



COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

OSSERVAZIONI AL PUC

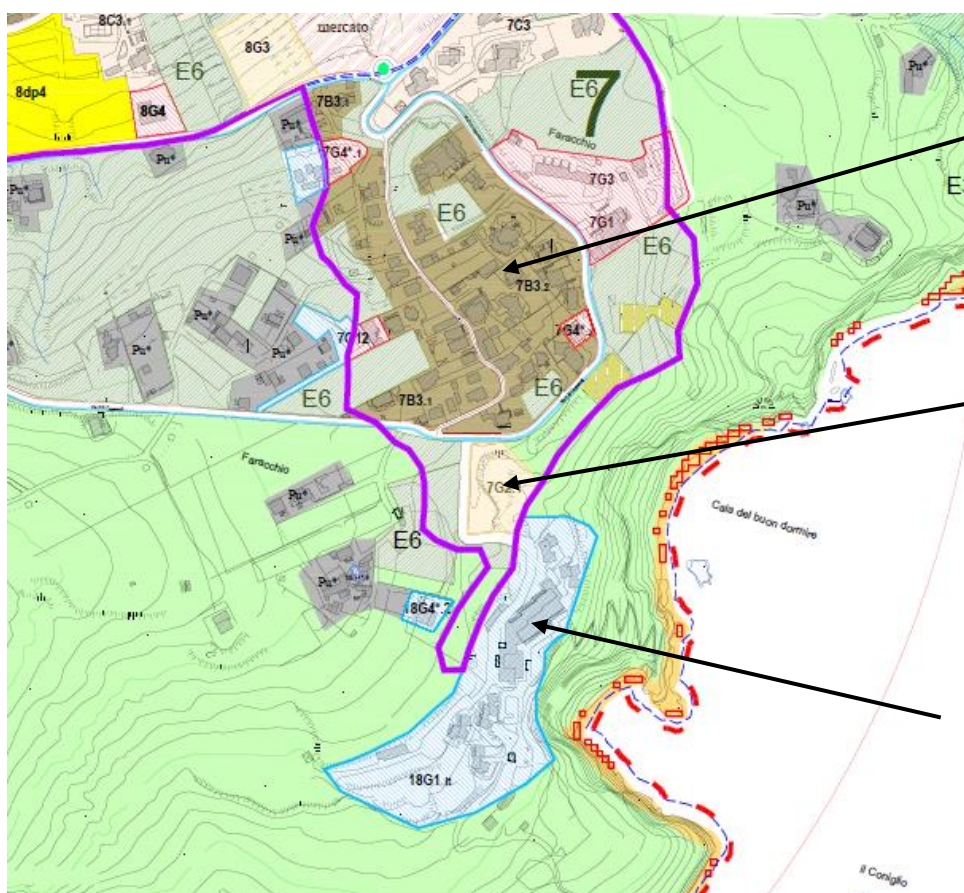
