

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

PROVINCIA DI NAPOLI

PROGETTO ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA

ai sensi della L. R. n. 10 del 23.12.1982

nella seduta del 26/10/1994

[Handwritten signatures and initials]
Cristiano
Alessandro
Stefano
Giuseppe

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

PIANO DI RECUPERO DEI FABBRICATI CROLLATI
A SEGUITO DEL SISMA DEL 23.II.80 , ART.28
L.219/81, ART.34 DL. N.76 DEL 30.03.1990

via S.Michele, via S.Margherita, via Ripa di Cassano

tevefo N. 0	RELAZIONE	NORME DI ATTUAZIONE	scala :
il tecnico ing. Antonio Eleonora <i>[Signature]</i>	il sindaco prof. Vincenzo Nastro	il segretario com. dott. Domenico Maresca	

ADOPTATO CON D.C. N° _____ DEL 18/XI/1993 LIMITATAMENTE ALL'AREA DI VIA S. MICHELE E VIA S.MARGHERITA.

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO
(Provincia di Napoli)

§§§§§§§§

PIANI DI RECUPERO: DELIBERA CONSILIARE
N. 23 DEL 20.4.1983

ATTRIBUZIONE NORMATIVA DI RECUPERO AI
FABBRICATI IN VIA RIPA DI CASSANO ED
IN VIA S. MICHELE

PREMESSO:

Che con delibera consiliare n. 23 del 20.4.1983 venivano approvati i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge n. 457/78 - art. 28 - e Legge 14.5.1981, n. 219.

Tale Piano, ad oltre 13 anni dall' evento sismico del 23.11.80, non ha ancora trovato completa attuazione.

In particolare deve riscontrarsi che non tutti i fabbricati demoliti a seguito del sisma sono stati ricostruiti.

Tale circostanza va attribuita sia alla mancata approvazione della normativa specifica di ricostruzione, sia alla difficoltà di reperimento di aree "167" per le previsioni di delocalizzazione.

Numerosi sono stati i tentativi, posti in essere negli anni passati, di dare uno strumento attuativo all' area di Via S. Michele e Via S. Margherita che tutt' ora giace in uno stato di profondo degrado urbanistico-architettonico e socio-economico; ma tutti questi tentativi, che hanno portato alla elaborazione di ben tre progetti di Piano di Recupero, si sono rivelati vani ed inattuabili.

E' pur vero che, avendo avuto la legislazione urbanistica in questi anni di post terremoto una evoluzione ed un fermento notevole in specie per la sensibilità posta al problema paesaggistico ed alla tutela del territorio, è risultato particolarmente difficile una corretta applicazione della norma stessa.

L' alternanza di tali norme e la non chiarificazione del problema specifico connesso con la ricostruzione post terremoto, ha contribuito ad alimentare il disagio e spesso la conflittualità di pensiero tra gli organi istituzionali (Comune, CO.RE.CO., Soprintendenza, Procura).

Con l' entrata in vigore della Legge Regionale n. 35/87 i problemi si sono ulteriormente accentuati, non essendo chiaro quale dovesse essere il rapporto funzionale tra la normativa specifica introdotta dalla Legge n. 219/81 e la normativa regionale.

Infatti, la Legge Regionale n. 35/87, non prendendo in esame l'ipotesi di fabbricati crollati, nelle zone individuate come "Zone Territoriali 2 (tutela degli insediamenti antichi accentrati) consente solo interventi di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo.

La specialità della Legge 219/81, dichiarata dal legislatore "di preminente interesse nazionale", è stata spesso invocata, giustappunto, per superare le eccezioni di conformità con la richiamata Legge Regionale 35/87.

Sono sorte anche diversità interpretative connesse con la normativa applicabile in caso di ricostruzione.

Il quesito posto era se fosse consentito ricostruire col parametro della pari volumetria o con quello della pari superficie (quella lorda o quella netta) e se al Comune non fosse consentito, nell'ambito delle funzioni attribuitegli in tema di approvazione di strumenti urbanistici, darsi una sua normativa che, prendendo a spunto la Legge n. 219/81, fosse assunta come vera e propria normativa urbanistica integrata con le esigenze sia di recupero del patrimonio edilizio distrutto che di pianificazione urbanistica vera e propria.

