

COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

OGGETTO

**VARIANTE IN C.O.
AL PERMESSO DI COSTRUIRE:
"Riqualificazione area esterna
e realizzazione di vano tecnico".**
ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380

UBICAZIONE

Via Porto
frazione Palinuro
foglio 47 mapp. 108

COMMITTENTE

Sig. Giacomo BELONOSKIN
BLN GCM 68T29 C470 D

PROGETTISTA

Arch. Felice TAMBASCO
*Ordine degli Architetti P.P.C. di Salerno
ALBO N°2792*

ALLEGATO

A

DATA

NOVEMBRE 2023

SCALA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

FELICETAMBASCO **A** RCHITETTO

Via S.Maria n.11, 84051 - Palinuro (SA)

felicetambasco@libero.it - felicitambasco@pec.libero.it

COMUNE DI CENTOLA
Protocollo Arrivo N. 4668/2024 del 29-03-2024
Allegato 13 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** all'Autorizzazione Unica SUAP del 03/03/2022, prot. n.1452 relativa agli interventi di **"Riqualificazione area esterna e realizzazione di un vano tecnico"**;

UBICAZIONE: Via Porto, fraz. Palinuro, riportato in catasto al foglio **47** map. **108**;

DITTA: Giacomo BELONOSKIN, codice fiscale: BLN GCM 68T29 C470 D.

PREMESSA

Il sig. **Giacomo BELONOSKIN**, codice fiscale: BLN GCM 68T29 C470 D, nato il 29.12.1968 a Centola (Sa) ed ivi residente in Via S. Maria n.4, frazione Palinuro, in qualità proprietario a seguito di Atto Pubblico di compravendita per Notar Vincenzo De Luca stipulato a Vallo della Lucania il 09/11/1999, rep. n. 27790, racc. n. 10310, registrato a Vallo Della Lucania il 26.11.2019 al n. 1410 serie 1V, di un appezzamento di terreno ubicato in località Porto della frazione Palinuro;

- ha dato incarico al sottoscritto **Arch. Felice TAMBASCO**, codice fiscale: TMB FLC 79C31 C470 M, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno, albo n°2792, con studio professionale sito in Via S. Maria n.11, frazione Palinuro, 84051 – Centola (Sa),

di redigere l'allegata documentazione di Variante in Corso d'Opera di cui la presente Relazione Tecnica Illustrativa costituisce parte integrante e sostanziale.

1. UBICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA.

L'immobile, oggetto della presente Variante in C.O. è ubicato in Via Porto, attiguo alla S.S. 447d, della frazione Palinuro, ed è riportato in catasto terreni al foglio **47** mappale **108** del Comune di Centola.

Il summenzionato appezzamento ricade all'interno del perimetro del centro urbano della frazione Palinuro, delimitato ai sensi degli art. 3 - 4 del D. Lgs. 30 aprile 1992 n.285, nonché ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495. L'intera area urbana è sottoposta alle prescrizioni del vigente *Piano Regolatore Generale* (pubblicato sul B.U.R.C. n°8 del 17.02.2003) del Comune di Centola. Dalla *zonizzazione* di detto Piano si evince che il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea **"B4"**. Le aree sottoposte a tale zonizzazione sono le c.d. zone di completamento, ovvero, aree del territorio comunale parzialmente edificate, e sono normate all'art. 24 della Normativa d'Attuazione *"zone residenziali turistiche esistenti"*.

Oltre al P.R.G. Comunale, l'intera area ricade all'interno della perimetrazione del "Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano ed Alburni", *area protetta* istituita ai sensi della legge n°394/91. La zonizzazione del Piano del P.N.C.V.D. ed A. (entrato in vigore l' 01.06.2010), ha inserito l'intero perimetro urbano della frazione Palinuro tra le *aree urbane ed urbanizzabili* classificandola come zona territoriale omogenea **"D"**. Pertanto, sia in ambito comunale che sovracomunale è chiaro che il fabbricato ricade in un'area fortemente urbanizzata.

Ancora, altro strumento urbanistico sovra-comunale vigente è il *Piano Territoriale Paesistico* del "Cilento Costiero", redatto ai sensi della Legge 8 agosto 1985 n°431, il quale ha ricompreso l'appezzamento di terreno di che trattasi in zona omogenea R.U.A., ovvero, area di Riqualificazione Urbana ed Ambientale. Infatti, fin dal 1956, Palinuro e le sue coste sono state dichiarate, ai sensi della ex Legge n°1497/39, sito di particolare bellezza, tale da essere una zona di notevole interesse pubblico

Infine, in merito alla perimetrazione delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 7 maggio 1996 n.11, l'area in cui è ubicato il fabbricato di che trattasi, è soggetto ad Autorizzazione, ai sensi dell'articolo 7 del R.D. 3 dicembre 1923, n. 3267.

