



**LAVORI DI ADEGUAMENTO
STATICO E FUNZIONALE
DEL FABBRICATO PARROCCHIALE
S.S. COSMA E DAMIANO
PIAZZA S. COSMA 84010 - RAVELLO (SA)**

**Relazione Tecnica
con allegati**

GIUGNO 2024

ARC.A. PROGETTI

VIA TRAGLIO 27 - RAVELLO (SA) - ITALY
arch.lelloccioffi@gmail.com

ARCH. RAFFAELE CIOFFI



Lavori di adeguamento statico e funzionale
del complesso immobiliare denominato "casa del Pellegrino"
ubicato in Ravello alla piazza S. Cosma 1 -
di proprietà della Parrocchia S. Pietro alla Costa ed in comodato
all'Arcidiocesi di Amalfi-Cava de Tirreni.

Relazione Tecnica

- DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare, situato nel Comune di Ravello (SA) alla piazza S. Cosma n. 1, si compone di un unico edificio di quattro livelli e da una piccola area recintata adibita a parcheggio privato. Il tutto riportato nel nuovo catasto edilizio urbano del comune di Ravello al foglio 8 particella 2677 (ex 435) subalterni da 1 ad 11.

Costruito agli inizi degli anni cinquanta del secolo scorso, grazie alla tenacia ed alla volontà di monsignore Pantaleone Amato, parroco della parrocchia di San Pietro alla Costa, su un terreno ricevuto in donazione il 26 agosto 1948, a seguito di:

- 1) autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Campania prot. N. 2142 del 6 maggio 1949, per la costruzione della "casa del pellegrino",
- 2) comunicazione di inizio lavori del 16 maggio 1949;
- 3) autorizzazione sindacale del 15 aprile 1992 (allegato 4), ratificata dal CO.RE.CO. di Salerno, per la modifica dei prospetti ed in particolare la costruzione ex novo di n. 4 balconi sulla facciata Sud;

-
- 4) esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria con D.I.A. del 25 agosto 2006;
 - 5) autocertificazione agibilità edilizia, ai sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., oggetto dei lavori di cui alla D.I.A.

- ASPETTO MORFOLOGICO, TIPOLOGICO, STRUTTURALE ED ARCHITETTONICO

Il bene in esame si compone di un unico corpo di fabbrica di quattro livelli a forma in pianta quasi rettangolare e da un'area accessoria adibita a parcheggio. Il prospetto ovest è contiguo alla piazza S. Cosma da cui prendono accesso il corpo scale/androne, l'unità a destinazione commerciale e l'area parcheggio delimitata da un muretto con sovrastante recinzione. Al piano seminterrato sono ubicati due appartamenti accessibili dal vano scale e da un'unità adibita a deposito accessibile direttamente dalla limitrofa scala pubblica. Al primo piano sono posizionati tre unità abitative, mentre al secondo piano è collocata la casa di accoglienza dedicata a mons. Pantaleone Amato. La scala condominiale collega i piani primo, secondo e terrazzo di copertura con l'androne e la piazza S. Cosma.

La struttura portante è in muratura di pietrame "a sacco" con cordoli perimetrali in c.c.a. e solai piani in c.c.a. e laterizio gettati in opera. Le bucatore dei prospetti sono proporzionate e sono protette da infissi in legno o alluminio.

Il bene in oggetto è posizionato in modo discreto rispetto all'incidenza dei raggi solari ovvero sud-est, ed è ben protetto dai venti freddi di nord/ovest dal costone roccioso di Villa Cimbrone. In generale il grado di temperatura è gradevole per gran parte dell'anno solare. Da molti punti del complesso immobiliare è possibile dominare otticamente tutto il golfo che va da Maiori ad Amalfi ed i boschi di macchia mediterranea delle montagne circostanti dal verde intenso.

Tuttavia il complesso immobiliare, realizzato agli inizi degli anni 50 del secolo scorso, nel corso della sua esistenza è stato oggetto della sola manutenzione ordinaria ad eccezione della casa di accoglienza, del corpo scale e dell'attività commerciale. Pertanto il grado di conservazione per i subalterni 1, 7, 10 e 11 è discreto, mentre per i restati subalterni è mediocre.

- **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Alla Luce di quanto innanzi descritto, La committenza ritiene indispensabile procedere all'esecuzioni di lavori mirati a ridare nuova linfa al fabbricato.

