

<i>Indice</i>	<i>pag.</i>
Art.1 Campo di attuazione.	2
Art.2 Contenuti della disciplina urbanistica del P. di R.	2
Art.3 Suddivisione delle aree e definizioni.	3
Art.4 Elaborati del Piano di Recupero.	6
Art.5 Attuazione del piano.	7
Art.6 Norme di carattere generale.	8
Art.7 Categorie di intervento	15
Art.8 Schede Normative di Contesto.	24
1 <i>Convento di S. Antonio</i>	24
2 <i>Posillipo</i>	28
3 <i>Piazza Tempone - via S. Agostino</i>	31
4 <i>Via Contramm. Vecchio - via Colle</i>	34
5 <i>Monteoliveto- via Scorzello</i>	38
6 <i>Via S. Agostino - Monteoliveto</i>	42
7 <i>Lauro</i>	48
8 <i>Monticello</i>	51
Art.9 Schede Normative di A.I.U.; definizione.	54
Art.10 Contenuti minimi del progetto su edifici esistenti.	55
Art.11 Destinazioni d'uso.	55
Art.12 Abitabilità dei sottotetti.	57
Art.13 Elaborati richiesti.	59
Art.14 Priorità di intervento.	60
Art.15 Adeguamento delle reti di distribuzione.	61
Art.16 Disposizioni generali.	62
Allegato: Schede Normative di A.I.U.	

Piano di Recupero del Centro Storico di Capaccio

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1 Campo di attuazione.

Il Piano di Recupero attiene all'area, delimitata, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n.457, dal vigente P.R.G. del Comune di Capaccio come zona A2 di interesse storico-artistico, area corrispondente al centro storico di Capaccio capoluogo. La delimitazione dell'area soggetta a Piano di Recupero, definita in sede di P.R.G., viene riproposta senza alcuna variazione, e riportata negli elaborati grafici del Piano.

Art.2 Contenuti della disciplina urbanistica del P. di R.

Le aree di cui all'art. 1 sono soggette a disciplina particolareggiata. Tale disciplina regola ogni attività che comporti intervento edilizio, urbanistico e di destinazione d'uso e loro modificazioni.

Il Piano fa riferimento alle disposizioni previste dal P.R.G., in particolare agli artt. 14 e 21 delle Norme d'Attuazione, e dalla legge 5 agosto 1978 n.457; inoltre fa riferimento alle leggi vigenti nazionali e regionali in campo urbanistico per quanto non espressamente prescritto nelle norme.

Art.3 Suddivisione delle aree e definizioni

L'intera area del Centro Storico di Capaccio soggetta a Piano di Recupero è suddivisa in **Contesti**, 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.

I **Contesti** sono definiti e delimitati nella Tav.2 del PdR, e sono così denominati:

- 1 *Convento di S. Antonio*
- 2 *Posillipo*
- 3 *Piazza Tempone - via S. Agostino*
- 4 *Via Contramm. Vecchio - via Colle*
- 5 *Monteoliveto- via Scorzello*
- 6 *Via S. Agostino - Monteoliveto*
- 7 *Lauro*
- 8 *Monticello*

Alla dimensione del Contesto sono inoltre associate prescrizioni e indicazioni progettuali per gli spazi urbani di carattere pubblico, contenute nelle schede normative di contesto di cui al successivo art. 8.

All'interno dei Contesti sono individuate le **Unità Minime di Intervento** – d'ora in avanti **U.M.I.**, che, anche se frazionate in proprietà diverse, costituiscono l'ambito minimo di applicazione delle norme generali e particolari del PdR, e la dimensione minima entro cui il privato può sviluppare la progettazione esecutiva propedeutica al rilascio del necessario atto abilitativo alle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte.

Le U.M.I. sono raggruppate per **Aree di Intervento Unitario** – d'ora in avanti **A.I.U.**; A.I.U e U.M.I sono delimitate sulla Tav. 14 del PdR.

L'U.M.I. è l'unità edilizia realizzata secondo un unico atto costitutivo, anche se con modifiche e superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici e stilistici unitari, e che può 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, le cui principali sono:

- a) accorpamento di unità originariamente distinte, avvenuto in modo tale che l'organizzazione è chiaramente unitaria (ingressi, scale, ecc.);
- b) distinzione di usi, percorsi, alloggi all'interno di un'unità originariamente unica, tale da avere creato due o più distinte organizzazioni funzionali.
- c) accentuate compenetrazioni funzionali tra unità edilizie contigue.

L'A.I.U. è l'area in cui le relazioni di corrispondenza e dipendenza tra diverse unità edilizie contigue sono sufficientemente unitarie, in rapporto a condizioni morfologiche locali, o intorno a spazi aperti interni (corti, orti, giardini).

Il Piano di Recupero non associa all'A.I.U. alcun livello di progettazione generale o comunque propedeutica alla progettazione alla scala dell'U.M.I.

Alla dimensione dell'A.I.U. sono infatti associate prescrizioni per gli spazi aperti privati, già espresse all'interno del Piano, che definiscono la qualità delle relazioni interne tra unità edilizie contigue.

Le prescrizioni e le norme per le A.I.U. e le U.M.I. sono espresse e sintetizzate nelle Schede normative di A.I.U. di cui al successivo art. 9.

Art.4 Elaborati del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero risulta composto dai 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'edificio (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 infrastrutture (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

Allegato alle NTA: 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)

Art.5 Attuazione del piano

Il piano si attua attraverso:

- norme di carattere generale valide per tutte le aree (cfr. succ. art. 6)
- 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. succ. art. 7);
- schede normative di Contesto, con indicazioni progettuali per gli spazi urbani, (cfr. succ. art. 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

Art.6 Norme di Carattere Generale

Le seguenti norme, anche se non espressamente richiamate nelle singole schede normative di progetto di cui ai succ. artt. 8 e 9, sono estese a tutto il centro storico, e riguardano sia gli edifici che gli elementi concorrenti alla definizione dei complessivi valori spaziali (muri di recinzione e di contenimento, pavimentazioni esterne ecc).

Ad esse, che contengono alcune prescrizioni ma molti divieti, si associa l'Abaco di cui al succ. art. 18, in cui prevale l'aspetto prescrittivo e sono fornite indicazioni puntuali e suggerimenti sulle modalità di realizzazione di alcuni elementi costruttivi tradizionali. Tali elementi sono applicabili alla generalità dei casi, ed è sempre possibile proporre soluzioni alternative di particolare valore tecnologico, con sufficienti approfondimenti progettuali che ne dimostrino la compatibilità nell'ottica del recupero. Il Piano intende inoltre garantire la possibilità di arricchimento dell'Abaco, per quegli elementi suscettibili di ulteriori studi specifici (per esempio tipologie dei laterizi storicamente in uso, specificazione dei litotipi utilizzati, sistemi compatibili di rafforzamento di parti strutturali, modalità alternative di realizzazione di alcuni elementi, ecc.).

- a) I solai in legno esistenti, con particolare riguardo a quelli che si conservano in androni e passaggi pubblici coperti, vanno recuperati e consolidati secondo la normativa tecnica vigente, con irrigidimento superiore e ancoraggi alle murature portanti.
- b) Le volte in muratura vanno conservate, intervenendo in caso di necessità nel rispetto della normativa tecnica vigente. In ogni caso è vietato suddividere ambienti voltati unitari con tramezzi interni, anche se non fino al soffitto.
- c) Le eventuali cordolature in cemento armato andranno sempre eseguite all'interno delle murature.
- d) Sono nella generalità dei casi vietati i rafforzamenti delle murature con pareti armate esterne; ove tale tipo di intervento fosse ritenuto indispensabile, potrà essere realizzato solo avanzando il filo degli elementi lapidei quali cornici, portali, soglie e mensole, per mantenerne invariato il rapporto con la superficie di finitura.

