

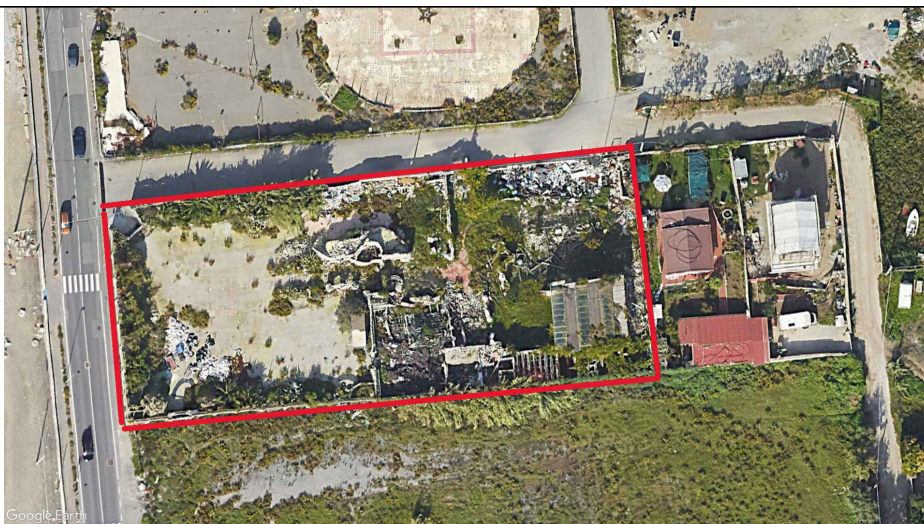
## Comune di PONTECAGNANO FAIANO

(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:

### RELAZIONE PAESAGGISTICA

Salerno febbraio 2025

Agg. 11.05.2025

TAV.

PE

RP

PROGETTISTA  
Ing. Nigilio BONADIES



IL R.U.P.  
Arch. Giovanni LANDI

V. IL SINDACO  
Dott. Giuseppe LANZARA

## 1. SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Introduzione - Concetto di Paesaggio.....</b>                            | <b>2</b>  |
| <b>2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO .....</b>          | <b>4</b>  |
| <b>3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| 3.1. RIFERIMENTI CATASTALI .....  | 5         |
| 3.2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE PRG- RUE .....                    | 5         |
| 3.3. SITUAZIONE VINCOLISTICA.....   | 6         |
| 3.3.1. VINCOLI URBANISTICI .....  | 6         |
| 3.3.2. VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.....                              | 7         |
| 3.3.3. VINCOLI DELL'AUTORITÀ DI BACINO .....                                | 7         |
| 3.3.4. VINCOLI ARCHEOLOGICI.....  | 7         |
| <b>4. STATO ATTUALE .....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1. DESCRIZIONE STATO ATTUALE .....  | 8         |
| 4.2. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE.....                  | 11        |
| <b>5. PROGETTO .....</b>  | <b>18</b> |
| 5.1. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO .....                            | 18        |
| 5.2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN PROGETTO.....                            | 19        |
| 5.3. DATI GEOMETRICI DEL FABBRICATO .....                                   | 21        |
| 5.4. DESCRIZIONE DELLE OPERE .....  | 21        |
| 5.4.1. Pulizia dell'area e scavi .....                                      | 21        |
| 5.4.2. Strutture in c.a.....  | 21        |
| 5.4.3. Murature .....   | 22        |
| 5.4.4. Copertura.....   | 22        |
| 5.4.5. Intonaci.....  | 22        |
| 5.4.6. Isolamento termico.....  | 22        |
| 5.4.7. Sottofondi pavimenti.....  | 22        |
| 5.4.8. Impermeabilizzazioni .....   | 22        |
| 5.4.9. Finiture tipo .....  | 23        |
| 5.4.10. Serramenti esterni ed interni .....                                 | 23        |
| 5.4.11. Opere in ferro - vetro - inox.....                                  | 23        |
| 5.4.12. Impianti.....   | 23        |
| 5.5. OPERE DI URBANIZZAZIONE.....   | 24        |
| <b>6. CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI DEL CONTESTO.....</b>     | <b>25</b> |
| <b>7. IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE .....</b>         | <b>28</b> |
| 7.1. PERCEZIONE VISIVA .....  | 28        |
| 7.2. FOTO SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI POST INTERVENTO .....          | 28        |
| <b>8. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI POTENZIALI E MISURE DI MITIGAZIONE.....</b> | <b>33</b> |
| 8.1. PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI.....                     | 33        |
| 8.2. ELEMENTI DI COMPENSAZIONE E DI MITIGAZIONE NECESSARI .....             | 34        |
| <b>9. CONCLUSIONI.....</b>  | <b>35</b> |

## INTRODUZIONE - CONCETTO DI PAESAGGIO

La relazione paesaggistica (art. 146, c.3, D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) è nata per garantire il controllo delle trasformazioni sul territorio e si pone come momento di valutazione interno al processo progettuale con l'obiettivo di rendere i nuovi interventi coerenti con i caratteri e i valori del contesto paesaggistico nel quale si collocano.

Essa si pone, quindi, nella fase critica e costitutiva del progetto, evolvendosi con esso, per proporre le soluzioni più opportune per l'intervento previsto in relazione alla corretta lettura delle componenti e dei valori paesaggistici (biologici, geomorfologici, antropici e percettivi) sia del sito che di una significativa area dell'intorno.

