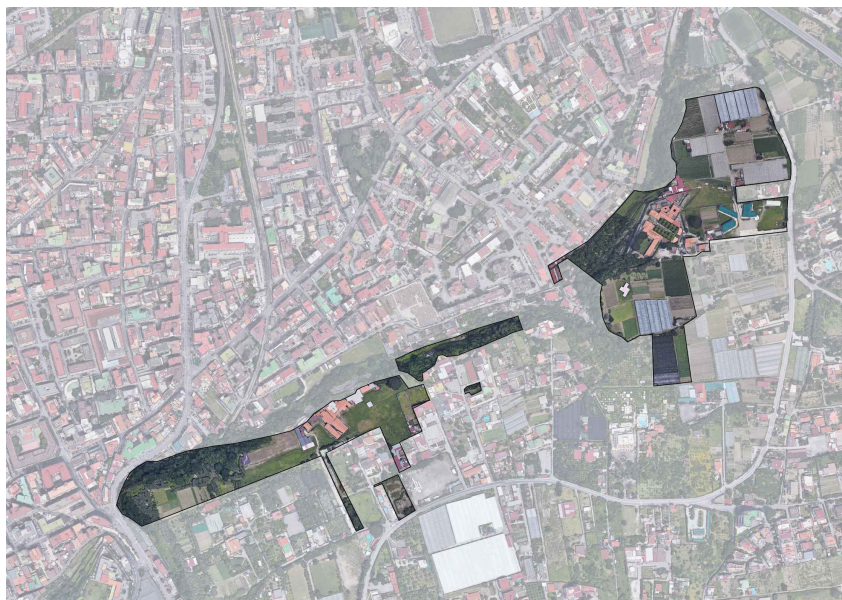


MINISTERO DELLA CULTURA
Parco Archeologico di Pompei**- PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA -**

Artt. 6/21 - Allegato I.7 - D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici

"Concessione di lavori finalizzata alla valorizzazione e al miglioramento della fruizione dell'area archeologica di Stabia"**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**
Dott.ssa Silvia Martina Bertesago**DIRETTORE DELL' ESECUZIONE DEL CONTRATTO**
Dott. Antonino Russo

PROGETTISTI

Studio KR e Associati s.r.l.**STUDIO KR E ASSOCIATI S.R.L.**

Sede legale: Via Francesco Crispi 36/a - 80121 Napoli

Sede operativa: Vico Strettola a Chiaia 8 - 80122 Napoli

Tel. 081.664423 - 081-2486407

e-mail info@studiokr.it

ASSOCIATA

olce

confindustria

**DIRETTORI TECNICI**

Ing. Giovanni Kisslinger - Ing. Francesco Ruvidi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Ing. Giovanni Kisslinger

Arch. Andrea Cassese

Arch. Loredana De Nito

Arch. Clorinda Grande

Ing. Marcello Raiano

CONSULENZA ECONOMICO FINANZIARIA

**SO.N.T.E.D. S.r.l**

Elio Mendillo

Dottore Commercialista

Revisore Legale Consulente

mendillo@sonted.it

mobile 335.6200624

IL DIRETTORE GENERALE

dott. Gabriel Johannes Zuchtriegel

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE PAESAGGISTICANUM. ELAB.
R_06

	DATA	DATA	NOME
REDATTO	06.2023	03.2024	CG
VERIFICATO	06.2023	03.2024	LDN
APPROVATO	06.2023	03.2024	GK
EMISSIONE	REV.02	REV.03	

SCALA

INDICE

1. PREMESSA	2
2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE	2
2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	2
2.2 INQUADRAMENTO STORICO.....	3
2.3 INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO	4
3. ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA.....	4
3.1 SISTEMA DEI VINCOLI.....	4
3.1.1 PIANO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA SORRENTINO-AMALFITANA	5
3.1.2 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA CAMPANIA (P.T.R.)	5
3.1.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI NAPOLI (P.T.C.P.)	5
3.1.4 PIANO DEL PARCO REGIONALE MONTI LATTARI	6
3.1.5 RETE NATURA 2000	6
3.1.6 PIANO REGOLATORE GENERALE DI CASTELLAMARE DI STABIA (P.R.G.)	7
3.1.7 PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - RISCHIO IDRAULICO - AGG. 2021	7
3.2 INDICAZIONE DELLA PRESENZA DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DEL D. LGS. N. 42 DEL 2004	9
4. CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO	10
4.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	10
4.2 INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI.....	12
4.3 CONFIGURAZIONE E CARATTERI GEOMORFOLOGICI	16
4.4 CARATTERI NATURALISTICI	16
4.5 PARAMETRI DI LETTURA DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE	17
5. DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO.....	19
5.1 OPERE DI PROGETTO.....	19
6. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
6.1 SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
6.2 PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO	25

1. PREMESSA

La presente relazione paesaggistica si riferisce agli interventi previsti nel progetto di fattibilità tecnico-economica da mettere a base di gara ai sensi degli articoli 6 e 21 dell'Allegato I.7 - D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici.

Tale documento è redatto in conformità a quanto previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio - D. Lgs. n. 42 del 2004, art. 146 - e dal Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005.

Il progetto che qui si propone per l'area archeologica di Castellammare di Stabia (NA) si inquadra all'interno del più ampio Masterplan redatto nel 2021, importante ed organico strumento a base della programmazione che il Parco intende attuare per il miglioramento, la tutela e la valorizzazione del sito.

Il Masterplan comprende interventi sulle strutture archeologiche, quali la messa in sicurezza delle coperture e dei muri, il restauro degli apparati decorativi, oltre al recupero delle aree e degli edifici demaniali, al fine di riqualificare le zone di accesso e di servizio ai beni archeologici.

Proprio questi ultimi interventi saranno oggetto del presente PF.

2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area archeologica delle ville di Stabiae rientra nel territorio del Comune di Castellammare di Stabia (NA); essa sorge sul ciglio della collina di Varano che funge da confine fisico con il moderno abitato della città.

Castellammare di Stabia si sviluppa a valle della catena montuosa dei Monti Lattari che, degradando verso il mare, terminano con la località di Punta Campanella e quindi l'intera area oggetto di intervento è a ridosso del Parco dei Monti Lattari.

Unitamente ai comuni di Torre Annunziata, Pompei, Gragnano, Santa Maria la Carità, Pimonte e Lettere, si costituisce una corona di grande interesse turistico, paesaggistico e produttivo soprattutto nel campo agroalimentare e zootecnico, che rappresenta un collante necessario ed insostituibile per la tutela e la conservazione del paesaggio.

La superficie complessiva di Castellammare è di circa 1771 ettari, di cui 887 aree boschive, 205 aree coltivate, 28 aree incolte e il restante 35% di aree edificate. Il suo sistema insediativo è costituito dalla città consolidata (comprendente il centro storico e le espansioni degli anni '40), dalla zona industriale lungo la costa a nord e da una recente edificazione disordinata e casuale

diffusa su quasi tutta la parte pianeggiante del territorio comunale, priva di una mirata pianificazione del tessuto urbano.

