

COMUNE



CENTOLA

PROVINCIA DI SALERNO

OGGETTO:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 181 del LGS. 22.01.2004, N. 42 per le opere abusive di cui all'ORDINANZA di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 13.2023 del 4 agosto 2023.

Fabbricato residenziale, insieme all'area pertinenziale, sito in Centola (SA), fraz. Palinuro, in via Belvedere 25, indicato al foglio 48, nel NCEU p.lla 6, sub 18 e p.lla 7.

LOCALITA':

"Belvedere", frazione Palinuro

COMMITTENTE:

sig.ra FORTE Anna Maria

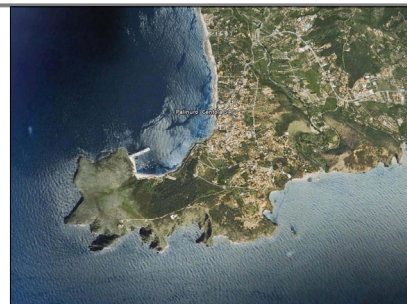
ALLEGATO 2

RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
STRALCI PLANIMETRICI

DATA

09/2023

arch. Antonella Ciccarino



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

OGGETTO: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs 22.01.2004, N. 42 per le opere abusive eseguite sull'area pertinenziale, incluse quelle di cui all'ORDINANZA di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 13.2023 del 4 agosto 2023.

Fabbricato residenziale, insieme all'area pertinenziale, sito in Centola (SA), fraz. Palinuro, in via Belvedere 25, indicato al foglio 48, nel NCEU p.lla 6, sub 18 e p.lla 7.

LOCALITÀ: via Belvedere 25, frazione Palinuro.

COMMITTENTE: sig.ra FORTE Anna Maria

UBICAZIONE

Il fabbricato di cui all'oggetto, insieme all'area pertinenziale, ubicato in via Belvedere 25, nella frazione Palinuro di Centola (SA), e indicato al foglio 48, nel NCEU p.lla 6, sub 18 e p.lla 7, è proprietà della sig.ra FORTE Anna Maria FRTNMR67M51C470A nata a CENTOLA (SA) il 11/08/1967 ed ivi residente alla via Belvedere 25, cap 84051, Palinuro (SA), in virtù di TESTAMENTO OLOGRAFO giusto Verbale di Pubblicazione per notaio Tajani Attilio di Pagani, in data 11.03.2021, Rep. 3129, Racc. 2612, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 15.03.2021 al n. 8481 serie 1T e trascritto in data 16.03.2023 ai n.ri 10017/7909.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'epoca di realizzazione del fabbricato e dell'area pertinenziale è antecedente al 1942, così come dichiarato dalla precedente proprietaria.

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il fabbricato, insieme all'area pertinenziale, ricade:

- in **zona omogenea B3** – Zona urbana della frazione di Palinuro - di cui all'art. 23 delle NTA del vigente PRG (approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana Lambro e Mingardo n. 887 del 31/01/2003, pubblicato sul B.U.R.C. n° 8 del 17/2/2003 e munito del Controllo di Conformità rilasciato con D.P.G.R.C. n. 476 del 13/06/2002);
- in **zona vincolata paesaggisticamente** ai sensi:
 - dell'art. 142, comma 1, lettera f) del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004;
 - del D.M. 23/10/1956 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera della zona di Capo Palinuro, sita nell'ambito del Comune di Centola." – G.U. n. 280 del 5/11/1956);
 - del D.M. 02/11/1968 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una parte del territorio comunale di Centola." – G.U. n. 296 del 21/11/1968);

- del D.M. 28/03/1985 (*"Integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico, riguardanti i territori dei comuni di Centola, Camerota e San Giovanni a Piro."*)- G.U. n. 98 del 26/04/1985);
- in **zona C.I.R.A. 3** del **Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero di cui al D.M. del 04/10/1997 (redatto ai sensi dell'art.1 bis della legge 8 agosto 1985, n° 431, meglio nota come Legge Galasso)**;
- in **zona B1** ai sensi dell'art. 8 del vigente **Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (approvato in data 24/12/2009 e pubblicato sul BURC n. 9 del 27/01/2010)**;
- nell'ambito del **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3276/1923 e della L.R. n. 11/1996 e ss.mm.ii.;
- in zona a bassa sismicità - **classe 3** - di cui alla **classificazione sismica del Comune di Centola**, introdotta dalla Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002 regolata dalle Nuove Norme Tecniche per l'Edilizia di cui al D.M. 14/01/2008, dalla L.R. n. 9/83 (*aggiornata dalla L.R. 19/2009*) e dal Regolamento Regionale n.4/2010;

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'immobile in esame ricade all'interno del centro abitato, così come perimetrato ai sensi degli artt. 3 e 4 del D.lgs 30 aprile 1992 n. 285 e dell'art.5 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, su un appezzamento di terreno accessibile attraverso la una stradina privata che si innesta sulla Strada Provinciale 239, a circa 0,7 km di distanza dal centro di Palinuro e ad una altitudine di circa 102 metri sul livello del mare, connotato in un tessuto di edificazione residenziale a carattere estensivo dal quale è possibile ammirare uno scenario di notevole valenza paesaggistica.

L'intera area è caratterizzata dalla presenza di una fitta vegetazione di macchia mediterranea e una vasta pineta che interessa la parte nord-est di Capo Palinuro.

L'unità immobiliare in esame fa parte della maggiore consistenza di una cortina edilizia a destinazione residenziale, con struttura portante in muratura costituita da pietra calcarea a spacco naturale, copertura a falde inclinate rivestite con coppi e controcoppi, sistema di canalizzazione delle acque meteoriche in rame, fasce di intonaco di colore bianco per i cornicioni e per le aperture, gli infissi e le persiane in legno di colore marrone.

L'unità immobiliare, accessibile dalla corte sul lato nord, si articola su due livelli fuori terra e copertura collegati tra loro dalla scala interna presente nell'ingresso:

- un **piano terra**, costituito da un vano cucina, un vano soggiorno-pranzo, una camera da letto matrimoniale, un bagno e un ripostiglio;
- un **piano primo**, costituito da una camera da letto matrimoniale;
- un **piano copertura** (soffitta).

