



CITTA' DI
CAPACCIO PAESTUM

LAVORI FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN CINEMATEATRO

COMUNALE EX CINEMA MIRIAM

SALA POLIFUNZIONALE DA ADIBIRE A CINEMA, TEATRO, SALA CONFERENZE ED ATTIVITA' COMMERCIALI

Loc. Capaccio Scalo - Piazza Santini

Progetto DEFINITIVO VARIANTE

INTEGRAZIONE
IN RISCONTRO ALLA COMUNICAZIONE DELLA
SOPRINTENDENZA A.B.A.P. prot. Cl. 34.43.01/68.48/201

Committente

Città di Capaccio Paestum

(Provincia di Salerno)

Sindaco

Avv. Francesco ALFIERI

Elaborato:

RP

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Il Progettista



Ing. Christian FRANCO

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Ing. Christian Franco

R.U.P.

Ing. Giovanni Mito BELLO



1. Premessa

La presente relazione di compatibilità paesaggistica è a corredo del progetto di VARIANTE per la REALIZZAZIONE DI UN CINEMA TEATRO COMUNALE EX CINEMA MIRIAM sito nel Comune di Capaccio (sa), fraz. Scalo, p.zza Santini –

Si è fatto riferimento, per la stesura del presente documento, a quanto contenuto nel DPCM 12/12/2005, esplicando le motivazioni delle scelte architettoniche attuate in rapporto ai luoghi, alle preesistenze storico – artistiche – paesaggistiche, alle emergenze territoriali.

Il Comune di Capaccio si distende tra il golfo di Salerno e le verdi colline cilentane, ed è uno dei paesi più caratteristici del golfo di Salerno. La località Scalo è un nucleo urbano di recente costruzione che trova il suo nucleo fondativo nel piccolo centro di p.zza Santini. Il territorio di Capaccio presenta numerose emergenze ambientali, paesaggistiche e storiche.

Per tale circostanza il territorio assume interesse paesaggistico tutelato ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

Si è valutato, quindi, l'intervento in coerenza con i contenuti di tutela paesaggistica stabiliti per legge.

Si è progettato con la consapevolezza che l'autorizzazione paesaggistica va rilasciata solo qualora, dopo un'attenta valutazione, si sia accertato in concreto la compatibilità dell'intervento con il mantenimento e l'integrità di valore dei luoghi; si è verificato quindi l'impatto dell'intervento con il paesaggio circostante attraverso modellazioni realistiche precedute da attenta scelta architettonica fondata su un uso dei materiali e delle tipologie ben stratificate nella memoria e nella cultura costruttiva del contesto territoriale di riferimento.

2. Analisi dello stato attuale e quadro conoscitivo

2.1 Descrizione, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento:

a) configurazioni e caratteri geomorfologici

Il territorio del Comune di Capaccio si estende da ovest a est dal mar Tirreno al Monte Soprano (1.082 m s.l.m.) e da nord a sud dal fiume Sele al fiume Solofrone. 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.

Capaccio è racchiuso in un piccolo altopiano sovrastato da est dal Monte Soprano (1.082 m s.l.m.) e delimitato, da ovest in direzione di Agropoli, dal Monte Sottano.

Capaccio Scalo, è una borgata del comune di Capaccio, in provincia di Salerno, da cui dista 10 km.

L'abitato si sviluppa in zona pianeggiante a 22 m s.l.m. circa, fra le borgate Rettifilo/Vannulo, Cafasso/Borgo Nuovo, Laura e la Strada statale 18 Tirrena Inferiore.

