



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

Comune di PONTECAGNANO FAIANO

(Provincia di Salerno)

INTERVENTO DENOMINATO "EX CAMINO REAL" IN VIA MAR MEDITERRANEO E VALORIZZAZIONE CON LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO RIFUGIO PER DONNE VITTIME DI VIOLENZA. CUP: F62F22000210006.

Interventi rientranti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e nel Piano Nazionale Complementare Missione 5 (Inclusione Sociale) Componente 3 (Interventi speciali per la coesione sociale) Investimento 2 - Valorizzazione dei beni confiscati alle mafie finanziato dall'unione europea - NEXTGENERATIONEU

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO



Elaborato:

GENERALI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Salerno febbraio 2025

Agg.

TAV.

PE

RTI

PROGETTISTA
Ing. Niggio BONADIES

IL R.U.P.
Arch. Giovanni LANDI

V. IL SINDACO
Dott. Giuseppe LANZARA

1	PREMESSA.....	2
1.1	INCARICO	2
1.2	TITOLARITÀ	2
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
2.1	RIFERIMENTI CATASTALI	2
2.2	RIFERIMENTI URBANISTICI	2
2.3	VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.....	2
2.4	VINCOLI DELL'AUTORITÀ DI BACINO.....	3
2.5	VINCOLI ARCHEOLOGICI	3
3	STATO ATTUALE	3
4	INTERVENTO EDILIZIO.....	4
5	CONTENUTI DEL PROGETTO	5
5.1	OPERE DI URBANIZZAZIONI	5
5.2	DATI GEOMETRICI DEL FABBRICATO.....	6
5.2.1	Superficie del lotto	6
5.2.2	Superficie coperta (Sc).....	6
5.2.3	Altezza massima (H).....	6
5.2.4	Volume (V)	6
5.2.5	Lunghezza massima prospetto	6
5.2.6	Distanza minima dai confini	6
5.2.7	Distanza minima dalle strade	6
5.2.8	Aree di parcheggio	6
5.2.9	Aree a verde	6
5.3	VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DEL PROGETTO	6
6	DESCRIZIONE DELLE OPERE	7
6.1	PULIZIA DELL'AREA E SCAVI	7
6.2	STRUTTURE IN C.A.....	7
6.3	MURATURE.....	8
6.4	COPERTURA	8
6.5	INTONACI	8
6.6	ISOLAMENTO TERMICO	8
6.7	SOTTOFONDI PAVIMENTI.....	8
6.8	IMPERMEABILIZZAZIONI	8
6.9	LE FINITURE TIPO	8
6.10	SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI	9
6.11	OPERE IN FERRO – VETRO - INOX.....	9
6.12	IMPIANTI	9

1 PREMESSA

1.1 INCARICO

Scopo precipuo della presente relazione è l'illustrazione grafico descrittiva del progetto denominato "Ex Camino Real" in via mar Mediterraneo e valorizzazione con la costruzione di un centro rifugio per donne vittime di violenza.

1.2 TITOLARITÀ

Con provvedimento del 29.12.2021 il Direttore dell'*AGENZIA NAZIONALE per l'Amministrazione e la Destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata* dispose il trasferimento al patrimonio del Comune di Pontecagnano Faiano dell'unità immobiliare, denominata "Ex Camino Real", sita nello stesso Comune, identificata catastalmente al NCEU foglio 9, particella 2248, sub 1 (I-SA-328739).

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 RIFERIMENTI CATASTALI

L'area interessata è ubicata in zona litoranea del Comune di Pontecagnano Faiano, a circa 2 km dal confine del Comune di Salerno in direzione SUD ed è individuata catastalmente nel NCEU al foglio 9, part. 2248, sub 1 di superficie complessiva mq 3.978.

L'area ha forma rettangolare confina: a SW con la via Mar Ionio S.P. 175 (la Litoranea che corre da Salerno ad Agropoli), a NW con la strada comunale via Mar Mediterraneo, a NE con altra proprietà privata ove è situato una piccola abitazione autonoma, a SE con un terreno agricolo attualmente incolto.