SCHEDA N. 237

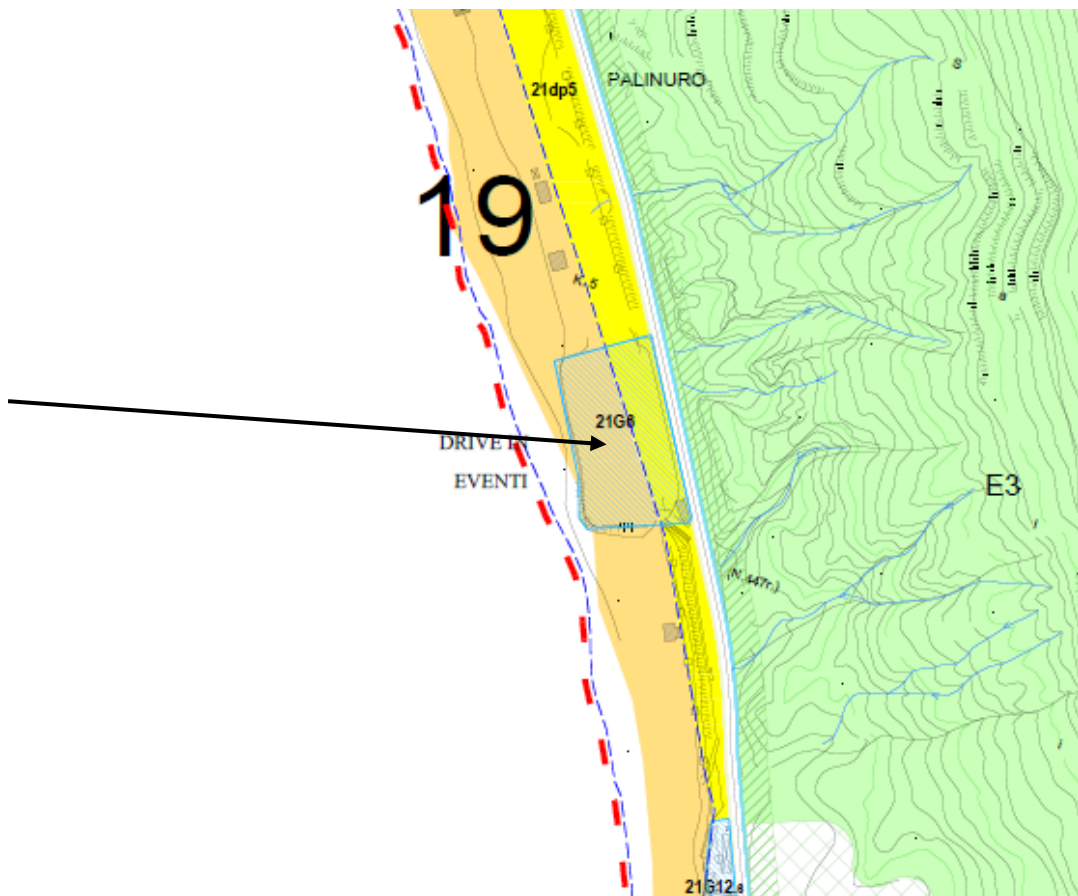
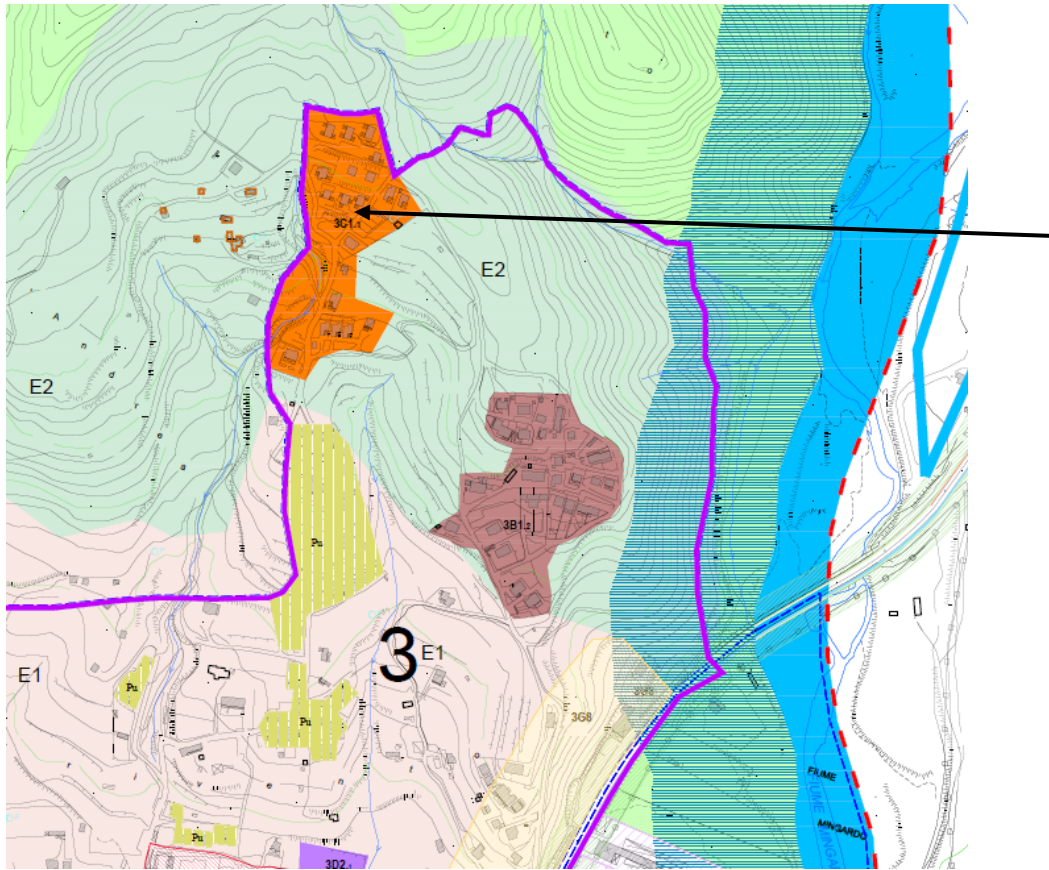
Osservazione N. 237

