



COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM

Provincia di Salerno
AREA LL.PP.

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA RELATIVAMENTE AI LAVORI DI RECUPERO DELL'IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA IN LOC. CAPACCIO SCALO E DELL'IMMOBILE DEGRADATO IN LOC. GROMOLA DA DESTINARE A EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E SERVIZI

Sindaco
Avv. Alfieri Francesco

PROGETTO DI FATTIBILITA'
TECNICA ED ECONOMICA

Progetto approvato con:
☐ Delibera di Consiglio Comunale
☐ Delibera di Giunta Comunale
☐ Determinazione Dirigenziale

n. _____ del ____/____/____

Rup: Ing. Giovanni Vito Bello

Progettisti: Ing. Federica Turi - Arch. Gerardina Di Filippo



Elaborato

TAV.

1.7

Oggetto dell'elaborato

Relazione storico-artistica e tecnica
(art. 21, comma 4, D.Lgs 42/2004)

Scale

RELAZIONE STORICO ARTISTISTICA E TECNICA

Oggetto:

Relazione storico-artistica e tecnica a corredo del progetto: “PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA RELATIVAMENTE AI LAVORI DI RECUPERO DELL'IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA IN LOC. CAPACCIO SCALO E DELL'IMMOBILE DEGRADATO IN LOC. GROMOLA DA DESTINARE A EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E SERVIZI”

Richiedente:

Comune di Capaccio Paestum (Sa) - Via Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (Sa)
pec: protocollo@pec.comune.capaccio.sa.it

Premessa

L'Amministrazione Comunale ha definito una serie di obiettivi di mandato finalizzati alla riqualificazione, alla valorizzazione e al rilancio in termini storico-culturali del territorio, in maniera tale da comportare benefici per i residenti ed i turisti. Tra i vari interventi in parte già progettati e finanziati ed in parte da realizzare, vi è il progetto di recupero e rifunzionalizzazione dell'ex comparto rurale in località Gromola, che prevede la realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale e servizi.

L'intervento, oggetto della presente relazione si configura come un vero e proprio lavoro di completamento di un più ampio progetto di rigenerazione e riqualificazione urbana e territoriale del Comune di Capaccio Paestum da attuare nel Borgo di Gromola, che prevede il recupero di due immobili adiacenti all'area già oggetto d'intervento per destinarli ad alloggi di ERS e servizi oltre che la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici.

Previsione di Progetto

Il progetto relativo al borgo di Gromola si prefigge di intervenire su **due fabbricati (A e B) che saranno** oggetto di restauro e risanamento conservativo il cui scopo è quello di conservare e recuperare gli organismi edilizi rispettando gli elementi tipologici, formali, strutturali, architettonici e artistici ed eliminando gli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni). L'intento del progetto è quello di attuare una riqualificazione generale dell'area in cui sono ubicati i fabbricati eliminando le suddette superfetazioni (ove presenti) e successivamente attuare il recupero degli edifici, da rifunzionalizzare nel rispetto della tipologia architettonica originaria e del loro valore storico. I due fabbricati avranno caratteristiche di elevata sostenibilità ambientale, architettonica e dei materiali, efficienza energetica, sicurezza strutturale, accessibilità e modularità degli alloggi, nonché la qualità dell'infrastrutturazione urbana verrà rigenerata mediante funzioni urbane diversificate, mediante la riconfigurazione del verde urbano e dalla permeabilità dei suoli. In sostanza si prevedono interventi generali di efficientamento energetico, adeguamento sismico, abbattimento delle barriere architettoniche e un insieme di opere finalizzate alla riqualificazione delle aree esterne di pertinenza e delle aree urbane prossime all'ambito, ma facenti parte dello stesso quartiere.

.

Ambito 2 - Borgo Gromola e Cenni storico Urbanistici

Cenni Storico-Urbanistici

La riforma fondiaria in Campania : Scanno, San
Cesareo, Ciofi e Gromola (ante 1958)

“... nella seconda metà degli anni Cinquanta del XX secolo l’Opera Nazionale per i Combattenti (ONC) proseguì l’opera di colonizzazione nella Piana del Sele, espropriando i terreni della tenuta demaniale di Persano (1.215 ettari) e della stessa SAIM (927 ettari), al fine di dare attuazione alla Riforma fondiaria mediante la loro suddivisione in poderi¹⁰⁵.

