



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

Progettista: Ing. Federica Turi



Elaborato

Oggetto dell'elaborato

Scale

TAV. 1.6

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Oggetto:

Relazione Paesaggistica 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)

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, 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.

Descrizione degli Interventi da effettuarsi.

Ambito 1 - 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

Stato dei luoghi

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.

Strumenti Urbanistici e dati Catastali immobile Capaccio Scalo

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.

L'area e' soggetta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 , art. 136.

Capaccio Scalo – 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;
- Spicconamentento 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 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.

Allegati Grafici
Ambito 1 Capaccio Scalo



REPUBBLICA ITALIANA

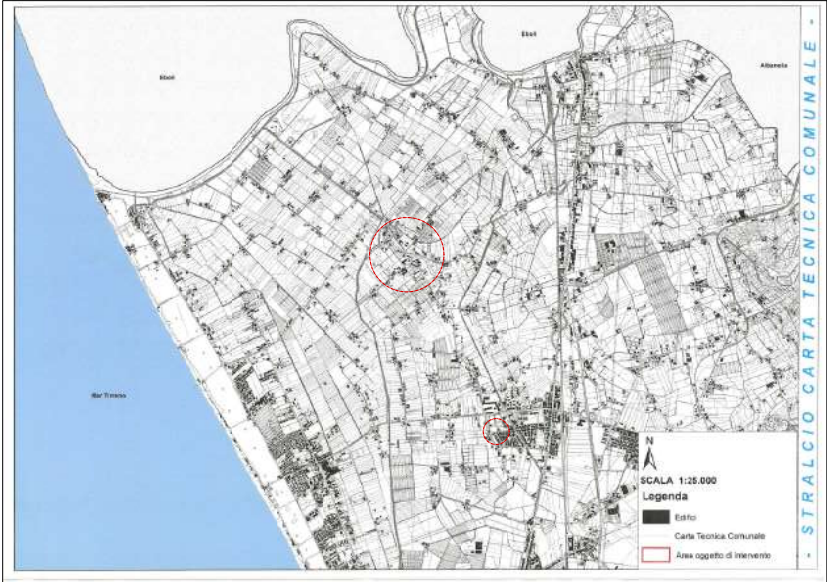
COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM
Provincia di Salerno
AREA LL.PP.

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

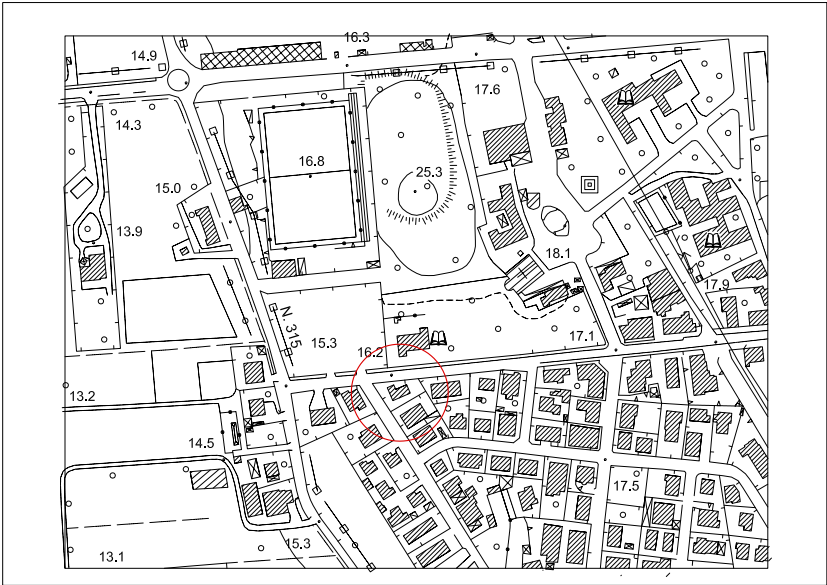
Sindaco Avv. Alfieri Francesco	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA	Progetto approvato con: Delibera di Consiglio Comunale Delibera di Giunta Comunale Determinazione Dirigenziale
-----------------------------------	--	---

Rap: Ing. Giovanni Vito Bello
Progettista: Ing. Federica Turi

Elaborato TAV.	2.1	Oggetto dell'elaborato INQUADRAMENTO GENERALE CAPACCIO SCALO	Scala
-------------------	-----	--	-------



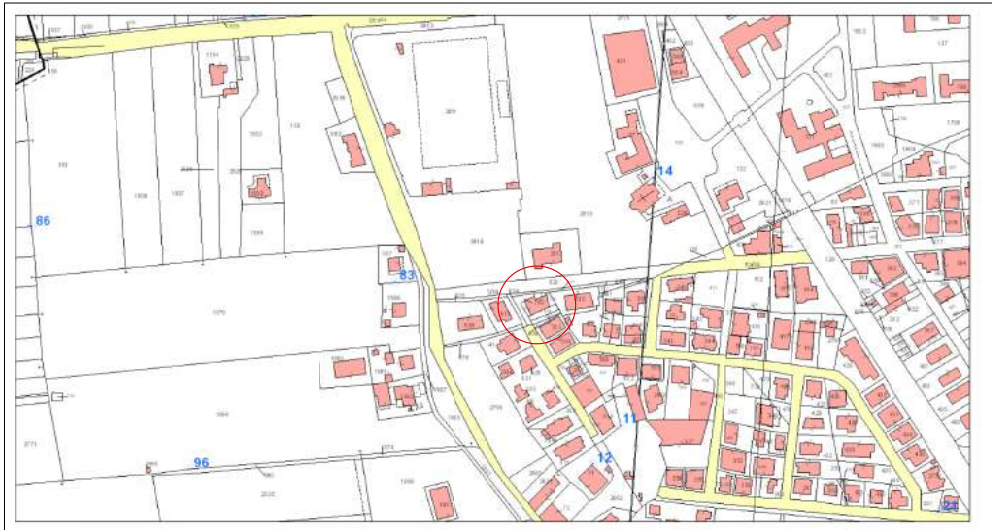
ORTOFOTO - CAPACCIO SCALO - Ambito 1 - Fabbricato A



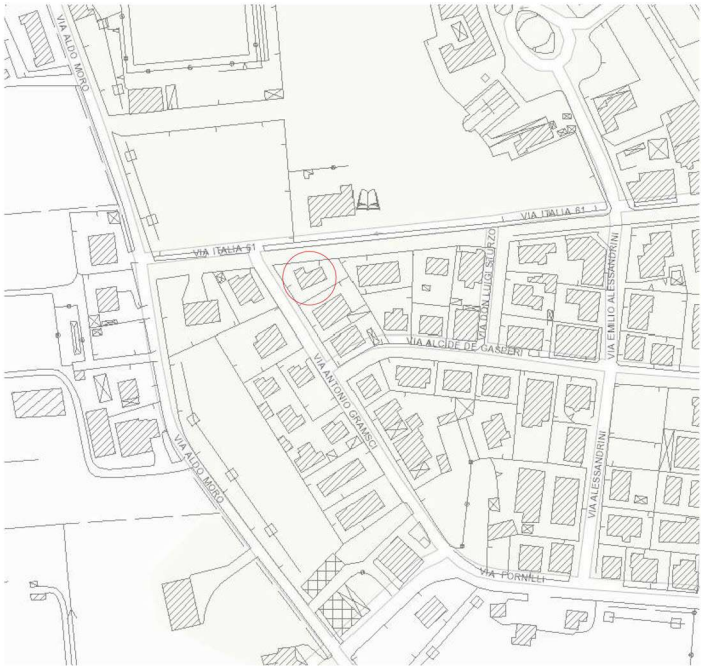
STRALCI CARTA TECNICA COMUNALE 2013 CAPACCIO SCALO scala 1:2000



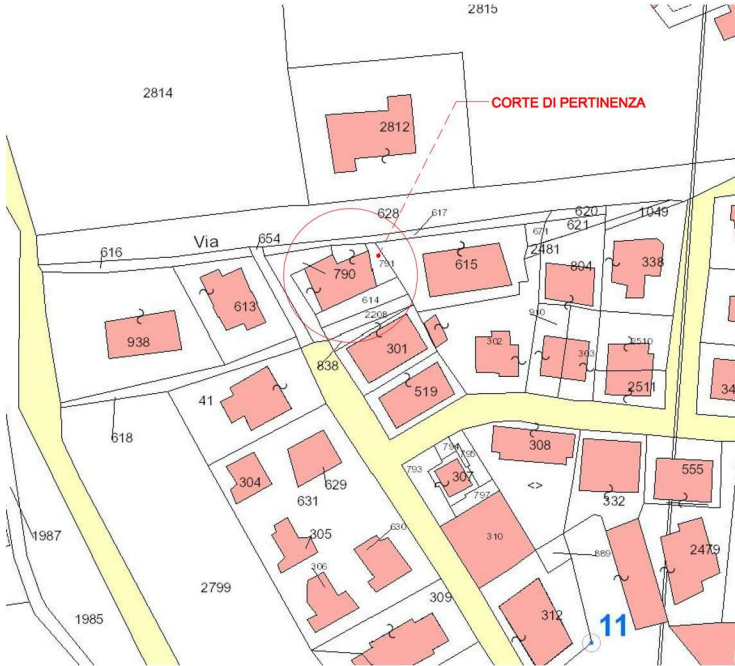
STRALCIO PIANO REGOLATORE AMBITO CAPACCIO SCALO
Il Fabbricato A ricade in Zona B2 Residenziale Media Densità



