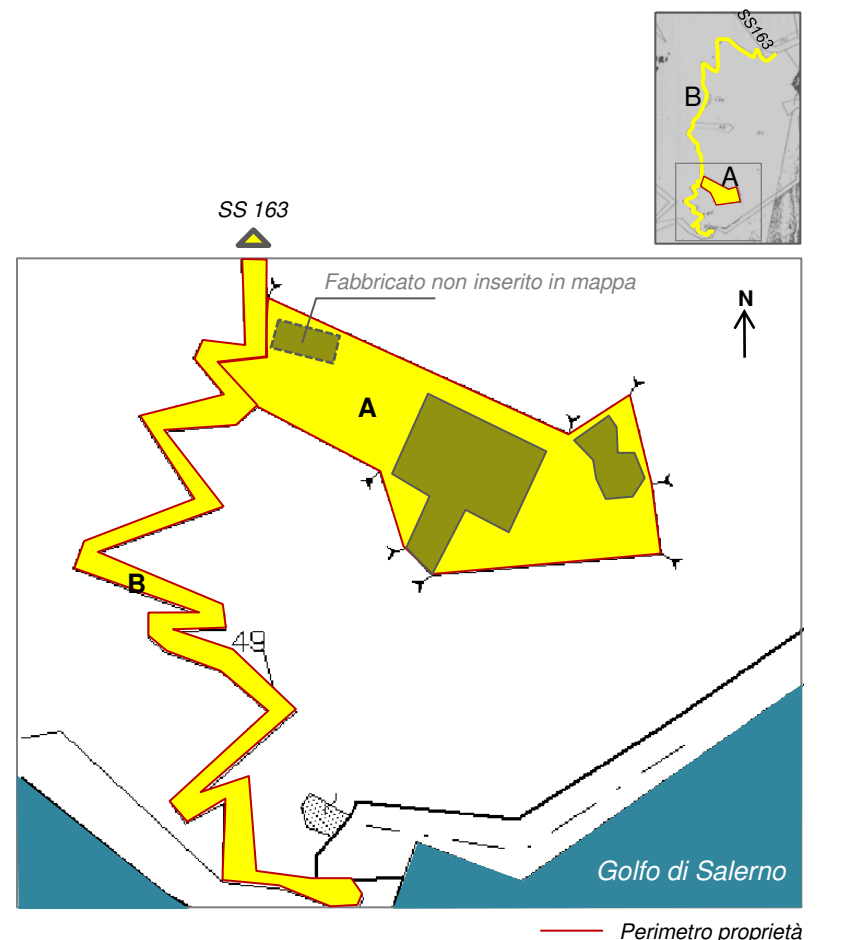
|                                         |    |               |
|-----------------------------------------|----|---------------|
| Superficie scoperta (spazi esterni)     | mq | 1.237 di cui: |
| - superficie scoperta utilizzabile "A": | mq | 439           |
| - superficie scoperta Percorso "B"    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

(\*) Consistenze dedotte

##### Nuove funzioni

• Si prevedono attività di accoglienza e/o ristoro, di tipo *Bed end Breakfast* e/o *Country House*, di alta qualità, riconducibile al turismo sostenibile e/o attività culturali anche in riferimento alla vicinanza del parco di Capo d'Orso (arte, ricerca, formazione, scoperta del territorio, della biodiversità e dei prodotti locali) al fine di attrarre flussi turistici particolarmente attenti al paesaggio e all'ambiente.

• Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del **servizio di pubblica utilità** (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa – Marina Militare). Ai fini di consentire la manutenzione della lanterna dovrà, quindi, esserne garantito l'accesso.



#### LEGENDA

|                                                                                                                              |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>   | Riqualificazione e/o preservazione e tutela degli spazi aperti (*) |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> A | SS utilizzabile                                                    |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> B | SS Percorso                                                        |
| <span style="background-color: olive; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>    | Recupero dell'esistente (*)                                        |
| SUL                                                                                                                          | mq 373                                                             |

## 4.1 La trasformazione

- Dovrà essere garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà compresa la parte in uso governativo (lanterna).
- 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. L'accesso all'area dovrà essere assicurato attraverso gli attuali percorsi e sentieri che non potranno subire modifiche, ma soltanto interventi di miglioramento da valutare con le procedure previste dall'art. 146 – Parte Terza del Codice dei Beni Culturali, tali da non pregiudicare l'equilibrio paesaggistico dell'area, patrimonio dell'Unesco.
- 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 di eventuali superfetazioni, nonché di riqualificazione delle aree esterne nel rispetto delle indicazioni del PRG (Variante Generale di adeguamento al PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana approvata nel 2002) e del PUT (approvato nel 1987).