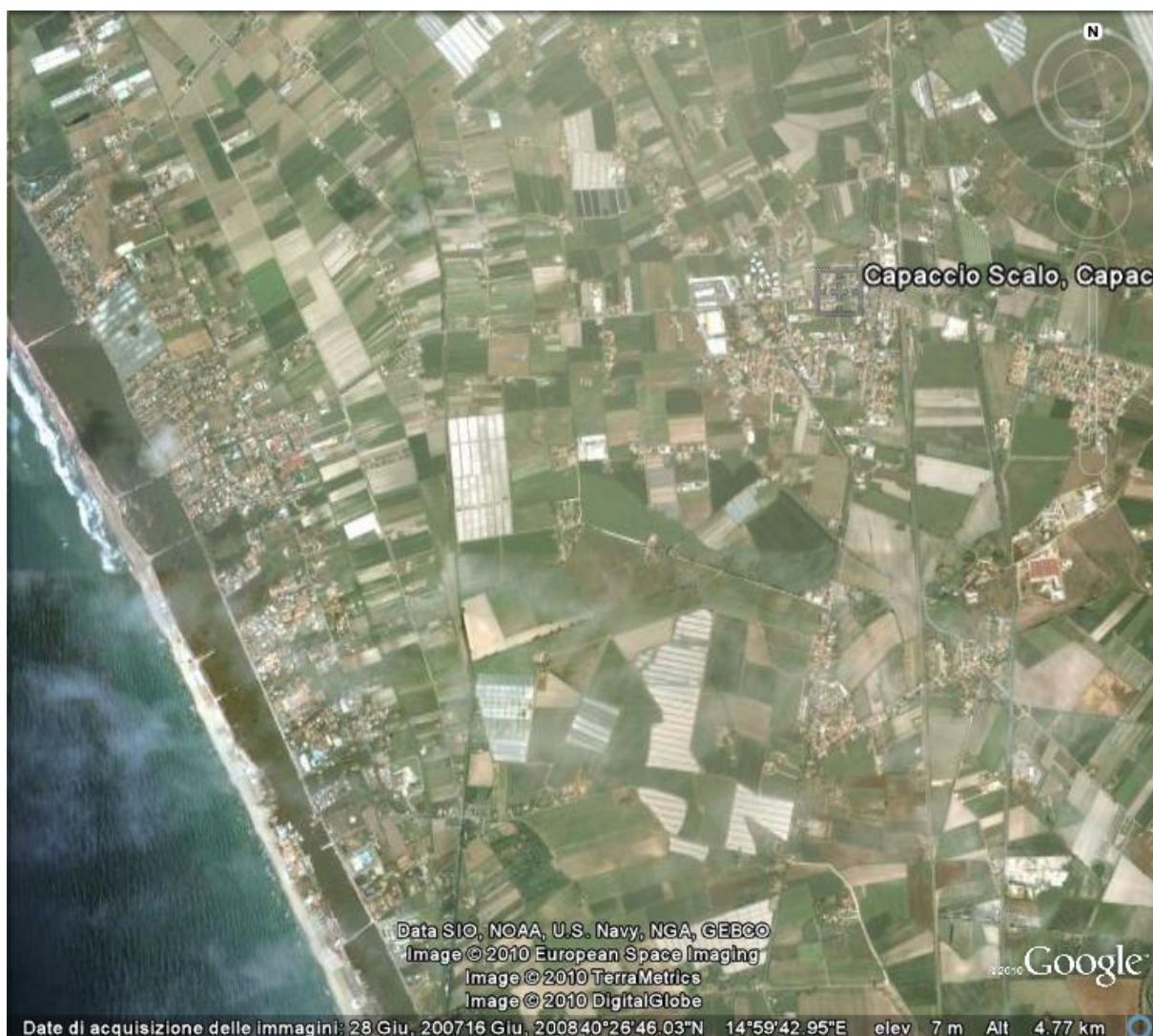
Capaccio Scalo, con circa 4.098 abitanti, è il più grande e popoloso centro abitato del territorio comunale. La frazione, a partire dal dopoguerra, si è notevolmente avvantaggiata del suo territorio pianeggiante e della sua posizione alla confluenza della Strada statale 166 degli Alburni con la Strada statale 18 Tirrena Inferiore, che collegano il Cilento con Salerno, rispetto al capoluogo che ha risentito della sua posizione più isolata.

L'area oggetto di intervento è la piazza Santini, a S del territorio comunale, nucleo fondativo di Capaccio scalo .

L'area è pienamente urbanizzata .

Dal punto di vista morfologico l'area si presenta pianeggiante e urbanizzata, il sito non presenta alcuna avversità morfologica od altimetrica.

Stralcio ortofoto, Google



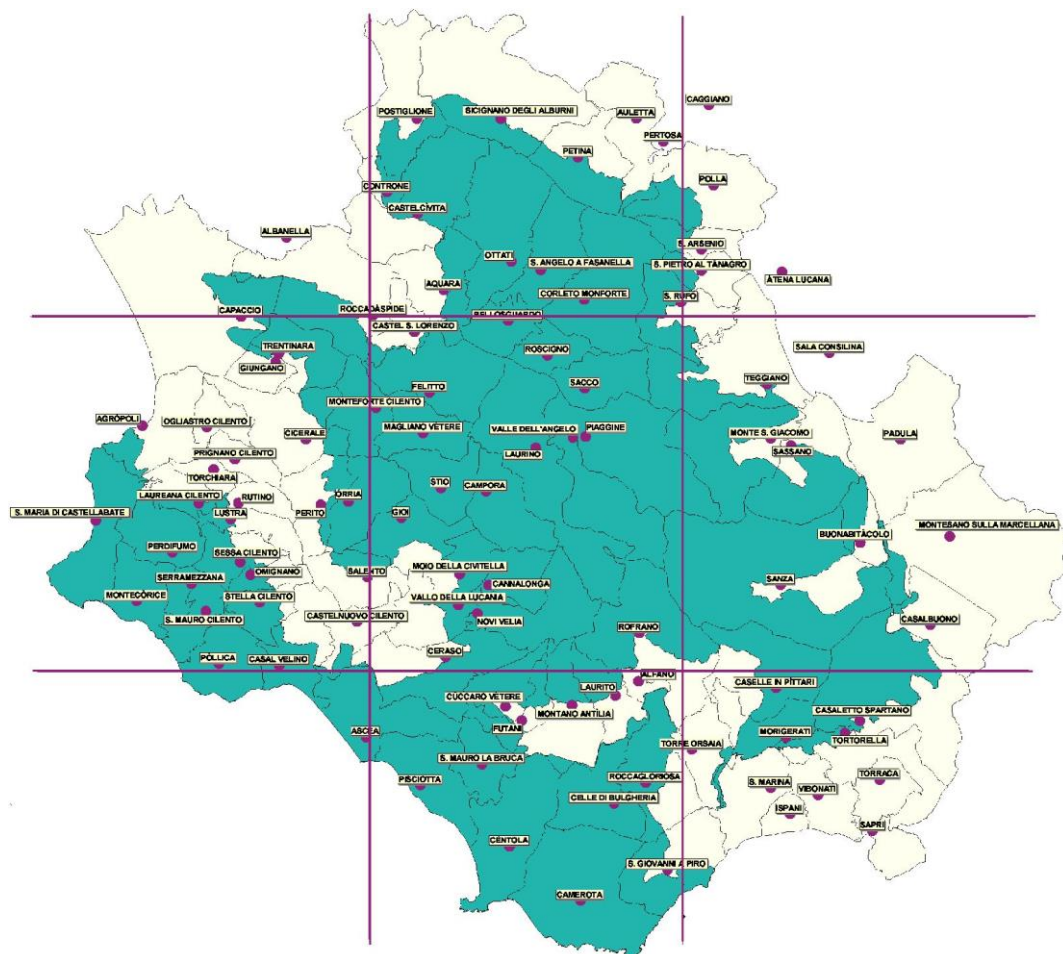


b) appartenenza a sistemi naturalistici;