STRALCIO catastale CAPACCIO SCALO
- Ambito 1 - Il Fabbricato A è individuato al Foglio 12, part.Ila 790

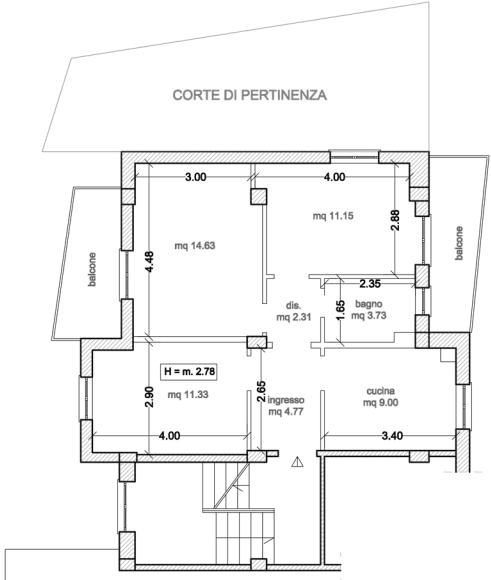


STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA

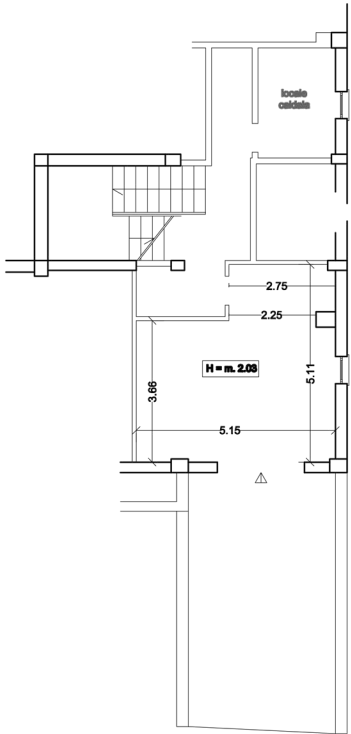


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO N. 12 - particelle 790, 791

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



FIRMA/NELLA COSTA/PARE/VI/STI

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 ECONOMINA

Progetto approvato con:
Delibera di Consiglio Comunale
Delibera di Giunta Comunale
Determinazione Dirigenziale
n. _____ del ____/____/____

Rup: Ing. Giovanni Vito Bello
Progettista: Ing. Federica Turi

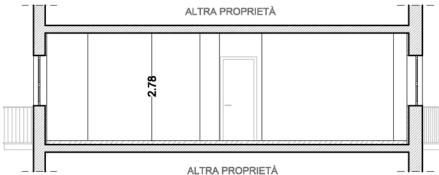
Elaborato	Oggetto dell'elaborato	Scale
TAV. 2.2	AMBITO CAPACCIO SCALO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GRAFICI STATO DI FATTO E PROGETTO	Scala 1/100



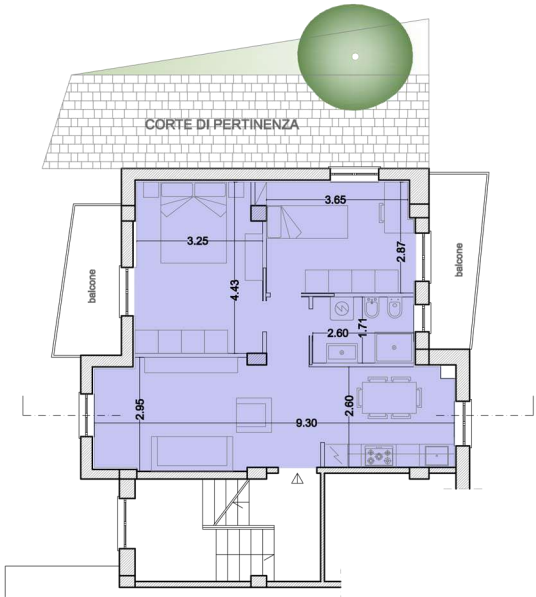
Vista da Via Italia



Vista da Via Italia

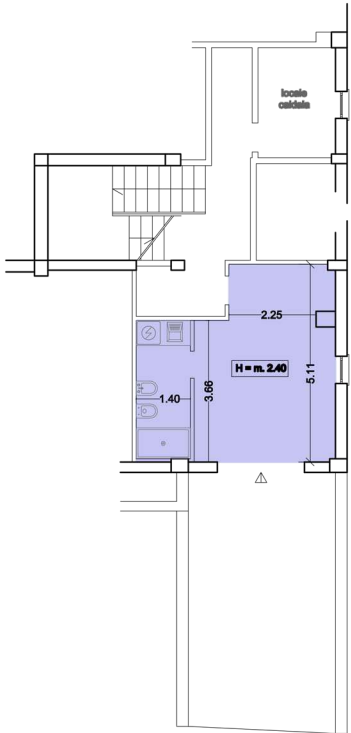


SEZIONE DI PROGETTO - scala 1/100



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

1 UNITA' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
60 MQ



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

2 SERVIZI UNITA' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
24 MQ

Ambito 2 - Borgo 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.

Stato dei Luoghi

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 rifunionalizzare 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.

FABBRICATO A

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.

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.

L'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004, art. 136.

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 da 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.

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 neessario;
- 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.

Allegati Grafici
Ambito 2 Fabbricato A



PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

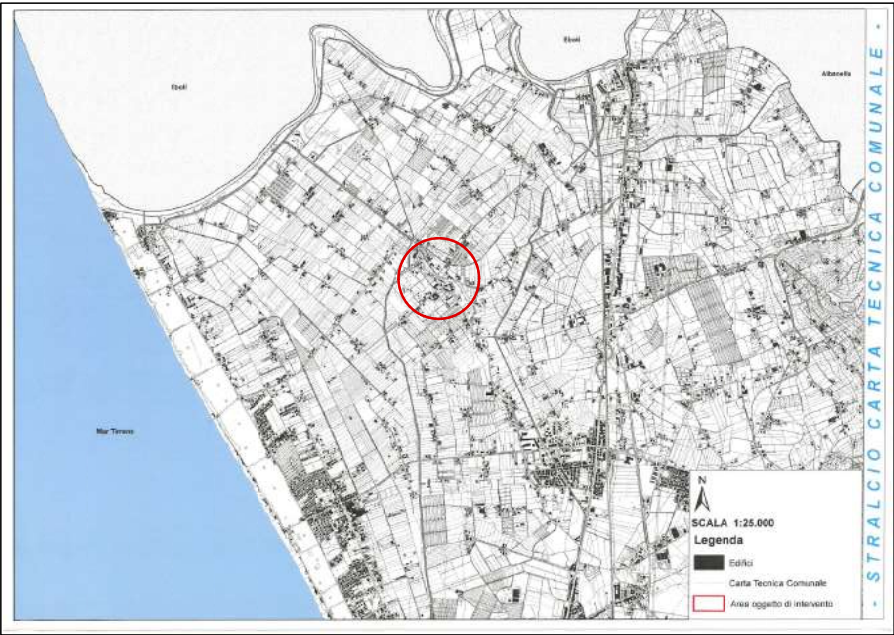
COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM
Provincia di Salerno
AREA LL.PP.