2.2 INQUADRAMENTO STORICO

Stabiae è l'antico nome dell'insediamento sito a Sud del Golfo di Napoli. Per la conoscenza delle sue fasi più antiche fondamentale è la documentazione fornitaci dalla necropoli rinvenuta a partire dal 1957 in località Madonna delle Grazie, che con circa 300 tombe risalenti ad un arco cronologico compreso tra il VII e il III sec. a.C. attesta l'importante ruolo strategico e commerciale svolto da questa città in età arcaica. Il periodo successivo, tra il III sec. a.C. e l'89 a.C., anno della distruzione di Stabiae ad opera di Silla, è scarsamente documentato in quanto termina la frequentazione della necropoli; due insediamenti nel territorio testimoniano una distruzione nel corso del I sec. a.C.; il santuario di Privati, alla fine del II sec. a.C. viene abbandonato.

Dopo l'annientamento ad opera di Silla nell'89 a.C. (Plinio N.H. III, 70) Stabiae si trasformerà in un sito residenziale: sul pianoro di Varano vengono costruite ville di otium in posizione panoramica e un impianto urbano di circa 45.000 mq non ancora riportato alla luce.

Stabiae verrà sepolta durante l'eruzione del 79 d.C. da circa 3 m di cenere e lapilli, provocando un avanzamento della linea di costa. Dopo circa 42 anni dall'eruzione, Stabiae ritorna a vivere: infatti, P.P. Stazio esorta sua moglie a raggiungerlo a "Stabias renatas". Nel 121 d.C. la colonna miliare rinvenuta negli scavi del Duomo attesta che la strada per Nuceria è nuovamente percorribile. Nel II sec. d.C. nuove necropoli sono attestate a Grotta S. Biagio, Santa Maria la Carità e Pimonte.

Gli scavi di Stabiae ebbero inizio il 7 giugno 1749 per volere di Carlo III di Borbone. Fu esplorato un impianto urbano, con botteghe e strade e sei ville residenziali sul ciglio del pianoro di Varano. Lo scavo avveniva, secondo l'uso del tempo, attraverso cunicoli rinterrando e passando ad altro quando i rinvenimenti non erano ritenuti degni di essere esposti al Museo Borbonico di Portici. Lo scavo, seguito dall'ingegnere spagnolo Alcubierre e dall'ingegnere svizzero Carl Weber iniziò dalla villa San Marco (1749-1754) quindi interessò la villa "del pastore" (1754) e la villa di Arianna con il complesso adiacente (1757-1762).

Dopo un'interruzione di circa tredici anni lo scavo riprese nel 1775 interessando la zona di villa Arianna e l'area di alcune ville rustiche del territorio dell'ager.

Il lavoro svolto dagli scavatori borbonici fu pubblicato nel 1881 da M. Ruggiero, architetto collaboratore del Fiorelli, allora direttore degli scavi di Pompei. Fu raccolta tutta la

documentazione borbonica consistente in diari di scavo, disegni e grafici. Fu redatta anche una planimetria complessiva dei rinvenimenti effettuati nel territorio stabiano. Negli anni '50 riprende l'interesse verso il sito stabiano, con lo scavo definitivo delle ville ad opera di L. D'Orsi. Per motivi di tutela e conservazione furono distaccati dalle ville numerosi affreschi poi raccolti nell'Antiquarium, inaugurato nel 1957.

2.3 INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di interesse del presente progetto rientra nel Parco Archeologico di Pompei, Istituto del Ministero della Cultura dotato di autonomia speciale per l'esercizio delle sue competenze nell'ambito della tutela, della conservazione e della fruizione pubblica.

L'intervento riguarda l'area archeologica di Villa San Marco e Villa Arianna, entrambe venute alla luce grazie agli scavi eseguiti in età Borbonica.

Villa Arianna, la villa d'otium più antica di Stabia, risale al II secolo a.C. ed ha un'estensione di 11.000 mq di cui solo 2.500 riportati alla luce. Essa è situata all'estremità ovest della collina di Varano in posizione panoramica. Alla villa si accede attraverso la strada Varano, piccolo asse pedonale collegato ad ovest con viale Puglia mentre ad est con la strada denominata Via Passeggiata Archeologica.

Villa Arianna dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla villa San Marco, l'unico collegamento tra i due siti è la strada Comunale suddetta Passeggiata Archeologica.

L'intera area di Villa San Marco si estendeva originariamente per circa 11.000 mq, di cui solo 6.000 sono stati riportati alla luce. La villa venne edificata in età augustea, poi ampliata con l'aggiunta di ambienti panoramici, del grande giardino e della piscina nell'età claudia.

L'ingresso alla villa è posto a circa cinque metri più in basso rispetto al pianoro di Varano, ove è posta la strada di accesso. L'edificio della villa San Marco si sviluppa fra la scarpata di Varano e il pianoro posto a Nord-est, gli ambienti più rappresentativi della villa sono posti in posizione panoramica verso il mare.

L'ingresso attuale alla villa San Marco è consentito dal pianoro di Varano attraverso via Antiquarium di San Marco che si immette sulla strada provinciale Varano Scavi di Stabia.

3. ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

3.1 SISTEMA DEI VINCOLI

Il territorio di Castellammare di Stabia è sottoposto alle disposizioni vincolistiche di carattere

paesaggistico dell'ex legge 1497 del 29 giugno 1939 consolidato poi dal D.M. 28 luglio 1965 con il quale l'intero territorio comunale viene dichiarato di notevole interesse pubblico ambientale. Per la disciplina della tutela e uso del territorio in cui ricade l'area oggetto di intervento, si fa riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione territoriale.

3.1.1 PIANO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA SORRENTINO-AMALFITANA

L'area ricade nella **zona territoriale 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole**. L'edificazione nelle zone agricole è disciplinata, secondo la carta dell'uso agricolo del suolo, dalle disposizioni di cui al punto 1.8 del titolo II dell'allegato alla L.R. 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni.

3.1.2 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA CAMPANIA (P.T.R.)

Il Piano Territoriale della Regione Campania è stato approvato in attuazione dell'art. 13 della legge regionale 22 gennaio 2004 - di seguito denominato PTR - e definisce e specifica i criteri, gli indirizzi ed i contenuti strategici della pianificazione territoriale regionale, costituendo il quadro territoriale per la pianificazione territoriale provinciale e la pianificazione urbanistica comunale nonché dei piani di settore di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/04.

Nell'ambito del PTR le particelle del comune di Castellammare di Stabia ricadono nella categoria **F - Sistemi costieri a dominante paesistico ambientale culturale**.

