

COMUNE DI CENTOLA

(PROVINCIA DI SALERNO)

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E  
STRAORDINARIA, RESTAURO, CONSOLIDAMENTO E  
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
DELL'UNITA' SITA IN VIA BELVEDERE SNC

ART 6 BIS LEGGE REGIONALE 1/2011

**RELAZIONE TECNICA**

UBICAZIONE		COMMITTENTE
Palinuro di Centola (Loc. Belvedere)		ROSALBA DE SIMONE _____
SCALA	DATA APRILE 2021	IL TECNICO  _____
	TAVOLA N. 1	

## **RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA DELLE OPERE**

Su incarico della Sig.ra Rosalba De Simone, il sottoscritto Arch. Michele Piccolo codice fiscale PCCMHL72H0G190L con studio tecnico in Somma Vesuviana in Via Bosco n. 4 (NA), iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Napoli al n. 8671, regolarmente abilitato all'esercizio della professione, presa attenta visione dei luoghi interessati ai lavori, esperiti i necessari accertamenti e valutate le opere che la proprietaria intende eseguire.

### **DICHIARA E ASSEVERA**

#### **NORME GENERALI DELLA ZONA OGGETTO DI INTERVENTO E DESCRIZIONE STATO ATTUALE**

L'intervento riguarda lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, consolidamento e riqualificazione energetica di un fabbricato sito in Palinuro alla località denominata "Belvedere" ed in mappa individuato, ivi compreso la relativa area pertinenziale, al F. 48 P/lla 26 e P/lle 1 e 698 (già 337).

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente agli anni '50;

in parte risultava adibito a deposito di materiali ed attrezzi agricoli ed in parte quale alloggio del colono in quanto detto fabbricato era a servizio di un più vasto appezzamento di terreno di proprietà dei Sig.ri Rinaldi quali originari proprietari del bene immobile.

L'area ove insiste il fabbricato oggetto d'intervento sotto il profilo Urbanistico-Territoriale ricade:

- in zona B1 del del Parco Nazionale Cilento e Vallo di Diano;
- In zona C.I. del P.T.P. costiero;
- in zona E6 del vigente P.R.G. del Comune di Centola;
- in area sottoposta al vincolo idrogeologico di cui alla L. R. 11/'96 ;
- in area esterna alla delimitazione dei centri abitati approvata con delibera di G.M. N° 177 del 14-11-2001;
- in area non sottoposta a rischio idrogeologico del piano stralcio dell'Autorità di Bacino Sx Sele;
- In area a rischio sismico s=3.

Il fabbricato si articola su un unico livello fuori terra e presenta una superficie coperta di mq 115,00 circa;

le strutture portanti (fondazioni e muri in elevazione) sono in muratura in pietra arenaria mentre la copertura, che funge anche da solaio, è a due falde sfalsate in legno e tegole .

L'altezza al colmo max fuori terra è pari a mt 5,40 circa.

Il fabbricato negli anni scorsi è stato già oggetto di un intervento di carattere manutentivo che ha riguardato sostanzialmente il solo rifacimento del tetto di copertura mentre allo stato attuale risulta sprovvisto delle finiture interne e di impiantistica desueta con la sola presenza di un vecchio camino.

Allo stato attuale, pertanto, l'immobile nella sua interezza si presenta in stato di obsolescenza ed abbisognevole di urgenti ed indispensabili interventi manutentivi sia alle parti strutturali che alle finiture interne ed esterne al fine di renderlo agibile.

L'area esterna, di stretta pertinenza del fabbricato, si presenta anch'essa in stato di abbandono e poco curata dove su parte di essa è stato accumulato del terreno di riporto proveniente dalle operazioni dei movimenti di terra dovuti alla realizzazione della limitrofa Strada Regionale ex 447 P avvenuta verso gli inizi degli anni '70;

su detta area pertinenziale non insistono alberature né macchia mediterranea bensì è ricoperta soltanto da erbacce.

L'accesso al fabbricato ed al lotto di terreno interessato avviene attraverso una stradina sterrata ubicata sul lato Nord del fabbricato fondo che si diparte dall'antistante Strada Provinciale (già strada Regionale 447).

## **INTERVENTI DI PROGETTO**

Gli interventi previsti, come innanzi detto, riguarderanno sia parte delle strutture che delle finiture del fabbricato nonché la sistemazione dell'area strettamente pertinenziale dell'edificio.

Più in dettaglio :

### **a- Per le opere di carattere strutturale si prevedono i seguenti interventi:**

- Scavo a sezione ristretta di sottofondazione e realizzazione di un cordolo perimetrale di sottofondazione con struttura in cls armato;
- risanamento delle murature in pietra con puntuali interventi di cucì e scuci sulle parti di maggior degrado strutturale;
- rifacimento dell'isolamento termico del tetto e delle conseguenti opere di lattoneria;
- realizzazione di un massetto isolante al livello di calpestio al Piano terra mediante la posa in opera di "iglou" dello spessore di cm 15/25 con sovrastante maglia a rete elettrosaldata in acciaio  $\phi$  8 nelle due direzioni il tutto sia al fine di irrigidire il piano fondale che di fronteggiare il fenomeno dell'umidità di risalita;
- realizzazione delle "piattabande" in cls in corrispondenza delle varie aperture sulla muratura esistente;

a tal proposito si fa comunque presente che sulla facciata nord, il manufatto è dotato di due bucature (come si evince dal rilievo fotografico a corredo) di cui quella più ad ovest risulta essere stata murata temporaneamente per motivi di sicurezza in quanto in passato come ci è stato riferito persone, senza fissa dimora, si rifugiavano abusivamente all'interno.