- e) Sono vietati i rivestimenti dei basamenti (zoccolature) e di ogni altra superficie con lastre (elementi sottili e non strutturali) di pietra o di ogni altro materiale. Ove non sia presente un basamento in pietra antico o altro tipo di ringrosso della base dell'edificio, l'intonaco va steso con campitura unica fino a terra senza variazioni né di grana né di colore. In alcuni casi, lungo le strade con maggiore deflusso di acque piovane come via Colle e via Verdi, dovrà essere ripreso il trattamento della parte bassa dell'intonaco secondo l'uso storico, con cocchiopesto o malte idrauliche a base di pozzolana.
- f) Vanno accuratamente conservati e restaurati tutti i cornicioni a coppi rovesci, e tutti i cornicioni con modanature di ogni tipo; nella realizzazione di eventuali cordoli di sottotetto o di copertura, questi dovranno essere eseguiti all'interno della muratura.
- g) Le grosse orditure delle coperture in legno vanno conservate, con la sostituzione degli elementi degradati, o sostituite con altre dello stesso tipo. Sono in ogni caso vietate le coperture con solai laterocementizi o in ferro inclinati.
- h) Per i rifacimenti dei manti di copertura a tetto dovranno essere utilizzati coppi e canali, o tegole piane e canali, usando per quanto possibile quelli esistenti o servendosi di prodotti contemporanei di fattura e colore non dissimile dai coppi tradizionali di fattura artigianale. In ogni caso, l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 30 e il 35 %. In caso di integrazioni di manti esistenti realizzati con marsigliesi, si potrà utilizzare lo stesso tipo di tegola. Si potranno usare prodotti coibentanti e impermeabilizzanti sistemati sotto il manto di copertura, che potrà essere opportunamente ventilato;
- i) Il Piano prescrive il mantenimento degli intonaci esistenti, studiando i modi per conservarne l'aspetto (integrazioni delle

lacune, riprese, ecc.). Nel caso di rifacimento di intonaci molto degradati e non recuperabili, o di realizzazione di intonaci su superfici murarie non finite, dovranno essere utilizzate malte di tipo tradizionale, a base di grassello di calce, terre e sabbie naturali, colorati con terre e ossidi secondo le gamme cromatiche indicate nella specifica scheda dell'Abaco (Elab. 18 del Piano di Recupero). Le medesime gamme cromatiche dovranno essere utilizzate in caso di tinteggiatura. Sono vietate le finiture con intonaci di tipo sintetico (al quarzo e simili) e vietati i trattamenti di finitura non tradizionali, quali graffiati, intonaci a spruzzo ecc. In ogni caso la finitura delle superfici esterne è da valutare caso per caso sulla base delle indicazioni contenute nelle Schede normative di A.I.U. secondo il carattere del manufatto e il tipo di muratura.

- j) Tutte le cornici, paraste, bugnati, i frontespizi, ed ogni altra modanatura architettonica presente negli intonaci dovrà essere accuratamente conservata e restaurata.
- k) Va mantenuta e opportunamente consolidata la muratura in vista solo se di carattere storico; ove possibile e non diversamente specificato sono da privilegiare le murature a faccia vista, avendo cura di realizzare le stilature dei giunti, eventualmente occorrenti, sempre sottosquadro e con malte di tipo tradizionale a base di grassello di calce, sabbie e terre locali, opportunamente messe a tono nel rispetto delle malte originarie. Sono vietati i rifacimenti tendenti ad esaltare la faccia vista con listature sovrasquadro, anche se realizzate con malta tradizionale e non cementizia, secondo una distorta concezione dell'accostamento all'antico assai diffusa.
- l) Tutti i portali, le riquadrature di vani, porte e finestre con soglie e cornici in pietra, tutte le mensole e le piattaforme in pietra dei balconi, tutte le cornici di coronamento e le cornici di fascia, le

formelle in pietra, scale, gradini, ed ogni altro elemento architettonico in pietra, devono essere accuratamente conservate e restaurate, e, in caso di parziali rifacimenti mediante pietre similari, devono essere smontate ed esattamente rimontate; nel caso non siano rintracciabili testimonianze di cornici è consentito soltanto l'uso di davanzali sporgenti non più di 7 cm e di spessore cm 3, in pietra calcarea o arenaria o pietra artificiale simili a quelle in uso nel centro storico, non più reperibili nelle cave originarie locali, ma disponibili in cave di aree limitrofe. E' vietato in ogni caso l'uso di ornate in pietra o marmo a riquadrare le intere aperture, e l'uso di stipiti in mattoni.

- m) Si prescrive l'uso di infissi esterni in legno con scuri dei tipi in uso storicamente nell'area, di cui l'Abaco ripropone gli esempi più diffusi. La parte esterna dell'infisso dovrà essere verniciata con colore verde, utilizzando le gamme cromatiche riportate nell'Abaco, con riferimenti ai casi meglio conservati diffusi nel centro storico; se in vista, sarà in castagno (opportunamente stagionato per evitare le colature di tannini). La parte interna dell'infisso e gli scuri interni saranno verniciati di bianco. In ogni caso è vietato l'uso di essenze di legno chiaro a vista, o dipinto con vernici trasparenti lucide, sia per le finestre che per gli infissi di ingresso (portoni e portoncini). Dovranno essere ripristinati tutti i portoni in legno in buono stato di conservazione, verniciati in verde, marrone, o a vista se in castagno. E' sempre vietato l'uso di persiane esterne, anche se in legno, e di sistemi di oscuramento con avvolgibili, di qualunque materiale essi siano. Le persiane esterne esistenti in legno chiaro, se non diversamente specificato nelle schede normative, potranno essere recuperate con tinteggiatura scurente o secondo la gamma di verde indicata.

- n) Sono vietati, in ogni caso, infissi in alluminio, anche se non anodizzato, e infissi in lamiera di ferro. Nel caso di edifici pubblici, di restauri di opere di pregio architettonico, o di infissi al piano terra per locali pubblici o esercizi commerciali, è consentito l'uso di infissi in ferro verniciato secondo le tinte indicate in Abaco, all'interno di progettazioni particolarmente approfondite.
- o) Tutte le ringhiere, i cancelli, le roste delle lunette ed ogni altra opera in ferro o ghisa, comprese le mensole dei balconi, da conservare o di nuova realizzazione dovranno essere verniciate con i colori indicati nell'Abaco di cui all'art. 18; è vietato l'uso di ringhiere in ferro con pannelli di ogni tipo e di disegno non conforme ai tipi presenti in centro storico e indicati nell'Abaco di cui all'art. 18.
- p) È vietato l'uso di serrande metalliche esterne. Nei casi in cui si conservi l'uso di garage le serrande potranno essere sostituite da portelloni in legno di castagno a vista, anche in telaio metallico.
- q) Nel rifacimento e restauro dei prospetti devono essere sempre eliminati grondaie e pluviali e tubazioni in genere in PVC colorato e sostituite con altre in rame, e, in ogni caso, senza intaccare la configurazione esterna dell'edificio.
- r) Vanno rispettati e conservati, ove presenti, basolati, lastricati, selciati, ammattonati di strade, piazze, androni e cortili; le suddette pavimentazioni vanno recuperate anche quando siano state coperte da strati di conglomerato cementizio o asfalto, con rimozione delle parti estranee e ricucitura delle lacune; inoltre tutti i piani orizzontali privati a diretto contatto con gli spazi pubblici (androni, pianetti di ingresso, ecc.) non potranno essere pavimentati con piastrelle in ceramica o di qualunque altro tipo, o con lastre di marmi e pietre non locali.
- s) È vietato l'uso all'esterno di comignoli prefabbricati;

- t) È vietato l'uso di elementi in plastica o in alluminio anodizzato per la chiusura dei vani tecnici per la collocazione dei contatori di impianti idrici ed elettrici;
- u) Non è consentito l'uso di insegne pubblicitarie retroilluminate o sporgenti, di vetrine esterne, di tende esterne a soffietto a altro tipo di tenda in plastica e a stecche;
- v) Nella illuminazione degli spazi aperti privati connessi agli spazi pubblici potranno essere utilizzati corpi illuminanti a parabola, come quelli che saranno utilizzati nel centro storico (cfr. art. 15 delle N.T.A.), o altri corpi illuminanti non invasivi e di carattere sufficientemente neutrale, con luce calda. Sono vietati in ogni caso corpi illuminanti che tendano a rappresentare un falso storico (lanterne in ghisa e simili);
- w) È vietato il taglio di essenze arboree nel centro storico.