Ricorrente Italia Nostra prot. N. 5432/2026 del 27-03-2026

Delega: Teresa Rotella

STRALCIO GRAFICO





SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

1 - A fronte di un valore dichiarato di 79 nuovi alloggi in Zona B e 11 nuovi alloggi in Zona C (previsti, sebbene il Comune durante l'inverno vede poche unità di residenti) in realtà, conteggiando tutte le maggiorazioni concesse ai singoli lotti, viene quantificato un maggior volume edificativo di oltre 85.000 mc nelle sole Zone B del PUC (B1, B2, B3 e B4) che sono equivalenti ad oltre 1.150 posti letto, equivalenti anche ad oltre 2.125 posti letto turistici e comunque pari a quasi 400 nuove abitazioni equivalenti (e non 79 dichiarate).

Quanto sopra corrisponde ad eccessiva cementificazione in un Comune che dovrebbe incentivare la destagionalizzazione del turismo, la ristrutturazione dell'esistente ed il miglioramento estetico delle strutture, anziché puntare sui nuovi volumi edilizi.

Tali ampliamenti della Zona B sono spesso comprensivi anche dei numerosi fabbricati abusivi censiti dal Comune, come indicato nella tavola A21 del PUC, che gioverebbero di aumento degli indici edilizi di fabbricabilità, e di fatto verrebbero sanati e premiati anziché, ricondotti a volumetrie ammissibili con riduzioni, demolizioni e risanamenti ambientali che dovrebbero essere volta per volta concordati con la Soprintendenza ed il Parco ed avere una opportuna regolamentazione nelle NTA

2 - Non è ammissibile, oltre che immotivato, l'ampliamento della **Zona B3 dell'ambito 7** (località Faracchio in Palinuro) in quanto vincolata dal Piano Paesistico ricadente in zona C.I.R.A. sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrale e riqualificazione ambientale finalizzata al miglioramento dell'inserimento paesaggistico nel contesto e al mantenimento dell'attuale assetto paesaggistico e naturalistico dell'insieme.

E' immotivata la creazione della **Zona C1 dell'ambito 3** (località Mingardo) consistente in una nuova lottizzazione con nuove costruzioni in una zona alto-collinare, agricola e prospiciente aree di tutela integrale del Parco e soprattutto decentrata dal contesto urbano. Significherebbe una chiara lottizzazione per la realizzazione di ulteriori case -vacanze.

