

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

_____ del __/__/____

Rup: Ing. Giovanni Vito Bello

Progettista: Ing. Federica Turi



Elaborato

TAV.

1.2

Oggetto dell'elaborato

RELAZIONE TECNICA

Scale

Premessa.

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".

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, e altri diversi interventi di riuso e rifunzionalizzazione di locali confiscati alla criminalità organizzata da destinare a servizi pubblici essenziali.

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. Questo progetto prevede **due ambiti** di intervento (di seguito meglio dettagliati):

- un primo ambito in località Capaccio Scalo che prevede il recupero di un immobile sottratto alla criminalità organizzata per destinarlo ad ERS e
- un secondo ambito in località Gromola che prevede il recupero di due immobili adiacenti all'area già oggetto d'intervento per destinarli ad alloggi di ERS e servizi.

Il progetto prevede, inoltre, la sistemazione a verde di alcuni spazi pubblici nell'Ambito 2 (Gromola) oltre che la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici.

1. Inquadramento territoriale

1.1. Il territorio di Capaccio - Paestum

La piana di Paestum, parte meridionale della più grande piana del Sele, è compresa tra la riva sinistra del fiume Sele a settentrione, la riva destra del fiume Solofrone a meridione e le alture del monte Soprano a oriente dove si è sviluppato nel XIV – XV secolo Capaccio, attuale sede comunale. Il paesaggio è caratterizzato, da ovest verso est, da una lunga linea di costa, con spiagge sabbiose larghe anche 80 metri, seguita da una florida fascia pinetata quindi da una vasta pianura, intensamente coltivata, che giunge alle pendici del gruppo montuoso, rientrando nel [Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano](#), dove sorge il nucleo storico del paese.

È possibile raggiungere la zona:

- in treno: si può utilizzare la linea Napoli-Salerno-Reggio Calabria che serve tutta la zona costiera della provincia di Salerno e quindi del Cilento. La stazione di fermata è quella di Capaccio-Roccamare.
- in auto: Autostrada Roma - Caserta (A3) o Autostrada Napoli - Salerno (A3), Tangenziale di Salerno ingresso Fratte, uscita Zona Industriale, strada provinciale da Fuorni per Giffoni Valle Piana.
- in aereo: l'aeroporto più vicino è quello di Napoli Capodichino.

1.2. Il centro storico

Il centro urbano, che occupa un'area di circa undici volte minore rispetto a quella di Paestum, è addossato al monte Calpazio le cui cime sono chiamate Monte Soprano (Nord) e Monte Sottano (Sud).

Capaccio vecchia è la denominazione che indica il luogo in cui secoli fa si costituì un centro abitato, del quale sono tuttora visibili i resti attorno alla cattedrale.

Secondo alcune ipotesi la nascita di questo insediamento si deve ricercare nella migrazione degli abitanti della piana del Sele che si ritirarono sul monte Calpazio per proteggersi dalle incursioni dei Saraceni e dalla malaria (878 d.C.). In realtà fonti storiche documentano l'esistenza di un sito a Capaccio già prima di quella data: risale, infatti, al 794 d.C. una citazione del codice cavense dove si attesta che Guibaldo, preposto dal cenobio benedettino di Salerno ottenne dal principe Grimaldo "molti doni e poderi allogati dalle parti di Ebulo, Tisciano, Rota e Capaque".

Dunque, circa l'origine di questo antico sito è forse più convincente l'ipotesi di alcuni storici i quali sostengono che i pestani, in cerca di un posto più sicuro e che offrisse loro una vita migliore, si stabilirono in questo luogo e ampliarono una città che sicuramente già esisteva, tanto è vero che veniva citata nei documenti ufficiali.

La fase edilizia che incide in maniera significativa nella sua trasformazione, sostanzialmente invariata nel corso del XIX secolo, è quella relativa alla espansione verso ovest che si registra a partire dagli inizi del XX secolo, prima con la realizzazione degli edifici lungo i Giardini di Piazza Tempone, che così inizia ad assumere un ruolo centrale nell'organizzazione della vita cittadina, poi con lo sviluppo di un cospicuo programma di sistematica edificazione nell'area degli orti terrazzati a valle del Convento di S. Antonio, area che risulta ancora completamente libera nella mappa catastale all'impianto, redatta tra il 1896 e il 1901.

Le espansioni recenti hanno interessato, senza mutare gli assetti del tessuto storico, l'area occidentale, lungo la strada provinciale, la fascia pedemontana lungo via Posillipo, con edificazione rada di carattere prevalentemente monofamiliare, e le aree orientali, lungo via Scorzello e, soprattutto, lungo la via provinciale per Trentinara, dove sono stati localizzati importanti servizi come la prefettura e la nuova caserma dei Carabinieri.

1.3. Parco Nazionale del Cilento e il Vallo Di Diano, Paestum, Velia e La Certosa di Padula

Il territorio di Capaccio-Paestum è compreso nelle aree protette dall'Unesco in quanto rientra nel Parco Nazionale del Cilento e il Vallo di Diano, Paestum, Velia e la Certosa di Padula (definizione da Lista del Patrimonio Unesco).

Il Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano è il parco mediterraneo per eccellenza grazie alla tipologia ambientale che lo contraddistingue, macchia mediterranea con lecci, ulivi, pinete e vestigia di tutte le civiltà che si sono affacciate su questo mare, dal Paleolitico agli insediamenti di Paestum e Velia, dagli insediamenti medievali finì al capolavoro barocco della Certosa di Padula.