Il progetto prevede una diversa distribuzione dei volumi al secondo piano ed al piccolo appartamento al primo piano capaci di poter ospitare la locale stazione dei Carabinieri. In particolare si procederà all'esecuzione di alcuni lavori strutturali consistenti nella traslazione di vani porta e pareti non portanti; all'installazione di un servoscale al fine di facilitare l'accesso agli uffici del C.C. ai diversamente abili; alla verifica/rifacimento di tutti gli intonaci esterni; alla sostituzione delle soglie e degli infissi esistenti; al rifacimento del massetto isolante del terrazzo di copertura ed il successivo strato impermeabilizzante; alla verifica/integrazione/sostituzione degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento e condizionamento.

Pertanto i lavori di adeguamento statico e funzionale del complesso residenziale parrocchiale, consistono:

- 1) Demolizione parziale delle partiture interne, dei rivestimenti, dei pavimenti e degli intonaci;
- 2) Adeguamento statico del fabbricato come da autorizzazione sismica;
- 3) Nuova distribuzione interna delle superfici;
- 4) Rifacimento degli impianti idrico, elettrico e di condizionamento secondo le attuali normative;
- 5) Rifacimento/ampliamento montanti impianti sottotraccia;
- 6) Rifacimento degli intonaci esterni e delle pitturazioni;
- 7) Verifica/sostituzione opere in ferro;
- 8) Sostituzione degli infissi esterni ed interni;
- 9) Rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci e delle pitturazioni interne ed esterne di colore identico a quello esistente.

FATTIBILITA' URBANISTICA DEL PROGETTO

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, le opere da eseguire nel complesso parrocchiale, mediante le trasformazioni progettate, così come indicate negli elaborati grafici e meglio specificate nella relazione descrittiva sopra allegata, sono ammissibili in quanto rientrano nelle disposizioni:

- 1) zona Is 1 del P.U.C. del Comune di Ravello;
- 2) L'area di sedime del fabbricato è classificata dal Piano Stralcio del Bacino Idrografico del fiume Sele come R3 - rischio elevato e P3 – pericolosità moderata.
- 3) Il Parco Regionale "Monti Lattari" individua l'area in cui ricade l'immobile in "zona C- Area a Riserva Controllata".

Pertanto:

Il sottoscritto arch. Raffaele Cioffi, nato a Ravello (Sa) il 19 maggio 1966, con studio professionale in Ravello Iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, e Conservatori – sezione A - della Provincia di Salerno con il n° 2022, cod. fisc. CFF RFL 66E19H 198V, nella qualità di progettista dei lavori di manutenzione straordinaria, consolidamento statico ed adeguamento funzionale del complesso residenziale innanzi descritto,

visti i contenuti di cui all'art. 22-23 del D.P.R. 380/2001, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art. 21 della L. 241/90, di quelle previste dall'art. 29 comma 3 del D.P.R. 380/01, nonché delle prescrizioni stabilite dagli artt. 20 e 23 del D.L. n° 444/96, sotto la propria personale responsabilità redige la seguente relazione tecnica da presentarsi ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90 come modificata dall'art. 2 comma 10 della legge n. 357 del 24/12/93 e s.m.i.:

DICHIARA

Che le opere da eseguire al complesso parrocchiale denominato "casa del Pellegrino" ubicato in Ravello alla piazzetta S. Cosma n. 1, in comodato d'uso all'Arcidiocesi Amalfi – Cava de Tirreni, foglio 8 particella 2677 (ex 435) subalterni da 1 ad 11;

-
- a)** sono opere di manutenzione straordinaria e consolidamento statico, con ammodernamento delle componenti impiantistiche ai fini del miglioramento della fruibilità del sito;
 - b)** rientrano nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria così come definite dall'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/01 e sono ammissibili tramite S.C.I.A., in quanto avvengono nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art. 22 comma 1 - 2 del D.P.R. 380/01, e non comportano modifiche esterne;
 - c)** le opere non vengono eseguite contemporaneamente ad altre trasformazioni soggette a Permesso a costruire / SCIA direttamente connesse con l'intervento;
 - d)** non sono in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente, sono conformi al regolamento d'igiene vigente, rispettano le norme di sicurezza e igienico-sanitarie, non comportano aumento della consistenza dell'unità immobiliare esistente, non modificano la destinazione d'uso prevalente, il tutto così come risulta dall'asseverazione che è parte integrante e sostanziale della presente relazione;
 - e)** sono soggette al rilascio dell'autorizzazione sismica da parte del Genio Civile di Salerno;
 - f)** l'intervento non necessita del parere preventivo dei Vigili del Fuoco;
 - g)** non riguardano immobili vincolati monumentalmente e soggetti alle disposizioni di cui alla legge 42/2004.
 - h)** possono essere legittimamente eseguite nelle zone interessate all'intervento secondo le disposizioni del P.U.C. vigente del Comune di Ravello, del Piano Stralcio Autorità interregionale del bacino idrografico del fiume Sele e del Parco Monti Lattari.
 - i)** All'ultimazione delle stesse, la direzione lavori e/o altro tecnico incaricato emetterà il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Si allega:

- Corografia 1:2000;
- Planimetria generale 1:500;
- Planimetria Catastale – foglio 8, part. 2677 (ex 435);
- Estratto P.U.C. e relativa normativa;
- Stralcio Planimetrico del piano stralcio del Bacino Destra Sele;
- Stralcio planimetrico del "parco regionale monti lattari";
- Documentazione fotografica.