Il tipo di insediamento preferito era notoriamente quello a case sparse, associato alla costituzione di «Centri di servizio» che garantissero ai coloni le funzioni urbane fondamentali nei settori sanitario, religioso, sociale e commerciale¹⁰⁶. Tuttavia tra i territori acquisiti era compresa una «striscia mesopotamica»¹⁰⁷ di circa 400 ettari chiamata Jonta¹⁰⁸, e situata nell’angusta confluente tra i fiumi Sele e Calore, ove si verificavano rilevanti alluvioni periodiche¹⁰⁹. Questa particolare circostanza rendeva i terreni particolarmente fertili ma, allo stesso tempo, la messa in sicurezza dell’area diventava troppo onerosa e l’adozione dell’insediamento di tipo sparso era praticamente impossibile. Per questo motivo la “Sezione speciale per la riforma fondiaria in Campania” dell’ONC decise di concentrare i coloni in due borgate residenziali «da attuarsi in posizioni al sicuro dalle piene, ma il più possibile vicine ai terreni appoderati»... Tra i centri di servizio realizzati in questo contesto assumono una particolare importanza quelli di Ciofi e Gromola. Il primo, in particolare, viene ripetutamente segnalato dalla bibliografia come caso esemplare¹¹⁷, sebbene allo stato attuale sembra che sia stata effettivamente realizzata soltanto l’area dei servizi economici della cooperativa, mentre mancano del tutto gli edifici pubblici elencati sulla planimetria pubblicata nel 1958. Dal confronto di questo progetto con le foto aeree, ed a seguito di un recente sopralluogo, è possibile ipotizzare che degli edifici originariamente previsti siano stati effettivamente realizzati quelli relativi alle botteghe artigiane,

il fabbricato uffici, le officine e magazzini cooperativi. Sarebbero rimasti sulla carta, invece, l’istituto professionale, la scuola elementare, l’asilo d’infanzia, il fabbricato per servizi sociali e ambulatorio, la chiesa con canonica¹¹⁸. Tuttavia i primi interventi a Ciofi ebbero inizio in dal 1925,. Poche le notizie su Gromola, posta a servizio di un’area pari a circa 1.800 ettari, sui quali sono stati realizzati 250 poderi e 92 quote integrative¹²¹.

BORGO DI GROMOLA

L'antico Borgo, nel nucleo originario era una proprietà privata del Barone Bellelli al centro della quale sorge il Palazzo Vecchio ancora oggi esistente, il quale all'epoca disponeva già di acquedotto, energia elettrica e bar privato. L'antico Borgo, con primi interventi realizzati a partire nel 1911 (oggi Gromola Vecchia) comprende la famosa Bufalara e un gruppo di abitazioni e un tempo anche negozi e una Scuola Elementare.

Il Borgo ha subito un ulteriore veloce processo di urbanizzazione con l'assalto latifondistico e l'assegnazione delle terre da parte della Riforma Fondiaria negli anni cinquanta del novecento. Furono così costruiti 300 poderi, strade e canali di scolo, la collinetta fu parzialmente sbancata e al posto di essa fu realizzato, ad opera dell'ente Opera Nazionale Combattenti un nuovo borgo con chiesa, negozi, bar, un piccolo studio medico ed un campo di calcio; tale borgo si configurava come un centro servizi per l'intera area rurale di pertinenza.

il tutto fu inaugurato nel 1960 dal ministro dell'Agricoltura Mariano Rumor.

Detti interventi furono effettuati dall'Opera Nazionale Combattenti (ONC).

...“La legge 21 ottobre 1950 n. 841 38 aveva stabilito dei criteri generali per proseguire l'opera colonizzatrice dello Stato nella sostituzione ai proprietari assenteisti e un D.P.R. specifico, il n. 70 del 7 febbraio 1951 non costituiva per l'intervento in Campania un ente specifico ma creava presso l'ONC una sezione speciale di riforma fondiaria, con sede in Napoli, con lo scopo di esercitare nei due territori del Volturno-Garigliano (provincia di Caserta) e del Sele (provincia di Salerno) le funzioni relative alla espropriazione, bonifica, trasformazione ed assegnazione dei terreni ai contadini “

La realizzazione delle case coloniche, effettuate nel dopoguerra, furono dunque operate dall'ONC, nell'abito del completamento della bonifica della Piana del Sele e i progetti furono realizzati, secondo le tipologie costruttive dell'Ente.