Situato sulla costa del Mar Tirreno, è oggi un paesaggio vivente che mantiene un ruolo attivo nella società contemporanea ma conserva i caratteri tradizionali che lo hanno generato: organizzazione del territorio, trama dei percorsi, struttura delle coltivazioni e sistema degli insediamenti. L'iscrizione alla Lista del Patrimonio Mondiale Unesco è avvenuta nel 1998 rispettando i Criteri iscrizione Id. n. 842 1998 C (iii) (iv):

(iii) essere testimonianza unica o eccezionale di una tradizione culturale o di una civiltà vivente o scomparsa;

(iv) costituire un esempio straordinario di una tipologia edilizia, di un insieme architettonico o tecnologico, o di un paesaggio, che illustri una o più importanti fasi nella storia umana.

2. **Inquadramento storico del contesto urbanistico**

2.1. Capaccio: origine del nome

Nel complesso, per l'etimologia del termine *Capaccio* non ci sono prove documentali; pertanto le spiegazioni sono fondate su ipotesi e tra le tante le seguenti sono forse le più comuni:

- Plutarco nel I secolo d.C. parla di un monte *Calamarcum* su cui si posizionarono le coorti di Licinio Crasso per attaccare i ribelli guidati da Spartaco.
- Filippo Cluverio storico geografo vissuto nel XVII secolo ipotizza che il nome Calamarcum subì varie trasformazioni in *Calamatius*, *Calmatio*, *Calpazio* e finalmente *Capaccio*.
- il barone Giuseppe Antonini alla fine dell'800 fa derivare il nome Capaccio da *Caput aquae* o meglio da *Caput Aquagii*, perché da questo sito cominciavano gli acquedotti che portavano l'acqua a Paestum.
- secondo altri autori il termine proviene da *Caput Acci*, essendo chiamato *Accio* l'attuale fiume Capodifiume;
- infine il nome deriverebbe da *Kalòs pagos*, che in lingua greca vuol dire *bel villaggio*.

2.2. Paestum: dalle origini alla decadenza

Il territorio è stato, fin dai tempi arcaici, luogo segnato dalle vicende di diverse popolazioni, che vi calavano dalle montagne della Lucania o che vi arrivavano dal mare.

La piana del Sele è stata quindi abitata, in modo stabile, fin dal X secolo a.C. da popolazioni locali, allontanatesi sulle alture circostanti con l'arrivo, nel VIII secolo a.C., di una comunità di coloni greci provenienti da Sibari.

Il luogo di approdo e il primo stanziamento si ebbe alla foce del fiume dove fu creato un santuario ed un porto.

Successivamente per motivi difensivi fu fondata la colonia di *Poseidonia* su un terrazzamento tufaceo, adiacente la riva del fiume Salso, munita di una imponente cinta muraria.

La colonia mantenne un forte legame con le altre colonie greche e la madrepatria fino al V secolo a.C.; in questo periodo si ebbe l'occupazione della città da parte delle popolazioni lucane stanziatesi nei territori circostanti.

I Lucani, attratti dal mondo culturale greco, si integrarono alla gente di Poseidonia fino all'espansione dei Romani in Campania del III secolo quando, nel 126 a.C., divenne definitivamente una città romana: *Paestum*. Il periodo latino durò, con alterne fortune, fino alla caduta dell'Impero romano per cause politiche e religiose.

Tra il II e il III secolo d.C. iniziarono a manifestarsi i primi sintomi di decadenza dovuti a diversi fattori: in particolare lo spostamento delle rotte dei traffici commerciali che tramite la via Appia legavano Roma ai porti dell'Adriatico e all'oriente emarginarono Paestum e l'area tirrenica meridionale.

La città lentamente si spopolò e si assistette ad un decentramento delle attività economiche e delle attività edilizie.

La nascita della masseria, grande azienda agricola, era solo il sintomo di questo nuovo assetto urbanistico caratterizzato dalla prevalenza di latifondi destinati perlopiù al pascolo.

Come ricorda Strabone già nel I secolo d.C. non era più assicurata la necessaria manutenzione del fiume Salso che costeggiava le mura meridionali della città favorendo in tale modo la comparsa delle prime paludi.

Nel VI secolo d.C. la città era stata in gran parte abbandonata, spostando il centro del potere dalla città alla campagna.

2.3. Caputaquae: Origine del borgo medievale

Nell'VIII secolo d.C. si hanno le prime testimonianze della nascita dei borghi collinari, in primis *Caputaquae*.

L'origine di Capaccio viene di solito datata alla fine del IX secolo d.C., periodo dell'occupazione longobarda della piana.

Quando nel 915 Paestum fu devastata dai saraceni stabilitisi ad Agropoli gli abitanti superstiti si rifugiarono sulle colline, alle pendici del monte Calpazio, dove nacque appunto *Caputaquae*.

Il luogo presentava tutte le caratteristiche necessarie alla difesa, una vera roccaforte, ma allo stesso tempo non permetteva un idoneo ed equilibrato sviluppo urbano.

La pianta della città presentava una forma triangolare con un'area scarsamente urbanizzata. Nel vertice più elevato era ubicato il castello con le fortificazioni maggiori, i lati nord-ovest e nord-est erano muniti di mura e torri. Il lato sud-ovest, era difeso dal ripido strapiombo che occultava la vista della città dal mare. Notizie incerte e frammentarie si hanno sull'effettiva fondazione e sviluppo della città fortificata e del castello.

Tra il 997 e il 1164 i Longobardi avendo fissato il ducato a Benevento controllavano tutta la piana di Capaccio.

I Normanni, impossessatesi del ducato di Salerno nel 1075, permisero a Capaccio di conservare un discreto grado di autonomia amministrativa, anche se i nuovi dominatori non riuscirono ad integrarsi con i locali come precedentemente avevano fatto i longobardi.