L'area esterna è di forma irregolare, si sviluppa su un unico piano leggermente inclinato pavimentato con piastrelle di gres e definito lungo tutto il perimetro da un muretto basso intonacato di colore bianco, con sovrastante copertina in cotto, un cancello in ferro con correnti verticali in corrispondenza della rampa d'accesso in pietra arenaria squadrata.

Internamente, l'area è caratterizzata dalla presenza di una vasca/lavatoio in muratura rivestita in maioliche, una nicchia in muratura con sportello in alluminio per e un portico con struttura portante in legno e manto di coperture in tegole di cotto.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA SANARE

Il presente ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 22.01.2004, N. 42 è finalizzato alla **sanatoria delle opere abusive eseguite sull'area pertinenziale, incluse quelle di cui all'ORDINANZA di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 13.2023 del 4 agosto 2023**, così come meglio specificato di seguito:

- **punto a)** Pavimentazione con piastrelle di gres di un'area antistante l'ingresso dell'immobile in epigrafe per una superficie di circa 30 mq, recinzione e posa in opera di cancello d'ingresso in ferro battuto;
- **punto b)** Realizzazione all'interno dell'area di cui anzi, di un portico con struttura portante in legno e manto di coperture in tegole di argilla, avente le seguenti dimensioni lunghezza 7,40 m, larghezza 2,10 m altezza media 2,50 m per una superficie coperta di 13 mq circa;
- **punto c)** Nicchia in muratura con sportello in alluminio di dimensioni 1,10 m x 1,10 m x 0,70 m;
- **punto d)** Vasca/lavatoio in muratura rivestita in maioliche;

il tutto come rappresentato nella documentazione fotografica e negli elaborati grafici allegati.

L'intervento posto in essere ha riguardato opere accessorie e di finitura e dell'area pertinenziale e **non ha comportato nessun incremento di superficie utile e volume**, per cui è conforme alle norme di attuazione dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio vigente, della normativa paesaggistica:

✓ CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Le opere in accertamento di conformità risultano realizzate in epoca intercorrente tra il 2016-2017, così come desumibile dai relativi accatastamenti riferiti alle predette annualità.

L'intervento in accertamento di conformità - *ai sensi dell'art.36, comma 1 del D.P.R. n.380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* - è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda:

- **sono rispettati** i parametri urbanistici delle NTA della zona omogenea B3 – Zona urbana della frazione di Palinuro - di cui all'art. 23 delle NTA del vigente del vigente Piano Regolatore Generale.

Sono, altresì rispettate le norme del Regolamento Edilizio Comunale:

- è rispettato l'**art. 7 - Definizione di indici e parametri, comma 9) - SC - Superficie coperta di un edificio (mq)**: Per "superficie coperta di un edificio" s'intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compresi i corpi a sbalzo chiusi. **Restano escluse** pensiline, **porticati di profondità fino a quattro metri**, balconi, sporti, gronde, rampe o gradinate d'accesso, scale esterne o sfinate.....
- è rispettato l'**art. 7 - Definizione di indici e parametri, comma 10) - S.U.- Superficie utile (mq)**: La somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali e non.
..... **Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:**
a) porticati di uso pubblico o privata a servizio di attività produttive e commerciali;

- b) **porticati di uso privato** o condominiale per una aliquota non superiore al 25% della superficie utile complessiva definita come sopra;
.....

❖	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (PT+P1)= (132,5+36,0) mq= 168,50 mq ;
❖	Aliquota del 25% della superficie utile complessiva (art.7, comma 10, lett. b) del REC)= 168,50x0,25= 42,12 mq ;
❖	Superficie del PORTICO= 14,5 mq < 42,12 mq (Aliquota del 25% della superficie utile complessiva - art.7, comma 10, lett. b) del REC)

✓ CONFORMITA' PAESAGGISTICA

L'intervento in accertamento di compatibilità paesaggistica - *ai sensi dell'art. 181, comma 1 quater del D.Lgs 42/2004 recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* - rientra nei casi *di cui all'art. 167, commi 4 e 5 dello stesso Codice*:

- per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Lo stesso è sottoposto a procedura autorizzatoria semplificata - *ai sensi del D.P.R. 31/2017 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata - G.U. 22 marzo 2017, n. 68* -, così come di seguito specificato:

- Le opere di cui al precedente **punto a)** *Pavimentazione con piastrelle di gres di un'area antistante l'ingresso dell'immobile in epigrafe per una superficie di circa 30 mq, recinzione e posa in opera di cancello d'ingresso in ferro battuto*, **rientrano** nei casi di cui all'ALLEGATO B (di cui all'art. 3, comma 1) ELENCO INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI A PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO SEMPLIFICATO: B.18. interventi sistematici di configurazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, diversi da quelli di cui alla voce B.14, quali: nuove pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili, modellazioni del suolo incidenti sulla morfologia del terreno, realizzazione di rampe, opere fisse di arredo, modifiche degli assetti vegetazionali;
- Le opere di cui al precedente **punto b)** *Realizzazione all'interno dell'area di cui anzi, di un portico con struttura portante in legno e manto di coperture in tegole di argilla, avente le seguenti dimensioni lunghezza 7,40 m, larghezza 2,10 m altezza media 2,50 m per una superficie coperta di 13 mq circa*, **rientrano** nei casi di cui all'ALLEGATO B (di cui all'art. 3, comma 1) ELENCO INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI A PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO SEMPLIFICATO: B.17. realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a 30 mc;
- Le opere di cui al precedente **punto c)** *Nicchia in muratura con sportello in alluminio di dimensioni 1,10 m x 1,10 m x 0,70 m e punto d)* *Vasca/lavatoio in muratura rivestita in maioliche*, **rientrano** nei casi di cui all'ALLEGATO A (di cui all'art. 2, comma 1) INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: A.12. interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno, nonché,

nelle medesime aree, la demolizione parziale o totale, senza ricostruzione, di volumi tecnici e manufatti accessori privi di valenza architettonica, storica o testimoniale, l'installazione di serre ad uso domestico con superficie non superiore a 20 mq, a condizione che tali interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettera b) del Codice.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 1-quater dell'art. 181 del D.Lgs 42/2004 è subordinato alla verifica positiva di compatibilità dell'intervento edilizio eseguito in difformità dell'autorizzazione paesaggistica rispetto alla pianificazione comunale e sovraordinata e alla salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali da parte della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, che rende la propria valutazione sulla base della relazione paesaggistica, nella fattispecie semplificata di cui al D.P.R. 31/2017.