### **b- Per le opere di efficientamento termico si prevedono le seguenti opere:**

- realizzazione di un "cappotto termico" che verrà eseguito nella parte interna delle pareti perimetrali del fabbricato;
- rifacimento dell'impianto di riscaldamento conservando anche l'attuale fonte di calore (camino) e posa in opera di pompe di calore ad inverter;
- rifacimento degli attuali infissi esterni e realizzazione di nuovi infissi in legno a taglio termico di adeguata trasmittanza;
- realizzazione di schermature solari sui vari ambienti.

### **c- Per le opere di livello di finiture sono, invece, previsti le seguenti opere ed interventi:**

- realizzazione di nuovi tramezzi interni con forati da cm 8/13;
- realizzazione di intonaci interni su alcune pareti

- posa in opera di una nuova pavimentazione e dei rivestimenti;
- posa in opera degli igienici e delle porte interne;
- realizzazione degli impianti idrici ed elettrici;
- tinteggiati degli interni.

**d- Per le opere esterne sono previsti i seguenti interventi**

- realizzazione della recinzione lungo il perimetro dell'area pertinenziale; tale intervento risulta necessario per evitare intrusioni nella proprietà facendo presente che detta recinzione verrà eseguita con muretti in pietra sul lato strada e con pali di castagno e rete nei restanti lati;
- rimozione di parte del terreno di riporto ubicato sui lati Sud ed Est del fabbricato, al fine di garantire condizioni di salubrità del manufatto, e contestuale sistemazione a terrazzamento, contenuto con tecniche di ingegneria naturalistica mediante l'utilizzo di pali in legno e pietrame a secco, della parte rimanente.

Il dislivello naturale tra la parte antistante il fabbricato (ad ovest) e la parte più a monte sarà compensata con il terreno di riporto rimosso.

Inoltre:

- Sarà pavimentata, sempre in pietra, la modesta porzione perimetrale al manufatto onde evitare infiltrazioni di acqua piovana nei pressi delle murature esterne soggette all'umidità di risalita;

**Si ribadisce, pertanto, che con i suddetti non verrà assolutamente modificato il preesistente andamento del terreno ma verrà soltanto rimosso il terreno di riporto depositato in adiacenza al fabbricato all'epoca della realizzazione della Strada Regionale.**

Infine molta attenzione, sarà data alla canalizzazione delle acque meteoriche, le quali saranno immesse nella vicina cunetta per poi proseguire nel vicino canale esistente.

Per ulteriori delucidazioni di quanto innanzi illustrato si rimanda ai grafici di progetto, alla documentazione fotografica ed alla relazione paesaggistica che contiene una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi e quella di progetto, resa mediante modellazione realistica ed ottenuta con rendering computerizzato;

dalla loro visione e dal confronto dello stato dei luoghi ante e post-operam si può notare che l'intervento non comporta alcuna modifica essenziale dello stato dei luoghi ed è rispettoso dell'ambiente circostante e non interferisce con lo stesso.

## **FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO**

L'intervento rientra tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, consolidamento e riqualificazione energetica per la ristrutturazione dell'unità edilizia, in quanto la vetustà dell'immobile ha generato una situazione che necessita di riqualificazione strutturale ed ambientale.

Il recupero dell'immobile, rientra nelle opere di cui all'Art.11 (Zona C.I.) del vigente del P.T.P. , in quanto attiene un intervento volto alla manutenzione e valorizzazione mediante restauro e risanamento conservativo dell'architettura tradizionale esistente;

infatti si è in presenza di un organismo edilizio esistente, ed il suo recupero esige semplicemente un manufatto che "rivesta un impianto tipologico individuabile ed architettonicamente individuabile ed architettonicamente qualificato".

Inoltre il P.T.P Cilento Costiero, introduce una disciplina speciale, a tutela dei beni paesistici, per accesso alle categorie di recupero, e quindi ne consegue che sono idonei e sufficienti due tratti distintivi minimi:

- un impianto tipologico individuabile;
- una qualificazione architettonica.

Pertanto, coerentemente con le prescrizioni vincolanti del P.T.P. non occorre un organismo edilizio compiuto in ogni sua parte, ma è sufficiente un impianto tipologicamente individuabile ed architettonicamente qualificato, che consenta di ricostruire la esatta configurazione plano-volumetrica, da recupero (numero dei piani, altezza intermedia, altezza al colmo, sagoma di impronta, forma e disegno architettonico, etc.), indipendentemente dallo stato di conservazione del bene.

In definitiva con l'intervento di cui all'allegata progettazione si precisa che non si avrà nessun incremento dell'attuale superficie coperta né dei volumi esistenti bensì il solo recupero di un patrimonio edilizio esistente con la sola modifica della destinazione d'uso del fabbricato avvalendosi dell'art.6 bis della L.R. 1/2011.

Ora, l'immobile di progetto, come emerge dal corredo fotografico non è un rudere (non recuperabile) presentando ben oltre i tratti minimi essenziali, per essere recuperato secondo la speciale disciplina di settore.

A lavori ultimati, pertanto, l'immobile:

- conserverà gli elementi strutturali, che ne connotano le originarie dimensioni (plano-volumetriche);
- verrà conservata l'attuale altezza al colmo e quella intermedia;
- resterà inalterato il numero dei piani (uno).

Centola, 05/04/2021

IL TECNICO