

**Piano particolareggiato di restauro e risanamento conservativo
dell'ambito 2 del Piano regolatore generale**

art. 19 Lr n. 35/1987

art 28 L. n. 457/1978

art. 26 Lr n. 16/2004

Piano attuativo
delle trasformazioni fisiche e delle utilizzazioni
ammesse nel territorio compreso nell'ambito 2
individuato dalla disciplina del Piano regolatore generale

elaborato

A

Relazione illustrativa

Sindaco, rag. Giuseppe Tito

Cons. delegato all'urbanistica, geom. Massimo Starita

Servizio urbanistica comunale, arch. Maria Rosaria Visciano (resp.le)

con arch. Celestina Aiello e arch. Marianna Gambardella (in posizione di stage formativo)

Consulenza specialistica, arch. Luigi De Falco con arch. Martina Simonetto (in convenzione con IUAV di Venezia)

Componenti geologiche, geol. Salvatore Esposito

Elaborazioni cartografiche, arch. Raffaele Fuschino, arch. Luca Stile, arch. Roberta De Vivo, arch. M. Antonella Piovoso

Indice

Inquadramento normativo del Piano	4
Le finalità del PUT e le disposizioni del Prg	5
Il Put e il restauro urbanistico dei Centri storici: aspetti metodologici essenziali	9
Le disposizioni riguardanti i tipi: le trasformazioni e gli usi compatibili del patrimonio edilizio	11
La convenzione	18
Le disposizioni riguardanti i parcheggi pertinenziali	20
Il recupero edilizio: gli interventi destinati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo compresi nel perimetro del piano	21
Proporzionamento del piano regolatore generale: vani residenziali	22
Il recupero edilizio: la definizione dei servizi di interesse comune	23
Il recupero edilizio: la definizione di nuove attrezzature e spazi per la produzione	24
L'accessibilità	24
Coordinamento con il Piano del colore	25
Le caratteristiche fisiche dell'ambito	26
Analisi socio-economica	27
Analisi storiche	28
L'evoluzione del sistema abitativo	32
I tipi dell'insediamento e l'edificato storico	33
La descrizione del sistema del verde	33
L'uso del suolo agricolo	34
La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi. Gli spazi edificati	35
La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi. Gli spazi ineditati	36
L'individuazione degli usi in atto	38
Allegato: schede tipologie	39

Inquadramento normativo del Piano

In Campania i piani urbanistici esecutivi redatti in attuazione delle prescrizioni del piano urbanistico generale comunale sono regolati dalla LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 22 DICEMBRE 2004 “NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO” che definisce tali strumenti all'articolo 26 *Piani urbanistici attuativi*.

Il comma 1 dell'articolo dispone:

I piani urbanistici attuativi – Pua - sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione ...

Il comma 2 dell'articolo 26 “Norme sul Governo del Territorio” acquisisce i Piani di recupero , nati con la legge 457/78, anche a livello regionale.

Il Piano di recupero, in quanto piano attuativo e quindi strumento gerarchicamente di livello più basso del piano regolatore comunale, non può apportare varianti al PUC o al PRG se non per le seguenti eccezioni:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;*
- b) la precisazione dei tracciati viari;*
- c) le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;*
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);*
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;*

Il PUE 2 individuato dal PRG si configura come un Piano di Recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardando un'area prevalentemente individuata in Zona A dal PRG.

L'art. 27 della legge stabilisce:

- 2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ...*
- 3. Nell'ambito delle zone ... possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.*

L'articolo 28, nell'istituire i Piani di Recupero, stabilisce:

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica...

Per quanto riguarda l'Area Sorrentino-Amalfitana, la legge regionale n. 35 del 27 giugno 1987, approvativa del Piano Urbanistico Territoriale, elenca all'art. 19 (*Piani urbanistici esecutivi*) i piani attuativi delle previsioni del piano generale, comprendendo, tra essi, anche, *f) i Piani di recupero ai sensi della legge 457/78.*

Ciò premesso occorre evidenziare che la Relazione del Piano Urbanistico Territoriale è un elaborato costitutivo del PUT stesso, così come stabilisce l'art. 6 della stessa legge regionale 35/87, che è infatti espressamente approvato nelle sue parti I, II, III, IV, V e VI con le relative “*Relazioni e allegati*”. Ed è proprio specificamente ad essa che muove il criterio ispiratore della disciplina del presente Pua.

Le finalità del PUT e le disposizioni del Prg

Ispirato alle finalità del Put, già il documento di indirizzi preliminare alla redazione del Prg poneva in evidenza come il sistema insediativo di Meta risultasse contraddistinto da un sistema a maglia diffuso sul territorio e aggregato attorno alle centralità costituite dagli antichi casali.

La Relazione che accompagna il Prg rileva come, ancora fino al dopoguerra, gli insediamenti risultavano separati da vasti agrumeti che si estendevano fino alle pendici dei rilievi. Sono i luoghi privilegiati dall'espansione recente che ha determinato la saldatura degli aggregati originari.

Restano comunque ancora evidenti i segni del più esteso sistema agricolo all'interno del tessuto edilizio. E come il Put individua tali aree come "*Zone di rispetto ambientale*", conseguente è la tutela che opera il Prg che le rileva come elementi qualificanti del sistema insediativo urbano e del paesaggio, fattore essenziale per l'equilibrio micro-ambientale. Per questo motivo la disciplina normativa del Prg ne vieta qualsiasi trasformazione se non finalizzata alle attrezzature di uso pubblico. Ed è nelle aree dove non sono presenti agrumeti, infatti, che sono localizzate dal prg le attrezzature destinate al fabbisogno di spazi pubblici prescritto dall'art. 11 della Lr 35/1987.

Le dotazioni pubbliche previste dal Prg vengono progressivamente incrementate con quelle provenienti dalle iniziative private consentite dal Pua.

La "*Zona A*" del centro storico è individuata nel resto del territorio, per lo più edificato, dentro la zona 2 del Put, con esclusione delle parti che formano la zona di rispetto ambientale. Per queste aree la disciplina di trasformazione è subordinata ai piani particolareggiati tra i quali viene a collocarsi il presente Pua, indicato come *Pua n°2* che risulta essere il più esteso dei piani attuativi, riguardando la superficie di oltre 28 ettari, dell'abitato di Meta esteso sul pianoro tra l'affaccio a mare e la via C. Colombo.

Gli interventi recenti –assumendo per essi tutte le edificazioni di origine successiva alla soglia individuata dal Put nell'anno 1955- all'interno dell'ambito sono marginali, il tessuto edilizio storico risulta di gran lunga prevalere, anche se modificato da interventi puntuali e diffusi. Le qualità architettoniche di molti immobili, insieme ai cortili e le relative pertinenze ancora adibiti a coltivazioni agricole rappresentano i principali valori da tutelare.

Secondo il Prg, il piano particolareggiato deve prevedere:

1. per quanto concerne il recupero edilizio:

- la definizione degli interventi destinati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo compresi entro il perimetro del piano.

2. per quanto concerne le attrezzature pubbliche:

- la definizione dei servizi previsti dal Prg, in particolare di quelli di interesse comune, nell'area compresa tra via Municipio e via Vocale (eventuale ampliamento del municipio);

- nuove attrezzature e spazi per la produzione e la prestazione di servizi soprattutto attraverso il riuso di edifici esistenti o impegnando le aree a verde di rispetto ambientale. In particolare si segnala l'esigenza di riqualificare tutta l'area compresa tra via S. Lucia, via Caracciolo e via De Martino.

3. per quanto concerne l'accessibilità:

- l'allestimento dell'area per il terminale del vettore meccanico che assicura il collegamento con il parcheggio di scambio posto nella ex cava;

- un sistema di collegamenti pedonali, a partire da via Caracciolo verso la discesa alla spiaggia di Alimuri, e da via S. Lucia verso piazza dell'ascensore;

- aree a parcheggio solo per il fabbisogno pertinenziale;

- la riqualificazione del tratto di via Olivari che assicura il collegamento pedonale con il parcheggio di scambio posto nella ex cava.

Per quanto riguarda la parte normativa delle zone di rispetto ambientale la troviamo nell'articolo n 11 delle norme attuative

Articolo

Zone di "rispetto ambientale" (Zona territoriale 2 del Put)

11

1. Nelle zone di rispetto ambientale non è consentita l'edificazione. Sono ammissibili solo le seguenti trasformazioni fisiche:

a) la prosecuzione delle pratiche colturali in atto sui suoli già da esse interessati alla data di adozione del presente Prg nonché sui suoli nei quali il ripristino dell'esercizio di pratiche colturali tradizionali sia espressamente previsto da progetti di interventi di restauro del paesaggio;

b) la realizzazione e la manutenzione degli elementi viari per i mezzi di trasporto motorizzati, degli impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, e delle altre opere indicate dal piano urbanistico territoriale dell'area sorrentino amalfitana;

c) la realizzazione e la manutenzione di spazi di sosta in immediata contiguità con gli elementi viari; gli spazi di sosta di nuova realizzazione non devono comportare sbancamenti né realizzazione di muri di sostegno, e non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque; degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati può essere mantenuta o ripristinata la pavimentazione in asfalto o in altri materiali impermeabilizzanti soltanto ove preesistente all'adozione del presente Prg;

d) la realizzazione, il ripristino e la manutenzione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, soprattutto ove funzionali all'accesso al mare o ai luoghi panoramici; tali percorsi e spazi di sosta non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque;

e) la realizzazione di opere di difesa del suolo, di difesa idraulica, e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere;

f) la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico che non comportino realizzazione di manufatti edilizi fuori terra e dei parcheggi di scambio sempre che non interferiscano con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi di cui alla zona "A";

g) le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto dei commi 2 e 3;

2. Degli edifici esistenti nelle zone di rispetto ambientale sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- adeguamento funzionale.

3. Le trasformazioni fisiche di adeguamento funzionale sono ammissibili, una sola volta con riferimento alla configurazione e all'entità dimensionale dei manufatti esistenti alla data di entrata in vigore del presente Prg, nei seguenti casi, alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) l'intervento sia volto a dotare gli alloggi degli impianti igienico-sanitari essenziali;

b) la superficie utile netta dell'alloggio non sia inferiore a 30 metri quadrati;

c) ove la superficie utile netta dell'alloggio sia pari o inferiore a 60 metri quadrati, l'incremento di tale superficie utile netta, conseguente all'intervento, non sia superiore a 6 metri quadrati;

d) ove la superficie utile netta dell'alloggio sia superiore a 60 metri quadrati, l'incremento della superficie utile netta dell'alloggio, conseguente all'intervento, non sia superiore al 10 per cento di tale superficie utile netta, e comunque a 15 metri quadrati;

e) sia assicurato il rispetto delle essenziali caratteristiche strutturali, tipologiche e formali dell'edificio.

4. Le trasformazioni ammesse, prescritte e previste nelle zone di rispetto ambientale sono attuate, alternativamente:

a) in conformità alla disciplina dettata da piani particolareggiati, ove e per quanto dette zone ricadano in uno degli ambiti compresi entro i perimetri definiti dal presente Prg;

b) sulla base di progetti di interventi di restauro del paesaggio, segnatamente con riferimento agli elementi con più accentuate caratteristiche di naturalità (fossi, valloni, cenosi di vegetazione ripariale o comunque spontanea, e simili);

c) in base a progetti di opere pubbliche;

d) in base a progetti predisposti dai soggetti aventi titolo relativamente alle trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti di cui alla lettera g) del comma 1.

Nelle zone di rispetto ambientale, come specificato dalle norme del PRG, sono inoltre ammesse , con alcune limitazioni specificate nella normativa, attività di tipo : naturalistiche, agricole, produzione di beni e servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata, residenziale, attività di cultura, culto, spettacolo e infine infrastrutture e attrezzature per la mobilità

Invece la parte normativa della zona A è contenuta nell'articolo 10.

Articolo 10

Zone "A" (Zona territoriale 2 del Put)

1. Le trasformazioni ammesse, prescritte e previste nelle zone "A" sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno degli ambiti definiti dal presente Prg. I piani particolareggiati sono tenuti a rispettare le disposizioni di cui l'art. 34 dell'allegato alla parte VI/A del Put in quanto compatibili con quelle di cui ai successivi commi del presente articolo.(rif. prot. 3439/42)

2. Nelle zone "A", fino alla data di approvazione dei piani particolareggiati di cui al comma 1, le trasformazioni che eccedono quelle di manutenzione ordinaria sono ammissibili soltanto ove siano strettamente finalizzate al consolidamento statico degli edifici e degli altri manufatti edilizi, mediante le operazioni volte ad assicurarne la stabilità, rafforzandone gli elementi strutturali, con la posa in opera di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature e simili, ovvero sostituendo, totalmente o parzialmente, taluni di tali elementi, ove e nella misura in cui siano collabenti o fatiscenti, senza modificazione delle relative posizioni, quote, pendenze e altre caratteristiche, anche formali. Nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati è altresì vietato il cambio d'uso tra le funzioni elencate al comma 12.

3. Nelle zone "A" i piani particolareggiati distinguono:

a) le parti che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;

b) le parti nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

4. Relativamente alle parti di cui alla lettera a) del comma 3 i piani particolareggiati definiscono una disciplina volta a prescrivere la conservazione o il ripristino delle caratteristiche individuate, mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

5. Relativamente alle parti di cui alla lettera b) del comma 3 i piani particolareggiati prevedono la ricostituzione delle caratteristiche individuate o la riproposizione delle regole conformative originarie mediante trasformazioni degli elementi fisici e dei loro insiemi in cui, e per quanto, esse sono state alterate e contraddette. Le regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica sono desunte dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti. Sono puntualmente definite le trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio risultanti da tali trasformazioni.

6. Relativamente almeno alle parti di cui alla lettera a) del comma 3, e in genere alle unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto, riconosciute come originarie, i piani particolareggiati dettano disposizioni volte a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili con l'osservanza delle disposizioni di cui ai commi da 7 a 10.

7. Le unità di spazio sono indicate come appartenenti a diverse categorie, in base alle caratteristiche tipologiche e formali rilevate, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.

