

Comune di Crispano

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico

1. LA STRUTTURA URBANA	3
1.1 EVOLUZIONE STORICA	3
1.2 LE TIPOLOGIE EDILIZIE.....	4
1.3 EDIFICI DI MEMORIA STORICA	11
1.4 RILEVANZA AMBIENTALE	13
2. CLASSIFICAZIONE ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	15
3. ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE DELLE UNITÀ EDILIZIE	22
4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	29
4.1 DEFINIZIONI.....	29
4.2 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI	29
5. REQUISITI TECNICO – QUALITATIVI	37
5.1 PRESCRIZIONI QUALITATIVE	37

I. LA STRUTTURA URBANA

I.1 EVOLUZIONE STORICA

La ricomposizione delle vicende storiche e delle ipotesi di sviluppo dell'insediamento di Crispano è da ricondurre alla ricerca di Bruno D'Errico per l'Istituto degli Studi Atellani¹.

A partire dall'XI secolo a.C., nelle terre della pianura campana, si sviluppò la civiltà degli Osci, una popolazione indoeuropea, sottomessi poi dai Sanniti; successivamente intorno al VI secolo a.C., questo territorio fu occupato dagli Etruschi che costituirono la città di Atella a cui appartenne Crispano per almeno 1400 anni.

Con la conquista della Campania da parte dei Romani, il territorio atellano fu colonizzato: la sua regolazione avvenne con la costruzione di un reticolo di strade ortogonali, affiancate da canali di scolo e delimitando grandi appezzamenti quadrati da suddividere tra più proprietari. Il sistema della *centuriatio* è leggibile nel territorio di Crispano, interessato dalla centuriazione *Acerrae-Atella I* risalente all'epoca di Augusto e la cui estensione andava in direzione est-ovest da Acerra a Sant'Antimo e in senso nord-sud da Orta di Atella a Secondigliano e Casoria.

Di tali insediamenti a Crispano si può ipotizzare la presenza di un villaggio o la distribuzione degli abitanti in fattorie signorili, tesi sostenuta dal toponimo stesso Crispano, *praedium* ossia fondo della *gens* Crispia².

D'altra parte la conformazione topografica del centro storico fa pensare allo sviluppo di un *vicus*, di un antico villaggio strutturato come una serie di case lungo un'unica strada. Le due ipotesi rimandano alla possibile coesistenza di una villa rustica di età imperiale con un *vicus* abitato da contadini ma non ci sono elementi che dimostrino tale deduzione.

La più antica citazione pervenuta di Crispano è dell'anno 936 d.C. in un atto notarile di permuta, per cui almeno dal X secolo d.C. abbiamo testimonianze dell'esistenza di Crispano. Dai dati forniti dal documento, si può desumere che intorno all'anno mille le campagne presentassero una fitta rete di piccoli insediamenti tra loro contigui.

Nel 1030, Crispano, con Caivano, Cardito e molti altri centri abitati passò nella zona di influenza di Aversa dai Normanni diventandone un casale, ossia un centro minore dipendente da Aversa ai fini fiscali e giurisdizionali.

Del XIII secolo sono pervenute testimonianze riguardo concessioni di beni posseduti in Crispano da parte di re a Cavalieri e di prestazioni feudali che gli abitanti dovevano. Nella seconda metà del XIII secolo, sotto il regno di Carlo d'Angiò, beni in Crispano furono concessi al cavaliere Simone de Argat e successivamente nel 1303 a Ruggero del Gaudio. Nel 1340 gli esecutori testamentali del principe Carlo, figlio di re Roberto d'Angiò, acquistarono vari beni in favore del monastero della certosa di San Martino

¹ La ricerca è stata presentata in occasione di un seminario e pubblicata nel volume *Atti dei seminari*. In cammino per le terre di Caivano e Crispano, a cura di Giacinto Libertini, Istituto di Studi Atellani

² AA.VV., Dizionario di toponomastica. Storia e significato dei nomi geografici italiani, UTET Torino 1990, pag.239

sito sulla collina del Vomero a Napoli. Nei primi anni di regno della Regina Giovanna I d'Angiò, da un elenco di feudatari napoletani e aversani, ritroviamo il conte di Asperch come signore feudale di Crispano; successivamente il feudo passò a Carlo Ruffo che nel 1399 lo vendette a Gurello Origlia; nel 1417 il nobile napoletano Bartolomeo del Duca era signore di Crispano.

All'epoca della reggenza del Regno da parte di Isabella, moglie di Renato d'Angiò (1436-1438), i casali della città di Aversa, Caivano, Sant'Arcangelo e Crispano ritornarono alla giurisdizione aversana, essendo tenuti a contribuire alle imposte unitamente ad Aversa. Dal 1479 questo casale fu concesso in feudo a vari uomini per continue vendite e passaggi e nel 1712 dopo tre secoli i Ruffo tornarono ad essere signori feudali di Crispano fino al 1806 quando la feudalità fu abolita.

Dallo stralcio della carta del Regno di Napoli di Rizzi Zannoni del 1793 si può osservare che l'insediamento di Crispano era costituito da pochi isolati e lontano dalle arterie di comunicazione principali che connettevano i nuclei circostanti. Dalla carta dei dintorni di Napoli del 1836-1840 è leggibile l'impianto del centro storico del Comune di Crispano circondato da coltivazioni arboree e costituito dall'attuale Strada Comunale di Frattaminore, da Via Lutrario, dai tracciati delle attuali Via Pizzo delle Canne, Via Santa Barbara, Via Forno, Strada Comunale Fosso del Lupo, Via Provinciale Aversa, Strada provinciale per Cardito che fanno da margine ai campi coltivati. È riconoscibile il disegno degli orti e dei giardini della Tenuta Capasso, permanenza di valore storico e identitario. Dalla carta dell'IGM del 1957 si evincono lo sviluppo dell'insediamento verso est e sud, lungo via Lutrario e la tipizzazione delle colture.

1.2 LE TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia tratta la classificazione e la descrizione dei tipi architettonici, per cui un tipo rispetto ad una certa categoria edilizia, può essere inteso come paradigma "esemplare" a cui si possono ricondurre altri edifici della stessa categoria o può essere considerato un modello spaziale, una forma-tipo. Ogni tipo ha uno spazio "tipico", riconoscibile, principio che permette di stabilire "affinità" tra architetture connotate di particolari qualità spaziali.

La questione di certo rilevante è la perdita di significato delle forme tipiche nel mutamento della città, la tipizzazione dei nuovi edifici si basa su categorie funzionali anziché formali, la costruzione si è svincolata formalmente dai condizionamenti tipologici. Gli edifici non sono più riconoscibili e rappresentativi del ruolo urbano, la natura dell'interno non è più manifestata all'esterno come è accaduto fino all'Ottocento quando i prospetti ne simboleggiavano la funzione. Alcune forme-tipo non hanno perduto il loro carattere, nonostante gli antichi edifici siano stati utilizzati per accogliere altre funzioni o siano stati usati in modo diverso da quello per cui erano stati pensati.

La descrizione dei tipi edilizi originari consente di ricostruire l'autenticità dell'insediamento storico di Crispano come testimonianza di un insieme coerente e omogeneo di una cultura architettonica la cui riconoscibilità e validità d'immagine costituisce esigenza di valorizzazione.

Dall'analisi dell'evoluzione storica dell'impianto e in relazione allo sviluppo dell'insediamento urbano, si può desumere che nell'area del centro storico i blocchi di edificazione a più alta densità siano testimonianze del carattere prevalentemente agricolo, le abitazioni si presentano con un impianto tipologico a corte (vedi Fig. 1).

Nel Mezzogiorno il termine casale compare tra l'XI e il XII secolo come conseguenza dell'abolizione della servitù della gleba e l'introduzione del contratto enfiteutico e, in terra di lavoro, materializzerà sotto forma di strutture edilizie a corte, che mutano dalle antiche organizzazioni benedettine e cistercensi, un'organizzazione del lavoro di tipo comunitario e autarchico.

La **casa a corte** è il tipo ideante l'identità locale, è un tipo di abitazione individuale (unifamiliare) associata, di carattere "introverso", si struttura sviluppandosi prevalentemente in senso orizzontale, attorno ad uno spazio all'aperto, interno alla stessa casa. La corte come stanza a cielo aperto, ne costituisce il centro della domesticità, disimpegnando gli ambienti circostanti che prendono aria e luce dall'interno dell'organismo. Il tipo, avendo i lati perimetrali ciechi, si può aggregare ad altre abitazioni adattandosi alle diverse morfologie urbane di genere organico e di genere razionale. La concezione dello spazio a corte ha dato luogo a sistemi architettonici complessi, conventi, palazzi, edifici in cui lo spazio delle grandi corti interne è stato inteso come luogo collettivo di servizio alla residenza.