Art.7 Categorie di intervento

L'intervento sulle singole unità, secondo quanto prescritto agli artt. 14 e 21 del P.R.G., anche in riferimento all'art. 31 della legge 457 del 1978, è definito per ogni Unità Minima di Intervento sulle Tavole 15.1 – 15.8 del Piano di Recupero e nelle Schede normative di A.I.U. allegate alle presenti N.T.A.. Esso si può articolare secondo i modi seguenti:

A. RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri storici, architettonici e artistici. La descrizione che segue non si riferisce tuttavia alle modalità di restauro dei beni archeologici, che sono regolate dalle autorità competenti in materia.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone il carattere e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi di restauro scientifico possono essere prescritti non solo per una intera unità di intervento, ma anche per parti di essa, espressamente indicate nelle schede normative

La categoria di intervento prevede:

- 1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli arredi (cancelli, recinzioni, ecc.) e degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

Si può consentire soltanto l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

4) Le opere di consolidamento strutturale richieste ai fini della tutela dagli eventi sismici, che tuttavia non dovranno modificare in alcun modo i caratteri architettonici dell'edificio.

B. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipi alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significative dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere prescritti non solo per una intera unità di intervento, ma anche per parti di essa, espressamente indicate nelle schede normative.

Il tipo di intervento prevede:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, mentre non è ammessa la formazione di nuove aperture o la modificazione di quelle esistenti all'esterno, salvo il ripristino di aperture preesistenti;
- il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

- 2) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, anche ai fini antisismici;
- 3) l'eliminazione delle aggiunte definite come parti incongrue all'impianto originario;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

C. MANUTENZIONE STRAORDINARIA O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Secondo le rispettive seguenti definizioni:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e sempre nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo.

Restano quindi escluse le opere che comportino variazioni della situazione planimetrica preesistente e, più in generale, della configurazione originaria degli edifici.

In particolare sono lavori configuranti interventi di manutenzione straordinaria:

- i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, di tramezzatura, di controsoffitti, del manto di copertura dei tetti, dei rivestimenti delle superfici piane di copertura;
- il rifacimento di infissi esterni senza modificazione delle aperture;

- il rifacimento di intonaci, rivestimenti, coloriture esterne;
- i lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici (rete idrica e di deflusso delle acque, impianti di riscaldamento, impianti di produzione di acqua calda per uso domestico e di condizionamento, impianti di sollevamento, con esclusione di impianti speciali con finalità diverse) e dei servizi igienico-sanitari;
- le opere tese a restituire all'originale funzione statica, in conformità alle norme sismiche, gli elementi strutturali fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione (consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni; consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale; consolidamento delle strutture voltate e degli archi; rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali.

Delle opere sopraelencate non sono considerate di manutenzione straordinaria, bensì di ristrutturazione edilizia, quelle di esse che comportino modificazioni esterne di qualsiasi tipo.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare le unità edilizie che, pur compatibili con l'organizzazione morfologica del centro storico in quanto elementi costitutivi del suo tessuto urbano, sono stati sottoposti, generalmente in un passato recente, a consistenti interventi di ristrutturazione volti alla sostituzione di gran parte degli elementi costitutivi antichi, producendo in definitiva l'annullamento dei valori architettonici originari. Ciò è accaduto, non solo nel centro storico di Capaccio, in seguito alla pedissequa e ripetitiva applicazione di sistemi di rafforzamento antisismico

irreversibili, messi in opera senza la dovuta attenzione al rispetto della consistenza materiale degli edifici.

In questi casi, quando cioè i valori originari non siano realmente recuperabili, il ripristino può essere garantito dalla applicazione delle norme generali di cui all'art. 6 di queste N.T.A. nella scelta di materiali di finitura e delle tecnologie, e dalla applicazione delle norme puntuali per l'eliminazione degli elementi incongruenti o il recupero di isolati elementi di valore superstiti, contenute nelle schede sintetiche di rilevamento, Elaborato 6 del Piano di Recupero, secondo quanto indicato all'art. 9.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, il consolidamento strutturale; negli edifici per i quali il Piano di Recupero prescrive la Categoria di intervento della ristrutturazione edilizia sono tuttavia consentiti solo gli ampliamenti e le modifiche specificate quantitativamente e morfologicamente negli elaborati di Piano n. 15.1 – 15.8 e 17.a - 17.r, e nelle relative schede normative di A.I.U., allegate alle N.T.A.

La categoria della ristrutturazione edilizia prevede la valorizzazione ambientale mediante:

- 9 il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- 10 la conservazione di posizione e dimensione delle aperture sui fronti esterni (prospetti su spazi pubblici o visibili da spazi pubblici);

- 11 Il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- 12 Il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi.
- 13 L'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per le Unità Minime di Intervento a cui il Piano di Recupero associa la categoria **C** (MANUTENZIONE STRAORDINARIA O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA) i proprietari possono richiedere il rilascio del relativo atto abilitativo alle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte, a seconda delle esigenze puntuali.

D. DEMOLIZIONE PARZIALE, CON ALLINEAMENTO ORIZZONTALE (D1) o ALLINEAMENTO VERTICALE (D2)

Gli interventi di demolizione parziale senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, se realizzati prima del 1920 e se espressamente indicato negli elaborati del Piano, nelle schede per A.I.U. con le sintesi delle prescrizioni per le singole Unità e secondo le modalità indicate nelle Tavv. 15.1 – 15.8 e 17.a – 17.r del Piano.

E. RIPRISTINO EDILIZIO

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano i seguenti casi:

- 1) ove si presentano spazi che in base a documentazione storica risultavano edificati ed ora sono liberi totalmente o parzialmente, talché vengono a costituire una frattura nel tessuto urbano;

2) ove si presentano spazi all'interno del Centro Storico che, essendo liberi storicamente, ora risultano male utilizzati o utilizzati parzialmente con effetti contrastanti nei confini 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. Tali allineamenti sono rappresentati sulle Tavv. 17.a – 17.r del Piano, e costituiscono fili fissi da rispettare.

Ulteriori prescrizioni particolari sono contenute nelle Schede Normative di A.I.U.

F. RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse, di rilevante importanza per la conservazione del tessuto storico e dei rapporti spaziali tra le parti dell'insediamento. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale di detti spazi, nello spirito del restauro filologico ovvero del ripristino di colture ortive, essenze arboree, percorsi eccetera.

Tutte le aree libere di pertinenza di unità e/o di relazione tra unità contigue sono assoggettate alla norma di cui alla suddetta categoria di intervento F.

Eventuali prescrizioni particolari su queste aree o sugli elementi che le definiscono (recinzioni, ecc.) sono riportate nella Scheda Normativa di A.I.U., al paragrafo "PRESCRIZIONI DI AREA".

Sono infine sempre ammessi, secondo le procedure e le modalità vigenti, gli interventi compresi nella categoria della MANUTENZIONE ORDINARIA, interventi 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.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche agli elementi esterni architettonici e decorativi degli edifici.

Art.8 Schede Normative di Contesto

Art. 8.1

Contesto del Convento di S.Antonio

Scheda normativa di contesto n.1

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.

Il contesto del convento di S. Antonio 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, l'"Atlante del Comune di Capaccio", redatta tra il 1896 e il 1901, era libera da edifici fino alla sottostante strada provinciale.

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.

Per quest'area il Piano prescrive la conservazione delle alberature esistenti, con particolare riferimento alle grandi roverelle (*Quercus pubescens*), il rifacimento con battuto di terra stabilizzato dei percorsi che l'attraversano, e il recupero del muro di recinzione verso monte.