Lo scenario naturalistico di Capaccio rientra nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento e Vallo del Diano. Esso è il risultato dell'opera combinata dalla Natura e dall'Uomo e per questo motivo rientra nella categoria dei paesaggi evoluti, i così detti Beni Misti, poiché esso è il risultato di eventi storici, sociali, economici, artistici e spirituali avvenuti sull'intero territorio del Parco. Grazie alla sua immensa superficie di estensione, il Parco presenta una varietà di ambienti: aree costiere e montagne, che determinano una grande diversità floristica e faunistica. Lungo la costa cilentana, a vivono fitocenosi ad alofite estremamente specializzate e dominate dalla endemica Statice salernitana (*Limonium remotispiculum*) mentre sulle frequenti falesie costiere gli aggruppamenti rupicoli mediterranei sono costellati di preziosi endemiti come la Primula di Palinuro, il Garofano delle rupi (*Dianthus rupicola*) la Centaurea (*Centaurea cineraria*), l'Iberide florida (*Iberis semperflorens*), la Campanula napoletana

(Campanula fragilis), ed altre ancora.

Le spiagge invece, sono caratterizzate dalla presenza del sempre più raro Giglio marino (*Pancratium maritimum*). La varietà di queste specie, con le loro fioriture, donano al territorio un paesaggio costiero di rara bellezza. L'area costiera è poi arricchita dalla presenza di distese di uliveti, giardini quasi naturali che si confondono e si integrano nella natura delle coste cilentane. Spostandosi nella fascia mediterraneo-arida si può ammirare la multiforme e policroma tipica vegetazione del territorio: la Macchia Mediterranea, in due sole località costiere, arricchita dalla Ginestra del Cilento (*Genista cilentina*) da Carrubo (*Ceratonia siliqua*), Ginepro rosso o fenicio (*Juniperus phoenicea*), lembi di leccete, boschetti a Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*). Sui monti più alti sono invece, presenti Querce, Aceri, Tigli, Olmi, Frassini e Castagni, mentre sulle quote ancora più elevate si trova il rarissimo Crespino dell'Etna (*Berberis aetnensis*) e le Sassifraghe. Tra le immense varietà di specie rare e protette vivono anche piante più comuni, che si possono semplicemente trovare anche altrove, come Betulla (*Betula pendula*), l'Abete bianco (*Abies alba*) ed il Bosso (*Buxus sempervirens*) ed *Platanus orientalis* autoctono



Perimetro del Parco

Fra tutte queste meravigliose coste non bisogna dimenticare la Marina di Paestum caratterizzata da una lunga spiaggia di finissima sabbia con due splendide dune naturali che si conservano da centinaia di anni e che si confondono con la macchia mediterranea.

Capaccio gode di un affascinante paesaggio naturalistico, ricco di una fitta e verde vegetazione, la tipica macchia mediterranea. Il suo patrimonio naturale è reso ancora più "interessante" dalla Pineta litoranea che costeggia tutta la spiaggia di Capaccio. La Pineta raccoglie diverse varietà di pino, tutte tipiche del territorio Capaccese. Ad accrescere la bellezza della natura di Capaccio vi è la presenza del fiume Sele, che nascendo dal monte Cervialto, percorre la parte finale del suo corso nel territorio capaccese. Le sponde del fiume Sele sono costeggiate da una ricca vegetazione spontanea che impreziosisce la naturale bellezza del paesaggio.

L'area oggetto di intervento non ricade nella perimetrazione del PNCVD.

L'area è urbana, ma caratterizzata dalla presenza di aree verdi con dominanza di alberi di pino, che caratterizzano le zone un tempo paludose e poi bonificate. L'area in oggetto non presenta rapporti rilevanti con emergenze ambientali.

c) sistemi insediativi storici

Il primo sistema insediativo sul territorio di Capaccio è quello di Pasetum, città fondata verso la fine del VII secolo a.C. da coloni Greci provenienti da Sibari (Sybaris) con il nome di Poseidonia. La ricchezza della città è documentata dalla costruzione avvenuta tra il VI ed il V secolo a.C. di grandi templi le cui rovine si sono ben conservate fino ai giorni nostri. Il sistema insediativo era costituito da una rigida maglia urbana costituita da cardini e decumani.

Particolarmente importanti sono i tre grandi templi, due di ordine dorico, e uno di ordine dorico e ionico, che costituiscono alcuni dei migliori esemplari di questi stili.

- Il Tempio di Hera: conosciuto come la "basilica di Herathos" (ca. 540 a.C.), era uno dei più grandi templi greci costruito in pietra. Il più antico dei tre, reca i segni della sua arcaicità in alcune peculiarità strutturali, ad esempio nella peristasi enneastila (di 9 colonne) sui lati brevi.
- Il Tempio di Nettuno: ma in realtà anche questo dedicato ad Hera, mostra le forme mature del tempio di Zeus di Olimpia.
- Il Tempio di Athena (ca. 500 a.C.): in precedenza noto come tempio di Cerere, è più piccolo, e presentava colonne ioniche all'interno del pronao.
- l'Heraion alla foce del Sele, antico santuario extramurario dedicato alla dea Hera.