In particolare, il Comune ricade nella fascia **F3 - MIGLIO D'ORO - TORRESE STABIESE**: Boscoreale, Boscotrecase, Castellammare di Stabia, Ercolano, Pompei, Portici, San Giorgio a Cremano, Torre Annunziata, Torre del Greco, Trecase.

3.1.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI NAPOLI (P.T.C.P.)

Il piano non è ancora vigente. Il PTCP, nel definire l'assetto strutturale del territorio, stabilisce le componenti e le relazioni da salvaguardare, le azioni strategiche e gli interventi infrastrutturali ritenuti fondamentali.

Il PTCP fornisce il quadro di riferimento delle salvaguardie di interesse sovracomunale vigenti sul territorio provinciale.

Il PTCP attua una strategia di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano secondo gli indirizzi della Commissione Europea (COM (2005) 718) ed indica ai Comuni le raccomandazioni per attuare la medesima strategia secondo specifiche linee di indirizzo.

L'Art. 37 - Aree ed emergenze archeologiche prevede, al comma 5:

Potranno essere previste, ove necessarie, eventuali strutture di servizio per la fruibilità dei beni, comunque in modo compatibile con la loro leggibilità, che andrà perseguita anche con la demolizione delle superfetazioni contestualmente agli interventi conservativi.

3.1.4 PIANO DEL PARCO REGIONALE MONTI LATTARI

L'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari è l'organismo di gestione del Parco, preposto alla tutela istituzionale attiva del patrimonio dei valori e delle vocazioni dei Monti Lattari.

Istituito nel 2003 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 781, in ossequio alla Legge Regionale n. 33 del 1993 e s.m.i. e in conformità ai principi della Costituzione Italiana e alle disposizioni generali della Legge n. 394/1991, l'Ente riveste un ruolo cerniera tra i due versanti della Penisola sorrentino-amalfitana.

Esso si fa garante di una governance concertata e partecipativa tesa da un lato, a rilevare le istanze delle popolazioni locali, vere protagoniste dei processi di pianificazione territoriale e di sviluppo socio, economico e culturale; dall'altro a promuovere il confronto e la collaborazione con gli Enti Istituzionali del territorio, così da favorire forme associative e consortili tra gli attori locali, in grado di perseguire una più efficace opera di salvaguardia, gestione e valorizzazione di un patrimonio naturalistico, antropologico e culturale d'eccellenza.

In un'ottica integrata e sistemica, l'Ente Parco si fa promotore della costruzione di una rete ecologica regionale e provinciale, capace di tutelare e valorizzare l'intero paesaggio, inteso come inestimabile bene culturale; nonché di migliorare la qualità della vita delle comunità locali.

Il territorio del Parco Regionale dei Monti Lattari comprende 27 comuni della Penisola sorrentino-amalfitana, distribuiti tra le province di Salerno e Napoli: Agerola, Amalfi, Atrani, Casola di Napoli, Castellammare di Stabia, Cava Dei Tirreni, Cetara, Conca dei Marini, Furore, Gragnano, Lettere, Maiori, Massa Lubrense, Meta, Minori, Piano di Sorrento, Pimonte, Positano, Praiano, Ravello, Sant'Agnello, Sant'Antonio Abate, Scala, Sorrento, Tramonti, Vico Equense, Vietri sul Mare.

3.1.5 RETE NATURA 2000

L'area interessata dal progetto non ricade all'interno di Aree Protette e di SIC, SIR e ZPS.

Tra le aree della Rete Natura 2000, le più vicine alla zona di intervento, sono l'area ZPS IT8030007 e l'area SIC IT8030003, ma non sono interessate dall'intervento stesso.

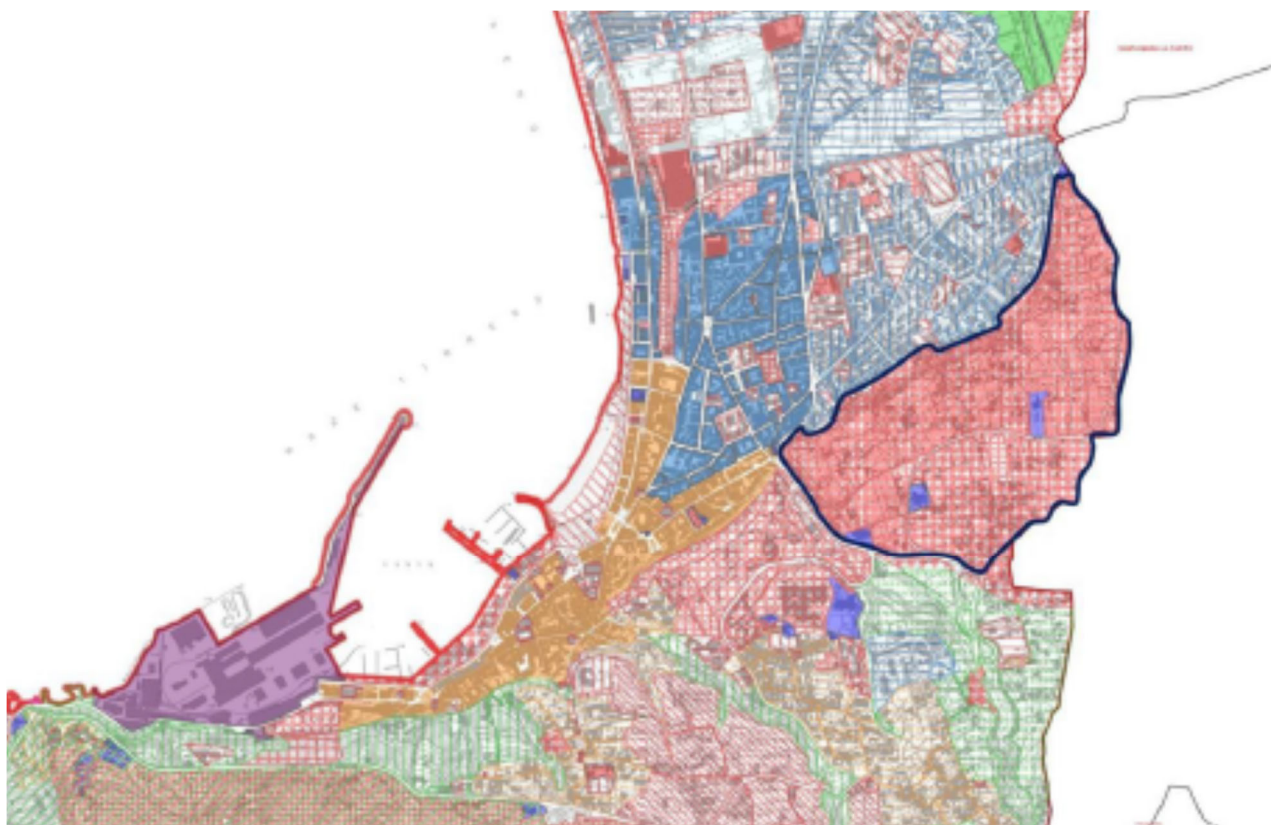
I siti sono ubicati a distanze superiori e pertanto troppo lontani per poter subire impatti di tipo

sia diretto che indiretto.