Caputaquae si presentava, in questo determinato periodo storico, come la tipica città medievale, aspetto di una nuova cultura socio- economica basata sulla piccola comunità autosufficiente.

Nel 1186 gli Svevi si impegnarono per una forte ricostruzione della murazione difensiva.

Proprio per le sue determinate caratteristiche difensive il castello di Capaccio fu sede della rivolta anti-imperiale organizzata dai maggiori feudatari del salernitano contro Federico II di Svevia.

Federico II, venuto a conoscenza della rivolta dei feudatari, raggiunse Salerno nel 1246 e dopo quattro mesi di assedio il 12 luglio 1246 occupò il castello distruggendolo completamente.

Carlo I d'Angiò, subentrato con gli Angioini nel regno di Napoli alla morte di Federico II, si appropriò successivamente del castello di Capaccio conservandone la proprietà fino al suo abbandono.

2.4. Spostamento del centro abitato

La popolazione iniziò a trasferirsi, a partire dal XIII secolo, sia per cause politiche (la distruzione del castello da parte di Federico II) che per l'orografia del sito che impediva una regolare disposizione del tessuto urbano.

Il luogo prescelto fu una località a sud-est di *Caputaquae*, posta in leggero declivio, denominata *li casali di san Pietro*.

Al contrario delle città medievali chiuse da mura e concentrate su se stesse il nuovo borgo presentava una struttura aperta caratterizzata dall'intersezione di assi viari che univano i diversi abitati.

Tra il XVI e il XVII secolo si assistette ad un marcato calo demografico, come si evince dai censimenti effettuati in questo lasso di tempo. La regressione fu dovuta, oltre che per lo spopolamento della campagna causato dal peggioramento delle condizioni abitative e dal continuo impaludamento, anche dai trucchi in uso per evitare l'imposta di famiglia. Per la scarsa redditività che procurava al feudatario, il feudo di Capaccio fu più volte ceduto fino a diventare proprietà della famiglia Doria D'Angri nel 1668.

2.5. Lo sviluppo territoriale e le ville del Settecento

Nella prima metà del settecento il territorio di Capaccio si presenta nella maggior parte incolto e paludoso, ne sono testimonianza le numerose descrizioni dei primi viaggiatori che visitarono le rovine di Paestum. Le

proprietà del principe d'Angri vengono sfruttate soprattutto come pascolo mentre lentamente iniziano a prendere forma piccole proprietà terriere strappate con fatica agli acquitrini dai contadini. La nascente classe borghese inizia ad investire i propri capitali nei fondi agricoli, la maggiore e forse unica fonte di guadagno del periodo. I grandi latifondi sono sfruttati in massima parte per il pascolo di bestiame allo stato brado, si ha una forte introduzione di allevamenti di bufali, animali che si adattavano perfettamente alle condizioni ambientali e climatiche. Acquistano particolare rilievo, in questo periodo, nel paesaggio della piana di Paestum alcuni elementi nuovi e significativi, le ville signorili settecentesche e le prime masserie. Queste costruzioni sorgono in posizione di controllo sui terreni migliori del feudo del principe d'Angri, chiusi a difesa e molte volte sottratti al demanio, in posti rialzati e maggiormente fertili. Queste tenute sono delle vere e proprie aziende in cui troviamo sia la funzione abitativa, le ville e i palazzi in alcune occasioni presentano caratteristiche architettoniche davvero notevoli, sia la funzione produttiva, con edifici per gli alloggi dei coloni e per il ricovero degli animali e delle derrate agricole, esempio i *casoni* e le *bufalare*. Da una analisi delle diverse tenute ci accorgiamo di essere in presenza di strutture con evidenti analogie sia a livello architettonico che organizzativo. In genere si accede alle ville da un viale di ingresso principale, in varie occasioni alberato, che porta all'edificio padronale, nelle cui prossimità si trovano le strutture secondarie necessarie alla produttività delle masserie. La tipologia, la conformazione morfologica, la tecnica costruttiva e l'uso dei materiali riflette non solo le condizioni ambientali esterne, i fattori climatici, i materiali, i metodi e le destinazioni d'uso, ma anche dalle elaborazioni ed evoluzione del paesaggio dovuto alla antropizzazione dovuto alle tecniche e alle organizzazioni del lavoro. Il territorio della piana di Paestum, e in generale il salernitano, è restato fuori dallo sviluppo economico, elemento che ha determinato la continuità delle esperienze costruttive e tipologiche legate alla tradizione culturale del luogo. La tipologia architettonica tende ad

innestare le caratteristiche dell'edilizia locale con elementi stilistici propri dell'architettura cittadina. La morfologia compositiva spazia dalla struttura a corte, a strutture a corpo unico ed articolate da ampliamenti e modificazioni effettuate negli anni. La scatola muraria è frutto di un insieme di semplici elementi, non impegnativi risolti ordinariamente, si va dai portali ad arco lievemente lavorati, all'inquadratura delle finestre ornate di stucco, all'uniforme luminosità degli intonaci. Caratteristiche aperture ellittiche orizzontali si aprono al disotto della linea di gronda per la aereazione dei sottotetti. È frequente l'uso di forme geometriche pure, dai vertici piramidali dei padiglioni dei tetti, ai grandi camini cilindrici addossati ai muri perimetrali o ai vertici delle coperture, alle torri cilindriche pensili poste agli spigoli di alcuni fabbricati. La casa padronale presenta normalmente un piano terra destinato al deposito dei prodotti agricoli e ad alloggio per i coloni, un primo piano nobile destinato all'abitazione del proprietario. I materiali e le tecniche utilizzate rispecchiano la tradizione locale, uso del travertino come pietra da costruzione, strutture voltate, solai e tetti in legno. La villa masseria è completata nell'impianto strutturale da edifici destinati all'uso produttivo, *bufalare* e *casoni* per i contadini, forni, stalle.