2.2 RIFERIMENTI URBANISTICI

Nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Pontecagnano Faiano l'area ricade:

- per mq 2.823,98 in zona E3, Agricola
- per mq 794,41 in zona G, Zone di rispetto e vincolo
- per mq 359,21 in zona VIA, Viabilità

2.3 VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Con riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs. 42/2004 e s.m.i.), l'area oggetto di intervento è vincolata per:

a) Provvedimento ministeriale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 141 - 157 dlgs 42/04):

Secondo l'art. 136 "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*" del D.Lgs 42/04 l'area oggetto d'intervento è **stata dichiarata** di notevole interesse pubblico con D.M. 22.02.1970.

b) L'area oggetto d'intervento è tutelata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/04, così come sostituito dall'art. 12 del D.Lgs 157/06, "Aree tutelate per Legge".

Secondo l'art. 142 del D.Lgs. 42/04 al comma 1 lettera "a" sono tutelati per legge: "*i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*".

2.4 VINCOLI DELL'AUTORITÀ DI BACINO

Con riferimento al vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.), risultano valide le perimetrazioni redatte dall'ex Autorità di Bacino Destra Sele, recepite negli aggiornamenti della successiva Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (recentemente inglobata nell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale), in base alle quali l'area d'intervento ricade tra le aree classificate a Pericolosità Idrogeologica.

In particolare, la zona è classificata in "*Fascia Fluviale C – Fascia di inondazione per piena eccezionale*".

Per quanto attiene alla *Pericolosità da Frana*, non risulta alcuna perimetrazione.

2.5 VINCOLI ARCHEOLOGICI

L'area non è sottoposta al vincolo archeologico.

3 STATO ATTUALE

Si tratta, come già riferito, di un lotto di terreno di 3.978 mq sul quale insiste, in completo stato di abbandono e del tutto crollato, un locale notturno denominato Camino Real, in cui vi erano sale, pista da ballo con relativa consolle DJ, locali per l'intrattenimento dei clienti e ristorazione, locali per la preparazione di piatti, servizi igienici, guardaroba, spogliatoi, forno per pizze ed antistante parcheggio a raso.

Tutte le strutture, in laterizio misto a c.a., avevano coperture in legno- laterizio con un'altezza di 2,0 - 4,5 m su pilastri in c.a. rivestiti con pietra di fiume: l'intero complesso, completamente abusivo, fu più volte sottoposto a sequestro; abbandonato per diversi anni, fu oggetto anche di atti vandalici che nei decenni hanno causato il crollo di tutte le coperture e di buona parte delle strutture fisse, anche a seguito di numerosi incendi che si sono verificati.

Lo stato in cui versa il suddetto bene immobiliare completamente abusivo è di irreversibile degrado, come detto, derivante dal crollo di tutte le strutture in elevazione presenti a causa di un incendio e dall'accumulo di rifiuti protrattosi illegalmente nel tempo.

Attualmente i cumuli di rifiuti dovuti ai crolli hanno determinato uno stato avanzato di degrado che ha attirato ulteriore decadimento ambientale di tutta l'area.

Lungo la strada litoranea in particolare vi è il cancello di entrata all'area. Inoltre la recinzione, sulla litoranea e parzialmente sui due lati trasversalmente alla litoranea, è formata da pilastri in c.a. ricoperti da pietre di fiume posizionate in finto stile country.

4 INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento consiste nella pulizia dell'intero lotto dalle macerie delle vecchie ed abusive strutture ed il loro conferimento a discarica autorizzata; la costruzione ex novo di un fabbricato destinato a Casa di Accoglienza e rifugio in luogo protetto delle donne che sono esposte alla minaccia di violenza fisica, psichica, sessuale o che l'abbiano subita, tramite intermediazione del Centro Antiviolenza; nella sistemazione della residua area non impegnata dalla costruzione che resterà in disponibilità del Comune di Pontecagnano Faiano.

