

Comune di Capaccio

Provincia di Salerno

# PIANO DI RECUPERO DI CAPACCIO CAPOLUOGO

<i>Indice</i>	<i>pag.</i>
Premessa	3
Obiettivi del Piano e carattere delle prescrizioni.	4
Da Caputaquis a Capaccio Nuova. Cenni storici.	8
La struttura del Piano di Recupero	16
Guida alla lettura del Piano di Recupero. Descrizione degli elaborati.	17
Contesti e profili principali.	24
Le Aree di Intervento Unitario e le Unità Minime di Intervento	38
Le Norme	40

## **Premessa**

*Il Piano di Recupero del centro storico di Capaccio è il risultato di un lavoro d'équipe del gruppo di progettazione, all'interno del quale in particolare l'arch. Ottavio Voza si è occupato della impostazione generale dello strumento, della redazione della relazione generale, delle Norme Tecniche di Attuazione con le Schede Normative di Contesto, delle Schede Normative di A.I.U, della impostazione grafica di base e della redazione delle Tavole di Piano, l'arch. Giuseppe Campagna si è occupato della redazione della minuziosa documentazione grafica di base e della redazione delle Tavole di Piano, l'ing. Antonio Guazzo della impostazione di base e della verifica degli aspetti normativi, l'arch. Federico Maiolo della redazione della documentazione grafica di base, ed in particolare di quella relativa ai profili architettonici, dell'Abaco e della redazione delle Tavole di Piano. Il gruppo di progettazione si è avvalso inoltre della collaborazione dell'arch. Pasquale Scorziello per la redazione dei profili architettonici e dell'Abaco, e della dott.ssa Maria Bellelli per la costruzione di un database utilizzato per la strutturazione delle schede sintetiche di rilevamento.*

*Il dott. geol. Antonio Zerenga ha sviluppato la relazione geologica e tutti i suoi allegati.*

*L'arch. Rodolfo Sabelli, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio, ha infine fornito puntuali e preziosi suggerimenti nel corso dell'elaborazione del Piano.*

### *Obiettivi del Piano e carattere delle prescrizioni*

Il P.R.G. definisce all'art. 21 le zone A2 come "quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale, comprese, ove necessario, le aree circostanti o interposte che possono considerarsi per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi". L'estensione delle prescrizioni del P.d.R. è riferita all'area, delimitata dal vigente P.R.G del Comune di Capaccio come zona A2 di interesse storico-artistico, corrispondente al nucleo di Capaccio capoluogo, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

La definizione di tali prescrizioni ha richiesto tuttavia la lettura di un contesto di dimensioni maggiori, che travalicasse la delimitazione del P.d.R., e fosse in grado di far comprendere tutta la complessità delle relazioni tra il centro urbano e il territorio circostante, e degli elementi che ne hanno determinato le rispettive forme.

Assunto questo come primo "valore" fondamentale, la lettura morfologica, che è posta alla base del Piano di Recupero per il Centro Storico di Capaccio, è lo strumento per passare da questa prima immagine, trasmessa con immediatezza dal centro, adagiato su una sella tra il Soprano e il Sottano, alla verifica critica dei diversi contesti del nucleo, delle relazioni di "solidarietà" che ne esprimono in concreto l'unitarietà complessiva, e dei punti di debolezza o di degrado. Di qui sono stati individuati gli interventi necessari o le regole di comportamento per rafforzarla o trasformarla secondo le direzioni che essa stessa è capace di esprimere: in una operazione di piano tesa complessivamente alla rivitalizzazione del Centro Storico sulla base della sua morfologia.

A tale scopo l'analisi morfologica e la lettura dei caratteri architettonici (di cui nelle Tavole 3 e 4 sono rappresentate alcune

sintesi) sono effettuate a partire da una scala di lettura abbastanza ampia (1:10.000, tav.4), all'interno della quale è possibile individuare gli elementi prevalenti che caratterizzano il rapporto tra il centro storico e le visuali prevalenti nella storia e anche rispetto alle trasformazioni moderne. Grazie a questo tipo di analisi è stato possibile qualificare la prescrizione sulla singola unità di intervento, oltre che sulla base della analisi dei caratteri "interni" dell'insediamento, anche nel rispetto dei suoi valori paesaggistici, in particolare per quel che riguarda le indicazioni sui margini esterni del nucleo. In conseguenza una particolare attenzione è stata rivolta alla descrizione dei caratteri prevalenti delle aree verdi e degli orti che circondano il centro storico, definendone le soluzioni di continuità con il paesaggio collinare e montano circostante. Sono valori particolarmente importanti per la conservazione e la valorizzazione della forma urbana di Capaccio, che si configura come una struttura prevalentemente aperta e strettamente connessa alla rete viaria agraria, da riferire alla genesi non medioevale del centro storico. Le puntuali edificazioni che si vanno realizzando nel corso degli ultimi anni lungo la parte più alta della via Capaccio-Paestum, hanno prodotto consistenti modificazioni di questo assetto storico, tanto più evidenti perché distribuite lungo quella che è oramai divenuta la strada di accesso più frequentata.

Per quel che riguarda l'edilizia del centro storico, è emerso dall'analisi un dato sconcertante ma atteso, riguardante la stretta relazione che intercorre tra gli interventi organici di ristrutturazione che sono stati effettuati negli anni recenti e la presenza di un esteso degrado architettonico, e la conservazione dei valori architettonici originari nei casi in cui il degrado materiale è più grave, non essendo stata la

parte sottoposta a ristrutturazioni recenti. Ciò è legato a due diverse problematiche: da una parte, la pedissequa ed acritica applicazione di procedure di rafforzamento strutturale invasive e profondamente irreversibili, che sono state ampiamente utilizzate negli interventi del dopo terremoto, non solo a Capaccio evidentemente, in virtù di una normativa tecnica che sembrava ingabbiare i professionisti entro rigidi schemi tecnologici e di calcolo (pareti armate, cordoli estesi all'intero spessore dei muri, sistematica sostituzione dei solai in legno con strutture laterocementizie ecc), con il risultato di produrre organismi strutturali ed architettonici che dell'antico hanno conservato il solo dato volumetrico; dall'altra la impreparazione delle imprese edili nei confronti delle tecniche costruttive tradizionali e del recupero. Si tratta di una carenza cronica delle imprese locali, cresciute nei decenni passati nell'ambito della realizzazione del nuovo, e solo negli ultimi anni questa tendenza comincia, fortunatamente, a cambiare rotta, sulla naturale spinta del mercato legata alla saturazione degli spazi per la nuova edificazione ed alla grande disponibilità di edifici storici in disuso. Occorre in futuro incentivare questa crescita, promuovendo iniziative volte alla formazione delle imprese sulle questioni del recupero, anche in collaborazione con Enti che hanno già programmato attività di questo tipo (per esempio l'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano).

Da parte sua, questo Piano ha adeguato alcune scelte relative ai caratteri della normativa a questo dato di fatto, operando nella direzione del ripristino dei valori ancora leggibili e recuperabili, attraverso indicazioni puntuali per la sostituzione degli elementi incongruenti (in particolar modo di quelli rilevabili sugli spazi pubblici), e definendo una normativa generale estesa sia agli edifici che agli elementi concorrenti alla definizione dei complessivi valori

spaziali (muri di recinzione e di contenimento, pavimentazioni esterne ecc), integrata da un abaco che fornisce indicazioni esecutive su alcuni tra i più rappresentativi elementi costruttivi storici di Capaccio, di cui ciascuna scheda fornisce l'ubicazione. L'abaco, concepito come una struttura aperta per garantirne i possibili arricchimenti per quegli elementi suscettibili di ulteriori studi specifici, può costituire il nucleo intorno a cui costruire un Manuale del Recupero per il Centro Storico di Capaccio. In questo modo è la stessa materia dell'edilizia storica, e non solo la sua traduzione grafica in schemi, a costituire un riferimento per progettisti, artigiani ed imprese.

Tali indicazioni, e non solo la attribuzione della categoria di intervento ai sensi della L. 457/78, forniscono la garanzia del ripristino di valori architettonici indispensabili alla sopravvivenza del Centro Storico, soprattutto nei casi in cui tali valori sono stati profondamente modificati.