2.6 Capaccio Scalo.

Con circa 4098 abitanti Capaccio Scalo è il più grande e popoloso centro abitato del territorio comunale. La frazione, a partire dal dopoguerra, si è notevolmente avvantaggiata del suo territorio pianeggiante e della sua posizione alla confluenza della Strada statale 166 degli Alburni con la Strada statale 18 Tirrena Inferiore, che collegano il Cilento con Salerno, rispetto al capoluogo che ha risentito della sua posizione più isolata.

Capaccio Scalo, negli anni, è diventato il fulcro economico del territorio comunale, vista anche la sua vicinanza all'area archeologica di Paestum. La borgata è dotata, oltre alla presenza di numerose attività commerciali, della sede del Consorzio bonifica di Paestum, di una caserma dei

Carabinieri, del Comando di Polizia locale del comune nonché la sede del municipio di Capaccio

2.7 Il Borgo di Gromola.

Il nome Gromola deriva da grumo (gutrumulo in dialetto) cioè una collinetta formatasi a causa del gioco del fiume [Sele](#) e del [mar Tirreno](#) circa nel 75.000 a.C.

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 costruito nel 1911 (Oggi Gromola Vecchia) comprende la Famosa bufalara e un gruppo di abitazioni e un tempo anche negozi e una Scuola Elementare.

Con l'assalto latifondistico e l'assegnazione delle terre da parte della Riforma Fondiaria negli anni cinquanta del novecento furono costruiti 300 poderi, strade e canali di scolo, la collinetta fu parzialmente sbancata e al posto di essa fu realizzato un nuovo borgo con chiesa, negozi, bar, un piccolo studio medico ed un campo di calcio; il tutto fu inaugurato nel 1960 dal ministro dell'Agricoltura [Mariano Rumor](#).

3. Ambiti e Interventi

3.1. Ambito 1 - Capaccio Scalo – Stato di Fatto

La zona oggetto di interesse per quanto riguarda la parte di recupero dell'immobile confiscato alla criminalità organizzata è la frazione di Capaccio Scalo. Capaccio Scalo, con circa 4 098 abitanti, è il più grande e popoloso centro abitato del territorio comunale. La frazione, a partire dal

dopoguerra, si è notevolmente avvantaggiata del suo territorio pianeggiante e della sua posizione alla confluenza della Strada statale 166 degli Alburni con la Strada statale 18 Tirrena Inferiore, che collegano il Cilento con Salerno, rispetto al capoluogo che ha risentito della sua posizione più isolata.

L'Amministrazione comunale di Capaccio Paestum intende ristrutturare un immobile confiscato alla criminalità organizzata al fine di destinarlo ad edilizia residenziale sociale, in quanto lo stesso risulta idoneo alle finalità premesse e trovandosi all'interno di una frazione centrale comunale e vicina ai servizi pubblici essenziali permetterà una maggiore inclusione sociale rispetto ad aree decentrate del territorio.

L'immobile oggetto d'intervento, ubicato in tale Ambito 1, è un edificio fabbricato con destinazione d'uso residenziale e si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano interrato, dove si trovano i garage. I lavori riguardano l'immobile di proprietà dell'Ente, che si trova al piano rialzato ed ha accesso condiviso dal vano scale e del suo pertinenziale garage, che ha accesso dalla rampa.

L'immobile si presenta in pessime condizioni d'uso, tuttavia essendo stato realizzato da circa 50 anni ed essendo privo di un adeguato sistema di isolamento termico, si rende necessario intervenire con lavori di manutenzione e riqualificazione al fine di mantenere in efficienza l'immobile oltre che dal punto di vista dell'organismo edilizio anche da quello termico-impiantistico, in modo da adeguare il locale alla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e di efficientamento energetico.

3.2 Strumenti Urbanistici e dati Catastali immobile Ambito 1

L'immobile ricade secondo il PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 13.01.1992, in zona omogenea territoriale "B2 di media densità", art. 22

delle N.d.A. e risulta distinto al Catasto del Comune di Capaccio Paestum al foglio n° 12 particella n° 790.

3.3 Ambito 1 – Progetto.

Il progetto prevede il recupero dell'immobile in riferimento sia all'aspetto dell'organismo edilizio-architettonico sia all'aspetto della riqualificazione energetica ed impiantistica.

Per quanto attiene all'aspetto architettonico-edilizio, è previsto il ridisegno e l'adeguamento gli spazi interni per destinare l'immobile ad alloggi residenziali sociali. Per quanto attiene l'aspetto della riqualificazione energetica l'intervento principale previsto consta nella coibentazione termica dell'immobile, che permetterà di ottimizzare le prestazioni energetiche e di migliorare il comfort interno. Per migliorare l'intervento di isolamento dell'involucro si rende necessaria la sostituzione degli infissi esterni, in modo da sostituirli con infissi 'a taglio termico' con vetrate isolanti basso emissive in grado di garantire ottime prestazioni energetiche. Infine il progetto prevede la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente con un nuovo impianto più efficiente.