Dal catasto onciario di Crispano che risale al 1754 si ricavano informazioni sulle professioni presenti: Crispano era famosa per essere il paese dei pollieri ovvero dei vaticali, numerosi erano inoltre gli addetti all'agricoltura, al commercio e all'artigianato.

Il concetto di corte è legato a quello di recinto, il recinto della casa e del lavoro, inteso in senso funzionale ma anche simbolico e rappresentativo, lo spazio riservato all'allevamento degli animali domestici, ma anche lo spazio per rappresentare una vita di lavoro attraverso le forme della costruzione, gli arredi fissi, gli utensili. Lo spazio della corte era un tipo di abitazione contadina, il cortile era l'elemento principale della casa, concepito come spazio plurifunzionale utilizzato come luogo di lavoro, deposito e magazzino, ricovero per gli animali da lavoro e soprattutto spazio di socializzazione, di festa e di gioco. L'evoluzione della corte da "unifamiliare" a "plurifamiliare" avviene per aggregazione accanto alla cellula primaria di cellule secondarie legate alla divisione del nucleo familiare originario, alla convivenza della famiglia allargata in cui accanto al nucleo originario che risiede nella cellula primaria, si affiancano le famiglie dei figli che abitano in cellule costruite successivamente. Questa dinamica connota lo spazio aperto della corte come luogo di socializzazione e convivenza della famiglia, di vita popolare e alla divisione del lavoro legato all'economia agricola della proprietà fondiaria. Le famiglie condividevano l'uso di un pozzo, di un forno nello spazio delle cucine, stabilendo rapporti sociali che spesso venivano condizionati dall'uso delle risorse.

Le case si affacciano sulla strada con il grosso portale in pietra ampio e solido, rappresentativo della corte e necessario a consentire l'ingresso ai carri agricoli. All'interno si apre uno spazio di varia grandezza e forma, l'intorno si compone delle attrezzature della corte: il pozzo, la cisterna, il lavatoio, il forno. Nelle corti più ricche ritroviamo i materiali più nobili, la pietra, il ferro battuto, legni pregiati, altrove pietrame

o tufo intonacato. Altro elemento di rilievo nella composizione è occupato dalle scale che, ricche nelle forme e nelle soluzioni, conducono al piano superiore, luogo della residenza. L'architettura delle corti è caratterizzata dalla presenza di ballatoi esterni su voltine, sia coperti che scoperti, sorretti da arconi in tufo e mensoloni in pietra che costituiscono lo spazio del porticato. Dai ballatoi si accede agli ambienti destinati alle abitazioni, i ballatoi prevalentemente coperti formano logge; i piani bassi erano adibiti a cantine, stalle, ripostigli e legnaie. Le coperture degli edifici erano in legno a falde, sorrette da murature in tufo, i sottotetti praticabili, arieggiati, erano destinati a deposito di cereali come il grano, l'orzo, gli alimenti di base degli abitanti.

Il **palazzo** ha origine da progetti unitari o da interventi estesi e assolve una funzione rappresentativa che attribuisce un ruolo urbano all'edificio che emerge nel tessuto di base al pari di chiese e degli edifici pubblici. Il corpo di fabbrica è generalmente organizzato almeno su due lati, presenta uno o più cortili interni o corti ed è caratterizzato distributivamente dall'articolazione lineare della sequenza portone, androne, scala principale, cortile. Lo spazio del cortile è qualificato come riferimento distributivo spaziale dalla presenza, in alcuni casi, del porticato, elemento di rilievo che rende lo spazio non più solo un'area di pertinenza. La facciata è composta in modo simmetrico con finestre in asse di simmetria rispetto al portone e trattamento diversificato della parte basamentale dovuto a motivi funzionali e strutturali. Gli elementi costitutivi e caratterizzanti sono: il portone d'ingresso, simmetrico generalmente rispetto al prospetto, l'entrata, ricercata attraverso l'incorniciamento del portone in un arco, motivi decorativi e lo stemma di famiglia. Sono presenti numerosi elementi decorativi e cantonali di demarcazione del palazzo, cornice marcapiano, cornicione mondanato, tetto a falde, affreschi o decori con stucchi o dipinti. Il *palatium* sorge su un tessuto ottocentesco o settecentesco e occupa l'intero lotto divenendo predominante. Alcuni *palatium* hanno aggiunto elementi in facciata e alla pianta, cercando di mantenere un'omogeneità, in modo da rendere l'intervento compatibile alla preesistenza, a volte si ritrovano sopraelevazioni con la duplicazione del cornicione.

Il **palazzetto** è da intendersi come un piccolo palazzo di cui contiene in dimensioni ridotte o semplificate tutti gli elementi caratteristici o gli stereotipi, in particolare quelli esterni o pubblici, mentre quelli interni sono assenti (grande salone, sistema portone-androne-scala ridotto e semplificato). Il tipo era congeniale alle classi intermedie (borghesi, clero...) che realizzano in forme ridotte una mimesi degli stereotipi della classe aristocratica mediante un repertorio semplificato degli elementi architettonici distintivi del palazzo gentilizio di riferimento. Appartiene all'edilizia di tipo unifamiliare, anche se, nel processo di trasformazione seguito al primo impianto, si è affermata una tendenza alla plurifamiliarizzazione dell'unità originaria come riscontrato nel tipo palazzo, a seguito della moltiplicazione dei nuclei familiari che nel tempo diventano autonomi. La struttura è in muratura e rappresenta un'edilizia di maggior pregio rispetto a quella popolare che mutua dal palazzo gentilizio, affermatosi dal XVI e il XVIII secolo, i contenuti in facciata quali: l'asse di simmetria in corrispondenza del portone, i cantonali, il cornicione e le varie forme architettoniche. Il corpo di fabbrica è generalmente organizzato su un lato, eventualmente con cortili interni ed è caratterizzato distributivamente dall'articolazione lineare della sequenza portone, scala.

La dimensione di tali unità non supera i tre piani fuori terra, l'ultimo piano risulta a volte diacronico rispetto all'impianto originario come crescita del tipo in base alle mutate esigenze abitative. Gli elementi architettonici e decorativi costitutivi e caratterizzanti sono: il portone d'ingresso particolarmente ricercato attraverso l'incorniciamento del portone e dalla presenza di decori, basamento in pietra, cantonale, cornice marcapiano, cornicione mondanato, piccoli ambienti o botteghe al piano terra. La lunghezza della facciata varia dai 10 ai 20 metri.

Numerosi palazzetti settecenteschi si susseguono su via Roma, al civico 5 da un sobrio portale d'ingresso si accede ad un arioso cortile dove gli stucchi barocchi e lo scenografico loggiato testimoniano la presenza di un'antica dimora aristocratica.

La **casa a schiera** è organizzata in sequenze lineari seguendo il margine di un percorso, lungo il quale si allineano le facciate (sul lato corto) con affaccio su strada, contrapposte a quelle posteriori con affaccio sul cortile interno, su un orto o in alcuni casi su un vicolo interno. È un tipo di abitazione individuale associata di carattere "estroverso". Le singole case si schierano l'una accanto all'altra, in lotti rettangolari e adiacenti, a formare corpi di fabbrica lineari o a blocco. Le case hanno due fronti aperti verso l'esterno, uno principale sulla strada, uno secondario, da cui gli ambienti prendono aria e luce; due lati ciechi contigui. L'abitazione si sviluppa su più livelli funzionali collegati da una scala interna. La forma del lotto e il modo di aggregarsi costituiscono i caratteri tipologici essenziali del "principio" su cui si basa il tipo di abitazione per cui non possono considerarsi case a schiera isolate; i caratteri delle case a schiera dipendono dal rapporto di ogni unità edilizia e la condizione associativa delle stesse unità. I prospetti e i profili edilizi sono ritmati secondo alternanze dal susseguirsi di alcuni elementi come porte e finestre che differenziano le singole unità o possono configurarsi in senso unitario e continuo.