Come detto, la relazione paesaggistica si occupa del "paesaggio", termine e concetto a lungo nebulosi e negletti nel contesto culturale italiano, nonostante vari tentativi, anche legislativi, al riguardo per la definizione e considerazione dello stesso, fino al 2006, anno di ratifica in Italia della "Carta Europea del Paesaggio" siglata a Firenze nel 2000.

Carta che, finalmente, conduce ad allontanarsi dal concetto di paesaggio quasi solamente "vedutistico" o di "bel panorama" a lungo seguito nel contesto italiano, per avvicinarsi ad un concetto di tipo olistico (quindi con tutte le interrelazioni fra le componenti naturali ed antropiche che si susseguono su un territorio) di stampo più prettamente europeo.

Senza volere approfondire qui un tema certo molto vasto, giova almeno ricordare alcune enunciazioni contenute nella succitata Convenzione Europea del Paesaggio:

- "Paesaggio" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni;
- ... il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica, e che, se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro;
- ... il paesaggio coopera all'elaborazione delle culture locali e rappresenta una componente fondamentale del patrimonio culturale e naturale dell'Europa, contribuendo così al benessere e alla soddisfazione degli esseri umani e al consolidamento dell'identità europea;
- ... il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle

- popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana;
- ... le evoluzioni delle tecniche di produzione agricola, forestale, industriale e pianificazione mineraria e delle prassi in materia di pianificazione territoriale, urbanistica, trasporti, reti, turismo e svaghi e, più generalmente, i cambiamenti economici mondiali continuano, in molti casi, ad accelerare le trasformazioni dei paesaggi.

Sono tali enunciazioni e gli intenti stessi della Carta, nonché naturalmente il dettato del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., che guidano il piano di lavoro e le considerazioni svolte in questa relazione paesaggistica.



## 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto rientra fra quelli finanziati dal PNRR Missione 5.C3.I.2, ovvero la valorizzazione di un bene confiscato alla criminalità organizzata e ceduto dall'Agenzia Nazionale Beni Confiscati al Comune di Pontecagnano Faiano, che con propria deliberazione di Giunta n.48 del 29/3/2022 ha deciso di destinarlo alla realizzazione di una *Casa di Accoglienza* per donne maltrattate, di seguito illustrato.

L'ubicazione è in zona litoranea del Comune di Pontecagnano Faiano, a circa 2 km dal confine del Comune di Salerno in direzione SUD.

I quattro fronti dell'area de qua confinano: a SW con la Via Mar Ionio (la Litoranea che corre da Salerno ad Agropoli), a NW con la strada comunale Via Mar Mediterraneo (strada che attraversa la piana collegando la Litoranea al centro storico dell'abitato di Pontecagnano), a NE con altra proprietà privata ove è situato una piccola abitazione autonoma, a SE con un terreno agricolo attualmente incolto.



Ortofoto

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

#### 3.1. 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.

#### 3.2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE PRG- RUE

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

L'area in esame è riportata facente parte la zona omogenea "E3" agricola del vigente P.R.G. del Comune di Pontecagnano Faiano che non prevede destinazioni d'uso del tipo di quella che il presente programma propone.



Stralcio P.R.G.

La riqualificazione dell'ex Camino Real in Casa di Accoglienza dovrà pertanto essere operata attraverso la variante urbanistica alla zonizzazione prevista nel PRG.

### 3.3. SITUAZIONE VINCOLISTICA

#### 3.3.1. VINCOLI URBANISTICI

Il PRG prevede Lungo il lato SE dell'area, una fascia larga circa 18 m parallela alla Litoranea individuata come zona G: zona di rispetto e zona di vincolo. «Nelle predette fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorso pedonale e ciclabile, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.»



### 3.3.2. 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. Il Decreto riporta: *«La zona costiera sita nel territorio del comune di **Pontecagnano-Faiano** (Salerno) ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. Tale zona è delimitata nel modo seguente: **mare Tirreno, fiume Picentino - strada ferrata Salerno-Battipaglia** - comuni di Montecorvino Rovella e Battipaglia. Dal vincolo stesso s'intendono esclusi i 1000 m. demaniali marittimi siti sulla sinistra della foce del fiume Picentino.»*

- 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;”*.