Pertanto, come è stato già ampiamente detto, si tratta di opere di lieve entità, rilevanza e consistenza, che si inseriscono in un ambito territoriale ormai antropizzato, che non incidono sull'integrità del bene ambiente, non producono nessun impatto visivo, nessuna trasformazione del fabbricato e del paesaggio tale da trasformare completamente l'immagine e la relativa percezione del luogo.

I materiali utilizzati e la semplicità delle finiture hanno consentito una buona integrazione paesaggistica.

In conclusione, l'intervento edilizio così realizzato, rientra nei casi in cui è ammissibile la richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ovvero, rientra nei casi in cui è ammissibile la richiesta di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 comma 1-quater del D.Lgs 42/2004, giacché l'intervento realizzato è ricompreso fra quelli di cui all'art. 167 del menzionato D.Lgs.

Palinuro, lì 15/09/2023

Il Tecnico Incaricato
Arch. Antonella Ciccarino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA



Punti di ripresa fotografica



FOTO 1. Ripresa fotografica del fabbricato in esame effettuata dalla *via Belvedere* (lato NORD-OVEST).



FOTO 2. Ripresa fotografica del fabbricato in esame effettuata dalla *via Belvedere* (lato OVEST).



FOTO 3. Ripresa fotografica del fabbricato in esame effettuata dalla parte posteriore (lato EST).



FOTO 4. Ripresa fotografica della corte antistante l'ingresso all'unità immobiliare in esame (lato NORD).

Porzione di fabbricato con indicazione dalle **opere di cui all'ORDINANZA di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 13.2023 del 4 agosto 2023**



FOTO 5. Ripresa fotografica effettuata dalla corte antistante l'ingresso all'unità immobiliare in esame (lato NORD).



FOTO 6. Ripresa fotografica del **LAVATOIO** di cui al punto **d)** dell'ORDINANZA di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 13.2023 del 4 agosto 2023.



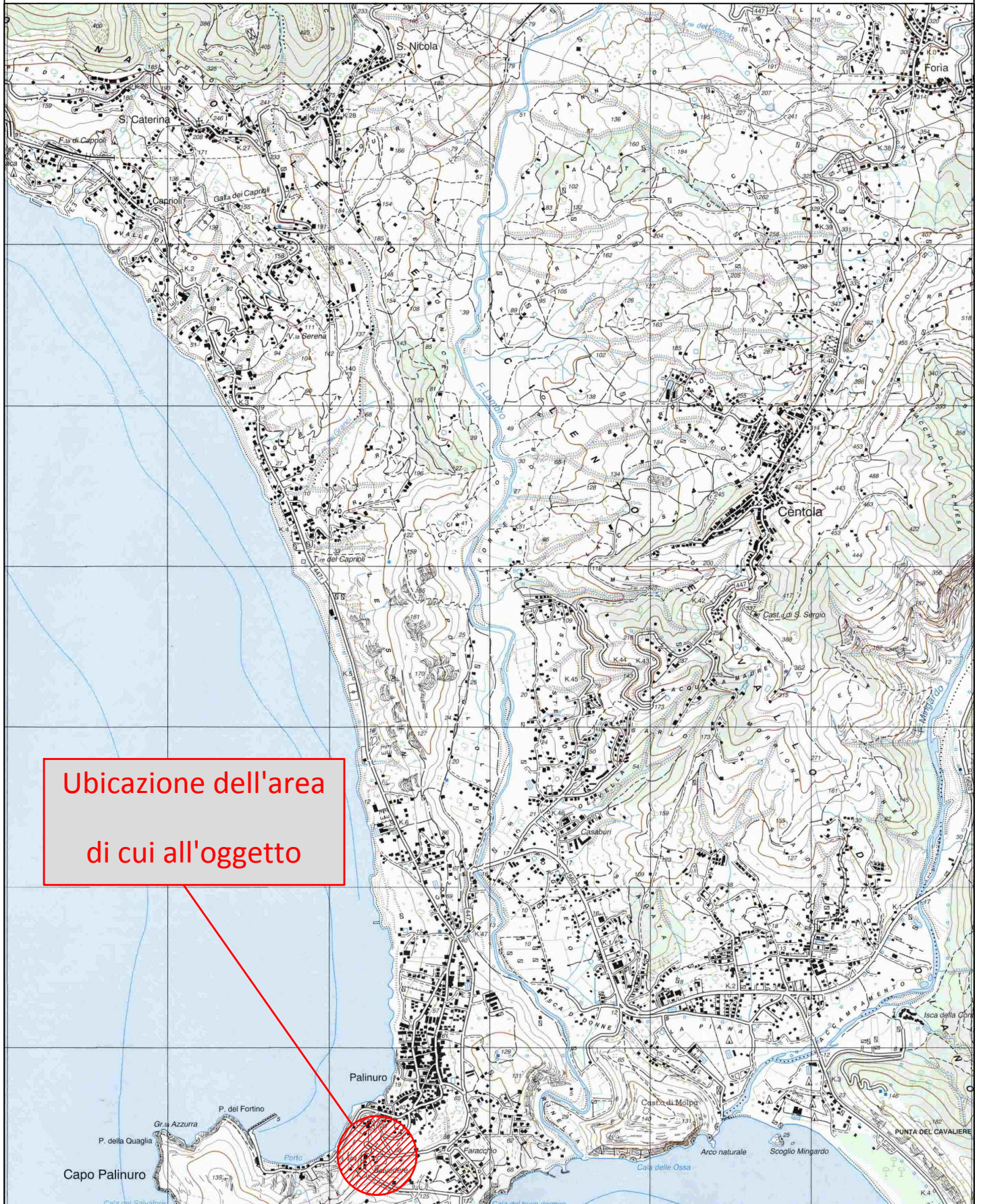
FOTO 7. Ripresa fotografica della **NICCHIA** di cui al punto **c)** dell'ORDINANZA di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 13.2023 del 4 agosto 2023.

COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

Stralcio planimetrico I.G.M.