Per le strutture del convento, attualmente inattivo e di competenza dell'Ordine dei Frati Minori con sede presso il Convento "Sacro Cuore" di Salerno, e per l'area verde di pertinenza il Piano analizza una serie di possibili utilizzazioni, in funzione del soggetto utilizzatore, che potrebbe l'ordine religioso, o il Comune di Capaccio, nel caso in cui si raggiunga un accordo di cessione da parte dello stesso ordine religioso (che ricevette a suo tempo la struttura dal Comune per lo svolgimento delle funzioni religiose e conventuali). Tali funzioni devono comunque tener conto della distribuzione interna del convento, della sua posizione in rapporto al Centro Storico e al Monte Soprano con i suoi percorsi che, in prosecuzione di via Chiusa S. Antonio, conducono verso il Polveracchio e verso Capaccio Vecchia. Proprio la qualità di queste relazioni, assieme alle questioni anzidette, suggerisce la possibilità di individuare nel complesso, tra le funzioni possibili, un centro per il turismo ambientale, che sfrutti la posizione strategica di Capaccio a cerniera tra le ricchezze archeologiche della Piana e le emergenze naturalistiche del Parco Nazionale del Cilento, il cui confine lambisce proprio il centro storico. La funzione di "ostello", così come ampiamente sperimentato in molte strutture conventuali italiane, non risulterebbe in contrasto con il carattere delle distribuzioni interne del complesso religioso, e potrebbe costituire una buona base per la verifica di fattibilità economica dell'intervento. A questa funzione possono naturalmente esserne associate altre, quali

ad esempio centri di documentazione e al servizio delle attività turistiche e per il tempo libero, sempre nel rispetto dei caratteri storici e distributivi dell'edificio. Tali attività potranno trovare nell'uso pubblico delle aree verdi a monte del Convento un valido supporto, per l'organizzazione di attività sportive e del tempo libero, o per l'organizzazione di attività escursionistiche verso le pendici del Soprano, i Piani del Polveracchio, estremamente suggestivi, da cui si gode un panorama splendido che nelle giornate terse abbraccia tutto l'arco del golfo di Salerno fino alla torre di Velia, che è possibile scorgere nell'apertura della Valle dell'Alento.

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 che contengono orti terrazzati. Qui un percorso pedonale, coincidente con la prima parte di via Chiusa S. Antonio, dall'innesto con le scale provenienti da via Piave verso est, si attesta sul piede del muro più esterno, aprendo a valle verso orti e giardini profondamente degradati. Il Piano prevede il recupero della pedonalità in questo tratto attraverso una serie di possibili interventi pubblici:

- demolizione del pollaio in blocchi di cemento a vista e rete metallica realizzato su area pubblica, addossato alla parete di contenimento dell'orto del convento;
- definizione del limite verso valle del percorso, con realizzazione di un muro in pietra a vista, con identica tessitura e malta del muro di contenimento prospiciente, con basso parapetto;
- pavimentazione del percorso pedonale dall'innesto con le scale provenienti da via Piave verso est fino alla parte carrabile, così come indicato nella Tav. 15.1, con lastricato di calcare bianco o battuto di terra stabilizzato.

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 degli spazi urbani più interessanti del centro storico.

La qualità urbana delle due risalite risulta degradata per ragioni diverse. La risalita più occidentale presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio dei piani orizzontali, e risultano degradati i muri che la delimitano.

I recenti interventi di risistemazione di via Arenara S. Antonio, assieme ad alcune ristrutturazioni che hanno interessato il suo fronte occidentale, hanno introdotto elementi di degrado che hanno annullato il rapporto originario tra i piani orizzontali e l'invaso spaziale. Per questo spazio, oltre alle indicazioni sull'edilizia privata che definisce le sue quinte, e sulle aree libere private adiacenti, secondo le norme generali e quelle particolari espresse nelle schede normative di A.I.U. 1.5 e 1.2, il Piano prevede una serie di possibili interventi pubblici:

- ripavimentazione dei gradoni (che attualmente presentano una forte inclinazione associata ad una piccola alzata e lastricato con pietra di roccadaspide) e delle aree connesse, con bordature di cordoli in calcare chiaro, riempimento di cementizio (malta e frammenti di laterizio), con eventuali listature di sestini a frazionare le superfici, o con cubetti di basalto, fino all'innesto con via Costabile Carducci, come illustrato nella Tav. 15.1;

- messa in opera di corrimano nella parte bassa della scala;
- sistemazione delle aiuole contigue, con piantumazione di lecci (*Quercus ilex*) nelle aree libere.

Per la risalita che si innesta in basso su via Piave, il Piano prevede una serie di interventi volti alla riqualificazione dell'invaso spaziale:

- 7 pavimentazione dei gradoni, come quella prevista per via Arenara S. Antonio, da via Piave fino a piazza V. Veneto;
- 8 messa in opera di corrimano lungo la risalita;
- 9 sistemazione delle aiuole a monte della scala, in corrispondenza dell'innesto con via Chiusa S. Antonio e piazza V. Veneto, con piantumazione di un leccio (*Quercus ilex*) in quella più a valle.

Art. 8.2

Contesto di via Posillipo

Scheda normativa di contesto n.2

Il contesto, 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.

Per questa parte urbana il Piano prevede la risistemazione della risalita da Via Tenente Vaudano a via Posillipo, denominata via Strettina Posillipo, attraverso una serie di interventi pubblici:

- pavimentazione della scala e delle aree connesse, con bordature di cordoli in calcare chiaro, e riempimento di cementizio (malta e frammenti di laterizio), con eventuali listature di sestini a frazionare le superfici, o con cubetti di basalto, fino all'innesto con la parte superiore, senza scale. Pavimentazione con cubetti di basalto o lastricato di calcare bianco (come quelle esistenti a via Monteoliveto e a via Verdi) del tratto senza gradini, fino all'innesto con via Posillipo (cfr. Tav. 15.2);
- recupero dell'invaso della scala, con il rifacimento dei muri di contenimento e recinzione, evitando rivestimenti con lastre di pietra di qualunque tipo;

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.

Per questa parte il Piano prevede la pavimentazione di via Roma, via V. Guazzo e via Vaudano, attualmente definite da asfalto, con cubetti di basalto, anche con il recupero, se possibile, dei materiali conservati al di sotto delle pavimentazioni recenti (i lavori di realizzazione di condotte sotto il manto stradale non hanno evidenziato però per queste strade la preesistenza di pavimentazioni lapidee). Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione esecutiva delle pavimentazioni nella parte alta, nelle connessioni con l'ingresso alla chiesa e con gli elementi che definiscono la piazza, e nella parte bassa, dove dovranno essere studiate le modalità di definizione dell'area pavimentata antistante l'ingresso di Palazzo Granato. Lungo via Vaudano e via Roma dovranno, infine, essere conservati tutti i muri di recinzione degli orti, che costituiscono un elemento essenziale per la definizione del tessuto urbano.

Art. 8.3

Contesto di Piazza Tempone - via S. Agostino

Scheda normativa di contesto n.3

Il contesto 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 dallo 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 piano propone il rafforzamento di questa relazione pedonale interna attraverso una serie di possibili interventi pubblici a cura dell'Amministrazione Comunale, riportati sulla Tav. 15.3 e, in sintesi, già indicati sulla Tav. 5 del Piano:

14 sistemazione della strada di accesso all'area dell'Ufficio Postale, in continuità con il piano di Piazza dei Martiri, con distinzione di

percorsi pedonali con rampe o gradoni sui lati, a definire il margine verso gli orti a ovest e a est. L'intervento dovrà tenere conto delle alberature presenti a est, in particolare gli ulivi secolari presenti nella parte più alta, oggi di fatto isolati dalla strada e da un edificio recente in una porzione ridotta di terreno. In questo caso, si può valutare la possibilità di acquisizione della piccola parte di terreno su cui insistono gli ulivi, e la sua sistemazione in funzione del forte carattere delle alberature secolari.

15 realizzazione di una connessione diretta con il percorso pedonale servito da scale che discende verso il Municipio, attraverso la definizione di un'intesa con le Poste Italiane per l'asservimento di una parte congrua, da definire con progetto esecutivo, dell'area antistante l'Ufficio Postale.

16 Acquisizione di parte o di tutti gli orti interni circostanti l'ufficio postale per la creazione di un'area pubblica verde a servizio delle connessioni interne con l'edilizia del nucleo di Arco Zappulli, al fine di inserire elementi di spinta alla riqualificazione in aree di forte degrado. In questa ottica il Piano dedica una particolare attenzione alla definizione di indicazioni particolari su quelle parti delle edilizie che insistono sugli orti (cfr. Schede norm. di A.I.U. 3.6, 3.7, 3.8);

17 sistemazione del percorso esistente verso il Municipio e delle aree verdi in connessione, con definizione della recinzione verso il giardino di Palazzo Tanza.