### 3.3.3. 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.

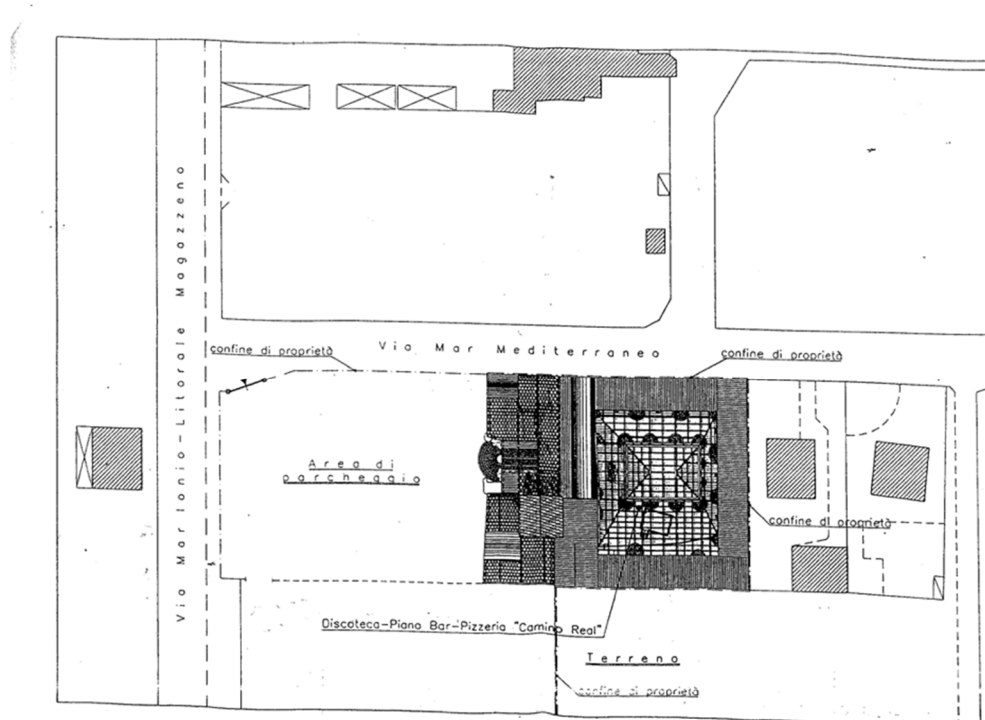
### 3.3.4. VINCOLI ARCHEOLOGICI

L'area non è sottoposta al vincolo archeologico.

## 4. STATO ATTUALE

### 4.1. DESCRIZIONE STATO ATTUALE

Il bene confiscato, trasferito in proprietà al Comune di Pontecagnano Faiano, è l'ex Camino Real, una struttura adibita a discoteca con inclusa area bar-ristorativa, con cancello di entrata sulla Litoranea (via Mar Ionio) in corrispondenza della intersezione con via Mar Mediterraneo, in un'area con un'estensione di circa 3.900 mq, che si presenta con una forma regolare rettangolare, identificata al NCEU del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio 9, part. 2248, sub 1. La particella catastale rientra nella zona E3 (zona agricola) del vigente P.R.G del Comune di Pontecagnano Faiano.



Planimetria dello stato di fatto agli atti dell'U.T.C.

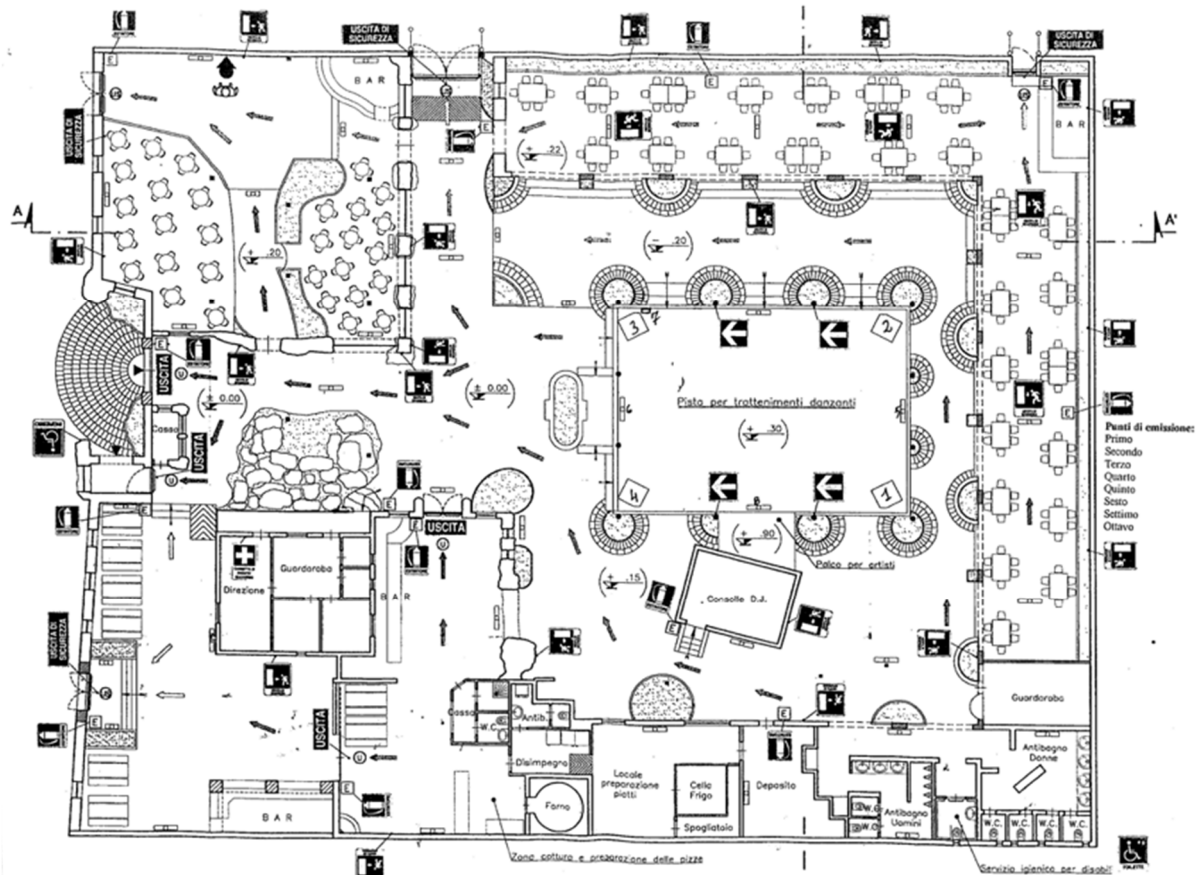
L'intera particella catastale è suddivisa in due parti ben distinte: la prima a ridosso della Litoranea con funzioni di parcheggio per i clienti della discoteca; nella seconda parte, verso monte, erano posizionate la pista da ballo, le strutture per la preparazione di bevande e cibi, le sale destinate alla ristorazione, i locali afferenti alla gestione e le toilettes.