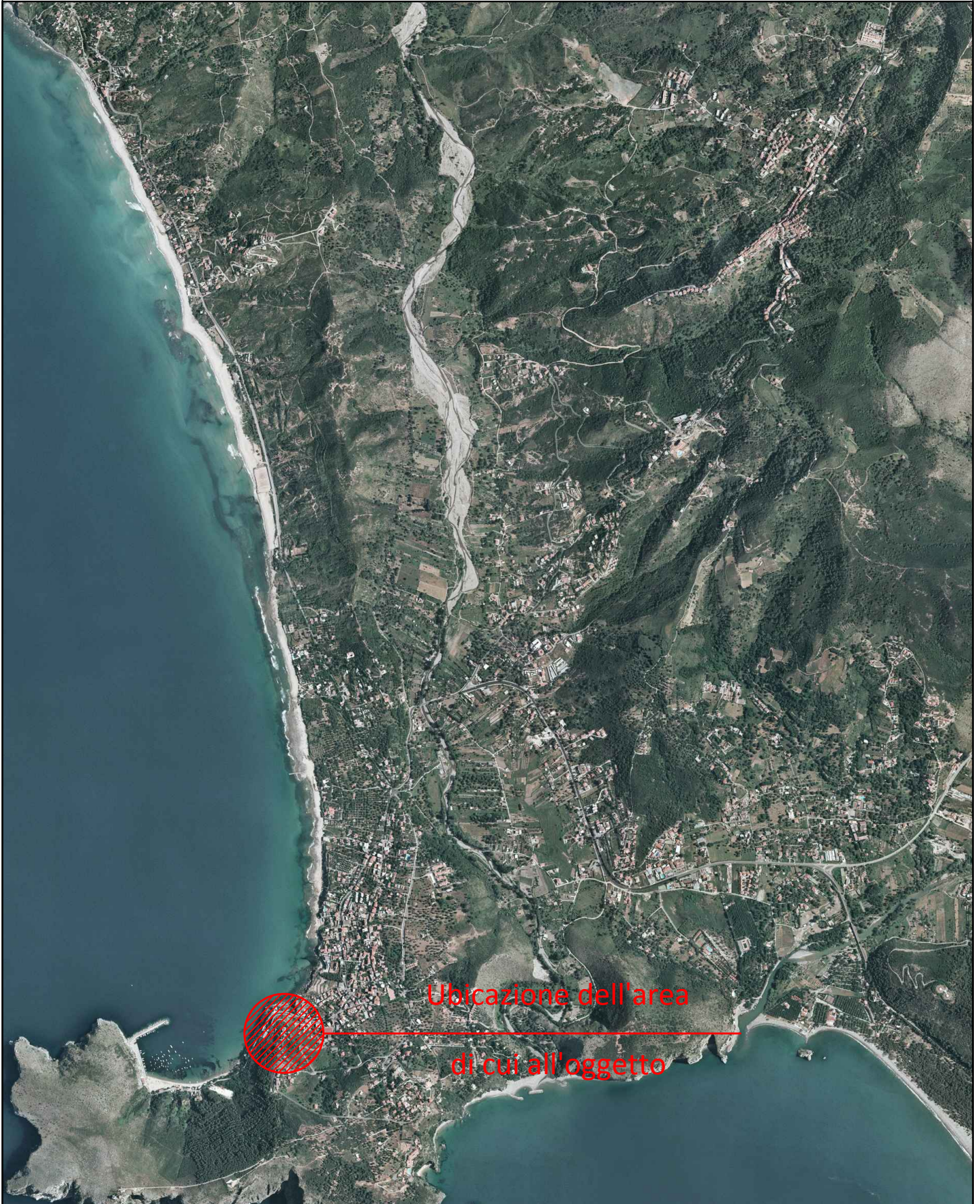
scala 1:25.000



COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

Stralcio **ORTOFOTO**

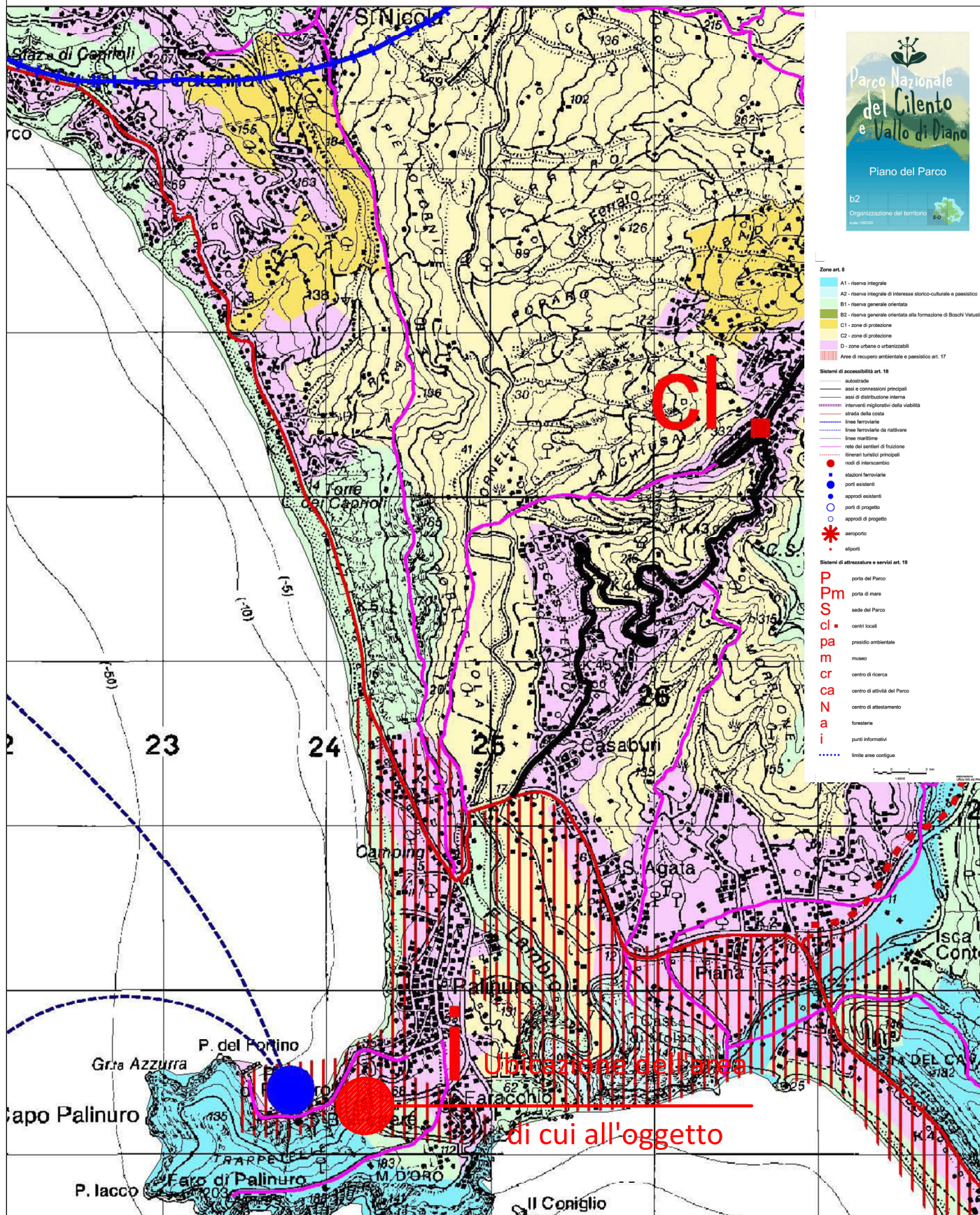