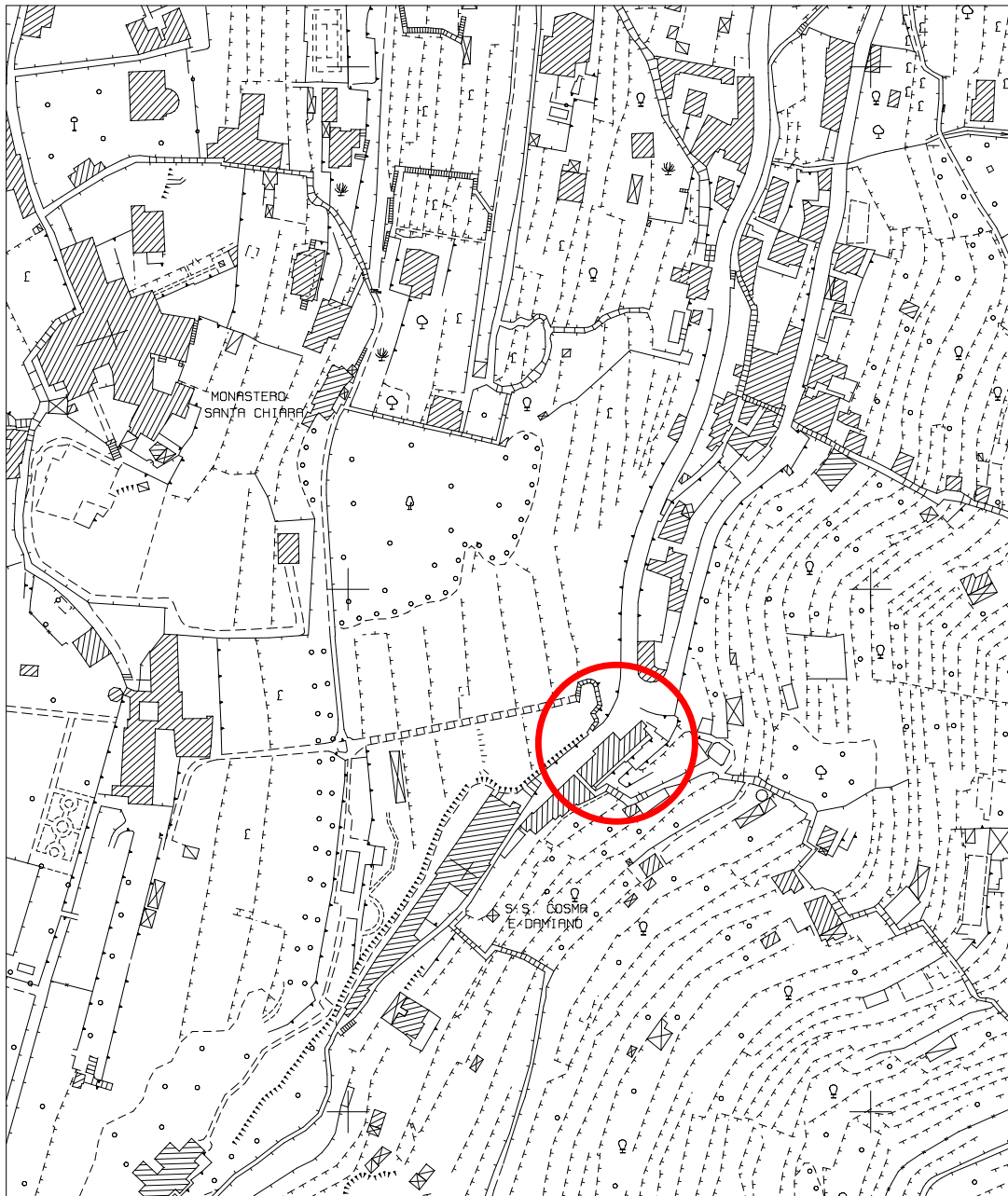
Ravello 04 luglio 2024

Il Tecnico

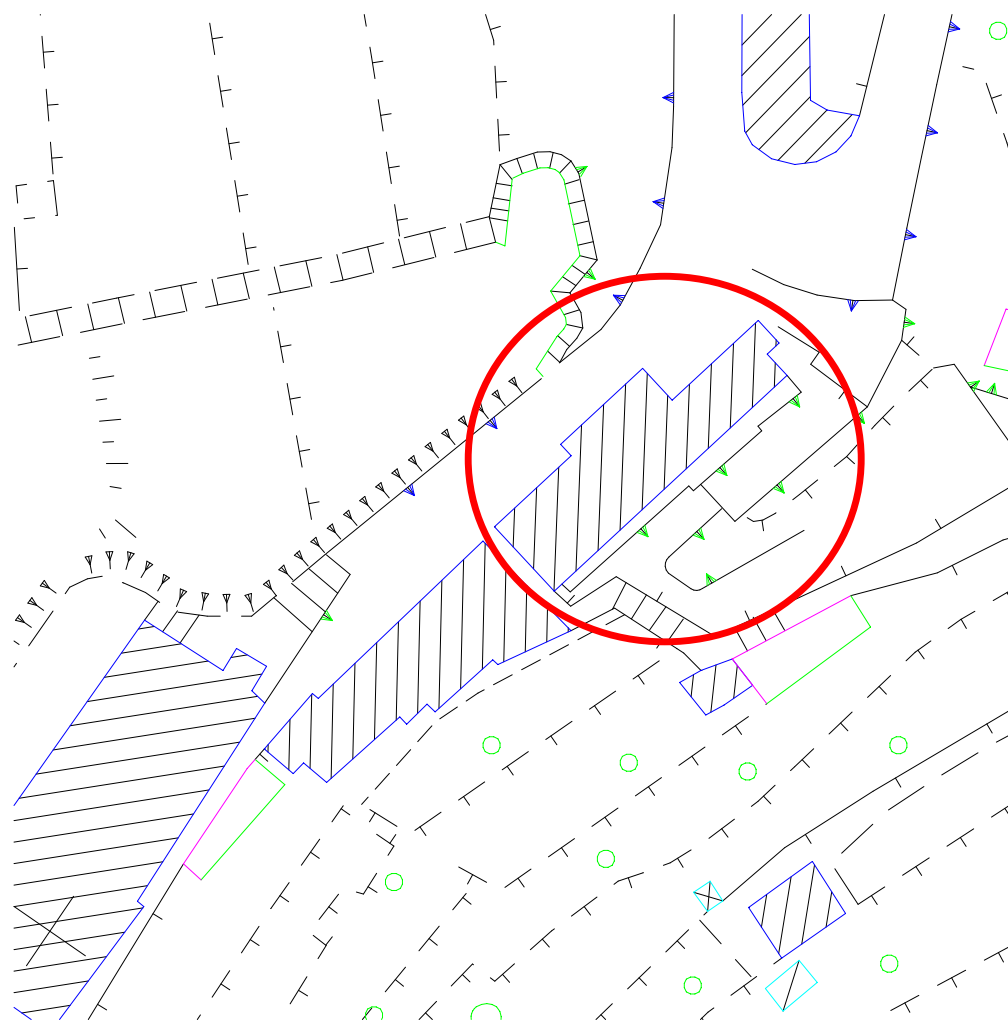