#### STANDARD E ONERI URBANISTICI

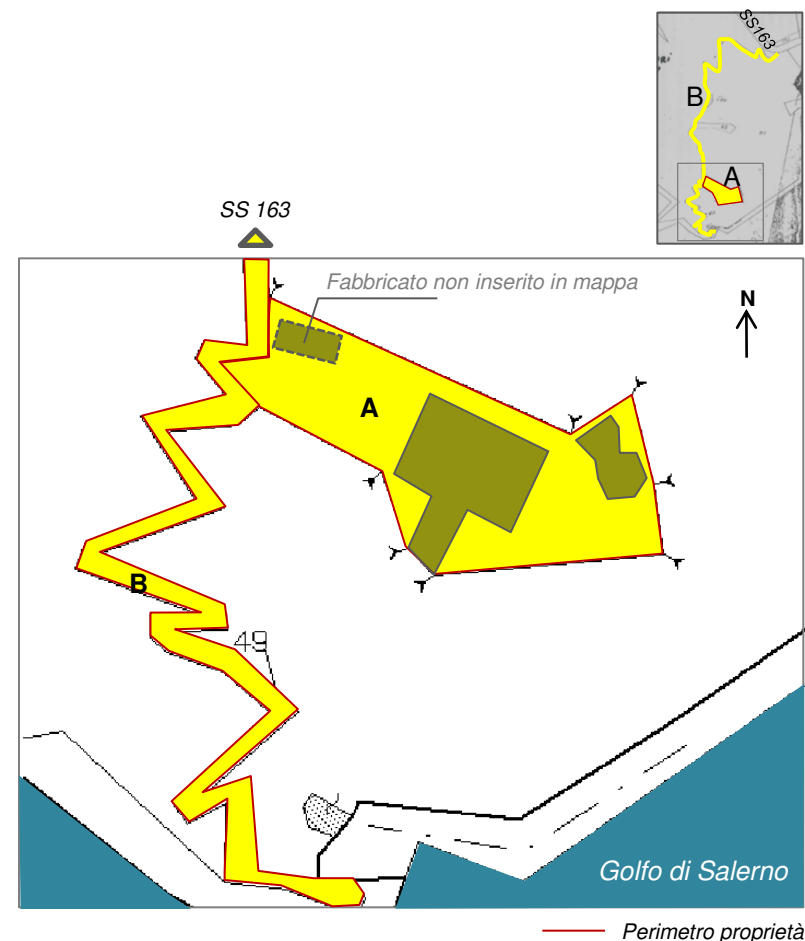


Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

#### RIPRESA IN CONSEGNA



E' stata ripresa in consegna parte delle consistenze in uso governativo alla M.M. (escluso la lanterna) con l'impegno di dover eseguire una divisione materiale con gli spazi da concedere lasciando libero il passaggio alla lanterna. Tale intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente.



#### LEGENDA

|                                                                                                                             |                                                                    |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>  | Riqualificazione e/o preservazione e tutela degli spazi aperti (*) |        |
| <b>A</b> – SS utilizzabile                                                                                                  |                                                                    | mq 439 |
| <b>B</b> – SS Percorso                                                                                                      |                                                                    | mq 798 |
| <span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Recupero dell'esistente (*)                                        |        |
| <b>SUL</b>                                                                                                                  |                                                                    | mq 373 |

— Perimetro proprietà

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà. L'Agenzia del Demanio, per la valorizzazione dei beni dello Stato, fino ad ora, ha privilegiato come strumenti attuativi:

- *Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001)*
- *Concessione/Locazione in Uso gratuito – C&P (art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014)*
- *procedure di valorizzazione per incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato (ETS\_CTS, Turismo Accessibile) in sperimentazione*

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto

***Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)***

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

*Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, 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.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

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

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali 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 degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- Ministero della Difesa – DIFESA SERVIZI S.p.A
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L’Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l’avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L’Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**, anche attraverso l’espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L’iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell’Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

*Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

**Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”**

**Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”**

**Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali**

Così come

**Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici**, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione:**

- **Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e il Comune di Maiori** in data 30.07.2015, n. prot. 10159 per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**. Non si è previsto dover richiedere nuovi accordi seppur il Comune di Maiori abbia confermato il proprio interesse a valorizzare e salvaguardare il bene.

**Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:**

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

#### **ADEGUAMENTO URBANISTICO**



Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI.

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico-architettonico** ai sensi del D.Lgs 490/1999 giusto decreto n.168 del 07.07.2003 emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Campania.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato emesso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Salerno ed Avellino ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con decreto n.490 del 5 settembre 2024

**La concessione è autorizzata a condizione che:**

- l'accesso all'area venga assicurato attraverso gli attuali percorsi e sentieri che non potranno subire modifiche ma soltanto interventi di miglioramento da valutare con le procedure previste dall'art. 146 – Parte Terza del Codice dei Beni Culturali, tali da non pregiudicare l'equilibrio paesaggistico dell'area, patrimonio UNESCO;
- pur concordando in linea di principio con l'intento di promozione turistica dell'area, bisognerà acquisire preventivamente l'autorizzazione della Soprintendenza competente in merito all'attuazione del progetto definitivo;
- bisognerà acquisire, inoltre, l'autorizzazione della Soprintendenza competente per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni tutelati, a norma dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. N. 42/04, bisognerà, comunicare alla stessa eventuali mutamenti di destinazione d'uso che dovranno essere comunque compatibili con il carattere storico architettonico del complesso e tali da non recare pregiudizio alla sua conservazione.

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo Tutela Ambientale "Legge Quadro su Aree Protette"** ai sensi della L. 394/91 e L.R. n. 33/93 istituzione Parco Regionale dei Monti Lattari (Area di Riserva Generale)
- **Nulla Osta Preventivo** giusto decreto n.658 del 9 settembre 2024 emesso dall'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari ai sensi dell'art. 13 della Legge 394/91 e L.R. n.33/93 per interventi ricadenti all'interno del Parco Regionale dei Monti Lattari indicati per la analisi diretta alla futura destinazione del compendio demaniale proponendolo per una concessione di valorizzazione ex art. 3 bis, D.L. n.351/2001

## 6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale**, in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e l'idel contesto territoriale in cui è inserito.

*In riferimento alle indicazioni e **prescrizioni** contenute nei documenti di vincolo/tutela e di pianificazione territoriale-urbana **evidenziate dal Comune e dalla Soprintendenza** attraverso i documenti sottoscritti e/o rilasciati ad esito del percorso di concertazione, descrivere eventuali:*

- **punti di forza e le opportunità della valorizzazione** riferite sia all' immobile che all'ambito territoriale 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
- **altre indicazioni progettuali** che dovranno essere prese in considerazione nella stesura della proposta.

o sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità

Prot. n. 16440

Maiori, 19/09/2024

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL DIRIGENTE

**Vista** l'istanza, acquisita al prot. gen. di questo Comune in data 12/09/2024 al n. 16440 inoltrata dalla **Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio**, finalizzata al rilascio di *certificato di destinazione urbanistica*, relativo ai terreni siti in questo Comune e distinti in Catasto alle particelle di seguito riportate;

**vista** la Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 20.12.2021 con la quale è stato approvato *il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Maiori*, pubblicato, ai sensi dell'art. 3 c. 6 del Regolamento Regione Campania n. 5/2011 sul B.U.R.C. n. 9 del 24.01.2022;