Interventi

- Demolizione e realizzazione tramezzature interne in mattoni forati da cm 8;
- Demolizione e realizzazione pavimento interno in gres porcellanato;
- Sostituzione Porte interne in legno;
- Sostituzione infissi esterni con persiane alla romana;
- Spicconamentamento e realizzazione Intonaco interno del tipo civile;
- Isolamento interno del tipo "a cappotto";
- Impiantistica (impianto elettrico, idrico, scarico, riscaldamento) del tipo sottotraccia e conforme alle normative vigenti.

Il locale garage sarà anch'esso oggetto di manutenzione ordinaria.

La sistemazione esterna sarà improntata alla massima sobrietà con la manutenzione delle alberature e della pavimentazione esistenti.

Il progetto prevede l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscono prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa.

E' previsto un isolamento sulle pareti perimetrali esterne del tipo "a cappotto" di adeguato spessore, gli infissi saranno a taglio termico con vetro camera a risparmio energetico, e sarà messo in opera un collettore solare per la produzione di acqua calda sanitaria.

3.4 Ambito 2 – Gromola - Stato di fatto

Per quanto riguarda il secondo ambito il progetto prevede di intervenire su due fabbricati (A e B) 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.

3.5 Ambito 2 – Gromola Fabbricato A – Stato di Fatto

Il fabbricato A è un edificio costruito su due livelli dalla composizione architettonica lineare. Facente parte del Borgo rurale di Gromola, interessato dalla Riforma Fondiaria del Ministero dell'Agricoltura e operata dall'Associazione Nazionale Combattenti e oggetto di progettazione urbanistica e architettonica del gruppo ing. Colombo, arch. Caizzi (autore tra l'altro dell'interessante Chiesa del Borgo) il progetto esecutivo risale al 29 agosto 1954. L'edificio è stato realizzato presumibilmente in quegli anni e inaugurato nel '60. Al piano terra si trovano gli ambienti probilmente destinati a depositi e a luoghi di ritrovo. 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. I prospetti scanditi regolarmente da lesene listate che ripartiscono le aperture delle facciate.

3.5.1 Note sul degrado.

L'alterazione cromatica che caratterizza tutte le facciate esterne, potrebbe essere stata determinata, 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 di dilavamento in corrispondenza di cornici e ringhiere, mentre le

sollecitazioni del vento hanno contribuito alla disgregazione delle malte all'interno della muratura e alla perdita di cornici o elementi decorativi. 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. 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.

3.6 Strumenti Urbanistici e dati Catastali immobile A Ambito2

L'immobile, secondo il PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 13.01.1992, ricade in zona omogenea territoriale "B1 di bassa densità", art. 22 delle N.d.A. e risulta distinto al Catasto del Comune di Capaccio Paestum al foglio n° 11 particella n° 3385.

3.7 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

Il progetto prevede tutti 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.

3.8 Ambito 2 – Gromola Fabbricato B – Stato di Fatto

Si tratta di un fabbricato rurale in muratura dalla tipologia contadina tipica del luogo ubicato lungo via Gromola Vecchia. L'impianto originario suggerisce la sua realizzazione tra la fine dell'800 e gli inizi del secolo. Al piano terra si trovano una serie di locali deposito con accesso indipendente. 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.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione e fatiscenza.

3.9 Strumenti Urbanistici e dati Catastali immobile B Ambito 2

L'immobile, secondo il PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 13.01.1992, ricade in zona omogenea territoriale "F4 centri sportivi, ricreativi ricettivi uso pubblico", art. 30 delle N.d.A. e risulta distinto al Catasto del Comune di Capaccio Paestum al foglio n° 11 particella n° 1491.

3.10 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 funzione attrattiva anche per diverse fasce di età della popolazione 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 lignei 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

4 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

Per quanto altro non espressamente previsto o citato, si rimanda alla documentazione grafica allegata unitamente alla presente relazione tecnica.

Per tutti gli interventi su impianti e strutture portanti si rimanda invece agli elaborati di progetto specialistici.