E' immotivata, **oltre che vietata, la previsione del nuovo insediamento alberghiero in ambito 7 (7G2.1)** che sorge in zona vincolata paesaggisticamente, affacciata sulla Cala del Buon Dormire, limitrofa alla zona A1 del Parco Nazionale CVDA ("riserva integrale"), ove è prescritta la tutela di conservazione integrale (C.I.). Si osserva inoltre il fatto che l'appartenenza dell'area G2 in questione alla zona D del Parco Nazionale CVDA (zona dove è ammessa la trasformabilità dei PUC), non assicura la legittimità della previsione edilizia. Infatti la norma d'attuazione del Parco afferma che in fascia costiera le zone D devono mirare al *"recupero e al mantenimento delle componenti naturali, ... senza sostanziale aumento dei carichi urbanistici."* Il contrario quindi di quanto previsto nel PUC!

3 - Il complesso alberghiero indicato con la sigla 18.G.1 oltre ad essere ubicato in area altamente vincolata, risulta molto impattante dal punto di vista paesaggistico, soprattutto se visto dal fronte mare, in quanto la presenza degli edifici confliggono con la natura selvaggia del paesaggio del Capo Palinuro. A parere di Italia Nostra il PUC deve individuare obiettivi di risanamento paesaggistico, riduzione delle volumetrie esistenti (non certo aumento) e quindi di mitigazione dell'impatto del complesso edificato e dei muri, in particolare visti dal mare.

4 - Con la pianificazione elaborata gli innumerevoli abusi edilizi sono trasformati in zone del PUC con indici edilizi. Questo si denota soprattutto negli elaborati B5 e B6. Di fatto avviene un condono edilizio e nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PUC non appare nessuna norma alla regolarizzazione di tali manufatti abusivi.

5 - L'area su cui sorge l'attuale campo fu sottratta alla spiaggia sabbiosa delle Saline quando fu costruito il campo di calcio. Tuttavia la spiaggia in quanto tale ha per natura un equilibrio dinamico

e pertanto il rilevato che fu costruito per il campo di calcio deve tornare ad essere spiaggia naturale per ripristinare un naturale equilibrio della costa oltre che ricostruire il paesaggio originario.

6 - Progetto via Indipendenza – Relazione B 22

RICHIESTA:

1 - Complessivo ridimensionamento dei nuovi volumi edificativi previsti nelle Zone B, Zone C e Zone G del PUC, spesso comprendenti edificazioni abusive (cfr. Elaborato A21). Non è ammissibile, né giustificato dalle previsioni demografiche, un tale aumento di cubature nell'obiettivo dichiarato e condiviso di minimo consumo del suolo e rigenerazione urbana. Inoltre i volumi abusivi non possono essere semplicemente integrati nelle previsioni del PUC senza una regolazione ad hoc che deve considerare ridimensionamenti di volumi realizzati, demolizioni, riqualificazioni della tipologia costruttiva e dei materiali impiegati. Le trasformazioni devono essere preliminarmente concordate con Soprintendenza e con Parco che, a parere di Italia Nostra, dovrebbero condividere gli Elaborati finali del PUC proprio per la elevata quantità di abusi edilizi contenuti sul territorio.

2 - Eliminazione delle previste espansioni nella Zona B3 dell'ambito 7 (località Faracchio in Palinuro) in quanto vincolata dal Piano Paesistico.

Eliminazione delle previste espansioni nella Zona C1 dell'ambito 3 (località Mingardo) in quanto zona agricola e decentrata rispetto al sistema urbano.

Eliminazione del nuovo comprensorio alberghiero Zona G2 nell'ambito 7 (7G2.1) in quanto vincolata dal Piano Paesistico (Zona di Conservazione Integrale), affacciata su Cala del Buon Dormire.