In altre parole, avendo anche lo stesso legislatore chiarito che la Legge n. 219/81 non è solo una norma di recupero ma anche, e soprattutto, di sviluppo delle aree terremotate, poteva il Comune legittimamente darsi una normativa integrata con previsioni di recupero e di sviluppo?

La difficile trattazione di questi temi, a lungo andare, ha contribuito ad allontanare la soluzione del problema principale rappresentato dalla esigenza di ricostruzione dei fabbricati crollati, il rientro delle famiglie alloggiate in via provvisoria e il restituire al paese un'immagine finalmente decorosa.

Da tener presente, infine, che il Piano di Recupero approvato in data 20.4.1983 con D. C. n. 23, allo stato attuale, ancorché carente di previsione, deve ritenersi privo di efficacia essendo decorso il termine decennale di validità.

Tutta la complessità dei problemi derivanti dai tentativi posti in essere di elaborare ed applicare un piano di ristrutturazione urbanistica (tra l'altro oggi in contrasto con le previsioni del P.U.T. = L.R. n. 35/87) e la necessità impellente

di consentire una volta e per tutte la ricostruzione dei fabbricati crollati, ha fornito lo spunto per abbandonare definitivamente tale idea per ricorrere alla elaborazione di una normativa semplice, chiara ed applicabile.

In particolare i fabbricati crollati sono:

- Fabbricato in Via Ripa di fg. n. 2 - p.lla n. proprietà Gilda
Cassano, 32 50 COPPOLA;
- Fabbricato in Via Ripa di fg. n. 2 - p.lla n. proprietà BALDUCCINI
Cassano, 10 58 ed altri;
- Fabbricato in Via S. Michele, 9 fg. n. 5 - p.lla n. proprietà MASSA ed altri;
118
- Fabbricato in Via S. Michele, 90 fg. n. 5 - p.lla n. proprietà GARGIULO ed
188 altri;
- Fabbricato in Via S. Michele, 83 fg. n. 5 - p.lla n. proprietà CIOCIO ed altri.
84

Per quanto concerne i fabbricati di Via Ripa di Cassano, ci si è limitati a fornire la normativa tecnica di attuazione, mentre per l' area di S. Michele si è pensato ad una integrazione tra intervento privato ed intervento pubblico, cercando di stabilire un equilibrio più corretto tra residenze e standard urbanistico.

**NORMATIVA DI RECUPERO
DI VIA S. MICHELE**

norme di attuazione

Il Piano di Recupero, una volta approvato, si attua attraverso l'intervento dei privati e del Comune

L'intervento privato verrà autorizzato ai sensi dell' art. 56 della Legge 14.5.81, n. 219, così come modificato dall' art. 49 del D.L. 30.3.90, n. 76, con una autorizzazione sindacale su conforme parere della Commissione Edilizia Integrata e Commissione ex art. 14 Legge n. 219/81.

INTERVENTO PRIVATO

a) RESTAURO CONSERVATIVO

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere eseguite nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; potranno essere consentiti interventi di modifica del numero delle unità immobiliari ed inserimento di coperture a tetto, così come previsto dall'articolo 46) del Regolamento Edilizio e sempreché non abbiano altezza media superiore a 1,5 mt. e le condizioni strutturali ed architettoniche dell'edificio lo consentano.

Per gli edifici già provvisti di copertura a tetto e con sottotetti di altezza media superiore a mt. 2,40, sarà consentita l'utilizzazione abitativa e l'esecuzione di opere strettamente necessarie per rendere i locali idonei all'uso.

Al fine di consentire il recupero socio-economico dell'area restituendone la sua originaria vocazione commerciale sarà consentita la trasformazione d'uso dei locali esistenti, terranei e non, in attività commerciali e terziarie in genere. La trasformazione d'uso sarà consentita, secondo quanto previsto dall'art. 25 della Legge 47/85 con un'autorizzazione sindacale. A tal' uopo sia per gli edifici oggetto di risanamento conservativo sia per quelli oggetto di ricostruzione le licenze commerciali potranno essere rilasciate in deroga a quanto prescritto dal *piano di commercio* anche per quanto concerne le caratteristiche dimensionali minime previste per la singola tabella merceologica.