Il Progettista

Ing. Federica Turi

GRAFICI DI UBICAZIONE

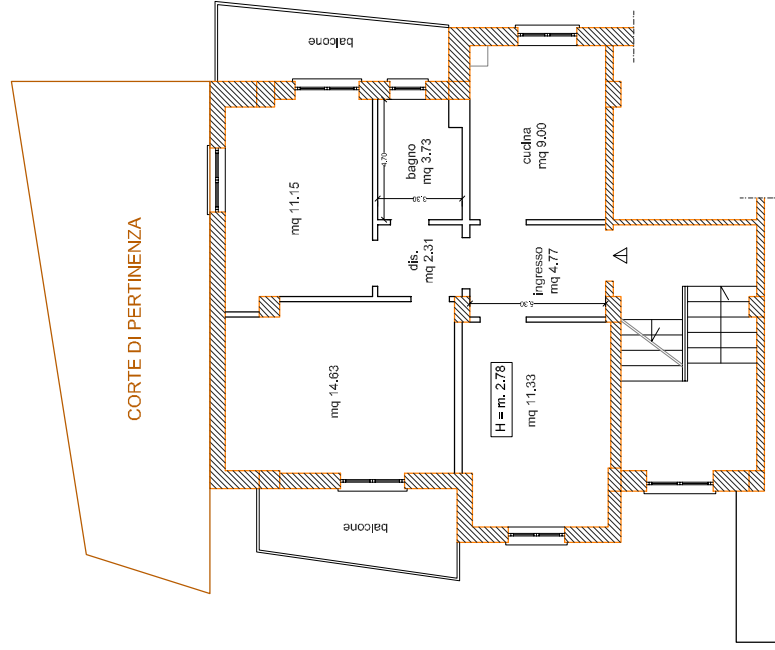


ORTOFOTO - CAPACCIO SCALO - Ambito 1 - Fabbricato A

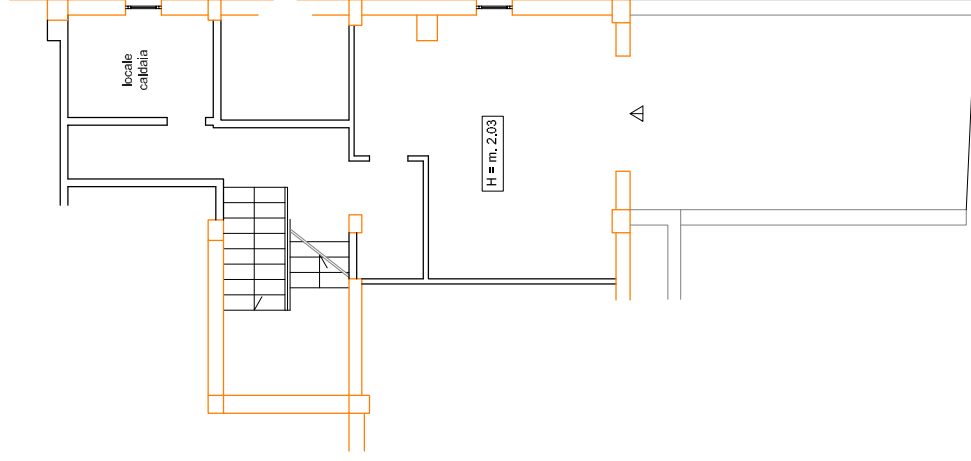


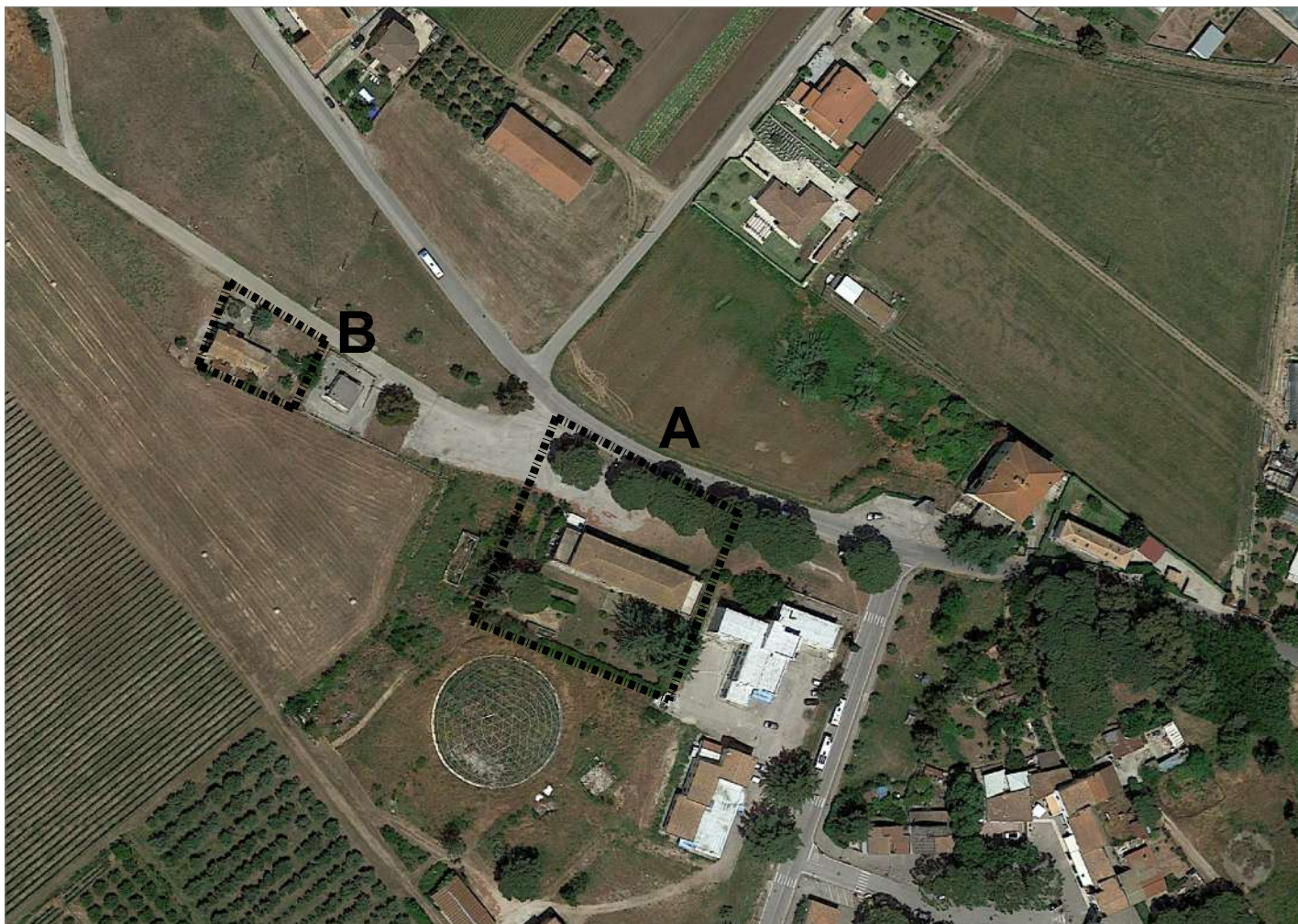
CAPACCIO SCALO - Ambito 1 - Fabbricato A

Immobile in Via Italia, 61
Capaccio scalo
Foglio n. 12, particella n. 790 sub 1 - Piano terra
PIANTA DELLO STATO ATTUALE - scala 1/100