Da ricerche effettuate risulta che i progetti furono realizzati da:

Borgata in località Gromola. Fabbricati 29 ago. 1954

Colombo Aldo, ingegnere; Caizzi Ezio, architetto; Franzi Giuseppina, architetto; Gentili Francesco, geometra

Componenti del progetto

- 1. Chiesa parrocchiale.*
- 2. Assistenza sociale.*
- 3. Sala riunioni e negozi.*
- 4. Delegazione comunale ed ufficio postale.*
- 5. Stazione carabinieri.*
- 6. Ambulatorio.*
- 7. Asilo d'infanzia.*
- 8. Scuola elementare.*
- 9. Alloggi insegnanti.*
- 10. Botteghe artigiane.*
- 11. Casa colonica del podere sperimentale.*
- 12. Scuola elementare in località Precuiali*

...In effetti nella seconda metà degli anni Cinquanta del XX secolo l'Opera Nazionale per i Combattenti (ONC) proseguì l'opera di colonizzazione nella Piana del Sele, espropriando i terreni della tenuta demaniale di Persano (1.215 ettari) e della stessa SAIM (927 ettari), al fine di dare attuazione alla Riforma fondiaria mediante la loro suddivisione in poderi¹⁰⁵.

Il tipo di insediamento preferito era notoriamente quello a case sparse, associato alla costituzione di «Centri di servizio» che garantissero ai coloni le funzioni urbane fondamentali nei settori sanitario, religioso, sociale e commerciale¹⁰⁶. Tuttavia tra i territori acquisiti era compresa una «striscia mesopotamica»¹⁰⁷ di circa 400 ettari chiamata Jonta¹⁰⁸, e situata nell'angusta confluente tra i fiumi Sele e Calore, ove si verificavano rilevanti alluvioni periodiche¹⁰⁹. Questa particolare **circostanza rendeva i terreni particolarmente fertili ma, allo stesso tempo, la messa in sicurezza dell'area diventava troppo onerosa e l'adozione dell'insediamento di tipo sparso era praticamente impossibile. Per questo motivo la "Sezione speciale per la riforma fondiaria in Campania" dell'ONC decise di concentrare i coloni in due borgate residenziali «da attuarsi in posizioni al sicuro dalle piene, ma il più possibile vicine ai terreni appoderati»...** Tra i centri di servizio realizzati in questo contesto assumono una particolare importanza quelli di Ciofi e Gromola...

fonte
Borgate rurali, Villaggi operai, centri di Servizio e altre
fondazioni nella Piana del Sele (Salerno) (1935-1942)*
Tommaso Carraiello

Tipologia della Casa O.N.C.

Le tipologie dei fabbricati colonici costruiti dall'Opera Nazionale Combattenti (ONC) sono divisibili in venti tipologie e, salvo rare eccezioni, sono edificati in muratura di pietrame listato, con ricorsi di doppi filari di mattoni intervallati ogni metro. Il pietrame adoperato è quello calcareo o tufaceo 8 a seconda della convenienza di approvvigionamento dell'uno o dell'altro materiale in dipendenza della distanza delle cave). La malta è costituita da calce e pozzolana (che è, quest'ultima, l'unico materiale esistente in zona). I laterizi provengono da Sauri (Formia), da Frosinone, da Roma e dalla toscana. Prima della costruzione della stazione di Littoria, ora Latina scalo) i materiali venivano appoggiati agli scali di cisterna o di Sezze Romano, mentre quelli provenienti via mare (legname, cemento e ferro) erano scaricati a Terracina o ad Anzio. Da tali punti di scarico proseguivano in autocarro per le zone di lavoro, con percorrenze che raggiungevano anche i 40 chilometri.

I fabbricati sono coperti con tetti di tegole alla marsigliese o con coppi alla romana su grossa armatura di castagno. Nelle zone particolarmente soggette ai venti di scirocco e di libeccio che soffiano, a volte, con violenza ciclonica, si è preferita la copertura a terrazzo. I solai, in generale, sono in ferro e tavelloni; più raramente in travetti di cemento e cotto. Nell'anno XV si sono largamente impiegati legnami, in sostituzione del ferro. Gli infissi esterni sono di castano di pitch-pine, quelli interni in abete. La finestra è munita di telaio fisso con tela zanzariera verniciata a fuoco. Le porte sono sempre munite di gabbione con doppia porta di protezione antianofelica con chiusura a molla.

Quanto alla ubicazione dei singoli fabbricati colonici, ogni casa (con relativi annessi) è situata all'interno del podere; non, naturalmente, nel suo centro geometrico

FABBRICATO A

Ambito 2 – Gromola Fabbricato A – Relazione Storico- Architettonica -Stato di Fatto

Il fabbricato A è un edificio costruito su due livelli più copertura a quattro falde dalla composizione architettonica lineare. Esso fa parte del Borgo antico rurale di Gromola ma di edificazione successiva, ed è stato interessato dalla Riforma Fondiaria del Ministero dell'Agricoltura e operata dall'Associazione Nazionale Combattenti (oggetto di progettazione urbanistica e architettonica del gruppo ing. Colombo, arch. Caizzi ,autore tra l'altro dell'interessante Chiesa del Borgo).