### CERTIFICA

che le particelle oggetto della richiesta sono classificate, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale - 2021 del Comune di Maiori, come di seguito:

| ZONIZZAZIONI                                            |       |                 |        |                    |                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PUC 2021 - Attrezzature pubbliche di interesse generale |       |                 |        |                    |                                                                                                                        |
| Foglio                                                  | Part. | Sup. catast. mq | %      | Codice Zona        | Descrizione                                                                                                            |
| 00018                                                   | 00048 | 652,00          |        |                    |                                                                                                                        |
|                                                         | per   | 652,00          | 100,00 | Apt2               | PUC: codice Apt2. Parco naturalistico del Faro di Capo d'Orso                                                          |
| 00018                                                   | 00049 | 798,00          |        |                    |                                                                                                                        |
|                                                         | per   | 798,00          | 100,00 | Apt2               | PUC: codice Apt2. Parco naturalistico del Faro di Capo d'Orso                                                          |
| PUC 2021 - Disposizioni Programmatiche                  |       |                 |        |                    |                                                                                                                        |
| Foglio                                                  | Part. | Sup. catast. mq | %      | Codice Zona        | Descrizione                                                                                                            |
| 00018                                                   | 00048 | 652,00          |        |                    |                                                                                                                        |
|                                                         | per   | 652,00          | 100,00 | ATsu.03            | PUC: codice ATsu.03                                                                                                    |
| 00018                                                   | 00049 | 798,00          |        |                    |                                                                                                                        |
|                                                         | per   | 798,00          | 100,00 | ATsu.03            | PUC: codice ATsu.03                                                                                                    |
| PUC 2021 - Disposizioni Strutturali                     |       |                 |        |                    |                                                                                                                        |
| Foglio                                                  | Part. | Sup. catast. mq | %      | Codice Zona        | Descrizione                                                                                                            |
| 00018                                                   | 00048 | 652,00          |        |                    |                                                                                                                        |
|                                                         | per   | 553,61          | 84,91  | Is3                | Tessuti storici ricadenti in z.t. 1a e z.t. 1b del PUT                                                                 |
|                                                         | per   | 98,39           | 15,09  | Tra1_boschi        | Gli spazi aperti naturali di tutela integrale aree ad elevata naturalita' e le aree boscate ricadenti in zt 1a del PUT |
| 00018                                                   | 00049 | 798,00          |        |                    |                                                                                                                        |
|                                                         | per   | 158,40          | 19,85  | As                 | Arenili e scogliere                                                                                                    |
|                                                         | per   | 503,54          | 63,10  | Tra1_boschi        | Gli spazi aperti naturali di tutela integrale aree ad elevata naturalita' e le aree boscate ricadenti in zt 1a del PUT |
|                                                         | per   | 131,99          | 16,54  | Tra1_terrazzamenti | Gli spazi aperti naturali di tutela integrale aree ad elevata naturalita' e le aree boscate ricadenti in zt 1a del PUT |
| VINCOLI                                                 |       |                 |        |                    |                                                                                                                        |
| Carta del rischio frana                                 |       |                 |        |                    |                                                                                                                        |
| Foglio                                                  | Part. | Sup. catast. mq | %      | Codifica           | Descrizione                                                                                                            |
| 00018                                                   | 00048 | 652,00          |        |                    |                                                                                                                        |
|                                                         | per   | 496,17          | 76,10  | P3-POT             | Pericolo Potenziale - P3                                                                                               |

|                                                                  |              |                        |          |                 |                                      |
|------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|----------|-----------------|--------------------------------------|
|                                                                  | per          | 155,83                 | 23,90    | R3              | Rischio Elevato - R3                 |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 716,36                 | 89,77    | P3-POT          | Pericolo Potenziale - P3             |
| <b>Carta della pericolosita' frana</b>                           |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | P3              | Pericolosita' Elevata                |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 81,64                  | 10,23    | P1              | Pericolosita' Moderata               |
|                                                                  | per          | 716,36                 | 89,77    | P3              | Pericolosita' Elevata                |
| <b>Carta della Stabilita'</b>                                    |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | C_CS            | Possibili Distacchi di Massi         |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 102,22                 | 12,81    | B_CS            | Superfici Generalmente Salde         |
|                                                                  | per          | 695,78                 | 87,19    | C_CS            | Possibili Distacchi di Massi         |
| <b>Carta di Zonazione Sismica</b>                                |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | Z1              | Rischio sismico basso                |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 798,00                 | 100,00   | Z1              | Rischio sismico basso                |
| <b>Carta Geolitologica con Ubicazione delle Indagini in sito</b> |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | E_L             | Dolomiti                             |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 798,00                 | 100,00   | E_L             | Dolomiti                             |
| <b>Carta idrogeologica</b>                                       |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | F               | Terreni permeabili per fessurazione  |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 798,00                 | 100,00   | F               | Terreni permeabili per fessurazione  |
| <b>Limite area approfondimento</b>                               |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | A_APFTO_AR      | Limite dell' Area di Approfondimento |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 798,00                 | 100,00   | A_APFTO_AR      | Limite dell' Area di Approfondimento |
| <b>Parco Regionale Monti Lattari</b>                             |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | B               | Area di riserva Generale             |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 798,00                 | 100,00   | B               | Area di riserva Generale             |
| <b>Rischio frane</b>                                             |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 518,01                 | 79,45    | P3              | Pericolosita' Elevata                |
|                                                                  | per          | 133,99                 | 20,55    | R3              | Rischo Elevato                       |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 620,21                 | 77,72    | P3              | Pericolosita' Elevata                |
|                                                                  | per          | 53,23                  | 6,67     | R1              | Rischo Moderato                      |
|                                                                  | per          | 108,13                 | 13,55    | P4              | Pericolosita' Molto Elevata          |
| <b>Vincolo idrogeologico</b>                                     |              |                        |          |                 |                                      |
| <b>Foglio</b>                                                    | <b>Part.</b> | <b>Sup. catast. mq</b> | <b>%</b> | <b>Codifica</b> | <b>Descrizione</b>                   |
| 00018                                                            | 00048        | 652,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 652,00                 | 100,00   | II              | Zona a vincolo Idrogeologico         |
| 00018                                                            | 00049        | 798,00                 |          |                 |                                      |
|                                                                  | per          | 795,77                 | 99,72    | II              | Zona a vincolo Idrogeologico         |

## **Apt2 = Il sistema dei parchi territoriali**

1. Il PUC individua la seguente articolazione di parchi territoriali, prevalentemente ricadenti nella z.t.1A e 1B del PUT, finalizzati ad assolvere, pur in assenza di una completa acquisizione al patrimonio pubblico delle aree, una funzione ecologica, ambientale, culturale e di promozione economica e turistica, a vantaggio della comunità:

- Il parco agricolo diffuso del limone della Costa d'Amalfi, che ricomprende le aree terrazzate in cui è prevalente la coltivazione del limone sfusato di Amalfi;

- I parchi naturalistici: parco dell'Annunziata; parco di Capo d'Orso; parco delle Vene di San Pietro;

- I parchi della memoria: parco del Castello di San Nicola di Thoro Plano; parco delle Torri costiere.