3 - Il complesso alberghiero G1 nell'Ambito 18 (in località Cala del Buon Dormire) è definito come *complesso alberghiero esistente* (18.G1.1), con indice fondiario $I_f=0,89$. Inoltre lo stesso complesso, posizionato in area altamente vincolata (Zona A1 "riserva integrale" del Parco, nonché Zona di Conservazione Integrale del Piano Paesistico) è compreso integralmente nella tavola degli insediamenti abusivi (elaborato A21). Nelle Norme Tecniche d'Attuazione (Elaborato B24) non risulta nessun richiamo di questo insediamento in norme particolari per il recupero del bene, con eventuali modifiche per l'inserimento paesaggistico. Anzi le Norme del PUC affermano, nel caso dei complessi alberghieri esistenti (art. 134), che *"Qualora l'if riscontrato sia inferiore al valore di 2,5 mc/mq (che è il caso in esame: 0,89) sono ammesse edificazioni aggiuntive o ristrutturazioni edilizie nel limite dell'indice di fabbricabilità fondiaria complessivo di 2,5 mc/mq"*.

Va anche rappresentato che il complesso 18.G1.1 è funzionale all'accesso pedonale alla sottostante Cala del Buondormire, oggi, parzialmente chiusa per instabilità della roccia, non è di fatto raggiungibile.

Si chiede di inserire il complesso 18.G1.1 nelle NTA con norme chiare che abbiano la finalità di recupero dell'edificazione esistente, di mitigazione paesaggistica, di definizione di una volumetria ammissibile (possibilmente ridotta per mitigare l'impatto esistente), ed infine sia previsto l'accesso alla spiaggia consentito al pubblico (una volta messa in sicurezza la costa).

4 - Moltissime aree contenenti **abusì edilizi**, rilevabili nell'Elaborato A21, sono poi ricomprese nelle tavole della pianificazione, in particolare negli elaborati B5 e B6. Alcune di queste aree sono anche posizionate fuori dalla zona D del Parco Nazionale CVDA.

Nel PUC devono evincersi le regole per la eventuale accettazione degli abusi edilizi con le dovute limitazioni, variazioni, mitigazioni ed anche demolizioni necessarie. Regole condivise con

Soprintendenza e Parco.

Si segnala, e si chiede di porre particolare attenzione, agli edifici abusivi ubicati fuori dalle zone D del Parco.

5 - L'attuale campo di calcio di Palinuro occupa un tratto di spiaggia in località Saline. Il PUC prevede la delocalizzazione del campo di calcio in altro luogo del Comune e destina quest'area a G6 "Zona Parchi a tema ludico – didattici, campeggi, parchi multimediali" (21 G6).

Si propone di eliminare la Zona 21 G6 e rinaturalizzare la spiaggia delle Saline nel tratto ora occupato dal campo di calcio.

6 - Il progetto di riqualificazione di via Indipendenza (zona centrale di Palinuro) interessa le lavorazioni da effettuare per rendere gradevole da un punto di vista estetico e funzionale il passeggio e lo shopping.

Si propone pertanto di inserire anche una descrizione delle finiture edilizie tradizionali da incentivare (murature, intonaci, tetti, ...) e di quelle da eliminare o mitigare (quali solai o pilastri a vista, finestre con tapparelle, ecc. per rendere il luogo simile all'architettura originaria.

Si propone l'inserimento anche alberature, come ad es. tigli, da piantumare ove possibile lungo la passeggiata per creare zone d'ombra nei caldi pomeriggi estivi.