Il fabbricato sembra anteriore al progetto del 29 agosto 1954 ma successivo al 1943. (come si evince dalle ortofoto I.G.M. Anno 1943 e anno 1955 i seguito riportate) L'edificio è stato realizzato presumibilmente tra il 1945 e il 1960.

Le facciate longitudinali dell'edificio sono ripartite con uso di lesene listate, che si impostano su uno zoccolo basamentale e terminano su una cornice anch'essa listata. Tali elementi scandiscono il ritmo compositivo e incorniciano le aperture delle finestre e dell'unico balcone posto sul lato nord. L'intonaco si presenta in cattivo stato di manutenzione ma reca ancora tracce cromatiche del colore originario (che sarà riproposto nell'intervento). Alle due estremità, lungo l'asse est-ovest, il fabbricato presenta due terrazzi delimitati da balustre in cls dell'epoca.

Al piano terra si trovano degli ambienti che erano destinati a depositi e a luoghi di ritrovo sociale. Sul prospetto nord campeggia una scritta, ormai sbiadita che recita: “Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste. -Centro Femminile di Consultazione del Consorzio Agrario. Sez. Speciale Riforma Fondiaria – Esproprio Riforma Fondiaria (..non leggibile) O.N.C “ Risulta pertanto evidente che il fabbricato svolgesse una forte funzione di carattere sociale oltre che residenziale.

Al piano superiore, servito da una doppia scala, ubicata in asse centrale del corpo fabbricato, troviamo gli alloggi civili.

Allo stato il fabbricato si trova in condizioni di fatiscenza e abbandono.

Note sul degrado.

L'edificio si presenta con evidenti stati di alterazione cromatiche e degrado delle facciate che potrebbero essere state determinate, oltre che da fenomeni climatici, anche dalla natura propria dell'intonaco. Le condizioni atmosferiche sono state invece la principale causa di alterazione delle facciate dell'edificio sottoposte costantemente a vento, pioggia e radiazioni solari che nel tempo hanno contribuito ad aggravare i processi di degrado già in atto. L'azione meccanica dell'acqua meteorica infatti ha determinato macchie evidenti da dilavamento in corrispondenza di cornici e e balaustrate del

primo livello, mentre le sollecitazioni del vento hanno contribuito alla disgregazione delle malte all'interno della muratura.

La presenza di umidità, la scabrosità della muratura, l'assenza prolungata di manutenzione hanno provocato successivamente la proliferazione di patine biologiche di varia natura o addirittura la crescita di vegetazione. Sono presenti inoltre le testimonianze di interventi fuori contesto per quanto riguarda l'uso di materiali e finiture. Segnatamente la presenza di svariati infissi in alluminio e il rifacimento degli intonaci sul corpo con terrazzo sul lato nord ovest.

In ultima analisi, l'incuria e l'abbandono della fabbrica hanno aggravato con il tempo processi di degrado già in atto e costretto spesso a interventi di emergenza che ad oggi appaiono superficiali ed invasivi e che saranno eliminati come da progetto.

Ambito 2 – Gromola Fabbricato A – Progetto Risanamento Conservativo

Il progetto prevede la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale per singoli nuclei familiari e per giovani coppie oltre che degli alloggi dedicati alle diverse forme dell'abitare.

Nel dettaglio il ridisegno degli spazi interni dell'edificio porterà alla realizzazione dei seguenti spazi abitativi e servizi collettivi.

Nel cohousing, così come nel co-living si sperimenta la condivisione al fine di

- recuperare aree urbane rendendole “piacevolmente abitabili” creando iniziative in comune fra gli abitanti
- educare il cittadini ad una forma di autonomia espressa attraverso la condivisione di alcuni spazi comuni
- rendere pacifici i rapporti di vicinato, solidali e di tipo assistenziale

Pertanto piano terra saranno realizzate due unità abitative di 100 mq ognuna. Di cui una specificatamente dedicata al co-housing e l'altra dedicata al co-living dotata di servizio per disabili.

Sempre al piano terra inoltre sono previsti una serie di ambienti e servizi comuni quali la lavanderia , delle sale ricreative comuni oltre che ad un laboratorio e il locale impianti.

Questi ambienti sono collegati allo spazio verde di pertinenza dell'edificio che sarà riqualificato attraverso la creazione di una serie di interventi di sistemazione del verde esistente e la creazione di una serie di piccoli orti urbani che concorreranno al benessere generale degli utenti finali.

Al piano primo, servito dal doppio corpo scala, verranno realizzati 4 alloggi dedicati all'edilizia residenziale sociale di 75 mq. ognuno. Sarà inoltre installato un ascensore abilitato al trasporto disabili.