2. IL CONTESTO AMBIENTALE.

L'area da riqualificare di che trattasi, di proprietà esclusiva del sig. Belonoskin, è ricompresa tra un piccolo gruppo di case edificate nella prima metà del secolo scorso in località Porto, vicino alla chiesetta

COMUNE DI CENTOLA
Protocollo Arrivo N. 4668/2024 del 29-03-2024
Allegato 13 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

di Sant'Antonio, ed è rasente alla strada carrabile denominata Via Porto - s.s. 447r. L'immobile è localizzato lungo la fascia litoranea a ridosso del porto turistico di Capo Palinuro, composta prevalentemente da costa alta rocciosa, con piccoli tratti di spiaggia costituita da sabbia fine. Parte del litorale, ivi compresa l'area in cui è ubicato l'immobile medesimo, in virtù delle sue peculiarità di habitat naturale, è ricompresa nella Rete Natura 2000, e l'intero Capo Palinuro rientra tra le aree **S.I.C.** (sito di importanza comunitario) e Zona a Protezione Speciale (**Z.P.S.**). Nonostante i riconoscimenti ed i numerosi vincoli ambientali, l'area sopra citata, è ricompresa in una zona sia a destinazione residenziale, che per servizi connessi all'attività portuale, ed è fortemente antropizzata. L'intera fascia attigua al demanio marittimo è costituita, perlopiù, da villini residenziali per uso turistico a rotazione d'uso, e da numerose attività destinati alla ristorazione, e di supporto alle attività per il diporto nautico.

La Spiaggia del Porto è situata proprio a ridosso del Porto turistico di Palinuro, incastonata all'interno di una magnifica insenatura ad U, ben protetta grazie alla costa alta ricoperta di macchia mediterranea con la numerosa presenza di pino d'aleppo. Il contesto ambientale è quello tipico della costa sud del Cilento, sormontato dal promontorio di Capo Palinuro, tra il Golfo di Velia e il Golfo di Policastro. Dal porto turistico di Palinuro partono numerose escursioni via mare attorno il Capo Palinuro, e le tante calette naturali che caratterizzano la costa alta e rocciosa, fino a Marina di Camerota.

COMUNE DI CENTOLA
Protocollo Arrivo N. 4668/2024 del 29-03-2024
Allegato 13 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

3. STORIA DELL' IMMOBILE E TITOLI ABILITATIVI PREGRESSI.

L'immobile, oggetto della presente progettazione, è di proprietà esclusiva del sig. Giacomo Belonoskin a seguito di Atto Pubblico di compravendita per Notar Vincenzo De Luca stipulato a Vallo della Lucania il 09/11/1999, rep. n. 27790, racc. n. 10310, registrato a Vallo Della Lucania il 26.11.2019 al n. 1410 serie 1V, trascritto a Salerno il 19.11.1999 al n. 33683.

Dato lo stato di degrado in cui versava l'area sopra richiamata, nel corso del 2002, e precisamente in data 28/11/2002, prot. n. 6831, il sig. Belonoskin unitamente al sig. Amendola, proprietario dell'area attigua, hanno presentato il progetto per la *"sistemazione dell'area sottostrada ricompresa tra la chiesa di sant'Antonio ed il ristorante denominato la Taverna del Porto"*. L'iter amministrativo, inerente la richiesta che ne autorizzasse i lavori, si è concluso con il rilascio del Permesso di Costruire in data 15.04.2005, Registro Costruzioni n.30/2005. Pertanto, i lavori sono stati iniziati in data 18.10.2005, giusta comunicazione in pari data, prot. n. 7548.

Il sig. Belonoskin, al fine di ampliare la propria attività di custodia e noleggio di imbarcazioni da diporto nautico, in data 04/11/2019, protocollo n. 7978, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Cilento (SUAP Cilento) istanza per il rilascio del Provvedimento autorizzativo, ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 160/2010, per la realizzazione degli interventi di **"Riqualificazione area esterna e realizzazione di un vano tecnico"**. L'iter si è concluso con il rilascio dell'Autorizzazione Unica in data 03/03/2022, protocollo n. 1452, da parte del SUAP Cilento.