B) RICOSTRUZIONE

Tale norma va applicata esclusivamente agli edifici ricompresi nell'area che, per effetto del sisama del 23.11.80, risultano attualmente demoliti; precisamente: fabbricato in Via S. Michele n. 9 - fabbricato in Via S. Michele n. 90 - fabbricato in Via S. Michele/angolo Via Stazione.

I progetti di ricostruzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

Volumetria lorda: minore od uguale della volumetria lorda preesistente, ove come volumetria lorda va inteso il prodotto della superficie lorda di ogni piano per l' altezza lorda, ivi compresi i volumi sottotetto;

Superficie lorda: minore od uguale alla superficie lorda preesistente, ivi compresa quella dei sottotetti se quelli preesistenti avevano un' altezza media superiore a mt. 2.40; la comparazione delle superfici lorde preesistenti e quelle di progetto dovrà prescindere dalle effettive destinazioni d' uso dei singoli locali - prima e dopo - e da eventuali soppalature interne che non potranno eccedere il 20% della superficie utile di progetto con altezza massima fino al soffitto del vano non superiore a mt. 2.00 ed, in ogni caso, le superfici soppalcate non potranno avere destinazione residenziale

Altezza max: Minore od uguale dell' altezza max preesistente;

Numero di piani: Minore od uguale al numero dei piani preesistenti, ivi compreso quello di sottotetto; nel caso di ricostruzione con numero di piani uguali a quelli preesistenti, comprendente anche quello di sottotetto, il progetto di ricostruzione dovrà prevedere come ultimo piano un livello sottotetto (anche mansarda abitabile) se preesistente e nei limiti già fissati innanzi sotto la voce "*superficie lorda*".

Area di sedime: dovrà essere, di max, l' area di sedime preesistente e là dove, per motivi strutturali ed architettonici o per rettifica stradale, non ne sia possibile il fedele rispetto, sarà sufficiente che la nuova e vecchia area di sedime si sovrappongano per almeno 3/4; nell' ipotesi anche di parziale modifica della sagoma le distanze (confini, fabbricati, vedute, ecc.) da rispettare saranno quelle previste dall' art. 873 del Codice Civile;

Piani interrati: tutta la volumetria interrata non andrà computata ai fini del calcolo della volumetria lorda; sarà consentito realizzare uno o più piani interrati da destinare ad autorimesse nel rispetto della Legge n. 122/89.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I FABBRICATI

Le progettazioni dei fabbricati a ricostruirsi dovranno essere rigorosamente rispettose delle caratteristiche architettoniche degli edifici ivi esistenti, proponendo soluzioni di facciata preferibilmente continua con vani di affaccio a raso, privi di sporti, con mensole di piperno o piperino supportate da gattoni in ghisa lavorati; i vani dovranno essere, altresì, privi di ornici, con infissi del tipo tradizionale in legno con scuri posteriori ed evitando l'uso di persiane avvolgibili e/o romane; le facciate dovranno essere intonacate con sistema tradizionale, evitando l'uso di rivestimenti o intonaci plastici.

Le coperture a tetto dovranno essere realizzate con copertura di tegole tradizionali, coppi e canali, evitando l'uso di tegole marsigliesi; le grondaie dovranno essere realizzate con tubazioni in rame.

Per quanto riguarda il fabbricato di Via S. Michele n. 9, dovrà essere mantenuto l'allineamento stradale sia su Via S. Michele che sulla Via Il Traversa S. Michele.

Per quanto concerne il fabbricato di Via S. Michele n. 90, dovrà essere mantenuto l'allineamento su Via S. Michele e sul vicoletto privato contraddistinto con il civico 86.

Per quanto concerne il fabbricato di Via S. Michele ex 83, dovrà essere mantenuto l'allineamento stradale sia su Via S. Michele che su Via Stazione.

Per quanto qui non specificatamente riportato, si rinvia al titolo IV della L.R. n. 35/87 ed al Regolamento Edilizio.

ATTREZZATURE PUBBLICHE

Il Piano prevede essenzialmente due aree di intervento: una a valle ed una a monte di Via S. Michele.