Le Casa di Accoglienza, o Case Rifugio, sono strutture che assicurano una permanenza di breve periodo a tutte le donne vittime di violenza ed offrono servizi ed interventi finalizzati all'immediato sostegno psicofisico, ove si svolgono attività di accoglienza, mediazione culturale, consulenza psicologica, prestazioni specifiche ai bisogni dell'infanzia, qualora le donne abbiano figli con sé. Esse sono gestite dal Comune tramite operatori specializzati, erogano servizi di prevenzione e accoglienza, a titolo gratuito, nel rispetto della riservatezza e dell'anonimato, a tutte le donne vittime di violenza o che si trovino esposte a tale rischio, congiuntamente alle/i loro figlie/i minori, indipendentemente dal luogo di residenza.

5 CONTENUTI DEL PROGETTO

L'intervento proposto prevede la costruzione di un fabbricato a due livelli, in posizione arretrata rispetto alla via Litoranea, di dimensioni planoaltimetriche di m 28,30 x m 8,30 x (h) m 6,50 alla gronda.

Il fabbricato si presenta come una piccola struttura ricettiva che fornisce un sicuro all'alloggio alle donne con eventuale prole, principalmente composto da camere da letto, e servizi accessori.

Posizionati al livello del piano rialzato vi sono i locali destinati al soggiorno quotidiano delle ospiti ed anche quelli destinati ai consulenti psicologici, legali ed amministrativi, il tutto protetto con sistema di videosorveglianza.

Le camere da letto sono ubicate tutte al primo livello e si affacciano su entrambi i lati del fabbricato, con a disposizione ciascuna di un proprio terrazzo ove meglio rinfrancarsi nel corso della giornata.

I prospetti si presentano puliti ed armonici nelle due diverse dimensioni.

La Casa di Accoglienza, tuttavia, si articola in due strutture autonome, con ingressi separati, ubicati lato monte che assicurano una maggiore riservatezza alle ospiti.

L'intero lotto sarà delimitato da una recinzione costituita da un muro in cls ricoperto da siepi tappezzanti con arbusti sempreverdi che rafforzano le esigenze di assoluta riservatezza.

Sul lato della strada Mar Mediterraneo è previsto l'ingresso alla struttura. Omologo ingresso è previsto per l'area residuale che resterà in disponibilità del Comune.

5.1 OPERE DI URBANIZZAZIONI

L'intero lotto sarà delimitato da una recinzione costituita da un muro in cls ricoperto da siepi tappezzanti con arbusti sempreverdi che rafforzano le esigenze di assoluta riservatezza. Sul lato della strada Mar Mediterraneo è previsto l'ingresso alla struttura. Omologo ingresso è previsto per l'area residuale in disponibilità del Comune.

Sono previste le reti fognarie per lo smaltimento delle acque nere e delle acque meteoriche. Entrambe saranno convogliate fino alla strada litoranea ove corre il collettore che convoglia i liquami all'impianto di depurazione gestito della Salerno Sistemi S.p.A. (ex S.I.I.S.)

I primi 5 minuti di acque meteoriche, prima di essere smaltite, saranno trattate da idoneo impianto di trattamento.

5.2 DATI GEOMETRICI DEL FABBRICATO

Si riportano di seguito i dati salienti del fabbricato e dell'area ad essa destinata.

5.2.1 Superficie del lotto

La superficie del lotto destinata alla Casa di Accoglienza è di mq 1700.

La residua area in disponibilità del Comune è di mq 2278 (3978 – 1700)

5.2.2 Superficie coperta (Sc)

L'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione degli aggetti (balconi, tetti), delimitati dalle superfici esterne delle murature perimetrali è pari a **mq 234,89** (28,30 x 8,30).

5.2.3 Altezza massima (H)

L'altezza del fabbricato in linea con la gronda è di **m 6,50**, al colmo **m 7,20**.

5.2.4 Volume (V)

Il volume lordo del fabbricato è pari a **mc 1.609** (mq 234,89 x (h_{media}) m 6,85).

5.2.5 Lunghezza massima prospetto

La lunghezza massima del prospetto è di **m 28,30**.

5.2.6 Distanza minima dai confini

La distanza minima dai confini è di **m 6,00** sul lato Sud-Est.

5.2.7 Distanza minima dalle strade

La distanza minima dalle strade è di **m 5,08** lato via Mar Mediterraneo.

5.2.8 Aree di parcheggio

La superficie dell'area destinata a parcheggi è di **mq 810**.

5.2.9 Aree a verde

La superficie dell'area destinata a verde è di **mq 550**.