3.1.6 PIANO REGOLATORE GENERALE DI CASTELLAMMARE DI STABIA (P.R.G.)

Nel PRG (2005-2007) del comune di Castellammare l'area d'intervento rientra come desunto dalla tavola di zonizzazione del gennaio 2007 nelle seguenti aree: **F7 (parco Urbano Archeologico) – F13 (Zona archeologica)**.

Per l'edilizia esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro. In tali aree valgono le norme riportate nella **zona F13 - Archeologica** - *Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.*



Estratto dal PRG In blu è delimitata la zona della collina di Varano qualificata come F7 e F13.

3.1.7 PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - RISCHIO IDRAULICO - AGG. 2021

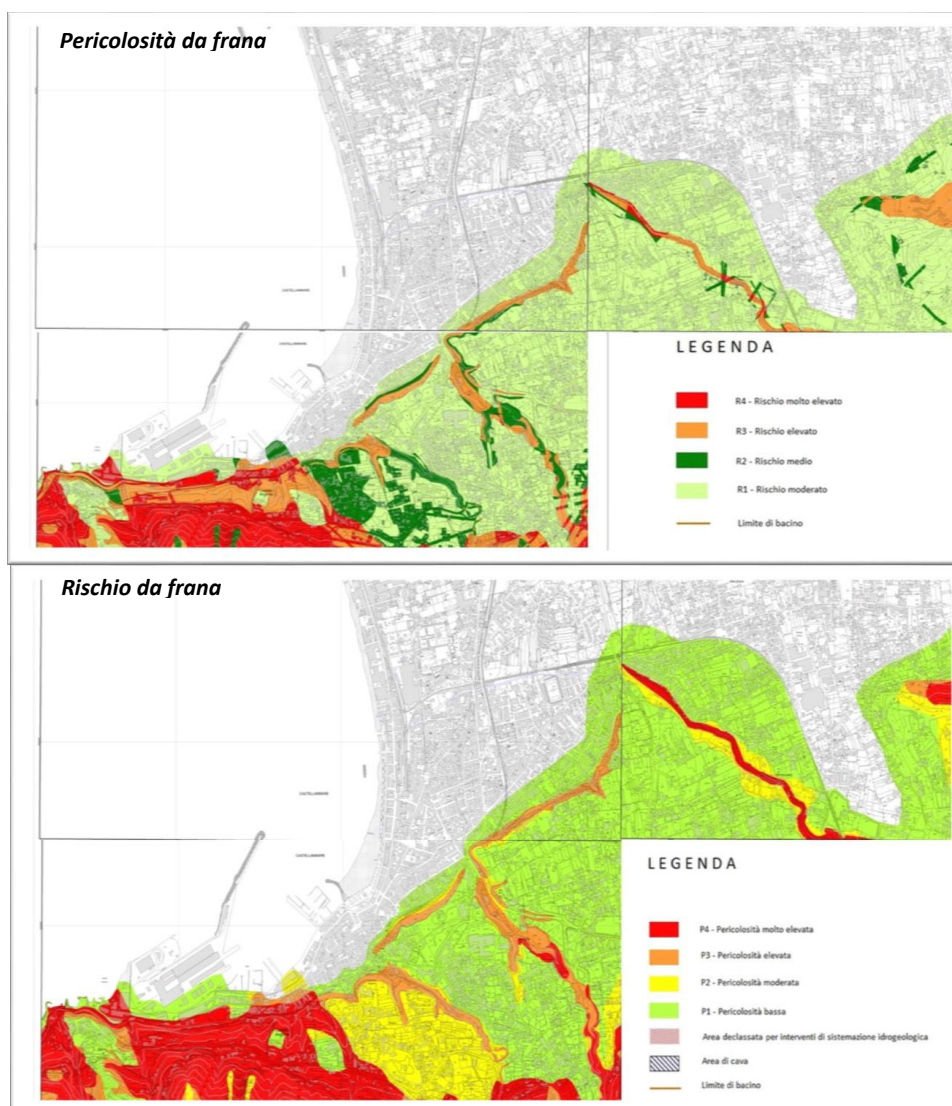
Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale, aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio

2015, B.U.R.C. n.20 del 23/03/2015; Attestato, del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016, di approvazione della D.G.R.C. n.° 466 del 21/10/2015 - BURC n.14 del 29/02/2016.

L'area d'intervento ricade in zona **P1 – pericolosità da frana bassa** e in zona **R1 – rischio da frana bassa**.

Analisi Rischio frana

Si riportano le cartografie del Rischio e della pericolosità frana redatte dalla Autorità di bacino del Regionale Campania centrale nel 2015 dalle quali si evince che la pericolosità ed il rischio frana per la zona di nostro intervento risulta di livello medio/basso.