Interventi

L'intervento in oggetto, come detto in premessa, consiste nel RISANAMENTO CONSERVATIVO del fabbricato mediante interventi cioè volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi tipologici, formali, strutturali, architettonici e artistici ed eliminando gli elementi estranei all'organismo edilizio

Gli interventi tecnici a farsi sul immobile saranno realizzati in modo da salvaguardare la tipologia e i caratteri costruttivi originari. Si intendono eseguire interventi cioè capaci di rendere tali abitazioni "moderne" con tutti le caratteristiche energetiche e statiche, senza per questo perdere la tipologia e le caratteristiche architettoniche originarie.

Pertanto si effettueranno gli interventi necessari ad assicurare la buona funzionalità dell'edificio senza comprometterne il valore storico.

Sui i paramenti murari interni ed esterni, in conformità con le raccomandazioni dettate dalle NOR.MA.L., le fasi di intervento dovranno necessariamente prevedere la pulitura, il consolidamento, l'applicazione del protettivo. Sarà inoltre necessario effettuare analisi preventive indispensabili a determinare i processi chimici che hanno innescato il degrado delle superfici e di conseguenza effettuare, in sede esecutiva, la scelta dei prodotti e delle metodologie di intervento più appropriate.

Al fine di ospitare la nuova funzione, verranno realizzate le seguenti categorie di opere:

- demolizione di tremezzi e murature;
- demolizione di tutti i materiali incompatibili con il valore storico della fabbrica;
- realizzazione di tramezzature interne;
- finiture interne ed esterne;
- sostituzione degli infissi in legno interni ed esterni dove possibile;
- restauro di infissi in ferro;
- isolamento termico acustico dei solai;
- messa in opera di nuove pavimentazioni interne ed esterne ;
- installazione di n°1 ascensore abilitato al trasporto di disabili;
- opere di consolidamento strutturale ove necessario;
- realizzazione e/o integrazione dell'impianto idrico di carico e scarico realizzato secondo le vigenti norme;

- realizzazione e/o integrazione dell'impianto di condizionamento realizzato secondo le vigenti norme;
- realizzazione impianti solare termico e fotovoltaico realizzato secondo le vigenti norme
- realizzazione e/o integrazione dell'impianto elettrico realizzato secondo le vigenti norme;
- realizzazione e/o integrazione dell'impianto telefonico, citofonico e televisivo realizzato secondo le vigenti norme;
- realizzazione di una nuova copertura in legno;
- realizzazione cappotto interno di idoneo spessore.

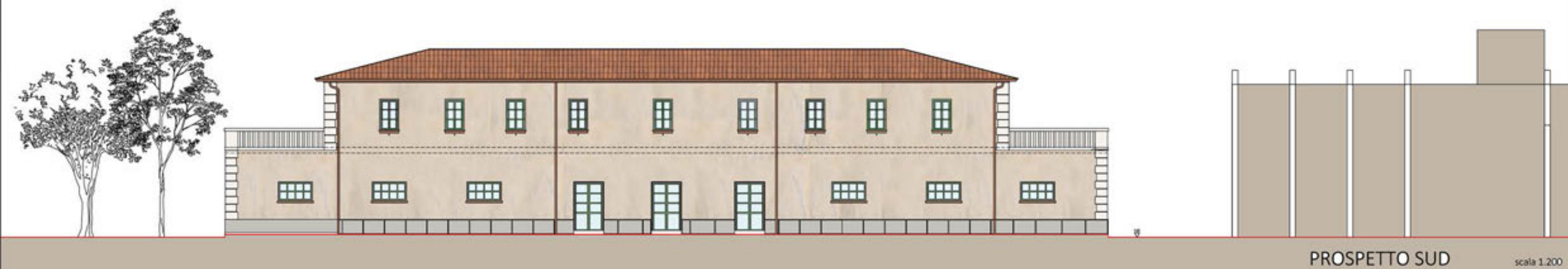
CAPACCIO PAESTUM - BORGO DI GROMOLA
FABBRICATO A



Prospetto principale Fabbricato A Ambito Gromola



Fotoinserimento Prospetto Principale Fabbricato A Ambito Gromola



FABBRICATO B

Ambito 2 – Gromola Fabbricato B – Relazione Storico architettonica -Stato di Fatto

Si tratta di un fabbricato rurale in muratura dalla tipologia contadina ubicato lungo via Gromola Vecchia. L'impianto originario suggerisce la sua realizzazione tra e gli inizi del '900 e il 1943 (come da documentazione fotografica allegata) ed è probabile che anche questo edificio possa essere stato realizzato dall'O.N.C. in quanto in esso si rilevano i caratteri formali e tipologici delle case coloniche realizzate dall'Ente, seegnatamente negli anni della Bonifica della Piana del Sele. Al piano terra di trovano una serie di locali deposito con accesso indipendente.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli, al primo livello è presumibile pensare che gli ambienti fossero destinati ad uso agricolo. Una scala esterna conduce al piano destinato ad abitazione. Questo si sviluppa per circa la metà dell'area di sedime dell'edificio. E' proprio questa tipologia che fa pensare ad una struttura realizzata dall'O.N.C. Questa ipotesi trova riscontro in alcune tipologie di case coloniche realizzate dall'Opera per la Bonifica Pontina.