I lavori per dare corso agli interventi progettati, di cui al richiamato Provvedimento Unico, sono stati iniziati in data 28/03/2022, giusta comunicazione inizio lavori trasmessa in pari data tramite PEC, sia al SUAP Cilento che al Comune di Centola, prot. n. 4799. I lavori strutturali sono stati denunciati presso il preposto ufficio del genio Civile di Salerno in data 03/11/2022, protocollo denuncia n. SSMC/2022/82539, con attestazione di presentazione del progetto strutturale convalidato in data 18/01/2023.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.

L'appezzamento di terreno di che trattasi si sviluppa su di una superficie catastale di circa 150 mq., ed è stata sistemata con terrazzamenti costituiti da muri controterra in c.a., rivestiti in pietra calcarea a spacco naturale, a giunti incassati. Il piano di calpestio, della stessa quota del piano carrabile, è allo stato grezzo, ed è stato volutamente trattato con terra battuta senza alcuna pavimentazione.

Il primo terrazzamento è stato realizzato a ridosso dell'area demaniale, con cui confina, ed ha uno sviluppo fronte mare di circa ml.12. Il secondo terrazzamento, posto in posizione arretrata rispetto al primo, ha uno sviluppo complessivo di circa ml. 20, con un fronte mare di circa ml. 16. Lo stesso svolge sia la funzione di contenimento del terreno, che di contenimento della dell'area posta a raso rispetto la strada carrabile. L'area utilizzabile, ottenuta dai citati terrazzamenti, è di circa 100 mq., e non è fisicamente delimitata dal ciglio stradale, con il quale confina a monte.

Tutte le opere, come innanzi descritte, sono state realizzate con struttura portante in c.a. con sovrastanti balaustre in ferro zincato, a protezione dei fruitori dell'area ricavata dalla sistemazione del terreno. Il dislivello medio tra l'area da sistemare, posta a raso della strada pubblica carrabile, e l'area demaniale marittima, denominata spiaggia del porto, è di circa ml. 3.40, ed ha uno sviluppo fronte mare di circa ml.

15,50 (proprietà Belonoskin. La mitigazione degli interventi, assentiti con P. di C. n.30/2005 del 15.04.2005, è stata garantita mediante la messa a dimora di piante autoctone ed ornamentali. Il taglio della vegetazione, costituita perlopiù da specie di piante sempre verdi e fioriti, è periodicamente garantita dal sig. Belonoskin, il quale con spirito di dedizione, e sensibile alla tematica ambientale, cerca di mantenere alta la qualità del contesto ambientale, in cui sono stati inseriti i manufatti.

L'accesso all'area antistante la chiesetta di Sant'Antonio è garantita mercè l'utilizzo dell'ampia rampa di scale, realizzata in pietra locale posta ad opera incerta, che attraversa parte della proprietà del sig. Belonoskin. Mosso da un precedente accordo verbale, ma anche dal buon senso civico e collaborativo, il proprietario dell'area di che trattasi, ha da sempre cercato di mantenere a proprie cure e spese, garantendo il passaggio pubblico, ed il decoro della gradonata di accesso alla Chiesetta innanzi richiamata. Detta gradonata, delimitata da una staccionata in legno di abete, a seguito dei numerosi fruitori dell'area sottostante, allo stato, risulta essere rovinata, soprattutto i gradini prossimi alla strada comunale carrabile.

Le opere previste nella sopra citata Autorizzazione Unica rilasciata in data 03/03/2022, protocollo n. 1452, e realizzate in conformità ad essa, hanno comportato la realizzazione di un piccolo vano tecnico, completamente interrato, oltre alla realizzazione del solaio di copertura del tipo carrabile, debitamente pavimentata. Tale area pavimentata è stata perimetrata con balaustra in ferro, per garantire una maggiore sicurezza ai fruitori dell'area in parola, così come previsto dal progetto esecutivo. Il vano tecnico realizzato, allo stato, è privo di opere di finitura, quali pavimenti, intonaci ed impianti. Inoltre, non è stata realizzata la piccola rampa di scale, che dall'arenile accede al citato vano interrato.