Il nuovo Municipio è stato realizzato su un piano più alto rispetto al livello di via V.Emanuele, contenuto da un muro che occupa una posizione arretrata rispetto al filo della strada. Questa posizione tende ad attenuare la sua intrinseca estraneità al contesto, estraneità parzialmente attutita dalle palme impiantate sul terrazzo. Questa

funzione può tuttavia essere accentuata da una semplice piantumazione di essenze arboree sempreverdi del tipo in uso nel verde storico urbano, come il leccio (*Quercus ilex*) sul margine esterno del terrazzo o in altri punti, in maniera da coprire tutto il fronte dell'edificio, ponendo sulla strada una fascia di verde.

Il piano propone inoltre la riqualificazione del nucleo di Arco Zappulli, oltre che con la connessione al sistema interno di percorsi pedonali verso l'area verde circostante l'Ufficio Postale, di possibile e proposto uso pubblico, con la ripavimentazione del Largo e di tutte le strade interne connesse.

Lungo via S.Agostino l'intervento pubblico può essere concentrato nell'area di Largo Torre Eliseo, dove una pavimentazione in conglomerato cementizio ha annullato l'originaria definizione del piano con rampe gradonate e con un pozzo posizionato nella sua parte più alta, per asservire l'area ad una accessibilità carrabile di cui non si comprende l'utilità pubblica. I segni di questa sistemazione antica sono ancora visibili nella sconnessione della pavimentazione attuale, e possono supportare un intervento di recupero esteso al piano orizzontale del Largo ed agli attacchi con i basamenti degli edifici che lo delimitano, fino al fondaco connesso al Largo da un passaggio pubblico coperto.

Un ultimo intervento di carattere pubblico può interessare il sagrato della chiesa dei SS.Apostoli, in cui va ridefinita la pavimentazione, attualmente in quadrelli di conglomerato cementizio, ed il risanamento conservativo del muro che lo delimita, particolarmente degradato verso sud.

Contesto di via Contrammiraglio V. Vecchio - via Colle

Scheda normativa di contesto n.4

Il contesto è definito dalle parti urbane attestate a valle su via Contramm. Vecchio, a ovest e a est di via Verdi e del suo prolungamento verso monte, via Colle, che rappresenta uno degli elementi alla base della formazione del tessuto urbano del centro storico, linea naturale di deflusso delle acque provenienti dai valloni montani. Prima della realizzazione della variante alla strada che attraversa il centro storico da ovest a est (in origine via Costabile Carducci, oggi, in successione, via Contrammiraglio Vecchio e via Scorzello), i rapporti puntuali dell'edilizia storica con le pendici montane caratterizzavano ogni relazione architettonica tra le parti e con l'esterno, in particolare lungo via Colle che in origine connetteva al sistema dei sentieri risalenti 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. Il valore di queste relazioni risulta oggi annullato dal taglio della variante, anche in prossimità di via del Colle, dove la ridotta il sottopasso pedonale, di dimensione ridotta, non riesce a garantire la forza urbana originaria della connessione storica.

In questo punto il Piano propone il ricontrollo di tale cesura, attraverso la sistemazione, con intervento pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, della scala di collegamento al piano stradale della variante, elemento d'uso ormai prioritario, e la ridefinizione della quota del percorso pedonale in corrispondenza del sottopasso. All'intervento pubblico, il Piano associa il possibile intervento privato, con indicazione di demolizione di alcune strutture fatiscenti nell'area corrispondente all'Unità di Intervento 3.4.6, e

indicazione di ripristino secondo allineamenti e modalità che qualifichino le relazioni pedonali tra gli spazi, interventi indicati sulla Tav. 15.4 e precisati nella Scheda Normativa di A.I.U. 3.4.

Nel nucleo a est di via del Colle, corrispondente grosso modo a quella parte localmente denominata "Voce del Gallo", l'edilizia organizzata intorno a una successione di slarghi che si aprono lungo via Duca degli Abruzzi presenta unità di dimensioni contenute e una struttura interna assai complessa, con aree puntuali di accentuato degrado. L'intervento pubblico per queste aree può prevedere il completamento della pavimentazione delle aree corrispondenti agli slarghi o ai fondaci, così come rappresentato sulla Tav. 15.4 del Piano.

Nella parte a ovest di via Colle e via Verdi sono presenti complessi di un certo interesse architettonico, come il sistema costituito dalla successione di portale, androne e corte interna di Palazzo Ricci, che risolve architettonicamente il salto di quota verso gli orti retrostanti, con la scala sul fondo della corte, in origine affiancata da due terrazzi e chiusa in alto da un portico con archi, o il Palazzo Carducci, con il suo ampio orto.

Una menzione a parte merita il Palazzo Rubini, che occupa l'area di confluenza tra via Contrammiraglio Vecchio, via Verdi e via Duca degli Abruzzi, ed è quindi, unico caso nel panorama urbano del centro storico di Capaccio, completamente circondato da vie pubbliche, e costruito sul salto di quota tra la strada a monte e quella a valle. La complessità di questa posizione si riflette sulla caratterizzazione dei fronti, più rappresentativi per ricchezza e dimensioni quelli su via Contramm. Vecchio e via Verdi, di tono "minore" quello su Via Duca degli Abruzzi.

In particolare il fronte che chiude via Contramm. Vecchio per chi proviene da ovest, ai lati del quale si innesta e sale a monte via Duca

degli Abruzzi e piega leggermente a valle via Contramm. Vecchio, risulta di grande rilevanza urbana, contribuendo in modo significativo a definire uno degli spazi più rilevanti del centro storico; esso è occupato per quasi l'intera ampiezza dal bel portale modanato in pietra calcarea, e presenta nella parte più avanzata un terrazzo che consente al volume più elevato un ulteriore arretramento rispetto all'angusto spazio dello slargo.

Altro elemento di rilevante interesse urbano è il giardino chiuso, attuale proprietà Rubini, in origine connesso al prospiciente palazzo Bellelli (poi Palazzo Barlotti, oggi Di Masi-Patella) con un percorso portato da un arcovolto che scavalca ancora oggi via Contrammiraglio Vecchio; per qualità architettonica dei suoi spazi, per valore urbano e di documento storico, il giardino necessita di prescrizioni specifiche volte al suo recupero. L'isolamento dalla attuale proprietà di Palazzo Rubini ed il profondo stato di degrado dei suoi elementi componenti pongono il problema della sostenibilità del suo restauro, che può essere realizzato dal privato o anche favorito da una acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il giardino, aperto su via Contramm. Vecchio con un bel cancello in ferro delimitato da due pilastri in blocchi di pietra calcarea, prospetta su via Verdi e su via Duca degli Abruzzi con un alto e possente muro che contribuisce in maniera determinante alla definizione del tessuto urbano: all'interno esso si struttura su due terrazzi. Due scale connettono con il livello superiore, contenuto da un muro nella cui mezzeria si conservano poche tracce di un ninfeo. La parte bassa, in corrispondenza dell'ingresso, è caratterizzata da una bassa vasca circolare in pietra calcarea. Nel giardino, recuperati tutti i suoi elementi, può trovare collocazione una sezione botanica permanente sui giardini storici capaccesi, con recupero e classificazione di tutte le essenze presenti.

Il piano propone, infine, la ripavimentazione con cubetti di basalto o basoli di calcare di tutta la via Contrammiraglio Vecchio, in cui l'attuale manto di asfalto non garantisce un corretto rapporto tra i piani orizzontali e i basamenti degli importanti edifici che vi si affacciano. Una particolare cura dovrà essere posta negli attacchi con le pavimentazioni delle strade che risalgono da valle a monte (via S.Agostino, pavimentata con cubetti di basalto, e Via Verdi, pavimentata con lastricato in calcare bianco con qualche inclusione di basoli in calcare grigio), e con le aree antistanti gli androni (per esempio all'ingresso di palazzo Rubini).

Art. 8.5

Contesto di Monteoliveto- via Scorzello

Scheda normativa di contesto n.5

Il contesto di Monteoliveto-Scorzello 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 un 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 "rifunzionalizzazione" 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.

Può essere valutata la possibilità di recuperare i valori degradati, garantendo, allo stesso tempo, il rispetto dei requisiti richiesti per la funzione scolastica, così come accade in molti edifici storici che ospitano tale funzione.

In particolare potrà essere ripensata la collocazione della palestra coperta, anche ipotizzando una ponderata e non invasiva collocazione esterna al perimetro del Piano d Recupero.