Nel V secolo a.C. i Lucani, popolo italico di ceppo Sabellico, conquistarono la città e le diedero il nome di Paistom. Nel 273 a.C. divenne colonia romana di diritto latino con il nome di Paestum dopo che la città aveva parteggiato per il perdente, Pirro, nella guerra contro Roma agli inizi del III secolo a.C.

La città rimase sempre sotto il dominio romano, ma iniziò ad entrare in declino fra il quarto ed il VII secolo, probabilmente a causa dei cambiamenti nel drenaggio che portarono all'impaludamento e al contemporaneo arrivo in Europa della malaria. Dopo le distruzioni portate dai Saraceni nel IX secolo e dai Normanni nell'XI, il sito fu abbandonato durante il Medioevo, quando gli abitanti, allontanatisi, fondarono Capaccio.

Il sistema insediativo riscontrabile a Capaccio rispecchia il modello della regione cilentana: il vario, aspro e articolato terreno e le vicende storiche e sociali hanno contribuito alla caratterizzazione della forma urbanistica degli abitati e dei territori, degli aspetti semiologici, antropologici e paesaggistici.

Tale organizzazione, che non è altro che la permanenza del modello insediativo tardo romano "per villaggi", si basa su piccoli e frequenti nuclei urbani posti a breve distanza tra di loro; questo modello si rispecchia anche nella conformazione del sistema delle comunicazioni costituito da percorsi anulari piuttosto chiusi che collegano i piccoli centri tra loro piuttosto che aprirli al mondo esterno.

Il carattere di isolamento e compattezza fu incrementato nel Medioevo grazie al Feudalesimo e alla politica di frammentazione dei terreni; in epoca longobarda e normanna il territorio fu munito di numerose fortificazioni e gli abitati stessi, che crescevano su se stessi in una fitta trama di vicoli stretti, trasformano la stessa edilizia civile in difesa.

Questa struttura medioevale, in cui si confondevano vita pubblica e privata, è ancora oggi presente in tutti i centri storici del Cilento, compreso quello di Capaccio. Il tessuto edilizio di Capaccio, si svolge sulle linee tradizionali di una architettura fondata sul perseguimento di una elementare aderenza ai bisogni dell'uomo che, all'epoca della fondazione, erano quelli della difesa e della sicurezza. Le case del centro storico sorgono aggrappate l'una all'altra, con un prezioso risparmio di mura, separate da passaggi strettissimi, legate da ripide e lunghe scalinate. L'intensità della storia vissuta si manifesta pienamente nell'aspetto attuale del paese, che trasmette al visitatore una forte e suggestiva atmosfera di antichità. La caratteristica primaria dell'insediamento è la sua spontanea integrazione nell'ambiente paesaggistico, nel quale si prolunga con muri di confine, terrazzamenti, muretti di sostegno e viottoli pavimentati, che sono stati costruiti utilizzando la stessa pietra calcarea che è servita nei secoli a costruire le case. Percorrendo il nucleo più antico di Capaccio si può intuire quella che era la tipologia della casa contadina, un semplice cubo, con modeste aperture che si riproduceva, proprio in virtù dell'andamento accidentato del terreno e dei dislivelli, con una ripetitività tale da non raggiungere mai effetti di monotonia. L'abitazione era definita dalla sovrapposizione ad uno o più vani terranei, di vari ambienti quali la cucina, la dispensa, la stanza per la panificazione, la camera da letto, serviti con scala esterna in pietra da taglio o in muratura addossata alla facciata. La costruzione esterna della scala, frequente nel nucleo più antico del paese, era legata sia alla morfologia urbana che a problemi di spazi, ma era anche elemento di facciata che conferiva al manufatto edilizio un raccordo più articolato con il suolo. Sotto il ballatoio vi era un locale destinato al ricovero degli animali e

quindi necessariamente separato dall'abitazione. I materiali usati nelle costruzioni erano quelli presenti sul territorio e i più semplici da mettere in opera. Si trattava prevalentemente di pietra calcarea, legno d'ulivo, di castagno e di quercia, terracotta d'argilla gialla cilentana. Le pietre provenivano dalle cave locali o da quelle vicine di Roccadaspide. In questi centri, di umile edilizia contadina, le uniche emergenze architettoniche sono costituite dagli edifici religiosi (chiese e monasteri) e dai pochi palazzi nobiliari degli antichi principi locali.

Questa netta caratterizzazione urbanistica, edilizia e paesaggistica ha influenzato, e continua ad influenzare i caratteri sociali e antropologici locali, creando il "genius loci" cilentano.

I nucleo Storico di Capaccio , comprende alcune emergenze architettoniche:

- Ruderi del castello e delle torri di Capaccio vecchia
- Santuario Mariano Diocesano della Madonna del Granato, sorto nel I secolo e restaurato nel 1708.
- S. Pietro apostolo (XVI secolo)
- Convento dei frati minori
- Santuario del Getsemani

Capaccio Scalo sorto in epoca recente, con la bonifica delle terre paludose della piana del Sele non possiede edifici di interesse storico. A seguito del suo sviluppo urbanistico è diventato il fulcro economico del territorio comunale, vista anche la sua vicinanza all'area archeologica di Paestum. Oltre alla presenza di numerose attività commerciali, Capaccio Scalo è dotata di una stazione ferroviaria sulla Ferrovia Tirrenica Meridionale, 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. Fulcro di Capaccio Scalo è piazza Santini , un nucleo fondativo del borgo , nato negli anni trenta durante la bonifica. Presenta un complesso di edifici pubblici, sede municipale, chiesa , Asl , scuola , di chiara espressione dell'razionalismi Italiano.