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

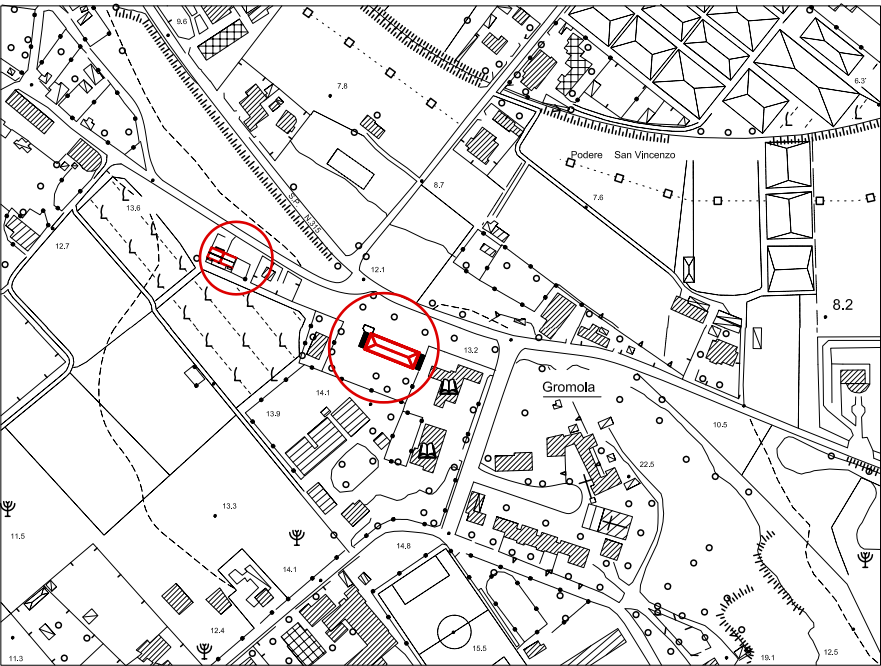
Sindaco Avv. Alfieri Francesco	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA	Progetto approvato con: Delibera di Consiglio Comunale Delibera di Giunta Comunale Determinazione Dirigenziale n. _____ del ____/____/____
-----------------------------------	--	--

Rup: Ing. Giovanni Vito Bello
Progettista: Ing. Federica Turi

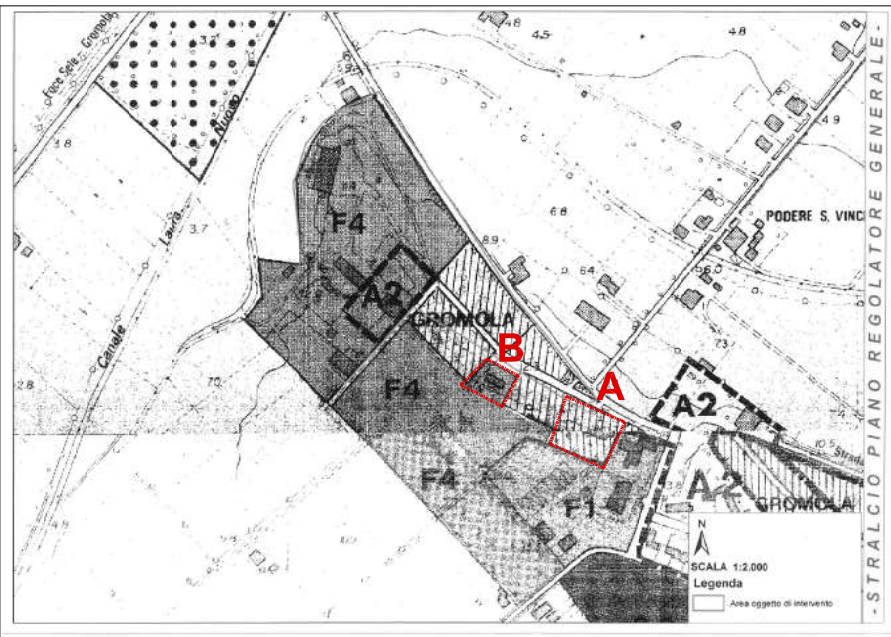
Elaborato TAV. 2.1	Oggetto dell'elaborato INQUADRAMENTO GENERALE GROMOLA	Scala
-----------------------	---	-------



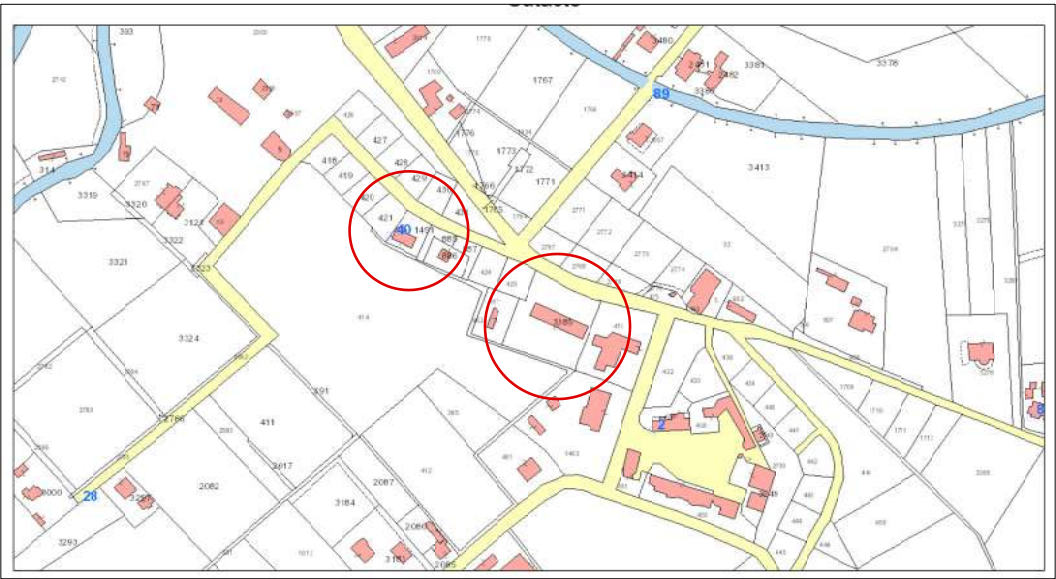
ORTOFOTO - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato A B




STRALCIO CARTA TECNICA COMUNALE 2013 CAPACCIO SCALO e GROMOLA
scala 1:2000



STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE - AMBITO GROMOLA - Il Fabbricato A
ricade in Zona B1 Il Fabbricato B in zona F4



STRALCIO catastale GROMOLA
- Ambito 1 - Il Fabbricato A è individuato al Foglio 11, part.IIIa 3385
il Fabbricato B è individuato al Foglio 11, part.IIIa 1491



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 ECONOMINA

Progetto approvato con:
Delibera di Consiglio Comunale
Delibera di Giunta Comunale
Determinazione Dirigenziale
N. _____ del ____/____/____

Rup: Ing. Giovanni Vito Bello
Progettista: Ing. Federica Turi

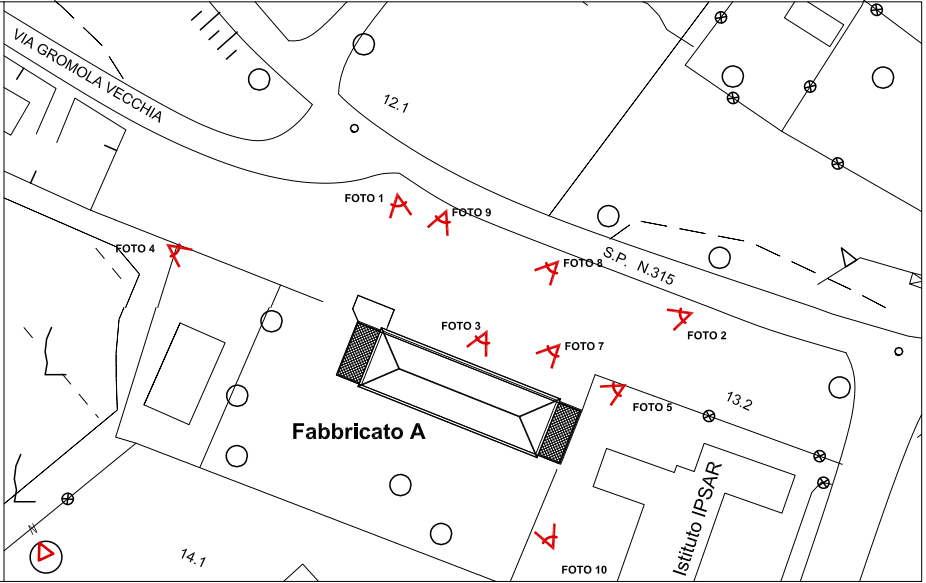
Elaborato
TAV. 2.3

Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA - Fabbricato A -
Documentazione Fotografica

Scale



ORTOFOTO - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricati



CONI FOTOGRAFICI Aerofotogrammetria scala 1.500 - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato A