*Da Caputaquis a Capaccio Nuova. Cenni storici.*

Il nucleo storico di Capaccio, che all'inizio della sua strutturazione urbana veniva distinto con l'aggettivazione di "Nuovo" dal nucleo più antico, sorto su uno sperone roccioso a circa tre chilometri più a sud, sorge lungo un pendio che si inserisce tra il Monte Soprano (1082 m.) e il Monte Sottano (632 m.) con direzione nordovest-sudest, a quote variabili dai 450 ai 350 m. slm.

Pur essendo databile a partire dal XV sec. lo sviluppo dell'abitato di Capaccio secondo lo schema urbano giunto fino a noi, numerosi indizi lasciano supporre una frequentazione strutturata del sito almeno a partire dall'età romana.

Si tratta innanzitutto di indizi di ordine topografico, essendo il centro storico ubicato in corrispondenza dell'innesto tra il prolungamento verso le colline dell'asse principale est-ovest dell'impianto della città antica di Paestum, e la linea del pendio suddetto, che in direzione sud-est conduce ai Piani di Vesole. Lungo questa linea si sviluppa, come dimostrano alcuni dati archeologici, un acquedotto che, in età romana, immetteva l'acqua delle sorgive dei Piani di Vesole nella città antica, attraverso un innesto ancora oggi visibile sulle mura a sud delle strutture di Porta Sirena. Delle strutture dell'acquedotto si conservano pochi elementi in crollo all'esterno della Porta orientale della città, ed alcune tracce in prossimità dei Piani di Vesole, ai piedi dell'azienda agrituristica GeenPark. Altri indizi sono sparsi lungo la linea che da Vesole conduce a Capaccio, ma mancano studi specifici che ne definiscano la natura. A queste strutture, o forse anche a quelle di una Villa rurale, possono appartenere alcune tracce puntuali di cui esistono purtroppo testimonianze solo orali (tra queste la più attendibile riguarda quella del dott. Vincenzo Rubini, che ricordava di avere visto un *opus* romano nel corso dei lavori di ristrutturazione di

Palazzo Longobardi, in via S. Agostino). E' probabile, in ogni caso, che questi elementi costituiscano il nucleo genetico dell'insediamento nell'area del capoluogo.

A partire dal IX sec. d.C. si rafforza il processo di trasferimento della popolazione di Paestum dalla piana alle alture vicine, dove si sviluppano piccoli nuclei di insediamento, generalmente intorno ad una piccola chiesa. Le cause di questi trasferimenti sono da ascrivere, oltre che agli impaludamenti delle aree pianeggianti (prodotto della più generale crisi della società e dell'economia), alle incursioni dei barbari prima, e dei saraceni poi, che culminarono, queste ultime, nella creazione di un *ribat* (fortino) ad Agropoli intorno all'anno 880.

In concomitanza con la presenza e il dominio Longobardo su tutta la Piana del Sele, così come attestano le tracce archeologiche (cfr. AA.VV., *Caputaquis Medievale I. Ricerche*, Salerno 1973), viene edificato *un Castellum* sul Monte Calpazio, con al suo interno una chiesa dedicata a S. Maria, distinta dall'altra che sarà eretta in posizione esterna al circuito murario del *Castellum* ma visibile a grande distanza, dedicata a S. Maria del Granato. La posizione dell'insediamento, estremamente difendibile e a controllo di tutta la Piana del Sele e del Cilento settentrionale, ne fece il centro del potere esercitato dai Longobardi su questa regione, carattere che avrebbe conservato anche successivamente, con l'arrivo a Salerno dei Normanni nel 1067. Alla fine del X sec. dunque il quadro che si presenta, a differenza di quello che accade nel resto del territorio di influenza longobarda in cui depressioni demografiche ed economiche sono costanti, è quello di una relativa vitalità edilizia, nelle aree circostanti il castello ma anche nei casali circostanti (a questo periodo risalgono, infatti, le prime notizie relative a stanziamenti nell'area dell'attuale capoluogo, e precisamente a Monticello).

Sul versante nord del Monte Calpazio si sviluppò dunque l'insediamento urbano di Caputaquis, "con un impianto viario diviso tra *plateae*, *stratae* e *viae publicae*, che costituivano gli assi principali della circolazione, e *anditi* e *strectolae* che permettevano il passaggio tra le case e dentro le corti; case di fabbrica, o per i più poveri, in legno, spesso *solaratae*, cioè a più piani, e provviste di *catodeo* (piano terreno)" (ibidem, pp.25-26). In seguito, anche questa parte dell'insediamento fu cinta da mura; la città assunse forma all'incirca triangolare, con le fortificazioni concentrate nel vertice meridionale, quello più elevato. A nord e ad ovest il muro di cinta presentava alcune torri di difesa, mentre il lato sud risultava naturalmente protetto dallo strapiombo. Nelle mura si aprivano tre porte: la porta "de Pagagno", la porta "de Castaldeo" e quella "de Satrisi".

Con l'insediamento della dinastia Sveva (1186) inizia un processo di declino dei centri agricoli periferici, come la piana del Sele ed il Cilento, a favore di una concentrazione dello sviluppo dei centri prossimi a Napoli. Caputaquis divenne, a seguito di questi eventi e in virtù della sua posizione strategica, *Castrum R. Curiae* (1230), con nomina diretta dei *provisores* da parte dell'imperatore Federico II. Proprio nel corso di una rivolta contro quest'ultimo alcuni tra i più importanti feudatari, molti dei quali di discendenza longobarda, si rifugiarono a Caputaquis, con l'obiettivo di sfruttarne le eccezionali qualità difensive. Il castello venne preso d'assedio e distrutto nel luglio del 1246. In seguito a questi eventi l'abitato non viene abbandonato, come comunemente si ritiene, anche se si registrano significativi spostamenti verso sud-est, in prossimità del nucleo detto "li Casali di S. Pietro". Tale spostamento dovette assumere un significato consistente, se è vero che a partire da questo momento il centro viene anche indicato con la denominazione di Capaccio Nuova.

Con l'avvento degli Angioini, alla fine del XIII sec., questo territorio fu restituito a Ruggero, discendente dei Sanseverino. Il castello di Caputaquis fu ricostruito e vi si insediarono castellani francesi. Gli anni successivi segnarono un momento di particolare crisi in tutto il mezzogiorno. Alla fine del XV sec., quando in seguito alla sollevazione dei Baroni (1485-1495) i feudatari furono obbligati a risiedere nella capitale del regno aragonese, il castello di Caputaquis viene abbandonato, rimanendo intorno alla cattedrale solo poche famiglie, il vescovo ed alcuni canonici. In questo periodo comincia ad assumere una effettiva centralità il nucleo dei Casali, Capaccio Nuova, per la sua collocazione più favorevole e meno acclive.

Dalla descrizione effettuata dal vicario apostolico Orazio Fusco, in visita a Capaccio nel 1580 per "limitare" i danni relativi all'abbandono di Capaccio Vecchia, di fatto ancora sede vescovile (e lo rimarrà fino al 1850), apprendiamo che nel nucleo di Capaccio Nuova si contano diverse chiese e confraternite, tra le quali la parrocchia di S.Pietro con circa 200 famiglie. Sono ricordate inoltre la Confraternita del Corpo di Cristo e quella del Rosario, con la sua chiesa che sostituirà quella di S.Pietro in rovina.

Dopo essere stata ceduta nel 1578 ai Grimaldi, principi di Monaco, la contea di Capaccio fu acquistata nel 1637 da Niccolò Doria, Principe d'Angri.

Vincenzo Rubini, in una sua raccolta di canti popolari del luogo (V.Rubini, *Gli antichi canti di Capaccio*, 1983) ci aiuta a comprendere la struttura dell'insediamento nella metà del XVII sec., citando le strofe di un canto popolare:

Capaccio bello, fatto a quatto pizzi,  
re tutt'e quatto mme so' nnamorato,

a Munticiello so' li musì afflitti,  
a Santuliveto li scummunecate,  
'nCasecappolla ng'è la rosa reccia,  
'nmienzo a lu Lauro la rosa ngarnata,  
si vuoi sapé addo' so le bellizzi:  
ra lu Tempone fi' a lu Capostrata.