Piazza Santini è il centro di un'insula urbana di forma rettangolare in cui ricadono aree verdi ed edifici pubblici, centro di servizi del nuovo borgo di Capaccio scalo. L'edificio oggetto di intervento ricade all'interno di quest'insula con la funzione di struttura di pubblico spettacolo.



***d) paesaggi agrari, tessiture territoriali storiche , sistemi tipologici di forte
caratterizzazione locale***

L'area urbana, come già accennato, è essenzialmente compatta attorno al nucleo storico di Capaccio, mentre l'espansione urbana si registra verso la piana con centro in Capaccio Scalo. Il paesaggio agrario sul territorio presenta i connotati di quello collinare con oliveti e vigneti , mentre, verso il mare è rivolto a culture intensive e frutteti.

Capaccio Scalo vive maggiormente l'influenza del mare , per la sua natura e per la sua collocazione, può proporsi come “nodo di servizi” tra il capoluogo, la linea costiera con le sue spiagge;

L'intervento ricade nel centro fondativo di Capaccio scalo, che è stato conservato nei caratteri dell'architettura del razionalismo italiano e non mostra rapporti ed impatti con le aree agricole limitrofi

e) appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;

L'area oggetto di intervento non ricade in percorsi panoramici o in abiti di percezione da punti o percorso panoramici, in quanto trattasi di un'area pianeggiante aòò'interno di un contesto urbano.

f) appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica

L'area di intervento ricade in ambiti di valenza simbolica con rapporto visivo diretto , quale è il centro di piazza Santini caratterizzata da un disegno urbano e dalla presenza di architettura razionalista.



g) sintesi delle principali vicende storiche

Capaccio è uno dei comuni più importanti della provincia di Salerno, per estensione, risorse agricole, turismo, attività commerciali. La sua particolare posizione geografica, le permette di dominare la piana dei templi di Paestum, offrendo un'ottima vista panoramica di tutto il golfo di Salerno (anche definito anticamente Posidonia o Sinus Paestanus). Nella zona denominata Capaccio Vecchia alcuni secoli fa venne costituito il centro abitato; qui è possibile trovare ancora alcuni resti delle civiltà antiche. Secondo alcune ipotesi la nascita di questo insediamento è dovuta alla migrazione degli abitanti della piana del Sele che si ritirarono sul monte Calpazio per proteggersi dalle invasioni saracene, e dalla malaria (880 DC). Altre ipotesi invece documentano l'esistenza di un insediamento già nel 794 DC, in quanto il luogo allora conosciuto come Capaque, era citato in alcuni documenti ufficiali dell'epoca. Le ipotesi più attendibili invece attestano l'emigrazione degli abitanti di Paestum, in cerca di un luogo più sicuro e che offrisse loro una vita migliore. I Paestani quindi si stabilirono in un sito già esistente, ma di poca importanza fino ad allora. Anche se di superficie nettamente minore a quella di Paestum, questo luogo offriva un buon riparo dalle invasioni saracene, in quanto, situato sul monte Calpazio, e non visibile dalla pianura. La città venne fortificata con delle mura, concentrate soprattutto a sud-ovest della città, e in parte ancora conservate. Torri e mura erano installate anche a nord e ad est ma di minore importanza in quanto la posizione geografica non permetteva un facile accesso alla città. Il problema dell'acqua venne risolto con la costruzione di cisterne di mattoni, le quali consentivano la raccolta dell'acqua piovana e la graduale diffusione. Le cisterne (di costruzione romana) sono in parte ancora visibili. Per quanto riguarda l'etimologia del termine Capaccio, si deve la sua origine a Caput Aquae, in quanto Capaccio era il capo dell'acquedotto che portava l'acqua a Paestum.

Poco distante, sul versante settentrionale del Monte Calpazio sono ubicati i resti di Capaccio Vecchio, abitato raso al suolo dalle truppe di Federico II in quanto feudo dei Sanseverino, una delle famiglie che partecipò alla Congiura dei Baroni. Fu feudo dei Berengario, dei Sanseverino, dei d'Avalos d'Aragona, dei Grimaldi e dei Doria.

Dal 1811 al 1860 è stato capoluogo dell'omonimo circondario appartenente al Distretto di Campagna del Regno delle Due Sicilie.

Dal 1860 al 1927, durante il Regno d'Italia è stato capoluogo dell'omonimo mandamento appartenente al Circondario di Campagna.

Nel territorio è ubicata l'area archeologica di Paestum, la città romana sorta sulla colonia greca di Poseidonia. La zona archeologica di Paestum è uno dei principali parchi archeologici del mondo,

dotato di un museo, ed è riconosciuto dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità. In esso si possono ammirare tre templi greci fra i meglio conservati del mondo.

h) inquadramento delle fondamentali rilevazioni paesaggistiche



legenda



emergenza paesaggistica:

2.2 Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento

L'intervento proposto si deve relazionare con il contesto architettonico che costituisce un elemento organico di architettura e urbanistica razionalista.

2.3 3 Descrizione dello stato di fatto e rappresentazione foto grafica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico.

Il contesto di piazza Santini al centro di Capaccio Scalo è caratterizzato da un unicum urbanistico ed architettonico, con caratteri chiari e ben definiti. Gli edifici sono caratterizzati da porticati , anche a doppio loggiato , con rivestimenti in travertino, tetti in tegole, infissi in legno, linee prospettiche semplici e sobrie. Il fabbricato oggetto oggi demolito era una struttura cinematografica che versava in stato di abbandono a seguito delle cessazione dell'attività dovuta alla crisi che ha colpito il settore negli anni addietro. Lo stato di dismissione ha portato ad un completo abbandono e fatiscenza tale che oggi per pubblica e privata incolumità è stato demolito il fabbricato in origine presentava al piano terra attività commerciali e la hall di ingresso al cine – teatro, oltre la sala che si sviluppa su due livelli. Al piano superiore che ospita il secondo livello della sala , ospita uffici direzionali.