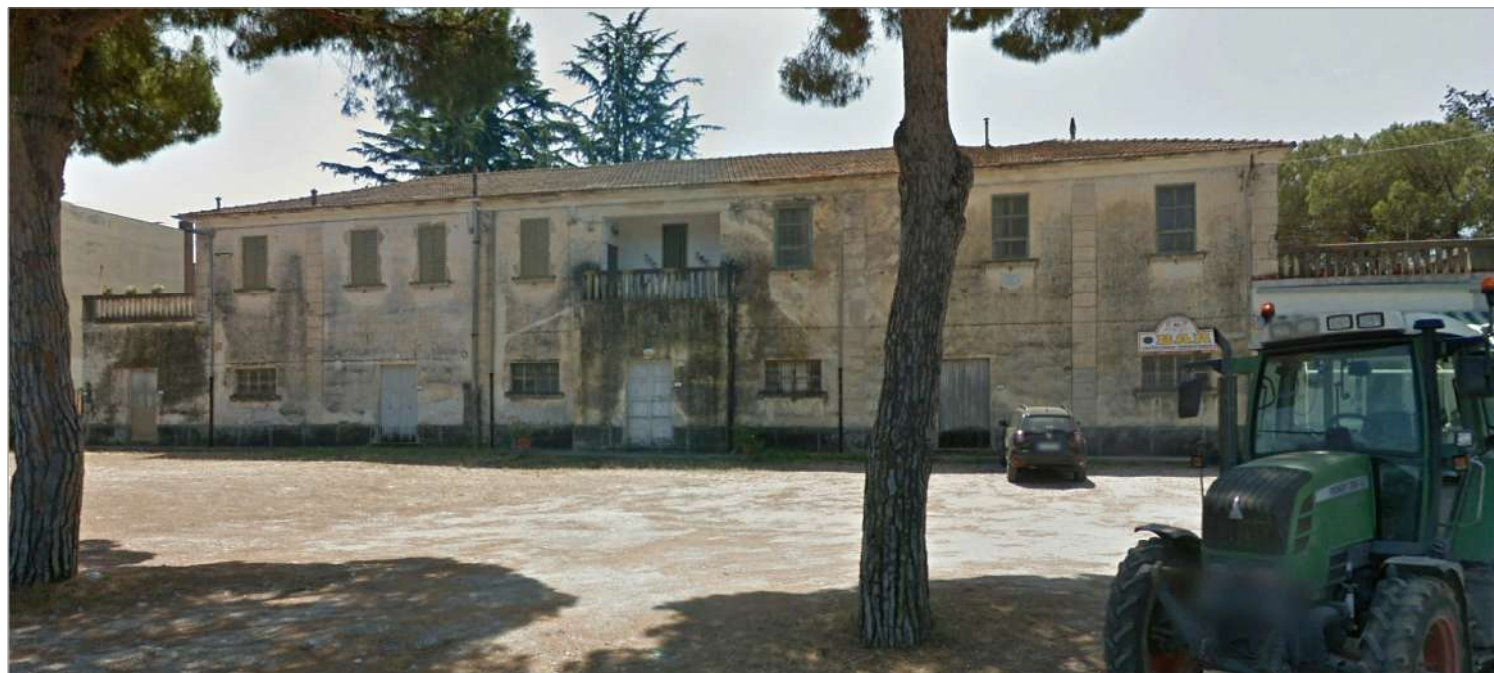


Immobile in Via Italia, 61
Capaccio scalo
Foglio n. 12, particella n. 790 sub 8 - Piano S1
PIANTA DELLO STATO ATTUALE - scala 1/100





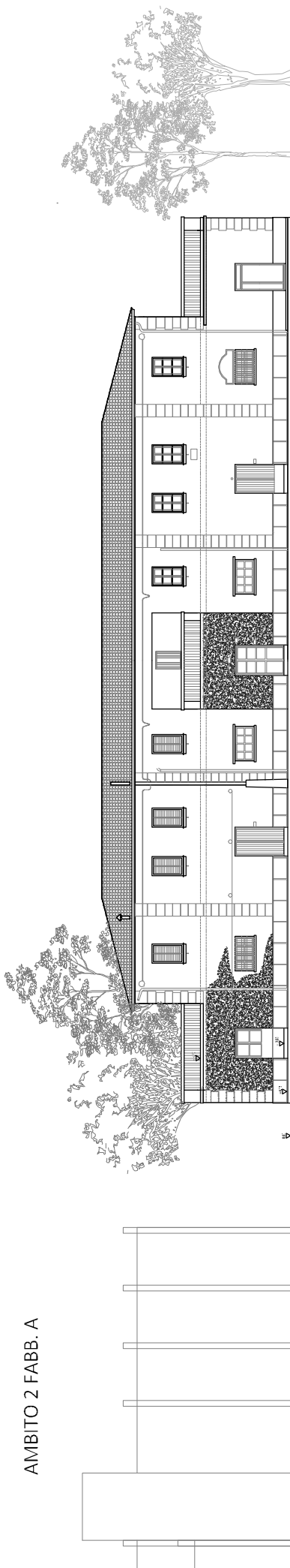
ORTOFOTO - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato A e B



GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato A

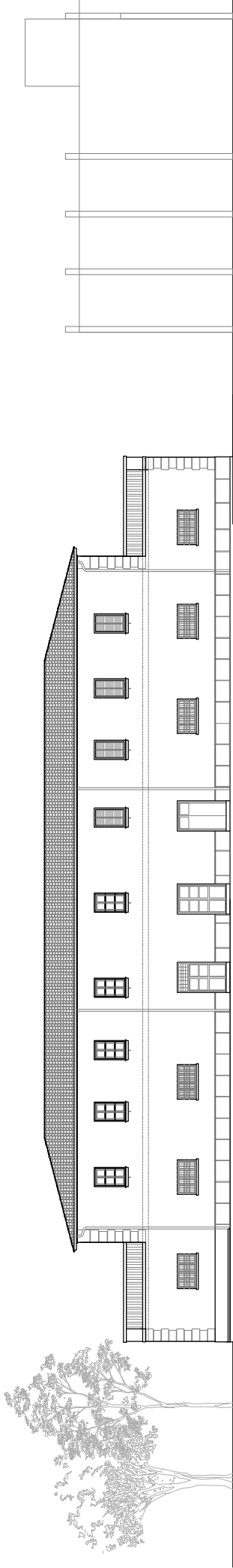


GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato B



PROSPETTO NORD

scala 1.100



PROSPETTO SUD

scala 1.100

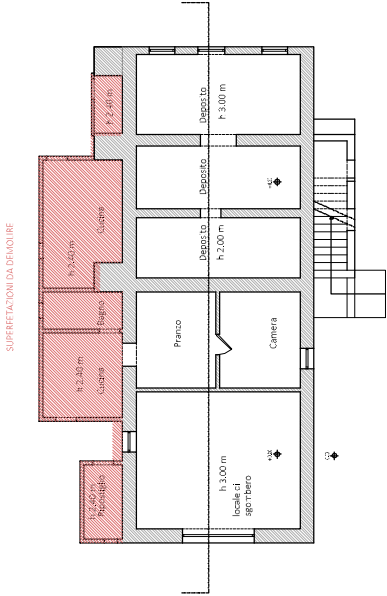


PROSPETTO SUD

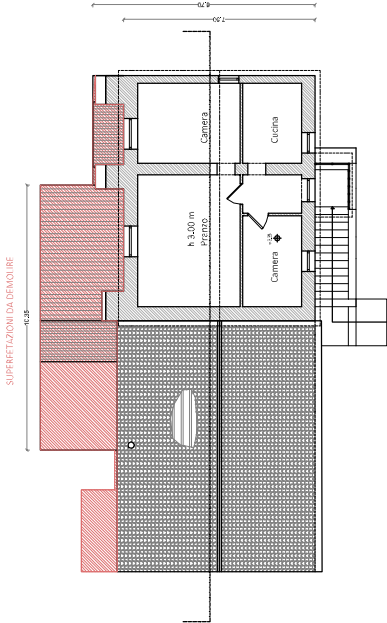
scala 1.100

PROSPETTO S

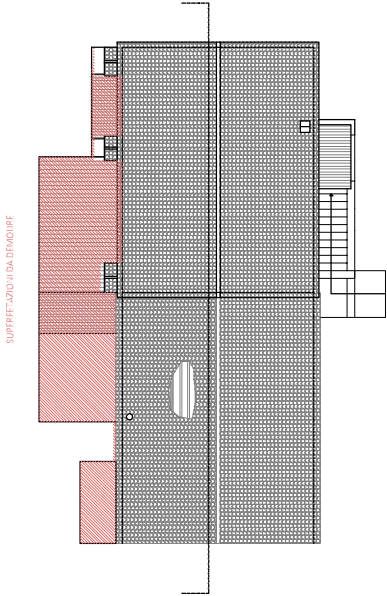
AMBITO 2 FABB. B



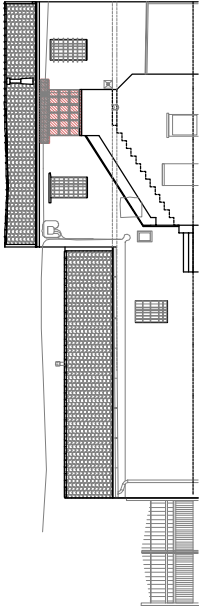
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



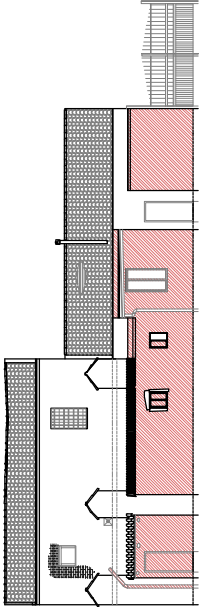
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100



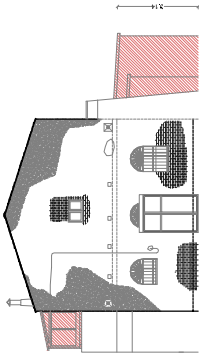
PIANTA PIANO COPERTURA scala 1:100



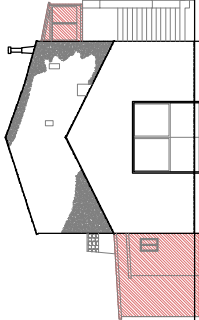
PROSPETTO EST scala 1:100



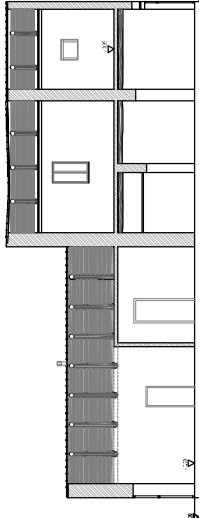
PROSPETTO OVEST scala 1:100



PROSPETTO NORD scala 1:100



PROSPETTO SUD scala 1:100



SEZIONE LONGITUDINALE scala 1:100