2. L'obiettivo è quello di definire un insieme di aree ed infrastrutture ambientali, esistenti e di nuova individuazione/realizzazione, che opportunamente interconnesse, sia dal punto di vista ecologico che dal punto di vista della gestione e fruizione (ad esempio mediante il potenziamento del sistema della sentieristica), contribuiscano fattivamente alla costruzione della struttura portante della Rete Ecologica Comunale e, al tempo stesso, al potenziamento, alla qualificazione ed alla valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo naturalistico ed escursionistico.

3. Nel perimetro dei parchi sono consentite le attività agricole, il recupero dei percorsi pedonali e carrabili esistenti di accesso alle aree, attività di ricerca, studio e connesse al turismo naturalistico e culturale, nonché tutti gli interventi ammessi dalle previsioni del presente Puc in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale e aperto riconosciuti nello stesso perimetro.

4. Sugli edifici esistenti ricadenti nell'ambito sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle previsioni del presente Puc in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale e aperto riconosciuti nel perimetro dei parchi.

5. Il PUC stabilisce che per le aree dei diversi parchi è necessario prevedere, mediante la predisposizione di uno o più PUA ovvero di uno o più Progetti d'Intervento Unitari, pubblici o di interesse pubblico, un articolato programma di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche ed ambientali e, ove necessario, di risanamento ambientale, paesaggistico e idrogeologico degli elementi di degrado riconoscibili.

6. Gli interventi di risanamento ambientale ed idrogeologico dovranno essere realizzati prioritariamente con tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto del "Regolamento per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" emanato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.574 del 22 luglio 2002 e s.m.i.

7. I PUA e/o i PIU dovranno inoltre prevedere una serie di azioni di intervento, materiali ed immateriali, da assumere d'intesa con tutti gli Enti interessati, ivi incluso l'Ente di gestione del Parco Regionale e delle aree protette coinvolte, tese anche, ogni volta che sia possibile:

- alla realizzazione di percorsi didattici ed escursionistici (prevalentemente mediante il recupero e la valorizzazione della sentieristica esistente), aree attrezzate per la fruizione e lo studio, nonché per la messa in rete delle stesse con il sistema dei siti di pregio esistenti nell'intera area del Parco regionale dei Monti Lattari;

- a valutare la possibilità/necessità di prevedere, nell'ambito delle aree di fruizione pubblica, la realizzazione di mirati programmi di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico, di consentire la sistemazione e la realizzazione di percorsi pedonali, ippo/ciclo percorsi, aree di sosta, di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi;

- individuare, prioritariamente se non esclusivamente mediante il recupero di manufatti edilizi esistenti ubicati anche al di fuori degli specifici ambiti, strutture per la didattica, la cultura, lo sport ed il tempo libero (centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, con relative attrezzature e servizi complementari e di supporto) necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.

8. I PUA e/o i PIU dovranno valutare anche la possibilità di destinare talune aree allo svolgimento di attività connesse al campeggio naturalistico. Potranno essere coinvolte aree già dotate di manufatti in cui alloggiare i servizi comuni e che potrebbero essere attrezzate con interventi che

non determinano alcuna modifica permanente dello stato dei luoghi e del territorio ineditato, alcuna modifica dell'andamento orografico dei terreni. Tale previsione è finalizzata a favorire forme di turismo naturalistico ed escursionistico a bassissimo impatto, che potrebbero rappresentare un elemento trainante per la tutela attiva di aree di grande valore paesaggistico ed ambientale che, in assenza, sarebbero abbandonate a se stesse.

9. La componente operativa del PUC può destinare parti delle aree di cui al presente articolo alla realizzazione di un parco di tipo urbano, da acquisire al patrimonio pubblico, nell'ambito del quale realizzare gli interventi ed ammettere gli usi definiti ai punti precedenti. Di conseguenza

le aree individuate concorreranno alla definizione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati a parco attrezzato e verde pubblico, attrezzature all'area aperta per il gioco, lo sport, la cultura ed il tempo libero, con annessi servizi di supporto.

**As = arenili e scogliere**

1. L'arenile e/o le scogliere balneabili vanno lasciate nella misura più ampia possibile libere da costruzioni, anche di natura provvisoria/stagionale.
2. Fatte salve le previsioni del redigendo Piano regionale di Utilizzazione delle Aree Demaniali (PUAD) e compatibilmente con le previsioni dei piani sovraordinati, gli indispensabili servizi per la balneazione possono essere assicurati mediante la realizzazione, anche sull'arenile e/o sulle scogliere balneabili, di strutture precarie e stagionali - in materiali leggeri e interamente smontabili al cessare della stagione balneare - da ammettere nel rispetto delle previsioni stabilite dal PUA (quando prescritto dal presente PUC in relazione a specifici ambiti territoriali) e/o da apposito Piano/Regolamento comunale volto a disciplinare gli usi dell'arenile ed a garantire che ampie parti dello stesso siano di libera fruizione ed idoneamente attrezzati, e che gli indispensabili servizi per la balneazione vengano realizzati secondo tipologie, tecnologie e proporzioni che garantiscano la migliore qualità sotto il profilo paesaggistico-ambientale.
3. Nell'ambito dei PUA di cui al comma precedente potrà essere verificata la possibilità di realizzare una o più strutture unitarie, anche di tipo permanente, per l'erogazione dei servizi per la balneazione, da dimensionare in relazione agli effettivi fabbisogni e da progettare idoneamente per garantire una elevata qualità architettonica e il più corretto inserimento paesaggistico ed ambientale.
4. Le periodiche operazioni di ripristino e manutenzione delle scogliere artificiali esistenti devono prevedere la integrazione e/o la sostituzione dei massi superficiali utilizzando, comunque, elementi lapidei calcarei.

### **Is3 = edifici e tessuti storici ricadenti nella z.t. 1a e 1b del P.U.T.**

1. Oltre a quanto prescritto nell'art.26, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme.
2. Il PUC si attua mediante intervento diretto secondo le procedure vigenti.
3. Sugli edifici e tessuti storici ricadenti in zona 1a del PUT (Is3.1) si applicano le norme di cui al precedente art.14.
4. Sugli edifici esistenti a tutto il 1955 e ricadenti in zona 1b del PUT (Is3.2) sono ammessi interventi - oltre che di manutenzione ordinaria - di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione (limitatamente alle superfetazioni), di variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti nel precedente art.26 e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC, nonché gli interventi pertinenziali di minor entità come definiti dalle presenti norme. E' altresì ammesso l'adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determini alcuna interferenza planimetrica con gli edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione ex novo di volumi aggiunti, a sbalzo o poggianti su pilastri in vista, e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
  - incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore).
5. Sugli edifici realizzati dopo il 1955, ricadenti in zona 1b del PUT (Is3.3) e legittimamente eseguiti o condonati, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti nel precedente art.26 e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC, nonché gli interventi pertinenziali di minor entità come definiti dalle presenti norme.