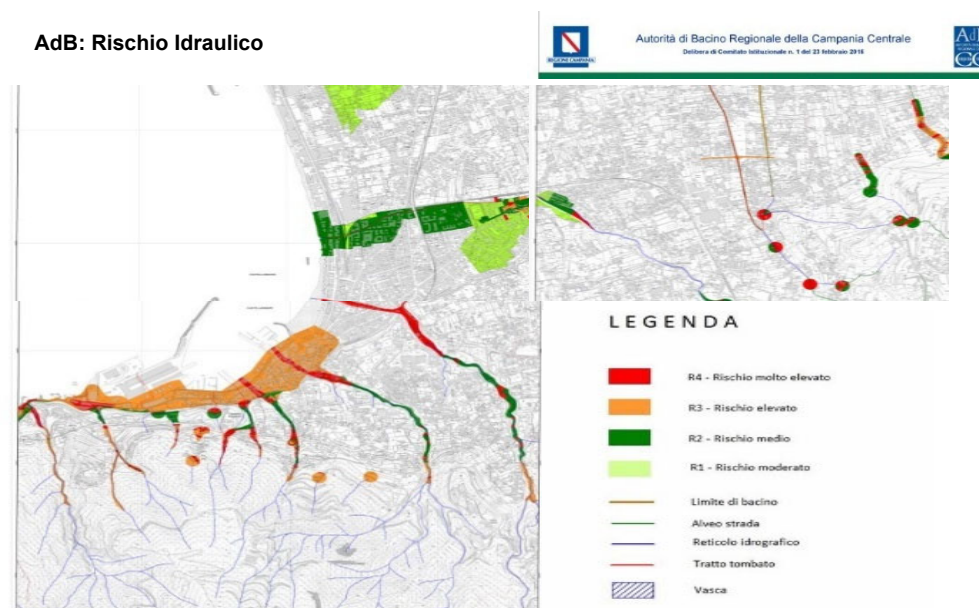
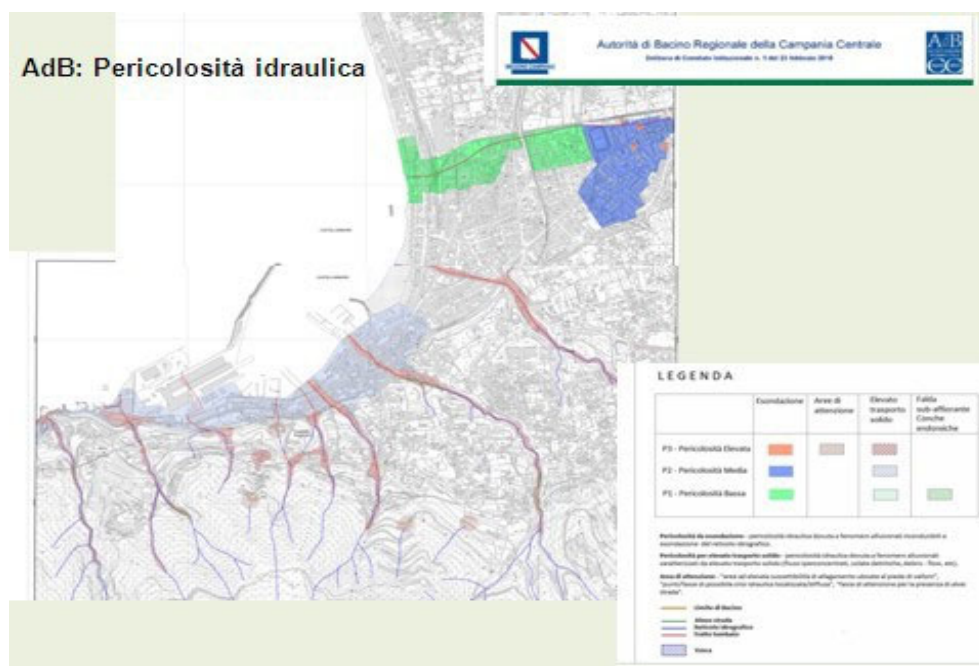


Carte del comune di Castellammare di Stabia redatte dall'Autorità di Bacino Campania Centrale 2015

Pericolosità e rischio idraulico

Si riportano le carte redatte dall'autorità di Bacino Campania centrale, in cui è possibile riscontrare che le aree oggetto di intervento non rientrano nella mappatura delle fasce di

pericolosità e rischio idraulico.



Carte di Castellammare di Stabia redatte dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale

3.2 INDICAZIONE DELLA PRESENZA DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DEL D. LGS. N. 42 DEL 2004

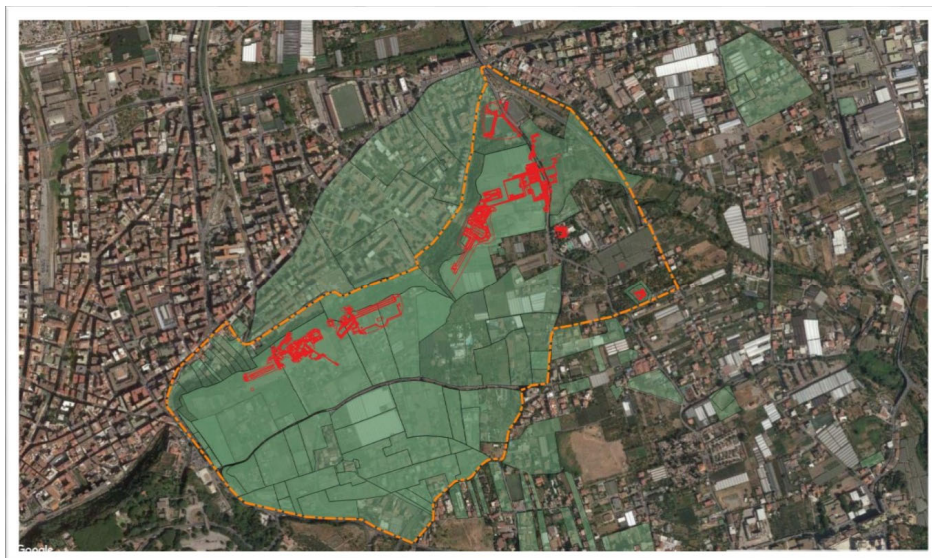
Le aree oggetto di interesse come l'intero territorio di Castellammare di Stabia sono sottoposte alle disposizioni vincolistiche di carattere paesaggistico introdotte dalla **Legge n. 1497 del 29 giugno 1939** e dalla **Legge n. 431 del 1985** (cosiddetta Legge Galasso).

I suddetti vincoli sono stati recepiti e confermati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs. n. 42 del 2004, modificato con D.Lgs. n. 157 del 2006. Si specifica *la dichiarazione di*

notevole interesse pubblico, ai sensi degli artt. 136 e 157, nonché quella di *interesse paesaggistico delle aree tutelate per legge* ai sensi dell'art.142 comma 1.

- **D. M. del 28/07/1965** si riconosce per il territorio comunale:
oltre a costituire un caratteristico complesso di immobili aventi anche valore estetico e tradizionale, forma dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico;
- **Legge n. 431 del 1985** fa riferimento all'intera area archeologica delle ville stabiane con la delimitazione della fascia di rispetto degli scavi.

Infine, in riferimento **all'art.2 del D.M. n. 198 del 09.04.2016**, tra i confini della Soprintendenza speciale di Pompei si specifica alla **lettera f** l'inclusione della collina di Varano ove sorgono le Ville di Stabiae oggetto di intervento.



Carta dei vincoli archeologici in verde, evidenze archeologiche in rosso e in giallo il perimetro di competenza del Parco Archeologico di Pompei.

4. CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO

4.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

VILLA SAN MARCO – AREE ESTERNE

Il progetto in esame è relativo alla configurazione e la riqualificazione di tutta l'area del sito archeologico che conduce alla Villa San Marco, nonché la rifunzionalizzazione di uno dei due casali presenti da destinare a Foresteria.

Le aree esterne si presentano con un carattere prevalentemente rurale e sono tutte accomunate dall'assenza di impianti e dalla quasi totale mancanza di pavimentazione.

La perimetrazione dell'area in esame è caratterizzata da vegetazione e filari di alberature di alto fusto per i margini a nord-est e ad est (che prospetta sulla via Passeggiata Archeologica), mentre una serie di muri e recinzioni metalliche definiscono le restanti parti.

AREA RAS

Si tratta di tre fabbricati mai completati, allo stato di rustico, con una forma pressoché di rettangolo allungato, realizzati interamente in profili di acciaio e coperti con una lamiera metallica di tipo ondulata e dotati di fondazioni in c.a..