8. *Le categorie di unità di spazio possono essere condotte a raggruppamenti di categorie, con riferimento a caratteristiche presenti in tutte le categorie raggruppate, o con riferimento a periodi storici nel corso dei quali alla realizzazione delle unità di spazio hanno presieduto determinate regole conformative, aventi caratteri nettamente distinti rispetto alle regole conformative dominanti in altri periodi storici. L'inclusione di un'unità di spazio in una categoria, e quindi, eventualmente, in un raggruppamento di categorie, non deve comunque derivare rigidamente dalla data della sua realizzazione, ma piuttosto dalla riconoscibilità dell'applicazione, nella sua realizzazione, o in una sua successiva radicale trasformazione, delle regole conformative proprie di un determinato periodo storico.*

9. *Per ogni categoria di unità di spazio i piani particolareggiati:*

a) *descrivono le caratteristiche ritenute identificative e distintive delle unità di spazio appartenenti alla categoria considerata;*

b) *definiscono, con puntuale riferimento alle predette caratteristiche, le trasformazioni fisiche ammissibili con esse coerenti;*

c) *indicano le utilizzazioni compatibili, intese come quelle utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, le suddette caratteristiche, anche soltanto di organizzazione spaziale, proprie delle unità di spazio appartenenti alla categoria considerata.*

10. *Le utilizzazioni definite compatibili, sia delle unità edilizie che delle unità di spazio scoperto, sono concretamente attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano consentibili nell'integrale rispetto di quanto disposto circa le trasformazioni fisiche ammissibili relativamente alla categoria nella quale la specifica unità di spazio è inclusa.*

11. *I piani particolareggiati possono altresì stabilire, per la totalità delle unità di spazio, ovvero solamente per alcune di esse, nell'ambito delle utilizzazioni definite compatibili, specifiche utilizzazioni prescritte.11*

In oltre la normativa continua con un elenco dettagliato delle utilizzazioni compatibili che comprendono queste diverse categorie generali: agricoltura, spazi per la produzione di beni e servizi, residenziale, spazi pubblici o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. All'interno del sito ci sono anche delle vie con tracciati antichi che vengono tutelate dal Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 29

Infrastrutture per la mobilità

1. *Nelle tavole 11. p e 12.p del presente strumento di pianificazione urbanistica sono indicate le seguenti infrastrutture per la mobilità:*

a) *strade;*

b) *ferrovie;*

c) *percorsi pedonali;*

d) *parcheggi di relazione e di scambio.*

2. *Le infrastrutture di cui al comma 1 lettera a) e b) sono indicate come esistenti, ovvero da conservare nella rispettiva esistente posizione, essendo ammissibile il mutamento della rispettiva configurazione fisica e/o della rispettiva esistente funzione.*

3. *Le infrastrutture di cui al comma 1 lettera a) sono indicate come modifica di tracciati esistenti e nuovi tracciati, essendo ammissibile la nuova configurazione indicata nelle tavole di piano anche mediante nuova costruzione.*

4. *Le infrastrutture di cui al comma 1 lettera c) sono indicate come:*

- *antichi da tutelare, ovvero da conservare nella rispettiva esistente posizione e configurazione fisica essendone vietata qualsiasi alterazione dei caratteri originari e segnatamente della configurazione dei muri perimetrali, per i quali va preclusa ogni alterazione (ad esempio apertura di passi carrabili, eccetera) e della pavimentazione originaria per i tratti ancora esistenti;*

- antichi da ripristinare, ovvero da riattivare nella posizione e configurazione fisica originaria anche mediante interventi di ricostruzione ex novo;
- di nuova formazione, ovvero da realizzare mediante nuova costruzione, riuso di infrastrutture esistenti e integrazione di tratti a completamento della rete esistente. Tali percorsi sono aperti anche all'uso dei ciclisti e sono costituiti da viali e sentieri che si trovano nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali; assistiti, ovvero vettori meccanici (ascensori, scale mobili, eccetera) da realizzare mediante nuova costruzione essendo compresi i terminali del percorso e gli eventuali spazi di sicurezza, vigilanza e quant'altro necessario all'operatività dello stesso.¹²

Il Put e il restauro urbanistico dei Centri storici: aspetti metodologici essenziali

L' "Allegato alla Parte VI/A" , a pag. 5, definisce compiutamente i criteri per la redazione del "Piano Particolareggiato di restauro e di risanamento conservativo", obbligatorio per le zone "A" di piano regolatore. Il piano di recupero "dev'essere redatto secondo la vigente legislazione urbanistica nazionale", programmando "il risanamento conservativo da attuarsi mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario...".

Il Pua per l'ambito 2 del Prg di Meta, non soltanto persegue le finalità indicate nel Prg, ma resta coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione espressi dal Put e conforme a esso.

Va precisato che il piano esecutivo mira a ripristinare, nella parte dimensionalmente più significativa del centro storico di Meta, le condizioni preesistenti all'anno 1955 che il Put individua come soglia temporale limite per la perimetrazione dell'edificato storico e per le disposizioni di tutela ad esso riferite.

Per questo motivo, e solo attraverso una disciplina di dettaglio che approfondisca lo stato e la qualità del patrimonio edilizio "fabbricato per fabbricato" effettuata in occasione delle indagini svolte per l'anagrafe edilizia e successivamente verificate nel corso delle indagini preliminari alla redazione del Pua, resta possibile introdurre le categorie d'intervento come definite dalla normativa statale e regionale e precisate dal Regolamento edilizio, integrando le modalità previste dal Tit. IV della legge regionale, all'interno delle singole categorie "a) manutenzione ordinaria", "b) manutenzione straordinaria," "c) restauro e risanamento conservativo" con le ulteriori modalità definite dalla *vigente legislazione urbanistica nazionale*.

A tali categorie sono integrate le nuove categorie "d) ristrutturazione edilizia", e la "e) nuova costruzione" con l'esclusivo fine di recuperare l'assetto urbanistico della città storica nella sua conformazione precedente al 1955. Le nuove categorie non rappresentano modalità derogatorie o elusive dei criteri di tutela sanciti dal Put, ma piuttosto la concreta applicazione del metodo descritto nel citato "Allegato alla Parte VI/A" della Relazione costitutiva del Put, finalizzato al restauro urbanistico del centro storico di Meta.

Gli interventi previsti sono dunque regolati dalla normativa tipologica riportata nelle norme attuative, riferita alla classificazione dei tipi individuata nel citato "Allegato alla Parte VI/A", integrata da ulteriori specifiche tipologie.

Con il Pua è stata infatti operata la "*classificazione tipologica degli organismi edilizi e delle relative possibilità di intervento*" strutturata come indicato nel predetto Allegato e così come di seguito precisata.

• unità edilizie speciali:

- di tipo 1 (ES1), formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, generalmente di proprietà pubblica, costituenti "*Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale*";
- di tipo 2 (ES2), formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, generalmente di proprietà privata, anch'esse costituenti "*Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di*

particolare valore storico artistico e ambientale”;

- unità edilizie di base formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale:
 - di tipo 1 (EB1), costituenti “*Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell’edificio nel tempo*”;
 - di tipo 2 (EB2), costituenti “*Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali*”;
 - di tipo 3 (EB3), costituenti “*Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante*”;
 - di tipo 4 (EB4), costituenti “*Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche*”;
- unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS) costituite da “*Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni*”;
- unità di spazio aperto pubbliche (SPU) , costituite dalle *Aree inedificate pubbliche e quelle destinate alle piazze e alla viabilità*;
- unità di spazio aperto private (SPR) , costituite dalle *Aree inedificate private pertinenziali e complementari alle unità edilizie*.

E’ utile raffrontare le predette tipologie con quelle indicate dal Put che sono:

1. “*Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale*” (tipologia tradotta nei tipi ES1 e ES2);
2. “*Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell’edificio nel tempo*” (tipologia tradotta nel tipo EB1);
3. “*Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali*” (tipologia tradotta nel tipo EB2);
4. “*Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante*” (tipologia tradotta nel tipo EB3);
5. “*Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche*” (tipologia tradotta nel tipo EB4).

In particolare, il Pua individua due macrocategorie tipologiche dell’edilizia esistente nelle quali a vario titolo sono comprese le cinque categorie individuate dal Put. Esse sono:

- le “*unità edilizie speciali*”, formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, di proprietà pubblica, o prevalentemente per funzioni residenziali generalmente di proprietà privata;
- le “*unità edilizie di base*”, formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni residenziali, generalmente di proprietà privata.

In riferimento a tutte le sopra enucleate categorie, il Pua elenca all’art. 6 una serie di interventi ammissibili in ogni ipotesi di classificazione, specificandone le modalità attuative. Esse riguardano i seguenti temi:

- recupero dei sottotetti;
- ascensori;
- barriere architettoniche;
- frazionamento e accorpamento;
- vetrine
- impianti tecnologici e igienico-sanitari;
- opere di sicurezza;
- soppalchi;

- superfetazioni in copertura;
- parapetti su solai di copertura;
- lucernari su terrazze;
- volumi per impianti tecnologici;
- modifica delle bucatore sui prospetti del piano ultimo;
- elementi di arredo.

Tali casistiche di trasformazione prevedono particolari specificazioni a garanzia della qualità degli interventi all'interno delle disposizioni della disciplina dei tipi.

Le disposizioni riguardanti i tipi: le trasformazioni e gli usi compatibili del patrimonio edilizio

Si è detto, in premessa, dell'individuazione delle due macrocategorie delle Unità edilizie speciali e delle Unità edilizie di base. Nel seguito più specificamente si definiscono i criteri per l'intervento e l'uso sul patrimonio edilizio esistente, che risultano compatibili con le singole categorie tipologiche individuate.

Le “unità edilizie speciali” comprendono gli “*Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale*”. La normativa del Pua distingue all'interno di esse le *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)*, utilizzate prevalentemente per funzioni collettive, generalmente di proprietà pubblica, rispetto alle *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)*, utilizzate prevalentemente per funzioni residenziali, generalmente di proprietà privata.

Le trasformazioni consentite comprendono, oltre gli interventi di manutenzione e restauro, generalmente:

- il restauro degli elementi architettonici caratterizzanti,
- il consolidamento o la sostituzione parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto
- l'eliminazione delle superfetazioni,
- l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e delle opere di sicurezza;
- l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali distinguibili per forma e materiali.
- la modifica dell'assetto dei vani accessori;
- l'inserimento di collegamenti interni verticali;
- l'inserimento di soppalchi nei vani distinti dal vano unitario prevalente.

Le utilizzazioni compatibili, oltre quelle originarie, sono anch'esse distinte in funzione della specificità dei tipi edilizi, ovvero:

- per le unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1):
 - attrezzature di interesse comune religiose e culturali quali auditorium, sale per concerti, musei, esposizioni d'arte e d'artigianato;
 - sedi universitarie e di ricerca.
- per le unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2):
 - attrezzature a carattere culturale (quali a esempio musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, sanitario e assistenziale, scolastico;
 - ricettività collettiva;
 - al piano terra e ai piani superiori ad essi direttamente collegabili, attività artigianali con spazi espositivi e commerciali, esercizi commerciali al minuto, a condizione che siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia;
 - abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente o come tali storicamente consolidatisi;
 - sedi universitarie e di ricerca.

All' ***“Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo”***, la normativa del Pua attribuisce la definizione delle cosiddette ***“unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)”***. Per esse le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla valorizzazione degli elementi architettonici e al ripristino degli assetti alterati. Gli interventi saranno orientati alle seguenti finalità:

- recupero dell'impianto distributivo originario e del sistema dei collegamenti verticali;
- recupero dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici (scale, androni, atri, ballatoi, porticati ecc);
- recupero dei fronti esterni e interni;
- modifica di aperture per il recupero di assetti precedenti;
- recupero di ambienti interni;
- recupero degli spazi liberi (cortili, porticati, giardini e orti), compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi, con il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario;
- ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, documentate con apposita relazione storica.
- consolidamento, sostituzione di quanto non recuperabile, o ricostruzione di quanto distrutto, di murature portanti, solai e volte, tetti e terrazze, scale.
- eliminazione dei manufatti successivi al 1955 incongrui rispetto all'impianto originario, privi di interesse;
- inserimento di ascensori con riguardo agli elementi architettonici e decorativi;
- inserimento di soppalchi con premialità di superficie compensativa e proporzionale alle superfici sottratte a seguito di ripristini o adeguamenti;
- riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura, successivi al 1955, purché si consegua un assetto coerente, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della cubatura oggetto di riconfigurazione;
- inserimento di parapetti per la praticabilità di solai di copertura piani e torrioni scala;
- introduzione di collegamenti verticali dalle unità abitative all'ultimo livello alle terrazze in copertura;
- apertura di lucernari emergenti su terrazze piane;
- introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici;
- modifica delle dimensioni, sui prospetti esterni e interni, delle bucatore del piano ultimo quand'esso risulti diversificato dal prospetto dei sottostanti piani e con apparato decorativo semplificato.

Per le ***“unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)”*** le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti alla data di approvazione della presente disciplina, nonché:

- -strutture associative, uffici pubblici e centri culturali;
- - usi abitativi a piano terra quando l'accesso sia dalla corte o dal giardino;
- - attività artigianali al piano terra e ai piani primi ad essi collegati;
- - box auto ai piani terra e/o interrati.

Agli ***“Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali”***, la normativa del Pua attribuisce la definizione delle cosiddette ***“unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)”***. Per esse le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla valorizzazione degli elementi architettonici e al ripristino degli assetti alterati in analogia con il tipo EB1. Aggiuntivamente, per tale tipo la disciplina stabilisce la riconfigurazione anche volumetrica delle trasformazioni recenti legittime o legittimate, intendendosi per esse ogni manufatto, o parte di esso, successivo al 1955 che risulti incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario

dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Per le “*unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)*” le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti alla data di approvazione del Pua, nonché, in analogia al tipo EB1:

- - strutture associative, uffici pubblici e centri culturali;
- - usi abitativi a piano terra quando l'accesso sia dalla corte o dal giardino;
- - attività artigianali al piano terra e ai piani primi ad essi collegati;
- - box auto ai piani terra e/o interrati.

Sono riferibili alle “*unità edilizie di base di tipo 3 EB3*” le tipologie definite dal Put come “**Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante**”.

Si tratta delle unità residenziali o destinate ad altri usi, costruite o configurate anche dopo il 1955, risultanti da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1955 senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.

La norma individua tali tipi tra tutte quelle casistiche che possono definirsi effettivamente *coerenti* o che con accorti interventi di trasformazione *si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante*.

Essa stabilisce le modalità con le quali qualificare *coerenti con il tessuto edilizio circostante* gli stessi tipi edilizi. Ciò è possibile quando sussistono tutte le seguenti condizioni:

- a) l'unità edilizia è conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto che risultasse libero a tutto il 1955, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione senza sostituzione;
- b) l'unità edilizia avente i requisiti di cui alla lett. a) ha conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;
- c) l'unità edilizia ha conservato un preesistente sedime, o è stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre ha immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non hanno modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue.

La disciplina autorizza interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento volumetrico, sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti stabiliti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni consentite non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti dell'edilizia “coerente”, in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

L'intervento assicurerà la conservazione delle destinazioni d'uso preesistenti nel tipo e nella quantità.

Si è riferito che dall'intervento potrà ottenersi un incremento delle superfici preesistenti. Esse saranno finalizzate esclusivamente all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere, a nuove attività artigianali, o alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla demolizione senza ricostruzione in loco prescritta, come si vedrà più avanti, per gli “*Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche*”, successivamente disciplinati.

Le unità costituenti **“Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche”** individuate dal Pua come **“unità edilizie di base di tipo 4 (EB4)”** sono le unità configurate dopo il 1955 e incoerenti secondo i principi sopra descritti per le **“unità edilizie di base di tipo 3 EB3”** così come stabiliti all’art. 13, e con le seguenti specificazioni con le quali sono individuati quattro sottotipi:

edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante

sottotipo A - unità edilizia costruita dopo il 1955, legittima o legittimata, su suolo libero o su sedime di demolizione;

sottotipo B - unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1955 senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l’assetto o gli assetti storici precedenti;

strutture di carattere provvisorio

sottotipo C - unità edilizia costruita dopo il 1955 su suolo libero, di carattere precario, non legittimamente esistente, realizzata in origine per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimossa al cessare della necessità e che abbia invece assunto un carattere di permanenza;

strutture atipiche

sottotipo D - unità edilizia costruita dopo il 1955 di carattere precario, legittimata con provvedimento postumo di condono edilizio

Le trasformazioni ammesse per il tipo EB4 sono anch’esse riferibili ai sottotipi sopra elencati, e come di seguito descritte.

- *sottotipo A* - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione finalizzata al ripristino dell’impianto originario, ovvero demolizione con ricostruzione fuori sito, da localizzare in aree suscettibili di nuova edificazione (*unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni -RUS*, disciplinate all’art. 15), o di ampliamento volumetrico nei casi consentiti per le *unità edilizie di base di tipo 3 -EB3*, disciplinate all’art. 13 c. 3; le trasformazioni consentite comprendono quelle di cui all’art. 6, con esclusione di quelli previsti ai commi 2, 10 e 14 a). Restano invece esclusi quegli interventi (recupero abitativo dei sottotetti, inserimento di parapetti su solai piani di copertura, realizzazione di elementi di arredo esterno tipo tettoie) che tendono alla valorizzazione di immobili la cui permanenza resta ingiustificata sotto il profilo urbanistico.
- *sottotipo B* - interventi consentiti su tutte le unità edilizie (art. 6) nonché quelli di ristrutturazione edilizia sino all’ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull’assetto morfologico storico precedente al 1955 e tendenti al raggiungimento dei seguenti requisiti e condizioni:
 - a) recupero del preesistente sedime, delle originarie aree libere di pertinenza, dell’originario sistema di accesso dalla viabilità, con immissione sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza, del preesistente sistema di aderenze dei fronti o delle originarie distanze da altre unità edilizie contigue;
 - b) recupero degli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, e dell’altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa con altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, o di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4);
 - c) l’eventuale incremento delle superfici preesistenti sia finalizzato esclusivamente all’integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all’art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444, come disciplinate dall’art. 19 della presente normativa, o all’uso di nuove attività artigianali, oppure alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla

- demolizione senza ricostruzione di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4).
- *sottotipo C* - le trasformazioni consentite comprendono interventi di demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario. Restano pertanto esclusi gli interventi (generalmente ammessi su tutti i tipi edilizi) che tendono alla valorizzazione di immobili la cui permanenza resta ingiustificata sotto il profilo urbanistico.
- *sottotipo D* - le trasformazioni consentite comprendono gli interventi previsti per il sottotipo A, anche in tal caso restano esclusi gli interventi (generalmente ammessi su tutti i tipi edilizi) che tendono alla valorizzazione di immobili la cui permanenza resta ingiustificata sotto il profilo urbanistico.

Le utilizzazioni compatibili sono quelle preesistenti o con esse compatibili. Con eccezione del sottotipo C, sono pure previste le attività artigianali e le attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444 (come disciplinate dall'art. 19), sia di iniziativa pubblica che privata in regime di convenzione, a ulteriore copertura della carenza di dotazioni.

Il cambio di destinazione d'uso tra le utilizzazioni consentite dovrà garantire il rispetto delle quantità massime per la residenza e le attività terziarie prescritte dalla disciplina paesaggistica e territoriale vigente.

Per le categorie previste dal Pua che integrano quelle del Put, la norma introduce nuove possibilità finalizzate esclusivamente al riassetto del tessuto urbanistico "fotografato" al 1955.

I residui di unità edilizie preesistenti ovvero le aree libere per crollo o demolizione, recente o meno sono classificati dal Pua come "*unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)*"

Per esse la disciplina dispone:

- ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario del tessuto urbano al 1955, la nuova edificazione mediante il ripristino filologico. In assenza di documentazione che dimostri la preesistenza, è ammessa la riedificazione nel rispetto del sedime originario e nei limiti di altezza risultante dalla media delle altezze delle unità edilizie immediatamente contigue entro le quali il sedime libero risulta compreso, purché antecedenti al 1955, ove le unità contigue siano classificate come speciali o siano successive al 1955, la media è calcolata con riferimento alle unità edilizie a esse immediatamente contigue, sempreché non successive al 1955;

- ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione sia incoerente sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente.

Le utilizzazioni compatibili sono finalizzate all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444 (art. 19), alla compensazione di volumi e superfici provenienti dai casi di demolizione senza ricostruzione (artt. 13 e 14), alle attività artigianali, nel limite del 30 % delle superfici utili complessive ammissibili.

Nel caso di sistemazione a raso è consentita la formazione di verde pubblico attrezzato o impianti per lo sport, senza volumi fuori terra o con strutture di servizio di carattere precario, nonché di parcheggi a raso o interrati.

Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione della presente disciplina, ove non sia intervenuta la proposta per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 2 o almeno il preprogetto di cui al comma 4, i sedimi interessati sono destinati alle attrezzature pubbliche previste dal Dm 2 aprile 1968 n.1444 (art. 19), o di interesse territoriale anche di iniziativa privata subordinate alla stipula di idonea convenzione.

Il Piano intende inoltre disciplinare in maniera esaustiva le trasformazioni e gli usi degli spazi aperti, sia di proprietà pubblica che privata.

Le *unità di spazio aperto pubbliche (SPU)* comprendono le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, inclusi i manufatti costitutivi e perimetrali. Per esse è prevista la conservazione della giacitura e dimensioni della maglia

insediativa e dei tracciati viari, escludendo le modifiche non compatibili con la conformazione del tessuto storico. E' ammessa la realizzazione di parcheggi a raso e interrati, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di arredo urbano, edicole e chioschi. Sono ammesse le trasformazioni tendenti al ripristino di assetti originari alterati in occasione delle nuove costruzioni ammesse per il ripristino del tessuto urbanistico precedente al 1955, purchè assicurino soluzioni organiche degli spazi aperti compatibili anche con il pubblico interesse.

Le unità di spazio aperte pubbliche (SPU) comprendono anche ogni altro spazio connettivo delle unità di spazio delimitate. In tal caso, sono ammesse la sistemazione a verde, la realizzazione di parcheggi a raso e interrati, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di arredo urbano, edicole e chioschi, con il mantenimento di giacitura e dimensioni dei tracciati viari ed in generale le attrezzature di cui al D.M. 1444/68 ed alla normativa regionale.

Le unità di spazio aperte private (SPR) sono le aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie e sono distinte in:

- a) giardini, orti e spazi pavimentati, ovvero le aree usate come coltivo urbano o giardini ornamentali che abbiano concorso alla formazione di unità edilizie;
- b) spazi residuali dell'originaria morfologia, , ovvero le aree residuali di processi di edificazione, a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, frammenti urbani dei costoni, o connettiva delle unità edilizie;
- c) chioschi pavimentati o chioschi/giardino. ovvero spazi interclusi, generalmente porticati, pavimentati, o sistemati a verde.

La normativa consente interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, nonché al ripristino di giardini dismessi, degli elementi architettonici caratterizzanti (pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra ecc), all'eliminazione delle superfetazioni e alla sistemazione a verde ornamentale, con eventuale limitata integrazione di pavimentazioni impermeabili (non superiore al 30% dell'area ed ai 50 mq), tettoie, piscine (nel limite del 20 % dell'area e dei 50 mq), con l'integrazione ulteriore di elementi di arredo (pensiline, gazebo, grillages, pergolati).

Le utilizzazioni compatibili per le unità di cui alle lett a) e b) sono quelle agricole e ornamentale, a verde pubblico o a uso pubblico.

Le utilizzazioni compatibili per le unità di cui alla lett. c) sono quelle a verde, pubblico o a uso pubblico, complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale di appartenenza, con esclusione di arredi e attrezzature anche di tipo mobile. E' ammessa l'utilizzazione a parcheggi a raso delle superfici pavimentate, senza alcuna loro modificazione.

Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra quelle consentite, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni ammesse. Tali interventi, inoltre, qualora le utilizzazioni prescritte comportino l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte di soggetti pubblici, non devono in alcun caso comportare addizioni volumetriche né di superfici. Più consistenti interventi restano ammessi se congiunti alla modifica delle utilizzazioni in atto con altre compatibili, secondo la disciplina stabilita dal Pua.

Un particolare discorso occorre fare per quello che riguarda la disciplina per il cambio della destinazione d'uso degli immobili, in ragione delle limitazioni poste dalla legge regionale 35/87 per gli usi terziari e per quelli residenziali, le cui quantità limite, a Meta, sarebbero già sature.

Va tuttavia evidenziato che dall'anagrafe edilizia allegata al prg emergono dati che contrastano in parte tale lettura, resa in sede di approvazione del prg, da parte della Provincia di Napoli.

Se per le attività terziarie l'anagrafe dimostra che il limite di 3 mq per abitante è già ampiamente saturato con le attività esistenti (determinando l'impossibilità di assentire nuove utilizzazioni a fini terziari, ovvero per "commercio, uffici, tempo libero, turismo etc."), altro discorso vale per il residenziale per il quale l'amministrazione provinciale nell'approvare il prg stralcio il dato riguardante il fabbisogno abitativo derivante dall'indice di affollamento, azzerando il dato che

derivava dall'anagrafe ed escludendo pertanto la possibilità di realizzare edilizia residenziale e di consentire il cambio d'uso a vantaggio della residenza sull'intero territorio.

L'anagrafe rilevava infatti 1680 vani sovraffollati sull'intero territorio, occupati da 2528 abitanti. L'ambito di nostro interesse è sicuramente interessato più d'ogni altra parte del territorio di Meta dal fenomeno del sovraffollamento. Può infatti valutarsi con sicura approssimazione che il 40 % circa del fenomeno e del relativo dato siano concentrati all'interno dell'area che comprende l'ambito 2 perimetrato dal Prg e oggetto del Pua.

Tuttavia, la contratta lettura della norma è causa della limitazione che lo stesso pua deve automaticamente registrare, escludendo le nuove utilizzazioni residenziali.

Ma proprio attraverso una norma di dettaglio, tipica dello strumento attuativo particolareggiato, risulta possibile gestire, in ogni caso, il cambio d'uso attraverso la metodologia individuata dall'art. 18 della normativa, nel rispetto delle limitazioni indicate nella legge regionale.

La normativa del Pua, infatti, definisce in maniera particolareggiata le differenti tipologie di utilizzazione, individuando 5 categorie nelle quali sono specificate le funzioni tra loro omologhe.

Esse sono:

- a) abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche (quali a esempio monasteri, seminari) e abitazioni collettive (quali a esempio collegi, orfanotrofi, studentati, case di riposo, case di accoglienza, residenze sociali); attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni (quali a esempio sportelli bancari, agenzie assicurative, ambulatori medici), studi professionali, e attività similari (quali a esempio autorimesse e box auto, depositi a servizio delle abitazioni o delle attività commerciali);
- b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio;
- c) attività terziarie per la produzione di servizi (quali a esempio strutture direzionali, culturali, sanitarie, per la formazione superiore, sportive, commerciali per la media e grande distribuzione o all'ingrosso, compatibili con il vigente strumento di disciplina delle attività commerciali) e relative funzioni di servizio;
- d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio;
- e) attività ricettive e relative funzioni di servizio.

L'articolo consente il mutamento di destinazione d'uso quando determini mutamento dalla categoria b) alla categoria d) e viceversa, nonché dalla categoria c) alla categoria e) e viceversa, ovvero in tutti i casi in cui non trovi applicazione la limitazione degli articoli 9 e 10 del Put.

Per rispettare invece il dispositivo regionale, limitazioni vengono poste invece per gli ulteriori casi di mutamento di destinazione d'uso, consentendo il mutamento con i seguenti limiti:

- 3.1 - dalla categoria a) alla categoria b) e non viceversa;
- 3.2 - dalla categoria a) alla categoria c) e viceversa, ove bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici e alle condizioni che le abitazioni ricavate a piano terra non abbiano accesso diretto dalla strada;
- 3.3 - dalla categoria a) alla categoria d) e non viceversa;
- 3.4 - dalla categoria a) alla categoria e) e viceversa, ove bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici e alle condizioni che le abitazioni ricavate a piano terra non abbiano accesso diretto dalla strada;
- 3.5 - dalla categoria b) alla categoria c) e viceversa, ove bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;
- 3.6 - dalla categoria b) alla categoria e) e viceversa se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;
- 3.7 - dalla categoria c) alla categoria d) e viceversa se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;

L'innovazione contenuta nella norma riguarda, infatti, la possibilità di consentire il cambio di destinazione d'uso che riguardi anche destinazioni contingentate per effetto delle norme del Put.

L'ufficio comunale è chiamato a detenere un registro ove annotare le eventuali nuove disponibilità di funzioni derivanti dalle disponibilità manifestate nelle istanze pervenute di cambio di destinazione d'uso di segno opposto. In caso di indisponibilità l'ufficio si pronuncia definitivamente in maniera negativa decorsi 120 giorni dall'istanza.

Il predetto registro è reso accessibile al pubblico al fine di agevolare l'accoglimento delle istanze, garantendo la riservatezza dei soggetti iscritti.

La norma chiarisce pure i casi in cui non costituisce cambio di destinazione d'uso il mutamento di destinazione all'interno delle categorie, precisandone anche le limitazioni (art. 18 c. 9), tra queste garantendo il prevalente pubblico interesse a salvaguardare le vocazioni commerciali tipiche di alcune aree del centro storico (via Vocale, Via Caracciolo dalla Chiesa degli Angeli fino all'incrocio con Via E de Martino).

Per incrementare le dotazioni pubbliche, elevando così le quantità minime individuate dal prg, il mutamento di destinazione d'uso viene pure consentito quando a vantaggio delle funzioni inerenti a spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di iniziativa pubblica o privata di uso pubblico in presenza di convenzionamento con il Comune.

In tema di attrezzature per il quartiere, il pua privilegia l'iniziativa privata attraverso l'assoggettamento all'uso pubblico delle attrezzature, mediante la stipula con l'amministrazione comunale di apposita convenzione che ne disciplini l'uso e ne garantisca l'interesse pubblico.

La convenzione

L'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione del PUA2 stabilisce che la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 11 della Lr 27 giugno 1987 n. 35 possa avvenire su iniziativa dei privati, assicurando l'interesse pubblico attraverso una convenzione che ne fissi la modalità d'uso da parte dei residenti. A tal fine, il Proponente presenta al Sindaco un progetto preliminare per la realizzazione di un'attrezzatura ad uso pubblico. Il Servizio Urbanistica comunale ne accerta la conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale e a quello attuativo, in risposta alla domanda di standard urbanistici. Il Servizio LLPP ne accerta la rispondenza ai requisiti tecnici di norma adottati dal Comune per realizzazioni pubbliche di analoga tipologia.

Sulla base del progetto preliminare, con deliberazione di Giunta comunale è approvata la fattibilità urbanistica dell'intervento, e successivamente il progetto definitivo unitamente alla Convenzione, quale schema definitivo da sottoporre alle firme. Il Proponente si impegna a realizzare le opere nel rispetto della normativa dei lavori pubblici a proprie spese.

La mancata osservanza degli obblighi assunti con la Convenzione comporta l'applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg e al Pua.

Alla stipula della Convenzione, il Proponente presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

Le disposizioni riguardanti i parcheggi pertinenziali

Riguardo ai parcheggi pertinenziali, le norme del pua perfezionano le disposizioni generali stabilite dall'art. 26 delle norme attuative del prg, in considerazione della loro particolare ubicazione nel tessuto storico della città, introducendo ulteriori condizioni a garanzia di tutela dell'area e particolarmente per porre il centro storico di Meta al riparo da attività di speculazione immobiliare ed assicurando l'effettivo godimento di tale possibilità di trasformazione da parte dei residenti, prescrivendo:

- a) che l'istanza per loro realizzazione sia proposta dal proprietario dell'immobile oggetto della nuova destinazione, titolare di una o più unità abitative preventivamente

- individuate, presenti in un territorio compreso nel raggio di metri cento calcolato in linea d'aria tra i portoni di ingresso;
- b) che, ad integrazione dell'uso proprio o in alternativa a esso, il richiedente si impegni alla cessione dei posti auto proposti a proprietari di unità abitative preventivamente individuate, presenti in un territorio compreso nel raggio di metri cento calcolato in linea d'aria tra i portoni di ingresso, e con l'esplicito consenso dei proprietari delle medesime unità abitative;
 - c) che l'istanza che riguardi parcheggi interrati su suolo libero non preveda un numero superiore a nove posti auto, sia essi organizzati in stalli in autorimessa comune, precisamente individuati, e/o in box auto, della superficie netta massima, ciascuno, di quindici metri quadri;
 - d) che, in alternativa a quanto espresso al precedente punto c), l'istanza che riguardi parcheggi a raso, con eccezione dei parcheggi ad uso pubblico convenzionato, non preveda un numero superiore a venti posti auto, precisamente individuati, della superficie netta massima, ciascuno, di quindici metri quadri;
 - e) che, nei casi di cui al punto d), il progetto preveda l'integrazione di idonee piantumazioni finalizzate a mitigare l'impatto dell'intervento sul contesto storico e paesaggistico;
 - f) che la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali rispetti la normativa sovraordinata regionale (P.U.T).

La normativa di dettaglio individua specifiche disposizioni a tutela degli alberi esistenti nell'ambito 2, stabilendo che essi non possano essere abbattuti senza nullaosta dell'ufficio comunale, sulla base di certificazione agronomica attestante la pericolosità per la pubblica incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero in presenza di insopprimibili esigenze di ordine agronomico, fitosanitarie e di diradamento culturale.

La norma dispone tutti gli accorgimenti possibili per salvaguardare gli alberi nell'esecuzione di lavori, vietandone il danneggiamento del fusto, la capitozzatura delle branche principali, la ceduzione, in assenza di nulla osta rilasciato dall'ufficio comunale, sulla base di perizia agronomica che attesti la correttezza dell'intervento, la potatura fuori dai periodi indicati, il danneggiamento degli apparati radicali mediante trattamenti chimico-fisici, il tranciamento delle radici. Essa introduce disposizioni in occasione di lavori ai sottoservizi e puntualizza le sanzioni in caso di inottemperanza.

Il Pua definisce in normativa la modalità di esecuzione delle reti di sottoservizi e degli impianti tecnologici, disponendo che essi trovino sistemazione in appositi tracciati interrati lungo le strade comunali, fuori dai marciapiedi ove possibile.

Per la realizzazione delle opere interrate su suolo pubblico andranno preventivamente consultati i gestori delle reti per evitare interferenze tra le opere.

La norma stabilisce pure che la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive che prevedono l'installazione di antenne, anche satellitari, in tutti i casi di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia estesi all'intero fabbricato, stabilendo parametri e limitazioni per attenuarne l'impatto visivo.

Il recupero edilizio: gli interventi destinati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo compresi nel perimetro del piano

La demografia. L'ultimo dato Istat disponibile all'epoca della redazione del prg dava pari a 7.637 il numero degli abitanti di Meta alla fine del 1997, mentre alla fine del 1996 erano 7.577 e 7.392 al censimento del 1991. Nonostante i valori in crescita, l'analisi del movimento anagrafico evidenziava negli ultimi cinque anni una riduzione del tasso medio annuo di crescita totale, pari a 0,80 nel decennio 1981-1991, e al 1997 pari a 0,52. Si confermava la tendenza al progressivo rallentamento della crescita demografica dovuto in particolare alla riduzione del tasso di crescita naturale che negli ultimi cinque anni era stato pari a 0,31 (0,41 nel quinquennio precedente), con

un valore invece significativo di crescita sociale raddoppiata tra il 1996 e il 1997.

Di tendenza opposta il tasso di incremento medio annuo delle famiglie. Alla fine del 1996 le famiglie erano 2.615, mentre 2.410 nel 1991, con un incremento medio annuo dell' 1,7% nel quinquennio 1992-1996 (1,5% nel decennio 1981-1991 e 1,3% nel decennio ancora precedente). Tendenza che trova riscontro nell'evoluzione dei dati nazionali degli ultimi decenni e, anche se in misura più lieve, nelle aree meridionali inclusa la Campania e l'area napoletana, dove si assiste al crescente divario dell'andamento della popolazione e del numero di famiglie, al punto che il ritmo annuo di crescita di queste ultime è anche sette volte superiore a quello dei residenti.

I fenomeni dell'invecchiamento della popolazione, dei ridotti tassi di natalità, dell'aumentato peso della popolazione in età adulta e dell'evoluzione delle tipologie familiari hanno un impatto diretto anche sul dimensionamento dei piani e sulle modalità d'uso del patrimonio abitativo.

Il primo effetto è la progressiva riduzione delle dimensioni medie delle famiglie, che a Meta ha raggiunto il valore di 2,9 a fine 1996: era 3,1 nel 1991. Se si proietta il tasso medio di variazione degli ultimi cinque anni si può stimare che al 2006 la dimensione media delle famiglie sarà pari a 2,5 e che il conseguente incremento del numero delle famiglie sarà pari a 500 famiglie in più rispetto al 1996. E' una crescita rilevante che mette in crisi le previsioni di fabbisogno abitativo che il Put prescrive di effettuare esclusivamente in termini di abitanti e di stanze, e non di famiglie e di alloggi. E' evidente infatti che si realizzeranno a Meta nei prossimi anni condizioni insostenibili di coabitazione e di sovraffollamento che potrebbero trovare soluzione solo con politiche di programmazione e di pianificazione a scala comprensoriale.

Il fenomeno resta intanto contrastabile attraverso la scelta operata attraverso il Pua di offrire la possibilità di frazionare gli immobili, consentendo in tal modo di incrementare il numero di unità abitative per far fronte così al mutato fabbisogno, pure senza incremento del numero di utenti.

Il patrimonio abitativo. A Meta lo stock edilizio è cresciuto nel decennio 1981-1991 di poco più del 15% per un totale di 2.790 abitazioni. Una crescita inferiore a quella della media dei comuni dell'area che è stata pari al 19%. L'anagrafe edilizia fornisce dati, pur se al 1998, più ricchi rispetto a quelli Istat.

I risultati dell'anagrafe edilizia segnalano la presenza di 3.020 unità abitative in complesso, con un incremento di 230 rispetto al 1991: circa 38 nuovi alloggi ogni anno negli ultimi sei anni, in media con il ritmo del precedente decennio intercensuario. Procedendo nel confronto in considerazione della diversità dei criteri di rilevazione, sono stati censiti 11.747 vani abitabili in complesso, 370 in più (pari al 3,2%) rispetto al totale delle stanze calcolato nel 1991, corrispondente a 11.377. Dunque un incremento di alloggi molto superiore a quello dei vani (8,2% contro 3,2%), con la conseguente riduzione della dimensione media degli alloggi fino a 3,9 vani per alloggio.

Il fenomeno è legato all'attività edilizia post terremoto del 1980 in applicazione della l. 219/81. In effetti, l'attività di ricostruzione e ristrutturazione ha comportato un incremento delle unità edilizie originarie. L'operazione è stata agevolata dal fatto che a Meta prevale l'edilizia storica (il 55% del patrimonio immobiliare esistente è stato costruito prima del 1945). Tutto ciò ha determinato la modifica radicale delle unità tipologiche originarie e un aumento della densità e del carico urbanistico. Questa pratica ha comportato un peggioramento del patrimonio abitativo che, come si vede da dati Istat, presentava dimensioni più confortevoli rispetto al resto dell'area, tanto che ogni famiglia aveva a disposizione in media 1,3 stanze e 27,7 mq procapite, mentre i dati provinciali corrispondono a 1,1 e a 24,5.

Dall'anagrafe edilizia risulta che gli occupanti permanenti, 7.288, sono inferiori sia agli abitanti risultanti all'anagrafe comunale al 31 dicembre del 1996, 7.577, sia a quelli del censimento Istat del 1991, 7.392. Diminuiscono, in controtendenza rispetto al decennio precedente, le abitazioni occupate e ancora di più i vani occupati mentre aumenta l'affollamento, tanto che più di un terzo (il 35%) degli abitanti vive in condizioni di sovraffollamento.

Il dato dell'anagrafe edilizia sulle condizioni di sovraffollamento mostra valori preoccupanti per una parte della popolazione. Quasi un vano ogni cinque tra quelli occupati risulta abitato in media da più di 1,5 persone. La schedatura eseguita con l'anagrafe edilizia consente di localizzare esattamente queste condizioni: sono gli edifici dell'intervento pubblico di casa Lauro, ma anche l'edificato dell'area centrale, soprattutto verso monte. Al fine di risolvere almeno le situazioni più gravi il prg fornisce l'elenco degli alloggi nei quali si è riscontrato un affollamento superiore a 1,5

ab/vano.

Infine, le unità abitative non occupate (735) risultano in aumento sia in valori assoluti che in percentuale rispetto ai dati Istat del 1991 (409) e, ovviamente, in aumento sono anche i vani non occupati, da 1.679 a 2.597. La consistenza del patrimonio edilizio inoccupato, che anche nell'anagrafe edilizia raggiunge valori percentuali al di sotto della media dell'area, è stata oggetto di ulteriori elaborazioni sulla base dei dati dell'anagrafe edilizia e dell'Istat. Il patrimonio abitativo non occupato è tale per diverse ragioni: residenza stagionale, inagibilità, ristrutturazione in corso, assenza dell'occupante per motivi di lavoro, in attesa di essere occupato, eccetera.

La quota dei vani utilizzati per vacanza, con riferimento Istat, copre più dei due terzi (71%) del patrimonio abitativo non occupato. In valore assoluto si tratta di 1.844 vani sui 2.597 censiti dall'anagrafe edilizia (e per essi si calcoleranno i relativi standard di attrezzature pubbliche come previsto dal comma 1 dell'art. 11 della legge regionale 35/1987). Si devono poi considerare i vani occupati da non residenti per motivi di studio o di lavoro, circa il 5% del totale, pari a 130 vani. I vani non occupati e allo stato attuale non disponibili per la residenza permanente sono quindi 1.974

Restano ancora 623 vani (2.597-1.974) che corrispondono al 24% del patrimonio non occupato. Dai dati dell'anagrafe è stato possibile individuare le unità abitative che risultano non occupate perché fisicamente inagibili (ad esempio edifici al rustico, in ristrutturazione, allo stato di rudere) che assommano a 408 vani. I sopralluoghi e le informazioni, relativamente alle unità edilizie in ristrutturazione, hanno portato a escludere un numero esiguo di ruderi non recuperabili a fini abitativi. Dei 326 vani restanti, 143 sono destinati dal piano, insieme alle aree di pertinenza, ad attrezzature pubbliche e computate nel relativo dimensionamento. Restano 183 vani che possono essere effettivamente recuperati all'uso residenziale permanente e contribuire al soddisfacimento del fabbisogno degli eventuali nuovi vani.

In definitiva, dei 623 vani non occupati, 215 sono da considerare potenzialmente utilizzabili direttamente e 183 attraverso interventi di recupero edilizio: in totale 398 vani possono essere stimati recuperabili all'uso residenziale permanente, fermo restando che una quota di essi deve considerarsi pertinente all'ineliminabile inoccupato "fisiologico".

Appare evidente come il frazionamento possa costituire una opportunità anche per alleviare il fenomeno del sovraffollamento rilevato con l'anagrafe edilizia, permettendo di colmare il dato, pur parzialmente, con quello proveniente dalle unità sottoutilizzate.

Proporzionamento del piano regolatore generale: vani residenziali

I criteri per il dimensionamento del Prg sono fissati dall'art. 9 della legge regionale 35/1987 che stabilisce il fabbisogno di nuove residenze come sommatoria di tre componenti: l'incremento demografico, la riduzione dell'indice di affollamento, la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti. Il Put prescrive che il fabbisogno dev'essere soddisfatto tenendo conto della quota relativa al recupero edilizio e di quella relativa all'edificazione in zona agricola. Il dimensionamento definitivo da Prg aggiorna i dati Istat, grazie ai dati definitivi dell'anagrafe edilizia.

Per quanto concerne l'incremento demografico, la disponibilità del dato stima la popolazione al 2008 in 7.789 abitanti (7.577 + 212 di incremento nel decennio calcolati secondo le prescrizioni del Put), mentre il dato al 2012 conta 7986 abitanti.

Per quanto concerne il fabbisogno relativo alla riduzione dell'indice di affollamento, i dati definitivi dell'anagrafe hanno confermato che l'affollamento medio risulta inferiore a un abitante a vano (0,8). Si è già detto che l'anagrafe edilizia ha rilevato però specifiche insostenibili situazioni di affollamento, anche superiori a 5 abitanti per vano, e che più di un terzo della popolazione vive in condizioni di sovraffollamento. L'anagrafe edilizia censisce e localizza le situazioni di disagio abitativo per sovraffollamento. Per ridurre almeno parte di queste condizioni ci limitiamo a considerare il fabbisogno necessario a eliminare il sovraffollamento "patologico", e cioè a partire da 2 ab/vano (il doppio dell'indice medio fissato dal Put). Condizioni di affollamento corrispondenti o superiori a 2 ab/vano sono state rilevate dall'anagrafe edilizia in 107 alloggi occupati da 519 abitanti, che generano un fabbisogno di 282 vani (calcolato come differenza fra i 519 abitanti e i 237 vani attualmente da essi occupati e riutilizzabili).

In effetti, sarebbe stato corretto calcolare un fabbisogno pari a quello necessario a eliminare tutte le condizioni di sovraffollamento superiori a 1 ab/vano, riducendolo poi a un terzo come prescritto dal Put. Dai dati dell'anagrafe edilizia risulta che 2.538 occupanti permanenti occupano 1.638 vani: la riduzione dell'indice di affollamento a 1 abitante per vano comporterebbe quindi un fabbisogno di 850 vani che, ridotto a un terzo, porterebbe la previsione a 283 vani, praticamente coincidenti con quella calcolata prima.

Si dovrebbe porre qui il problema dei limiti della legge 35/1987 che ignora il fabbisogno provocato dall'incremento del numero delle famiglie, di cui si è detto, e che assume come ipotesi-obiettivo un indice di affollamento (1 ab/vano) ormai quasi doppio di quello medio nazionale, e superiore anche a quello rilevato a Meta e nell'area. Pare però inutile formulare previsioni superiori a quelle espresse sopra in considerazione del fatto che la disponibilità di alloggi e di vani di cui si è già detto e le possibilità di nuova edificazione sono assolutamente esigue, non solo e non tanto per limiti di legge, ma per insormontabili esigenze di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio. I dati relativi alle possibilità di intervento (recupero e nuova edificazione) vanno peraltro considerati non incrementabili in futuro. Ma altra cosa risulterà intervenire sull'esistente attraverso l'incremento delle unità, a parità di vani, consentendo di dare risposta al fenomeno già all'interno dell'ambito oggetto della pianificazione esecutiva, attraverso la divisione, quando possibile, degli alloggi.

Per quanto concerne il fabbisogno derivante dalla sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, i dati emersi dall'anagrafe edilizia restano del tutto inapprezzabili.

Il calcolo definitivo del dimensionamento abitativo porta quindi a un fabbisogno complessivo (sommatoria delle tre componenti) calcolato sull'intero territorio, di 496 vani.

La valutazione del dato attuale lascia comprendere quanto esso tenda sempre più al valore di 2 del numero medio di componenti del nucleo familiare metese. Il dato diventa preoccupante in quanto il numero effettivo dei nuclei familiari diventa superiore al numero di alloggi censiti, paria a 3019 e soprattutto se si tiene conto che tal ultimo numero è solo teorico. Si è detto infatti, nel capitolo che precede, che 1974 sono i vani in realtà non disponibili per i residenti permanenti e ciò fa ancor più accrescere il divario, rendendo grave e reale il fenomeno del fabbisogno di alloggi per i metesi.

Come prescritto dal Put, il fabbisogno di vani residenziali dev'essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio ed è obiettivo del Pua, come già espresso, da conseguire attraverso l'ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente che porti il più possibile a saturare l'utilizzazione dei vani sottoutilizzati esistenti

Il recupero edilizio: la definizione dei servizi di interesse comune

Alle scelte per i servizi operate dal prg all'interno dell'ambito 2 oggetto della pianificazione di dettaglio, si aggiungono le potenziali iniziative offerte dal Pua. Esse non precludono l'intervento pubblico, ma il meccanismo dell'esproprio infatti non è metodo fondante per la realizzazione delle ulteriori dotazioni pubbliche. E' piuttosto affidata anche all'iniziativa privata la possibilità di individuare nelle attività consentite di interesse comune (quelle previste dal Dm 1444/68) nuove opportunità di sviluppo che assicurino al pubblico il giusto ritorno di interesse attraverso i regimi convenzionali stabiliti nella norma.

L'applicazione delle disposizioni relative ai singoli tipi edilizi consente, infatti, di prevedere, a regime, un incremento delle quantità di standard a disposizione degli abitanti che supera abbondantemente la quantità minima generale di 27 mq per abitante prescritta dal Put e, in particolare, quelle prescritte per l'istruzione materna e dell'obbligo (4,5 mq/ab), per le attrezzature di interesse comune (2 mq/ab), per il verde attrezzato e lo sport (18 mq/ab), per i parcheggi pubblici (2,5 mq/ab), nonché quella determinata per le attrezzature ricettive e dalle residenze stagionali nella misura di 15 mq ogni 20 mq di superficie utile lorda, per il verde, il gioco libero e lo sport (10 mq) per i parcheggi (3 mq), per le attrezzature di interesse comune (2 mq). Il detto incremento delle quantità di standard potrà essere determinato quantitativamente soltanto nel tempo, al consuntivo delle fasi attuative del piano, in quanto il pua fonda la sua attuazione pressoché esclusivamente attraverso l'intervento privato, non escludendo quello pubblico ma non

privilegiando tale meccanismo.

Il recupero edilizio: la definizione di nuove attrezzature e spazi per la produzione

Si vedrà nelle prescrizioni relative all'edilizia di base come il Piano preveda la possibilità di adattare edifici esistenti per nuovi spazi per attività artigianali e produttive compatibili che risultano peraltro non contingentate dal Put come le attività terziarie. Anche tale dato potrà essere valutato al consuntivo dell'attuazione del Pua.

Si comprende a questo punto quanto sia fondamentale governare il processo di aggiornamento dei dati inerenti la risposta ai fabbisogni di residenze e di attrezzature, nonché i dati relativi all'incremento degli spazi per la produzione, attraverso la sistematica raccolta delle informazioni che perverranno con la progressiva approvazione degli interventi di trasformazione e i mutamenti d'uso, inerenti tali destinazioni.

L'aggiornamento progressivo dei dati permetterà di fornire pure una reale situazione degli standard e delle dotazioni di spazi per la produzione, che rappresenteranno la base utile di lavoro in occasione dell'aggiornamento del prg, ovvero della redazione del Puc, stabilito dalla sopravvenuta Lr 16/2004, che consegnerà all'approvazione definitiva del Piano territoriale di coordinamento in via di adozione da parte della Provincia di Napoli.

L'accessibilità.

Il provvedimento di approvazione del Prg da parte della Provincia di Napoli stralciava dalle previsioni del piano il vettore meccanico posto nella ex cava individuato come sistema efficiente e funzionale per il collegamento con il centro storico. Il provvedimento conservava ugualmente la previsione nell'area della cava di un parcheggio di scambio, la cui connessione dovrà pertanto avvenire con il trasporto su gomma o in alternativa attraverso l'uso dei percorsi pedonali storici che pure raggiungono la strada statale, ivi compresa la via Olivari. Il sistema dei collegamenti pedonali diventa così lo strumento prevalente per la mobilità all'interno dell'ambito 2 e una programmazione dei trasporti pubblici locali potrebbe tuttavia essere resa complementare se non integrativa della pedonalizzazione da attuarsi preferibilmente con uno specifico piano di settore o con la relativa inclusione nel Puc, come peraltro ha stabilito la nuova legge urbanistica regionale.

Il sistema dei parcheggi atti a soddisfare il solo fabbisogno pertinenziale diventa pertanto fondamentale e la norma del Pua individua diffuse possibilità di trasformazione e utilizzazione di spazi per la sosta dei residenti, attraverso una disciplina che in ogni caso assicura il necessario rigore per il rispetto e la conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti nel rispetto dei luoghi tradizionali per storia, caratteristiche agrarie e naturalità.

Coordinamento con il Piano del colore

Il Piano del colore del comune di Meta è stato approvato ai sensi della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26. Il piano studia ed elabora un campionario del cromatismo, disciplinando gli interventi possibili sulle facciate degli edifici, esso regola i seguenti interventi sull'intero territorio comunale:

- a) intonaci e coloriture;*
- b) pulitura di materiali lapidei;*
- c) infissi, ivi comprese le persiane e altri tipi di serramenti;*
- d) elementi decorativi presenti sulle facciate degli edifici (arcate, lesene, paraste, cornici, marcapiani, capitelli, listelli, portali, mensole, colonne);*
- e) manti di copertura dei tetti, comignoli;*
- f) elementi impiantistici che aderiscono alla facciata e ne deturpano l'aspetto;*
- g) paramenti a faccia vista in pietra, mattoni, tufo, marmo, ecc.;*
- h) ogni altro elemento che interagisce con il disegno delle superfici esterne dei fabbricati.*⁶

Gli interventi sopra elencati restano quindi regolamentati anche sull'area disciplinata dalle norme del Pua. La disciplina ivi prevista dovrà essere pertanto intesa come integrativa e complementare di quella fissata dal Piano di Recupero.

Le caratteristiche fisiche dell'ambito

Meta si estende su una superficie di circa 2,5 km², che comprende una costa di oltre 800 metri di litorale, e le zone montuose della frazione di Alberi, il monte Vico Alvano a sud est, di 642 metri, e parte dei monti Camaldoli ed è chiuso a sud dalla profonda fossa del rio Lavinola.

La tradizione popolare vede Meta divisa in due parti distinte: Meta "e' coppa" e Meta "e' vascio"; la prima comprende Alberi e la zona interna del paese; la seconda è invece composta dalla zona antistante la costa.

La parte che interessata da questo strumento urbanistico è una zona intermedia di Meta, tra quella "e' vascio" e quella "e' coppa", perché corrisponde all'edificato interno quindi quella tra le due zone che vanno dalla costa fino al santuario della Madonna del Lauro. Più specificamente il Pue 2 corrisponde al nucleo di edificato storico più esteso del comune che si trova nel pianoro affacciato sul mare all'altezza di 60 m da questo. Il territorio risulta quasi pianeggiante e tende a salire verso l'emiciclo dei versanti nord-occidentali dei monti.

Il raccordo tra il settore collinare e quello di piana avviene attraverso una fascia pedemontana, di acclività variabile tra 15 e 35 gradi. Il terreno è formato da detrito di falda frammisto a prodotti piroclastici a diverso grado di rimaneggiamento.

Il pianoro è caratterizzato da una morfologia dolce, regolare, interrotta dalle profonde incisioni dei valloni che la solcano, tra le quali le più evidenti sono rio Lavinola e rio Madonna delle Grazie. La piana su cui si sviluppa Meta si trova su terreni di origine vulcanica, costituiti da una sequenza di piroclastiti incoerenti recenti che poggiano su una formazione tufacea, a sua volta sovrapposta a una successione vulcanoclastica antica.

Il territorio di Meta ha un valore unico dal punto di vista produttivo, ambientale ed estetico. Esso ha un microclima diverso da quello costiero campano ed è al riparo dai venti settentrionali grazie ai monti a nord ovest. Il suolo è fertile e drenante per via del notevole strato di materiale vulcanico presente.

In età greca e romana l'agricoltura era praticata ma non intensivamente in quanto i declivi attorno al pianoro non risultavano facilmente raggiungibili e coltivabili. Durante il medioevo le condizioni mutano: la costruzione di terrazzamenti lungo i fianchi dei colli offrono la possibilità di coltivare terreni fertili ma prima non praticabili. Questa tecnica ha creato i classici arboreti e orti tipici nelle località sorrentine. Questo tipo di coltivazione migliorava anche la sicurezza dei pendii, infatti attenuava il dilavamento, garantendo una gestione delle acque più agevole, governate dai canali, e diminuendone la velocità delle acque provenienti dal monte, garantendo pure maggior sicurezza agli insediamenti abitativi.

Nell'arboreto terrazzato della penisola sono da sempre coltivate due specie fondamentali: l'olivo e l'arancio, ma possiamo trovare anche altri agrumi, oltre che il noce e il nespolo. Gli arboreti di questo territorio non sono sempre dedicati ad un solo tipo di coltivazione, ma possono essere anche misti, laddove gli olivi sovrastano e proteggono gli agrumi nel livello inferiore.

Gli agrumeti sono diventati parte integrate del tessuto urbano con le coperture che aiutano a produrre arance tardive esaltando le caratteristiche peculiari del prodotto.

Nell'ultimo periodo il sistema di terrazzamenti è stato abbandonato, andando incontro a un progressivo degrado. La crisi dell'agricoltura è stata provocata dall'edificazione delle terre più fertili, dalla difficoltà d'uso delle prime macchine agricole sui terrazzamenti, che impediva lo sfruttamento ottimale del terreno, dall'aumento dei costi di manodopera e delle spese manutentive, sempre più ingenti.

Il mantenimento dei terrazzamenti non è solo una scelta produttiva, ma anche utile ad arginare il dissesto idrogeologico e assicurare la conservazione storica e ambientale del sito.

Incentivare le produzioni locali significa trasformare l'imprenditore agricolo in un manutentore del territorio, un gestore del paesaggio e conservatore della qualità ambientale, produttore di servizi ambientali a beneficio dell'intera comunità, portando maggior sicurezza all'abitato, attraverso una produzione agricola di prestigio.

Analisi socio-economica

La situazione socio-economica di Meta non si differenzia dal resto d'Italia, la popolazione conta 8.033 abitanti nel 2010 (dato ISTAT) con un numero di donne superiore al numero degli uomini, cioè si contano 3.795 residenti di sesso maschile (dato ISTAT) a fronte di 4.238 residenti di sesso femminile (dato ISTAT), con una popolazione in una flebile crescita o comunque una situazione di stazionaria tra mortalità, natalità e saldo migratorio. Nel 2008 il saldo totale era negativo perdendo 4 abitanti ma la differenza tra mortalità e natalità risultava positiva con 4 persone in più, arrivando ad una popolazione totale di 7.942 (dato ISTAT). Invece nel 2009 il saldo totale è stato nettamente positivo con 80 residenti in più e il rapporto di natalità ha portato ad un aumento di dieci cittadini in più, arrivando ad una popolazione totale di 8032 (dato ISTAT). Durante il 2010 l'afflusso di persone ha rallentato nettamente arrivando ad un saldo positivo di solo 6 persone e il rapporto di natalità è sceso a 5 persone in meno con una popolazione totale di 8.033 (dato ISTAT), quindi la popolazione residente è rimasta praticamente invariata (una persona in più). Analizzando la popolazione straniera, notiamo che nel 2010 erano 185 (dato ISTAT) di cui 32 (dato ISTAT) uomini e ben 153 (dato ISTAT) donne, e la maggior parte tra i 30 e i 40 anni (dato ISTAT). In tutta Meta le classi di età più numerose sono quelle tra i 34 e i 54 anni (dato ISTAT) con un picco di 160 persone di 43 anni (dato ISTAT), notiamo che i bambini tendono a diminuire con 78 (dato ISTAT) nati sia nel 2008 che nel 2009 e nel 2010 ne abbiamo solo 57 (dato ISTAT) nati.

Con riferimenti ai dati al 2010 forniti dall'Istat, sono presenti sul territorio del comune 28 attività industriali con 71 addetti pari al 6,58% della forza lavoro occupata, 140 attività di servizio con 250 addetti pari al 23,17% della forza lavoro occupata, altre 182 attività di servizio con 471 addetti pari al 43,65% della forza lavoro occupata e 30 attività amministrative con 287 addetti pari al 26,60% della forza lavoro occupata.

Risultano occupati complessivamente 1.079 abitanti, pari al 14,02%.

Si può notare che il paese ha una leggera crescita a livello di natalità e a livello di immigrazione in questi ultimi anni. Guardando il dato storico possiamo notare che dai 7.227 (dato relazione PRG) abitanti del 1861, fino ad arrivare ad inizio novecento si era registrato un calo della popolazione del 20%. Se invece guardiamo i dati degli ultimi 15 anni notiamo che nel 1995 7.531 (dato ISTAT) abitanti fino ad arrivare nel 2010 con 8.033 persone residenti, notiamo un aumento del 6% della popolazione presente in tutto il territorio comunale di Meta.

Nonostante questa crescita Meta non è coinvolta pienamente dal gran flusso di traffico di turisti e pendolari che passano per la penisola. Infatti abbiamo già notato che l'occupazione è molto bassa e anche il livello di offerta lavorativa presenti nel territorio comunale non raggiunge alti livelli. Meta è in oltre uno dei sito più affollato tra i comuni della penisola sorrentina con ben 37 ab/ha aumentato di ben 3 unità dal 1995.

Per quanto riguarda i turisti arrivano, ma visto che sia la statale che la ferrovia attraversano la parte alta del comune e anche in una porzione di territorio molto stretta, la maggior parte delle persone non si fermano, quindi non è frequentata dal turismo di passaggio, anche se nel periodo estivo la marina è molto popolata anche da bagnanti pendolari.

Ci sono 10 strutture di ricezione per turisti funzionanti nell'area presa in considerazione dal piano, sono strutture di vario tipo come il villaggio turistico, il B&B e l'hotel di vari livelli, queste strutture possono accogliere circa 500 persone, ma non sono aperte per tutto l'anno e nell'apprezza attuale non tutte e 10 le strutture risultano funzionanti o ancora attive nemmeno nei periodi estivi.

Per quanto riguarda il numero i turisti attratti annualmente possiamo basarci solo sui dati ISTAT e tratti da internet. Ultimamente i viaggi sono diminuiti in media del 20% in tutta Italia, anche se durante le vacanze natale-epifania del 2011 gli arrivi sono aumentati in tutta Italia del 8,7% (dato ISTAT). Nella totalità dei viaggi il 25,2 % (dato ISTAT 2010) hanno come destinazione il mezzogiorno d'Italia. I turisti totali attivati in Italia sono 43,7 milioni (dati del sito hostel.com 2010) quindi i turisti arrivati nel sud Italia sono 11 milioni. Facendo una proporzione tra la percentuale di arrivi e il flusso di turisti che pernottano nelle strutture turistiche nel meridione, a Meta dovrebbero arrivare una media di 450 turisti senza contare gli appartamenti affittati da privati, proprietari di seconda casa o turisti giornalieri. Alla luce di questi dati le strutture ricettive sono più che sufficienti se non abbondanti ad accogliere la media di turisti annuali.

Analisi storiche

Quello di Meta è un insediamento molto antico: infatti vi sono state trovate tracce di tombe sannite e italiote.

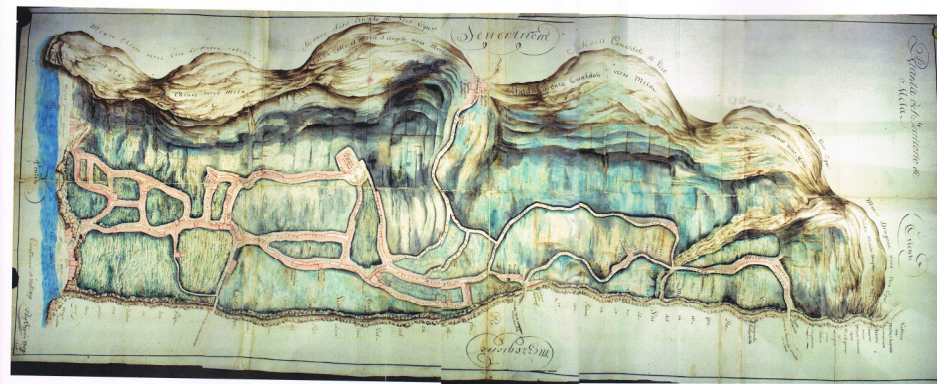
La costruzione di terrazzamenti nei fianchi della collina, la coltivazione del pianoro, la pesca, sono le attività alle quali erano dediti i greci, sfruttando le caratteristiche e le materie prime del posto ma senza costruire una nuova polis.

In età romana Meta appare come una piana con divisa con una centuriatio regolare dei campi coltivati. Il tratto Rio D'Arco-Sorrento fu attestato dalla Tavola Peutingeriana, quale unica via d'accesso alla penisola sorrentina era via Alberi, quindi passava per la forcella presente tra i due monti due circondano Meta, questa era una strada importante non solo perché era l'unica via d'accesso di terra alla penisola ma anche perché era la strada che da Sorrento andava al tempio di Minerva infatti si chiamava via Minervina.

Durante il Medioevo questa terra è stata sconvolta da varie invasioni barbariche, dopo è passato sotto il dominio del Dux \Campaniae di Napoli e nel 1271 lo stato sorrentino da Massa a Vico, facente parte della provincia di Principato Citeriore fu concesso in feudo al principe di Salerno, figlio di re Carlo.

Nel 1296 il feudo di Vico passava a Nicolò Pipino, genero di Sparano.

Dopo di che si inaspriscono i rapporti tra patrizi di Sorrento e gli abitanti dei casali fin che nel 1540 il territorio sorrentino, sempre facente parte della provincia di Principato Citeriore, si divideva nella città di Sorrento e nel Piano di Sorrento. Piano di Sorrento si divideva in 5 terziери cioè: Meta, S.Agostino, Carotto, Forma e Gangaro (poi Angora o Angri) e comprendeva i casali di S.Giovanni e Paolo, Migliaro, Trasaella, S.Liguoro, Mottola, Maranella, Savino, Cassano, Vocale, Ponte Maiuro, Gottola e Tralino. Il Parlamento di Sorrento, presieduto dal Governatore, era costituito da due Sindaci nobili e due Sindaci popolani, uno per Sorrento e l'altro per il Piano di Sorrento e da 16 consiglieri (8 patrizi e 8 per il popolo, di cui 4 di Sorrento e 4 per il Piano) .



Pianta dell'arch. Coppola del 1819

Nello stesso anno si edificavano tre torri in previsione della venuta dei pirati.

Nel 8 Gennaio 1808 Meta ottiene l'indipendenza da Sorrento e non verrà più rappresentata nel parlamento di Sorrento.

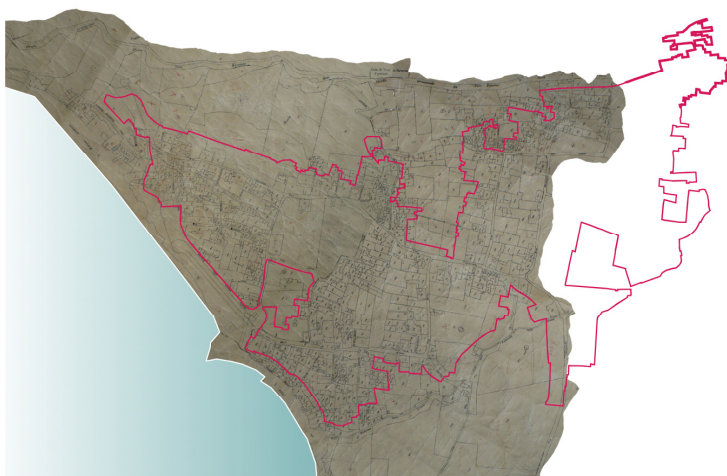
Per quanto riguarda il cantiere navale già durante la guerra tra Angioini ed Aragonesi, verso la fine del sec. XIV, sull'arenile di Meta si costruirono legni da guerra e tra il 1442 e il 1458, Re Alfonso D'Aragona continuò a commissionare galere per la propria flotta alle fabbriche di Alimuro. Nel 1650 lavoravano 256 persone all'interno del cantiere navale della marina di Alimuro e durante il 1783 vennero istituite le prime scuole nautiche. Durante l'ottocento il commercio era molto fiorente e il cantiere di Alimuro era fornito di ben 8 scali e un gran numero di lavoratori sia addetti al cantiere sia alla navigazione.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio durante il 1700 viene introdotta un nuovo tipo di abitazione chiamata casa palaziata caratterizzata da interessanti portali lavorati. E anche il patrimonio ecclesiastico si moltiplica e viene arricchito. La tipologia di questo palazzo e il patrimonio della chiesa è ben descritto qui di seguito:

Il rifiorire di classi, di attività produttive e soprattutto il flusso di capitali ad esso legato ha, intanto, portato nell'area metese ad una ventata di rinnovo urbano. L'edilizia residenziale vede apparire una nuova tipologia all'interno del suo schema evolutivo: la casa palaziata. Si assisteva ad un raddoppio del corpo di fabbrica principale. L'androne veniva ora collocato in una posizione centrale per dare all'organismo abitativo una impostazione simmetrica nella composizione della pianta dell'edificio. I paramenti esterni venivano abbelliti con lavori di stucco o in pietra. Molto caratteristici dell'edilizia settecentesca metese sono infatti i bellissimi portali in "pietra di Massa". Un'altra caratteristica di questo periodo è il rifiorire dell'edilizia religiosa. A Meta nel corso del settecento le chiese e le cappelle sono raddoppiate di numero senza contare anche in questo caso i diversi rifacimenti.¹³

L'inizio dell'ottocento porta grande ricchezza a Meta e vengono fatti grandi modifiche sia all'assetto viario che edilizio, grazie al commercio e il turismo.

Nel 1904 il Municipio di Meta concedeva Lire 12.000 e l'esenzione di alcuni dazi alla Società della Tranvia per la costruzione di una officina elettrica alla Marina di Alimuri. Inoltre si iniziava la costruzione di una stazione e della ferrovia della circonvesuviana nel paese.



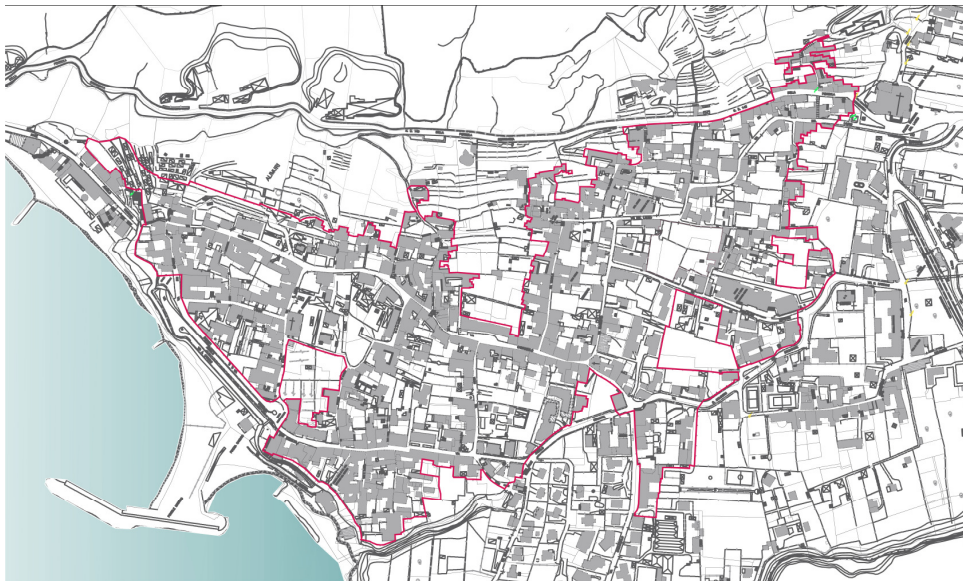
Schema con pianta catastale del 1936

Tale autonomia durò solo fino al periodo fascista; infatti nel 1927 questo comune si riunì alla città di Sorrento insieme ai comuni di Piano e di Sant'Angelo, formando un Comune unico, la "Grande Sorrento". Solo dopo la Seconda Guerra Mondiale nel 1946 questo paese tornò ad essere un comune con un'amministrazione indipendente.



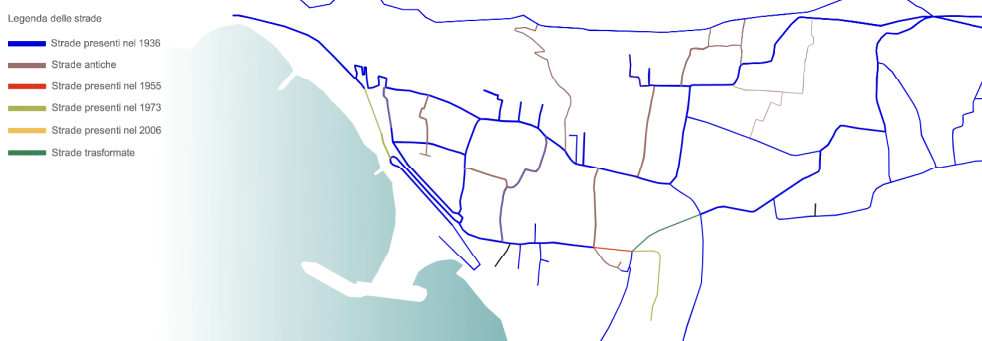
Schema con cartografia del 1955

Il PUE 2 comprende una parte di Meta che poco ha cambiato negli ultimi anni a parti alcune modifiche agli edifici esistenti e qualche edificio di nuova costruzione come evidenziato nelle tavole a7.1 e a7.2 ; in queste tavole possiamo notare lo sviluppo del patrimonio edilizio dal 1955 ad oggi. Infatti il PUE 2 comprende il nucleo storico più grande del paese, infatti è la parte più pianeggiante dove erano concentrati la maggior parte dei vecchi casali che già durante il 1600 e il 1700 vennero coinvolti nello sviluppo economico del paese. La fortuna economica portata dal commercio e dal cantiere navale porto grandi ricchezze a questa piccola Terziare ed i cittadini iniziarono a costruire nuove abitazioni per le nuove famiglie borghesi nate dal commercio e questo nuovo edificato riempì i campi coltivati tra i casali.



Schema con aerofotogrammetria del 2006

Tracciato Viario



Schema delle strade

Nella tavola a7.1 possiamo notare le rare variazioni avvenute nel sito oggetto del piano a livello viario dal catasto del 1936 ad oggi. Comunque come abbiamo già spiegato il tracciato viario e l'edificato risalgono attorno al 1600/1700 periodo di maggior splendore del paese e della costruzione del cantiere navale. Già nell'ottocento, durante il decennio di amministrazione francese, il fermento economico e produttivo di Meta si faceva notare e registrare con una ampia diversificazione di culture agricole (vino, agrumi, oliveti), pascoli di diversi tipi, un porto fiorente e la manifattura della seta.

Per quanto riguarda il tracciato viario odierno si è conservato così com'era all'inizio dell'Ottocento. Nel 1834 fu terminata la strada per Castellammare, l'attuale statale 145, che interrompe il secolare isolamento viario della costiera rispetto ai paesi dell'entroterra. Negli anni novanta dello stesso secolo terminarono i lavori per la realizzazione della Meta-Amalfi, la statale 163.

Al di là di queste opere, che coinvolsero marginalmente il tracciato viario del Comune, i principali sconvolgimenti avvennero nel Novecento, con la realizzazione della strada che dalla Basilica porta alla marina di Meta. Il trentacinquesimo sindaco di Meta, Angelo Cosenza, che resse l'amministrazione del Comune negli anni successivi alla seconda guerra mondiale, portò a termine molti lavori pubblici e tra questi la realizzazione della strada che da Piazza Santa Maria del Lauro porta alla stazione della Circumvesuviana (via Flavio Gioia) e l'allargamento dell'antica via Meta (in seguito intitolata via Angelo Cosenza), che conduce fino alla marina di Alimuri, attraverso il tunnel. Venne anche allargato il vico Nocelle, divenuto poi via Guglielmo Marconi"³.

Lo Stato di sezione risulta una fonte preziosa per la ricostruzione dell'asse viario dell'epoca anche se, in effetti, più che di strade bisogna parlare di zone o casali, con le loro caratteristiche denominazioni' ¹⁴. Lo stesso nome Meta, indicava un'area piuttosto ampia, circoscritta alla marina, alla strada di Meta e di dietro Meta.

Con questo documento, probabilmente per la prima volta, si iniziò a sistemare nei limiti di una strada le proprietà presenti nei diversi casali e quest'operazione ha generato confusione per alcuni proprietari che, nei vari documenti consultati, hanno un diverso domicilio¹¹⁵.

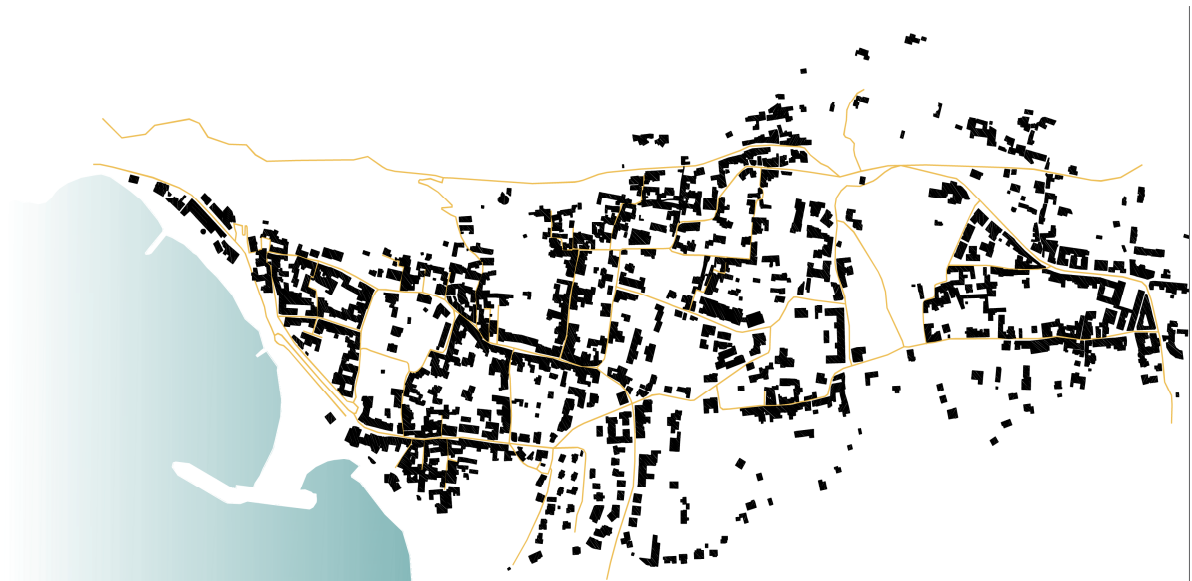
Inoltre, alcune strade interne ai "casali", non vengono indicate nella fonte catastale. E' il caso di vico S. Cristoforo, inserito nella zona di Lamma; di via Piscina o Piscinola, inserita nella zona Angelo Custode, indicata, però, nella pianta dell'architetto Coppola; di Via Nocelle inserita nella zona di Casa Miccio.

La pianta del Coppola dà preziose informazioni circa i confini del Terziere, i principali edifici ivi presenti e la denominazione delle strade, ma il tracciato viario in questa riportato è incompleto, perché il fine principale della pianta era l'indicazione dei confini del Terziere, per dimostrare che erano tali da

La ricognizione della zona "bassa" del Terziere venne completata percorrendo via dietro Meta, l'attuale via Eduardo de Martino, e le vie S. Lucia e



Schema delle strade e dell'abitato presente nel 1955



Schema delle strade e dell'abitato presente nel 2006

L'evoluzione del sistema abitativo

L'insediamento di Meta ha un'origine molto antica, come abbiamo già spiegato, ma nonostante tutto nell'insediamento si possono notare ancora i caratteri specifici e originari del costruito. Il paese si è formato attorno alla struttura viaria romana, che creava la rete dove si insediavano i nuovi casali e le coltivazioni. Infatti Meta non si è sviluppata attorno ad un centro ben definito ma, come già ben evidenziato nel capitolo del tacciato, si componeva di varie vie antiche dove insistevano varie attività commerciali e agricole. Nel corso del tempo le vie romane sono diventate dei fronti urbani e l'edificato è andato a riempire i terreni destinati alle colture, ma nonostante l'alta densità sono rimaste lungo le strade ad intramezzare l'edificato le tipiche strutture lignee degli agrumeti.

I nuclei o per meglio dire i casali attorno i quali si sviluppa l'edificato a partire dal XVI sec. sono: Alimuri, Vocale, Meta, Tralivi e Ponte Maggiore. Successivamente troviamo i centri di Botteghelle e casa Starita. La maggior parte del costruito risale al settecento come si può notare dallo stile decorativo e costruttivo degli edifici che hanno riempito gli spazi tra un casale e l'altro.

Le carte dell'epoca evidenzia uno sviluppo maggiore nella Meta che si affaccia verso il mare, si possono notare anche i cantieri navali, che oggi non più visibili, e il borgo marinari dove ora oggi si trova la marina. L'edificato storico di alto livello si concentrava verso il mare perché, come già

abbiamo notato, durante il settecento Meta era un grande centro marino e commerciale, dove potevamo trovare grandi capitani, marinai, commercianti e pescatori verso la marina e verso l'entroterra c'erano i contadini e produttori di seta.

I collegamenti tra i centri abitati e il fronte mare di Alimuro erano molto difficoltosi perchè il dislivello di cinquanta metri era percorribile tramite affascinanti e antichi percorsi che si arrampicano lungo la scogliera. Lo sviluppo maggiore si avrà con la rotabile a mare, costruita nel 1897, che ha cambiato tutti i rapporti tra i due siti (ora non più presente, ma è presente un'ascensore).

Nel corso dell'Ottocento si intensificano le infrastrutture e lo sviluppo. Infatti nel 1839 viene realizzata la strada statale Castellammare – Meta; nel 1865 la Meta – Sorrento – Massa; nel 1889 la Meta – Amalfi. In oltre nel 1948 viene realizzata la ferrovia Circonvesuviana Napoli – Sorrento. Durante gli anni cinquanta del novecento cambiano molte cose in paese. Si costruiscono dei ponti sul rio Lavinola e si ricopre il rivo di Santa Maria delle Grazie. Si modifica la marina, con la progressiva scomparsa del borgo marinaro e dei cantieri e parte la costruzione del pontile Morisco, che allora chiudeva il bacino verso la marina di Meta.

All' interno del centro abitato non vi furono grandi sconvolgimenti a livello di strade ma vennero allargate alcune vie per permettere il passaggio carraio e abbandonati alcuni percorsi antichi inutilizzati.

Il PUA è interessato da due antichi casali, cioè Vocale e Meta. Le trasformazioni recenti sono molto limitate ad alcuni edifici pubblici tipo la scuola media, l'ufficio locale marittimo ASL e alcune villette o piccoli condomini costruite tra gli anni cinquanta e settanta del novecento.

I tipi dell'insediamento e l'edificato storico

Lo studio tipologico ha evidenziato due insediamenti particolari, uno è il giardino degli aranci e l'altro sono le case in relazione alla terra murata.

I giardini hanno un'architettura antica e grandiosa, che completa la struttura della casa. I ripari degli agrumi sono impalcature di castagno che salgono in alto a sostegno di coperture, una volta in frascume di leccio e oggi di teli, che filtrano fino al 70 % della luce. Questi giardini si appoggiano sopra i terrazzamenti che salgono lungo il crinale della collina creando un paesaggio di giardini pensili.

Nel sud Italia la coltivazione dell'ulivo di origine greca e degli agrumi di origine araba, venivano chiamati giardini tout court perché avevano bisogno della protezione dal vento, queste protezioni creavano un'architettura particolare e caratterizzavano il paesaggio, com'è successo nella penisola sorrentina.

Il secondo tipo cioè la casa e la terra murata è sicuramente in relazione con il primo punto e deriva da una stretta corrispondenza dall'orografia del territorio e i tipi di abitato.

Si possono ancora leggere i terrazzamenti, i tagli orizzontali sul fianco della collina e l'abitato segue linee regolari perpendicolari lungo il terreno scosceso, questi percorsi verticali sono i tagli di drenaggio. La casa diventa il muro o meglio il contrafforte naturale dei coltivi e delle strade che fungono da torrenti che irragimentano il flusso delle acque.

Dove il dislivello si affievolisce l'edificio diventa la protezione su quattro alti della coltura, a volte questi manufatti sembrano privilegiare la facciata verso l'agrumeto che quella che affaccia verso la strada o il mare.

Verso la marina, il sistema è più denso. L'agrumeto è il vero connotato della residenza, è di per se volume eccellente e diventa il vero paesaggio o "concluso".

Nel comune di Meta i punti classici fondativi come percorsi, piazze, o luoghi religiosi sembrano passare in secondo piano in rispetto a quelli più incisivi della conformazione del suolo e degli usi che nel tempo hanno prodotto.

La descrizione del sistema del verde

Nel comune di Meta, ed anche nell'ambito interessato dal piano di recupero, il verde è molto presente. Infatti ha già affermato il PRG che per recuperare e restaurare il centro storico bisogna partire dal non costruito: la parte più salda, fondativa e consolidante dell'edificato, la sua anima più profonda.

Come prima abbiamo notato, i nuclei fondativi del paese vengono da casali che coltivavano la terra circostante e parte del costruito in epoche passate serviva per proteggere o terrazzare il terreno per essere coltivato. Negli ultimi decenni l'abbandono delle parti coltivate, e dei terrapieni che sostenevano il terreno ha portato ad un progressivo degrado del territorio, i terrapieni sono caduti in più punti e l'abbandono delle colture lasciano la terra incolta sotto l'effetto del dilavamento e dell'erosione, compromettendo anche la qualità e la conservazione delle parti costruite.

L'uso del suolo agricolo

All'interno del PUA 2 troviamo cinque tipi diversi di spazi verdi a fronte dei 13 tipi diversi di vegetazione presenti in tutto il territorio comunale. Questi tipi sono illustrati nella carta dell'uso agricolo dei suoli.

I cinque tipi sono:

-OM: Arboreto consociato con Olivo (strato superiore) ed agrumi (strato inferiore);

-AA : Agrumeto di frequente consociato con vite e con la presenza di individui sparsi di Olivo e di Noce;

-AM : Arboreto misto ad elevata complessità strutturale, con presenza di Oliveto e Noce nello strato superiore, agrumi e Vite in quello intermedio ed ortive nello strato basale;

-UG : Verde ornamentale;

-IA : Incolti e arboreti abbandonati.

La superficie di arboreti consociato con Olivo ed agrumi è di 3647,1 mq. Questo terreno possiamo descriverlo come :

le aree interessate dalla presenza di oliveti in fase di abbandono colturale, progressivamente colonizzati da abusi tipici della vegetazione mediterranea, Tra questi i più frequenti sono : Myrtus communis., Pistacia lentiscus, Ampelodesmos mauritanica ed Euphorbia dendroides. Essa è presente soprattutto sui versanti dei rilievi calcarei acclivi, a morfologia accidentata.¹⁵

Per quanto riguarda invece gli agrumeti occupano un territorio di 31413,18mq e viene descritto così :

L'agrumeto è una delle componenti che strutturano il paesaggio agrario di Meta. Esso è largamente presente sulle "terre murate", le terrazze più o meno ampie, attraversate da stradine incassate, che modellano il pianoro ignimbritico, Di particolare rilievo la peculiare tecnica agronomica adottata, basata sul ricorso a strutture di protezione, le "pagliarelle", stuoie di materiale vegetale – più di recente sostituzione da reti ombreggianti – collocate su pergolati costruiti con pali di castagno. Tali strutture hanno la funzione di proteggere gli agrumi dalle avversità atmosferiche e di far ritirare la maturazione del frutto verso epoche commercialmente più redditizie. I pali di castagno vengono anche utilizzati come tutori per le viti. Il sistema di allevamento è a pergola e/o a spalliera alta, con altezze variabili dai quattro metri fino agli otto metri, specialmente ai confini della proprietà. Talvolta nell'agrumeto sono presenti anche individui sparsi di olivo e noce, talvolta ciliegio, che

*occupa lo spazio aereo sovrastante agli agrumi.*¹⁶

L'arboreto misto, è un'area coltivata per fare frutti ma di diverse specie all'interno dello stesso appezzamento, che possono andare dagli alberi da frutto alle piante da orto. Questo sito occupa 26770,39mq del terreno coinvolto dal PUA.