### **Tra1 = gli spazi aperti naturali di tutela integrale, coincidenti con le aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.**

1. Il PUC ricomprende in tale ambito le maggiori emergenze geologiche (tettoniche e morfologiche) che si presentano prevalentemente con roccia affioranti, talvolta a vegetazione spontanea o, in taluni casi, risultano caratterizzate dalla presenza di bosco, macchia mediterranea, prateria, che maggiormente caratterizzano il paesaggio della Costiera Amalfitana e che risultano comprese nella zona 1a del P.U.T. di tutela dell'ambiente naturale di 1° grado, per le quali l'obiettivo prioritario è la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità attuale e potenziale. In particolare il PUC individua le aree boscate (Tra1.1), gli spazi aperti naturali di tutela idrogeologica (Tra1.2), le aree terrazzate (Tra1.3). Per essi valgono le successive disposizioni.
2. Oltre a quanto prescritto nel precedente art. 13, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme.
3. Nell'ambito non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata, qualsiasi trasformazione del suolo (sbancamenti, riporti, muri di sostegno ecc.), qualunque attraversamento di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie, teleferiche, diversi da quelli eventualmente previsti dal P.U.T., alcun intervento di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente, fatti salvi gli interventi selvicolturali esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del sopra suolo con la eliminazione meccanica di specie estranee infestanti.
4. Al fine di attuare gli obiettivi stabiliti dal PUC per l'ambito in trattazione il Comune potrà prevedere, nell'ambito della definizione della componente operativo/programmatica, la redazione ed attuazione Progetti di Intervento Unitario\_PIU o di Programmi Operativi Comunali\_POC, ovvero l'attuazione diretta di progetti unitari di restauro del

paesaggio, culturalmente qualificati e che possono vedere anche il coinvolgimento di privati, tesi a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante la demolizione delle opere eseguite in contrasto con esso o la realizzazione degli indispensabili interventi di difesa suolo;
- ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione;
- favorire/strutturare/promuovere la fruizione delle aree per finalità naturalistiche, scientifiche, didattiche e culturali.

5. È fatto obbligo ai proprietari di:

- eseguire con regolarità gli interventi di manutenzione del territorio necessari al fine di assicurare la conservazione della vegetazione spontanea, la prevenzione degli incendi e dei fenomeni di erosione e dissesto idrogeologico;
- garantire il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici anche mediante il ripristino di sentieri o passaggi pedonali esistenti.

6. Per l'eventuale edilizia preesistente sono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955, esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione degli interventi pertinenziali di minor entità come definiti dalle presenti norme;
- per gli edifici realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati: manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli interventi pertinenziali di minor entità, come definiti dalle presenti norme.

**Tra1 = gli spazi aperti naturali di tutela integrale, coincidenti con le aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.**

1. Il PUC ricomprende in tale ambito le maggiori emergenze geologiche (tettoniche e morfologiche) che si presentano prevalentemente con roccia affioranti, talvolta a vegetazione spontanea o, in taluni casi, risultano caratterizzate dalla presenza di bosco, macchia mediterranea, prateria, che maggiormente caratterizzano il paesaggio della Costiera Amalfitana e che risultano comprese nella zona 1a del P.U.T. di tutela dell'ambiente naturale di 1° grado, per le quali l'obiettivo prioritario è la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità attuale e potenziale. In particolare il PUC individua le aree boscate (Tra1.1), gli spazi aperti naturali di tutela idrogeologica (Tra1.2), le aree terrazzate (Tra1.3). Per essi valgono le successive disposizioni.

2. Oltre a quanto prescritto nel precedente art. 13, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme.

3. Nell'ambito non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata, qualsiasi trasformazione del suolo (sbancamenti, riporti, muri di sostegno ecc.), qualunque attraversamento di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie, teleferiche, diversi da quelli eventualmente previsti dal P.U.T., alcun intervento di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente, fatti salvi gli interventi selvicolturali esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del sopra suolo con la eliminazione meccanica di specie estranee infestanti.

4. Al fine di attuare gli obiettivi stabiliti dal PUC per l'ambito in trattazione il Comune potrà prevedere, nell'ambito della definizione della componente operativo/programmatica, la redazione ed attuazione Progetti di Intervento Unitario PIU o di Programmi Operativi Comunali POC, ovvero l'attuazione diretta di progetti unitari di restauro del paesaggio, culturalmente qualificati e che possono vedere anche il coinvolgimento di privati, tesi a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante la demolizione delle opere eseguite in contrasto con esso o la realizzazione degli indispensabili interventi di difesa suolo;
- ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione;
- favorire/strutturare/promuovere la fruizione delle aree per finalità naturalistiche, scientifiche, didattiche e culturali.

5. È fatto obbligo ai proprietari di:

- eseguire con regolarità gli interventi di manutenzione del territorio necessari al fine di assicurare la conservazione della vegetazione spontanea, la prevenzione degli incendi e dei fenomeni di erosione e dissesto idrogeologico;
- garantire il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici anche mediante il ripristino di sentieri o passaggi pedonali esistenti.

6. Per l'eventuale edilizia preesistente sono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955, esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione degli interventi pertinenziali di minor entità come definiti dalle presenti norme;
- per gli edifici realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati: manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli interventi pertinenziali di minor entità, come definiti dalle presenti norme.

**ALTRI CONDIZIONAMENTI:** le aree su indicate ricadono:

- in zona sottoposta alle disposizioni di cui alla Parte Terza e Quarta del D. Lgs.42/04 e s.m.i. per effetto di quanto disposto dall'art.136 e 157 del D. Lgs.42/04 e s.m.i. (alla luce delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui ai Decreti Ministeriali 16 luglio 1952 e 1 dicembre 1961, nonché Decreto Ministeriale del 28 marzo 1985) e dall'art.142, co.1, dello stesso Codice, alla lett. f);
- in zona ricadente nella perimetrazione del vigente Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino-amalfitana ed in particolare in *zona territoriale 1A - Tutela dell'ambiente naturale di 1° grado*;
- in zona Rete Natura 2000:
  - ZPS IT8050009 Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea
  - SIC IT8050054 Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti.