In questa area, attraverso il completamento delle strutture esistenti suddette, il progetto prevede la realizzazione di un complesso polifunzionale le cui attività si dividono in: *accoglienza* (attraverso biglietteria/uffici/aule didattiche/book-shop/sala conferenze), e *area ristoro* con bar/ristorante.

CASALE SANTANIELLO

Si tratta di un edificio in muratura di tufo la cui origine probabilmente è di tipo agricolo, casa colonica con relativi annessi rurali, da tempo abbandonato privo di impianti e meritevole di interventi.

I solai sono realizzati in putrelle di ferro e tavelloni in cui è visibile un avanzato stato di degrado dell'acciaio dovuto alla corrosione.

Seppur non siano evidenti importanti fenomeni fessurativi, la muratura portante presenta numerose lacune sia per la presenza di fori d'andito che per la riduzione puntuale della sua sezione; si registrano, inoltre, fenomeni di distacco di elementi lapidei a causa dell'erosione del tufo esposto da tempo agli eventi atmosferici senza alcuna protezione e/o manutenzione.

Le coperture sono costituite da elementi in legno che mostrano notevoli segni di degrado, quali lesioni, marcescenza e presenza di insetti xilofagi. Principalmente si evidenzia la mancanza di elementi che riducono o contrastano la spinta delle travi principali sulla muratura d'ambito.

Da salvaguardare e valorizzare nel progetto, un'antica *mangiatoia*, presente al piano terra nella sala comune d'ingresso, che si presenta come una piccola area pavimentata in pietra, coperta da una tettoia in legno.

4.2 INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI



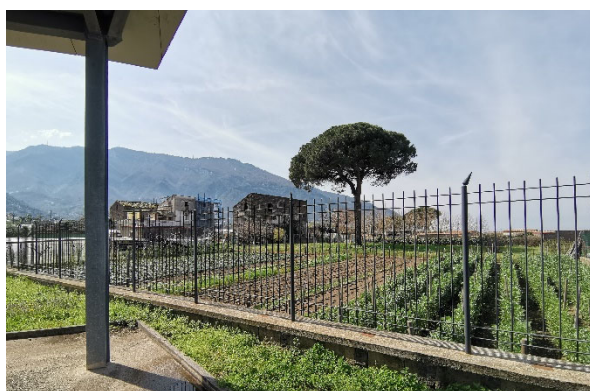
Vista 1_ Parco archeologico Villa San Marco - Localizzazione dell'area intervento



Vista 2_ Ex-area RAS – Vista aerea delle coperture da riqualificare



*Viste 3-4-5_ Ex-area RAS
Viste dell'area dal piazzale d'ingresso*



*Viste 6-7_ Ex-area RAS
Viste del paesaggio e delle aree coltivate circostanti*



Vista 8_ Casale Santaniello – Vista aerea del manufatto da rifunzionalizzare



*Viste 9-10_ Casale Santaniello
Viste del manufatto nelle vicinanze del Casale Criscuolo*



*Viste 11-12-13_ Casale Santaniello
Stato di conservazione del manufatto da rifunzionalizzare e delle aree esterne di pertinenza*

4.3 CONFIGURAZIONE E CARATTERI GEOMORFOLOGICI

La collina di Varano è ubicata nel settore sud-orientale della piana alluvionale-costiera del Fiume Sarno alle pendici settentrionali dei rilievi carbonatici dei Monti Lattari.

Costituisce un'ampia superficie sub-pianeggiante, degradante a Nord-Ovest e delimitata da una ripida scarpata verso il mare e verso la piana, relitto di una antica falesia marina, modellatasi per arretramento rettilineo e parallelo durante la risalita post-glaciale del livello del mare.

Il pianoro è inoltre solcato da una serie di profonde incisioni torrentizie a carattere stagionale che trovano origine dai rilievi carbonatici circostanti i comuni pedemontani della penisola Sorrentina e recapito nella fascia terminale del terminale nel Comune di Castellammare di Stabia. Dal punto di vista geologico l'area è costituita da zone diversamente caratterizzate: in prevalenza l'area è costituita da calcari e calcareniti della Penisola sorrentina e dei monti di Sarno e di Avella (aree collinari e versante settentrionale dei monti Lattari), compresi in un intervallo altimetrico di 0 - 1500 m (s.l.m.) con permeabilità in genere alta per fessurazione e carsismo; per aree più limitate (rilievi di S. Erasmo, Cerreto, Cervigliano) l'area è costituita da depositi piroclastici compresi in un intervallo di 600-1500 m (s.l.m.) con una permeabilità variabile legata alla granulometria prevalente. Il reticolo idrografico dell'area, estremamente diversificato, è costituito dall'insieme di valloni, valloncelli e piccoli corsi d'acqua (Rio di Gragnano e Rio Cacarella).

4.4 CARATTERI NATURALISTICI

Il territorio comunale, classificato collinare, si presenta alquanto vario: le estreme propaggini nord-occidentali dei monti Lattari, con la cima del monte Faito, costituiscono la parte più aspra del comprensorio stabiese; qui si concentra tutto il verde superstite-boschi cedui e ad alto fusto accanto a coltivazioni arbustive e seminativi- stretto nella morsa del cemento.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle superfici agricole e naturali, l'ambiente dei Monti Lattari al pari di quello della Penisola sorrentina, è la zona dal più alto valore naturalistico della provincia, con più del 60% della superficie coperta da boschi e circa il 6% coperta da aree di interesse naturalistico come aree a pascolo naturale, aree con vegetazione rada e vegetazione sclerofilla; il resto del territorio è interessato da sistemi colturali tradizionali come gli arboreti promiscui, gli oliveti, i vigneti dell'area pedemontana di Gragnano e Lettere.

Le aree naturali e semi-naturali sono strutturanti del paesaggio di quest'area della Provincia ricadente nella zona pedemontana dell'Appennino. Sono stati considerati strutturanti anche i

frutteti, prevalentemente promiscui, e gli oliveti che rappresentano la continuazione degli oliveti terrazzati della Penisola sorrentina.

La specificità e prevalente unitarietà paesaggistica dell'area derivano dalla spiccata connotazione rurale del territorio, dalla presenza diffusa delle aree collinari terrazzate, dalle prevalenti coltivazioni arboree, in particolare dei vigneti ed oliveti che connotano fortemente il paesaggio, dalle numerose e varie risorse turistiche connesse prevalentemente all'attività agricola (prodotti tipici, turismo enogastronomico, aziende agrituristiche, ristoranti), dall'organizzazione del sistema insediativo per nuclei sparsi e di contenute dimensioni che, nonostante le modificazioni più recenti, rende ancora riconoscibili i caratteri della struttura insediativa rurale originaria. L'identità del contesto, dunque, data da una trama paesaggistica prevalentemente unitaria nella quale nessuna componente paesaggistica prevale o si distingue nettamente dalle altre, viene rafforzata dalla presenza consistente di aree boscate e naturali che sembrano contenere e circoscrivere il territorio rurale.