Arch. raffaele cioffi



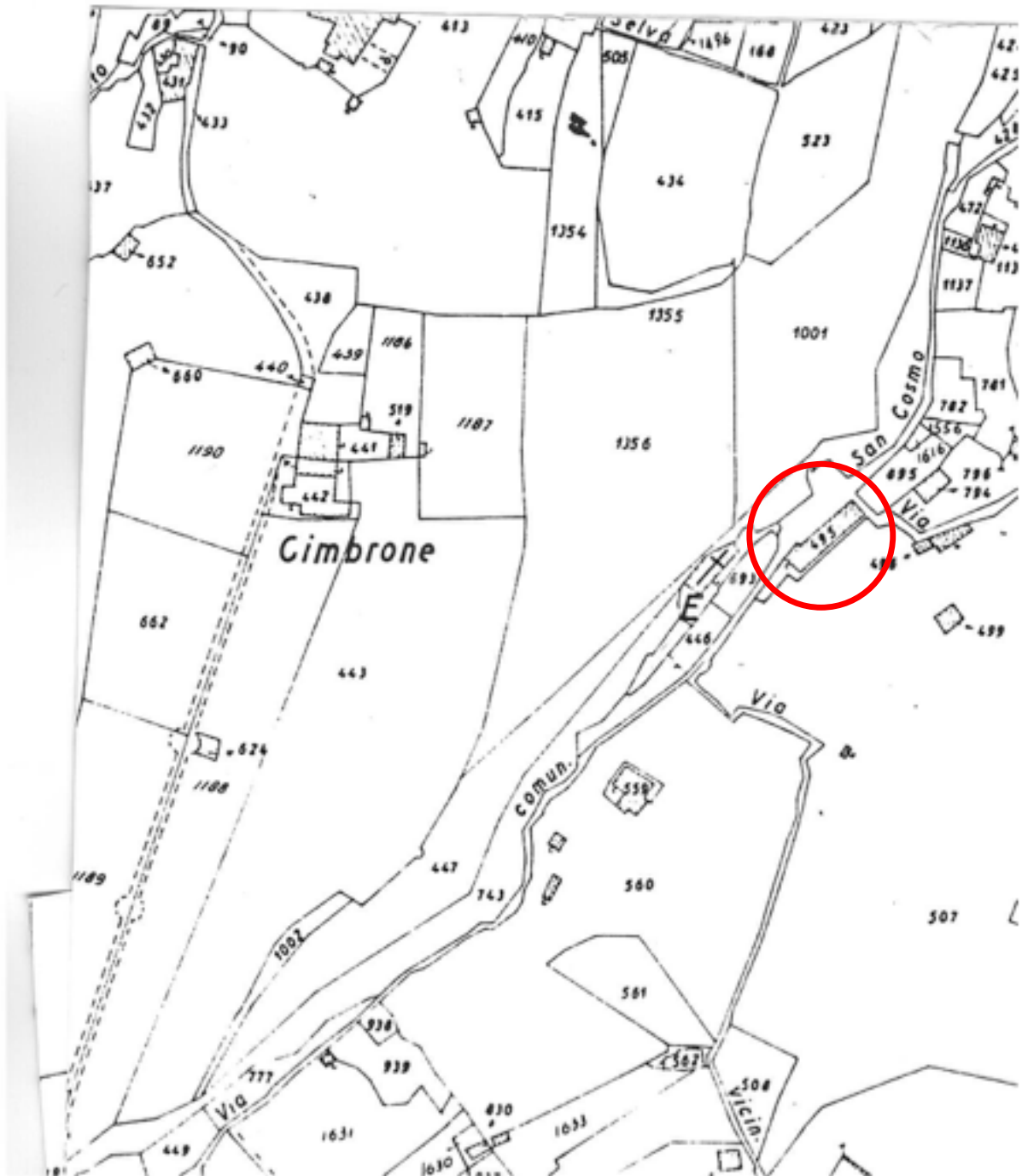
COROGRAFIA 1:2000



PLANIMETRIA GENERALE 1:500