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7




FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



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

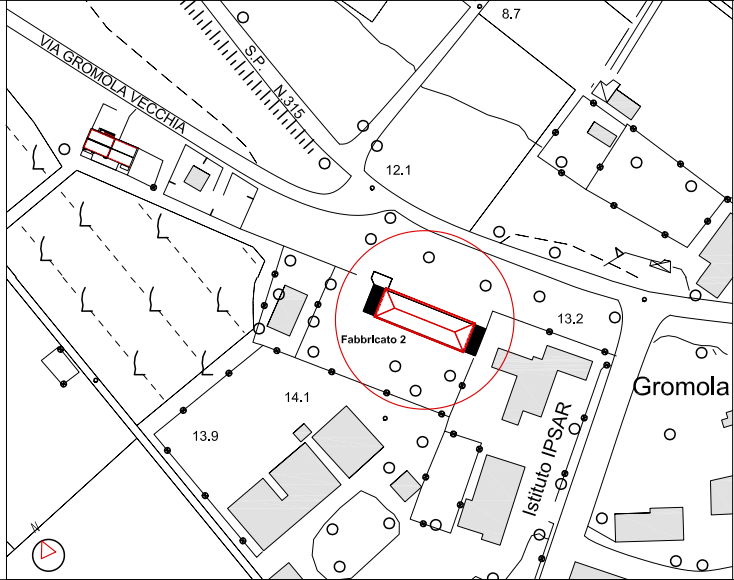
Progetto approvato con:
Delibera di Consiglio Comunale
Delibera di Giunta Comunale
Determinazione Dirigenziale
N. _____ del ____/____/____

Rup: Ing. Giovanni Vito Bello
Progettista: Ing. Federica Turi

Elaborato
TAV. 2.4

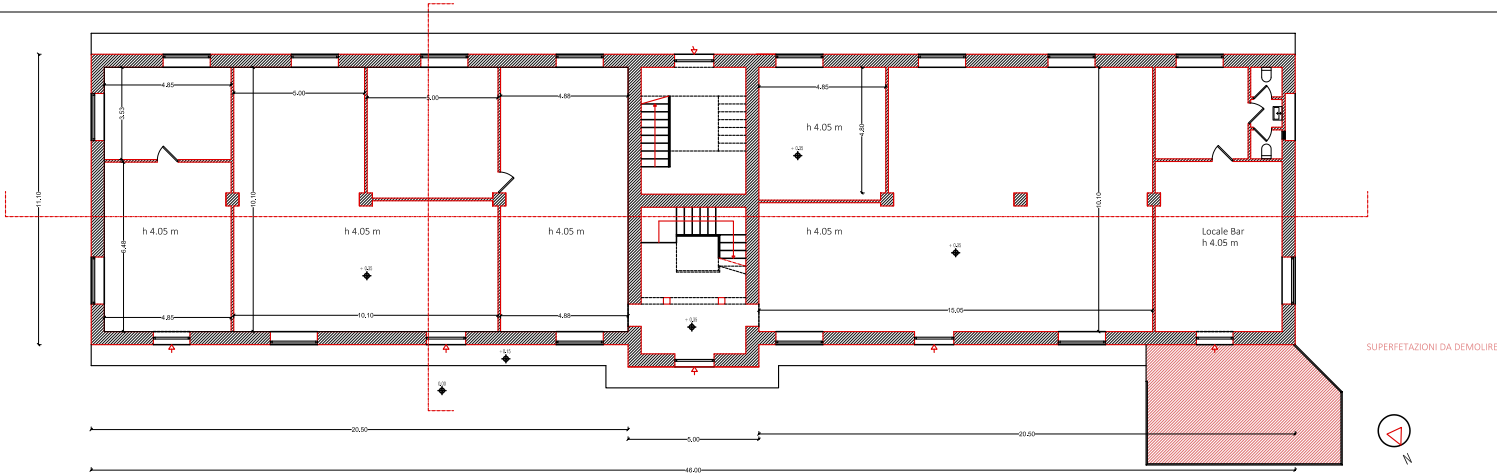
Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA
Fabbricato A
Stato di Fatto - Pianta

Scale
1:100

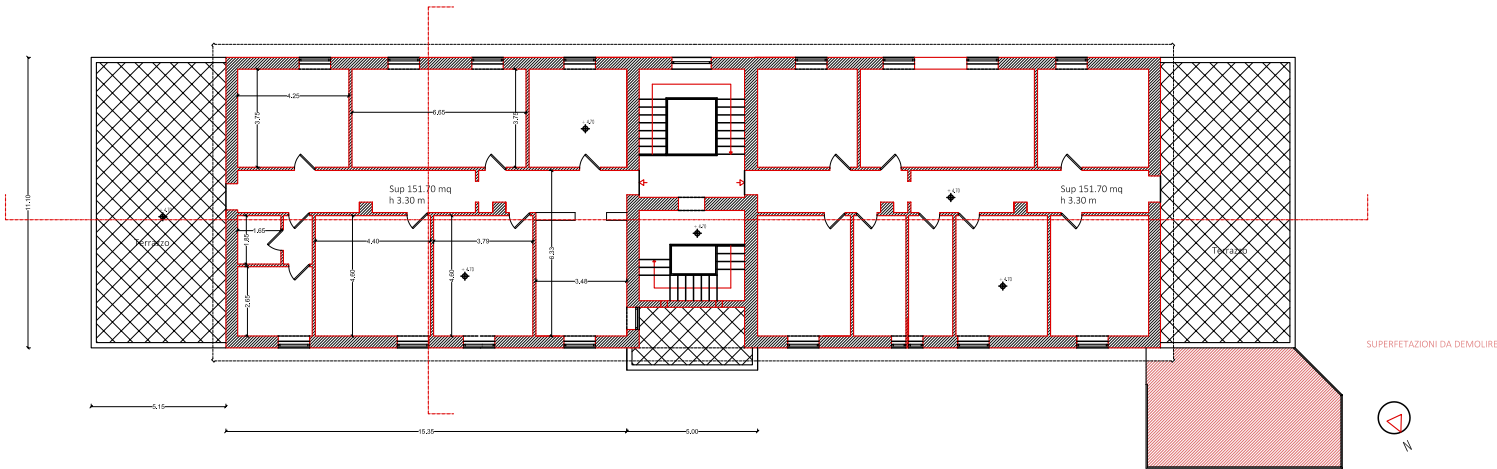


UBICAZIONE - Aerofotogrammetria scala 1.1000 - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato A

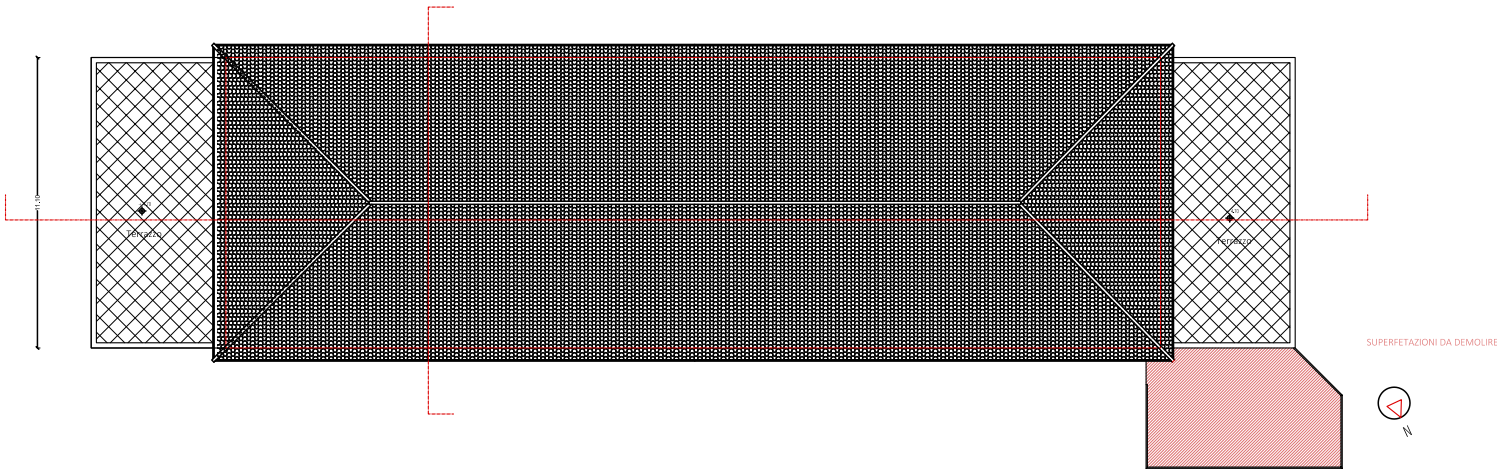
PIANTA PIANO TERRA
scala 1.100



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1.100



PIANTA PIANO COPERTURA
scala 1.100





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 ECONOMINA

Progetto approvato con:
Delibera di Consiglio Comunale
Delibera di Giunta Comunale
Determinazione Dirigenziale
n. _____ del ____/____/____