Elemento atipico è dato dalla presenza di tre contrafforti addossati alla parete del prospetto Sud. E' possibile ipotizzare che l'edificio possa essere stato realizzato su qualche casa colonica preesistente a quanto poi realizzato dall'Opera

Le condizioni di abbandono della struttura ha fatto sì che negli anni fosse occupato abusivamente oltre che a subire una serie di interventi che ne hanno snaturato il carattere. In particolare una serie di ambienti precari, ricavati sul prospetto posteriore dell'edificio. Tutti questi volumi in eccesso saranno eliminati.

Al piano primo si accede attraverso una scala esterna e su questo livello troviamo gli ambienti abitativi. Anche questi completamente stravolti nella loro natura.

Note sul degrado.

L'edificio, realizzato in muratura, si presenta in condizioni di fatiscenza e degrado evidenti.

La maggior parte dei fenomeni di alterazione e di degrado sono legati alla presenza di acqua, in prevalenza sotto forma di umidità contenuta nei materiali, riconducibile alla risalita capillare o alla mancanza di un'adeguata ventilazione dei locali. Le condizioni atmosferiche sono state invece la principale causa di alterazione delle parti dell'edificio sottoposte costantemente a vento, pioggia e radiazioni solari che nel tempo hanno contribuito ad aggravare i processi di degrado già in atto.

Ulteriori danni sono stati determinati da azioni antropiche riconducibili ad un'attività speculativa ed indifferente alla logica conservativa. Si notano, in particolare, una serie di volumi estranei al corpo di fabbrica originario realizzati con materiali avulsi dal contesto. Il cambio di destinazione realizzato al

piano terra ha determinato, inoltre, una trasformazione radicale degli ambienti rurali cancellando inevitabilmente le tracce del vissuto storico e dei valori architettonici della fabbrica.

In ultima analisi, l'incuria e l'abbandono della fabbrica hanno aggravato con il tempo processi di degrado già in atto e costretto spesso a interventi di emergenza che ad oggi appaiono superficiali ed invasivi e che saranno eliminati come da progetto.

Ambito 2 Gromola Fabbricato B - Progetto

Risanamento Conservativo

Il progetto prevede un intervento di ripristino e consolidamento dell'edificio attraverso la demolizione di tutte le superfetazioni e la sostituzione dei solai oltre che della copertura. Saranno inoltre attuati interventi di consolidamento della muratura esistente.

Il ridisegno degli spazi interni prevede la realizzazione di una serie di ambienti dedicati ai servizi Locali e Urbani da allocare al piano terra, questi saranno :

- uno spazio Laboratorio Artigianale per la formazione culturale e professionale;
- uno spazio di aggregazione ricreativo musicale che avrà finzione attrattiva anche per diverse fasce di età dell'apopolazione residente.

Al piano superiore, cui si accede attraverso scala esterna indipendente, gli ambienti saranno ridisegnati per ospitare un alloggio di edilizia residenziale unifamiliare di 56 mq.

Interventi

- demolizione di tremezzi e murature;
- demolizione di tutti i materiali incompatibili con il valore storico della fabbrica;
- realizzazione di tramezzature interne;
- apertura di vani interni;
- tinteggiature interne;
- sostituzione degli infissi in legno interni ed esterni;
- restauro di infissi in ferro;
- messa in opera di nuove pavimentazioni interne ed esterne ;
- opere di consolidamento strutturale ;

- sostituzione dei solai legnei in una fase di degrado ;
- realizzazione e/o integrazione dell'impianto idrico di carico e scarico realizzato secondo le vigenti norme;
- realizzazione e/o integrazione dell'impianto di condizionamento realizzato secondo le vigenti norme;
- realizzazione e/o integrazione dell'impianto elettrico realizzato secondo le vigenti norme;
- realizzazione e/o integrazione dell'impianto telefonico, citofonico e televisivo realizzato secondo le vigenti norme;
- realizzazione di una nuova copertura in legno;
- realizzazione cappotto interno di idoneo spessore
- rifacimento delle coperture