Questo documento è valido per un anno dalla data di rilascio.

il Responsabile Tecnico Urbanistica  
Firmato digitalmente da  
**ANNA RUOCCO** Produttive  
CN = ANNA RUOCCO  
C = IT



DEMANIO.AGDCM01.REGISTRO  
UFFICIALE.0013636.09-09-2024.I

**DECRETO N. 658  
DEL 09 settembre 2024**

**OGGETTO:** Immobile demaniale SAD0083 “Faro di Capo D’Orso” sito in Maiori (SA) loc. Erchie.

**Richiesta di rilascio nulla osta preventivo di cui all’art. 13 della L 394/91 e L.R. n. 33/93 per gli interventi ricadenti all’interno del Parco Regionale dei Monti Lattari.**

**Trasmissione pratica edilizia per gli adempimenti di cui all’art. 15 L.R. 33/93 ed art. 5 L.R. 24/95 ed art. 2, ultimo capoverso, Norme generali di Salvaguardia per il Parco dei Monti Lattari.**

**Richiesta Autorizzazione Nulla Osta PREVENTIVO e condizionato L.R.33/93 e L.R. 24/95.**

**RICHIEDENTE: AGENZIA DEL DEMANIO- Direzione Regionale Campania**

## **IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO**

### **PREMESSA:**

- la Legge n.394 del 6 dicembre 1991, “Legge quadro sulle aree protette”, ed in particolare l’articolo 22, stabilisce i principi fondamentali della disciplina delle aree naturali protette regionali;
- la Legge Regionale n.33 del 01 settembre 1993 e ss. mm. e ii., definisce i principi e le norme per l’istituzione e la gestione dei parchi e delle riserve naturali in Campania;
- la Deliberazione di Giunta Regionale della Campania – DGR n.2777 del 26 settembre 2003 (B.U.R.C. n.54/2003) – istituisce i Parchi Regionali Campania, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.33 del 1993, così come modificata dall’art. 34 della L.R. n.18 del 6 dicembre 2000, e, tra questi, il Parco Regionale dei Monti Lattari;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania – DPGRC n.781 del 13 novembre 2003 (B.U.R.C. Speciale del 27/05/2004) – istituisce l’Ente Parco Regionale dei Monti Lattari;
- l’articolo 7 della citata L.R. n.33/1993, nel testo riformulato per effetto delle ripetute modifiche legislative succedutesi negli ultimi anni, da ultimo con l’articolo 1, comma 260, lettera a), della Legge Regionale n.4 del 15 marzo 2011, ha soppresso tra l’altro il Consiglio Direttivo, ai sensi del quale sono organi dell’Ente Parco: il Presidente, la Giunta, il Collegio dei Revisori dei Conti e la Comunità del Parco;
- la Deliberazione n.1 del 20 luglio 2006 ha ratificato l’insediamento della Comunità dell’Ente Parco Regionale dei Monti Lattari;

Ente Parco Regionale dei Monti Lattari  
Viale Ippocastani, Località Quisisana  
80053Castellammare di Stabia(Na)  
Tel 081.930247 fax. 081.3238849

**Pec : [parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it](mailto:parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it)**  
e-mail: [info@parcoregionaledeimontilattari.it](mailto:info@parcoregionaledeimontilattari.it) sito: [www.parcoregionaledeimontilattari.it](http://www.parcoregionaledeimontilattari.it)



- il Decreto del Presidente del Consiglio Regionale della Campania n.24 del 11 settembre 2019, ai sensi e per gli effetti dell'art.9, comma 6 della L.R. n.17 del 07 agosto 1996, ha ratificato la nomina del nuovo Collegio dei Revisori dei Conti;
- la Deliberazione di Giunta Regionale della Campania – DGRC n.135 del 22 marzo 2022 – pubblicata su Casa di Vetro – ha approvato – tra gli altri – il nuovo Statuto dell'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari, aggiornato con Delibera del Commissario n.07 del 08/03/2022 dell'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari;
- con la Deliberazione della Giunta Regionale della Campania – DGR n.347 del 11 luglio 2024 pubblicata sul B.U.R.C. n.51 del 15/07/2024 è stato nominato Presidente dell'Ente Parco dei Monti Lattari il Sig. Enzo Peluso, per la durata dell'incarico di cinque anni, conformemente alla previsione dell'art. 8, comma 4, della L.R. n. 33/93;

l'art.10, comma 5 della L.R. n.33/1993, riformulato con la medesima L.R. n.4/2011 e da ultimo riscritto dall'art.185 della L.R. n.16 del 7 agosto 2014, stabilisce la competenza in capo al Presidente della Giunta Regionale della nomina della Giunta dell'Ente Parco, precedentemente nominata ai sensi di legge con Deliberazione del Consiglio Direttivo dell'Ente n.2 del 30 ottobre 2008, venuta a scadenza il 30 ottobre 2010 allo stato non ancora nominata;

che con L.R. n. 13 del 25 luglio 2024 pubblicata sul BURC n. 53 del 29/07/204 all'art. 36 è stato inserito l'art. 13 bis alla L.R. n. 33/93 circa la nomina del Responsabile amministrativo dell'Ente, la cui nomina è determinata direttamente dal Presidente dell'Ente Parco;

- Con Decreto Presidenziale dell'Ente Parco n. 03 del 02/09/2024 è stato nominato il Responsabile amministrativo dell'Ente il dott. Raffaele Celentano;

il rilascio di concessioni o autorizzazioni relative ad interventi, impianti ed opere all'interno del Parco, è sottoposto, ai sensi dell'art. 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, "Legge quadro sulle aree protette", al preventivo nulla osta dell'Ente Parco per la verifica della conformità alle norme di salvaguardia degli interventi edilizi a realizzarsi;