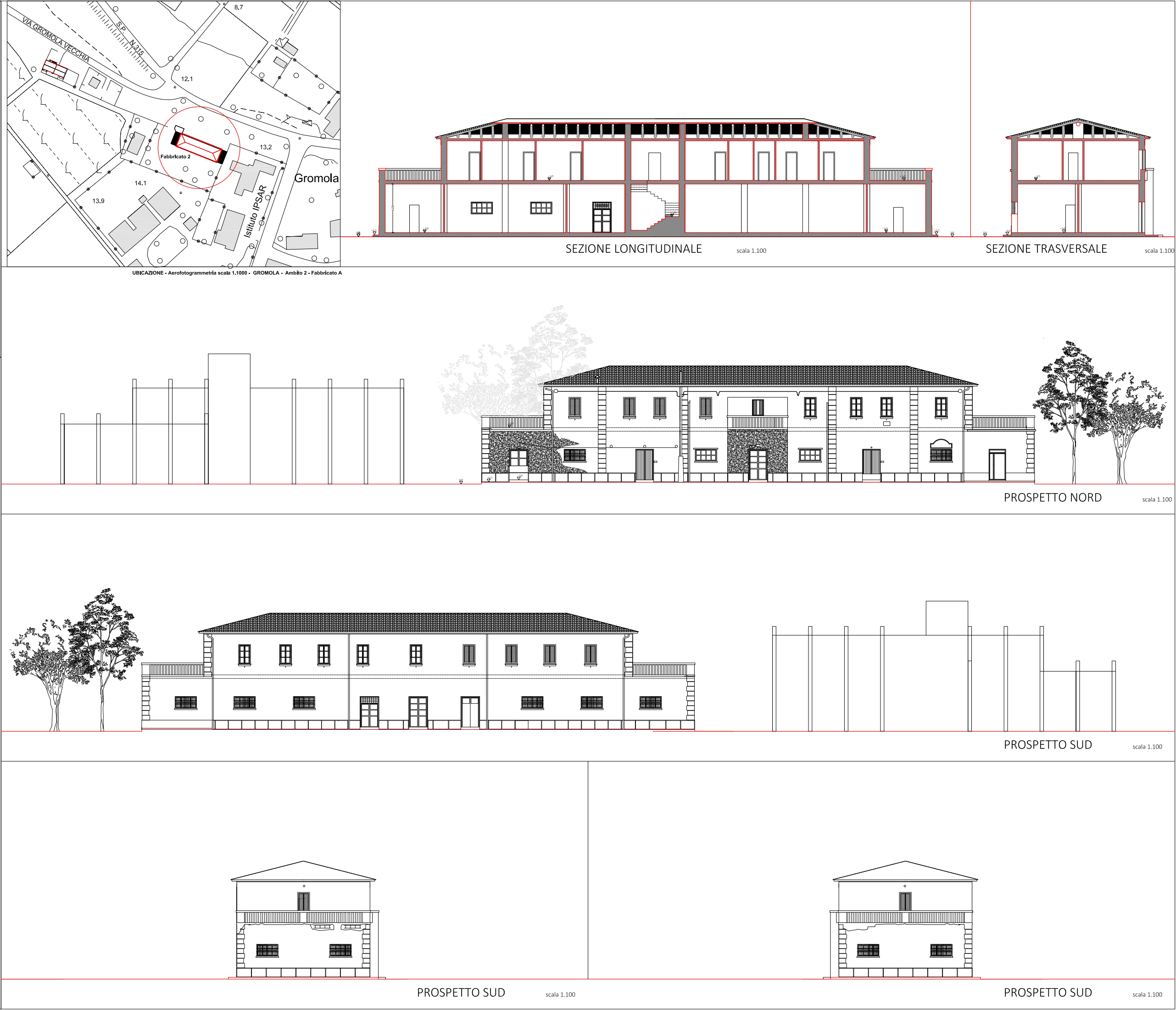
Rup: Ing. Giovanni Vito Bello
Progettista: Ing. Federica Turi

Elaborato
TAV.

2.5

Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA
Fabbricato A
Stato di Fatto - Prospetti e Sezioni

Scale
1.100





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 ____/____/____

Rap: Ing. Giovanni Vito Bello

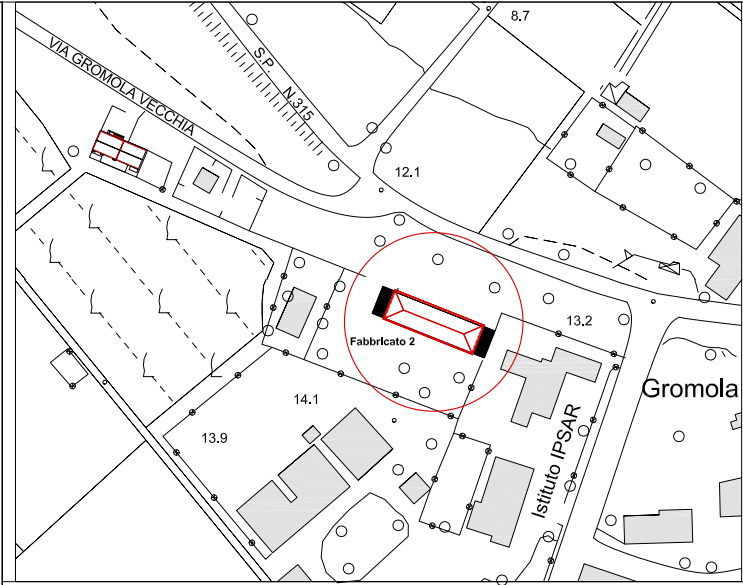
Progettista: Ing. Federica Turi

Elaborato

TAV. 2.6

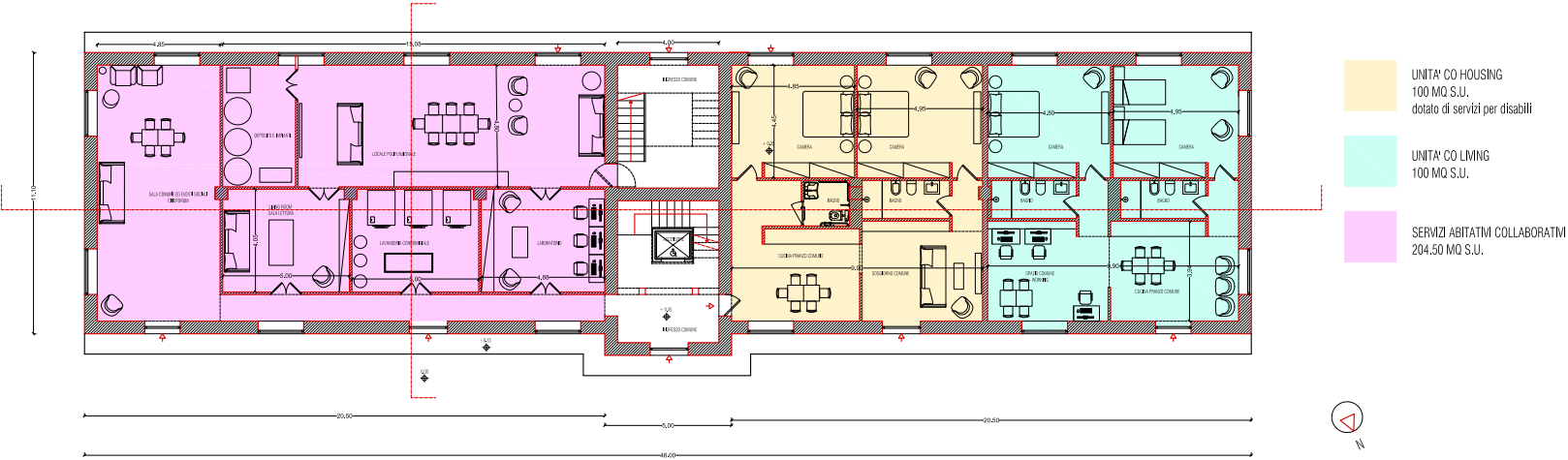
Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA
Fabbricato A
Progetto - Pianta