Nel 2006 fu presentato un primo progetto di ristrutturazione dell'edificio approvato con permesso di costruire n. 82 del 31/08/2006.

Tale progetto prevedeva ma manutenzione ordinaria e straordinaria , il Restauro e risanamento conservativo della struttura per adibirla a cinema , teatro, Sala Conferenze ed attività commerciali. Era previsto l'adeguamento della sala alla normativa vigente oltre che interventi strutturali per il recupero della volta di copertura.

Era previsto l'ampliamento della hall di ingresso attraverso opere interne e la realizzazione di una sala per 430 posti. Era previsto l'ampliamento del palco la ristrutturazione interna per la creazione di nuovi camerini e servizi. Al primo piano venivano ubicati piccoli uffici e una sala di attesa. Si prevedeva la chiusura del portico al primo piano con vetrate costituite da elementi leggeri.

Il progetto è stato approvato con decreto n.91 del 11/05/2006 ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 e P.C. n. 82 del 31/08/2006.

La committenza , constatate le mutate esigenze legate all'attività cinematografica , fece redigere nuovo progetto di apportare delle modifiche al progetto iniziale al fine di migliorare le prestazioni funzionale dell'opera, anche alla luce della situazione strutturali del fabbricato che si sono rilevate più gravi del previsto.





3. Descrizione delle Trasformazioni previste dal progetto

L'amministrazione comunale di Capaccio-Paestum al fine di migliorare le condizioni e la vivibilità dei cittadini , con Deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 10 ottobre 2019 ha approvato con progetto definitivo per la realizzazione DI UN CINEMA TEATRO COMUNALE EX CINEMA MYRIAM da realizzare in sostituzione della struttura esistente un piazza Santini di remota realizzazione.

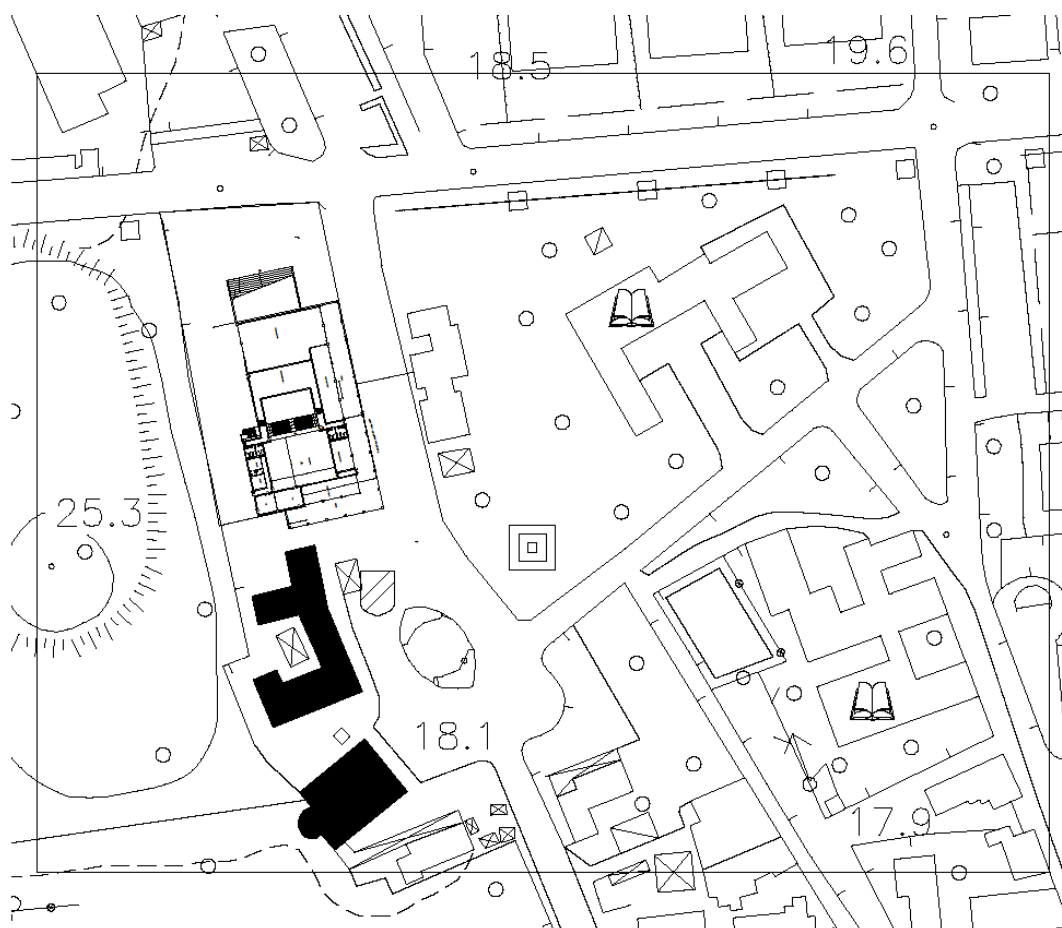
Dopo aver ottenuto la proprietà della strutture e relativa area di sedime con Deliberazione di Giunta Comunale n.117 del 5 marzo 2020 ha approvato progetto esecutivo del primo stralcio funzionale consistete nella demolizione dell'Ex Cinema Miriam, considerato lo stato di fatiscenza in cui tale edificio si trovava e quindi il pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Ad ultimazione dei lavori di demolizione della struttura è iniziato un dibattito sociale in cui è prevalsa la volontà pubblica di redigere un progetto tale da riqualificare urbanisticamente l'intera area di proprietà comunale compreso l'area attualmente adibita a parcheggio e quindi redigere non solo un progetto di un edificio a se stante ma realizzare un'opera tale che possa essere il fulcro e il nodo di congiunzione tra Piazza Santini e Viale delle Repubblica.