COMUNE DI CENTOLA

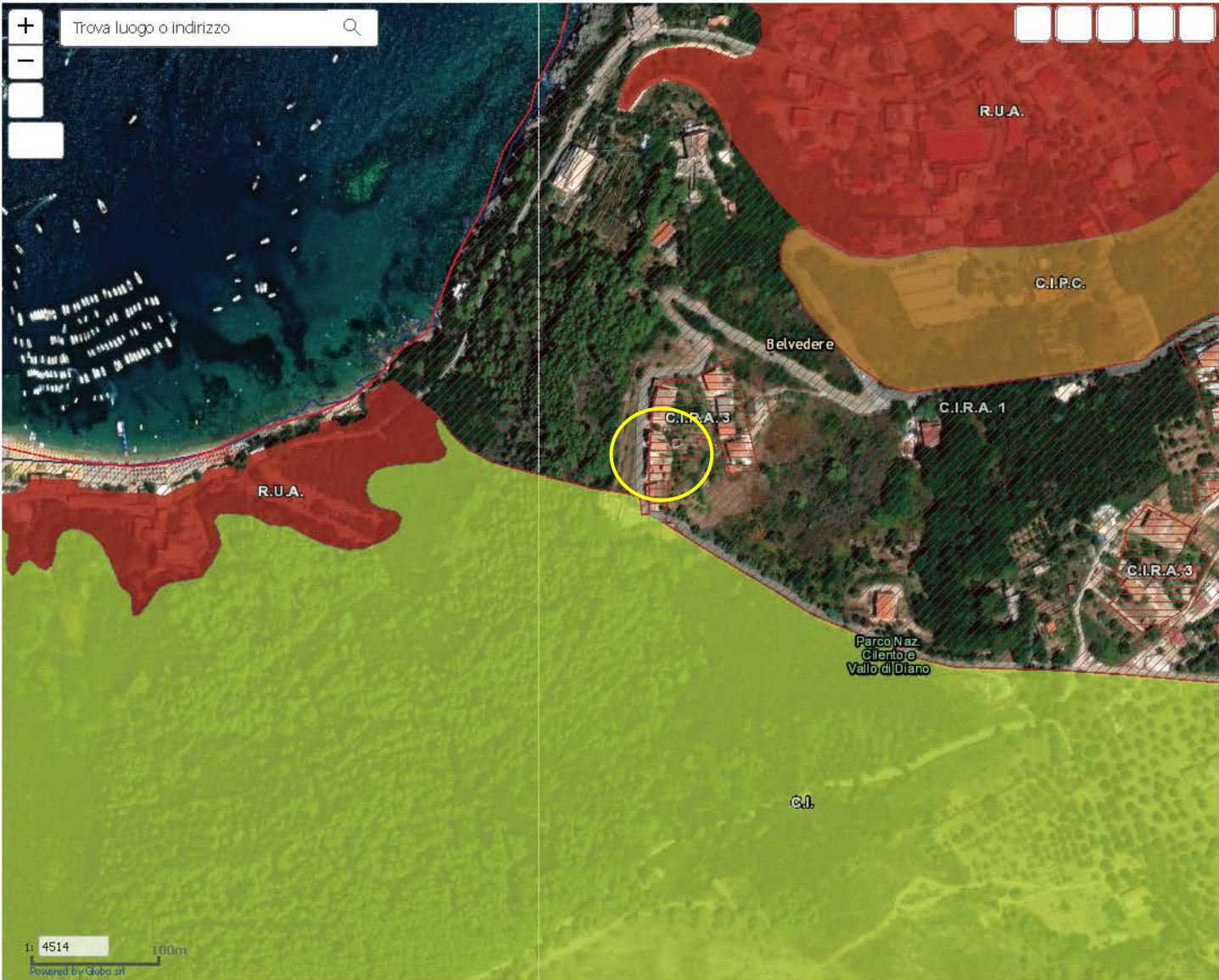
Provincia di Salerno

Stralcio ZONIZZAZIONE Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni_ZONA B1