Per quest'area il Piano propone una serie di interventi a cura dell'Amministrazione Comunale, così sintetizzabili:

- recupero della pavimentazione in cubetti di basalto di via Monteoliveto e Vicolo Niglio, con lo smontaggio e rimontaggio delle parti più sconnesse;

- pavimentazione del marciapiede sulla sommità del fronte meridionale di via Monteoliveto, marciapiede di cui si conservano in alcuni tratti i cordoli in pietra calcarea;
- pavimentazione dello slargo di via Scorzello, con particolare attenzione alla connessione con la pavimentazione in basoli di calcarenite conservata nell'area prospiciente palazzo Bellelli, e alla pavimentazione del piano rialzato a servizio dell'accesso a palazzo Marandino, da recuperare rimuovendo lo stato di conglomerato cementizio superficiale e ricucendo le eventuali lacune.
- Rifacimento della recinzione a est del palazzo Bellelli, che attualmente presenta la parte bassa in blocchi di cemento a vista. La nuova recinzione, completamente in ferro e trasparente fino a terra, potrà essere realizzata in leggero arretramento rispetto al filo del fronte.
- Pavimentazione con cubetti di basalto per l'area a est del palazzo, utilizzata come parcheggio a servizio della scuola.

Alla riqualificazione dello spazio concorreranno in maniera determinante gli interventi prescritti per l'edilizia più degradata, descritti nelle relative schede normative di Area di Intervento Unitario.

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.

Art. 8.6

Contesto di via S. Agostino - Monteoliveto

Scheda Normativa di contesto n.6

Il contesto 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 lastricato 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 Piano prescrive il loro recupero, attraverso la definizione di una serie di possibili interventi pubblici a cura dell'Amministrazione Comunale:

- Acquisizione del Palazzo Stabile e del suo giardino. Il Palazzo, che con l'arretramento del suo fronte definisce la qualità urbana dello slargo antistante, può essere acquisito alla funzione pubblica, per attività di rappresentanza (per esempio sede di rappresentanza del Municipio) o a servizio delle attività di altri Enti (ad esempio l'Ente Nazionale Parco del Cilento e Vallo di Diano, che potrebbe avere interesse a individuare una sede operativa in un nodo così importante per l'area del Parco Nazionale, quale si configura il centro di Capaccio, di fatto porta del Parco in relazione a vie di grande collegamento e ad aree di fortissimo richiamo turistico, quale è l'area archeologica della città antica di Paestum). La qualità architettonica del complesso e dei suoi interni sono elementi che favoriscono queste ipotesi d'uso. Ancora più importante è il recupero all'uso pubblico del suo Giardino, il cui ingresso diretto su via D'Alessio, definito da un interessante sistema costituito da una scala affiancata da pilastri in pietra, sembra prefigurare la sua utilizzazione pubblica.
- Pavimentazione dei piani orizzontali da Piazza Orologio all'innesto con via Monteoliveto, con pavimentazione sul tipo di quella esistente a Via Verdi, senza distinzione del piano stradale, con la sola distinzione dell'area antistante Palazzo Stabile, che potrà essere definita da una linea di variazione della tessitura dei basoli e conservare l'attuale battuto. Dovranno essere accuratamente conservati i tre paracarri in pietra ai lati dell'ingresso del Giardino e sull'angolo con via Verdi, ed essere studiato con particolare attenzione l'attacco della pavimentazione al basamento della Fontana dei Delfini, la cui relazione con il piano orizzontale non può essere assolutamente variata. Delle alberature antistanti Palazzo Stabile, va conservato il *Cercis siliquastrum* (l'albero di

Giuda), e può essere sostituita con *Quercus ilex*, *Cercis siliquastrum* o *Quercus pubescens* la *Robinia pseudoacacia*.

- Acquisizione di parte dell'area antistante Palazzo Stabile, ad est del frantoio D'Alessio, per una superficie di circa 430 mq, libera da edifici ed attualmente occupata da una serie di strutture leggere (piccoli ricoveri provvisori per animali ecc.) in stato di abbandono e di accentuato degrado. Sistemazione dell'area, senza l'abbattimento del possente basso muro di recinzione che attualmente la divide dalla strada, ma semplicemente utilizzando i due accessi esistenti, realizzazione di un nuovo contenimento verso valle per la creazione di una terrazza pubblica aperta verso le pendici settentrionali del monte Sottano. A questo intervento si associa un suggerimento, che non rientra nel quadro normativo di questo Piano riguardando aree esterne al suo perimetro così come fu definito dal P.R.G., e concerne la piantumazione di un filare di roverelle (*Quercus pubescens*) o di lecci (*Quercus ilex*) a Valle del frantoio D'Alessio, lungo il muro di contenimento e di recinzione che definisce i margini nord e ovest dell'area di pertinenza dei nuovi edifici di edilizia residenziale che, conformemente alle prescrizioni del P.R.G., hanno annullato la qualità dell'apertura del centro storico sul paesaggio dei campi aperti verso la sella di Padule e Serra Melito. In questo modo sarà possibile recuperare la qualità della relazione tra questi spazi e il paesaggio. Alla qualità dello spazio potrà contribuire il recupero dell'ex Frantoio D'Alessio, che potrà ospitare una attività aperta al rapporto con il pubblico (ristorante, bar o altro), per incentivare la rivitalizzazione dell'area. Prescrizioni sul carattere di questo recupero funzionale sono contenute nella relativa Scheda Normativa di A.I.U. 6.7.

Il fronte settentrionale di via Monteoliveto risulta totalmente definito dagli alti muri di recinzione, prima del giardino di Palazzo Bellelli (oggi Barlotti), 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. Per l'edificio, di proprietà comunale, il Piano propone i seguenti interventi pubblici a cura dell'Amministrazione Comunale:

- il restauro scientifico della struttura, con particolare riguardo alla conservazione delle murature a vista, del coronamento in mattoni, dei camini circolari e di tutti gli elementi interni relativi alla funzione originaria. A tal proposito si rileva che gli spazi interni consentono l'uso solo di un piccolissimo ambiente in corrispondenza dell'ingresso posto a est, oltre il quale sono le cisterne allungate verso ovest.
- l'allestimento nel piccolo ambito di ingresso di una sintetica sezione espositiva sulla funzione dell'edificio.

- l'acquisizione a servizio delle attività espositive e didattiche connesse al recupero dell'edificio della piccola area di retrostante, ampia circa 230 mq, oggi in stato di degrado e di abbandono, un orto in origine a servizio del soprastante Palazzo Vecchio, separato da quest'ultimo da via Contramm. Vecchio.
- il restauro del muro di recinzione di tale area su via Monteoliveto e verso Palazzo Bellelli.

Su via Verdi il Piano prescrive la pavimentazione con intervento pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale del fondaco relativo alle U.M.I. 6.2.1, 6.2.3 e 6.2.4, e dell'area antistante l'ingresso di Palazzo Bellelli, così come indicato anche nella scheda normativa di A.I.U. 6.2. In questo punto in particolare dovrà essere conservata la parte in basoli di calcare grigio che distingue il piano prospiciente l'ingresso dal resto della strada, pavimentata con lastricato di calcare bianco, e dovranno essere conservate le formelle in pietra calcarea con anello metallico per la posta infisse nel muro di fondo del piccolo slargo, in origine a servizio dell'ingresso al palazzo.

Per Palazzo Bellelli il Piano suggerisce la possibilità di prevedere, per incentivarne il recupero, di complessa sostenibilità economica, funzioni di tipo ricettivo-turistico, naturalmente nel rispetto dei caratteri architettonici e storici dell'edificio; ciò anche con l'obiettivo di rivitalizzare il centro storico inserendo, limitatamente, funzioni alternative alla residenza e redditizie sia dal punto di vista economico che per il loro intrinseco ruolo di promozione dell'immagine del centro storico verso l'esterno.

Su via S.Agostino si prescrive la definizione del bordo del piano ribassato, in corrispondenza dei civici 14, 16 e 18, verso la strada, con l'affiancamento alla pavimentazione stradale esistente di un cordolo in basalto, con intervento pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale

Art. 8.7

Contesto del Lauro

Scheda normativa di contesto n.7

Il contesto del Lauro 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, confluenso 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 di Palazzo De Angelis (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 "Beatrice Bellelli", 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.