Scale
1.100

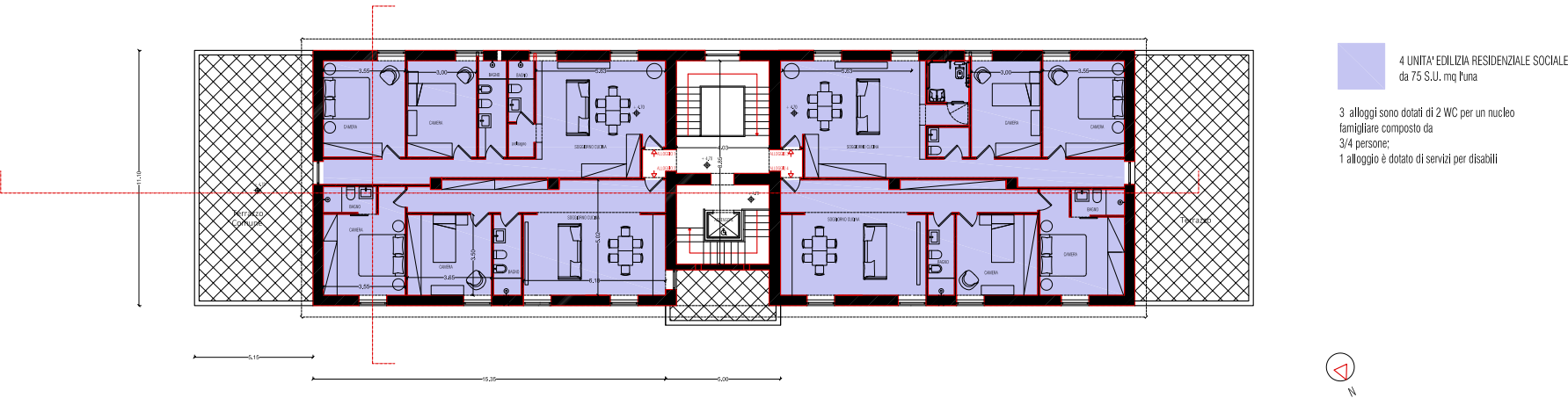


UBICAZIONE - Aerofotogrammetria scala 1.1000 - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato A

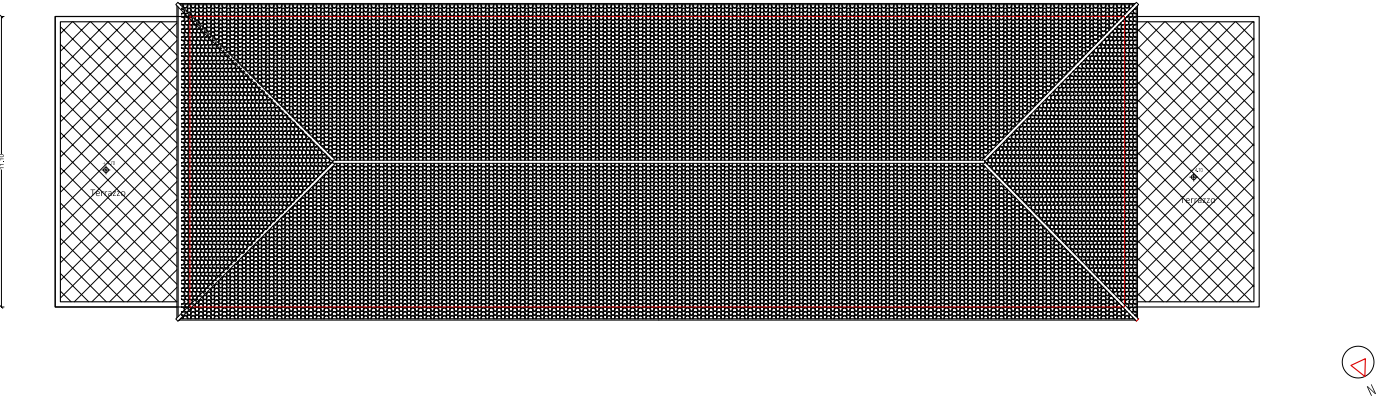
PIANTA PIANO TERRA
scala 1.100



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1.100



PIANTA PIANO COPERTURA
scala 1.100





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 ECONOMINA

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

del / del / del

Rup: Ing. Giovanni Vito Bello
Progettista: Ing. Federica Turi

Elaborato

TAV. 2.7

Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA
Fabbricato A
Progetto - Prospetti e Sezioni

Scale
1.100



UBICAZIONE - Aerofotogrammetria scala 1.1000 - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato A



SEZIONE LONGITUDINALE scala 1.100



SEZIONE TRASVERSALE scala 1.100





PROSPETTO NORD scala 1.100





PROSPETTO SUD scala 1.100



PROSPETTO SUD scala 1.100

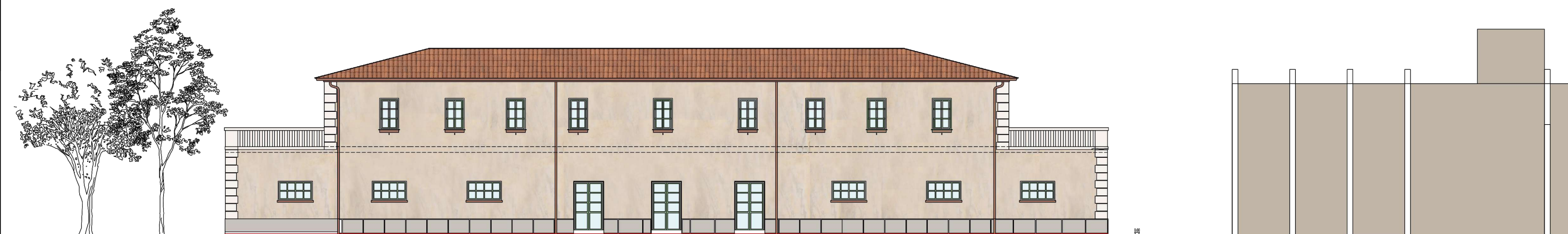


PROSPETTO SUD scala 1.100



PROSPETTO NORD

scala 1.200

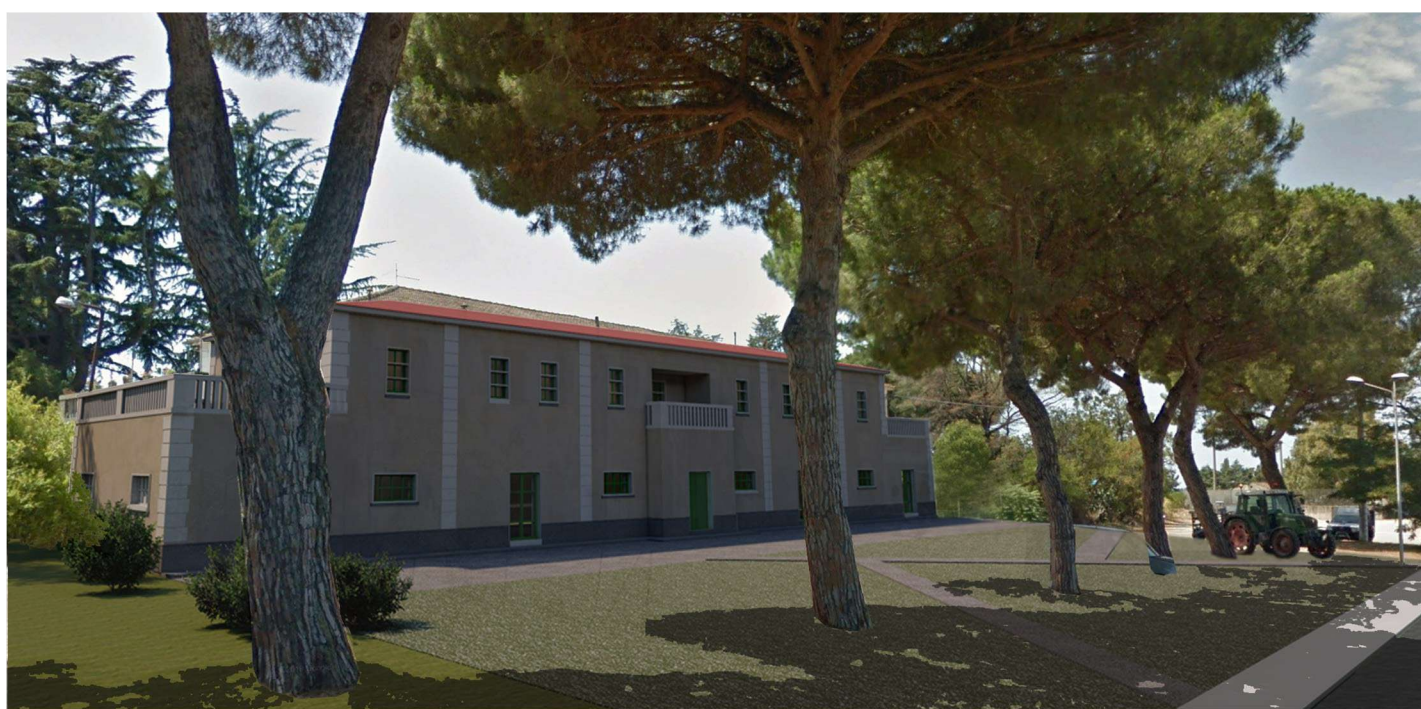


PROSPETTO SUD

scala 1.200



Prospetto principale Fabbricato A Ambito Gromola



Fotoinserimento Prospetto Principale Fabbricato A Ambito Gromola



Prospetto Principale di Progetto Fabbricato A Ambito Gromola

FABBRICATO B

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.