Di seguito si riporta uno schema agli atti del Comune di Pontecagnano Faiano nel quale è riportato il piano di evacuazione della discoteca ove è possibile riconoscere gli ambienti e la destinazione del loro utilizzo.

Tutte le strutture, in laterizio misto a c.a., avevano coperture legno-laterizio con un'altezza di 2,0 - 4,5 m su pilastri in c.a. rivestiti di 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 nel corso degli anni.

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



Planimetria del piano di evacuazione agli atti dell'U.T.C.

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.

Di seguito si riporta un rilievo ortofotografico effettuato nel 2025 con drone, dove si vedono chiaramente la parte verso mare che era adibita a parcheggio e la parte verso monte ove erano situati i locali della discoteca.





Ortofoto effettuato con drone nel 2025



#### 4.2. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Le fotografie di seguito riportate delineano molto bene il degrado esistente lungo la Litoranea all'altezza dell'area in progetto: il tentativo progettuale è stato, in attesa di una riqualificazione generale tutta la tutta la fascia costiera con un Masterplan in corso di redazione, evitare impatti che possano in futuro essere distonici con l'assetto generale della costa.



Fotografia 1



Fotografia 2

Lungo la Litoranea, all'altezza della via Mar Mediterraneo (a sinistra nella foto 2), compare la ex struttura Camino Real ed in particolare il cancello di entrata al parcheggio dello stesso; si vede l'attuale recinzione formata da pilastrini in c.a. ricoperti da pietre di fiume posizionate in finto stile country.

La recinzione verrà sostituita con un muretto verticale ricoperto di vegetazione rampicante che avrà un aspetto migliorativo, ovvero neutro, rispetto all'attuale degrado.





Fotografia 3



Fotografia 4

Procedendo verso Sud, l'area ex Camino Real confina con un terreno agricolo non



coltivato: anche questa recinzione verrà sostituita con quella tipologicamente utilizzata per tutta l'area oggetto di intervento.

È evidente lo stato di degrado in cui ci si imbatte percorrendo la Litoranea.



Fotografia 5



Fotografia 6

La via Mar Mediterraneo, a sx in foto 6, collega la Litoranea al centro di Pontecagnano



Faiano, attraversando la piana. L'immagine visiva è anche qui di forte degrado essendo presenti strutture, agricole e non, che non hanno avuto un ordinato coerente sviluppo con quanto previsto dall'ormai datato PRG.



Fotografia 7



Fotografia 8

Lato monte, l'area confina con una proprietà privata, delimitata da un muretto molto



fatiscente: anche in questo lato la recinzione, per motivi di sicurezza, sarà come quella prevista per l'intera area.

A ridosso della indicata proprietà privata, come meglio descritto in seguito, in luogo del vecchio fabbricato abusivo dell'ex Camino Real, è previsto il parcheggio di stretta pertinenza della Casa di Accoglienza.



Fotografia 9



Fotografia 10

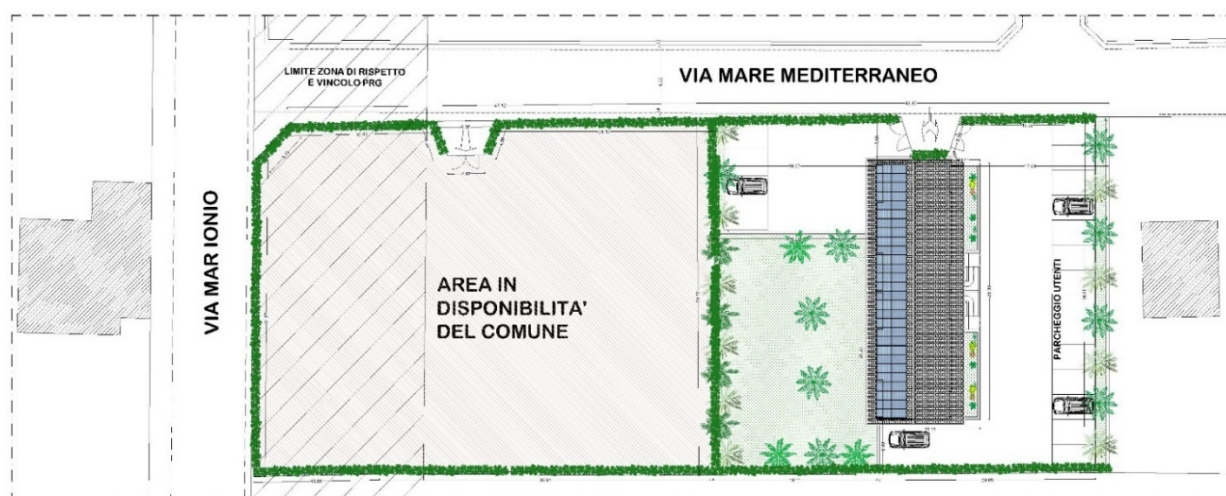
In tutta l'area di intervento, in particolare in quella lato monte, sono presenti le macerie derivanti dal crollo delle strutture ex Camino Real, derivanti dall'abbandono e da atti vandalici incendiari.



## 5. PROGETTO

### 5.1. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella pulizia dell'intero lotto dalle macerie delle vecchie ed abusive strutture ed il loro conferimento a discarica autorizzata; nella 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.



Planimetria di progetto

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.

Rispetto al lotto il fabbricato e l'annesso parcheggio per gli utenti sarà ubicato nella parte più a monte, lontano dalla litoranea, per motivi di elevata riservatezza per questo tipo di strutture.

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. Il fabbricato sarà costituito da 2 livelli, di seguito piano rialzato e primo piano.

## 5.2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN PROGETTO

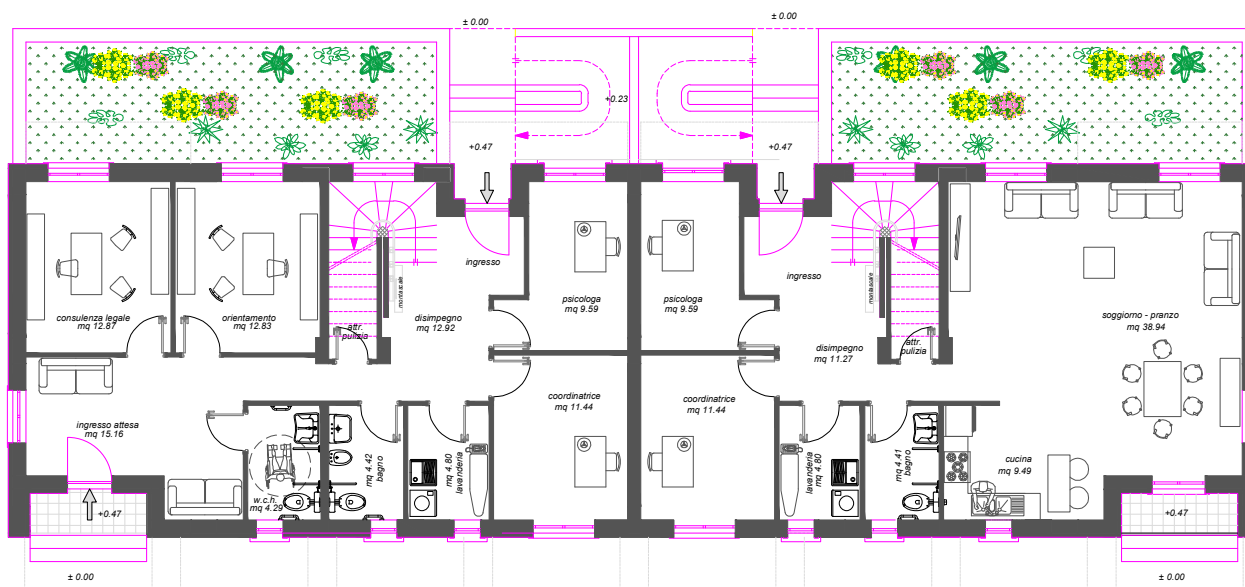
L'intervento proposto prevede la costruzione di un fabbricato a due livelli, in posizione arretrata rispetto alla via Litoranea, di dimensioni plano-altimetriche di m 28,30 x m 8,30 x (h) m 6,50 alla gronda.

Gli spazi interni sono stati progettati per avere zone dedicate alle funzioni di soggiorno per brevi-medi periodi di donne sole ovvero con figli al seguito ed altre zone alle interrelazioni con i consulenti alla persona (psicologi, legali), nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento dei servizi residenziali previsti dalla L.R. n.11/2007, "LEGGE PER LA DIGNITÀ E LA CITTADINANZA SOCIALE ATTUAZIONE DELLA LEGGE 8 NOVEMBRE 2000, N. 328".

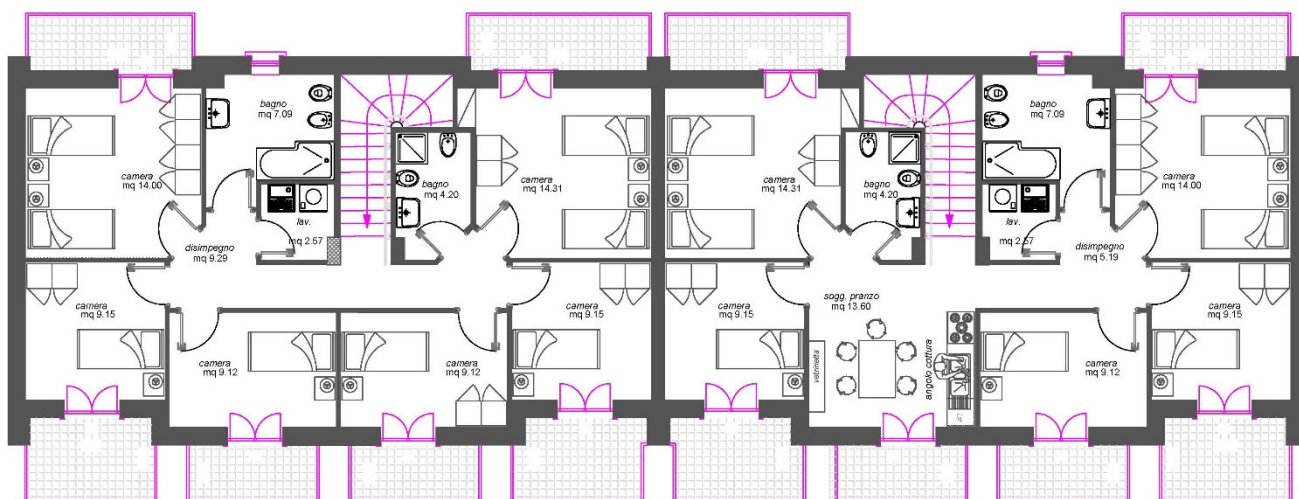
Il fabbricato si presenta come una piccola struttura ricettiva che fornisce un sicuro alloggio alle donne con eventuale prole, principalmente composto da camere da letto, e servizi accessori.