Per questa parte il piano propone il recupero dei valori descritti, attraverso i prescritti interventi sull'edilizia privata (cfr. le norme generali e le relative schede di A.I.U.) e attraverso una serie di interventi pubblici riportati sulla Tav. 15.7 e, in sintesi, già indicati sulla Tav. 5 del Piano:

- Pavimentazione di via Lauro, via Zara, via A. Santomauro, via Ernesto Massimino Bellelli, via Ferrentino e via Rubini, attualmente ricoperte di conglomerato cementizio, con cubetti di basalto, anche con il recupero, se possibile, dei materiali conservati al di sotto delle pavimentazioni recenti.
- Recupero dell'invaso di via A.Santomauro, oltre il passaggio pubblico coperto, con il ripristino dei muri in pietra che ne rafforzano la funzione e la forma di ingresso.
- Recupero dell'ex Asilo "Beatrice Bellelli", edificio che in passato ha ospitato un asilo infantile e la guardia medica e attualmente ospita il laboratorio archeologico della missione italo-francese di

Paestum, e del suo giardino, con conservazione del muro di contenimento a valle, in relazione al possibile ingresso da sud, servito dalla sistemazione di un piccolo parcheggio in linea non invasivo, lungo la strada che costeggia l'uliveto comunale); in tal modo potranno essere garantite la sosta e l'ingresso dal basso, utilizzando la rete pedonale storica interna al Lauro.

- Rifacimento del muro, attualmente in c.a. a vista, nell'angolo tra via Rubini e via Monticello, con muratura simile a quella utilizzata per il prospiciente muro del giardino di pertinenza dell'ex Asilo.

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.

Per questa parte il Piano propone una serie di interventi pubblici riportati sulla Tav. 15.7 e, in sintesi, già indicati sulla Tav. 5 del Piano che, assieme alle prescrizioni generali e particolari sull'edilizia privata, concorrono a determinare il recupero dei valori descritti:

- interventi puntuali di schermatura con Leccio (*Quercus ilex*) a coprire i volumi dei nuovi edifici residenziali edificati di recente a est di via Fontana Nuova, avendo cura di conservare le visuali ancora libere dal centro verso il paesaggio della sella di Padule e Serra Melito;

- realizzazione di una rampa pedonale e sistemazione della fascia a est di via Fontana Nuova, nel tratto più alto che confluisce su via D'Alessio;
- recupero del lavatoio pubblico lungo via Fontana Nuova;
- risistemazione del muro di contenimento nella parte bassa di via Fontana Nuova, nei punti in cui recentemente è stato realizzato un rivestimento con lastre di pietra di Roccadaspide, con il ripristino della tessitura e dei materiali originari.

Art. 8.8

Contesto di via Monticello

Scheda normativa di contesto n.8

Il contesto di Monticello, 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).

Per il contesto di Monticello il Piano prevede la riqualificazione dello spazio urbano, attraverso una serie di interventi pubblici, riportati sulla Tav. 15.8 e, in sintesi, già indicati sulla Tav. 5 del Piano che, assieme alle prescrizioni generali e particolari sull'edilizia privata, concorrono a determinare il recupero dei valori descritti:

- Recupero della pavimentazione di via Monticello esistente, costituita da un lastricato in calcare bianco.
- Pavimentazione delle strade e delle aree pubbliche connesse a via Monticello, fino agli innesti con via S.Berardino e via Forge, compresa la parte urbana di via vic. Latrone; nella parte alta l'intervento ha l'obiettivo di riqualificare la relazione tra Monticello e il contesto del Lauro, attraverso il recupero delle pavimentazioni in calcare e dei loro margini verso i campi e gli oliveti.
- Creazione di un'area di sosta per poche auto, a pettine lungo via Monticello, immediatamente a nord del lavatoio più recente; l'intervento dovrà essere realizzato, unitamente a quello simile previsto a nord ai piedi del giardino di Palazzo De Angelis, in modo da non interferire con l'"isolamento" storico di Monticello, realizzando bassi muri in pietra che non dovranno annullare la visuale verso l'uliveto di proprietà comunale, con pavimentazioni che non determinino soluzioni di continuità rispetto al lastricato in calcare preesistente.
- Recupero delle fontane e dei lavatoi lungo la strada.
- Realizzazione di una rampa pedonale a est di via Monticello, dal nucleo urbano fino alla confluenza con via Fontana Nuova, con

demolizione della piccola latrina in rovina situata sul bordo della strada.

- Definizione di una accessibilità dal basso, in prossimità della via S. Berardino, allo scopo di isolare il nucleo di Monticello dal traffico passante diretto alle residenze collocate ai piedi del Monte Sottano (cfr. Tavv. 5 e 15.8). Tale percorso potrà recuperare, nei limiti imposti dalle trasformazioni recenti, la viabilità est-ovest che in passato serviva la parte bassa di Monticello.
- Creazione di una area per la sosta di cinque auto, a servizio della residenza, in linea lungo via S. Berardino, esternamente al nucleo storico.

Art.9 Schede Normative di A.I.U.; definizione.

Il Piano di Recupero definisce all'art. 3 le Aree di Intervento Unitario come sistemi in cui gli spazi aperti privati (orti e giardini, slarghi, fondaci) definiscono la qualità delle relazioni interne tra unità edilizie contigue.

Le Schede Normative di A.I.U. contengono prescrizioni per gli spazi aperti privati, che definiscono la qualità delle relazioni interne tra unità edilizie contigue. In tal modo il Piano intende favorire il recupero e il risanamento delle aree libere interne agli isolati, di pertinenza delle unità edilizie, e degli elementi che ne proiettano la presenza sul tessuto esterno (muri, cancelli, ecc.), come parte fondamentale del recupero complessivo dei valori spaziali del centro storico

La schede normative di A.I.U. inoltre riassumono, per ogni unità edilizia, gli interventi consentiti e le prescrizioni, sia in relazione alle categorie di cui all'art.7, sia a norme particolari relative all'unità analizzata e non generalizzabili, fatte salve le prescrizioni di carattere generale di cui all'art.6 del Piano.

Per ciascuna Unità Minima di Intervento si prescrive inoltre, con riferimento alle Schede Sintetiche di Rilevamento – elaborato n. 6 del

Piano di Recupero - il restauro e risanamento conservativo per le parti indicate al paragrafo ELEMENTI DI RILIEVO, e la sostituzione o eliminazione delle parti indicate nel paragrafo ELEMENTI IN CONTRASTO O INCOMPATIBILI. Tale prescrizione si intende estesa a tutte le unità, comprese quelle a cui il Piano attribuisce la categoria C di intervento.

Le Schede Normative di A.I.U. sono raccolte in allegato alle presenti N.T.A.

Art.10 Contenuti minimi del progetto su edifici esistenti

Il rilascio del necessario atto abilitativo alle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte è subordinato al rispetto nelle previsioni di progetto, per tutte le opere esterne, delle prescrizioni generali di cui all'art. 6, e delle prescrizioni particolari espresse per ciascuna Unità Minima di Intervento nelle Schede Normative di A.I.U., secondo quanto prescritto all'art. 9 e negli elaborati grafici del Piano.

Art.11 Destinazioni d'uso.

Come prescritto all'art. 21 del P.R.G. vigente, nell'Area del Piano di Recupero *"Le destinazioni residenziali in atto debbono essere conservate; sono ammessi uffici professionali, purché tali destinazioni non comportino alterazioni nella struttura tipologica e architettonica. Le destinazioni commerciali debbono essere pure conservate, salvo che esigenze di restauro delle strutture originarie dell'edificio entrino con esse in conflitto. In ogni caso, valgono a questo proposito le indicazioni del piano commerciale.*

Le destinazioni artigianali debbono essere pure conservate con gli stessi criteri delle destinazioni commerciali quando trattasi di artigianato di servizio alla residenza che non arrechi molestie di alcun genere; quando trattasi invece di artigianato produttivo a conduzione

individuale, questo è ammesso se non richiede l'edificazione o l'ampliamento di ambienti specializzati, quali capannoni e simili, e sempre che non arrechi molestie di alcun genere e non contempli lavorazioni insalubri di prima e seconda classe come dal D.M. 23.12.1976, circolare n.65 del Ministero della Sanità, né sia allocato in immobili interni a zone F e/o G.