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 NdA e risulta distinto al Catasto del Comune di Capaccio Paestum al foglio n° 11 particella n° 1491.

L'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 , art. 136.

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 tramezzi 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

Allegati Grafici
Ambito 2 Fabbricato B

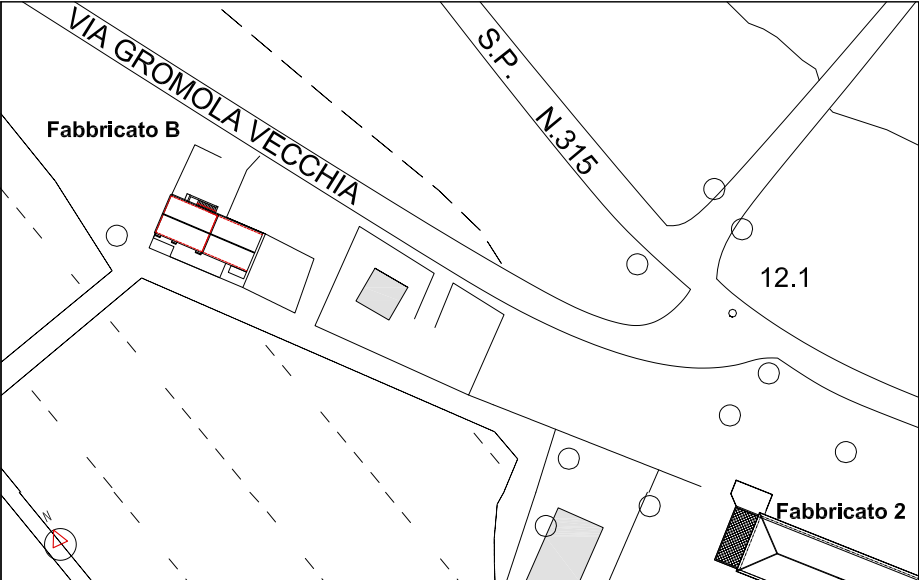


PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

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 ECONOMINA	Progetto approvato con: Delibera di Consiglio Comunale Delibera di Giunta Comunale Determinazione Dirigenziale n. _____ del ____/____/____
Rap. Ing. Giovanni Vito Bello Progettista: Ing. Federica Turi		
Elaborato TAV.	Oggetto dell'elaborato 2.8 AMBITO GROMOLA - Fabbricato B - Documentazione Fotografica	Scale



ORTOFOTO - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricati



CONI FOTOGRAFICI Aerofotogrammetria scala 1.500 - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato B



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5




FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



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

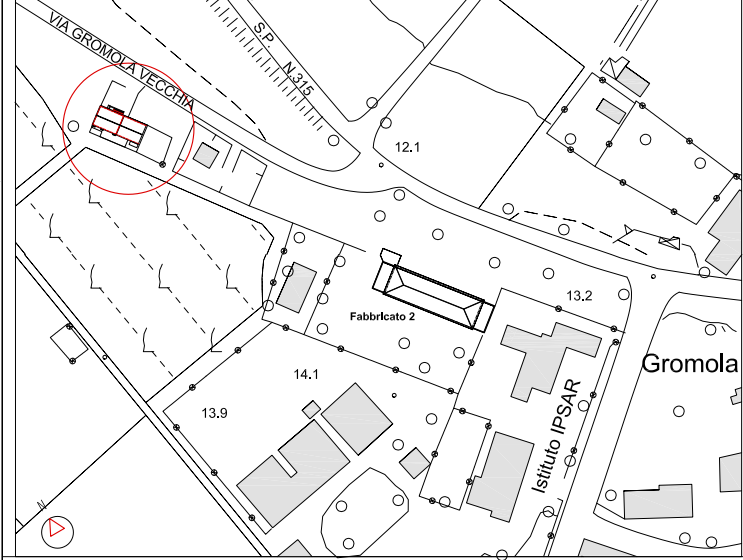
Progettista: Ing. Federica Turi

Elaborato
TAV.

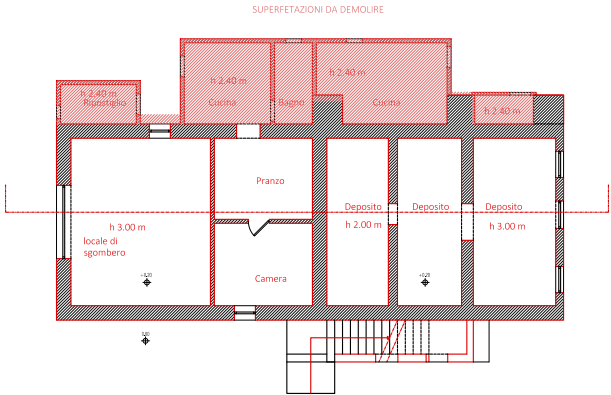
2.9

Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA
Fabbricato B
Stato di Fatto

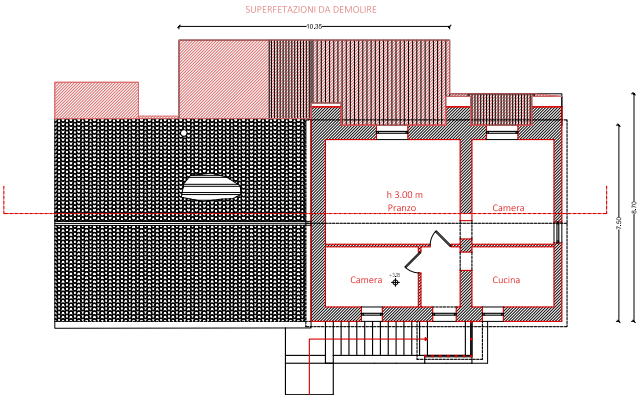
Scale
1:100



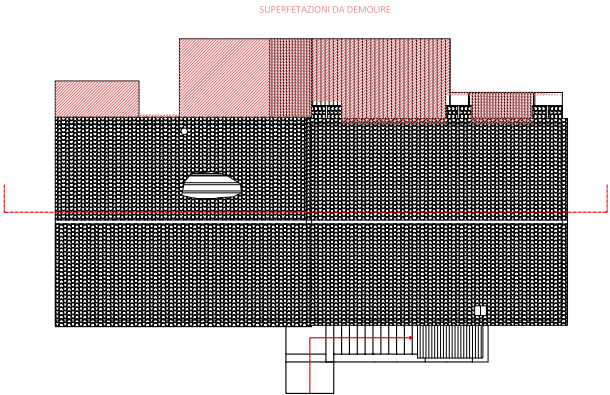
UBICAZIONE - Aerofotogrammetria scala 1.1000 - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato B



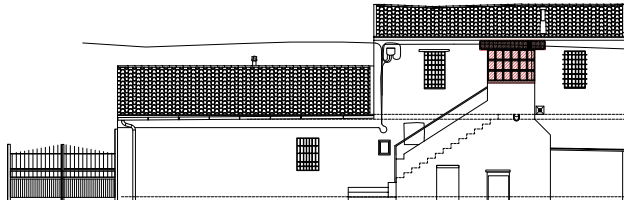
PIANTA PIANO TERRA scala 1.100



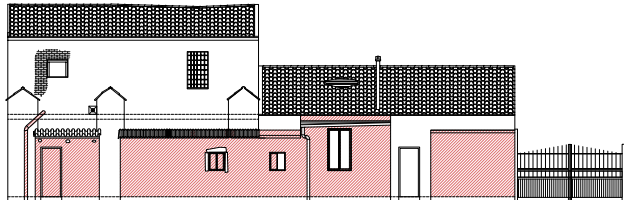
PIANTA PIANO PRIMO scala 1.100



PIANTA PIANO COPERTURA scala 1.100



PROSPETTO EST scala 1.100



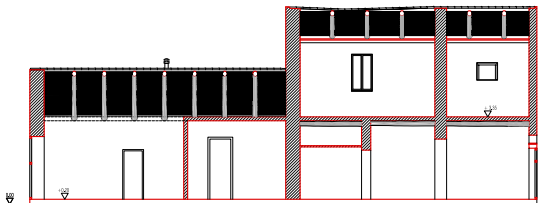
PROSPETTO OVEST scala 1.100



PROSPETTO NORD scala 1.100



PROSPETTO SUD scala 1.100



SEZIONE LONGITUDINALE scala 1.100



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.