ESTRATTO CATASTALE



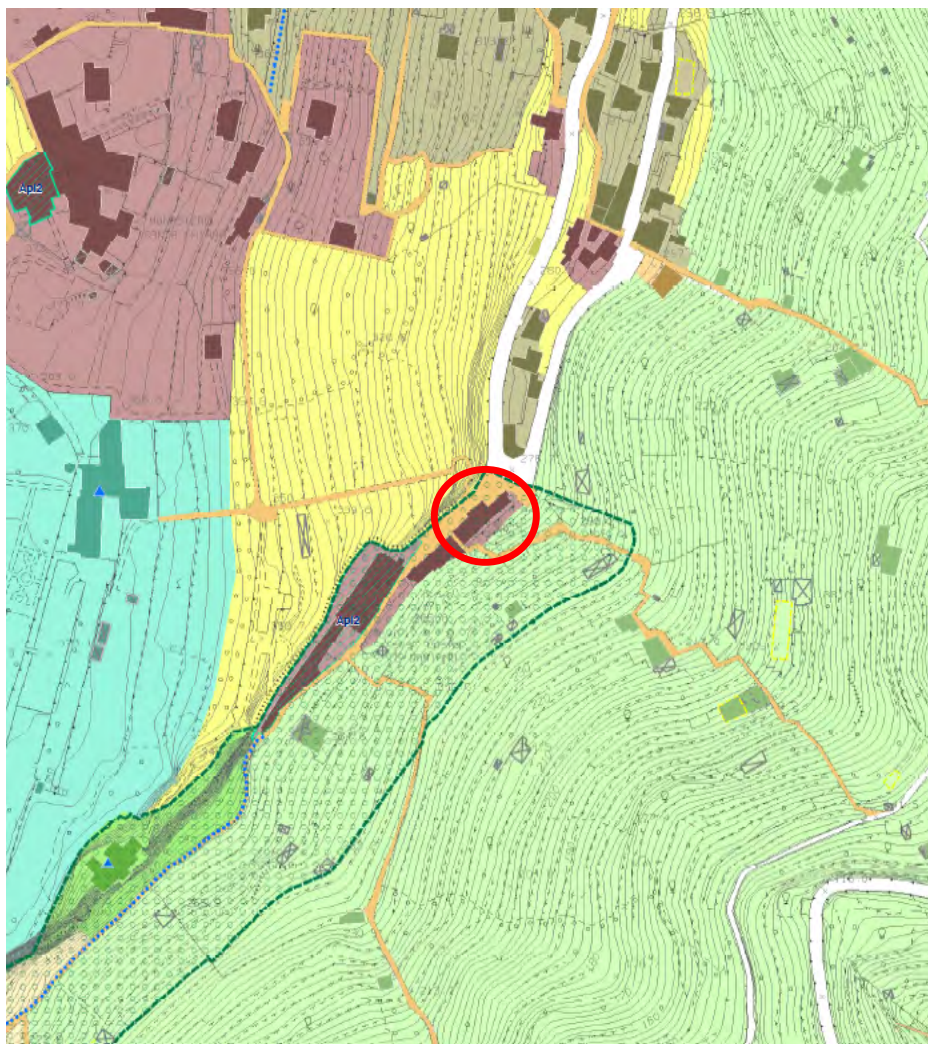
COMUNE DI RAVELLO - FOGLIO 8 – PARTICELLA 693