Le aggregazioni di case a schiera, nella maggior parte dei casi è il frutto della trasformazione o ricostruzione di blocchi interni alle corti, parcellizzando e saturando gli spazi dell'impianto storico interno ai blocchi edilizi, serviti da percorsi pedonali o sono disposte lungo gli allineamenti stradali perimetrando gli isolati.

Il **palazzo moderno** è architettonicamente riconoscibile in prospetto, è caratterizzato da finiture e rivestimenti prodotti con materiali moderni. È un condominio consistente in un fabbricato libero da ogni lato o aggregato in modo discordante e discontinuo nell'impianto del centro storico, è costruito su aree ristrette e con un numero variabile di piani fino ai 3 o 4. Caratteristico di questa tipologia sono i cortili interni su cui si affacciano i vani di servizio e nonostante sia una tipologia diffusa nel secondo dopoguerra, è divenuta una soluzione abitativa utilizzata nel centro storico in seguito all'abbattimento di antichi manufatti. Questa soluzione dà origine a edifici isolati e ravvicinati, offrono alloggi talvolta dotati di migliori condizioni di illuminazione e aerazione, si sviluppano maggiormente in altezza e sono tipologie diffuse per rispondere ai problemi abitativi, consentendo soluzioni diversificate a seconda delle necessità. Gli elementi costitutivi prevalenti sono: un portone d'ingresso, un vano scala condominiale, le finestre di illuminazione del vano scala, lunghe balconate, presenza del vano ascensore. L'uso è prevalentemente residenziale o destinato a uffici, servizi, attività commerciali.

La **casa in linea** è un tipo di abitazione collettiva di carattere estroverso; gli edifici a quattro elevazioni sono composti da alcune unità edilizie con corpo scala che distribuisce due o più abitazioni per ogni piano, possono essere isolati o associati in modo da formare corpi di fabbrica con prevalente dimensione lineare. Gli alloggi hanno accesso da ambienti comuni, spazi d'uso collettivo che mediano il rapporto tra interno ed esterno, tra spazio pubblico e privato attraverso androni, cortili, vani scala, ballatoi. Il principio tipologico su cui si basa questo modo di abitare è costituito dal modo di aggregarsi degli alloggi intorno al sistema dei collegamenti verticali e di distribuzione degli stessi alloggi, piuttosto che dalle caratteristiche dei singoli alloggi. Il tipo è distinto da case unifamiliari con pianta quadrilatera, regolata da rapporti geometrici e modulari, con due lati aperti e due ciechi; secondo un rapporto generalmente di equivalenza tra fronte di ogni alloggio e profondità del corpo di fabbrica. Se la dimensione del fronte si sviluppa eccessivamente, superando i termini del giusto rapporto, allora il tipo si deforma, alterando il sistema distributivo. Le singole case sono pensate in concomitanza con le unità residenziali, ogni unità edilizia costituisce il modulo ripetibile dell'unità lineare, determinandosi un ritmo ripetitivo che regola la composizione nei prospetti. L'edificio lineare si svincola dalla rete stradale dal punto di vista morfologico e dal perimetro dell'isolato; costituisce in effetti una tipologia della città moderna, segnando la definitiva conclusione dei processi morfologici "storici". Il tipo "moderno" si è diffuso subendo deformazioni, modifiche che ne hanno compromesso le stesse qualità residenziali. È una tipologia molto diffusa sia per l'economicità dell'impianto costruttivo che per le densità abitative che si possono ottenere, in Italia è stata utilizzata in sequenze lungo le strade urbane, è in genere costituita da: un portalino d'ingresso, un vano scala condominiale con finestre di illuminazione, balconi e una corrispondenza tra le bucaie.

La **casa uni-plurifamiliare** è un'abitazione per una sola o più famiglie, indipendente da altre unità abitative e generalmente corredata da uno spazio verde privato ed è una semplificazione della villa: può disporsi nel lotto in modo indipendente dal tessuto urbano, libera da vincoli condominiali, ha un costo maggiore rispetto agli altri tipi di abitazione legato alla necessità di dotazione di strutture e impianti. Genera un eccessivo consumo di suolo, dunque costituisce un modello residenziale poco compatibile con il contesto storico di riferimento in quanto non rispettano allineamenti lungo la strada e una continuità in facciata.

La **villa** è una casa isolata, circondata da ampi spazi, libera da rapporti con le altre costruzioni. È un tipo di casa individuale con particolari articolazioni dello spazio interno ed un rapporto propizio con l'esterno, avendo tutti i lati rivolti verso l'ambiente circostante. Il tema del rapporto tra interno ed esterno ne caratterizza la tipologia, potendosi interpretare in diversi modi: in alcuni casi può prevalere il principio di interno, in altri il contesto esterno o si può raggiungere un equilibrio tra i due termini. Ogni villa in genere ha un proprio rapporto con il luogo, essendo libera di adeguarsi alle circostanze. Di valore architettonico, esempio di Architettura liberty è la Villa Giannina che si staglia su via San Gregorio, con loggia angolare a pianta semicircolare su tre livelli.

Nella categoria edilizia **speciale** ricadono gli edifici a destinazione pubblica come ad esempio: costruzioni per manifestazioni sportive, scuole, uffici postali. In genere occupano una posizione polare all'interno del

Comune di Crispano

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico

tessuto urbano ed organizzano il proprio lotto di pertinenza per un uso pubblico, integrandosi nel tessuto edilizio circostante.

Classificati come **rudere** sono resti, avanzi di costruzioni edilizie, se ne riconoscono i caratteri in un manufatto costituito da alcune rimanenze di mura perimetrali con assenza di coperture e di strutture orizzontali. Il manufatto è in condizioni tali da non renderne più individuabili con certezza l'originaria volumetria e la sagoma.

Comune di Crispano

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico

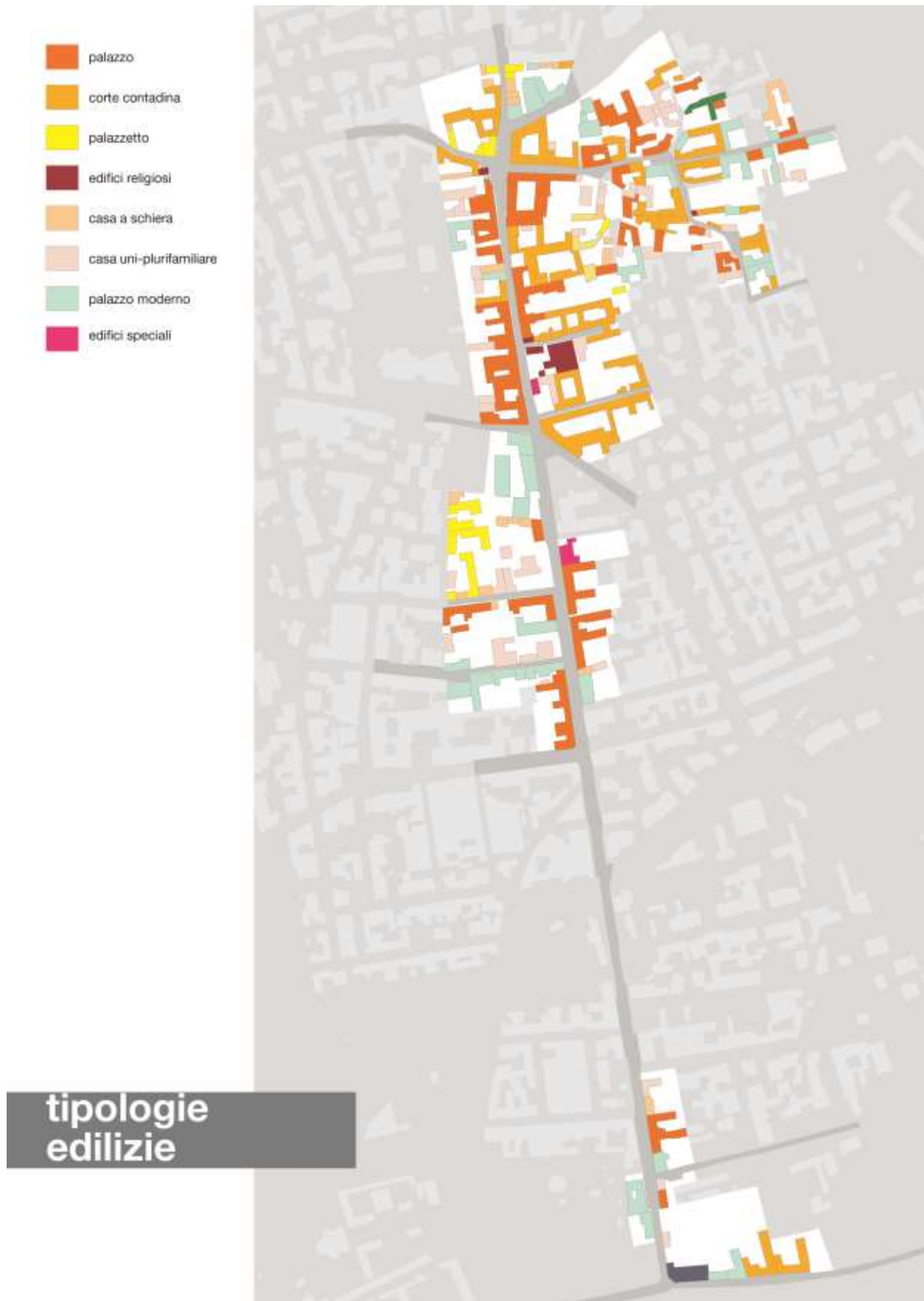


Fig. 1: Classificazione tipologica degli edifici del centro storico

1.3 EDIFICI DI MEMORIA STORICA

Gli edifici di memoria storica sono gli edifici di tipologie storiche legati a particolari famiglie storiche di Crispano e gli edifici religiosi (vedi Fig. 2).

Il Palazzo Marchesale è stato edificato intorno al Seicento e fu dimora dei marchesi de Strada, era l'antico castello di Crispano; è vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Nel 1861 nacque a Crispano Alberto Lutrario, uno dei medici igienisti italiani di rilievo e uno dei fondatori della scienza dell'Igiene e della Epidemiologia. Luigi Padovano ne onorò la figura con una lapide apposta sul fronte del palazzo nato nella Piazza centrale.

La Tenuta Capasso è un antico borgo di Crispano di cui si può osservare la struttura con il disegno di orti e giardini già dalla carta dei dintorni di Napoli del 1836-1840: presentava porte d'accesso, alloggi per i coloni, alloggi signorili disposti lungo vico Capasso e suggestivi passaggi aerei che collegavano le varie parti della fabbrica.

Della Proprietà Vitale, sappiamo che alla seconda metà del XV secolo risalgono alcuni documenti pervenutici che riguardano abitanti di Crispano o beni in questo luogo. Da segnalare la presenza di un Bartolomeo Vitale nel 1474, un cognome assai diffuso ancora oggi a Crispano. Dal Catasto onciario di Crispano del 1754, per quanto attiene i cognomi presenti, sappiamo che predomina il cognome Vitale.

La chiesa di San Gregorio Magno risale a prima del Mille, edificata (e forse dopo il Mille ricostruita) come edificio di culto di un piccolo villaggio sviluppatosi intorno ad un appezzamento di terreno di proprietà di una nobile famiglia. La chiesa, preceduta da una spianata chiusa da un cancello di ferro, si presenta con una facciata di stile rinascimentale a due ordini, di cui quello superiore mostra una riproduzione in stucco dello stemma pontificio di papa Gregorio che si ripete, inciso, su ambo le ante del moderno portone ligneo.

Comune di Crispano

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico



Fig. 2: Classificazione per rilevanza storica degli edifici del centro storico

1.4 RILEVANZA AMBIENTALE

La rilevanza ambientale è una qualità individuata in coerenza con le tipologie edilizie e secondo criteri morfologici: sono *caratterizzanti* gli edifici che mantengono una coerenza e un'autenticità tipologica e morfologica, sono *neutri* gli edifici che mantengono una coerenza morfologica con difformità tipologiche e *incongruenti* i tipi estranei non integrati morfologicamente al contesto. I fabbricati di valore ambientale, considerati caratterizzanti spesso sono inutilizzati o in stato di degrado.



Palazzo in Via A. Lutrario



Palazzo in Via A. Lutrario



Proprietà Vitale



Tenuta Capasso



Comune di Crispano

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico

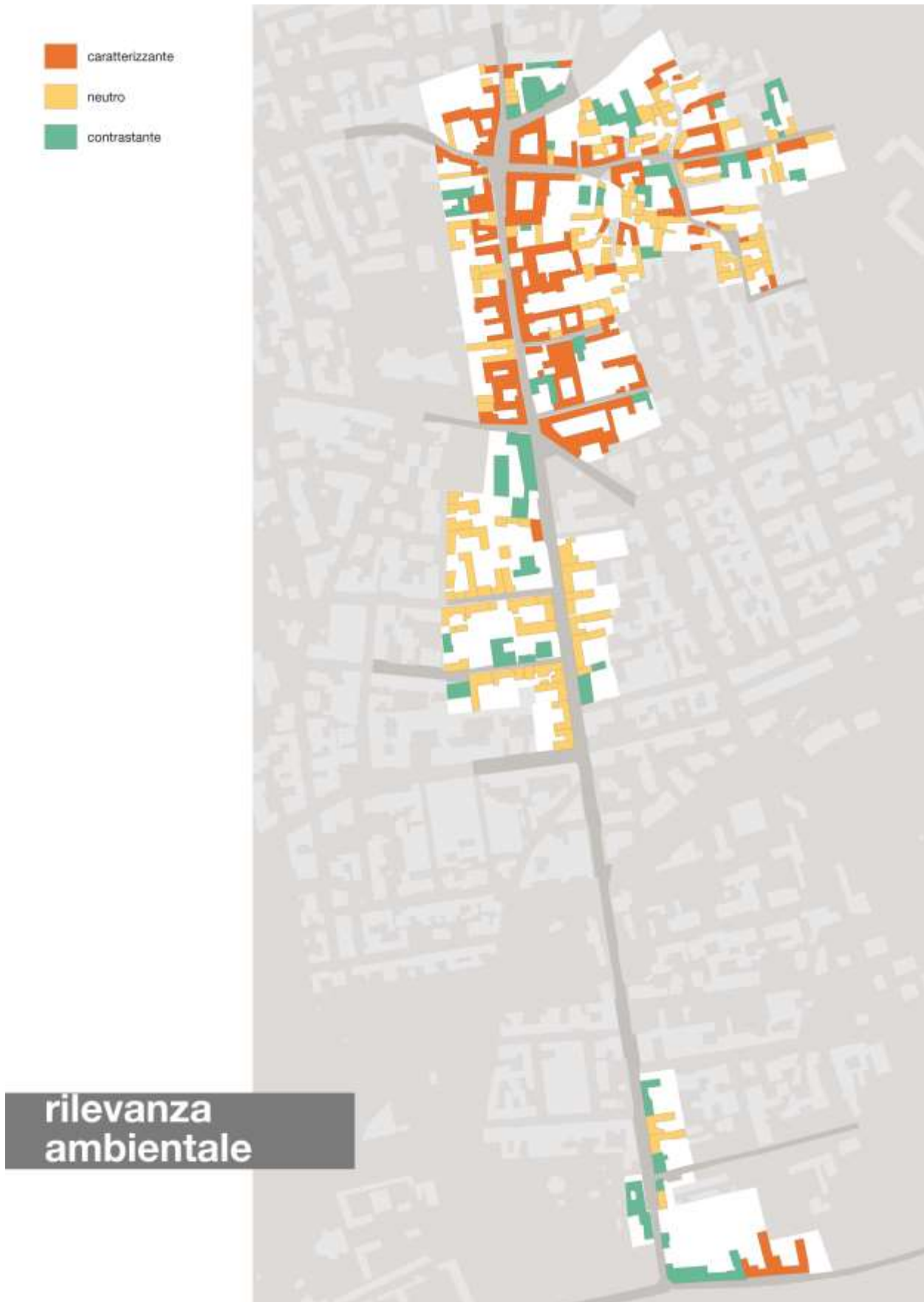

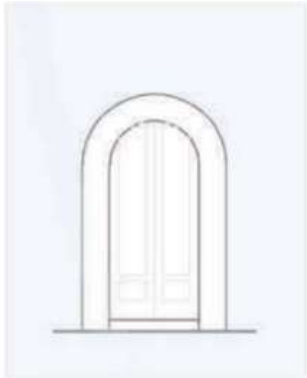
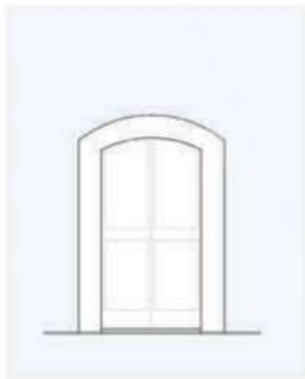


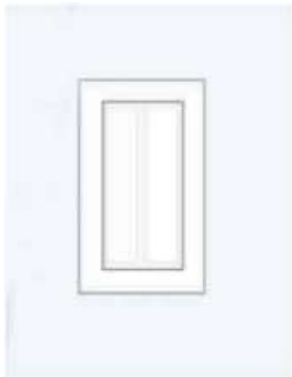

Fig. 3: Classificazione per rilevanza ambientale degli edifici del centro storico

2. CLASSIFICAZIONE ELEMENTI ARCHITETTONICI

La lettura approfondita degli elementi che compongono l'organismo architettonico, è un contributo che si rende necessario per l'identificazione e la comprensione dell'edilizia storica, finalizzato alla realizzazione di un corretto recupero del centro storico che nel suo ambito d'indagine non deve trascurare la valorizzazione di quei frammenti di memoria che rimandano all'esistenza di un luogo culturale. La "Raccolta degli elementi architettonici ricorrenti nel Centro Storico di Crispano" non vuole costituire un catalogo in cui ricercare la foggia dei manufatti nelle sue individuali espressioni monumentali, ma piuttosto ha l'intento di documentare e restituire una stratigrafia storico-architettonica delle diverse epoche, per far conoscere la varietà dei dettagli che nelle diverse combinazioni costituiscono l'insieme della memoria storica della città.

<p>PORTALE</p> <p>Un portale è una porta monumentale di un edificio in legno o metallo, a uno o più battenti messo in opera nel vano per poterlo chiudere. Spesso riccamente elaborato con elementi sia architettonici che plastici è un accesso di particolare dignità e ampiezza. L'uso dei portali si sviluppò sia dall'epoca romana, ma il suo massimo fiorire si raggiunge in epoca medioevale, periodo in cui si sperimentarono nuove forme e nuove tipologie.</p>	<p>PORTALE ARCHITRAVATO</p> 	<p>Si tratta del tipo di struttura più semplice esistente, detta anche trilitica per la presenza di tre soli elementi di base: due stipiti ed un architrave.</p>
	<p>PORTALE A TUTTO SESTO</p> 	<p>L'arco è composto da un minimo di tre conci, in cui quello centrale è denominato "chiave" e spesso accoglie iscrizioni o decori vari</p>

	<p>PORTALE A SESTO RIBASSATO</p> 	<p>L'arco è l'evoluzione dei tipi a tutto sesto e a sesto acuto. Un arco si dice ribassato quando il centro verso il quale tendono i giunti si trova più bassa della linea d'imposta.</p>
	<p>PORTALE CON ARCHIVOLTO SPEZZATO</p> 	<p>Si tratta di un modello di arco che supera i rigidi vincoli dei canoni classici dell'architettura imposti dal primo rinascimento. Esso rappresenta un tentativo di combinare tra loro le due grandi categorie di architravi: quella ad arco e quella lineare</p>
FINESTRA	FINESTRA ELEMENTARE	

<p>Apertura praticata sulla facciata di un edificio e nello spessore dei muri per consentire l'illuminazione e l'areazione dei vani. Il termine indica il vano che si pratica su una parete dotato o meno di un sistema di chiusura. Quando consente il passaggio di persone verso balconi viene definita porta finestra. Si distingue dalla porta per essere dotata di un serramento vetrato, in genere apribile solo dall'interno. Le cornici possono essere semplici o a modanate, ed avere andamento lineare, mistilineo e/o un cappello di copertura.</p>		
	<p>FINESTRA CON CORNICE E DAVANZALE MODANATI</p> 	<p>La modanatura è un elemento decorativo fondamentale nell'architettura del periodo classico. I profili delle modanature possono creare superfici di traslazione oppure di rotazione.</p>
	<p>FINESTRA CON TIMPANO</p> 	<p>Il timpano è la superficie triangolare racchiusa nella cornice del frontone, i cui tre lati si chiamano <i>geison</i>.</p>

	<p>FINESTRA CON TRABEAZIONE DECORATA</p> 	
--	---	--

<p>PORTAFINESTRA</p> <p>Finestra alta, che parte da terra e si apre in due battenti, fungendo anche da porta. Si trasforma in balcone nel momento in cui scende fino al pavimento e possiede un piccolo oggetto con ringhiera o balaustra in pietra, ferro o legno. Può essere sesse volte sorretto da mensole in pietra, in cemento decorato, o modanato e in legno, oppure può presentarsi</p>	<p>PORTAFINESTRA ELEMENTARE</p> 	
	<p>PORTAFINESTRA ELEMENTARE CON ARCHITRAVE MODANATA</p>	

semplicemente a sbalzo rispetto alla facciata		
	<p>PORTAFINESTRA CON ARCHITRAVE MODANATA SOSTENUTA DA MENSOLE LATERALI</p> 	
	<p>PORTAFINESTRA CON TRABEAZIONE DECORATA CON SCALANATURE VERTICALI</p>	

Comune di Crispano

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico



**PORTAFINESTRA CON
ARCHITRAVE A TIMPANO**



Comune di Crispano

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico



3. ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE DELLE UNITÀ EDILIZIE

Le tipologie edilizie tipiche che connotano il centro storico del comune di Crispano sono state, successivamente, oggetto di un ulteriore studio che riguarda le trasformazioni succedutesi nel corso del tempo. In alcuni casi le trasformazioni hanno rispettato le caratteristiche originarie dell'edificio storico inserendosi in modo adeguato e coerente con il contesto; in altri casi le trasformazioni hanno alterato completamente le peculiarità degli edifici del centro storico. Molte sono state le trasformazioni apportate agli edifici prive di un criterio che rispetti il valore dell'edificio le quali vengono apportate determinando un organismo edilizio che in alcuni casi ha perso completamente la sua riconoscibilità.

Per alterazione si intende una trasformazione apportata all'edificio di valore storico e/o architettonico incoerente con le sue peculiarità che lo rendono caratterizzante nel contesto storico di riferimento: eliminazione degli elementi decorativi, sopraelevazioni, sostituzione degli infissi, sostituzione dei solai, creazioni di balconate continue, creazione di tetti piani eliminando i tetti a falda tradizionali, ecc. Tali trasformazioni sono state suddivise per tipologie e vengono di seguito elencate.

Tipo A – Sostituzione degli infissi

Le trasformazioni più comuni riguardano la sostituzione degli infissi (Figura 1). Gli infissi originari erano costituiti da materiale in legno e vetro tinteggiati, generalmente, in colore bianco. Nel corso degli anni sono stati sostituiti da infissi in pvc o in metallo. Gli stessi in alcuni casi sono stati tinti con colori che si inseriscono in modo coerente al contesto (colore bianco, verde scuro e effetto legno); in altri casi vengono tinti con colori completamente incoerenti (giallo o grigio chiaro). Al piano terra di molti edifici sono state installati gli avvolgibili in ferro per le attività economiche a scapito sempre degli infissi originari.



Figura 1

Tipo B – Sostituzione dei solai

I solai in legno tipici degli edifici di valore architettonico sono costituiti, generalmente, da un'orditura semplice con travi a sezione circolare al di sopra delle quali veniva disposto un tavolato in legno con il massetto e la relativa pavimentazione. Tali chiusure orizzontali, che connotano anche la copertura di molti portali, è stata sostituita da solai costituiti da travi in ferro a doppia T denominate “putrelle” e da tavelloni in laterizio che coprono la distanza tra le putrelle, il tutto completato da un getto di calcestruzzo (Figura 2). La creazione del nuovo solaio determinava di conseguenza la creazione di una balconata continua lungo il fronte strada a scapito dei balconi piccoli e spezzati degli edifici storici.



Figura 2

Tipo C – Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni rappresentano un'altra problematica importante che ha colpito il centro storico di Crispano. I nuovi volumi edilizi sono coperti principalmente da un tetto a falda moderna, ovvero costituito da tegole Canadesi e Portoghesi. In alcuni casi la sopraelevazione, pur essendo riconosciuta superfetativa rispetto alla tipologia originaria, risulta ormai compatibile con l'insieme delle volumetrie e dei prospetti che caratterizzano l'isolato, avendo contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello



Figura 3



Figura 4

originale, ma comunque compiuto (Figura 3). In altri casi, invece, contribuiscono a snaturare l'equilibrio formale e/o funzionale dell'intero edificio (Figura 4)

Tipo D – Eliminazione del tetto a falda tradizionale

Numerosi sono i casi in cui il tetto a falda tradizionale costituito dai coppi in laterizio, largamente utilizzato in Italia già dagli antichi Romani ma conosciuto anche da Greci ed Etruschi, viene da un tetto a falda moderno o da una copertura in metallo (Figura 5), in altri casi invece viene completamente rimosso per realizzare una copertura piana coperta da un manto di guaina bituminosa. Questo tipo di tetto viene posto direttamente sul solaio di copertura degli edifici a differenza di quello tradizionale che poggiava su una struttura in legno che permetteva la ventilazione.



Figura 5

Tipo E – Eliminazione degli elementi decorativi

Gli edifici di valore storico e/o architettonico si distinguono dagli edifici comuni o di nuova costruzione non solo per la tipologia edilizia ma anche per gli elementi decorativi che contraddistinguono le loro facciate (cantionali, cornici, cornicioni, trabeazioni, stemmi, elementi votivi, stemmi, logge, aggetti, balconi in ferro e in muratura, ecc.).

Non di rado capita che nel caso di ristrutturazioni edilizie e in particolare quando sono state messe in atto i rifacimenti delle facciate gli elementi decorativi sono stati eliminati a favore di un intonaco omogeneo di più facile applicazione (Figura 6). In alcuni casi questi nuovi interventi, privi di un criterio valorizzazione delle peculiarità architettoniche, hanno completamente eliminato le decorazioni determinando la perdita di riconoscibilità dell'edificio.



Figura 6

Tipo F – Inserimento di elementi incoerenti con le facciate

Altre alterazioni di non minore importanza invece riguardano tutte quelle installazioni che deturpano le facciate degli edifici tra queste troviamo ad esempio: verande, veneziane, infissi che vanno a chiudere le logge, motori deicondizioni, avvolgibili per la protezione dal sole, rivestimenti, ecc (Figura 7).



Figura 7

Tipo G – Installazione di insegne incoerenti

Le attività commerciali che costituiscono il piano terra di molti edifici del centro storico, in particolare di Via Lutrario, contribuiscono con le loro modifiche a deturpare le caratteristiche che connotano il valore architettonico degli edifici. Le insegne di molte attività sono, in molti casi, di dimensioni e forme che contrastano con il contesto di appartenenza (Figura 8). Ciò avviene soprattutto a causa di un'assente normativa in merito.



Figura 8

Dopo una prima schedatura di tutti gli edifici del centro storico si evince che la gran parte degli edifici è stata oggetto di alterazioni. Nonostante ciò alcune zone del centro storico, ovvero la zona a nord di Via Lutrario e Via Roma, continuano a mantenere una certa riconoscibilità. Le stesse allo stesso tempo necessitano di interventi di recupero ma soprattutto di eliminazione delle alterazioni apportate al fabbricato con il ripristino degli elementi che contribuiscono all'attribuzione del valore architettonico.



Eliminazioni delle alterazioni

Per ogni tipologia di alterazione vengono, in seguito, definite le indicazioni per l'eliminazione delle stesse e il ripristino delle caratteristiche originarie.

Tipo A – Sostituzione degli infissi

Per gli infissi in metallo o in pvc che hanno sostituito il materiale in legno originario si prevede una tinteggiatura consona al contesto (ovvero che segue i colori maggiormente utilizzati nella forma originaria). In particolare si fa riferimento a quelli tinteggiati in giallo e grigio chiaro.

Tipo B – Sostituzione dei solai

I balconi continui, realizzati con la sostituzione dei solai, incoerenti con la conformazione originaria degli edifici del centro storico vanno ripristinati rispetto alla forma originaria, se documentata, altrimenti in analogia agli edifici storici più prossimi.

Tipo D – Eliminazione del tetto a falda tradizionale

Si prescrive il ripristino del tetto originario, se documentato, altrimenti in analogia agli edifici limitrofi allineandosi con gli stessi per quanto riguarda le falde e le altezze.

Tipo E – Eliminazione degli elementi decorativi

Si prevede l'eliminazione degli elementi decorativi incoerenti (es rivestimenti) e il ripristino delle decorazioni originarie o in analogia agli edifici più prossimi.

Tipo F – Inserimento di elementi incoerenti con le facciate

Si prescrive l'eliminazione di tutti gli elementi incoerenti, definiti in precedenza, sulle facciate.

Tipo G – Installazione di insegne incoerenti

Corpi contrastanti al contesto

Nel corso degli anni il centro storico del comune di Crispano è stato oggetto di numerose trasformazioni. In molti casi le ricostruzioni o le nuove costruzioni hanno rispettato il contesto mantenendo allineamenti, altezze e tipologie in altri casi, invece, hanno determinato una rottura della continuità edilizia e della morfologia urbana che connota il centro storico. Tali fabbricati edilizi vengono definiti contrastanti rispetto al contesto (es: Figura 9 e Figura 10) in cui vengono inseriti in quanto non mantengono gli allineamenti lungo le strade, non rispettano le altezze, il numero di piani e la tipo-morfologia del territorio.

Per queste tipologie di edifici gli interventi previsti sono:

ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia diversa e ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi comprendono quasi sempre la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione, in forma diversa, rispettando gli allineamenti verticali e orizzontali inserendosi in modo adeguato rispetto al contesto.

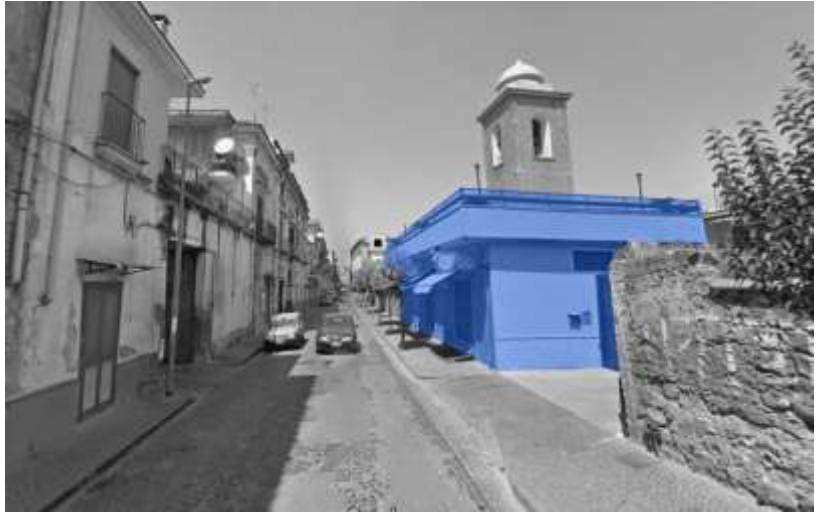


Figura 9



Figura 10

4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

4.1 DEFINIZIONI

Isolato: parte di struttura urbana interamente delimitata da spazi pubblici (strade, piazze o altro).

Unità immobiliare: porzione dell'isolato funzionalmente autonoma, compiuta ed indipendente, alla quale si accede direttamente da spazi pubblici e/o condominiali, che può costituire unità immobiliare autonoma agli effetti della sua cessione, anche se attualmente non corrispondente alla sua effettiva identificazione catastale.

Unità tipologica: la porzione dell'isolato che può essere fatta risalire ad una realizzazione unitaria, anche se non contestuale nel tempo (la suddivisione dell'edificato esistente in unità tipologiche è effettuata sulla base della analisi tipologica della struttura architettonica, anche mediante interpretazione ragionata dei successivi rimaneggiamenti).

Prospetto unitario: insieme dei fronti edificati di una unità tipologica prospettante su spazi pubblici;

Superfetazione: parte di fabbricato realizzata in aggiunta o sopraelevazione alla tipologia originaria che ne snatura l'equilibrio formale e/o funzionale.

Superfetazione consolidata: parte di fabbricato che, pur essendo riconosciuta superfetativa rispetto alla tipologia originaria, risulta ormai compatibile con l'insieme delle volumetrie e dei prospetti che caratterizzano l'isolato, avendo contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto.

Unità minima di intervento (U.M.I): si intende l'edificio o il complesso di edifici e di eventuali aree ad essi pertinenti, per il quale gli interventi indicati dal Piano di Recupero si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

4.2 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

Categorie di intervento

1. Fermo restando le disposizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, la **manutenzione ordinaria** consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti nonché in quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esse in particolare comprendono:
 - la pulitura esterna e la ripresa di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
 - la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico

- la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- la pulitura interna e la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni;
- la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimenti interni;
- la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici o igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici o igienico-sanitari, o l'utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso, né la realizzazione o la modifica di volumi tecnici.

Nelle unità edilizie aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nell'ordinaria manutenzione qualsiasi opera volta alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione di tali impianti, purché tali opere, in rapporto alle dimensioni delle unità edilizie, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

2. **La manutenzione straordinaria** consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Esse comprendono anche:

- il rinnovamento, sostituzione e nuova costruzione di pareti non portanti;
- il rinnovamento, sostituzione e nuova costruzione di controsoffitti non praticabili;
- il rifacimento del manto di copertura dei tetti, comprese le tegole e la piccola orditura e/o il tavolato, nonché dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- il rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- la tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, e porzioni limitate di esse, quali la ripresa degli intonaci e dei parametri fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura;

- il rifacimento totale degli intonaci e delle colorature esterne, sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo;
- la sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, etc.;
- il rifacimento delle pavimentazioni esterne;
- la costruzione di vespai e scannafossi;
- il rifacimento o installazione di materiali isolanti, impianti di riscaldamento o raffreddamento, di ascensore o montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico, quando comportino l'esecuzione di opere murarie o l'installazione di apparecchiature o componenti in genere;
- il consolidamento e/o sostituzioni di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione, o comunque strutture portanti come archi, muri di controspinta, conci di volta, etc.;
- il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, le graffature e le staffe;
- ogni opera provvisoria di sostegno, riparazione dei carichi e protezioni.

3. **La ristrutturazione edilizia** consiste negli interventi volti a rinnovare o trasformare gli edifici attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino degli aspetti architettonici e il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- la conservazione e/o il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo organizzativo originario, degli spazi liberi, quali sagrati, corti, larghi, piazzali, orti, giardini e chiostri, degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica, delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio ed alla sua storia delle sue trasformazioni, degli infissi interni ed esterni;
- l'allineamento di cortina per unità edilizia che per loro caratteristiche volumetriche e posizionali, costituiscono delle interruzioni nella sequenza delle cortine edilizia su strada. Sono escluse dall'allineamento di cortina mediante sopraelevazione le unità edilizie tipologicamente determinate nel loro numero di elevazioni dalle

caratteristiche costruttive, dagli elementi architettonici di finitura dei fronti e dal sistema di copertura.

- l'ampliamento in elevazione dovrà essere definito morfologicamente e volumetricamente con le seguenti prescrizioni:
 - ✓ nel caso di edifici adiacenti con uguali altezze alla cornice, l'altezza della gronda dell'edificio in ristrutturazione sarà pari a quella degli edifici adiacenti;
 - ✓ nel caso di edifici adiacenti con diverse altezze alla cornice, l'allineamento alla gronda prescritto sarà quello relativo all'edificio con altezza maggiore con un massimo di tre elevazioni;
 - ✓ la configurazione dell'intervento dovrà essere tale da garantire continuità con l'edificio preesistente e con gli edifici adiacenti, nonché con i caratteri tipologici e formali del tessuto edilizio di contesto;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e delle normative vigenti in materia compatibilmente con le prescrizioni indicate;
- il consolidamento, l'integrazione, il ripristino e la nuova costruzione di strutture orizzontali e verticali:
 - ✓ il consolidamento, anche con sostituzione di parti limitate non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza una modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: muratura portante interna e esterna, solaio, scale con rampe piane e rampe su voltine, tetti, volti e archi.
 - ✓ la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate ricorrendo a materiali e tecniche non tradizionali, a condizione che la quota d'imposta originaria non risulti sensibilmente alterata.
 - ✓ il rifacimento di strutture verticali perimetrali, devono essere mantenuti gli allineamenti originari, fatte salve modeste variazioni finalizzate al corretto funzionamento della struttura complessiva;
- le modifiche della distribuzione interna dei vani, unificazione e frazionamento di unità immobiliari nel rispetto della continuità strutturale delle relative unità edilizie;
- le modifiche distributive e dei collegamenti verticali anche ai fini della introduzione di elevatori e/o ascensori;
- l'accorpamento di unità edilizie adiacenti a condizione che il conseguente adeguamento delle facciate non snaturi l'impostazione compositiva originaria;
- la realizzazione di nuovi locali accessori o di servizio in vani interrati entro la superficie di giacitura dell'edificio esistente

Inoltre è consentita:

- nell'ambito dell'unitarietà del progetto, la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originari, ove non sia possibile la conservazione di quelli esistenti;
- a parità di superficie utile e volume preesistenti, interventi di ripristino filologico, rivolti a costruire l'intero manufatto, o parti di esso, eventualmente demolito o crollato, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografie, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa.

Infine è prescritta la rimozione obbligatoria delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo esistente.

4. **Ristrutturazione edilizia con prescrizioni*** consiste negli interventi volti a rinnovare o trasformare gli edifici attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, ed a condizione che siano conservate le seguenti caratteristiche dell'immobile esistente:

- le facciate esistenti nonché l'altezza di interpiano, le aperture, i balconi, le ringhiere, gli elementi decorativi, i loggiati, le colonne, i timpani, le cornici, i portali, i cornicioni;

Inoltre sono vietate:

- la modifica degli allineamenti originari in relazione alle strutture verticali perimetrali e di tutti gli elementi architettonici e decorativi costitutivi e caratterizzanti le facciate;
- la demolizione dei passaggi aerei di collegamento tra fabbricati e dei varchi di accesso alle antiche tenute presenti in Vico Capasso;
- la realizzazione di soppalchi.

5. **Il restauro** consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzino i suoi caratteri e ne rendano possibili destinazioni d'uso con essa compatibili

Tali interventi comprendono:

- il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle fronti esterne ed interne, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali sagrati, corti, larghi, piazzali, orti, giardini e chiostri;

*le prescrizioni sono contenute nelle schede UMI n. 6, 29, 40 e 42.

Studio del patrimonio edilizio, delle funzioni, degli aspetti demografici e sociali degli abitanti del centro storico di Crispano
finalizzati alla tutela dei valori culturali ed architettonici ed al recupero urbanistico

- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio,
- il consolidamento, senza modificarne le dimensioni, di murature portanti sia esterne che interne, solai e volte;
- il ripristino del manto di copertura utilizzando materiali analoghi a quelli originali, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Infine comprende gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

6. **La ristrutturazione urbanistica** ossia gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le progettazioni degli interventi di ristrutturazione urbanistica possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico, tali interventi, comunque, non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti storico-paesaggistici.

Nell'ambito degli interventi della ristrutturazione urbanistica sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Ripristino della tipologia storica alterata

Nei casi demolizione e ricostruzione il ripristino della tipologia storica alterata può avvenire secondo le modalità:

- **ripristino filologico:** le unità edilizie storiche per le quali è disponibile una documentazione grafica e/o fotografica sufficiente a definire una progettazione finalizzata alla fedele riproposizione del manufatto preesistente;
- **ripristino tipologico:** le unità edilizie storiche per le quali non è disponibile una documentazione grafica e/o fotografica sufficiente, il ripristino è determinato dalle parti strutturali eventualmente residue, anche

- dal riconoscimento degli elementi caratteristici della tipologia originaria di appartenenza, in analogia con gli edifici simili più prossimi.

Conservazione di elementi tipici

Ai fini della conservazione dei caratteri originari del centro storico, in tutti gli interventi di cui ai precedenti paragrafi, si prescrive quanto di seguito:

- non è ammessa la rimozione e/o sostituzione dei balconi realizzati con mensole in ferro o pietra e lastre di marmo o altra pietra naturale. In ogni caso, la realizzazione di nuovi balconi dovrà prevedere sbalzi con una lunghezza non superiore all'ampiezza delle aperture in facciata maggiorata di 1 m per ognuno dei due lati, nonché con profondità non superiore a 50 cm dalla parete perimetrale;
- è obbligata la conservazione dei sottotetti anticamente utilizzati per conservazione e l'essiccazione dei prodotti agricoli. Inoltre è fatto divieto di realizzare muri perimetrali e la realizzazione, all'interno dei sottotetti, di volumi chiusi eventualmente consentiti dalla normativa urbanistica vigente, deve comunque essere arretrata rispetto alla facciata dell'edificio di una distanza pari almeno all'altezza al colmo del sottotetto.
- le coperture sono di norma a falda inclinata e non è ammessa l'inserimento di terrazze e logge praticabili;
- per le coperture a falda inclinata è d'obbligo l'utilizzo di tegole a coppi o comunque a sezione ondulata.
- è d'obbligo la conservazione delle pavimentazioni in basalto di androni e cortili. Per gli interventi di manutenzione e per quelli innovativi, è da preferire prioritariamente l'utilizzo della pietra vesuviana, anche di recupero.

Cambi di destinazione d'uso

Nell'ambito delle utilizzazioni compatibili sono ammessi cambi di destinazione d'uso con le limitazioni specificate.

Per i locali destinati ad attività commerciali, magazzini, depositi o rimesse è consentito il cambio di destinazione d'uso ad abitazioni ordinarie solo in ampliamento di unità residenziali esistenti o in modo tale da costituire nuove unità immobiliari residenziali di superficie utile lorda non inferiore a 50 mq.

Inoltre l'intervento di cambio destinazione d'uso è soggetto al permesso di costruire gratuito in ragione della rispondenza alle finalità di fondo del piano di recupero.

Utilizzazioni ammesse

Negli edifici e negli altri manufatti esistenti all'interno dei tessuti storici, anche se oggetto di trasformazioni, anche meramente funzionali, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

a) abitazioni ordinarie;

b) strutture ricettive extra alberghiere limitate a:

- esercizi di affittacamere/attività ricettive in esercizi di ristorazione,
- bed & breakfast,
- unità abitative ammobiliate ad uso turistico anche organizzate e gestite nella forma di albergo diffuso,
- ostelli per la gioventù,
- foresterie per turisti,
- centri soggiorno studi;

c) al solo piano terra, commercio al dettaglio con una superficie coperta massima di 250 metri quadrati, limitato a:

- esercizi di vicinato (o di base);
- pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;

d) erogazione diretta dei servizi, limitate a:

- servizi pubblici e di interesse pubblico,
- uffici delle pubbliche amministrazioni,
- al solo piano terra uffici postali e sportelli bancari e/o assicurativi,
- uffici privati e studi professionali;

e) al solo piano terra, attività artigianali con una superficie coperta massima di 250 metri quadrati, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e comunque limitate

- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
- artigianato di servizio;

f) ai soli piano terra o piano seminterrato, magazzini, depositi e parcheggi pertinenziali delle unità immobiliari ricadenti nel perimetro del piano di recupero;

Le utilizzazioni ammesse sono attuabili esclusivamente se non in contrasto con i contenuti delle presenti norme, se non in contrasto con gli interventi ammessi per ciascuna classe di appartenenza degli immobili e se non in contrasto con altre disposizioni contenute nelle presenti norme. Le attività ricettive devono essere conformi a quanto prescritto dalle Leggi statali e regionali

Le destinazioni attuali delle unità edilizie, indicate negli elaborati del presente piano di recupero, hanno carattere indicativo in quanto la loro legittimazione deriva esclusivamente dagli atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore all'adozione del presente piano di recupero, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla medesima data.

5. REQUISITI TECNICO – QUALITATIVI

5.1 PRESCRIZIONI QUALITATIVE

Tutti i fabbricati, nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico esteriore consono al relativo carattere tipologico e morfologico e all'ambiente urbano in cui sorgono tali da corrispondere all'esigenza del decoro architettonico del centro storico. Si prescrive quanto di seguito:

- le parti di un edificio comunque visibili dovranno essere sistemate decorosamente;
- non si possono costruire e/o conservare ripostigli o servizi igienici, condutture e altre tubazioni sporgenti da muri quando siano visibili da spazio pubblici, e neppure costruire, ristrutturare e restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni sporgenti dall'unità immobiliare;
- è consentito il mantenimento degli elementi di partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali esterne (scale, ballatoi, marciapiedi, scalinate, etc.);
- è consentito l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti;
- è consentito il mantenimento di tegole di tipo a coppi o comunque a sezione ondulata per il manto di copertura delle falde;
- è consentita la conservazione delle murature esterne in pietra a "faccia vista" con sostituzione dei conci mancanti o degradati;
- è consentito l'uso di serramenti in legno con scuri e/o persiane. L'utilizzo di infissi di alluminio preverniciato (elettrocolorato) con scuri e/o persiane di colore verde scuro o marrone scuro è sempre ammesso, con l'esclusione degli edifici di pregio;
 - ✓ **legno per le finestre**
le seguenti tonalità di bianco: RAL 9001, RAL 9010, RAL 9016;
 - ✓ **legno per le persiane**
le seguenti tonalità di grigio: RAL 7004, RAL 7036, RAL 7037;
le seguenti tonalità di verde: RAL 6010, RAL 6029, RAL 6032;
le seguenti tonalità di marrone: RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007;
 - ✓ **legno per i portoni**
le seguenti tonalità di marrone: RAL 8011, RAL 8014, RAL 8028;
 - ✓ **legno per le vetrine**
le seguenti tonalità di bianco: RAL 9001, RAL 9010, RAL 9016.
- l'eliminazione di tutte le superfetazioni, orizzontali e/o verticali, con particolare riguardo a quelle destinate a servizi igienici sui balconi;
- l'impiego di ringhiere in ferro realizzate sulla scorta dei modelli ricorrenti nel centro storico.
 - ✓ **ferro per i balconi**
le seguenti tonalità di grigio: RAL 7015, RAL 7016, RAL 7043;

✓ **ferro per le vetrine**

le seguenti tonalità di grigio: RAL 7004, RAL 7036, RAL 7037;

le seguenti tonalità di verde: RAL 6004, RAL 6005, RAL 6006.

- L'utilizzo di intonaco e coloriture per i prospetti con gamme cromatiche che non risultano in contrasto con quelle originarie eventualmente confinati.

✓ **intonaco**

le seguenti tonalità di avorio: RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015;

le seguenti tonalità di beige: RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002;

le seguenti tonalità di giallo: RAL 1017, RAL 1018, RAL 1034;

le seguenti tonalità di rosa: RAL 3012, RAL 3014, RAL 3015.

Insegne e segnaletica

In tutto l'ambito di applicazione del presente Piano le insegne dei negozi, dei laboratori artigiani e delle botteghe devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non sono consentite insegne "a bandiera" rispetto al fronte del fabbricato, ad eccezione per le farmacie, i locali e gli uffici di pubblico soccorso;
- le insegne non devono in nessun caso occultare e/o alterare le linee architettoniche originali dell'edificio, né i particolari decorativi delle facciate;
- di norma le insegne devono essere realizzate entro il profilo delle relative aperture e non possono sporgere rispetto al piano della facciata;
- le insegne non possono avere il fondo luminoso, ma solo eventualmente scritte composte da lettere illuminate singolarmente;
- gli oggetti non debbono oltrepassare cm 5 dall'allineamento verticale del muro.

Impianti a rete e antenne

Le società e gli enti erogatori di servizi a rete, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono prevedere una revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici e per le telecomunicazioni in genere, idrici, elettrici, del gas) orientato alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati sotto traccia lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Tali prescrizioni valgono anche per l'allocazione sotto traccia da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con un progetto unitario per l'intero centro storico o porzione significative di esso, finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici di "pregio" e degli spazi pubblici antistanti.

Infine le antenne radio – televisive e le parabole dovranno essere collocate con modalità e posizione tali da non essere visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico. Per le unità edilizie composte da più immobili è prescritto l'obbligo dell'installazione e/o parabole centralizzate

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

L'installazione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico è assoggettata ai regolamenti statali e comunali.

Tali tende sono però vietate quando costituiscono ostacolo a libero transito o impediscono la visuale in danno dei vicini. In ogni caso sono vietate ai piani terra degli edifici prospettanti su strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Numeri civici, tabelle stradali, indicatori pubblici servizi e segnali turistici

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o della piazza, nonché di ganci, lampade e relativi accessori per la pubblica illuminazione, indicatori vari e segnali turistici.

L'apposizione e conservazione dei numeri civici e delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità è fatta dal Comune a proprie spese. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

Il numero civico, invece, è collocato alla porta d'ingresso a destra di chi guarda; ad una altezza variabile da due a tre metri.

Infine la segnaletica di pubblici servizi e di siti di interesse turistico, dovrà essere definita attraverso uno studio di settore che ne definisca gli elementi grafici e la collocazione.