“La canzone [...] - nota il Rubini - presenta un grande interesse per molteplici ragioni. [...] e ] contiene elementi che ci aiutano a datarla. Essa ci presenta infatti il paese costituito dai suoi casali originari: Monticello, la contrada Varroncello, situata presso la chiesa parrocchiale di S.Pietro ed il cui centro era il "Lauro"; il vicinato degli Zappulli: "Casecappolla", con la chiesa agostiniana di S.Maria di Costantinopoli; ed infine il vicinato dei Baiuli, detto "Santuliveto". Questo è l'aspetto che offriva Capaccio alla metà del '600, quando l'aumento della popolazione non aveva ancora colmato di case lo spazio che separava i "Casali", ed era più evidente la struttura primitiva dell'abitato che, non essendo ancora sorto il convento francescano di S.Antonio, non aveva ricevuto la spinta a svilupparsi verso di esso, occupando così la parte più piana e meglio isolata di quella che allora era la sua periferia. Il luogo dove il convento sorse, e dove fino a tutto il primo decennio di quel secolo era esistito un convento di Carmelitani, occupato, come era, dal "bosco di Luca" era considerato fuori del paese. Infatti l'abitato aveva, da quel lato, come ultima casa quella dei Tanza, il che corrisponde perfettamente ai confini che la canzone gli assegna ("lu Tempone") [è la zona del belvedere coi giardini] e dalla parte opposta, la casa dei Baiuli, che era il punto dal quale usciva la via che porta a Trentinara ("lu Capostrata")” (Rubini, pp.23-4).

Si tratta in buona sostanza di un insediamento "aperto", privo di mura e strettamente connesso alla viabilità collinare, certamente diverso dai centri di origine medievale che si strutturavano su una netta cesura tra tessuto urbano e tessuto agrario, e piuttosto orientato ad urbanizzare la campagna del *costretto*, disponendo case e monumenti lungo le linee principali (la più importante delle quali potrebbe conservare memoria dell'acquedotto romano) e nei nodi delle strade; tale struttura corrisponde alla necessità di integrare tra loro i distinti casali.

Nel XVIII sec. la nascita e lo sviluppo di una economia legata allo sfruttamento del latifondo favorirono una forte spinta alla rivitalizzazione del centro di Capaccio. Furono avviati consistenti programmi di ristrutturazione, sia delle residenze nobiliari che dell'edilizia minore. Tali miglioramenti spinsero il vescovo Odoardi a trasferire a Capaccio nel 1724 la sede della diocesi da Sala Consilina, ordinando il restauro del Palazzo Vescovile, che collegò alla chiesa di S. Pietro con un vasto e splendido giardino.

In questi programmi, a partire dalla fine del XVIII sec. ebbe un ruolo fondamentale la famiglia Bellelli, che egemonizzò l'economia capaccese grazie ai buoni rapporti con i principi Doria d'Angri, dei cui beni capaccesi Pasquale Bellelli, figlio di Giuseppe Maria giunto a Capaccio da Buccino nel 1760, era diventato amministratore.

Nel 1795 l'abate Sacco, nel suo *Dizionario geografico-istorico-fisico del Regno di Napoli*, così descrive la ricchezza della città:

"...Sono da marcarsi in questa Città una Parrocchia ricettizia sotto il titolo di S.Pietro; una Chiesa di diritto padronato della Città di ben intesa architettura sotto l'invocazione del Rosario; un Convento de' Padri Riformati; e due ricche Confraternite Laicali sotto l'invocazione

del Santissimo Rosario, e de' Morti. Le produzioni poi del suo territorio sono grani, legumi, frutti, vini, olj, e pascoli per bestiami si` grossi, come minuti. La sua popolazione finalmente ascende a milleottocento, e diciasette sotto la cura spirituale d'un Arciprete. Questa stessa città comprende sotto la sua giurisdizione vescovile cento, e diciasette luoghi..." (Sacco, 1795, pp.176-7).

La fase edilizia che incide in maniera significativa nella trasformazione della struttura descritta, sostanzialmente invariata nel corso del XIX secolo, è quella relativa alla espansione verso ovest che si registra a partire dagli inizi del XX secolo, prima con la realizzazione degli edifici lungo i Giardini di Piazza Tempone, che così inizia ad assumere un ruolo centrale nell'organizzazione della vita cittadina, poi con lo sviluppo di un cospicuo programma di sistematica edificazione nell'area degli orti terrazzati a valle del Convento di S. Antonio, area che risulta ancora completamente libera nella mappa catastale all'impianto, redatta tra il 1896 e il 1901.

Le espansioni recenti hanno interessato, senza mutare gli assetti del tessuto storico, l'area occidentale, lungo la strada provinciale, la fascia pedemontana lungo via Posillipo, con edificazione rada di carattere prevalentemente monofamiliare, e le aree orientali, lungo via Scorzello e, soprattutto, lungo la via provinciale per Trentinara, dove sono stati localizzati importanti servizi come la prefettura e la nuova caserma dei Carabinieri.

### *La struttura del Piano di Recupero*

Le scelte relative al Piano sono state fondate su una base teorica che ha determinato i modi dell'analisi e le ragioni del progetto. Va premesso che, trattandosi di un nucleo storico, la progettazione non può non partire da uno studio attento degli spazi esistenti, e delle loro relazioni che si sono stratificate nel tempo e rappresentano il modo in cui gli usi degli abitanti si sono organizzati trovando una definizione fisica.

Di queste forme e di questi spazi bisogna individuare il significato e l'uso migliore rispetto al modo di vivere contemporaneo: ponendosi naturalmente come obiettivo, insieme al mantenimento dell'attuale conformazione, il raggiungimento di un modo di vivere civile che non sempre è compatibile con l'attuale organizzazione della casa.

Il lavoro di progettazione si basa, come già detto, sull'analisi morfologica (delle forme, delle relazioni tra esse, e dei loro rapporti con gli usi) in specie all'interno di spazi dati dalla storia, e si sviluppa attraverso l'individuazione di Contesti, secondo le indicazioni che seguono. All'interno del tessuto costruito infatti si passa dall'analisi dei contesti individuati, formati essenzialmente dagli spazi urbani di strade e piazze, ai sistemi costruiti che li compongono, per individuare, nelle relazioni tipiche di ciascuno spazio, le regole della loro formazione e il significato architettonico-urbanistico, e quindi una base che permette di stabilire una normativa coerente con la loro morfologia, anche in riferimento agli usi già contenuti o che vi si propongono.

### *Guida alla lettura del Piano di Recupero. Descrizione degli elaborati.*

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- 1 Relazione generale
- 2 Contesti e profili principali (f.to A1, scala 1:2.000)
- 3 Sintesi della lettura morfologica: il centro storico (f.to A1, scala 1:2.000)
- 4 Sintesi della lettura morfologica: il rapporto con il paesaggio (f.to A1, scala 1:2.000)
- 5 Temi di recupero urbano (f.to A1, scala 1:2.000)
- 6 Schede sintetiche di rilevamento per U.M.I.
- 7 Analisi storica dell'edificato (f.to A1, scala 1:2.000)
- 8 Individuazione delle emergenze (f.to A1, scala 1:2.000)
- 9 Pianta delle coperture con indicazione degli spazi pubblici e del verde (f.to A0, scala 1:1.000)
- 10 Relazioni ed usi al piano terra (Tavv. 10.1 – 10.8, f.ti A1, A2, scala 1:500)
- 11 Profili principali: evidenziazione degli elementi incompatibili (Tavv. 11.a – 11.r, f.to A2, scala 1:200)
- 12 Analisi del degrado materiale e architettonico (f.to A0, scala 1:1.000)
- 13 Sistema delle infrastr. (Tavv. 13.1 e 13.2, f.to A1, scala 1:2.000)
- 14 Aree di intervento unitario e unità di intervento (Tavv. 14.1 – 14.8, f.ti A1, A2, scala 1:500)
- 15 Categorie di intervento ex L. 457/78, con indicazioni progettuali per le aree pubbliche (Tavv. 15.1 – 15.8, f.ti A1, A2, scala 1:500)
- 16 Norme tecniche di attuazione (con Allegato 16.a: Schede Normative di A.I.U).
- 17 Profili principali: rappresentazione delle prescrizioni in pianta e in alzato (Tavv. 17.a – 17.r, scala 1:200)
- 18 Abaco degli elementi costruttivi esistenti e prescritti (schede in fascicolo f.to A3).

## 19 Relazione geologica (con allegati 1-8)

Sulla Tavola 2 sono delimitati i Contesti, le parti soggette a Piano di Recupero, ed indicati i profili principali lungo strade e piazze, di cui è stato sviluppato un rilievo rappresentato in scala 1:200.

Le Tavole 3 e 4 contengono gli elementi di sintesi della lettura morfologica sviluppata per la descrizione dei valori architettonici, (spaziali e storici) del centro storico e del suo contesto territoriale, dallo sperone di Capaccio Vecchia, alle pendici dei Monti Soprano e Sottano.