Ravello



Comune di Ravello
Sindaco
Avv. Salvatore Di Martino

Piano Urbanistico Comunale



Is1

3.1.1.B

Quadrante sud

Disposizioni programmatiche:
gli ambiti di trasformazione

scala 1:2.000

art. 27 Is1: tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 del P.U.T.

1. Oltre a quanto prescritto nel precedente art. 26, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme.

2. Il PUC si attua mediante PUA di iniziativa pubblica (piani particolareggiati - di restauro e risanamento conservativo - o piani di recupero), esteso all'intero ambito o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito. I PUA andranno elaborati nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui ai commi seguenti.

3. I PUA dovranno articolare gli interventi ammissibili rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio storico e storicizzato. Gli interventi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova edificazione, di demolizione senza ricostruzione (limitatamente alle superfetazioni) e adeguamento prospetti, di variazione di destinazione, di adeguamento funzionale, di attrezzatura del territorio, nonché quelli rivolti alla realizzazione degli interventi pertinenziali ritenuti compatibili con il contesto urbanistico e paesaggistico, e dovranno essere appunto articolati secondo "categorie normative" e "prescrizioni specifiche" relativamente alle seguenti entità:

- isolati;
- unità edilizie residenziali;
- unità edilizie non residenziali, ivi incluse quelle destinate o da destinare ad attrezzature;
- aree scoperte private;
- spazi pubblici.

4. Le "categorie normative" forniscono indicazioni e prescrizioni generali per gli interventi ammissibili, anche attraverso specificazioni delle norme di PUC, al fine di conferire un indirizzo unitario. Le "prescrizioni specifiche" individueranno - nell'ambito delle categorie normative - specifiche modalità d'intervento in coerenza coi caratteri tipologici originari e lo stato di conservazione di ciascuna entità.

5. Per la definizione dei PUA, in aggiunta e/o integrazione delle elaborazioni stabilite dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- analisi geologica, con particolare attenzione ai problemi di permeabilità delle aree scoperte, alla circolazione sotterranea delle acque, allo stato delle reti e dei sotto servizi;
- stratificazione storica del tessuto insediativo e definizione della sua articolazione sulla base delle caratteristiche tipologiche e morfologiche rilevabili (conformazione degli isolati, allineamenti delle cortine edilizie, ubicazione dei fronti principali e degli accessi, maglia viaria, rapporti tra edifici ed aree scoperte, rapporti tra spazi pubblici e spazi privati);
- classificazione dei tipi edilizi in relazione all'epoca di costruzione, alla articolazione planimetrica, all'altezza e al numero dei piani, alle modalità di aggregazione tra unità dello stesso tipo o di tipo diverso, alla composizione dei prospetti esterni e interni, alle aperture, a posizione, dimensione e forme dei collegamenti orizzontali e verticali e degli spazi aperti e di quelli scoperti (androni, atri, corti, cortili, porticati, orti, giardini, terrazzi, loggiati etc.);
- individuazione delle superfetazioni;
- valutazione delle condizioni statiche ed igienico-sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie;
- individuazione di visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

6. Sulla base ed in riferimento alle analisi indicate, i PUA preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili.