Al piano rialzato vi sono i locali destinati al soggiorno quotidiano delle ospiti, ed anche quelli destinati alle consulenti psicologhe, legali ed amministrative, con un sistema di videosorveglianza.

La Casa di Accoglienza, tuttavia, si articola in due nuclei funzionali autonomi che assicurano una maggiore riservatezza alle donne ospiti. Gli ingressi sono ubicati lato monte.

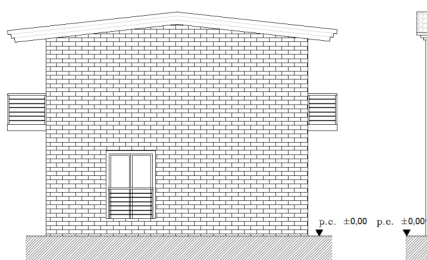


Le camere da letto sono state poste tutte al primo livello e si affacciano su entrambi i lati del fabbricato, con a disposizione ciascuna di un proprio terrazzo ove meglio rinfrancarsi nel corso della giornata.



I prospetti sono lineari ed armonici nelle due diverse dimensioni.

*PROSPETTO EST*



*PROSPETTO SUD*



*PROSPETTO OVEST*



PROSPETTO NORD



### 5.3. DATI GEOMETRICI DEL FABBRICATO

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

- 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)
- 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).
- Altezza massima (H)  
L'altezza del fabbricato in linea con la gronda è di m 6,50, al colmo m 7,20.
- Volume (V)  
Il volume lordo del fabbricato è pari a mc 1.609 (mq 234,89 x (hmedia) m 6,85).
- Lunghezza massima prospetto  
La lunghezza massima del prospetto è di m 28,30.
- Distanza minima dai confini  
La distanza minima dai confini è di m 6,00 sul lato Sud-Est.
- Distanza minima dalle strade  
La distanza minima dalle strade è di m 5,08 lato via Mar Mediterraneo.
- Aree di parcheggio  
La superficie dell'area destinata a parcheggi è di mq 810.
- Aree a verde  
La superficie dell'area destinata a verde è di mq 550.

### 5.4. DESCRIZIONE DELLE OPERE

#### 5.4.1. 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.

#### 5.4.2. 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.

**5.4.3. 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.

**5.4.4. 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.

**5.4.5. Intonaci**

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

**5.4.6. 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.

**5.4.7. Sottofondi pavimenti**

- Sottofondo isolante in calcestruzzo dato in opera spianato e livellato confezionato con cemento tipo R 325 dosato a 330 kg/m<sup>3</sup>, 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.

**5.4.8. 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.

#### 5.4.9. 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.
- Rubinetterie bagni: gruppo miscelatore lavabo, gruppo miscelatore bidet, gruppo miscelatore doccia.

#### 5.4.10. 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.

#### 5.4.11. 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;

#### 5.4.12. 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.

## **5.5. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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.).

## 6. CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI DEL CONTESTO

Il contesto paesaggistico dell'area di intervento è il territorio lungo la strada Litoranea del Comune di Pontecagnano Faiano. L'area considerata rientra nell'unità di paesaggio Costa Sud Salerno del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, attualmente in corso di redazione.

La morfologia è quella tipica della piana del Sele, con trama podereale piuttosto regolare ancora scandita in larga parte dal reticolo centuriale, salvo lievi sbalzi e interruzioni alla maglia geometrica dati da alcuni canali irrigui del persistente Consorzio di Bonifica in Destra del fiume Sele e da alcuni tratti di viabilità di epoca moderna, nonché totale assenza di rilievi naturali, salvo gli argini fluviali, comunque lontani dal sito di interesse.

L'area rientra, come già detto, nella zona E3 del PRG vigente, destinata esclusivamente all'uso agricolo.

Lo strumento urbanistico vigente è il PRG, ormai datato 1988, definisce sostanzialmente per circa 900 m dalla linea di costa una zonizzazione T, destinate ad attrezzature turistiche, e zone F, destinate alle attrezzature di uso pubblico, quali attrezzature scolastiche, collettive ad uso pubblico, verde attrezzato e sport, parcheggi pubblici, all'interno delle quali residua il lotto, ex Camino Real, in zona E3.