AREA A VALLE

L'area oggetto di intervento è individuabile catastalmente al foglio n. 5 - p.lla 189 (parte).

Trattasi di un fondo rustico privo di costruzioni ed avente natura di agrumeto.

L'idea progettuale, che si passa a descrivere, nasce dalla esigenza di dotare anche il centro storico di una zona a verde attrezzato, ristabilendo all'area quel giusto equilibrio tra residenza e standard urbanistico.

Il progetto urbanistico prevede l'espropriazione ed utilizzo a fini pubblici dell'area, senza alterarne le connotazioni attuali di agrumeto caratteristico della penisola sorrentina.

Il progetto esecutivo potrà prevedere l'integrazione delle piantumazioni esistenti e la sostituzione di quelle ammalorate; la realizzazione di vialetti pedonali pavimentati; l'introduzione di piccole attrezzature per il gioco dei bambini; la realizzazione di impianti (illuminazione, irrigazione automatica, raccolta acque), la realizzazione di piccoli muretti in tufo grigio; l'installazione di un bungalow in legno per servizi; rifacimento e realizzazione di pergolato tradizionale a protezione dell'agrumeto.

Sarà previsto un collegamento pedonale con la Via delle Rose mediante realizzazione di una stradina larga massimo 3 mt.-

AREA A MONTE

L'area oggetto di intervento è ricompresa tra la Via S. Michele e la Via I Traversa S. Michele ed è individuata in catasto al foglio n. 5 - p.lle 376/127/129/480/363/120.

Su tale area, appartenente a diversi proprietari, sorgono alcuni manufatti assoggettati a condono edilizio (deposito) ed altri di antica fattura (ristorante).

Le tipologie costruttive ed architettoniche di tali manufatti sono tali da consigliare, in questa attività di recupero del centro storico, la demolizione rassegnando all'area una vocazione originaria di giardino e/o area a verde pubblico attrezzato; l'intervento avrà, pertanto, la finalità di liberare questa parte di centro storico dall'angosciosa presenza di queste strutture del tutto dissonanti rispetto al contesto ambientale circostante.

L'accesso all'area avverrà attraverso il tratto più alto di Via I Traversa S. Michele in considerazione del notevole salto di quota esistente con la sottostante Via S. Michele (circa mt. 7,50 di dislivello).

Volendo sfruttare il salto di quota soprarichiamato, il progetto potrà preveder la realizzazione di piccoli esercizi artigianali e commerciali da incassarsi nel terrapieno in modo da mantenere al di sopra un giardino pensile.

Il risultato sarà quello di avere un polo commerciale ed artigianale sull'area di Via S. Michele che sortisca l'effetto di rivalorizzare l'intero centro storico, sia sotto il profilo strutturale-architettonico che sotto quello socio-economico.

Il progetto prevederà, sul fronte di Via S. Michele, la realizzazione di piccole botteghe artigiane e commerciali con sottostanti depositi e la demolizione di tutti i manufatti esistenti nell'area soprastante.

Sarà prevista la sistemazione a verde attrezzato e la realizzazione di un piccolo laghetto artificiale, un punto di ristoro costituito da un gazebo-bar +

servizi, andando a costituire, così, una sorta di Orto Botanico arricchito da una collezione di palmizi di diversa dimensione e natura.

Si realizzerebbe così un interessante esempio di spazio pubblico fungente anche da mostra permanente della specifica flora insediata.

Al centro di tale laghetto potrebbe essere prevista la ubicazione delle due grosse palme (baobab) attualmente poste nel cortile del fabbricato di Via S. Michele n. 9.

In tale contesto potrebbe anche pensarsi di inserire qualche specie animale (fauna), compatibile con il microclima realizzato.

La perfetta attuazione dell' idea progettuale, ad alto contenuto culturale, consentirà il conseguimento di tutti i numerosi obiettivi prefissi.

Al fine di garantire una concreta attuazione del Piano e realizzazione del progetto, sarà consentito convertire il valore da indennità di esproprio dei manufatti e dei suoli, in superficie di attrezzature comunali ed artigianali a realizzarsi.