5.3 VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DEL PROGETTO

Le trasformazioni apportate dall'intervento sono da intendersi positive per la zona urbanistica e paesaggistica interessata.

Infatti, rientrando l'area nelle previsioni già poste in essere nell'ambito del Masterplan Litorale Salerno Sud, la trasformazione dell'area ex Camino Real sarà effettuata "occupando" solo l'area più a monte della relativa particella catastale. Con ciò si è voluto, da un lato assicurare una maggiore riservatezza alla struttura di per sé necessaria per una *Casa di Accoglienza* che deve avere una discrezione di fondo, e da un altro lato si è dato sistemazione ad una area strategica dal punto di vista sociale, non ipotecendo fin da ora il suo utilizzo finale, bensì attendere le considerazioni finali del Masterplan Litorale Salerno Sud a cui il Comune di Pontecagnano Faiano ha deciso di rimandare le sue legittime definizioni.

Fatta questa considerazione, per ciò che attiene l'aspetto più marcatamente paesaggistico, l'intervento ha connotati decisamente positivi soprattutto rispetto all'attuale situazione di notevole degrado accumulatosi nel tempo.

Il fabbricato che ospiterà la *Casa di Accoglienza* è stato progettato con la massima attenzione a non essere un elemento discrasico con il contesto, ovvero portatore di nuova stridente tipologia, piuttosto come un agile primo tenue costituente di inversione alla tendenza del degrado urbanistico che impegna tutto il litorale.

Per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione Paesaggistica allegata al progetto.

6 DESCRIZIONE DELLE OPERE

6.1 PULIZIA DELL'AREA E SCAVI

- Si provvederà alla rimozione delle macerie, compreso i muri perimetrali ed il conferimento alle discariche autorizzate.
- Si effettuerà lo scavo a sezione obbligata aperta per la realizzazione delle fondazioni del fabbricato e dei nuovi muri di recinzione.

6.2 STRUTTURE IN C.A.

Fondazioni

- Le fondazioni saranno realizzate in c.a. gettato in opera e saranno del tipo a platea, delle dimensioni previste dal progetto delle strutture e dai calcoli statici, così come previsto dalle vigenti normative e tecnologie costruttive.

Strutture in elevazione

- Tutti gli elementi in cemento armato, quali pilastri, travi, cordoli, ecc., verranno realizzati delle dimensioni previste dal progetto delle strutture e dai calcoli statici, così come previsto dalle vigenti normative e tecnologie costruttive.

Solai

- I solai verranno realizzati in struttura latero-cementizia e saranno.

6.3 MURATURE

- Le murature di tamponamento verranno realizzate con blocchi di calcestruzzo cellulare autoclavato dello spessore 30 cm, rasate con premiscelato a base di leganti idraulici normalizzati, dello spessore non inferiore a 3 mm con rete stampata in materiale sintetico.
- Le pareti divisorie interne verranno realizzate con blocchi di calcestruzzo cellulare autoclavato dello spessore 10 cm, rasate con premiscelato a base di leganti idraulici normalizzati, dello spessore non inferiore a 3 mm con rete stampata in materiale sintetico.

6.4 COPERTURA

- La copertura sarà costituita da tegole e coppi antichizzati, posati su listelli e tavolame in legno. Il pacchetto di copertura prevede anche idonea coibentazione. Il tutto è completato dalla lattoneria per canali di gronda e discese pluviali.

6.5 INTONACI

- Gli intonaci saranno del tipo a tre strati per civile abitazione

6.6 ISOLAMENTO TERMICO

- È previsto l'isolamento termico con il sistema a cappotto con pannelli di polistirene espanso additivato con grafite dello spessore di 10 cm

6.7 SOTTOFONDI PAVIMENTI

- Sottofondo isolante in calcestruzzo dato in opera spianato e livellato confezionato con cemento tipo R 325 dosato a 330 kg/m³, spessore medio cm. 5;
- Massetto di sottofondo in sabbia e cemento, opportunamente dosati, atto alla successiva posa di pavimenti interni in gres ceramico.
- Massetto di sottofondo di pavimento in sabbia e cemento, opportunamente dosati, atto alla successiva posa dei pavimenti delle terrazze con le necessarie pendenze.