La specificità dell'area è anche data dal suo carattere "marginale" rispetto alle aree più antropizzate e accessibili della Penisola o dell'area Stabiese; questa marginalità costituisce un aspetto significativo denotando allo stesso tempo una potenzialità ed una criticità che vanno attentamente valutate all'interno di strategie complessive di tutela e valorizzazione.

4.5 PARAMETRI DI LETTURA DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE

In merito alla verifica della compatibilità paesaggistica del progetto, si fa riferimento a quanto previsto al punto 3 dell'allegato al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005. Il suddetto decreto individua alcuni parametri di riferimento per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche ai fini della verifica dell'intervento.

Di seguito si riporta la tabella con l'esplicitazione dei criteri valutativi in riferimento alle caratteristiche dell'intervento in oggetto.

PARAMETRO	VALUTAZIONE	DESCRIZIONE
diversità: riconoscimento di caratteri /elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici	SI	L'area di intervento rientra nel sito archeologico di Villa San Marco e Villa Arianna.
integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali,	SI	Il progetto prevede essenzialmente interventi di manutenzione straordinaria e restauro di edifici esistenti, di cui si prevede una rifunzionalizzazione senza

visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi)		sostanziali incrementi di volumetrie e soprattutto senza alterarne la consistenza storica e paesaggistica.
qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.	SI	La strategia progettuale è stata mirata alla valorizzazione delle qualità sceniche e panoramiche del sito, mediante la tutela delle relazioni tra gli elementi e il territorio circostante nonché tra i manufatti stessi.
rarietà: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari	SI	Il progetto si snoda all'interno di un contesto consolidato in cui le tracce storiche rappresentano uno dei fattori con cui bisogna confrontarsi.
degrado: perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali	SI	L'intervento non comporta alcuna perdita o deturpazione delle risorse naturali e dei caratteri culturali, storici, visivi, morfologici e testimoniali del sito, ma è volto alla riqualificazione e valorizzazione di questi stessi caratteri.
sensibilità: capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva	SI	Il progetto non comporta alterazione del contesto architettonico e paesaggistico in cui ricade, in quanto le soluzioni progettuali e i materiali scelti sono del tutto compatibili con i caratteri del contesto.
vulnerabilità/fragilità: condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi	SI	L'intervento non intacca questa tipologia di parametro.
capacità di assorbimento visuale: attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità	SI	Il progetto di riqualificazione interviene su manufatti esistenti, completandoli e valorizzandone i caratteri intrinseci. Il completamento delle strutture esistenti è stato progettato attraverso un'attenta analisi degli scorci sul contesto circostante, al fine di una perfetta integrazione tra esistente e nuovo.
stabilità: capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate	SI	Il progetto ha come scopo quello di far conoscere maggiormente il sito archeologico alla popolazione del territorio e non solo, nonché quello di rendere le aree fruibili ad un'utenza sempre più diversificata attraverso anche l'introduzione di nuove attività quali la Foresteria e l'edificio laboratoriale. Inoltre, il progetto riqualificherà le aree esterne del sito compatibilmente con il territorio circostante valorizzando i caratteri intrinseci dei luoghi.

instabilità: situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici	SI	Sul sito in oggetto non sono presenti situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici. L'intervento, inoltre, non intacca questa tipologia di parametro.
---	----	--

5. DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

5.1 OPERE DI PROGETTO

Le scelte progettuali proposte nel presente progetto di fattibilità tecnico-economica sono state mirate alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio culturale.

Si prevedono i seguenti interventi che si riportano in sintesi:

- la manutenzione straordinaria del piccolo casale denominato Santaniello;
- il completamento delle strutture che compongono l'area ex RAS;
- la realizzazione di aree attrezzate per il relax e l'eventuale organizzazione di eventi all'esterno;
- la realizzazione di un'area a parcheggio posta nell'ampia zona d'ingresso di Villa San Marco, mediante scelte di intervento a tutela del verde e della permeabilità del suolo;
- l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, il contenimento dei consumi energetici, la produzione di energia elettrica e/o termica, il recupero delle acque piovane e grigie.

VILLA SAN MARCO

FORESTERIA - EX CASALE SANTANIELLO

Il progetto in oggetto propone la riqualificazione e la redistribuzione interna dei locali, necessaria per rispondere alle esigenze dell'Ente proprietario.

Per l'attività di *Foresteria* si prevede la realizzazione di un totale di 8 camere, ciascuna dotata di bagno. Al piano terra sono disposti i servizi comuni e di ristoro, e nell'interrato uno spazio per esposizione di prodotti locali nonché una lavanderia ad uso comune.

Relativamente alla pavimentazione originaria in pietra presente nella sala di ingresso (mangiatoia) e nella camera n. 4 della nuova Foresteria, se ne prevede il recupero mediante idoneo trattamento di pulitura e protezione.

Per una maggiore valorizzazione del manufatto architettonico, relativamente alle camere da letto nonché ai locali che ospiteranno le attività comuni, si è scelto di lasciare a vista la struttura lignea esistente della copertura del Casale che sarà recuperata.

L'edificio da lungo tempo abbandonato e privo di manutenzione pur non presentando significative inefficienze necessita di un rinforzo diffuso e sistematico al fine di migliorare la risposta al sisma e nel contempo riparare gli elementi non più idonei anche dal punto di vista statico.

Tale scopo si prevede di raggiungerlo mediante i seguenti interventi mirati:

- demolizione e ricostruzione con struttura lignea del solaio in travi e ferro e tavelloni posto a copertura del vano cantinato ed oggi puntellato da un pilastro isolato in c.a. anch'esso da eliminare;
- demolizione di solaio e scala metallica di accesso al piano interrato e successiva ricostruzione di solaio con putrelle in acciaio e tavelloni;
- rinforzo e/o ricostruzione parziale o totale delle coperture avendo particolare cura ad eliminare le spinte oggi non contrastate da nessun presidio;
- realizzazione di cordoli perimetrali, è preferenziale l'uso di murature armate o profili metallici rispetto alla realizzazione di cordoli in c.a.;
- realizzazione di piattabande al di sopra dei vani porta/finestra quando si verifica l'inefficienza dell'attuale sistema;
- ancoraggio dei cantonali dei muri attraverso l'uso di chiodature con barre in FRP (carbonio o fibra di vetro) da preferire all'uso di barre metalliche;
- realizzazione di intonaco di malta a base di calce di tipo strutturale armato con reti in fibra di vetro, sia in corrispondenza degli incroci sia, qualora dalle analisi sismiche dovesse risultare necessario, per lo sviluppo dell'intero pannello;
- chiusura dei buchi di ponteggio e degli eventuali vani realizzati anche per l'inserimento di impianti;
- diffuso cuci e scuci, e realizzazione di catenello di mattoni pieni.