PARERE: accoglibile parzialmente

1. Preliminarmente va precisato che ai sensi del D.M. 02.04.1968 le zone B e C di completamento sono zone residenziali, quindi rapportabili ad alloggi, non a posti letto. Le numerose tabelle a corredo del PUC e, in particolare l'elaborato B13 mostrano inequivocabilmente la correttezza della procedura adottata. Trattasi, come ben noto, di zone di completamento, che ove abbiano le caratteristiche della zona B (art.2 citato decreto) tali sono classificate, se, invece, trattasi di zone di completamento con indici e rapporti di copertura inferiori a quelle del decreto sono state classificate C di completamento. Con riferimento all'elaborato B13 si legge lo stato di fatto: St, sup. cop., rapp. cop., volume, residenziale, non residenziale, it riscontrato. In funzione delle aree libere all'interno delle zone B e C di completamento si valuta l'area libera per potenziali nuovi alloggi da realizzare applicando if di zona. Non si comprende con quale metodo siano stati indicati 85.000 mc in luogo dei 31.000 dimostrati analiticamente che corrispondono ai 79 alloggi potenziali (in quanto sono prescritti obblighi da osservare in sede di progettazione: lotto minimo, distanze dai fabbricati e dai confini). Analogo ragionamento va fatto per le zone C di completamento ove sono realizzabili 11 potenziali nuovi alloggi per un volume pari a 4.400 mc. Tali potenziali alloggi hanno una cubatura di 400 mc come indicato dal PTCP. Trattasi quindi di alloggi residenziali e non di posti letto come indicato nella osservazione. In pratica si tratta di numero di nuovi alloggi potenziali dimostrati analiticamente e non "dichiarati" come si legge nella osservazione. Si rappresenta, inoltre, che i 79 + 11 nuovi potenziali alloggi corrisponde al numero di alloggi consentito dalla Provincia: 110 – 20 (realizzati in un determinato arco temporale). Vedasi anche Relazione pag. 230. In quanto alla presenza di edifici abusivi nell'ambito delle zone B e C di completamento è ben noto che il PUC non costituisce sanatoria in quanto trattasi di procedure diverse regolati da rispettive specifiche leggi.

2. Per le zone 7B3 valgono le considerazioni di cui al punto 1; è una zona di completamento e, come tale va trattata. Emerge poi una superficiale lettura del PUC da parte del ricorrente nel caso della zona 3C1 in quanto il PUC non prevede lottizzazioni ma solo completamenti e, come riportato al punto 1, trattasi di C di completamento in quanto non presenti le caratteristiche di cui all'art. 2 del decreto 1444/1968. Per quanto attiene alla zona 7G2, tale previsione è correlata ad un possibile utilizzo delle

acque termali presenti nel contesto anche se, data l'importanza del sito da un punto di vista ambientale, l'eventuale progetto dovrà essere attentamente valutato per qualità architettonica.

3. Per quanto riguarda il complesso alberghiero 18G1.1 situato fuori della zona D del Parco, ai sensi dell'art. 148 delle NTA: *“a destinazione specifica (G) localizzati fuori dalla zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione per creare spazi liberi con relativi interventi di sistemazione.”* Pertanto non sussiste il “pericolo” che possa essere ampliato con l'applicazione di $I_f = 2,5$ mc/mq. Si ritiene che per il citato complesso possa applicarsi la norma di cui all'art. 73 di “ristrutturazione edilizia di riconfigurazione” *Detto intervento, oltre alla trasformazione strutturale, comporta un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto ambientale:...*”. Si ritiene, inoltre, come chiesto nell'osservazione che sia previsto l'accesso alla spiaggia consentito al pubblico (una volta messa in sicurezza la costa).

4. Per quanto concerne l'edilizia abusiva si è già detto che il PUC non costituisce sanatoria, quindi il Comune, l'ente Parco e la Soprintendenza potranno valutare opportunamente, caso per caso, secondo le proprie regole e procedure. Per quanto attiene edifici abusivi fuori della zona D del Parco risulta dirimente l'art. 148 della NTA.

5. Per quanto attiene all'area occupata dal campo di calcio si ritiene che la proposta della ricorrente possa essere accolta di eliminare la Zona 21 G6 e rinaturalizzare la spiaggia delle Saline.

6. Per quanto attiene al progetto di riqualificazione di Via Indipendenza si ritiene che ogni intervento sia subordinato alla produzione di apposito PUA con eliminazione delle superfetazioni e nel rispetto delle norme di cui all'art. 73 per quanto concerne la “ristrutturazione edilizia di riconfigurazione”, nonché quanto contenuto nel RUEC per interventi di riqualificazione. Si concorda con l'implementazione del verde urbano.