Sulla Tavola 5 sono stati rappresentati alcuni temi di recupero urbano che, sin dall'inizio dell'elaborazione progettuale, hanno guidato la lettura dei contesti e la definizione delle indicazioni progettuali.

L'elaborato 6 costituisce lo strumento per la conoscenza puntuale delle singole parti edilizie, così come sono delimitate nei successivi elaborati 14.1 - 14.8. Le schede sintetiche di rilevamento contengono, oltre ai dati necessari all'identificazione della parte, informazioni sull'epoca di costruzione, caratteri strutturali, su stato della proprietà ed uso attuale. La scheda contiene inoltre una breve descrizione dei caratteri architettonici ed ambientali che contraddistinguono la parte, ed una elencazione degli elementi di rilievo. L'analisi del degrado è svolta nella scheda distinguendo il degrado materiale, consistente nel deperimento fisico dell'edificio, dal degrado architettonico, consistente nella perdita dei valori architettonici originari, in seguito ad interventi o aggiunte incongruenti, i cui elementi sono elencati alla fine della scheda. Le schede di rilevamento costituiscono uno strumento fondamentale di analisi che svolge un ruolo centrale, come spiegheremo in seguito, nella definizione delle prescrizioni per le singole unità.

Sulla Tavola 7 è rappresentata l'analisi storica dell'edificato, per la quale non è stato possibile risalire a documentazioni storiche e d'Archivio, non disponibili (fatta eccezione, naturalmente, per quei casi in cui le date di costruzione o di ristrutturazione riportate su parti dell'edificio), ma si è piuttosto fatto riferimento a dati oggettivi. Assodata, infatti, la dinamica storica di formazione del centro urbano, descritta all'inizio di questa relazione, i dati oggettivi di datazione utilizzati sono i seguenti:

- Mappa del Catastale all'impianto – "Atlante del Comune di Capaccio" – realizzata tra il 1896 e il 1901, per il riconoscimento degli edifici esistenti al 1900.
- Dati di archivio (immagini fotografiche), per il riconoscimento degli edifici costruiti tra il 1900 e il 1920.
- Foto aerea del 1943 (Volo IGM del 20 luglio 1943, Foglio 198, Strisciata n.28, fotogramma n.200), per il riconoscimento degli edifici realizzati tra il 1920 e il 1943, e, per esclusione, di tutti quelli realizzati dopo il 1943.

Sulla Tavola 8, *Individuazione delle emergenze*, sono indicati gli edifici di particolare interesse architettonico e storico, le relazioni tra lo spazio pubblico, gli androni e le corti interne particolarmente significative (tali sistemi sono rappresentati, ad una scala maggiore, nelle Tavole con piante al piano terra).

Sulla Tavola 9 è rappresentata una sintesi dello stato di fatto, estesa all'intero centro storico, in cui sono indicati i caratteri delle coperture (a tetto, piane o a terrazzo), le pavimentazioni degli spazi pubblici e il verde urbano, pubblico e privato (orti e giardini).

Le Tavole 10.1 – 10.8 rappresentano, per ciascuno degli 8 Contesti, le piante al piano terra, relative ad una sezione ideale che segue i livelli delle strade e degli spazi pubblici. In tal modo è possibile

comprendere la qualità delle relazioni tra spazio pubblico e spazi privati, con particolare riferimento ai sistemi costituiti dalla successione di portale, androne, corpo scala e corte interna, sistemi che conservano una loro qualità intrinseca anche nei casi in cui le trasformazioni recenti hanno prodotto un decadimento dei loro valori complessivi. Sulle stesse Tavole sono rappresentate le pavimentazioni in dettaglio, e indicati gli usi dei locali prospicienti strade e piazze; la conoscenza di questi dati costituisce uno degli elementi fondamentali per la comprensione del carattere contemporaneo degli spazi pubblici. Le Tavole 11.a - 11.r rappresentano, in scala 1:200, i profili principali, così come sono stati individuati sulla Tavola 2, con l'evidenziazione di tutti gli elementi incompatibili, riscontrati in base alla schedatura di rilevamento e all'osservazione diretta. I profili sono realizzati con rilievo strumentale, per la definizione delle quote di terra e delle dimensioni in altezza, e diretto, per la precisazione e la caratterizzazione degli elementi di finitura e decorativi. Sulle tavole 11 è stata operata una sintesi degli elementi costitutivi, per rendere più leggibili le indicazioni relative alle incongruenze, riportate in legenda e localizzate sui prospetti, relative a finitura dell'intonaco, infissi, avvolgibili, ornate in marmo, ringhiere di diverso tipo ed altri elementi di degrado formale puntuale. Sono indicati, tra gli altri, anche gli infissi con persiane esterne in legno che di fatto, pur non costituendo un elemento di spiccato e chiaro degrado, sono estranei alla tradizione costruttiva capaccese. Per gli infissi di questo tipo il Piano non prescrive la rimozione, come specificato nelle norme Tecniche di Attuazione, all'art. 6, ma l'adeguamento, con tinteggiatura di quelli realizzati in legno chiaro (cfr. le N.T.A.). La Tavola 12 contiene una sintesi dei dati elaborati per la determinazione del degrado materiale e di quello architettonico.

Per il degrado materiale è indicato quello generale, risultante da una media delle valutazioni effettuate sulle singole componenti (strutture verticali, strutture orizzontali, coperture, condizioni manutentive generali), contenute nelle Schede sintetiche di rilevamento per unità edilizia (elaborato n.6).

Il grado di valutazione si basa su tre livelli di degrado:

- *condizioni pessime*, per tutti quei casi in cui si rilevano stati di abbandono o di crolli parziali;
- *condizioni sufficienti*, per quegli edifici che, pur necessitando di interventi di recupero generali o di singole parti, sono attualmente funzionanti e garantiscono l'abitabilità;
- *condizioni generali buone*, per tutti gli edifici che sono stati recuperati con interventi strutturali organici e, pur necessitando di interventi puntuali di manutenzione, non presentano elementi di degrado materiale esteso.

Per quel che concerne invece il degrado architettonico, sono indicati gli edifici che presentano una particolare concentrazione di elementi incongrui, tale da incidere nel complesso sulla qualità dello spazio urbano. Per contro, sulla tavola sono indicati inoltre anche i casi opposti, relativi agli edifici che conservano intatti, perché non ancora ristrutturati o perché ristrutturati con interventi corretti, i valori architettonici originari.

Da questa indagine è emersa, come già evidenziato, la stretta relazione esistente tra gli interventi organici di ristrutturazione e la presenza di un esteso degrado architettonico, o, di contro, la conservazione dei valori architettonici originari nei casi in cui il degrado materiale, non essendo stati realizzati interventi recenti, è più esteso.

Sulla Tavola 13 sono riportate le reti dei servizi primari, elemento di conoscenza fondamentale per l'impostazione di qualsivoglia programma di adeguamento o razionalizzazione (cfr. art. 15 delle N.T.A.)

Le Tavole 14.1 - 14.8 specificano la delimitazione, all'interno di ciascuno degli otto Contesti, delle Aree di Intervento Unitario e delle Unità Minime di Intervento, il cui carattere è specificato in seguito e riportato all'art. 3 (suddivisione delle aree e definizioni) delle N.T.A..

Sulle Tavole 15.1 - 15.8 sono indicate, per ciascuno degli otto contesti, le categorie di intervento ai sensi della Legge 457/78 e degli artt. 14 e 21 del P.R.G. vigente, così come specificato all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, assegnate ad ogni Unità Minima di Intervento. Sono riportate inoltre alcune indicazioni progettuali per gli spazi pubblici, esplicitate nelle Schede normative di Contesto contenute nell'art. 8 delle N.T.A..

L'elaborato 16 corrisponde alle Norme Tecniche di Attuazione (di cui diremo in seguito), contenenti la definizione delle parti, le modalità di attuazione e l'esplicitazione dei diversi tipi di norme (generalì e particolari), la definizione delle categorie di intervento, le Schede normative per ognuno degli otto contesti che, riprendendo la descrizione riportata in seguito in questa relazione, associano ad ognuno dei temi emersi indicazioni progettuali sugli spazi pubblici.

Alle Norme Tecniche di Attuazione sono allegate le Schede normative di Area di Intervento Unitario (Allegato 16a), in cui sono indicate le prescrizioni per le aree libere private che incidono sullo spazio pubblico e per gli elementi che le definiscono, e sono sintetizzate alcune indicazioni particolari e non tipizzabili per ciascuna Unità Minima di Intervento.