2.10

Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA
Fabbricato B
Progetto

Scale
1.100

UBICAZIONE - Aerofotogrammetria scala 1.1000 - GROMOLA - Ambito 2 - Fabbricato 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



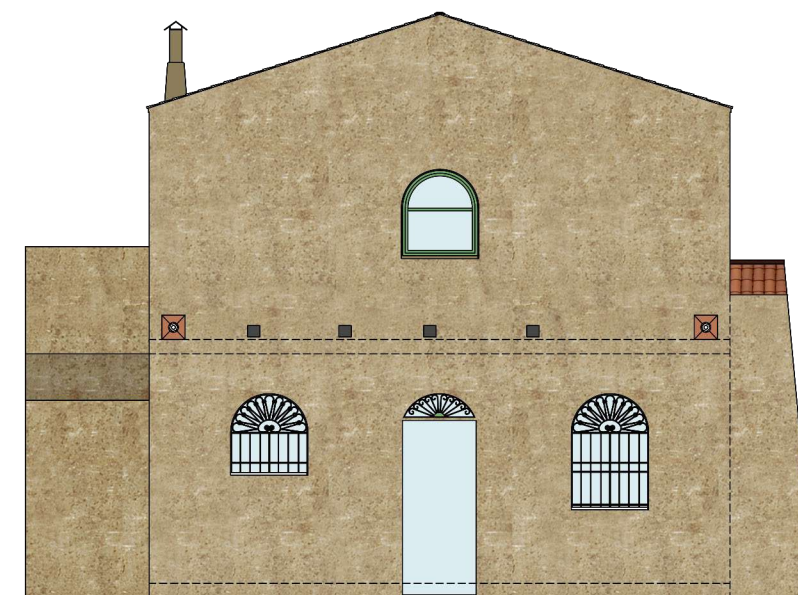
Prospetto principale Fabbricato B Ambito Gromola



Fotoinserimento Prospetto principale Fabbricato B Ambito Gromola



PROSPETTO OVEST scala 1.100



PROSPETTO NORD scala 1.100



Prospetto Ingresso principale Fabbricato B Ambito Gromola

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

Allegati Grafici
Interventi sugli Spazi Pubblici Gromola

TIPOLOGIA SISTEMAZIONE SPAZI A VERDE
ESISTENTE E DI NUOVA PIANTUMAZIONE

ALBERI ESISTENTI
DA SALVAGUARDARE

ALBERI DI PROGETTO
NUOVA PIANTUMAZIONE



ACERO CAMPESTRE



GELSO BIANCO



MELOGRANO



ULIVO



PRUNUS CERASIFERA



ACERO CAMPESTRE



GELSO BIANCO



MELOGRANO



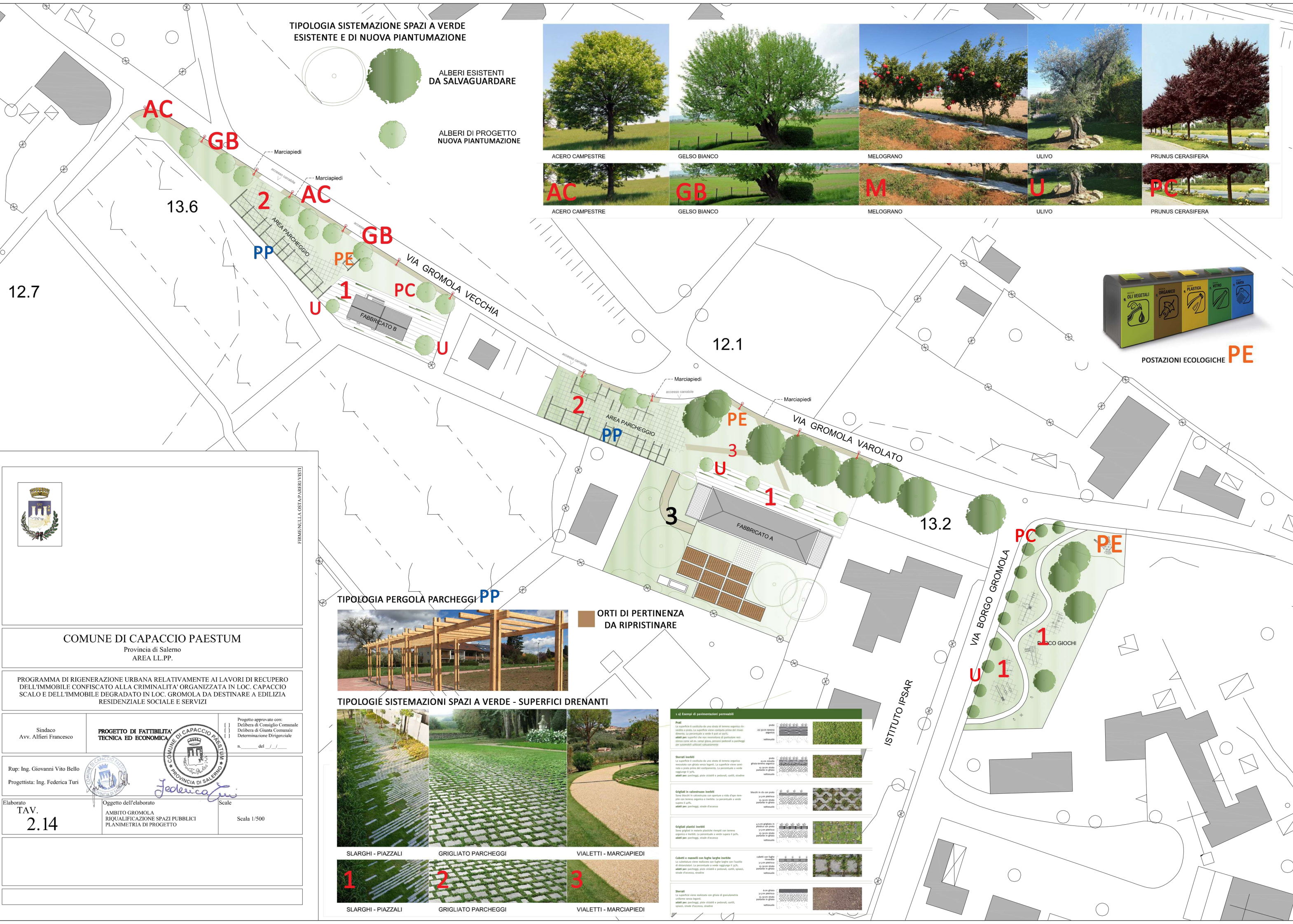
ULIVO



PRUNUS CERASIFERA



POSTAZIONI ECOLOGICHE PE



TIPOLOGIA PERGOLA PARCHEGGI PP



ORTI DI PERTINENZA
DA RIPRISTINARE

TIPOLOGIE SISTEMAZIONI SPAZI A VERDE - SUPERFICI DRENANTI



SLARGHI - PIAZZALI



GRIGLIATO PARCHEGGI



VIALETTI - MARCIAPIEDI



SLARGHI - PIAZZALI



GRIGLIATO PARCHEGGI



VIALETTI - MARCIAPIEDI

Esempi di pavimentazioni permeabili	
Pav. La superficie è costituita da una strati di terreno sabbioso ricoperto a vista. La superficie viene coperta prima del rivestimento. La permeabilità è molto alta. È adatta per superfici che non necessitano di pavimentazione: come ad es. campi gioco, percorsi pedonali e percorsi per biciclette, strade d'accesso.	
Storati lavabili La superficie è costituita da una strati di terreno sabbioso ricoperto con ghiaia senza leganti. La superficie viene rivestita a vista prima del rivestimento. La permeabilità è molto alta. È adatta per parcheggi, piste ciclabili e pedonali, cortili, strade.	
Grigliati in calcestruzzo lavabili Sono grigliati in calcestruzzo con aperture a vista d'aspetto. La permeabilità è molto alta. È adatta per parcheggi, piste ciclabili e pedonali, cortili, strade d'accesso.	
Grigliati plastici lavabili Sono grigliati in materiale plastico ricoperti con terreno sabbioso e lavabili. La permeabilità è molto alta. È adatta per parcheggi, piste ciclabili e pedonali, cortili, strade d'accesso.	
Cubiotti e masselli con foglia larghe lavabili La superficie viene rivestita con foglia larghe con rivestimento di drenaggio. La permeabilità è molto alta. È adatta per parcheggi, piste ciclabili e pedonali, cortili, strade d'accesso.	
Storati La superficie viene rivestita con ghiaia di granulometria uniforme senza leganti. La permeabilità è molto alta. È adatta per parcheggi, piste ciclabili e pedonali, cortili, strade d'accesso.	



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
Progettista: Ing. Federica Turi

Elaborato
TAV.
2.14

Oggetto dell'elaborato
AMBITO GROMOLA
RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI
PLANIMETRIA DI PROGETTO

Scale
Scala 1/500

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, ne 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' l'area di intervento (anche mediante la 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.

Il Progettista

Ing. Federica Turi