Nel contesto paesaggistico di riferimento (settore meridionale del territorio comunale di Pontecagnano Faiano lungo la strada Litoranea) sono evidenti alcune delle componenti del paesaggio e degli elementi naturali ed antropici caratterizzanti l'unità paesistica di cui sopra:

- assenza di formazioni boschive naturaliformi, a parte alcune modeste aree residue lungo le fasce di cavi e canali, e sporadica presenza di esemplari arborei sparsi in ambito agricolo;
- trama sufficientemente regolare dei campi, che seppure in parte alterata dalla meccanizzazione agricola, ancora esplicita chiaramente l'impronta della centuriazione d'epoca greco-romana.
- la piantata, quale caratteristica coltivazione agricola tipica, è ormai presente a livello di pochissimi relitti sparsi nella fascia più a monte e non lungo la Litoranea;
- diffusione primevo dell'insediamento rurale storico formato da due elementi separati (abitazione + locale tecnico) e in misura minore in corpo unico a porta morta;
- forte antropizzazione puntuale, in parte abusiva, legata alle attività turistiche stagionali, con

consistente degrado dovuto all'abbandono delle piccole storiche strutture turistiche ormai in disuso anche a causa di una mancata efficace programmazione urbanistica;

- notevole deterioramento dell'elemento naturalistico paesaggistico dovuto alla completa assenza di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria dei lotti di terreno e della Litoranea.

Gli insediamenti storici sono collocati quasi esclusivamente in testa ai poderi, ovvero a monte della viabilità litoranea storica principale. Nel tempo, taluni insediamenti si sono ampliati per esigenze di sviluppo aziendale con nuovi edifici, spesso per forme, volumi e materiali in forte contrasto con i manufatti tradizionali. Altre volte, i volumi edilizi sono stati separati dal fondo agricolo e destinati a residenza, talvolta con perdita dei riferimenti morfo-tipologici della tradizione costruttiva locale per cui l'edificio assume connotati più prettamente urbani e anche le aree cortilive e di pertinenza si dequalificano talvolta con un uso ornamentale della vegetazione arborea ed arbustiva piuttosto banale. Nello specifico di Via Mar Mediterraneo, come si ricava anche dal rilievo fotografico, sono piuttosto diffuse aree di completo abbandono che si scontrano con il paesaggio legato alla prospettiva marina.

Nel complesso, l'ambito territoriale di intervento presenta una qualità del paesaggio a dir poco limitata, con forte degrado lungo la Litoranea, seppure le campagne siano in alcuni casi ancora coltivate, in ordine a:

- Semplificazione del paesaggio agrario

L'abbandono dell'agricoltura ha favorito una semplificazione del paesaggio agrario con la riduzione delle differenze nell'articolazione delle coltivazioni ed una progressiva scomparsa di elementi e segni caratterizzanti (siepi e filari, alberi isolati). Al contrario la disorganizzata antropizzazione ha implementato una caratterizzazione caotica degradata dell'intera fascia costiera, ove i possibili futuri interventi insediativi potranno concorrere alla ricostruzione side by side di una quinta, la più naturale e verde possibile, che potrebbe dar luogo a poco alla volta ad un riammagliamento della positiva percezione paesaggistica.

- Residualità delle piantumazioni di origine storica

L'articolazione delle coltivazioni e le sistemazioni storiche progressivamente scompaiono. La piantata è stata sostituita in parte da coltivazione intensiva sotto serra.

- Depauperamento della rete ecologica

L'impoverimento della vegetazione seminaturale e l'omogeneizzazione delle colture diminuiscono le potenzialità ecologiche del territorio rurale, confinate, negli ambiti di pianura più

intensamente coltivata, alle aree di ristretta pertinenza dei corsi d'acqua. Le necessità idrauliche comportano la pulitura della rete idrografica minore a scadenze costanti, con eliminazione di quasi tutta la vegetazione ripariale. Piuttosto sporadiche sono le presenze di esemplari arborei di rilievo isolati o in piccoli gruppi, che si trovano vicino alle corti agricole o nei campi sul perimetro delle proprietà. Peraltro, la trasformazione di molte case agricole in residenze, ha portato alla trasformazione delle aree pertinenziali in giardini o aree di piccolo ristoro.



## 7. IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

### 7.1. PERCEZIONE VISIVA

Data la configurazione morfologica, precedentemente descritta, l'area sulla quale sorgerà la *Casa di Accoglienza* non presenta particolari evidenze sotto il profilo percettivo sia da lunga che da breve distanza.

La necessità di garantire per legge la riservatezza e l'anonimato della struttura induce alla realizzazione di barriere di recinzione filtranti esteticamente neutre rispetto al paesaggio, di per sé molto degradato, che dovranno essere percepite come anonimo elemento atto a garantire sicurezza ed impersonalità.

Il sito, attualmente si trova piuttosto "schermato" sia da una recinzione alquanto "kitsch", di bassa qualità con pretese estetiche di imitazione o falsificazione da originali antichi, sia dalla vegetazione arboreo-arbustiva naturaliforme più o meno fitta che i bordi stradali ed il confine della particella catastale.

Il contesto agricolo di pianura non presenta emergenze né visuali significative. L'analisi dei bacini di intervisibilità, ovvero la definizione degli spazi dai quali si ha una visione reciproca si è svolta sulle strade che si trovano tutt'attorno per un raggio di circa 1 km dall'area de qua.

Nella ortofoto sono indicati i tratti stradali dai quali si ha una visione del fabbricato che lascia trasparire un edificio molto sobrio nei colori e nelle forme.