Sono ammesse anche attività alberghiere se esistenti e anche di nuova destinazione, in questo secondo caso purché compatibili con le modalità di intervento ammesse.

Le attività di carattere pubblico o di servizio sociale corrispondenti alle destinazioni di cui alle zone F1, F2, G1 e G2, sono ammesse se già esistenti oppure in sostituzione di altre all'interno di spazi e/o immobili pubblici esistenti purché compatibili con le modalità di intervento ammesse.

Tali modificazioni d'uso sono ammesse anche negli immobili privati purché l'immobile stesso sia affittato o acquisito bonariamente; in caso di necessità di esproprio è richiesta variante di PRG.

Sono ammesse anche destinazioni private di uso pubblico G5, quali luoghi di ricreazione e di spettacolo, circoli culturali, politico-sindacali e simili, sempre che non si crei incompatibilità con le modalità di intervento ammesse. Non sono ammesse autorimesse di uso pubblico, strutture di tipo industriale, sale di ricreazione e di spettacolo eccedenti le strutture esistenti".

Inoltre, non sono ammesse autorimesse di uso privato in locali che aprono sulle strade seguenti: via V.Emanuele, via Contramm. Vecchio, via S. Agostino, Piazza Orologio, via G. D'Alessio, via G. Verdi, via Monteoliveto, via Colle, via Duca degli Abruzzi, vicolo Niglio, via Lauro, via E.M. Bellelli, via R. Ferrentino, via Monteoliveto. Per le autorimesse di uso privato già esistenti lungo tali strade, si prescrive il rispetto delle indicazioni contenute nelle schede normative di A.I.U..

Art.12 Abitabilità dei sottotetti.

Il Piano definisce, conformemente alle disposizioni della L.R. 28 novembre 2000, n. 15, la possibilità del recupero abitativo dei sottotetti, secondo le seguenti disposizioni:

1) Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda, né una variazione dell'inclinazione originaria della falda, se non espressamente indicato nelle norme particolari di cui all'art. 9., e secondo le modalità prescritte sulle Tavv. 17.

2) Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di finestre nei seguenti casi:

- fronti interni di edifici compresi nella categoria C
- fronti esterni di edifici compresi nella categoria C, se espressamente indicato nelle norme particolari di cui all'art. 9., e quantitativamente e morfologicamente definito sulle Tavv 17;
- fronti interni di edifici compresi nella categoria B, , se espressamente indicato nelle norme particolari di cui all'art. 9.

E' ammessa l'apertura di lucernari per gli edifici compresi nelle categorie di intervento C e B, solo nei casi in cui il manto di copertura non risulti visibile da luoghi pubblici o punti di vista significativi.

3) L'altezza media interna, così come indicato all'art. 3, comma c) della L.R., calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. In caso di soffitto non orizzontale ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parte minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi interni di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono

essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta tale chiusura non è prescrittiva.

4) Ai fini del raggiungimento dell'altezza media è consentito, per le sole Unità comprese nella Categoria di intervento C. Manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sui prospetti dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministero della Sanità datato 5 luglio 1975.

5) Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come Ristrutturazione Edilizia, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A.

Art.13 Elaborati richiesti

Per il rilascio del necessario atto abilitativo alle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte, gli elaborati da presentare alla Commissione Edilizia saranno almeno i seguenti:

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Planimetria in scala 1:500 comprendente l'intera A.I.U., con l'indicazione delle unità interessate, con evidenziazione degli interventi prescritti per le porzioni di aree aperte private di pertinenza dell'Unità;
- 3) rilievo in scala 1:50 di tutti i piani, di tutti i prospetti, delle sezioni necessarie;
- 4) documentazione fotografica a colori dell'edificio nel suo insieme e dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni nel formato minimo 10X15;
- 5) progetto in scala 1:50 completo di piante quotate di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti; piante delle coperture dell'Unità interessata e di quelle contigue (stato attuale e progetto con indicazione delle falde e delle pendenze), piante dei giardini, delle aree verdi con indicazione di tipo e dimensione delle alberature; prospetti e sezioni con indicazione degli elementi emergenti dalla copertura;
- 6) particolari di progetto alla scala opportuna, con indicazione dei materiali.

Art.14 Priorità di intervento

L'Amministrazione Comunale promuove ogni iniziativa volta alla concessione di contributi a fondo perduto o in conto capitale per l'esecuzione di interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria nel centro storico, anche nello spirito del *"Regolamento per la concessione di prestiti a breve*

termine", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Capaccio n. 52 del 5 maggio 1999.

Per quei casi in cui le condizioni di degrado materiale possono arrecare danno alla incolumità pubblica, o produrre la perdita definitiva di valori architettonici e formali delle parti, il Piano prescrive l'inizio dei lavori di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, entro il termine di due anni dalla sua approvazione.

Tali immobili corrispondono alle U.M.I seguenti: 1.6.2, 2.7.3, 4.2.3, 4.3.6, 4.4.1, 5.1.4, 5.1.8, 5.2.1, 5.2.2, 6.3.1, 6.3.5, 6.6.1, 7.2.3, 7.4.1, 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 8.2.4, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.4.1, 8.4.3.

Per quei casi in cui le condizioni di degrado architettonico incidono in maniera determinante sul degrado degli spazi urbani, in special modo di quelli coinvolti da progetti di risistemazione pubblica, il Piano prescrive l'inizio dei lavori relativi alle prescritte soluzioni del degrado, avviabili con procedura d'urgenza e con la categoria di intervento della manutenzione straordinaria, entro il termine di due anni dalla sua approvazione.

Tali immobili corrispondono alle U.M.I seguenti: 3.5.8, 3.6.3, 4.3.1, 4.3.6, 4.6.1, 4.6.2, 4.7.4, 5.1.1, 6.2.4, 6.3.3, 6.7.2, 7.5.4.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'acquisizione di alcuni o di tutti gli immobili, ed alla realizzazione di un programma di edilizia pubblica ai sensi della L. 18 aprile 1962 n.167, o alla creazione di una S.T.U. per la realizzazione di un programma di recupero secondo le finalità promosse dal Piano.

Art.15 Adeguamento delle reti di distribuzione

Il Piano prescrive il riordino di tutti gli impianti aerei delle linee telefoniche ed elettriche, comprese le connessioni agli impianti privati, da perseguire attraverso un coinvolgimento delle società gestrici interessate.

Dovranno essere individuate soluzioni atte a consentire la razionalizzazione della rete di distribuzione di energia elettrica, con l'eliminazione delle reti aeree, al fine di ridurre l'impatto ambientale indotto dalla loro presenza in contesti di chiaro valore storico urbano. In particolare dovrà essere valutata la possibilità di realizzare "cavidotti intelligenti", che oltre a permettere l'eliminazione della rete aerea di distribuzione dell'energia elettrica, potrebbero consentire la predisposizione per l'interramento di altri servizi di distribuzione da realizzare (reti a fibre ottiche ed altri servizi via cavo di cui di cui non si potrà fare a meno negli anni a venire), nella logica dello "sviluppo locale".

A questo proposito si sottolinea che l'ENEL ha manifestato la propria disponibilità a partecipare ad iniziative finanziate volte al risanamento ambientale dei centri storici, con la firma di un Protocollo di intesa sottoscritto il 6 marzo 2002 tra ANCI (Associazione Nazionale Comuni d'Italia) Campania, Regione Campania (Ass.to Politiche Territoriali e Ambiente) ed ENEL Distribuzione S.p.A. Direzione Campania.

Si prevede infine il rifacimento del sistema di pubblica illuminazione, ed in particolare la sostituzione di tutti i corpi illuminanti attualmente in uso, di tipo assolutamente incongruo, con altri a parabola, del tipo di quelli utilizzati in passato, o altri corpi illuminanti non invasivi e di carattere sufficientemente neutrale, con luce calda. Sono vietati in ogni caso corpi illuminanti che tendano a rappresentare un falso storico (lanterne in ghisa e simili).

Art.16 Disposizioni generali

Tutti gli interventi disciplinati dalle presenti norme dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni e della normativa vigente per le zone sismiche.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.L. 29 ottobre 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto non specificamente indicato nelle presenti norme si intendono applicabili le vigenti disposizioni in materia.