ATTESO che:

a) con deliberazione dell'Ente Parco n. 5 del 2 marzo 2015 è stato approvato il Regolamento per il rilascio del suddetto nulla osta preventivo di cui all' art. 13 della legge n. 394/1991 in riferimento a concessioni, autorizzazioni o permessi per gli interventi ricadenti all'interno del Parco Regionale dei Monti Lattari, entrato in vigore a far data dalla pubblicazione sul BURC n. 20 del 23 marzo 2015;

b) con la suddetta deliberazione è stato disciplinato l'iter dell'istruttoria tecnica finalizzata al rilascio del nulla osta, stabilendo che lo stesso è rilasciato, nelle more della nomina del Direttore del Parco,



Ente Parco Regionale dei Monti Lattari  
Viale Ippocastani, Località Quisisana  
80053Castellammare di Stabia(Na)  
Tel 081.930247 fax. 081.3238849

**Pec : [parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it](mailto:parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it)**

e-mail: [info@parcoregionaledeimontilattari.it](mailto:info@parcoregionaledeimontilattari.it) sito: [www.parcoregionaledeimontilattari.it](http://www.parcoregionaledeimontilattari.it)



dal Responsabile Amministrativo, previo esame tecnico della domanda da parte dei soggetti incaricati dell'istruttoria;

RILEVATO che:

a) il Comune di MAIORI (SA) ricade nell'ambito della perimetrazione definita con la predetta DGRC n. 2777 del 26 settembre 2003;

b) Al fine del rilascio del presente Nulla osta, inerente la valutazione della conformità alle sole Norme Generali di Salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari, concernente i lavori di cui all'oggetto, si fa riferimento alla documentazione inviata dall'Agenzia del Demanio della Campania- ricadente nel comune di **MAIORI - Immobile demaniale SAD0083 "Faro di Capo D'Orso" sito in Maiori (SA) loc. Erchie.**

**Richiesta di rilascio nulla osta preventivo di cui all'art. 13 della L 394/91 e L.R. n. 33/93 per gli interventi ricadenti all'interno del Parco Regionale dei Monti Lattari- indicati per la analisi diretta alla futura destinazione del compendio demaniale in parola, proponendolo per una concessione di valorizzazione ex art 3 bis, D.L. n. 351/2001;**

**Richiesta Autorizzazione Nulla Osta. L.R.33/93 e L.R. 24/95.**

c) è stata acquisita al **prot. 003668 del 09/09/2024** relazione istruttoria favorevole al rilascio del nulla osta, in cui si rileva che l'intervento ricade in zona "B" e zone d **nella ZSC ex SIC IT 8050054 e nella ZPS IT8050009** della perimetrazione del Parco, per **Richiesta di rilascio nulla osta preventivo di cui all'art. 13 della L 394/91 e L.R. n. 33/93 per gli interventi ricadenti all'interno del Parco Regionale dei Monti Lattari- indicati per la analisi diretta alla futura destinazione del compendio demaniale in parola, proponendolo per una concessione di valorizzazione ex art 3 bis, D.L. n. 351/2001;**

**Trasmissione pratica edilizia per gli adempimenti di cui all'art. 15 L.R. 33/93 ed art. 5 L.R. 24/95 ed art. 2, ultimo capoverso, Norme generali di Salvaguardia per il Parco dei Monti Lattari.**

d) la Legge 6 dicembre 1991, n. 394, "Legge quadro sulle aree protette";

e) la Legge Regionale 1 settembre 1993, n. 33, recante i principi e le norme per l'istituzione e la gestione dei parchi e delle riserve naturali in Campania, e le successive modifiche ed integrazioni;

f) le Norme di Salvaguardia allegate alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2777 del 26 settembre 2003;

Ente Parco Regionale dei Monti Lattari  
Viale Ippocastani, Località Quisisana  
80053Castellammare di Stabia(Na)  
Tel 081.930247 fax. 081.3238849

**Pec : [parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it](mailto:parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it)**

e-mail: [info@parcoregionaledeimontilattari.it](mailto:info@parcoregionaledeimontilattari.it) sito: [www.parcoregionaledeimontilattari.it](http://www.parcoregionaledeimontilattari.it)



g) il DPGRC n. 781 del 13 novembre 2003 con il quale è stato istituito l'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari;

h) il Regolamento per il rilascio del nulla osta preventivo di cui all' art. 13 della legge n. 394/1991 in riferimento a concessioni, autorizzazioni o permessi per gli interventi ricadenti all'interno del Parco Regionale dei Monti Lattari, approvato con deliberazione n. 5 del 2 marzo 2015 e pubblicato sul BURC n. 20 del 23.03.2015;

i) il versamento dei diritti di istruttoria trasmesso nella misura stabilita dal regolamento da parte del richiedente;

CONSIDERATO che alla stregua dell'istruttoria **prot. n. 003668/2024** si riscontra la compatibilità con le Norme di Salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari;

#### DECRETA

1. Di esprimere, per quanto di competenza, limitatamente alle Norme di Salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari, **NULLA OSTA FAVOREVOLE preventivo alla l'Istanza di Richiesta di rilascio nulla osta preventivo di cui all'art. 13 della L 394/91 e L.R. n. 33/93 per gli interventi ricadenti all'interno del Parco Regionale dei Monti Lattari- indicati per la analisi diretta alla futura destinazione del compendio demaniale in parola, proponendolo per una concessione di valorizzazione ex art 3 bis, D.L. n. 351/2001;**  
**- Immobile demaniale SAD0083 "Faro di Capo D'Orso" sito in Maiori (SA) loc. Erchie.**

**Richiesta Autorizzazione Nulla Osta preventivo L.R.33/93 e L.R. 24/95.**

#### **RICHIEDENTE: AGENZIA DEL DEMANIO DELLA CAMPANIA**

2. Di precisare che il presente parere è reso ai soli fini delle funzioni di vigilanza e controllo relativamente all'osservanza delle norme di legge e delle Norme di competenza dell'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari e, pertanto, restano ferme e impregiudicate responsabilità nel rilascio del titolo edilizio da parte delle Pubbliche amministrazioni coinvolte nella procedura anche per l'espressione di pareri di legge ed in particolare dell'Ente competente al rilascio del provvedimento autorizzativo rispetto alla conformità urbanistica-edilizia dell'intervento.