7. Nella predisposizione del PUA, specie in caso in cui lo stesso preveda interventi di nuova costruzione, ivi incluse le attrezzature pubbliche, fatte salve più restrittive previsioni impartite dal presente articolo o dalle presenti norme in relazione allo specifico ambito di intervento ovvero impartite da strumenti di pianificazione sovraordinati e/o settoriali, occorrerà specificare i parametri edificatori tenendo presente le previsioni di dimensionamento complessivo stabilite dal PUC ed attenendosi ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e ai rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, di cui al D.M. 1444/68, alle previsioni di cui all'Allegato alla L.R.14/82, per le parti ancora vigenti, ovvero alle previsioni di ogni altra disposizioni normative e/o regolamentare, anche settoriale, pertinente.

In ogni caso:

☒ per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq (3mc/mq in caso di edilizia residenziale);

☒ per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

☒ per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (senza considerare elementi straordinari quali torri, campanili, cupole, altri elementi puntuali di natura monumentale);

☒ per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

☒ per le nuove costruzioni che risultino ammissibili è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

8. I PUA, ad integrazione e/o specificazione della disciplina del RUEC, definiranno anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la manutenzione e la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione - con l'incremento delle aree alberate e a verde - degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il restauro degli arredi (fontane, panchine, paracarri etc.), l'unificazione tipologica e la riqualificazione delle recinzioni, il miglioramento della attrezzature d'uso (illuminazione, segnaletica, telefoni pubblici, cestini e raccoglitori rifiuti etc.) dei medesimi spazi, le modalità per la installazione, anche da parte dei privati, sulle facciate degli edifici o comunque in siti visibili dalle vie e strade pubbliche, di impianti tecnologici, tendaggi, tabelle, insegne, vetrine e supporti per l'esposizione di merci, ecc.

9. Le aree inedificate che i PUA non destineranno ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici restano vincolate alla inedificabilità, con conservazione e/o potenziamento degli impianti privati a verde. In particolare, per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti e il divieto di impermeabilizzare le aree stesse: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree alberate se la copertura di terreno al di sopra del solaio del parcheggio risulta di spessore inferiore a ml 1,0. Inoltre, le norme del PUA dovranno incentivare e, se del caso, prescrivere la rimozione degli elementi impermeabilizzanti.

10. Dalla data di entrata in vigore del presente PUC decadono di diritto le previsioni dei precedenti Piani di Recupero, ritenuto non adeguati al perseguimento degli obiettivi di conservazione, tutela, riqualificazione e valorizzazione in precedenza enunciati.

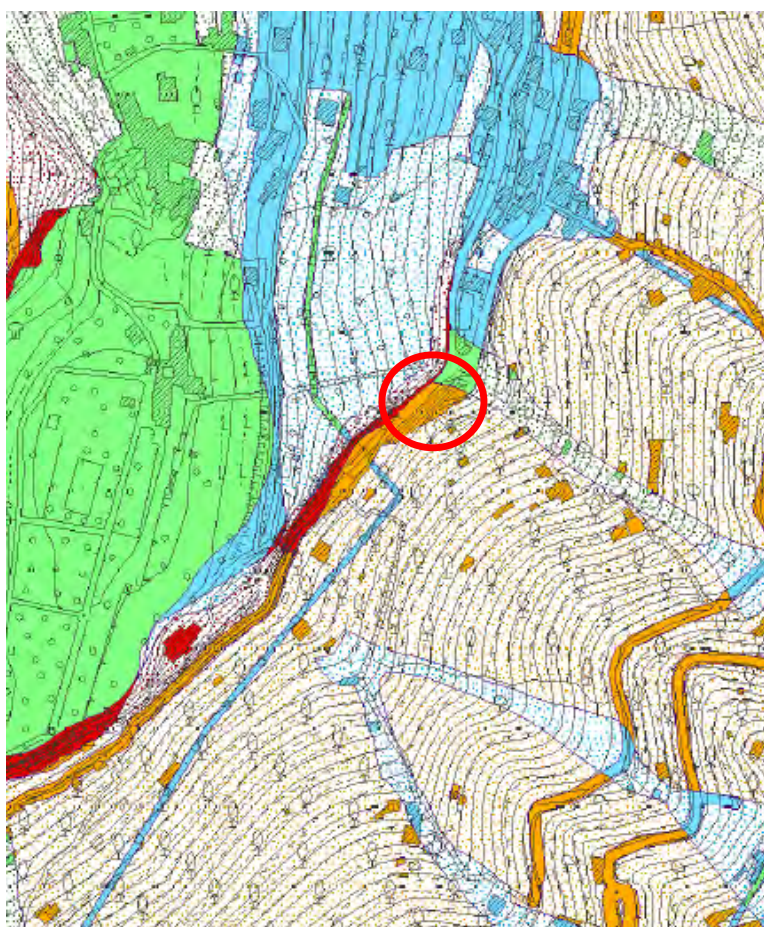
11. Nelle more della formazione dei PUA di cui al presente articolo sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo (per i quali il rispetto dei caratteri tipologici e morfologici, viene assicurato dalle presenti norme e dalla specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC) i cambi di destinazione d'uso, non connessi ad interventi comportanti modifiche dei prospetti, della sagoma, delle superfici e dei volumi, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme.