Il complesso, pur se di dimensioni planimetriche non rilevanti rispetto al contesto, viene raramente percepito nella sua interezza. Questo fa sì che da distanze medio-lunghe si possa intravedere solo il tetto del fabbricato.

L'unico tratto distintivo è dato dalla pulizia del disegno del fabbricato che ne permette il riconoscimento anche da lontano.

Altro aspetto da considerare sono, poi, le caratteristiche paesaggistiche della zona sulla via Mar Mediterraneo, ovvero la strada perpendicolare alla Litoranea, dove sono presenti aree private dequalificate e prive di un riconoscibile tratto dal valore paesaggistico.

### 7.2. FOTO SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI POST INTERVENTO

Di seguito si riportano alcune foto-inserimenti dai quali si evince la qualità realizzativa

attraverso l'uso di colori che tendono a confondersi con il contesto agricolo turistico.



Fotoinserimento

L'area in primo piano è quella che resta a disposizione dell'Amministrazione Comunale per successi interventi da definire.

Verso il lato monte, il fabbricato rivela un aspetto pulito e sobrio nelle linee soprattutto in relazione alle aree circostanti. Anche per la pavimentazione dei parcheggi saranno previste colorazioni in raccordo con il territorio circostante.





Fotoinserimento



Fotoinserimento





Fotoinserimento



Fotoinserimento





Fotoinserimento

## 8. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI POTENZIALI E MISURE DI MITIGAZIONE

### 8.1. PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI

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.

Si è voluto assicurare da un lato una maggiore riservatezza alla struttura e da un altro lato si è dato sistemazione ad una area strategica dal punto di vista sociale, non ipotecando fin da ora il suo utilizzo finale, bensì attendendo le considerazioni finali del Masterplan Litorale Salerno Sud a cui il Comune di Pontecagnano Faiano ha deciso di rimandare le sue 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 per non essere un elemento discrasico con il contesto, ovvero portatore di nuova stridente tipologia, piuttosto come un primo tenue costituente di inversione alla tendenza del degrado urbanistico che impegna tutto il litorale.

L'involucro edilizio sarà volutamente neutro e sobrio rispetto ad un paesaggio molto martoriato dalla mano dell'uomo, sia per incapacità della cura e manutenzione necessaria, sia per la insufficienza ad affrontare il tema delle nuove costruzioni con l'occhio della modernità in continuità con le tradizioni del tessuto immobiliare preesistente.

Il presente lavoro ambisce a definire i primi caratteri connotativi del territorio, della sua identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato, e tracciare le condizioni prodromiche di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale.

Infine, la scelta del Comune di Pontecagnano Faiano di insediare proprio in quell'area una struttura sociale altamente qualificante e qualificata per la socialità, definisce di per sé la volontà nel perseguire elementi virtuosi nel rapporto fra cittadino ed amministrazione: il tema della violenza sulle donne, ai tempi d'oggi, vuole essere un momento di sana aggregazione sociale intorno



all'esigenza di rafforzare comportamenti volti al rispetto dell'altrui persona.

L'involucro edilizio presenterà una trasmittanza termica molto bassa (al di sotto dei minimi previsti dalle norme), e fruirà di impianti ad energia rinnovabile per la produzione di elettricità e di calore.

In particolare si prevede l'impiego sinergico di fotovoltaico e pompe di calore ad alta efficienza per soddisfare i requisiti sopra esposti.

## **8.2. ELEMENTI DI COMPENSAZIONE E DI MITIGAZIONE NECESSARI**

L'intervento per come concepito mitigherà il notevole impatto ambientale e paesaggistico attualmente percepibile. L'intervento in progetto rappresenterà un'attuazione delle previsioni di sviluppo dell'assetto urbanistico indicate nel redigendo PUC.

Il progetto rappresenterà la prospettata evoluzione del contesto paesaggistico, con la dotazione dei servizi e degli elementi di arredo urbano necessari. Qualificanti risulteranno la perfetta finitura delle strade con segnaletica, e di tutto il tessuto urbano che si verrà a creare.

## 9. CONCLUSIONI

Per quanto esposto la realizzazione dell'intervento in progetto, avrà sicuramente benefiche ricadute anche relativamente al contesto esistente.

Coerentemente con gli indirizzi richiamati, la trasformazione urbana in progetto avverrà nel pieno rispetto delle esigenze legate al mantenimento della funzionalità ambientale ed alla restituzione di un livello alto di qualità del paesaggio urbano.

Le dotazioni di servizi, il carattere di finitura degli immobili, della viabilità, dei marciapiedi, e specialmente l'indirizzo ad "impatto zero" saranno punti di forza caratterizzanti l'intervento in progetto.

In conclusione, si ritiene che l'intervento proposto, pur introducendo un nuovo elemento costruito, sia compatibile con il contesto paesaggistico circostante. Le scelte progettuali, orientate alla qualità architettonica, all'utilizzo di materiali adeguati e alla previsione di misure di mitigazione, mirano a ridurre al minimo l'impatto visivo e a favorire un'integrazione armoniosa nel paesaggio della litoranea di Pontecagnano.

L'intervento può inoltre rappresentare un'opportunità per la riqualificazione di un'area attualmente degradata, contribuendo a valorizzare il potenziale paesaggistico del sito.