*le aree con arboreto misto ad elevata complessità strutturale. In questo complesso agro-ecosistema, lo stato più elevato, costituito da piante d'alto fusto – olivo, noce, ciliegio – colonizza lo spazio aereo superiore, proteggendo le culture sottostanti. Lo strato intermedio è costituito da fruttiferi (agrumi, vite, drupacee, fico, nespolo), con un'elevata variabilità genetica dovuta alla conservazione di ecotipo tradizionali. Lo strato basale è di frequente occupato da colture ortive e tra queste di notevole interesse è “Pomodoro di Sorrento” , dalle inconfondibili tonalità rosa-violacee.*¹⁷

Verde ornamentale, che possono essere catalogati come i giardini sia pubblici che privati che non sono coltivati per fare frutto ma solo come verde da gioco o da svago. Questo tipo di area misura 22334,15 mq.

Incolto arboreto abbandonato, dove prima si trovava un giardino o una coltivazione e ora non se ne occupa più nessuno e la vegetazione spontanea autoctona ha preso il sopravvento sulle piante coltivate. Un area di 571,3 mq relativamente ridotta in relazione al resto delle aree verdi.

*L'unità comprende le aree incolte, carattere della presenza di popolamenti erbacei polifitici con composizione floraistica estremamente varia, con la presenza di specie erbacee appartenenti alle famiglie delle poaceae, asteraceae e fabaceae. Essa comprende anche arboreti abbandonati con presenza di rovo ed intrusioni di Ailanto e robinia.*¹⁸

Dopo un'analisi di tutti i tipi di vegetazione presente che coinvolgono il piano di recupero possiamo affermare che le aree verdi in generale coprono il 29,68 % del suolo cioè ci sono 84.736,12mq su un totale di 285.509,49mq. I siti non edificati all'interno del centro storico sono sufficienti ma si devono conservare intatti o ristrutturati, perché gli arboreti sono parte una essenziale della struttura del centro storico e solo la manutenzione continua del paesaggio garantisce la sicurezza statica degli edifici.

La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi. Gli spazi edificati

L'area occupata dal PUA2 presenta un edificato variegato e denso ma troviamo anche abbondanti parti di verde, molto interessanti perché non si trovano molto di frequente all'interno dei centri storici.

Il tessuto edilizio copre 109.338,61 mq di superficie, quindi il 38,30 % della area del PUA2. Come già accennato in precedenza la maggior parte dell'edificato storico si presenta lungo le vie principali, il resto, per la maggior parte di riempimento e di costruzione più recente, si colloca a riempimento nei terreni che prima erano giardini o parti coltivate. Quindi la nuova edificazione non produce più un fronte continuo come faceva l'edificato antico ma si presenta ad edifici singoli o a gruppo all'interno di un lotto, infatti per la maggior parte sono villette singole o parchi di condomini.

All'interno del centro storico troviamo anche una serie di altre strutture più o meno temporanee e utilizzate in vari modi. Il fenomeno più preoccupante sono le baracche create con materiale più o meno leggero e sono circa 2.993,19 mq , si presentano dietro l'edificato storico, all'interno a coprire le corti o singole all'interno dei lotti. Nel corso degli anni sono state usate in vari modi che va dal deposito, alla sala del ristorante, al garage fino al laboratorio dell'artigiano, molto spesso non sono denunciate e di conseguenza non a norma.

Il secondo fenomeno è quello delle tettoie e occupano circa 7982,19 mq della superficie del PUA2. In alcuni casi fanno parte dell'immagine classica della coltivazione di agrumi della penisola, quindi da normare e conservare come tale e in altri casi vanno in aiuto delle attività agricole del luogo, in altri casi la tettoia è una decorazione da giardino o poco più ma in altri casi viene presentata come

tettoia ma in realtà viene chiusa e usata in altri modi che divergono dal significato di tettoia. Per quanto riguarda le condizioni di conservazione dell'edificato sono in media buone, infatti 83,77 % degli edifici analizzati si trova in buone condizioni, poi abbiamo il 14,33 % in condizioni mediocri, il 0,97 % in condizioni cattive, il 0,32 % in condizioni pessime e il 0,62 % in costruzione. Come si può facilmente dedurre dalle percentuali le condizioni generali evidenziano quantità irrisorie di edifici in cattive o pessime condizioni, infatti in generale Meta si presenta come una città conservata e con edifici sicuri, infatti l'aspetto generale dell'edificato rendono la città molto bella e ordinata non dando al visitatore la solita immagine decadente delle città del meridione. Questo centro non dà nemmeno un'immagine di una città prettamente turistica, con la sua quantità rilevante di abitazioni abitate stabilmente e negozi di vicinato forniti, la presenza di pochi hotel e strutture ricettive a camere rinforzano questa percezione, anche se in alcuni tratti e per alcuni complessi di edifici (tipo condomini per appartamenti stagionali) è sicuramente una città per vacanze estive.

L'edificato presenta caratteristiche storiche molto evidenti evidenziate nelle schede di progetto e anche nelle tavole di analisi.

Nelle schede troviamo degli esempi molto interessanti di decorazioni sugli edifici e lungo le vie che caratterizzano l'edificato di Meta. I portoni sono sicuramente un elemento caratteristico della città e certamente da tutelare. Passeggiando per le vie del centro storico la prima cosa che si evidenzia sono proprio queste entrate monumentali agli edifici. Sono manufatti in pietra locale e ne troviamo di tutte le fogge e stili, principalmente ad arco a tutto sesto (ma anche ribassato o anche di altre tipologie), risalenti al 1600 con spalle decorate (o come lesena, colonna tortile o a conci) e la chiave di volta di solito riporta la data oppure il nome o stemma della famiglia. Questi portali raccontano molto della storia del luogo e la maggior parte sono anche perfettamente conservati. Da questo si può notare anche lo spirito degli abitanti a conservare questi antichi tesori che caratterizzano il paesaggio, la storia del paese e il passato delle sue famiglie.

Oltre ai portoni, nelle schede sono riportati alcuni esempi di balconi con i loro caratteristici sostegni in ghisa o in pietra, i cornicioni che coronano i palazzi più importanti, e varie modanature e decori superficiali in vari stili, fogge e materiali tra cui lo stucco, la pietra (più raramente) e le piastrelle in ceramica.

Un elemento importante evidenziato sia nelle tavole che nelle schede sono le edicole votive. Ve ne sono di vari stili e dimensioni, in alcuni casi si nota solo la forma nel muro anche se in realtà il manufatto è andato perduto. Queste edicole sono state realizzate per la maggior parte per esigenze di culto, ex-voto o per devozione. Di solito sono in muratura e stucco e a volte in pietra o con degli elementi in stucco, raramente in legno, il soggetto all'interno dell'edicola di solito è un'immagine o in affresco oppure un quadro (sia su tela o semplicemente su carta plastificata tipo santino), a volte però all'interno possiamo trovare anche dei bassorilievi ma si possono trovare anche delle statue in gesso o in pietra.

Un'altra cosa molto interessante a proposito di costruito all'interno del centro storico, sono i lavatoi e le fontane dei cortili, oggetti di alto livello di artigianato ma non decorativi, un tempo oggetto indispensabile per il funzionamento della casa e ora oggetti utilizzati o per innaffiare i fiori o rimasti solo per decorare il giardino o la corte ma comunque importanti per il loro fascino e fattura sicuramente da conservare e valorizzare.

Meta presenta anche degli edifici vincolati, sia edifici di culto che per le loro particolari attività e data di costruzione sono stati giustamente vincolati, e poi sono stati evidenziati anche altri palazzi che per le loro caratteristiche storico-artistiche li rendono edifici di pregio, quindi richiedono più protezione e valorizzazione degli altri.

La valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi. Gli spazi ineditati

Nel centro storico, spazi ineditati oltre le strade, i terreni ad uso agricolo e i giardini, sono destinati al verde ornamentale. Gli spazi liberi da edifici ma trasformati, nell'area analizzata del piano, sono costituiti dalle strade, i marciapiedi e i cortili. Ognuno di questi spazi si presenta in modi diversi e con diversi materiali.

La rete viaria all'interno di Meta è molto stratificata e antica. Sono vari i materiali usati per

la pavimentazione, ma quelle storicamente di grande valore si leggono ancora sulle strade d'origine romana o greca, in basoli di origine vulcanica, anche individuate in prg. Il PUA2 ha ben 12255,5 mq di vie pavimentate in basolato vesuviano grigio e compongono la maggior parte delle strade che insistono all'interno del centro dove si trovano gli edifici più antichi. Le strade costruite con questo materiale conferiscono un'immagine tradizionale per i centri della penisola e quindi verranno tutelate nel piano. Questa tipologia di pavimentazione stradale sarà sicuramente usata come esempio per un possibile sviluppo della pavimentazione della zona storica, andando a sostituire altri materiali incoerenti.

Il secondo modello tradizionale di pavimentazione viaria è sicuramente il sampietrino in pietra vesuviana, 573,66 mq. Tale materiale è presente in sole tre strade di quest'area ma è presente anche nella pavimentazione di alcuni marciapiedi di via Cosenza. Tra i modelli tradizionali troviamo una lastratura di pietra lavica ad *Opus Incertum* che occupa una superficie di 655,34 mq in due vie a nord dell'area, via Gradelle, vico Scarpati e via Casa Miccio. L'*Opus Incertum* in pietra calcarea è presente solo in un cortile di via Caracciolo, vicino a palazzo Cosenza.

Per quanto riguarda le strade anche all'interno del centro storico di Meta alcune sono in asfalto. Tuttavia praticità ed economia non rispecchiano le esigenze della tradizione della penisola per questo non sono particolarmente coerenti. Le vie asfaltate sono attorno al nucleo principale e quasi lo circondano, e alcuni limitati segmenti all'interno del centro.

Tra gli altri materiali che compongono gli spazi scoperti, troviamo piastrelle in cotto o gres porcellanato su alcuni marciapiedi. La pavimentazione in piastrelle è presente spesso su spazi privati, come davanti a negozi e condomini. Gres è invece visibile in alcuni tratti di marciapiede costruiti in tempi recenti a via A. Cosenza, a imitazione della pietra lavica. Risultano ordinati e più economici della pietra, creando soluzioni abbastanza coerenti con i materiali locali ed economica quindi ben tollerata e replicabile.

Altro materiale di frequente uso soprattutto per i marciapiedi, risultano essere i quadrotti in cemento, molto usati in un recente passato per la pavimentazione del bordo delle strade, perché molto economici, pratici da reperire e abbastanza duraturi. Attualmente risultano inadatti al ruolo e incoerenti con il materiale circostante.

Per quanto riguarda le corti e i cortili, i materiali variano dal battuto di cemento, alla terra battuta e a volte anche in asfalto. Nei cortili più antichi e curati però possiamo trovare anche pavimentazioni più caratteristiche e da tutelare come lastre di piperno, o in basoli in pietra vesuviana, o in sampietrini o come detto prima in *Opus Incertum* in pietra calcarea. Purtroppo non siamo riusciti a catalogare tutte le pavimentazioni delle corti e dei cortili ma comunque questo piano tende a tutelare e conservare integre le pavimentazioni storico-artistiche degli interni dei palazzi con le loro strutture storiche (pozzi, fontane, edicole, capitelli, altari votivi, panchine e ogni genere di arredo fisso presente negli spazi scoperti all'interno degli edifici).

L'area che trattiamo non è dotata di una vera e propria piazza o un sagrato davanti ad una chiesa, le dimensioni del paese e le strade quasi labirintiche non la consentano, in oltre le strade sono tutte carrabili anche se il traffico è molto scarso, ma sono state ricavate delle piccole piazzette esclusivamente pedonali con vasi di fiori ed aiuole in alcuni angoli di strada. Incontrarli è molto affascinante perché ti apre le strettissime vie e dà la possibilità agli abitanti di sostare all'aperto. Uno di questi spazi ricavati è il Casale, creatosi dalla costruzione arretrata di un edificio commerciale e residenziale in un agrumeto, l'arretramento ha ricavato uno spazio pavimentato davanti a dei negozi ora adornato con fioriere e una fontana. Altri spazi pavimentati e con verde ornamentale pubblico li troviamo lungo via del Lauro, spazi utili e preziosi per la vita sociale dei cittadini, attorno a questi luoghi di solito si formano una serie di piccole attività commerciali.

L'individuazione degli usi in atto

Il centro storico di Meta caratterizzato da vari usi, anche a seconda della posizione, ma si caratterizza soprattutto come centro residenziale.

L'uso degli spazi si sviluppa attorno un piccolo centro commerciale naturale localizzato nella piazza del Casale e contornato dalle parti residenziali, impegnando il 56,99 % della superficie dei piani terra, mentre le funzioni correlate al residenziale con garage e depositi, il 18,13%.

Le funzioni pubbliche e le attività sportive si trovano quasi tutte collocate lungo i confini del PUA2 (sono 4,87 % per il pubblico e 0,78 % per le attività sportive) , più precisamente gli edifici pubblici o che svolgono una funzione pubblica sono alcuni uffici del Comune all'interno del vecchio municipio, la struttura che contiene ASL e ufficio marittimo, una scuola elementare, una scuola media, e un istituto superiore privato.

Gli edifici che contengono commerciale e turistico sono il 18,75% della superficie dei piani terra. Piccoli nuclei commerciali naturali sono localizzati anche lungo via A. Cosenza, via del Lauro o la stessa statale della penisola sorrentina.

Altre attività commerciali e strutture per la ricezione turistica sono a via dei Cafiero e a via Caracciolo.

Nel centro storico di Meta troviamo bellissime cappelle che scorgiamo quasi all'improvviso all'interno del tessuto edilizio. Più precisamente sono 4 e rappresentano l'1% della superficie dell'attacco a terra. Edifici di culto ne troviamo all'incrocio di via Caracciolo con via Municipio, dedicato al Santo Angelo Custode, la chiesa dedicata alla Santa Maria Assunta in cielo in via Caracciolo, la SS. Annunziata che si trova a via dell'Olmo in posizione un po' diversa dagli altri edifici perché circondata da terra coltivata e non incastrata tra gli edifici. Una cappella è a via Vocale, dedicata a S. Maria del Lauro, singolare opera di architettura, con una volta affrescata che sovrasta la via pubblica, arricchita da stucchi e modanature barocche.

L'edificato risulta omogeneo e per la maggior parte residenziale con attività commerciali limitate ai negozi di vicinato e alcuni servizi turistici.

Allegato: schede tipologie