Ravello



Comune di Ravello
Sindaco
Avv. Salvatore Di Martino

Piano Urbanistico Comunale



R3 RISCHIO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale

1.1.5.b

Quadrante unico

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico:
Carta del Rischio da Frana

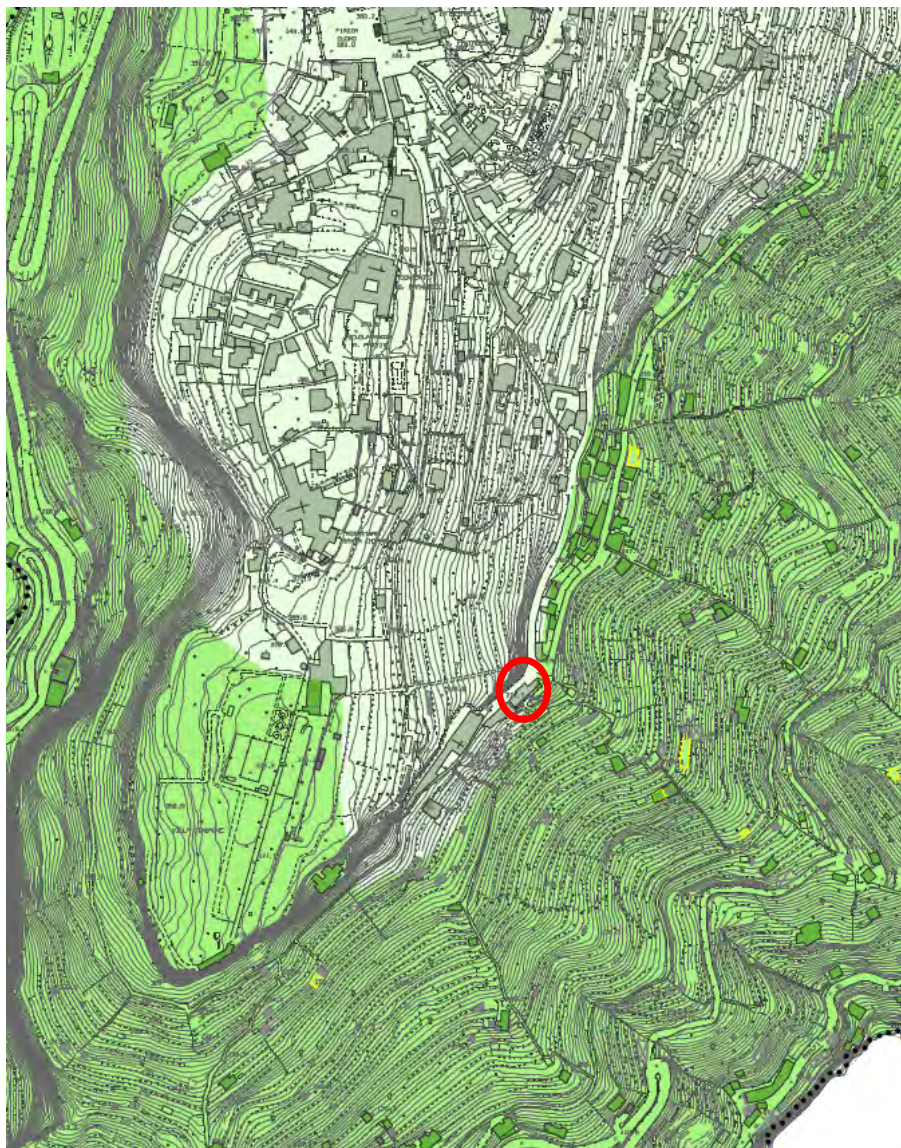
scala 1:5.000

Ravello



Comune di Ravello
Sindaco
Avv. Salvatore Di Martino

Piano Urbanistico Comunale



1.1.4

Quadrante unico

Misure di salvaguardia del
Parco Regionale dei Monti Lattari

scala 1:5.000

PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