CAPACCIO PAESTUM - BORGO DI GROMOLA
FABBRICATO B



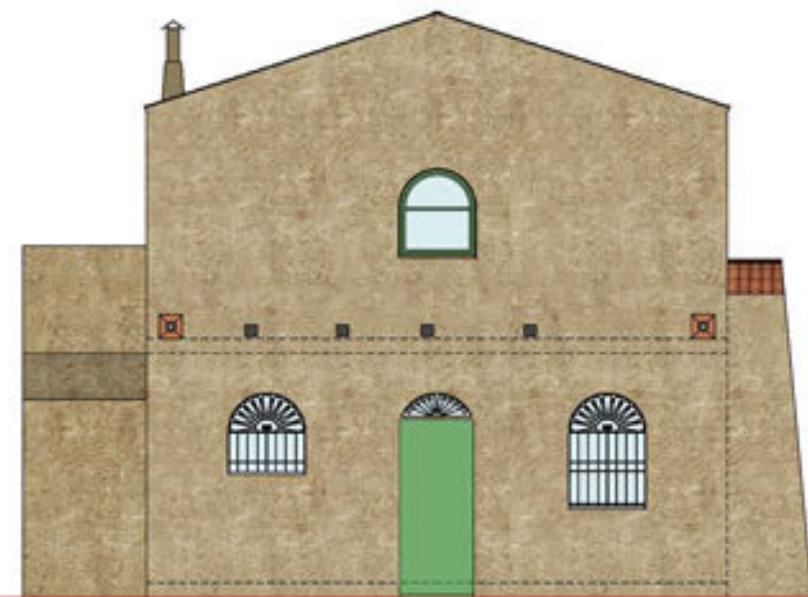
Prospetto principale Fabbricato B Ambito Gromola



Fotoinserimento Prospetto principale Fabbricato B Ambito Gromola



PROSPETTO OVEST scala 1.100



PROSPETTO NORD scala 1.100

Gromola - Interventi sugli Spazi Pubblici

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree esterne si prevede di riqualificare l'area di pertinenza dei fabbricati ricadenti nell'ambito di Gromola insieme ad altre aree non propriamente contigue ai fabbricati, ma facilmente raggiungibili dagli stessi, in quanto facente parte dello stesso Borgo Gromola. L'intervento è mirato a migliorare il benessere ambientale dei cittadini incrementando le aree verdi attraverso la piantumazione di essenze arboree lungo i marciapiedi e le strade di collegamento con la piazza principale e con l'area (i cui lavori sono attualmente in corso di realizzazione) dell'ex Bufalara, ma anche attraverso la realizzazione di sistemi ecologici di raccolta dei rifiuti urbani. Inoltre l'intervento comporterà un generale miglioramento della vivibilità urbana attraverso la realizzazione e/o ampliamento dei marciapiedi utilizzando pavimentazioni in pietra chiara e/o di origini calcaree, la sistemazione delle aree esterne con autobloccanti permeabili e/o prato armato per mitigare picchi di calore, la riqualificazione delle aree verdi, la realizzazione di aree di gioco per bambini, di aree per lo sport e il tempo libero, nonché la messa in sicurezza e accessibilità di queste aree e delle strade contermini grazie al rifacimento dell'illuminazione pubblica con elementi a risparmio energetico e alla riqualificazione della viabilità esistente capace di connettere le diverse aree del Borgo Gromola. Questo progetto di rigenerazione urbana e in particolare la realizzazione di questi interventi di riqualificazione degli spazi pubblici restituiranno una riconoscibilità complessiva a tutto l'intervento, che, grazie alla complementarietà dello stesso con i lavori in corso di rifunzionalizzazione del comparto rurale Ex Bufalara adiacente, potranno dare all'intera area una nuova identità urbana, pur nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, storiche ed ambientali del luogo.

Nota:

Si precisa, in questa sede che, in riferimento alla sistemazione esterna, sulla Tav. di Progetto 2.14 sono riportate le 3 tipologie che saranno realizzate a fronte di 5 esempi di interventi compatibili e rientranti nelle stesse caratteristiche generali.

STATO DI PROGETTO E IMPATTO SUL PAESAGGIO

L'intervento in progetto non influirà negativamente sulla qualità paesaggistica complessiva dei luoghi in cui andrà ad inserirsi. Gli immobili oggetto di intervento (**segnatamente per i due i due fabbricati ubicati nel Borgo di Gromola**) sono già presenti nell'area da decenni e pertanto ne caratterizzano il contesto paesaggistico.

L'intervento prevede il rigoroso recupero e restauro conservativo degli immobili, per riportarli al loro originario aspetto senza e in alcun modo stravolgerne gli aspetti architettonici e utilizzando gli stessi materiali costruttivi. Attraverso un giusto equilibrio tra il costruito e le opere a verde esistenti e di progetto i fabbricati, a seguito del restyling operato, saranno facilmente accolti dal contesto a cui appartengono, conferendovi un valore aggiunto viste le significative migliorie cui saranno sottoposti.