Per tale motivo la Giunta Comunale con deliberazione n. 373 del 23 luglio 2020 ha dato indirizzi al Responsabile Lavori Pubblici di redigere un progetto in variante a quello approvato con precedente deliberazione .

IDEA PROGETTUALE

La nuova idea progettuale consiste nel realizzare oltre all'edificio una piazza dove avviene l'accesso al CineTeatro e tramite un porticato perimetrale ,dove al piano terra si affacciano negozi e servizi , raggiungere piazza Santini e quindi la Sede Comunale e la Chiesa Madre. Quindi realizzare un'area urbana in cui l'edificio diventi il fulcro di un nuovo sistema urbanistico.



Il progetto prevede un edificio accessibile al PIANO PRIMO a quota +4.00 o con una gradonata che partendo dalla piazza su viale della Repubblica oppure con ascensore.

Al primo livello (quota +4.00) troviamo la Sala Cine Teatro e Passeggiata esterna

SALA CINE TEATRO composta da :

- atrio di ingresso di m13.85 x m5.80 con guardaroba e biglietteria
- servizi igienici
- sala composta da gradonata di m 22.40 x 13.80 con 400 posti a sedere, palco di m 14.00 x 18.00
- sala bar di m 16.45 x 5,20 con relativi servizi
- corridoi perimetrali che portano a q. 0.00 di accesso ai servizi igienici e camerini

PASSEGGIATA ESTERNA composta da

- percorso esterno di circa m110.00 x m. 5.00 dove si affacciano una area per uffici di m 21.70 x m 5.20 , con relativi servizi e una sala ristorante di m 45,30 x m 5.20 con relativi servizi

PIANO TERRA

A quota 0.00 troviamo un portico che collega la Piazza di accesso alla struttura a piazza Santini , attraverso il portico si accede a negozi e altri ingressi della sala teatro quali depositi e camerini in particolare abbiamo:

- portico di m 80.5 x m 5.30
- locale commerciale di m 10.75 x 23.90 con relative area di servizi di m 2.20 x m17.95
- locale commerciale di m 21.25 x 5.30 con relative area di servizi di m 2.20 x m 8.35
- locale commerciale di m 15.90 x 5.40 con relative area di servizi di m 2.20 x m 3.25
- 1 locale uffici di m 8.60 x 5.40
- locale servizi di m 7.35 x 5.10
- area camerini di m. 15.60 x 5.00
- servizi igienici per sala di m 5.00 x 3.40
- servizi igienici per sala di m 5.00 x 3.40

Tecniche costruttive, finiture e materiali.

Le opere di fondazione saranno realizzate con struttura in c.a. gettato in opera , così come le opere strutturali e i solai. La sala sarà realizzata con struttura in c.a con sovrastante pacchetto di isolamento termico e acustico. la copertura sarà realizzata con lamine color rame ossidato.

I divisori interni saranno realizzati con blocchi forati in laterizio opportunamente dimensionati secondo la classe di resistenza al fuoco imposto dalla normativa per singolo comparto antincendio. La sala cinematografica e il palcoscenico saranno isolati acusticamente e termicamente lungo il perimetro murario, in copertura e sul solaio.

Il piano terra sarà pavimentato con lastre in gres porcellanato, così come i bagni (anche con rivestimento delle pareti) e i locali commerciali. Saranno trattati allo stesso modo i locali al secondo piano ad esclusione della sala che sarà pavimentata con parquet. Tutti gli ambienti saranno intonacati e imbiancati con pittura naturale. La sala cinematografica sarà rivestita con apposita tappezzeria e tendaggi con opportuna certificazione REI, così come le poltrone che saranno di tipo fisso ed apribili.

All'esterno si prevede sia intonaco naturale traspirante, con tinteggiatura alla calce color pastello tenue (ocra chiaro)

I pilastri del portico al piano terra saranno rivestiti con lastre di pietra regolare di travertino noce .

Gli infissi esterni saranno in accaio

La pavimentazione del porticato sarà in travertino chiaro come pure la gradonata di accesso al piano primo.

Il progetto prevede la realizzazione degli impianti elettrici, di climatizzazione ed idrico-sanitari.

Sarà previsto un impianto idrico separato per la rete antincendio opportunamente progettato e dimensionato ai sensi della normativa vigente per le sale di pubblico spettacolo.

È prevista la realizzazione di un vano tecnico atto a ospitare le pompe e le vasche di raccolta delle acque destinate all'antincendio.

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di climatizzazione e riscaldamento per tutti i locali della struttura, opportunamente dimensionato e volto al risparmio energetico, con l'inserimento di pompe di calore Gli impianti saranno realizzati in conformità alla normativa vigente.

Sistemazione esterna

L'area a lato nord di accesso alla gradonata sarà pavimentata in pietra di porfido. Il percorso laterale invece che porta agli uffici ASL resterà in asfalto. manterrà l'attuale destinazione di parcheggio, mentre intorno all'edificio vi sarà un percorso pedonale costituito da marciapiede realizzato con gli stessi materiali degli spazi pubblici esistenti. Si manterrà inalterato l'attuale accesso pedonale esistente al cine-teatro.

Saranno ripristinati gli allacciamenti esistenti alle reti di scarico.

L'edificio avrà le seguenti finiture :

- Pavimento in legno laminato
- Rivestimenti in pareti fonoassorbenti con pitturazione a norma REI 90
- Controsoffitto in pannelli fonoassorbenti ispezionabili
- Infissi esterni in alluminio preverniciato ed interni in legno a norma antincendio
- Tramezzature interne in laterizi con intonaco e rivestimenti in ceramica
- Poltroncine in legno e velluto
- Tendaggi e Sipario a norma Rei
- Schermo proiezione
- Rivestimento esterno in intonaco e pietra a faccia vista
- Pavimentazione e rivestimenti esterna in pietra locale
- Pavimentazione parcheggio in asfalto

4. Relazione di compatibilità paesaggistica

Nella valutazione di compatibilità paesaggistica dell'opera si è analizzato il rischio di deturpamento delle ricchezze paesaggistiche che l'imposizione del vincolo intende tutelare, attuando scelte architettoniche tali da non far emergere criticità o fenomeni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

L'obiettivo è conservare i connotati tipologici e formali della piazza Santini.

Il progetto si pone in totale rispetto dell'esistente senza apportare modifiche tipologiche e formali all'edificio, sui lati che si apre alla piazza Santini.

Attraverso la tipologia, le forme, i materiali costruttivi, si è valutato:

- la sensibilità dei luoghi ad accogliere il cambiamento determinato dal risanamento conservativo della struttura esistente, senza creare effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi, ed in particolare si evidenzia il rispetto della tipologia e dei caratteri dell'edificio armonizzandolo con il contesto della piazza;
- la vulnerabilità dei luoghi come perdita dei caratteri connotativi susseguenti alla modificazione, il progetto infatti punta a recuperare i caratteri tipologici e formali dell'edificio e migliorare l'inserimento dello stesso nel contesto della piazza;
- la capacità di assorbimento visuale dei luoghi senza intaccare la qualità paesaggistica: aspetto più delicato è l'inserimento delle scale d'emergenza, necessarie per rispondere alla normativa in materia di sicurezza antincendio, superato inserendo le stesse nell'area parcheggio esterna alla piazza, sulla facciata secondaria dell'edificio, puntando ad una soluzione progettuale tale da valorizzare il prospetto del fabbricato e qualificare lo spazio, migliorando la qualità architettonica attraverso la schermatura delle scale con pannelli in corean color rame ossidato.
- la stabilità dei luoghi quale capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o degli assetti antropici consolidati.

L'intervento non comporta aumenti di volumetria rispetto all'esistente

Gli interventi, ed in particolare quelli relativi all'esterno del fabbricato si uniformano ai materiali già utilizzati nell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione degli edifici limitrofi.

In definitiva i contenuti della valutazione di compatibilità hanno riguardato sostanzialmente tre aspetti:

1. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore.
2. analisi dello stato attuale dell'ambiente relativo all'ambito territoriale interessato dall'opera, attraverso la individuazione dei fattori di pressione antropica e dei livelli di qualità delle risorse ambientali ante operam coinvolti dal progetto;
3. analisi delle principali modificazioni previste sull'ambiente e valutazione delle principali misure previste per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente, delle eventuali misure compensative e delle azioni di prevenzione.

Nel caso specifico:

1. L'opera in progetto, non prevede sostanziali alterazioni altimetriche della morfologia dello stato di fatto, conservando lo stato dei luoghi preesistenti e l'orografia del terreno;
2. L'opera non va ad intaccare la percezione del quadro naturale ed le opere così come sono state concepite, costituisce un elemento di riqualificazione ambientale

5. Conclusioni

L'intervento proposto si è fondato su una serie di analisi, riflessioni e verifiche.

Si è partiti dalla individuazione dei parametri di lettura della qualità e delle criticità del paesaggio cercando di cogliere:

- la diversità, come riconoscimenti dei caratteri peculiari e distintivi, naturali ed antropici, storici, culturali, simbolici;
- l'integrità come permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici;
- la qualità visiva come presenza di particolari qualità sceniche e panoramiche;
- la rarità come presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari;
- il degrado come perdita o deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.

Si è quindi, valutato il rischio paesaggistico, antropico ed ambientale susseguente alla realizzazione dell'intervento attraverso i seguenti parametri:

- sensibilità come capacità dei luoghi ad accogliere i cambiamenti entro certi limiti senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva;
- vulnerabilità o fragilità come condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi;

- capacità di assorbimento visuale come attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;
- stabilità come capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;
- instabilità come situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

Si è potuto perciò rilevare, A CONCLUSIONE, come il progetto , in virtù degli interventi attuati, con l'ausilio delle modellazioni realistiche effettuate comprendente un adeguato intorno dell'area d' intervento, assicuri adeguatezza e congruità delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico del Comune di Capaccio nelle peculiarità ed aspetti caratterizzanti di cui al vincolo statuito ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. F) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

6. Allegati:

SI ALLEGANO :

- tavole finale dell'ipotesi progettuale definitiva DI VARIANTE con fotoinserimenti nell'intero ambito ambientale



VISTE STATO ORIGINARIO



VISTE STATO PROGETTO DEFINITIVO APPORVATO CON D.G.C. 242/2019



VISTE STATO PROGETTO DI VARIANTE DEFINITIVO