In prossimità della rampa di accesso all'intero complesso di Villa S. Marco, verrà realizzata un'area parcheggio, per una superficie totale di 2.400 mq, che prevede un numero totale di 48 stalli per autovetture e 4 stalli per autobus.

Nel solco dell'intera idea progettuale di tutelare e valorizzare l'aspetto ambientale e la caratteristica vocazione rurale del sito, per la sistemazione di quest'area non si prevedono interventi di natura edile. Esclusivamente per gli stalli di sosta si prevede l'utilizzo di una

pavimentazione drenante con masselli grigliati autobloccanti che favoriscono la crescita del manto erboso; il resto del piazzale, definito da percorsi sia carrabili che pedonali, sarà trattato con una pavimentazione in terra stabilizzata con finitura in ghiaia.

L'intero piazzale sarà dotato di un impianto di illuminazione attraverso l'installazione di pali con corpi illuminanti LED al fine di garantire la sicurezza per la viabilità sia carrabile che pedonale sul sito. Lo studio illuminotecnico dovrà favorire l'uso di pali di media altezza in luogo di pali alti, sempre nell'ottica di favorire la lettura del paesaggio come luogo a vocazione agricola.

L'ampio piazzale di accesso al polo di progetto si è scelto di pavimentarlo con lastre di pietra naturale mentre per il resto dei percorsi carrabili e pedonali se ne prevede una pavimentazione in terra stabilizzata (carrabile) con finitura in ghiaia. Tutte le superfici esterne, inoltre, saranno interessate dalla regimentazione superficiale delle acque meteoriche.

AREA EX RAS

Il progetto propone la riqualificazione tramite il completamento e la redistribuzione interna delle tre strutture in acciaio su fondazioni in c.a. esistenti, localizzate nel piazzale di accesso al sito di Villa San Marco. Suddetti manufatti vennero realizzati nell'ambito di un progetto di sponsorizzazione i cui lavori di esecuzione ebbero inizio nell'anno 2007 e furono definitivamente sospesi nell'anno 2008.

Si riporta di seguito una descrizione sintetica di ciascuno dei 3 edifici che compongono il complesso di progetto:

- **ACCOGLIENZA – DIDATTICA / SERVIZI:** Corpo planimetricamente di forma pressoché ad L con una superficie pari a circa 356 mq. In questo edificio sono allocati gli uffici a servizio dell'assegnatario, la biglietteria e uno spazio multifunzione, nonché una sala riunioni/formazione dotata di circa 60 posti a sedere. Quest'ultima, attraverso l'utilizzo di pannellatura mobili, può essere suddivisa in 2 aree separate al fine di dare risposta alle diverse esigenze spaziali dei fruitori.
- **RISTORO - BAR/CUCINA:** L'edificio che occupa una superficie di circa 245 mq ospiterà una sala ristoro di pertinenza del BAR, con una capienza di 36 posti a sedere, unitamente al blocco funzionale dei servizi.

Cucina, spogliatoi del personale, dispensa e servizi igienici, che compongono i locali suddetti sono a servizio del ristorante in adiacenza. I servizi igienici per il pubblico, di cui uno per persone con disabilità, vanno a completare il nucleo funzionale suddetto.

- **RISTORO - SALA RISTORAZIONE:** La sala del ristorante presenta una forma rettangolare allungata con una superficie di circa 246 mq per un totale di 100 posti a sedere.

L'area ove sorge il complesso al momento non è dotata di rete gas e pertanto per l'alimentazione delle cucine andrà previsto a scelta dell'assegnatario l'uso di attrezzature elettriche.

- **RISTORO - HALL DI ACCESSO:** Tra i due copri sopra descritti è prevista la realizzazione ex novo di un volume di forma circolare con una superficie di circa 50 mq che si innesta con un'altezza di circa 3,40 m. Tale corpo di collegamento ospiterà una hall di accettazione di pertinenza dell'area di ristorazione.

Per gli ambienti di nuova realizzazione si propone di utilizzare internamente una pavimentazione industriale per favorire una percezione spazialmente uniforme, mentre esternamente è prevista una fascia perimetrale di pavimentazione in terra stabilizzata con finitura in ghiaia con una larghezza del camminamento pari all'aggetto della copertura. Questa fascia assolverà alla funzione di soglia e cerniera tra lo spazio coperto interno e le aree esterne attrezzate.

Tutti gli ambienti interni saranno controsoffittati con lastre di cartongesso ad esclusione del gruppo di servizi, in cui verranno impiegate lastre di cartongesso specificamente per ambienti umidi. Gli aggetti delle coperture saranno caratterizzati da una controsoffittatura in doghe di legno di abete con strato di isolamento acustico termoisolante.

Le coperture saranno sostituite con un pacchetto coibentato, composto da lamiera in acciaio zincato e pannello isolante. Specificamente sulle coperture degli edifici dell'area ristoro si propone l'installazione di n. 88 pannelli fotovoltaici per una potenza di circa 40 kW.

6. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

6.1 SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Si riportano di seguito delle simulazioni foto realistiche degli edifici dell'ex area RAS nonché del Casale Santaniello, così come proposto da progetto, al fine di visualizzarne l'inserimento nel contesto e l'impatto che gli interventi avrebbero sui luoghi.



Vista 14 _ Ex Area RAS – Stato dei luoghi
Vista delle 3 strutture da riqualificare dal piazzale di ingresso



Vista 15 _ Ex Area RAS – Progetto
Vista dei manufatti di nuova realizzazione dell'area Ristoro e Accoglienza dal piazzale di ingresso



Vista 16 _ Casale Santaniello – Stato dei luoghi



Vista 17 _ Casale Santaniello – Progetto

6.2 PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO

L'intervento finora descritto interviene in un sito consolidato in cui il valore di memoria storica degli scavi archeologici nonché il paesaggio rurale circostante sono fattori con i quali confrontarsi continuamente e che devono guidare la progettazione.

Il progetto proposto pone come suoi obiettivi quelli della tutela e della valorizzazione dei manufatti esistenti e della riqualificazione del contesto paesistico in cui si collocano.

Il completamento e la rifunzionalizzazione delle strutture dell'ex-area RAS, nonché il recupero del Casale Santaniello, per il quale si propone la nuova destinazione ad uso Foresteria, sono volti ad intensificare e diversificare le attività che interessano il sito archeologico delle Ville stabiane. Lo scopo del progetto è stato quello di mettere a sistema tutti gli elementi relativi al complesso archeologico di villa San Marco: dalla villa stessa, ai casali, alle strutture incomplete dell'area Ras, al confronto con il suolo agricolo circostante.

La risistemazione del verde in stato di incuria, il ripristino e la valorizzazione della viabilità esistente unitamente alla nuova progettazione dei percorsi e dell'accessibilità, sono interventi caratterizzati dall'impiego di materiali compatibili con i luoghi e volti alla mitigazione dell'impatto ambientale, al fine di ottenere la massima compatibilità tra esistente e progetto.