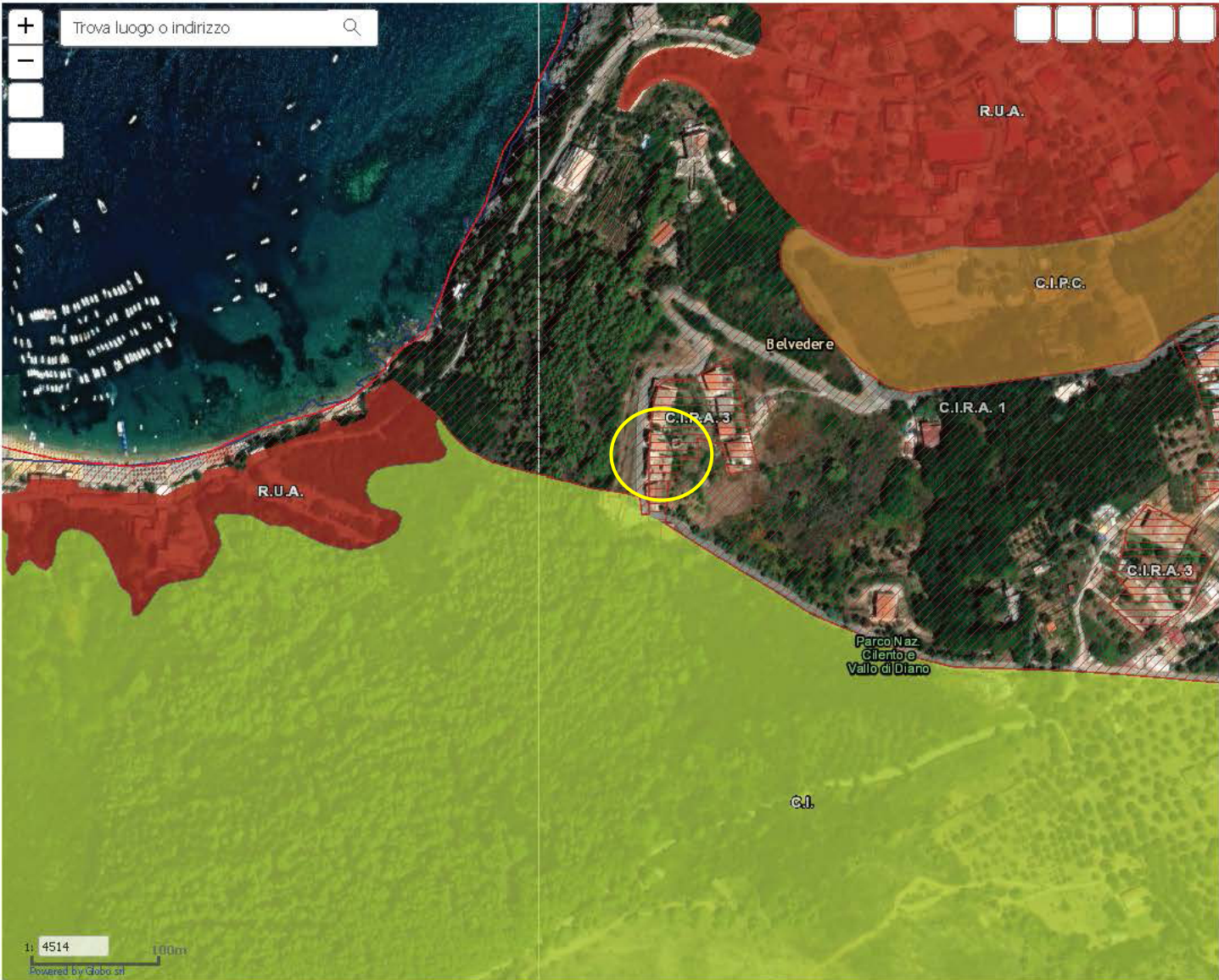
(art. 8 delle N.T.A. del Piano del Parco, approvato in data 24/12/2009 e pubblicato sul BURC n. 9 del 27/01/2010)