6.8 IMPERMEABILIZZAZIONI

- Impermeabilizzazione delle terrazze verrà realizzata mediante la posa in opera di impermeabilizzazione cementizia bicomponente con caratteristiche di elasticità, avente permeabilità nulla sino alla pressione di 1 atm, temperature di esercizio comprese tra -20°C e +60°C, modulo di elasticità 0,6 kN/m ed allungamento >50% tipo Mapelastic o prodotto con pari o superiori caratteristiche. Dopo un periodo sufficiente a permettere la presa del primo, sarà applicato in maniera uniforme un secondo strato della miscela, per lo spessore di 1 mm.

6.9 LE FINITURE TIPO

- **Pavimenti zona giorno e zona notte:** in gres porcellanato.

- **Pavimenti terrazze:** pavimento in gres porcellanato.
- **Pavimenti e rivestimenti bagni:** Piastrelle in gres porcellanato.
- **Battiscopa:** A completamento del pavimento e della parete viene inserito il profilo di finitura in gres.
- **Pitturazioni:** Tinteggiatura on pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili
- **Sanitari bagni:** lavabo tipo sospeso o a appoggio (60 cm), bidet tipo sospeso, vaso di tipo sospeso.
- **Piatto doccia:** misure variabili, completo di miscelatore da incasso.
- **Rubinerie bagni:** gruppo miscelatore lavabo, gruppo miscelatore bidet, gruppo miscelatore doccia.

6.10 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Serramenti esterni realizzati monoblocco in profili estrusi di PVC – Idonei per zona climatica C-D Fornitura e posa in opera di infisso monoblocco realizzato con profili estrusi di PVC colore bianco massa, completo di: cassonetto coibentato in PVC preverniciato,

Portoncino blindato

Serramenti interni, costituiti da casse e porte tamburate lisce, con vernice naturale all'acqua, scorrevoli interne su telaio.

6.11 OPERE IN FERRO – VETRO - INOX

Ringhiere balconi e scale, realizzate con montanti verticali ed elementi orizzontali in acciaio inox;
Parapetti terrazze realizzati con ringhiere in ferro con disegni semplici;
Accesso carraio delimitato da cancello in ferro, ad apertura motorizzata, posizionata ad una distanza dal marciapiedi di oltre mt.4,00;

6.12 IMPIANTI

Sistema di climatizzazione: la struttura abitativa si distinguerà per l'elevato livello di comfort ambientale; particolare attenzione è stata posta in sede progettuale al clima ambiente ed alla qualità dell'aria nei locali interni, aspetti che tradizionalmente venivano trascurati nella fase ideativa.

Produzione di acqua calda sanitaria: il progetto dell'impianto prevede la presenza di generatore di calore che soddisferà la richiesta di acqua calda ad uso sanitario di tutta la palazzina

Il progetto, inoltre, prevede l'impianto idrosanitario per bagni e cucina dotato di reti separate per le acque bianche e per le acque nere; queste ultime verranno convogliate direttamente nel pozzetto d'ispezione.

La rete fognaria sarà costituita da tubazioni in PVC di adeguata sezione. Tutta la rete di smaltimento delle acque sarà provvista di pozzetti di raccordo (collegamenti dei tratti ove necessario e cambi di direzione) e di ispezione intermedia.

L'impianto idrico – sanitario prevede:

pozzetto esterno, tubazioni in polietilene interrate fino all'ingresso della palazzina. Le tubazioni per la formazione dei locali bagno saranno realizzate in multistrato complete di guaina isolante elastomerica antigraffio, con rubinetto d'arresto ad incasso cromato diametro 20 mm, sia per l'acqua calda che per l'acqua fredda.

Impianto elettrico

Le caratteristiche e la dotazione dell'impianto saranno conformi a quanto previsto dalla norma CEI 64-8 con le opportune predisposizioni.

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato, eseguito con particolare riguardo verso le norme vigenti con materiali di primarie ditte nazionali ammesse al marchio di qualità.

Il fabbricato sarà dotato inoltre di un impianto fotovoltaico da in grado di compensare i costi dell'energia di tutte.