Non vi sarà pertanto diversità di riconoscimento dei caratteri generali, bensì vi sarà completa integrazione con il contesto.

Non vi saranno particolari alterazioni delle qualità visive né alterazioni panoramiche di rilievo. La ristrutturazione dei fabbricati e le opere di sistemazione dell'area che saranno realizzate non determineranno "degrado" inteso come perdita o deturpazione di risorse naturali, di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, ecc.

I materiali che verranno usati saranno quelli tipici della tradizione costruttiva locale e già presenti nella zona e pertanto certamente si integreranno nel contesto che li accoglierà divenendo con essi un tutt'uno.

GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.

Qualsiasi intervento umano sul tessuto urbano costruito e non, influenza in qualche modo lo stato dei luoghi e quindi il paesaggio. L'importante è che tale influenza non incida negativamente sul territorio e sull'area direttamente interessata. Gli elementi di mitigazione e compensazione pertanto si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi, o quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni che andranno ad operarsi. Sulla base di questi principi e relativamente all'intervento in oggetto si ritiene che lo stesso, sicuramente non tradisca queste aspettative, ma per taluni aspetti, né interpreti la loro parte migliore.

Infatti dal punto di vista più specificatamente paesaggistico ed architettonico, il progetto non stravolgerà l'assetto dell'area ma si integrerà in essa con la conservazione dei luoghi dal valore paesaggistico originario; l'integrazione di zone verdi nell'immediato contorno dei fabbricati e nell'area di intervento (anche mediante le piantumazioni di alberature coerenti con il contesto ecologico e

naturalistico) l'utilizzo di materiali tipici della tradizione costruttiva locale e già presenti nel paesaggio della zona che li accoglierà, senza sostanziali alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edilizia locale, Nella sostanza si ritiene che l'intervento generi e determini una elevata qualità de/l'ambiente restituendo a questo luogo la sua importanza e la sua qualità storico - architettonica .

Infine non vi è:modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi; modificazione della compagine vegetale quali sconsiderati abbattimenti di alberature, ecc., ma anzi l'integrazione di quella esistente tendente alla mitigazione delle presenze volumetriche ;

Non vi sarà modificazione idraulica, idrogeologica ecc.; modificazione dei caratteri tipologici presenti nella zona, né di quelli materici, coloristici, costruttivi, ecc.

L'intervento in oggetto, consistente nella rigenerazione urbana dell'abitato di Gromola restituirà ai fabbricati la loro valenza architettonica-paesaggistica rendendoli adeguati da un punto di vista della sostenibilità ambientale, sicuri dal punto di vista strutturale, accessibili a chiunque, dotati di alloggi modulari e confortevoli, inseriti all'interno di una area opportunamente ed adeguatamente attrezzata a verde.

Fonti Bibliografiche e documentazione

“Cassa per il Mezzogiorno 1950-1962 . AA.VV.” - Laterza, Bari 1962-

“Architettura Costruita e Spazio Abitato nelle Città' di Nuova Fondazione- AA.VV” INFOLIO n° 35 –
Rivista del Dottorato di Ricerca in architettura Arti e Pianificazione

“Gli Enti di Sviluppo Agricolo in Italia nell aRiforma delle Stutture, AA.VV” Nota Commissione
Comunità Europea, 1976.

“Modelli di Città e Borghi di Fondazione Italiani, in Italia nel Mediterraneo e in Oltremare, Ferruccio
Canali” Rivista ASUP Annali dell'Urbanistica e del Paesaggio Università defli Studi di Firenze, 2013

“Da Case popolari a case sperimentali” Belardi -Menchetelli
Fabrizio Fabbri Editore, 2012

- Atti originali dei piani particolareggiati di esproprio. Opera nazionale per i
combattenti-Sezione speciale per la riforma fondiaria in Campania
Elenco Archivio Centrale dello Stato

“Opera Nazionale per i Combattenti- Progetti “ Inventario Boccini-Ciccozzi
MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI DIREZIONE GENERALE PER GLI
ARCHIVI
2007

“Dalla Bonifica Integrale alla Riforma Fondiaria in Campania” Giuseppe Capobianco
Italia Contemporanea n° 189 - 1992

Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici Province di
Avellino e Salerno “PARCO ARCHEOLOGICO DI PAESTUM – Studio di Fattibilità”
arch. Ottavia Voza
Collana Tekmeria 7 – 2008

Borgate rurali, Villaggi operai, centri di Servizio e altre
fondazioni nella Piana del Sele (Salerno) (1935-1942)*
Tommaso Carraiello