Queste indicazioni particolari sono riportate sulle successive Tavole 17.a – 17.r, assieme alla rappresentazione dei caratteri prevalenti dei fronti lungo i profili principali. Ai profili, rappresentati in scala 1:200 è associata, come nelle Tavole 11.a – 11.r, la pianta al piano terra.

### *Contesti e profili principali.*

I **Contesti** possono essere così riconosciuti:

- *Convento di S. Antonio*
- *Posillipo*
- *Piazza Tempone - via S. Agostino*
- *Via Contramm. Vecchio - via Colle*
- *Monteoliveto- via Scorzello*
- *Monteoliveto - via S. Agostino*
- *Lauro*
- *Monticello*

Essi, luoghi in cui le relazioni di corrispondenza e dipendenza sono sufficientemente unitarie, sono individuati ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica, e della elaborazione di interventi e norme predisposte per la loro valorizzazione e tutela.

Alla dimensione del Contesto e degli spazi urbani che lo descrivono sono inoltre associate prescrizioni e indicazioni progettuali per gli spazi di carattere pubblico, già espresse dal Piano di Recupero, contenute nelle Schede normative di contesto riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione. La perimetrazione dei contesti, così come viene riportata sulla tavola 2 e sulle altre tavole di Piano, non è dunque funzionale alla definizione di una dimensione progettuale preliminare o generale.

Di essi viene sviluppata di seguito una breve descrizione, sulla base dei dati noti e dell'indagine effettuata.

Degli otto contesti i primi due corrispondono all'area del nucleo più recente del centro storico, quello sorto intorno al Convento di S. Antonio.

Il contesto del *Convento di S. Antonio* (1) comprende le strutture del complesso religioso, l'area verde a monte, e l'edilizia che ha occupato nel corso della prima metà del novecento tutta l'area a valle del convento che, come risulta dalla lettura della mappa catastale all'impianto, redatta tra il 1896 e il 1901, era libera da edifici fino alla sottostante strada provinciale.

Il luogo dove il convento francescano di S. Antonio sorse nella metà del '600, e dove fino a tutto il primo decennio di quel secolo era esistito un convento di Carmelitani, era, in origine, occupato dal "bosco di Luca", a cui piedi erano posizionate le sorgenti di San Luca. L'area era di fatto isolata dal tessuto urbano costituito dai "Casali", anche quando l'aumento della popolazione, a partire dalla seconda metà del '600, produsse il riempimento dei vuoti che li separava. L'area verde a monte del convento conserva i caratteri originari del pascolo pedemontano con le alte querce e i grandi massi di calcare a vista, connessa al sistema dei sentieri che risalgono il Soprano in proseguimento di via Chiusa S. Antonio, verso il Polveracchio e verso Capaccio Vecchia.

Via Chiusa S. Antonio definisce i margini occidentale e meridionale del contesto, delimitando lungo quei lati il suo perimetro, che verso sud presenta muri consistenti a contenimento di orti terrazzati. Qui un percorso pedonale costeggia il muro più basso, in prossimità dell'innesto con le scale provenienti da via Piave.

A valle del convento, l'edilizia moderna si attesta su terrazzamenti degradanti dai 410 m del piano antistante la chiesa, piazza V. Veneto,

ai circa 385 m della strada sottostante, via Costabile Carducci. Questo sistema è caratterizzato dalle ampie scale che connettono le diverse quote, da via Piave a piazza V.Veneto quella più orientale, da via Costabile Carducci a Via Roma quella più occidentale, corrispondente alla risalita di via Arenara S.Antonio; quest'ultima costituisce, per chiarezza di funzioni e di segni, uno spazio urbano di rilevante interesse. Questo spazio risulta compromesso dagli interventi recenti che annullano il rapporto tra i piani orizzontali e l'invaso spaziale.

Il contesto di *Posillipo* (2), delimitato a monte da via Posillipo e a valle da via Roma (agli inizi del novecento via Municipio) e via V.Guazzo, è costituito da quella parte urbana isolata dal sistema dei "Casali" seicenteschi, anche successivamente alla seconda metà del seicento, quando con la crescita della popolazione e con il relativo incremento delle attività edilizie, i Casali si saldarono fino a formare il tessuto urbano del centro storico così come oggi appare. Piccoli nuclei di espansione, esterni a quel tessuto, dovettero già in origine attestarsi lungo le linee di connessione con il convento francescano di S.Antonio, sorto nella metà del '600 in luogo di un preesistente convento dei Carmelitani.

La parte compresa tra via Posillipo e via Tenente Vaudano (agli inizi del novecento via Felice Cavallotti) è caratterizzata da nuclei edilizi di limitata estensione (non ritroviamo i complessi isolati chiusi presenti nella parte centrale dell'insediamento), strutturati in sistema solo nella parte alta di via Tenente Vaudano. Via Posillipo conserva complessivamente il carattere di limite urbano, o meglio di strada extraurbana nella sua funzione di distribuzione lungo la fascia pedemontana degli orti, grazie alle ampie aree verdi con querce a

valle e alle aperture verso il Soprano, nonostante la nuova edificazione, più rada, che si è sviluppata a monte. La strada, in origine via Comunale Scorzello Castagneto, raccoglie tutti i sentieri che discendono dai valloni e dalle coste delle pendici montane, connessi al sistema di percorsi che servono i numerosi nuclei di "caprili" in uso fino agli inizi del novecento, e che più oltre risalgono verso il Polveracchio e verso Capaccio Vecchia.

La parte urbana compresa tra via Tenente Vaudano e via Roma costituisce uno stretto isolato, un fuso, che si sviluppa dalla piazza antistante il convento a monte, fino al Palazzo Granato che ne costituisce la testa a valle, nel punto in cui le due strade confluiscono. In questa area sono presenti alcuni edifici di pregio, come quello posto sulla confluenza tra via Roma e via Vaudano, sede del Municipio fino agli anni quaranta.

I contesti 3, 4, 5 e 6 corrispondono al nucleo centrale di Capaccio Nuova così come si configura a partire dalla fine del XVII secolo, in cui lo spazio tra i "Casali", ancora isolati fino alla metà del Seicento, si è oramai colmato grazie allo sviluppo demografico.

Il contesto di *Piazza Tempone - via S. Agostino (n.3)* è delimitato a monte da via Costabile Carducci, Piazza dei Martiri e dal primo tratto di via Contramm. Vecchio, ad est dal "canale" di via S. Agostino, a valle dai Giardini di Piazza Tempone, via V. Emanuele e Piazza Orologio. Esso coincide con il grande isolato urbano che costituisce il limite occidentale dell'insediamento agli inizi del novecento. In particolare fino alla fine dell'ottocento il Palazzo Tanza rappresentava il margine occidentale del centro storico, con il muro di recinzione del suo giardino che delimitava la strada terrazzata di accesso al centro

urbano, strada che costituisce l'elemento generatore dell'attuale spazio dei "Giardini" di Piazza Tempone.

Il contesto così definito comprende il nucleo di Arco Zappulli, e la palazzata su via S.Agostino, interrotta dal Largo Torre Eliseo, fino alla chiesa dei SS.Apostoli, collocata nell'angolo nord-orientale dell'isolato. All'interno gli orti terrazzati, documentati ancora nella cartografia redatta tra il 1896 e il 1901 relativa al catasto all'impianto, regolavano il salto di quota tra la parte alta e quella a valle. Questo sistema di spazi aperti costituisce ancora oggi la maggiore qualità del contesto, ma anche la parte su cui si addensano le condizioni più rilevanti di degrado.

Esso ha assunto, grazie alla presenza del nuovo Municipio e dell'Ufficio Postale, un ruolo centrale in relazione agli usi contemporanei, soprattutto per la presenza di un percorso pedonale di uso pubblico che collega Piazza dei Martiri, attraverso l'area dell'Ufficio Postale, al sottostante Municipio. Questo elemento ha, di fatto, inserito una nuova funzione all'interno dell'isolato, a cui però non corrisponde una chiara forma urbana. Tra le altre cose la interdizione all'uso del percorso pedonale durante le ore di chiusura dell'Ufficio Postale ne limita fortemente, e di fatto ne annulla, la funzione pubblica.

Il contesto di *Via Contramm. Vecchio - via Colle(n.4)*, corrispondente grosso modo a quella parte popolarmente denominata "Voce del Gallo" connette storicamente al sistema dei sentieri che risalgono il Soprano verso le aree boschive e verso i pascoli montani del Polveracchio, intensamente utilizzati in passato, come risulta da documenti d'archivio e dai numerosi ruderi di caprili che si conservano lungo i percorsi. L'edilizia presenta unità di dimensioni contenute e

una struttura interna assai complessa, a est di via del Colle ed intorno alla via Duca degli Abruzzi, mentre nella parte a ovest di via Colle sono presenti complessi di un certo interesse architettonico, come il sistema costituito dal portale e dall'androne di Palazzo Ricci, che risolve architettonicamente il salto di quota verso gli orti retrostanti, o il Palazzo Carducci, col il suo ampio orto. Una menzione a parte merita il Palazzo Rubini con il suo giardino chiuso, in effetti un sistema isolato dal contesto sopradescritto, che media con il suo volume e la sua architettura tra la spazialità diradata della parte a monte e i fronti austeri dei Palazzi lungo via Contrammiraglio Vecchio, organizzando l'innesto con la via Verdi, prolungamento verso valle di via Colle.

Il contesto di *Monteoliveto- via Scorzello* (n.5) corrisponde, nella sua parte più occidentale, che risulta la più strutturata storicamente, al vicinato Seicentesco dei Baiuli, il più orientale dei casali, in origine denominato anche "Santuliveto".

Gli spazi urbani e gli edifici più rilevanti gravitano intorno ad uno slargo generato dalla confluenza di via Monteoliveto e via Contramm. Vecchio, e dalla posizione arretrata del fronte di Palazzo Bellelli.

L'edilizia a monte, che fino alla realizzazione della variante intorno al 1950 risultava in diretta relazione con gli uliveti e i campi distribuiti lungo le pendici montane, si attesta a ovest sul vicolo Niglio, limite del contesto in esame, e a sud sullo slargo di Via Scorzello, attraverso due sistemi di distribuzione interna alle parti edilizie. Un fondaco, il cui innesto su via Scorzello è caratterizzato da un arcovolto che lo scavalca, portando la scala di accesso ad una residenza, si apre subito a est di vicolo Niglio. Un passaggio pubblico coperto, posizionato

proprio di fronte a palazzo Bellelli permette invece l'accesso ad un sistema più complesso di spazi in successione, in cui una prima corte è messa in relazione, grazie al singolare svuotamento della parte bassa dell'angolo nord-ovest di Palazzo Marandino, ad un'area soprastante aperta verso le pendici montane, su cui insiste il portale di accesso ad una lunga corte privata scoperta.

L'angolo di palazzo Marandino è stato completamente ricostruito circa sessanta anni orsono, quando tutta la parte crollò, annullando la qualità delle relazioni interne con due archi che consentivano il passaggio, sostituiti in quell'occasione con due grandi architravi in cemento armato. L'angolo fu ricostruito con allineamenti diversi da quelli originari. La parte ricostruita risulta riconoscibile per le cornici in mattoni delle aperture ai piani alti, e per la sottile differenza, appena percepibile, nella superficie di finitura dell'intonaco.

Lo slargo di via Scorzello, chiuso a ovest dal bel fronte in pietra in vista dell'edificio-cisterna (cfr. Scheda Normativa di contesto 8.6) è qualificato dalla ricchezza dei fronti dei palazzi Bellelli e Marandino.

Quest'ultimo presenta numerosi elementi lapidei decorati (tra cui un portale in pietra calcarea, con piedritti a sezione lobata, concio di chiave con volute e decorazione a conchiglia, soglie in pietra calcarea delle aperture al primo piano, con modanature e gocce alle estremità, e un bel cornicione realizzato con travertino pestano in vista) ed è caratterizzato dalla posizione dell'ingresso, elevato di circa un metro rispetto al piano della strada, secondo una consuetudine diffusa fino alla fine del seicento (cfr. ad esempio l'ingresso di palazzo Longobardi su via S. Agostino).

L'antistante palazzo Bellelli fu realizzato nella prima metà del XVIII secolo ai margini del centro storico, con una grande corte interna, in splendida posizione aperta a valle e sulle pendici del Monte Sottano,

verso cui affacciava con un terrazzo in sommità, chiuso da due corridoi laterali costruiti. Si conservano tratti delle finiture originarie dell'intonaco, con zoccolatura bugnata, separata da una accentuata modanatura a toro dalla parte superiore, con angoli bugnati e paraste sormontate da decorazioni di tipo ionico. Ampiamente lacunoso risulta invece il cornicione, in origine decorato con dentelli e mensole a sostegno del gocciolatoio.

L'edificio, che fino ad alcuni decenni orsono conservava molti caratteri originari, ha subito nel corso degli anni massicci interventi di "rifunionalizzazione" per l'adeguamento all'uso scolastico. In particolare sono state ampliate ed abbassate le aperture (per un evidentemente malinteso intervento di adeguamento alle normative relative all'edilizia scolastica), sono stati applicati sistemi di oscuramento con avvolgibili in plastica, e soprattutto chiuso lo spazio della corte, annullando tutta la qualità dello spazio interno del palazzo, per realizzare una palestra coperta.

L'edilizia che si sviluppa più a oriente è il risultato di espansioni più o meno recenti, che realizzano un graduale diradamento a cui corrisponde una sostanziale perdita di ogni valore urbano.

Il contesto di *Monteoliveto - via S. Agostino (n.6)*, delimitato a monte da via Contramm. Vecchio, a valle da via D'Alessio e via Monteoliveto, a ovest da via S.Agostino, si struttura in due isolati, a ovest e a est di via Verdi, caratterizzati da ampi orti e giardini nelle aree interne, e delimitati da alti muri che contribuiscono in maniera determinante alla definizione dello spazio urbano.

Via S.Agostino e via Verdi, che congiungono la parte più alta che prospetta su via Vecchio, alla parte bassa attestata su una serie di slarghi in successione lungo via D'Alessio, costituiscono nella genesi

dell'insediamento le linee naturali di deflusso delle acque meteoriche. Questo carattere è ancora oggi evidente su via Verdi, su cui aprono pochi ambienti al piano terra, nella definizione del piano stradale pavimentato con basoli di calcare, su cui i muri di recinzione degli orti e degli edifici si appoggiano con una fascia bassa di malta idraulica; la compattezza dei fronti senza aperture al piano terra e la continuità della definizione del piano stradale nella parte bassa degli elevati sono gli elementi che qualificano la conservazione di questi valori.

Su via D'Alessio l'articolazione del fronte di Palazzo D'Alessio, la dimensione della strada in corrispondenza della Fontana dei Delfini, e soprattutto l'arretramento del fronte di Palazzo Stabile, sono elementi che qualificano lo spazio pubblico, risultante da una successione di invasi spaziali che assumono un rilevante valore urbano e la potenziale connotazione di una piazza. A questo valore non corrisponde oggi alcun ruolo significativo, e la qualità di questo sistema risulta annullata dalla sistemazione dei piani orizzontali, con la fascia di asfalto che definisce un "corridoio" carrabile indifferente ai valori urbani dell'invaso.

Il fronte settentrionale di via Monteoliveto risulta totalmente definito dagli alti muri di recinzione, prima del giardino di Palazzo Bellelli (oggi Di Masi-Patella), poi di un orto in origine a servizio del soprastante Palazzo Vecchio, separato da quest'ultimo da via Contramm. Vecchio. In particolare il muro del giardino Bellelli, in corrispondenza dell'innesto tra via D'Alessio e via Verdi, presenta una conformazione a scarpa ed una dimensione che ne accentuano il ruolo urbano sopra descritto.

Non risulta chiarita la relazione del tessuto urbano del centro storico di Capaccio con la linea dell'acquedotto che, in età romana, immetteva l'acqua delle sorgive dei Piani di Vesole nella città antica di

Paestum, lungo un pendio che si inserisce tra il Monte Soprano e il Monte Sottano con direzione nordovest-sudest. In ogni caso essa costituisce il nucleo genetico dell'insediamento di Capaccio, e lungo questa linea si posiziona, sulla confluenza tra via Monteoliveto e via Contramm. Vecchio, un edificio eccezionale per carattere e funzione, che contiene cisterne per la raccolta, decantazione ed aereazione dell'acqua del vecchio acquedotto oggi in disuso, attraverso due camini circolari in mattoni a vista posti in sommità.

Il contesto del *Lauro* (n.7) è costituito dall'edilizia che si attesta, a monte, su via V.Emanuele e su Piazza Orologio, e si distribuisce, a valle, lungo le strade che discendono verso la contrada di Monticello. Esso corrisponde all'incirca alla antica contrada Varroncello, situata nei pressi della Chiesa Parrocchiale di S. Pietro. Quest'ultima era unita da un bel giardino al Palazzo Vescovile, restaurato dal vescovo Odoardi che trasferì nel 1724 la sede della diocesi da Sala Consilina a Capaccio. Di questo complesso restano solo alcuni volumi del Palazzo Vescovile (che oggi ospita una scuola) e poche tracce sparse nell'area circostante Piazza Orologio. La chiesa era già crollata nel XIX secolo, tant'è che la parrocchia fu trasferita nel 1906 alla chiesa del Rosario. Era rimasto in piedi il solo campanile, che crollò improvvisamente all'inizio del secolo e fu ricostruito nelle forme attuali nel 1903.

Il carattere urbano di maggiore interesse è costituito dai fronti a valle, che proiettano verso l'esterno i valori formali del centro storico, con i volumi alti e compatti caratterizzati da terrazzi e loggiati aperti verso il mare e verso le pendici del Sottano. Su questo fronte si inserisce nell'angolo nord-ovest il sistema costituito da via A. Santomauro, che definisce un ingresso di valore urbano al centro storico, confluendo sullo slargo di via Zara attraverso un passaggio

pubblico coperto, scavalcato dalla parte occidentale di Palazzo degli Arcioni. Su questo spazio, dalla forte connotazione urbana, confluisce inoltre uno dei più interessanti sistemi del centro storico, costituito dagli stretti passaggi pubblici coperti che si succedono lungo via Ernesto Massimino Bellelli, lungo Palazzo degli Arcioni, in collegamento con lo slargo antistante l'ingresso del Palazzo sede dell'ex asilo (di proprietà comunale con il suo giardino, in cui all'inizio del secolo era collocato l'asilo infantile "Beatrice Bellelli"), il cuore della parte urbana identificata dal Piano con il contesto 7. Il giardino dell'ex asilo, la cui estensione è parzialmente compresa nella delimitazione dell'area di Piano di Recupero così come fu definita al P.R.G., è contenuto da un bel muro in pietra che costituisce il limite meridionale dell'espansione della contrada Lauro, ed accentua l'isolamento storico della contrada Monticello, l'unico dei Casali seicenteschi a non essersi saldato agli altri in seguito allo sviluppo edilizio della seconda metà del Seicento. A sud del giardino dell'ex Asilo, l'area libera è costituita da un ampio oliveto di proprietà comunale.

A oriente il tessuto storico della contrada Lauro si sfrangia su via Fontana Nuova, aprendo gli spazi urbani sul paesaggio dei campi aperti verso la sella di Padule e Serra Melito.

I nuovi edifici di edilizia residenziale costruiti di recente a est di via Fontana Nuova hanno annullato, conformemente alle prescrizioni del P.R.G., la qualità di questi rapporti. Questa qualità ancora oggi è percepibile in alcuni punti, laddove i volumi recenti non ostacolano le visuali verso le pendici del Soprano.

Il contesto di *Monticello* (n.8), il primo tra i casali di cui si ha menzione già agli inizi dell'XI secolo, conserva ancora oggi il suo isolamento dal resto del centro storico, a differenza di quel che accadde per i casali posti più in alto, la cui reciproca prossimità e soprattutto la forte spinta all'espansione edilizia legata all'aumento della popolazione, favorirono, a partire dalla seconda metà del XVII secolo, l'occupazione degli spazi vuoti tra i nuclei. Ciò in parte è dovuto alla maggiore distanza che separava già in origine questo dagli altri casali Seicenteschi, in parte alla sua posizione fortemente addossata al Monte Sottano.

Il nucleo conserva ancora oggi una stretta relazione con la rete dei percorsi che discendono verso Serra Melito, e risalgono verso le pendici settentrionali del Sottano e verso la sella di Padule. Tutta l'area è fortemente caratterizzata dalla presenza di sistemi per la raccolta delle acque sorgive (vasche, canali ecc.), posti in diretta connessione con la parte urbana o distribuiti nei campi circostanti.

Al suo interno si conservano parti residue di complessi architettonici di un certo interesse (il casale ospitò una residenza dei Sanseverino, e più tardi di famiglie di notabili come i Tanza, i de Marco, i Maida, che poi trasferirono la loro residenza più a monte, lungo via Fontana nuova, a valle della contrada Lauro).

Oltre ai contesti sono individuati i profili principali, sistemi che riguardano, anche in assenza di edifici con carattere architettonico spiccatamente unitario, gruppi di edifici fra loro connessi per caratteristiche analoghe, che definiscono con la successione dei loro fronti spazi urbani (strade e piazze)

Sono individuati i seguenti profili principali:

a) Da via Arenara S. Antonio a piazza V. Veneto;

- b) Parte bassa di Via Costabile Carducci, fino a via V. Guazzo;
- c) Fronte meridionale di via Costabile Carducci, da Piazza Tempone alla chiesa dei SS.Apostoli (chiesa del Rosario);
- d) Fronte sui giardini di Piazza Tempone, e su via V.Emanuele fino a piazza Orologio;
- e) Fronte ovest di via S.Agostino, da Piazza Orologio a via Contrammiraglio Vecchio;
- f) Fronte nord di via Contrammiraglio Vecchio, dal suo limite verso Piazza dei Martiri fino all'innesto di via Duca degli Abruzzi;
- g) Fronte nord di via Contrammiraglio Vecchio, da Palazzo Rubini a via Scorzello;
- h) Fronte sud di via D'Alessio e di via Monteoliveto, fino a Palazzo Bellelli su via Scorzello;
- i) Fronte est di via S.Agostino;
- l) Fronte ovest di via Verdi, da Palazzo Stabile a Palazzo Rubini;
- m) Fronte est di via Verdi e di via Colle;
- n) Fronte meridionale di via Contrammiraglio Vecchio, da Palazzo De Maria alla confluenza con via Scorzello;
- o) Fronte nord di via D'Alessio e di via Monteoliveto, da Palazzo D'Alessio fino alla confluenza con via Scorzello;
- p) Fronte sud-ovest di via V.Emanuele, fino a Piazza Orologio e via D'Alessio;
- q) Fronte sud di via Monticello, con via Vic. Latrone;
- r) Fronte nord di via Monticello, fino alla confluenza con via S.Berardino.

### *Le Aree di Intervento Unitario e le Unità Minime di Intervento*

Le Aree di Intervento Unitario, A.I.U., sono quelle in cui le relazioni di corrispondenza e dipendenza tra unità edilizie contigue sono sufficientemente unitarie, in rapporto a condizioni morfologiche locali, e intorno a spazi aperti privati o interni (orti, giardini, corti ecc.). La loro delimitazione è effettuata al fine di definire una dimensione minima per l'inquadramento dei singoli progetti esecutivi, con l'obiettivo di garantire l'estensione degli interventi di riqualificazione alle aree aperte private di pertinenza della singola Unità. Alla dimensione dell'A.I.U. il Piano associa alcune prescrizioni, già espresse nelle relative Schede normative allegate alle N.T.A., ma non definisce alcun livello di progettazione generale o comunque preliminare alla progettazione esecutiva per l'Unità Minima di Intervento.

Queste ultime sono, come indicato all'art. 2 delle N.T.A., le unità edilizie realizzate secondo un unico atto costitutivo, anche se con modifiche e superfetazioni, che presentano pertanto caratteri strutturali, morfologici e stilistici unitari, e che possono o non contenere più unità immobiliari.

Nella individuazione delle U.M.I. si è inoltre tenuto conto, rispetto alla definizione generale, di localizzate caratteristiche tipologico-funzionali, come l'accorpamento di unità originariamente distinte, avvenuto in modo tale che l'organizzazione è chiaramente unitaria (ingressi, scale, ecc.), la distinzione di usi, percorsi, alloggi all'interno di un'unità originariamente unica, tale da avere creato due o più distinte organizzazioni funzionali, o infine le accentuate compenetrazioni funzionali tra unità edilizie contigue.

Le Unità Minime di Intervento, anche se frazionate in proprietà diverse, costituiscono pertanto l'ambito minimo di applicazione delle norme generali e particolari, ovvero la dimensione minima entro cui sviluppare la progettazione esecutiva propedeutica al rilascio del necessario atto abilitativo alle trasformazioni fisiche e funzionali proposte.