3. Di trasmettere il presente nulla osta al Comune di **MAIORI (SA) E ALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELLA CAMPANIA.**

Ente Parco Regionale dei Monti Lattari  
Viale Ippocastani, Località Quisisana  
80053Castellammare di Stabia(Na)  
Tel 081.930247 fax. 081.3238849

**Pec : [parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it](mailto:parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it)**  
e-mail: [info@parcoregionaledeimontilattari.it](mailto:info@parcoregionaledeimontilattari.it) sito: [www.parcoregionaledeimontilattari.it](http://www.parcoregionaledeimontilattari.it)



4. Di pubblicare il presente decreto sul sito istituzionale dell'Ente all'albo pretorio *on line* ai fini della pubblicità legale.

Il Responsabile amministrativo  
Raffaele Celentano

---

Ente Parco Regionale dei Monti Lattari  
Viale Ippocastani, Località Quisisana  
80053Castellammare di Stabia(Na)  
Tel 081.930247 fax. 081.3238849

**Pec : [parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it](mailto:parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it)**  
e-mail: [info@parcoregionaledeimontilattari.it](mailto:info@parcoregionaledeimontilattari.it) sito: [www.parcoregionaledeimontilattari.it](http://www.parcoregionaledeimontilattari.it)



allegato a DEMANIO.AGDCM01.REGISTRO  
UFFICIALE.0014370.20-09-2024.I

dre\_Campania@pce.agenziademanio.it

*Ministero della cultura*

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le province di Salerno e Avellino

**Oggetto:** : Maiori (SA) – Faro di Capo d’Orso, loc. Erchie – CF fg. 18 p.lle 48 e 49sub 1 e CT fg 18 p.lle 48-49 – autorizzazione alla concessione in uso art. 57 bis D. Lgs 42/2004 - notifica D.C.R. n. 490 del 5.09.2024.

Con la presente si notifica l’allegato Decreto della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Campania n. 490 del 5.09.2024 recante l’autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell’art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 relativo agli immobili indicati in oggetto.

Il funzionario Amministrativo  
Valeria Calvanese

**Il Soprintendente**  
Dott.ssa Raffaella Bonaudo



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Salerno e Avellino**  
via Tasso, 46 - 84121 Salerno · Tel. 089 318174 •• via Dalmazia, 22 - 83100 Avellino · Tel.0825 279111  
Email: [sabap-sa@cultura.gov.it](mailto:sabap-sa@cultura.gov.it) • Email certificata: [sabap-sa@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-sa@pec.cultura.gov.it)



## Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CAMPANIA  
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE



n. 490 del Registro dei Decreti

Napoli, 05/09/2024

**Vista** la Costituzione della repubblica Italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, di seguito 'Ministero', come modificato dal decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante *"Codice per i beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*, di seguito 'Codice dei beni culturali';

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 marzo 2024, n. 57 recante il *"Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance"*, ed in particolare l'art. 41, comma 7 che dispone che *"Fino all'adozione dei corrispondenti decreti di cui all'articolo 40, comma 2, continuano ad operare le Commissioni regionali per il patrimonio culturale di cui all'articolo 47 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 2 dicembre 2019, n. 169"*

**Considerato** che con D.S.R. n. 1 del 21/02/2020 è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Campania prevista dall'art. 47 del suddetto D.P.C.M. n. 169/2019

**Visto** l'incarico di Segretario Regionale della Campania conferito alla dott.ssa Teresa Elena Cinquantaquattro con decreto n.827 del 16.09.2022 dal Segretario Generale MiC;

**Vista** l'istanza prot. n. 6495 del 23/04/2024 pervenuta dall'Ente proprietario, Agenzia del Demanio, acquisita agli atti con prot. SRCAM 3438 del 23/04/2024, volta ad ottenere l'autorizzazione alla concessione in uso degli immobili appresso descritti;

**Constatato** che il bene denominato *"Faro di Capo d'Orso"*, sito in Maiori (SA), loc. Erchie, risulta censito al C.F. al foglio 18, p.lle 48, 49 sub 1 e al C.T. fg. 18 p.lle 48-49,

**Considerato** che tale bene è stato dichiarato di interesse storico-artistico con Decreto del Soprintendente Regionale n. 168 del 07/07/2003 ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999;

**Vista** la nota n. 15791 del 27/06/2024 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Salerno e Avellino, con cui si rilascia parere favorevole alla richiesta di autorizzazione alla concessione in uso dei beni sopra descritti e vista la nota prot. n. 20308 del 21/08/2024 con la quale la medesima Soprintendenza ha comunicato che l'immobile in parola non riveste interesse culturale di tipo archeologico;

**Considerato** che la proposta di autorizzazione alla concessione in uso della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli è stata accolta

favorevolmente dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale della Campania nella seduta del 29/08/2024;

Visto l'articolo n. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004,

### AUTORIZZA

La concessione in uso, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., dell'immobile denominato "Faro di Capo d'Orso", sito in Maiori (SA), loc. Erchie, censito al C.F. al foglio 18, p.lle 48, 49 sub 1 e al C.T. fg. 18 p.lle 48-49 non sussistendo motivi ostativi e subordinando l'efficacia della presente alla piena osservanza delle prescrizioni di seguito specificate:

- l'accesso all'area deve essere assicurato attraverso gli attuali percorsi e sentieri che non potranno subire modifiche, ma soltanto interventi di miglioramento, da valutare con le procedure previste dall'art. 146 – Parte Terza del Codice dei Beni Culturali, tali da non pregiudicare l'equilibrio paesaggistico dell'area, patrimonio UNESCO;
- pur concordando in linea di principio con l'intento di promozione turistica dell'area, bisognerà acquisire preventivamente l'autorizzazione della Soprintendenza competente in merito all'attuazione del progetto definitivo;
- bisognerà acquisire, inoltre, l'autorizzazione della Soprintendenza competente per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni tutelati, a norma dell'art. 21 comma 4 del .Lgs. n.42/04, bisognerà, inoltre, comunicare alla stessa eventuali mutamenti di destinazione d'uso che dovranno essere comunque compatibili con il carattere storico architettonico del complesso e tali da non recare pregiudizio alla sua conservazione.

A cura della Soprintendenza competente, il presente provvedimento, con le prescrizioni e condizioni contenute, verrà trascritto nei Registri Immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al Decreto del presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199.

E' ammessa altresì la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104.



Ai sensi dell'art. 44 del DPR 445/2000.  
Si attesta che la presente copia, composta  
di N° 1 Fogli è conforme all'originale  
esistente presso questo ufficio.

Il Funzionario Amministrativo  
Valeria Calvanese

Segreteria di Commissione

Arch. Monica Minichini

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

Dott.ssa Teresa Elena Cinquantaquattro