In altre parole, una volta valutata l' indennità di esproprio sarà data facoltà ai privati espropriati di essere indennizzati mediante assegnazione in proprietà di superficie di negozio il cui valore, opportunamente valutato, dovrà essere pari all' indennità di esproprio.

Gli interventi pubblici sono previsti nelle due aree lungo Via S. Michele indicate nelle tavole allegate. Aree che vengono individuate nel presente Piano come zone di rispetto ambientale e gli interventi previsti, comunque, non interferiscono con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi di cui alla residua zona da ritenere "Zona A" ai sensi del D.M. 2.4.68, n. 1444.

**PREVISIONE DI RECUPERO DEI
FABBRICATI DI VIA RIPA DI CASSANO**

RICOSTRUZIONE

Volumetria Lorda: minore od uguale alla volumetria lorda preesistente, ove come volumetria lorda va inteso il prodotto della superficie lorda di ogni piano per l' altezza lorda, ivi compresi i volumi sottotetto;

Superficie lorda: minore od uguale alla superficie lorda preesistente, ivi compresa quella dei sottotetti se quelli preesistenti avevano un' altezza media superiore a mt. 2.40; la comparazione delle superfici lorde preesistenti e quelle di progetto dovrà prescindere dalle effettive destinazioni d' uso dei singoli locali - prima e dopo - e da eventuali soppalature interne che non potranno eccedere il 20% della superficie utile di progetto con altezza massima fino al soffitto del vano non superiore a mt. 2.00 ed, in ogni caso, le superfici soppalcate non potranno avere destinazione residenziale

Altezza max: Minore od uguale dell' altezza max preesistente;

Numero di piani:

Minore od uguale al numero dei piani preesistenti, ivi compreso quello di sottotetto; nel caso di ricostruzione con numero di piani uguali a quelli preesistenti, comprendente anche quello di sottotetto, il progetto di ricostruzione dovrà prevedere come ultimo piano un livello sottotetto (anche mansarda abitabile) se preesistente e nei limiti già fissati innanzi sotto la voce "superficie lorda".

Area di sedime:

dovrà essere, di max, l' area di sedime preesistente e là dove, per motivi strutturali ed architettonici o per rettifica stradale non ne sia possibile il fedele rispetto, sarà sufficiente che la nuova e vecchia area di sedime si sovrappongano per almeno 3/4; nella ipotesi anche di parziale modifica della sagoma, le distanze (confini, fabbricati, vedute, ecc.) da rispettare saranno quelle previste dall' art. 873 del Codice Civile;

Piani interrati:

tutta la volumetria interrata non andrà computata ai fini del calcolo della volumetria lorda; sarà consnetito realizzare uno o più piani interrati da destinare ad autorimesse nel rispetto della Legge n. 122/89.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I FABBRICATI

Le progettazioni dei fabbricati a ricostruirsi dovranno essere rigorosamente rispettose delle caratteristiche architettoniche degli edifici preesistenti e di quelli limitrofi, proponendo soluzioni di facciata preferibilmente continua con vani di affaccio a raso, privi di sporti, con mensole di piperno o piperino, supportate da gattoni in ghisa lavorata; i vani dovranno essere, altresì, privi di ornici, con infissi del tipo tradizionale in legno con scuri posteriori ed evitando l'uso di persiane avvolgibili e/o veneziane; le facciate dovranno essere intonacate con sistema tradizionale, evitando l'uso di rivestimenti o intonaci plastici.

Le coperture a tetto dovranno essere realizzate con copertura di tegole tradizionali, coppi e canali, evitando l'uso di tegole marsigliesi; le grondaie dovranno essere con tubazioni in rame.

Per quanto concerne il fabbricato di Via Ripa di Cassano n. 32 - proprietà Coppola Gilda - ci si atterrà all'attuale allineamento stradale risultante dall'allargamento già eseguito nel 1983.

Per quanto concerne il fabbricato di Via Ripa di Cassano n. 10 - proprietà Balduccini ed altri - dovrà essere conservato l'allineamento su Via Ripa di Cassano.

Per quanto qui non specificatamente detto si rinvia alle norme del titolo IV della Legge Regionale n. 35/87 ed alle indicazioni del Regolamento Edilizio.