### *Le Norme*

Il piano si attua attraverso:

- norme di carattere generale valide per tutte le aree (cfr. art. 6 delle Norme di attuazione)
- norme che regolano l'intervento con l'indicazione di categorie, secondo quanto prescritto dal vigente P.R.G., in particolare agli artt. 14 e 21 delle Norme d'Attuazione, ai sensi della legge 457/78, relative alle singole unità edilizie (cfr. art. 7);
- schede normative di Contesto, con indicazioni progettuali per gli spazi urbani, (cfr. artt. 8, da 8.1 a 8.8);
- schede normative di A.I.U., con indicazioni progettuali per gli spazi aperti interni di relazione tra unità contigue, e norme puntuali non tipizzabili, o precisazioni, relative alle singole Unità Minime di Intervento

Le norme di carattere generale sono estese a tutto il centro storico, e riguardano sia gli edifici sia gli elementi concorrenti alla definizione dei complessivi valori spaziali (muri di recinzione e di contenimento, pavimentazioni esterne ecc). Esse forniscono prescrizioni e divieti validi nella generalità dei casi; è tuttavia sempre possibile proporre soluzioni alternative di particolare pregio, in contesti progettuali di chiaro valore, con sufficienti approfondimenti progettuali che ne dimostrino la compatibilità nell'ottica del recupero.

Alle Norme generali il Piano associa l'Abaco, in cui alcuni elementi costitutivi dell'edilizia storica sono rilevati al fine di fornire indicazioni puntuali e suggerimenti sulle modalità della loro realizzazione. L'ubicazione di ciascun elemento nel contesto del centro storico, indicata su ciascuna scheda dell'Abaco, consente di utilizzare la stessa materia dell'edilizia storica, e non solo la sua traduzione grafica in

schemi, come riferimento per progettisti, artigiani ed imprese. Come già evidenziato, l'Abaco può allora essere concepito come una struttura aperta, per garantirne i possibili ampliamenti e arricchimenti, in modo da costituire il nucleo intorno a cui costruire un Manuale del Recupero per il Centro Storico di Capaccio.

Le categorie di intervento sono definite in base alle indicazioni contenute all'art. 31 della Legge 457/78, ed alle precisazioni prodotte negli artt. 14 e 21 del vigente Piano Regolatore generale del Comune di Capaccio.

Esse sono le seguenti:

- A. Restauro scientifico
- B. Restauro e risanamento conservativo
- C. Manutenzione straordinaria o Ristrutturazione edilizia
- D. Demolizione parziale, con allineamento orizzontale (D1) o allineamento verticale (D2)
- E. Ripristino edilizio
- F. Recupero e risanamento delle aree libere.

Le definizioni delle categorie, e l'elenco delle opere ammissibili per ciascuna di esse, sono riportate nelle N.T.A., all'art. 7.

Ricordiamo qui che modifiche ai prospetti esterni e piccoli ampliamenti sono possibili per le unità a cui è attribuita la categoria di intervento C, solo se espressamente indicato nelle Schede normative di A.I.U., e secondo le modalità (indicazioni su allineamenti e caratteri morfologici) prescritte nelle schede e nei profili sulle Tavv. 17.a – 17.r., in conformità con le indicazioni espresse nel P.R.G. all'art. 14.

Nella categoria della demolizione parziale, a cui si associa la lettera D, si distingue il diradamento orizzontale (allineamento orizzontale) quando la demolizione interessa una parte dell'edificio fino a liberare una superficie a terra, e il diradamento verticale (allineamento verticale), quando la demolizione interessa superfetazioni realizzate nelle parti alte dell'edificio.

Alla categoria del ripristino si associano quei casi dove si presentano spazi in origine edificati ed ora liberi, che costituiscono delle vere e proprie lacune nel tessuto urbano storico, o anche i casi in cui aree storicamente libere risultano oggi male utilizzate, e con effetti contrastanti nei confronti del tessuto storico.

Gli interventi di ripristino sono regolati dal Piano di Recupero con la prescrizione di allineamenti in pianta e alzato, allineamenti per le linee di copertura e per la posizione e dimensione delle aperture sugli spazi pubblici. Quando non è possibile fornire queste indicazioni sulle Tavole dei profili, perché le parti interessate non sono comprese nei sistemi che i profili rappresentano, le indicazioni sono dettagliate nelle relative schede normative di A.I.U.

La categoria del recupero e risanamento delle aree libere (F), estesa a tutte le aree libere di pertinenza di unità o di relazione tra unità contigue, prevede la valorizzazione e il risanamento di quegli spazi, che svolgono un ruolo non secondario nella definizione del tessuto urbano storico.

Infine gli interventi di manutenzione ordinaria, che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sono sempre ammessi, secondo le

procedure e le modalità vigenti. Essi non possono tuttavia, in alcun modo, comportare modifiche esterne.

Le Schede normative di Contesto contengono indicazioni progettuali per gli spazi pubblici, con l'obiettivo di definire una serie di indicazioni sulla specifica questione dell'"arredo urbano", inteso a livello "alto" non come mera dotazione di elementi di arredo, ma piuttosto come armonico rapporto tra il piano camminabile e l'invaso spaziale, comprendendo dunque un sistema di prescrizioni sui profili e sugli spazi di relazione. Alla definizione dei sistemi concorrono dunque in modo essenziale anche tutti gli elementi architettonici che li caratterizzano in modo importante, costituendone una normativa: porte in pietra, mensole, finestre, cornici, eccetera. Strumento fondamentale per la definizione delle prescrizioni sono dunque i profili (prospetti) lungo le strade più importanti e le piante dei piani terra, che evidenziano lo sviluppo orizzontale dello spazio pubblico nelle sue strette connessioni con gli spazi di relazione (androni, passaggi pubblici coperti).

Lungo questi spazi è possibile prevedere meccanismi di incentivazione all'intervento, anche attraverso iniziative di finanziamento in quota parte per quegli investimenti che riguardano il recupero dei fronti in diretto rapporto con gli spazi pubblici (esperienze simili attuate in comuni del centro Italia arrivano a finanziare fino al 50% della spesa necessaria al recupero delle facciate), e favorendo le agevolazioni creditizie attraverso i meccanismi previsti dalla legge o attraverso convenzioni dirette con Istituti Bancari.

Infine, le Schede normative di A.I.U. contengono indicazioni progettuali per gli spazi aperti privati (corti, giardini, orti), di

fondamentale importanza per la conservazione del tessuto storico. Si pensi ai giardini chiusi da alti muri, che su via Verdi, via Contrammiraglio Vecchio e via Monteoliveto costituiscono un elemento essenziale della forma urbana.

Assieme a queste indicazioni sono fornite prescrizioni particolari, non tipizzabili e relative alle singole Unità di Intervento, quando, ad esempio, si debba conservare un intonaco piuttosto che sostituirlo ecc.

Bisogna ribadire infine il ruolo centrale che il Piano assegna alle Schede sintetiche di rilevamento, raccolte nell'elaborato n.6.

Per tutte le Unità edilizie il rilascio dell'atto abilitativo alle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte per gli elementi esterni è subordinato, secondo quanto prescritto agli artt. 9 e 10 delle N.T.A., al restauro o al ripristino degli elementi e dei valori descritti nel paragrafo "ELEMENTI DI RILIEVO" della Scheda di rilevamento, e alla sostituzione o eliminazione degli elementi descritti nel paragrafo "ELEMENTI IN CONTRASTO O INCOMPATIBILI".

Tale indicazione risulta di fondamentale importanza per la effettiva realizzazione, in tempi ragionevoli, degli obiettivi di recupero delineati all'interno del Piano.

A questo proposito, sono individuate nell'art. 14 delle N.T.A. quelle unità per le quali gli interventi di recupero sono prescritti entro il termine di due anni dalla approvazione del Piano, o per le gravi condizioni di degrado materiale che possono arrecare danno alla incolumità pubblica o produrre la perdita dei residui valori architettonici e formali, o per il particolare degrado architettonico che si riverbera su contesti urbani di grande rilevanza architettonica.

Per questi edifici il Piano riserva all'Amministrazione Comunale la facoltà di procedere all'acquisizione, per la realizzazione di programmi di edilizia pubblica o di altri programmi di recupero, anche con la formazione di Società di Trasformazione Urbana, secondo le finalità e gli obiettivi promossi da questo strumento.

*Capaccio, maggio 2002*