Piano Territoriale Paesistico



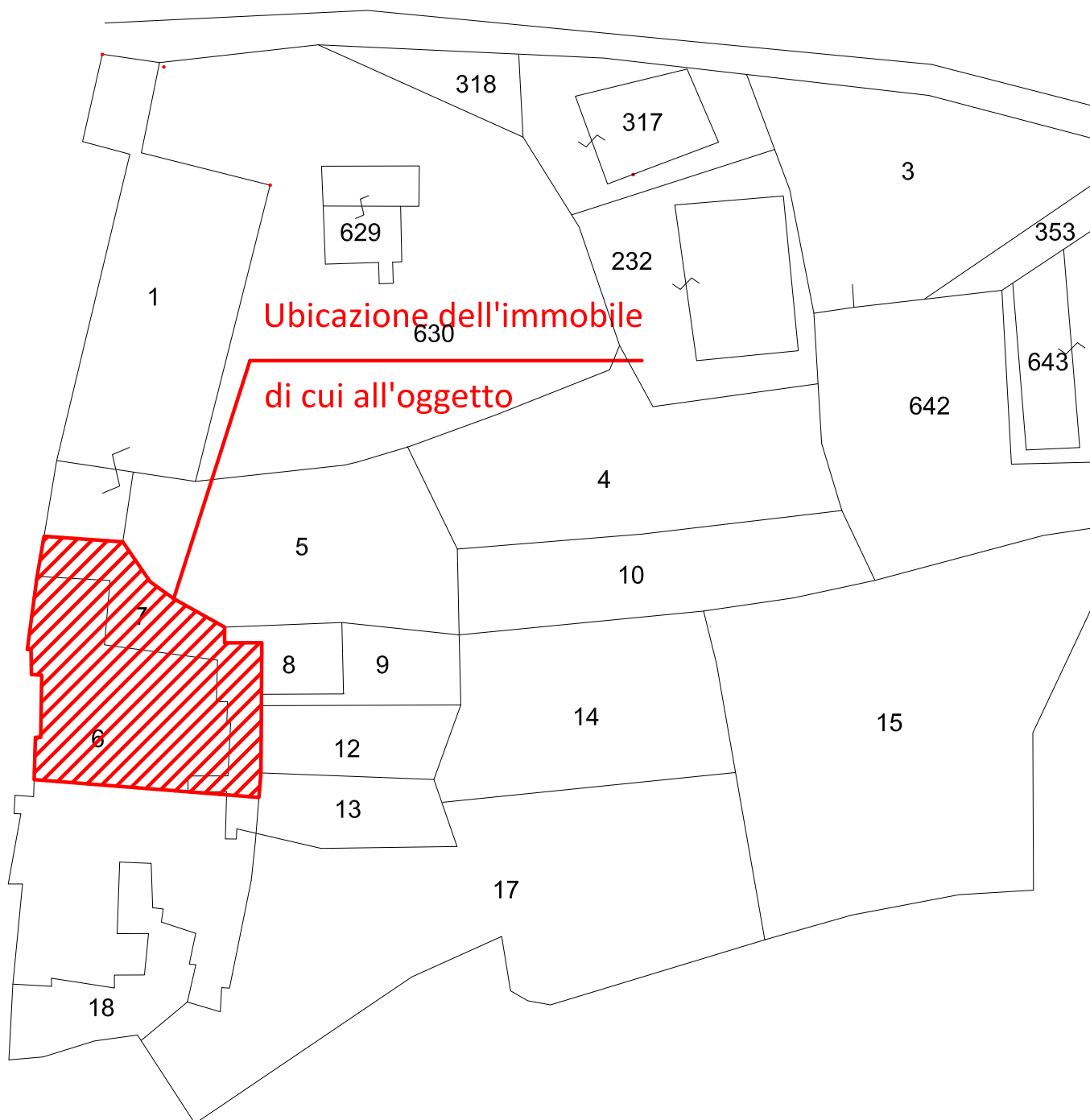
Piano Territoriale Paesistico



COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

STRALCIO DAL FL DI MAPPA N. 48 P.LLA 6 SUB 18 E P.LLA 7

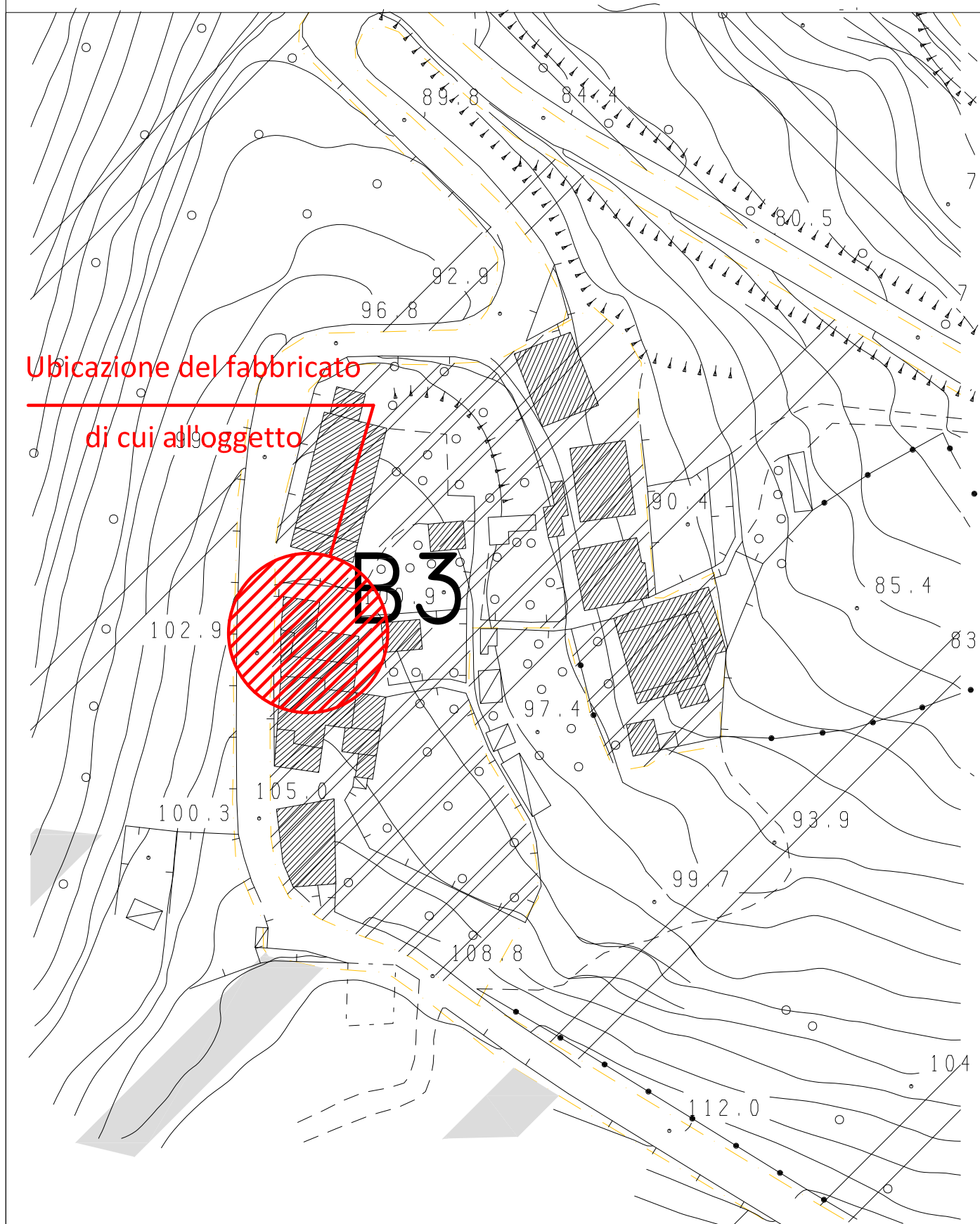


COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

Stralcio dal P.R.G. **ZONA "B3"**

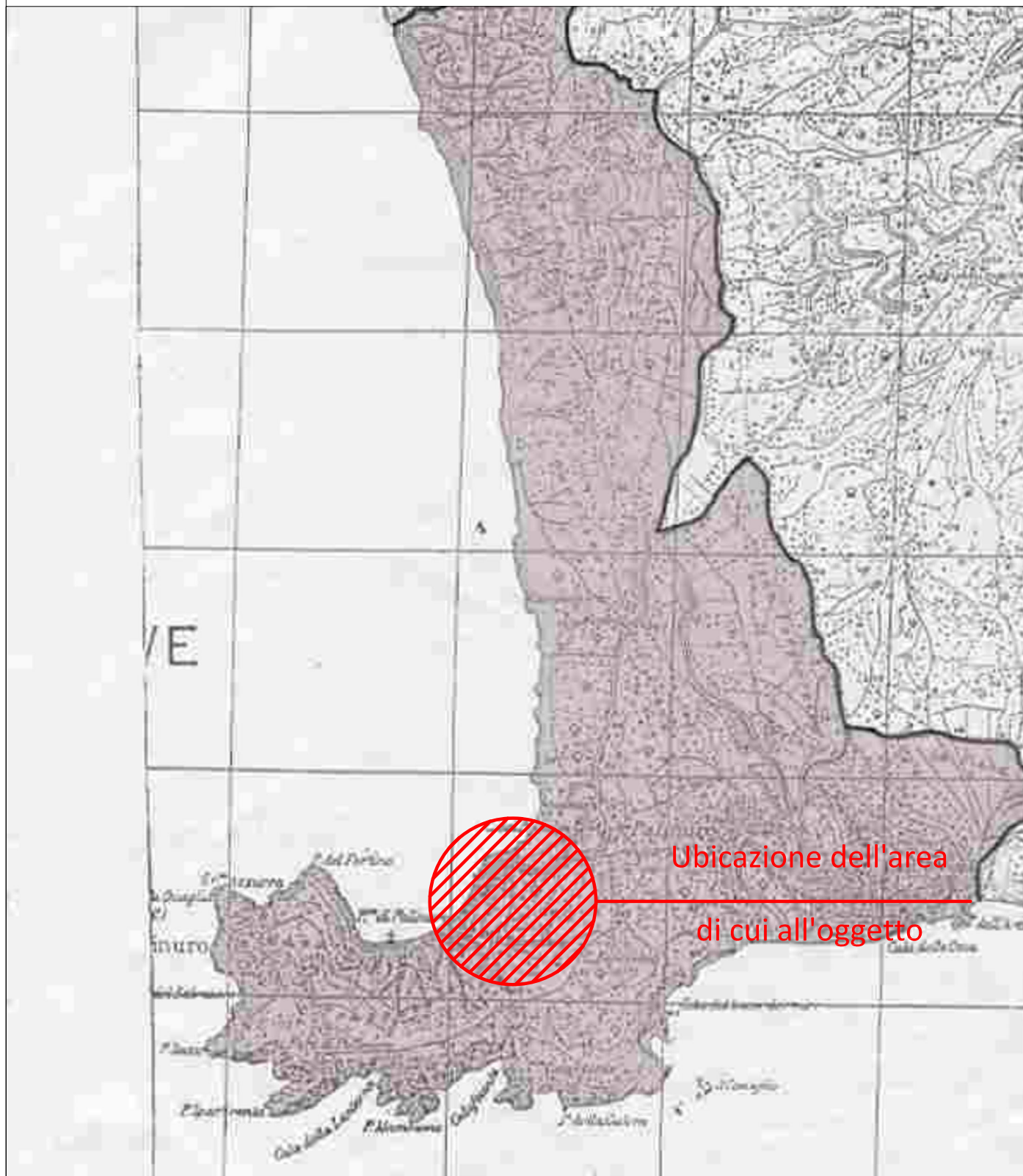
scala 1:1.000



COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi dell'art. 142 D.lgs 42/04 e s.m.i. e ai sensi del DM 23/10/1956

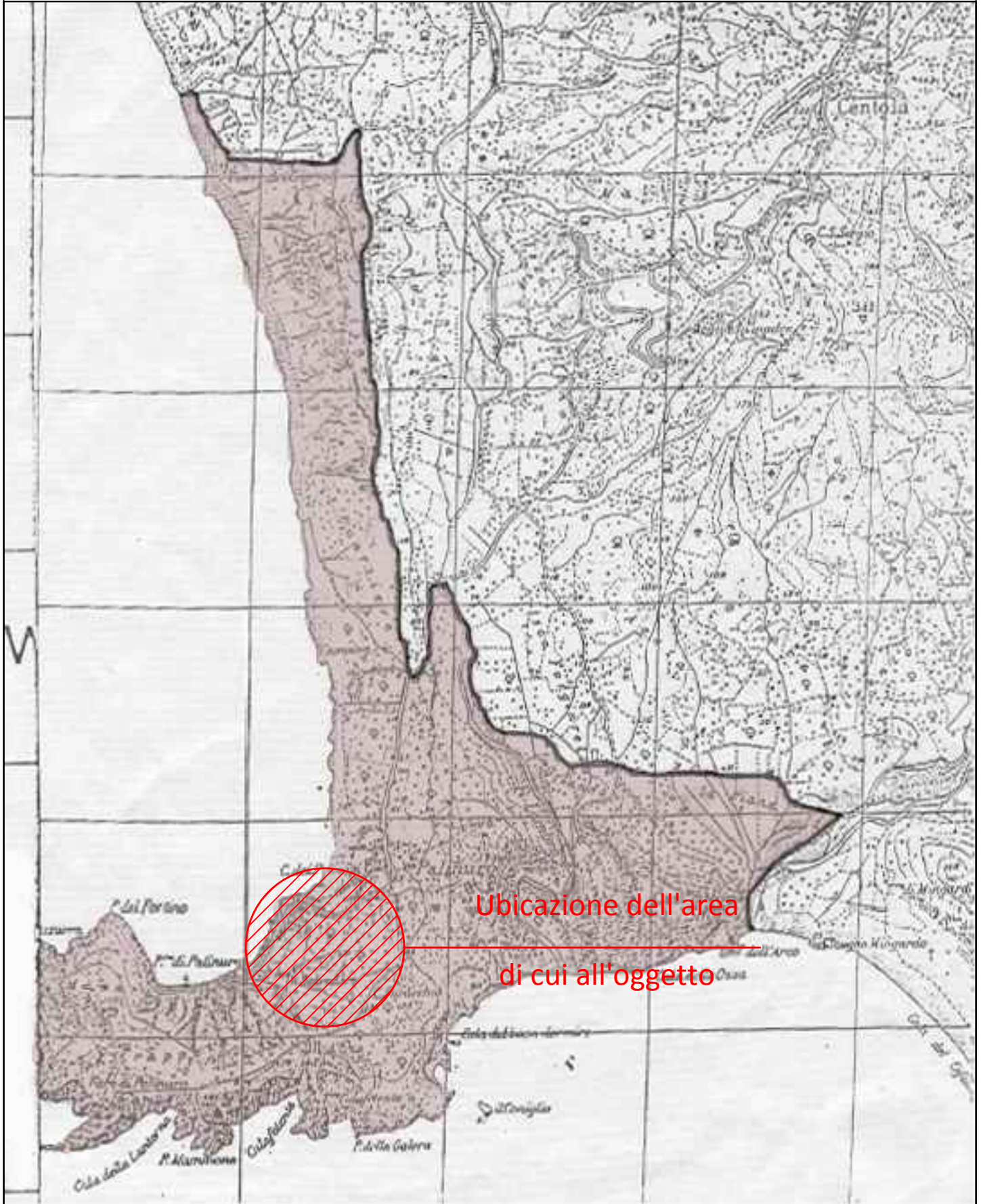


D.M. 23\10\1956_Legge 1497\1939

COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DEL CILENTO COSTIERO di cui al D.M. 04 Aprile 1996, redatto ai sensi dell'art. 1 bis della legge 8 Agosto 1985, n. 431, meglio nota come Legge Galasso



COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

VINCOLO IDROGEOLOGICO

R.D. L. 3267 del 30/12/1923 e L.R. 11/1996