5. INTERVENTI DA REALIZZARE IN VARIANTE

5.1 Descrizione del progetto di Variante in C.O.

Il progetto allegato prevede la realizzazione di una rampa pedonale costituita da n. 15 gradini, avente una larghezza max. di m. 1,00, per il collegamento dell'area pavimentata già realizzata, posta a quota dell'adiacente strada carrabile SP.447, ed il vano tecnico interrato. Inoltre, si propone la realizzazione di un'area pavimentata, con sei gradini integrati, per il collegamento del citato vano tecnico all'arenile. Tale area sarà pavimentata in pietra locale di colore giallo proveniente dalla cava di Centola, tale da creare assonanza cromatica con l'adiacente arenile.

Pertanto gli interventi che si propongono di realizzare con la presente richiesta, sono di seguito elencati:

1. Realizzazione di soletta dello spessore di cm. 20, debolmente armata, avente una superficie di circa mq. 15;
2. Realizzazione degli scalini per l'accesso al vano tecnico, direttamente dall'arenile (opera già assentita);
3. Realizzazione di rampa pedonale costituita da n.16 alzate e 15 pedate con struttura in c.a., per il collegamento del vano tecnico con la sovrastante area pavimentata;
4. Realizzazione di pavimentazione in pietra locale posta ad opera incerta, e posa in opera dei gradini in pietra a lastra unica dello spessore non inferiore a cm. 3;
5. Posa in opera di corrimano in ferro, costituito da tubolari in acciaio inox di diametro non superiore a mm. 40
6. Realizzazione di muri divisorio di altezza non superiore a ml. 2.00, tra la proprietà del sig. Belonoskin e la proprietà del sig. Amendola (lato ovest). Tale muro divisorio sarà rivestito in pietra locale, proveniente dalla stessa cava di quella già utilizzata per il rivestimento dei muri esistenti.
7. Piccole opere di finitura e di completamento già previste nel titolo abilitativo di cui la presente costituisce variante in corso d'opera non essenziale.

In definitiva, l'accesso al vano tecnico interrato avverrà sia tramite una scala in c.a., direttamente dall'area sovrastante pavimentata, sia dall'arenile per mezzo di gradini in muratura, con relativo pianerottolo, da realizzarsi su proprietà del richiedente.

Si precisa che le opere da realizzare, così come la scala, non è visibile dalla strada carrabile ed è sottoposta al piano viario, rendendole, in tal modo, non percettibile l'intervento da punti di vista panoramici. Lo stato assentito e sin d'ora realizzato non sarà minimamente appesantito, e le opere suscettibili a modifica dello stato dei luoghi, sono riconducibili alla realizzazione della rampa in c.a., con relativo pianerottolo di arrivo, utili all'accesso al vano interrato.

COMUNE DI CENTOLA
Protocollo Arrivo N. 4668/2024 del 29-03-2024
Allegato 13 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

6. CONCLUSIONI.

Il sig. Giacomo Belonoskin, da sempre attento e sensibile alle tematiche ambientali, con la presente progettazione, propone la **Variante in Corso d'Opera** agli interventi di **"Riqualificazione di un'area esterna e la realizzazione di un vano tecnico"** assentiti con Provvedimento Unico del 03/03/2022, prot. n. 1452, rilasciato dal SUAP Cilento, a servizio della propria impresa connessa alla nautica da diporto.

Tali interventi mirano, come in precedenza, alla riqualificazione di un'area urbana, che già versava in uno stato di parziale degrado, oltre, alla realizzazione di un vano tecnico per implementare la propria attività lavorativa. Le operazioni appena citate, saranno effettuate utilizzando materiali eco-compatibili di provenienza locale, come la pietra di Centola, per la pavimentazione dell'intera area e della scala esterna e le opere da realizzare, non sono visibili dalla strada carrabile e sono sottoposte al piano viario, rendendole, in tal modo, non percettibili da punti di vista panoramici.


Il progetto si prefigge di realizzare un intervento che possa inserirsi armoniosamente nel contesto ambientale esistente, riqualificando un'area urbana, ed adottando forme e materiali capaci di minimizzare l'impatto visivo, anche se nullo rispetto alle visuali di maggior affluenza, nonché di integrarsi in maniera appropriata con l'ambiente.

Per tutto quanto non descritto nella presente Relazione Tecnica Illustrativa, si rimanda agli elaborati grafici di progetto, della quale sono parte integrante e sostanziale.

Palinuro, lì 18/12/2023

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Felice TAMBASCO
Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno
ISCRIZIONE ALBO N° 27927



COMUNE DI CENTOLA
Protocollo Arrivo N. 4668/2024 del 29-03-2024
Allegato 13 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente