POSTA CERTIFICATA: All'attenzione del geom. Entrico Giuliano - Istanza di Valutazione di incidenza in ditta Capo Antonio e Sansivieri Angela

Mittente: arch.antonioeliasica@pec.it
Destinatari: protocollo@pec.comune.agropoli.sa.it
Inviato il: 25/05/2026 10.36.10
Posizione: Posta certificata2/Posta in ingresso

In allegato documentazione relativa all'istanza in oggetto.

Cordiali saluti

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===
Allegato A .pdf ( )
Diritti.pdf ( )
Istanza avvio valutazione di incidenza.pdf ( )
Elenco pareri.pdf ( )
Autorizzazione paesaggistica.pdf ( )
Relazione RUP.pdf ( )
LETTERA DI TRASMISSIONE + avvio procedimento.pdf ( )
Formulario standard.pdf ( )
anteprima_copia_3341437379097658115.pdf ( )
Studio valutazione di incidenza.pdf ( )
anteprima_copia_8886513684212871356.pdf ( )

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

ALLEGATO A
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO
(Art. 47 e 38 del DPR 28 dicembre 2000, n.445)

La Sottoscritta Di Giaimo Francesca nata a Salerno il 08.03.1980 residente a Castellabate codice fiscale/partita IVA DGMFNC80C48H703G/04266520650 iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Salerno al n. 709 in qualità di professionista incaricato per la seguente proposta Screening relativa al "*Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente alla Via Belvedere – in Agropoli (SA)*", in possesso di Laurea in Scienze e Tecnologie agrarie (v.o.), consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni non veritiere o di uso di atti falsi, come previsto dall'art. 76 del citato DPR 445/2000, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" sotto la propria responsabilità

DICHIARA

a seguito di incarico ricevuto dai Signori Sansivieri Angela nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I e dal Sig. Capo Antonio, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T., di aver redatto lo studio di incidenza relativo al P/P/P/I/A denominato ""*Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente alla Via Belvedere – in Agropoli (SA)*," e che sulla base della documentazione acquisita e delle proprie conoscenze tecniche e scientifiche maturate nell'ambito della propria attività, le informazioni e i dati contenuti nel format di screening di cui alla pratica indicata sono veritieri;

- di avere le competenze necessarie alla redazione degli studi di valutazione in quanto già membro di Commissioni di Valutazione Ambientale e in possesso di Laurea specifica alle materie attinenti alle stesse.

Luogo e data
Castellabate, 18.05.2026

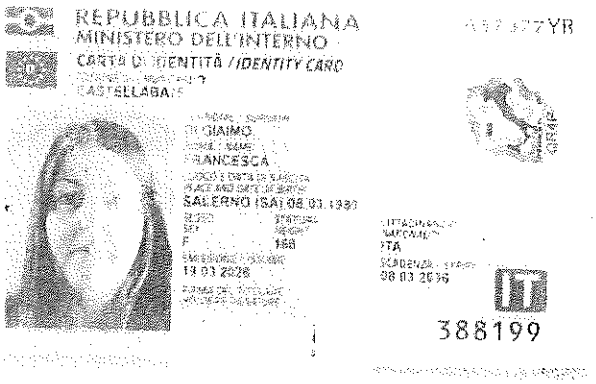
Firma del professionista

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI
Dott.ssa FRANCESCA DI GIAIMO N. 709 Albo
SALERNO

Protocollo n. 0017651 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
CASTELLABATE
DI GIAIMO
FRANCESCA
SALERNO (SA) 08.03.1980
F
ITA
19.03.2026
08.03.2036
388199

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

BCC Magna Grecia Società Cooperativa

Succursale di AGROPOLI VIA SAN PIO X, 30/32 AGROPOLI 84043 - SA

RelaxBanking

Bonifico

Dati della disposizione

Data spedizione	15/04/2026 18.19.19
Data ricezione banca	
Importo	250,00
Data esecuzione	
Richiesta urgente	No
Descrizione	Valutazione d'incidenza
Tipo di operazione	Bon. ordinario

Dati del beneficiario

	IT53F0706676020000000402995
Codice BIC	
Banca	
Denominazione	Tesoreria comune di Agropoli - Non Riconosciuto
Cod. Fisc./P.IVA	
Località	
CAP	
Indirizzo	
Codice paese	
Numero Carta Tasca	
Esito VOP	15/04/2026 18.18.51 - Non Riconosciuto

Dati relativi all'ordinante

Conto n.	07066 76020 000000419388
Cod. Fisc./P.IVA	CPANTN76S07A091T
Denominazione	CAPO ANTONIO, PRINCIPE MARIA
Indirizzo	
Località	
Codice paese	IT
Autorizzata da	
Spedita da	CAPO ANTONIO

Stato della disposizione

Esito	Spedita
Data esecuzione	15/04/2026
Data contabile	
Data esecuzione banca	
Data addebito	
Num. operazione	

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di incidenza appropriata

Al Comune di Agropoli
Commissione Valutazione di Incidenza Ambientale

I richiedenti Sansivieri Angela nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I e Sig. Capo Antonio, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T, per il seguente progetto di "*Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente Via Belvedere - Agropoli (SA)*" presenta

ISTANZA

di screening di valutazione di incidenza ai sensi delle Linee Guida nazionali (GU 303/2019) e delle Linee Guida regionali (DGR 280/2021).

I siti Natura 2000 interessati dal presente screening sono i seguenti:

CODICE	DENOMINAZIONE	TIPO (pSIC, SIC, ZSC, ZPS)	SOGGETTO GESTORE (DGR 684/2019)
IT8050032	*"Monte Tresino e dintorni"*	*Z.S.C.*	Ente Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni

Ai fini dell'avvio della procedura si allegano i seguenti documenti su supporto digitale (3 copie):

1. il format per lo screening (**NB. *Allegato 1* alle Linee Guida ex DGR 280/2021 da trasmettersi sia in formato .pdf, opportunamente firmato e datato, che in formato .doc**)
2. documentazione tecnico-progettuale, comprensiva di allegati tecnici e cartografici a scala adeguata; (*tutti gli elaborati dovranno essere debitamente firmati e datati; la documentazione dovrà essere corredata dall'elenco puntuale, **debitamente sottoscritto e datato**, degli elaborati che la compongono da citarsi anche par. 3.1 del format per lo screening*);
3. un report fotografico a colori, dettagliato e comprensibile, dell'area interessata dall'intervento (*solo per P/I/A*);

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

4. idonea cartografia (IGM 1:25.000) in cui è evidenziata l'area oggetto di intervento;
5. l'elenco dei pareri necessari per l'autorizzazione, distinti in pareri da acquisire e pareri già acquisiti;
6. copia dei pareri già acquisiti;
7. copia degli atti conclusivi di eventuali precedenti procedure di valutazione di incidenza;
8. documentazione relativa al versamento degli oneri istruttori;
9. dati territoriali georeferenziati (***Allegato 2 delle Linee Guida DGR 280/2021***);
10. *Altro……..*

Riferimenti per comunicazioni:
Nome e cognome: Di Giaimo Francesca
Indirizzo: via Padova n. 3
Tel. 3398888090
Mail: francescadigiaimo@gmail.com
PEC: f.di_giaimo@epap.conafpec.it

Castellabate, 18.05.2026

Firma del Proponente

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI E PRIVACY
I sottoscritti Sansivieri Angela e Capo Antonio dichiarano di aver preso visione dell'INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI, ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati), delle disposizioni attuative di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato ed integrato dal D. Lgs 10 agosto 2018, n. 101, e della DGR n. 466 del 17/07/2018, pubblicata sul portale

Luogo Agropoli, il 18.05.2026

Firma

I sottoscritti _____ alla luce dell'informativa ricevuta
☒ esprimo il consenso ☐ NON esprimo il consenso al trattamento dei miei dati personali.
☒ esprimo il consenso ☐ NON esprimo il consenso alla comunicazione dei miei dati personali a enti pubblici o a soggetti privati per le finalità indicate nell'informativa.

Firma

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

ELENCO DEI PARERI NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE E L'ESERCIZIO DEL P/P/P/I/A

I sottoscritti Sansivieri Angela nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I e Sig. Capo Antonio, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T, per il seguente progetto di "*Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente Via Belvedere - Agropoli (SA)*",

DICHIARANO

che per la realizzazione e l'esercizio del sopraccitato P/P/P/I/A sono necessarie le seguenti autorizzazioni, concessioni, nulla osta, ecc. e che sono già stati acquisite o richieste le seguenti autorizzazioni, concessioni, nulla osta, ecc.:

Pareri necessari		**Stato acquisizione parere**		
Denominazione	**Soggetto competente al rilascio**	**Parere richiesto (SI/NO)**	**Parere rilasciato (SI/NO)**	**Estremi (se rilasciato)**
Autorizzazione paesaggistica	Comune di Agropoli	SI	~~NO~~ SI	
Nulla Osta Parco	PNCVDA	SI	NO	
Sentito Parco	PNCVDA	SI	NO	
Parere urbanistico	Comune di Agropoli	SI	NO	

Le autorizzazioni, intese, pareri ecc., qualora già acquisiti, dovranno essere allegati all'istanza.

Data li 18/05/2026

firma dei proponenti

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Comune di Agropoli

Provincia di Salerno
Ufficio Tecnico Comunale
Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche

P.zza della Repubblica, 3 - 84043 Agropoli (SA)
C.F. 90021060653 - P.IVA 04630010652

0974/827431
p.e.c.: urbanistica@pec.comune.agropoli.sa.it
Sito web: www.comune.agropoli.sa.it

Prot. gen. n. 13189 del 15/04/2026

Pratica Paesagg. N. 83/2025
Prot. n. 32905 del 06/10/2025

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

entrate
01006657 00009862 W0370001
00172702 02/04/2026 09:48:10
4578-00088 BC537AF81A192841
IDENTIFICATIVO : 01250919310664

0 1 25 094931 066 4

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - N° 32/2026

(ex art. 10 del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 e art. 146 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", as resa dall'art. 10 della legge 6 luglio 2012, n. 137, convertito D.Lgs. 24/03/2006, n.157 art.16, come sostituito dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008, as resa dall'art. 49 comma 2 della L. R. N. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio" come modificata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania - Supplemento al Numero 65 del 28 Dicembre 2004)

Il Responsabile dell'Attività di Tutela Paesaggistica

Richiamati:

- il decreto Sindacale prot. n. 3847 del 03/02/2025, con il quale è stato nominato l'ing. **Agostino Sica**, responsabile dell'Area 5 – Governo del territorio, Pianificazione Territoriale, Patrimonio e Datore di Lavoro;
- la determina n. 13 del 09/01/2026, con la quale l'ing. **Giovanni Donnantuoni**, è stato nominato responsabile del procedimento in materia di autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i.;

Vista l'istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 3, del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per "**lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato**", sito in via Belvedere del Comune di Agropoli (SA), in catasto al foglio 22, p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216, in atti **prot. n. 32905 del 06/10/2025**, presentata dai sig.ri **Sansivieri Angela**, nata ad Agropoli (SA) il 16/05/1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) alla via Licinella,125, e **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07/11/1976 ed ivi residente in via degli Asparagi.
Viste le Integrazioni **del 09/12/2025, prot. n. 41003 e del del 10/02/2026, prot. n. 5095;**
Dato atto che il sottoscritto, non versa in condizioni di incompatibilità o conflitto di interessi rispetto all'adozione del presente atto e di non trovarsi in conflitto di interesse in relazione al procedimento amministrativo *de quo* ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, con riferimento alla vigente normativa;

Considerato: che l'area in oggetto è sottoposta alle disposizioni contenute nelle parti terza e quarta del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D. Lgs 42/2004 e s.m.i., in quanto ricade in area:

- tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f), poiché ricompresa nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni. Zona art. 8: D (zone urbane o urbanizzabili);

Dato atto che sono stati effettuati gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico, ed acquisito il parere del Responsabile del settore urbanistica circa la conformità urbanistica ed edilizia;

Vista ed esaminata la relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005;

Visto che la Commissione Locale per il Paesaggio, con **decisione n. 1, verbale n. 1 del 10/02/2026**, ha espresso parere favorevole;
Considerato:

- che è stato effettuato l'accertamento di conformità, valutata la compatibilità e la congruità dell'intervento proposto con la normativa di tutela paesaggistica ed è stato, altresì, comunicato all'interessato l'avvio del procedimento;
- che con nota prot. **n. 5349 dell'11/02/2026**, la documentazione progettuale, accompagnata dalla relazione illustrativa di cui al comma 7 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, è stata trasmessa in pari data, a mezzo PEC, alla Soprintendenza di Salerno ed Avellino al fine di acquisire il parere previsto dal comma 8 dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;

Preso Atto che con nota del **31/03/2026, prot. n. 11393**, trattenuta agli atti, è stata prodotta formale istanza a questo Ufficio di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, essendo decorsi i termini di competenza e pertanto formatosi il silenzio devolutivo;

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Accertato che alla data odierna **(15/04/2026)** l'Organo Ministeriale non ha adottato il proprio parere obbligatorio e vincolante, in merito all'istanza in questione;

Considerato

- che l'art. 146, comma 9, del D.Lgs 42/2004, prevede che in tali casi l'Amministrazione competente, ossia i Comuni, provvede comunque sulla domanda di autorizzazione, se decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente, senza che questi abbia reso il prescritto parere;
- che sono effettivamente decorsi i termini dell'art. 146, comma 8 e 9;

Ritenuto che il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, la conformità alla normativa di tutela paesaggistica e la compatibilità sia con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo presente nella zona sia con i criteri di gestione dell'area, possano costituire motivi sufficienti per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, stante il silenzio.

Visto che la ditta ha provveduto al versamento della somma di euro 130,00, a titolo di diritti di segreteria, con bonifico bancario del 06/12/2025, intestato al Comune di Agropoli (SA) - servizio tesoreria;

Considerato che le funzioni subdelegate dalla Regione Campania, in materia di Beni Ambientali, sono esercitate in conformità alle direttive approvate con la Legge Regionale n. 10 del 23/02/1982, come modificata dalla L. R. N. 16 del 22 dicembre 2004;

Vista la seguente normativa:

- la L. R. N. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania - Supplemento al Numero 65 del 28 Dicembre 2004;
- la Legge Regionale n. 54/1980 e la Legge Regionale n. 65/1981 che ha subdelegato ai Comuni le funzioni amministrative esercitate dalla Regione per la protezione delle bellezze naturali di cui alla Legge n. 1497/1939;
- la Legge n.ro 394 del 06/12/1991 "Legge quadro sulle aree protette".
- IL Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28);*
- Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005 *Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006).*

RILASCIA

L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed ai sensi dell'art. 49 comma 2 della L. R. N. 16 del 22 dicembre 2004 " Norme sul governo del territorio" come modificata, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania - Supplemento al Numero 65 del 28 Dicembre 2004, a favore dei sig.ri **Sansivieri Angela**, nata ad Agropoli (SA) il 16/05/1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) alla via Licinella,125, e **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07/11/1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, riferita all'istanza in atti, **Prot. n. 32905 del 06/10/2025**, per **"lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato"**, sito in via Belvedere del Comune di Agropoli (SA), in catasto al foglio 22, p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216, in quanto l'intervento è compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e con i relativi criteri di gestione, ed in conformità al parere favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, con **decisione n. 1, verbale n. 1 del 10/02/2026.**

AVVISA

1. che il presente provvedimento è limitato esclusivamente alla autorizzazione paesaggistica dell'intervento in progetto di cui all'istanza, **Prot. n. 32905 del 06/10/2025,** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, ritenuto compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e con i criteri di gestione, sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche della zona e del Codice Civile, nonché i diritti di terzi oltreché l'ottenimento di eventuali ulteriori pareri/nulla osta rilasciati da Enti sovracomunali, propedeutici per la realizzazione dell'intervento e previsti dalla normativa vigente in materia;
2. In ottemperanza all'art. 159 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, agli interessati:
   - 2.1 che il presente provvedimento, è pubblicato all'Albo pretorio comunale per un periodo non inferiore a 15 giorni consecutivi;
   - 2.2 La presente autorizzazione, è inoltrata ai sensi dell'art. 146 comma 11 del Codice dei beni culturali e del paesaggio come modificato dall'articolo 4, comma 16, legge n. 106 del 2011, al Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno e Avellino, alla Giunta Regionale della Campania, Area Generale di Coordinamento, Governo del Territorio, Beni Ambientali e Paesaggistici ed all'Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni;
   - 2.3 Che il presente provvedimento è rilasciato sulla base del presupposto che le dichiarazioni, i grafici e le rappresentazioni dello stato dei luoghi proposte dal professionista incaricato e dal richiedente corrispondano al vero in caso contrario è da ritenersi nullo e di nessuno effetto;
   - 2.4 La presente autorizzazione è impugnabile ai sensi dell'146 comma 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971 n. 1034 come modificata dalla Legge 21 luglio 2000 n. 205 ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199. Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 17 gennaio 1972, n. 13, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di pubblicazione, dalle associazioni ambientaliste portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Il ricorso è deciso anche se, dopo la sua proposizione, in altre parole in grado di appello, il ricorrente dichiari di rinunciare o di non averni più interesse. Le sentenze e le ordinanze del tribunale amministrativo regionale possono essere appellate da chi sia legittimato a ricorrere avverso l'autorizzazione paesaggistica, anche se non abbia proposto il ricorso di primo grado.

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

2.5 Che ai sensi dell'art. 146 comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico edilizio. **L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni**, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato. (comma modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011, poi dall'art. 39, comma 1, lettera b), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 3-quater, comma 1, legge n. 112 del 2013, poi modificato dall'art. 12, comma 1, lettera a), legge n. 106 del 2014);

Dalla Residenza Municipale, li 15/04/2026

Il RUP
Ing. Giovanni Donnantuoni

IL RESPONSABILE
ATTIVITÀ DI TUTELA PAESAGGISTICA
Ing. Agostino Sica

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO ONLINE
DEL PORTALE: http:// www.comune.agropoli.sa.it
Ai sensi dell'art. 36 c 5 della Legge 18 giugno 2009, n. 69 come modificato dall'articolo 2, comma 5, Legge 26 febbraio 2010, n. 25
***
AVVISO DI INIZIO AFFISSIONE
(periodo 15 giorni)

n. reg. 1152 / 2026 del 15/04/2026

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Comune di Agropoli

Provincia di Salerno
Ufficio Tecnico Comunale
Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche

P.zza della Repubblica, 3 - 84043 Agropoli (SA)
C.F. 90021060653 - P.IVA 04630010652

☏ 🖷 0974/827434
p.e.c.: urbanistica@pec.comune.agropoli.sa.it
Sito web: www.comune.agropoli.sa.it

PROPOSTA MOTIVATA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dati generali dell'intervento	
Oggetto	Istanza di Autorizzazione paesaggistica ex art. 146, comma 3, del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., per **"lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato"**, sito in via Belvedere del Comune di Agropoli (SA), in catasto al foglio 22, p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216.
Estremi catastali:	foglio 22, p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216.

Richiedenti:	sig.ri **Sansivieri Angela,** nata ad Agropoli (SA) il 16/05/1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) alla via Licinella,125, e **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07/11/1976 ed ivi residente in via degli Asparagi;	
Progettista:	arch. **Antonio Elia** e ing. **Luigi Vaccaro**	
Tipologia di procedura autorizzativa:	☒ Ordinaria[1]	☐ Semplificata[2]

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Giovanni Donnantuoni

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

1. Premessa;

Richiamata: la determina, con la quale si nominava il sottoscritto, ing. Giovanni Donnantuoni, responsabile del procedimento dell'attività di tutela paesaggistica, in attuazione del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., e della delibera di G. R. n. 1122 del 19.06.2009;

Vista l'Istanza di Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., per **"lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato"**, sito in via Belvedere del Comune di Agropoli (SA), in catasto al foglio 22, p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216, in atti **Prot. n. 32905 del 06/10/2025**, presentata dai sig.ri **Sansivieri Angela,** nata ad Agropoli (SA) il 16/05/1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) alla via Licinella,125, e **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07/11/1976 ed ivi residente in via degli Asparagi.

Viste le integrazioni indicate nella lettera di trasmissione;

Preso atto che è stato comunicato l'avvio del procedimento;

Considerato che l'area d'intervento è sottoposta alle disposizioni contenute nelle parti terza e quarta del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D. Lgs 42/2004 e s.m.i., in quanto ricade in area:

1. tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f), poiché ricompresa nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni. Zona art. 8: D (zone urbane o urbanizzabili);

Vista: la relazione paesaggistica, allegata al progetto;

Effettuati gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico;

Verificata la documentazione a corredo del progetto e la compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;

Visto l'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

della legge 6 luglio 2002, n. 137", come sostituito dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008;

Vista la L. R. N. 16 del 22 dicembre 2004 " Norme sul governo del territorio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania - Supplemento al Numero 65 del 28 Dicembre 2004;

Vista la Legge Regionale n. 54/1980 e la Legge Regionale n. 65/1981 che ha subdelegato ai Comuni le funzioni amministrative esercitate dalla Regione per la protezione delle bellezze naturali di cui alla Legge n. 1497/1939;

Considerato che le funzioni subdelegate dalla Regione Campania, in materia di Beni Ambientali, sono esercitate in conformità alle direttive approvate con la Legge Regionale n. 10 del 23/02/1982, come modificata dalla L. R. N. 16 del 22 dicembre 2004;

Vista la Legge n.ro 394 del 06/12/1991 "Legge quadro sulle aree protette".

Visto il Decreto 3 aprile 2000 Ministero dell'Ambiente "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciali, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE" Supplemento ordinario alla GAZZETTA UFFICIALE 22-4-2000 - Serie generale - n. 95, recepite ed attuate dal D.P.R. n. 357 dell'8 settembre 1997, successivamente modificato e integrato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003;

Considerato che la Commissione Locale per il Paesaggio nella **DECISIONE N. 1 del verbale n° 1 del 10/02/2026** ha espresso il seguente parere:

***La Commissione Locale per il Paesaggio**, vista ed esaminata la documentazione tecnica allegata all'istanza **esprime parere favorevole** per quanto di competenza, esclusivamente sotto il solo profilo paesaggistico/ambientale, in quanto i due fabbricati si inseriscono nel contesto collinare senza apportare effetti negativi al paesaggio circostante**.** Altresì le proporzioni dei due fabbricati di progetto si armonizzano con l'ambiente evitando alterazioni significative della morfologia del sito.*

Descrizione sintetica dell'intervento in progetto;

Il progetto in esame prevede la demolizione di un fabbricato esistente e la realizzazione di due nuovi fabricati, contraddistinti con le lettere "A" e "B".

Per maggiori dettagli si rinvia agli elaborati progettuali.

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

1. Tipologia d'intervento

☐ **Intervento di manutenzione straordinaria.**

☒ **Interventi subordinati a P.D.C. (ex art. 10 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)**

☐ a) interventi di nuova costruzione;

☐ b) interventi di ristrutturazione urbanistica;

☐ c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Tipologia di vincolo

☐ **ex Art. 136 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42** (come modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008);

- ☐ a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- ☐ b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- ☐ c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- ☐ d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

☐ **Piano Paesistico - Cilento Costiero** redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431;

- ☐ Zona C.I. (Conservazione Integrale);
- ☐ Zona C.I.R.A. (Recupero Urbanistico – edilizio e restauro paesaggistico - ambientale);
  - ☐ Sottozona 1
  - ☐ Sottozona 2
  - ☐ Sottozona 3
- ☐ C.I.P.C. (Conservazione Integrale del Paesaggio Collinare);
- ☐ Zona R.I.R.I. (Riqualificazione degli insediamenti Rurali Infrastrutturali);

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

☐ Zona R.U.A. (Recupero urbanistico-edilIzio e restauro paesaggistico-ambientale);

☐ Zona V.A.T. (Valorizzazione turistico-sportiva);

☐ Zona A.P. (Riqualificazione di aree portuali);

☒ **ex comma 1 Art. 142 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42** (come modificato dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008);

☐ a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

☐ b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

☐ c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

☐ d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

☐ e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

☒ f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

Zonizzazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano[3]; Zone art. 8: ……

☐ g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

☐ h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

☐ i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;

☐ l) i vulcani;

☐ m) le zone di interesse archeologico.

3. INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

A) OPERA CORRELATA A:

☒ edificio
☐ area di pertinenza o intorno dell'edificio
☐ lotto di terreno
☐ strade
☐ corsi d'acqua (**MARE**)
☐ territorio aperto

B) CARATTERE DELL'INTERVENTO:

☐ temporaneo o stagionale
☒ permanente
  ☒ fisso
  ☐ rimovibile

C) DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza) Edificio

☒ residenziale
☐ ricettiva/turistica
☐ industriale/artigianale
☐ agricolo
☐ commerciale
☐ Altro: garage

D) USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

☐ urbano
☒ agricolo
☐ boscato
☐ naturale non coltivato

[3] *Istituito con D..P.R. 5 giugno 1995 pubblicato sulla G.U. 4 agosto 1995, n.181 s.o.;*

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

☐ altro:

E) CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

☐	insediamento urbano	☐	area interna al centro urbano
		☐	area limitrofa al centro storico
		☐	area di edificazione recente
		☐	area di margine urbano
☐	insediamento rurale	☐	nucleo storico
		☐	area limitrofa al nucleo storico
		☐	area di margine
		☐	casa sparsa
☐	territorio rurale	☐	Pascolo, seminativo,
☐	area periferica	☐	Area limitrofa a pineta

F) MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- ☐ costa(bassa/alta)
- ☐ ambito lacustre/vallivo
- ☐ pianura
- ☒ versante (collinare/montano)
- ☐ altopiano
- ☐ promontorio
- ☐ piana valliva (montana/collinare)
- ☐ terrazzamento
- ☐ Crinale

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

4. Destinazione urbanistica di zona:

Nel Piano Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. n°86 del 28/12/2020, pubblicato sul B.U.R.C. n. 5 dell'11/01/2021, l'area suddetta ricade in Zona: Zona: **E-5 "aree agrituristiche e paesaggistico - ambientali" - art. 74 delle N.T.A.**

Proposta di provvedimento e motivazioni adducenti e prescrizioni

Dall'esame degli elaborati tecnici allegati all'istanza, dall'ubicazione dei due nuovi fabbriacti e alla luce del parere espresso dalla Commissione locale per il Paesaggio, non risultano motivi ostativi al rilascio del parere paesaggistico.

5. Normativa di riferimento

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28);
- L. R. N. 16 del 22 dicembre 2004 *"* Norme sul governo del territorio*"*, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania - Supplemento al Numero 65 del 28 Dicembre 2004;
- Legge Regionale n. 54/1980 e la Legge Regionale n. 65/1981 che ha subdelegato ai Comuni le funzioni amministrative esercitate dalla Regione per la protezione delle bellezze naturali di cui alla Legge n. 1497/1939;
- Legge n.ro 394 del 06/12/1991 "*Legge quadro sulle aree protette";*
- Decreto 3 aprile 2000 Ministero dell'Ambiente "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciali, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE" Supplemento ordinario alla GAZZETTA UFFICIALE 22-4-2000 - Serie generale - n. 95, recepite ed attuate dal D.P.R. n. 357 dell'8 settembre 1997, successivamente modificato e integrato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003.

Dalla Residenza Municipale, li 11/02/2026

Il Responsabile del Procedimento Paesaggistico
Ing. Giovanni Donnantuoni
Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 12 febbraio 1993, n. 39

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Comune di Agropoli

Provincia di Salerno
Ufficio Tecnico Comunale
Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche

P.zza della Repubblica, 3 - 84043 Agropoli (SA)
C.F. 90021060653 - P.IVA 04630010652

☏ 🖷 0974/827434
p.e.c.: urbanistica@pec.comune.agropoli.sa.it
Sito web: www.comune.agropoli.sa.it

Prot. n**. 5349** del **11/02/2026**

Trasmessa a mezzo posta elettronica certificata
(D.P.R. 11/02/2005, n.68 – D. Lgs. 7/03/ 2005, n. 82 – art. 16 c. 9 del L. 28/01/2009, n. 2)

Pratica Paesagg. N. 83/2025
Prot. n. 32905 del 06/10/2025 + integrazioni

Al **MINISTERO DELLA CULTURA**
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Salerno e Avellino
Via Tasso N 46 84100 SALERNO
PEC: sabap-sa@pec.cultura.gov.it

Ai sig.ri
Sansivieri Angela
Via Licinella,125
Capaccio Paestum (SA)
Capo Antonio
Via Degli Asparagi
AGROPOLI (SA)

c/o arch. Antonio Sica
PEC: arch.antonioeliasica@pec.it

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

OGGETTO: INVIO DOCUMENTAZIONE PRATICA EDILIZIA PER IL CONSEGUIMENTO DEI PRESCRITTI PARERI, AI SENSI DEL D. LVO 42/04 + COMUNICAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO E RELTIVA NOTIFICA.

Istanza **Autorizzazione paesaggistica ex art. 146, comma 3, del D. Lgs. 42/2004 s.m.i.**, per **"lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato"**, sito in via Belvedere del Comune di Agropoli (SA), in catasto al foglio 22, p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216.

RICHIEDENTE: sig.ri **Sansivieri Angela,** nata ad Agropoli (SA) il 16/05/1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) alla via Licinella,125, e **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07/11/1976 ed ivi residente in via degli Asparagi.

Richiamata: la determina con la quale si nominava il sottoscritto, ing. Giovanni Donnantuoni, responsabile del procedimento dell'attività di tutela paesaggistica, in attuazione del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., e della delibera di G. R. n. 1122 del 19.06.2009;

SI COMUNICA CHE LA PRESENTE E' INVIATA AL RICHIEDENTE ANCHE QUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE 241/1990 E S.M.I., ALTRESI' COSTITUISCE COMUNICAZIONE DELL'AVVENUTA TRASMISSIONE DEGLI ATTI ALLA SOPRINTENDENZA, IN OSSEQUIO A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 146, COMMA 7, DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I.

(barrare le caselle)
☒ **NUOVA PRATICA**
☐**INTEGRAZIONE PRATICA :**
indicare _____Fasc._____ - prot.n. _____ del ____

Indicare l'articolo di cui si richiede il parere ai sensi del D.Lvo 42/04 testo del codice dei beni culturali e del paesaggio coordinato ed aggiornato, da ultimo, con le modifiche introdotte dal D.L. 19 giugno 2015, n.78, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 125 e dal D.Lgs. 7 gennaio 2016, n. 2.

☐	art. 10	c. ____	l. _____		☐	art. 11	c. ____	l. _____
☐	art. 12	c. ____	l. _____		☐	art. 18	c. ____	l. _____
☐	art. 21	c. ____	l. _____		☐	art. 22	c. ____	l. _____
☐	art. 45	c. ____	l. _____		☐	art. 52	c. ____	l. _____

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

☐	art. 53	c. ____	l. _____		☐	art. 54	c. ____	l. _____
☐	art. 55	c. ____	l. _____		☐	art. 56	c. ____	l. _____
☒	art. 146	c. ____	l. _____		☐	art. 167	c. ____	l. _____
☐	art. 175	c. ____	l. _____		☐	Conf. Serv. ai sensi del D.Lgs. n. 127 del 30.06.2016	☐ 1. C.S decisoria	
☐	art. 181	c. ____	l. _____				☐ 1.1. Forma sempl.asincrona	
☐	art. 153	c. ____					☐ 1. 2 Forma simul. sincrona	
☐	DPR 31/2017	All. B	n._____				☐ 2. C.S. preliminare	
☐	D.M./ D.R./S.R.	n°_____	del_____				☐ 3. C.S. istruttoria	
☐	PTP				☐	Relazione ai sensi del D.Lgs. 50/2016 - art. 25, commi 1-2	☐ SI	☐ NO
☐	D.Lgs. 30.06.2016-n. 126				☐	art. 154	c. ___	
☐	D.Lgs. 25.11.2016-n. 222							

Si invia in allegato la pratica edilizia inerente:

DITTA: sig.ri **Sansivieri Angela,** nato ad Agropoli (SA) il 16/05/1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) alla via Licinella,125, e **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07/11/1976 ed ivi residente in via degli Asparagi.

LAVORI: Istanza Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., per **"lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato"**, sito in via Belvedere del Comune di Agropoli (SA), in catasto al foglio 22, p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216.

(specificare tipo di intervento, generalmente la dizione coincide con la testata progettuale)

UBICAZIONE:

Indirizzo Intervento: COMUNE DI AGROPOLI

località/contrada: via Belvedere

Riferimenti Catastali

N°	***Foglio/i***	***Particella/e***
	22	p.lle n.ri 216, 683 sub 3, 764 sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5, 765 sub 1, 212,190,683, 765 e 216

Asservimenti

N°	***Foglio/i***	***Particella/e***		
Georeferenziazione catastale su supporto informatico CD			☐ SI	☒NO

Considerato che l'area d'intervento è sottoposta alle disposizioni contenute nelle parti terza e quarta del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D. Lgs 42/2004 e s.m.i., in quanto ricade in area:

1. tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f), poiché ricompresa nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni. Zona art. 8: D (zone urbane o urbanizzabili);

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA:

Nel Piano Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. n°86 del 28/12/2020, pubblicato sul B.U.R.C. n. 5 dell'11/01/2021, l'area suddetta ricade in Zona: **E-5 "aree agrituristiche e paesaggistico - ambientali" - art. 74 delle N.T.A.**

STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE: PUC E RUEC.

Si allega alla presente elenco elaborati.

Il Responsabile del Procedimento Paesaggistico
Ing. Giovanni Donnantuoni
Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 12 febbraio 1993, n. 39

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

COMUNE DI AGROPOLI

Provincia di Salerno

Elenco degli allegati.

Si dichiara di allegare alla pratica della sig.ri **Sansivieri Angela** e **Capo Antonio**, la seguente documentazione:

☒ Verbale commissione locale per il paesaggio del comune o della Regione Campania dove non sussistono i requisiti di cui al comma 6, art. 146 del Codice e mancato adeguamento alla deliberazione G.R.C. n. 1122 del 19 giugno 2009;
☒ Relazione istruttoria;
☒ avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. (inglobato nella presente);
☒ Istanza ed allegato Progetto proposto composto dai seguenti elaborati:

del 06/10/2025, prot. n. 32905:
- richiesta PdC;
- Tav. AP01 – Relazione tecnica;
- Tav. AP02 – Inquadramento territoriale;
- Tav. AP03- documentazione fotografica;
- Tav. AP04 –planimetria generale e piano quotato stato di fatto e di progetto;
- Tav. AP05 – Grafici di progetto fabbricato A;
- Tav. AP06 – Grafici di progetto fabbricato B;
- Tav. AP07 – Documentazione catastale – Titolo di proprietà;
- Tav. AP09 – Elaborati grafici accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica;

del 09/12/2025, prot. n. 41003:
- Tav. AP01 – Relazione tecnica;
- Tav. AP04 –planimetria generale e piano quotato stato di fatto e di progetto;
- Tav. AP05 – Grafici di progetto fabbricato A;
- Tav. AP06 – Grafici di progetto fabbricato B;
- richiesta autorizzazione paesaggistica;
- Tav. AP10– relazione paesaggistica;

del 10/02/2026, prot. n. 5095:
- Tav. AP011 – piante Stato di fatto con destinazione d'uso (in seguito a lavori di tamponamento porta, giusta comunicazione agli atti del 09/02/2026, prot. n. 4859)**.**

Data: 11/02/2026

Il Responsabile del Procedimento Paesaggistico

Ing. Giovanni Donnantuoni

Firma autografa omessa
ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 12 febbraio 1993, n. 39

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Formulario Standard

Cartografia I.G.M 1:25000

Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale

Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente

Via Belvedere - Agropoli (SA)

Z.S.C. IT8050032 "Monte Tresino e dintorni"

COMUNE DI AGROPOLI

IL TECNICO
Dott.ssa Di Giaimo Francesca

COMMITTENTI:
Sig.ri *Sansivieri Angela*
Capo Antonio

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

NATURA 2000 - STANDARD DATA FORM

DRAFT exported from Reportnet 3 - [09/01/2026]
Monte Tresino e dintorni (IT8050032 - SCI)

Table of contents

1.Site identification 2.Site location 3.Ecological information 4.Site description 5.Site protection status 6.Site management 7.Map of the site

1. Site identification

1.1 Site type
B

1.2 Site code
IT8050032

1.3 Site name
Monte Tresino e dintorni

1.3.1 Site name non-latin alphabet (optional)

1.4 Respondent

1.4.1 Name of the organisation
Regione Campania UOD Gestione Risorse Naturali Protette

1.4.2 Contact point in the organisation (optional)

1.4.3 Postal address
Centro Direzionale isola C3, Viale della Costituzione, 80143 Napoli

1.4.4 Functional mailbox email address
natura2000@regione.campania.it

1.4.5 Website with contact information

1.5 Site classification/proposal/designation dates

1.5.1 Date site first classified as SPA

1.5.2 SPA classification act (URI)

1.5.2 SPA classification act (free text)

1.5.3 Date site first proposed as SCI
1995-05

Date confirmed as SCI
populated by EEA on behalf of the European Commision

1.5.4 Date site designated as SAC

2019-05

1.5.5 SAC designation act (URI)
https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2019/06/04/129/sg/pdf

1.5.5 SAC designation act (free text)
DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

1.5.6 Explanations (optional)

2. Site location

2.1 Location calculated by the European Environment Agency

Longitude
calculated by the EEA after release in Reportnet 3

Latitude
calculated by the EEA after release in Reportnet 3

2.1.1 Area (ha)
1339

2.1.2 Reason for area difference with spatial dataset (if any)

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli
U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

3.1.b Site assessment (habitat type)

3.1.1		3.1.2	3.1.8	3.1.9	3.1.10	3.1.12.1	3.1.12.2	3.1.12.3	3.1.13	3.1.14	3.1.15	3.1.16
Code	Name	Priority form	Significance	Representativity	Relative surface	Conservation	Conservation area	Conservation method	Conservation objectives	Objectives further explanation	Global	Update date
1240	Vegetated sea cliffs of the Mediterranean coasts with endemic Limonium spp.	No	significant	C	C Calcolata come rapporto tra il valore di F_3_1_4_habitat_cover e la superficie complessiva nazionale riportata nel V Rapporto ai sensi dell'articolo 17	C					C	202412
5330	Thermo-Mediterranean and pre-desert scrub	No	significant	A	C Calcolata come rapporto tra il valore di F_3_1_4_habitat_cover e la superficie complessiva nazionale riportata nel V Rapporto ai sensi dell'articolo 17	A					A	202412

Comune di Agropoli
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

9540	Mediterranean pine forests with endemic Mesogean pines	No	significant	B	C Calcolata come rapporto tra il valore di F_3_1_4_habitat_cover e la superficie complessiva nazionale riportata nel V Rapporto ai sensi dell'articolo 17	A		A	202412

Priority Form: For habitat types 6210, 7130, 9430 priority depends on the habitat characteristics. Indicated as Yes/No.

Significance: Indicates if the occurrence is significant or not.

Representativity: Degree of representativity of the habitat type on the site: A = excellent; B = good; C = significant

Relative Surface: Area of the site covered by the habitat type in relation to the total area covered by that habitat type within the national territory, assigned to following percentage classes: A1 = 75-100%; A2 = 50-75%; A3 = 25-50%; A4 = 15-25%; B = 2-15%; C = smaller than 2%.

Conservation: Degree of conservation: A = excellent (nearly all of the habitat area in good condition); B = good (most of the habitat area in good condition); C = reduced (most of the habitat area in not good condition); X = unknown (most or all of the habitat area in unknown condition).

Conservation area: Area of conservation degree categories in good (A + B), not good (C), unknown (X) conditions as hectare values.

Conservation method: Method used for degree of conservation: complete = Complete survey or statistically robust estimate in hectares (for example taken from mapping in management plans); limited = Based mainly on extrapolation from a limited amount of data (expert judgement); veryLimited = Based mainly on expert opinion with very limited data (based on partial mapping data); Insufficient = Insufficient or no data available.

Conservation objectives: prevent = Prevent deterioration; maintain = Maintain the habitat type's surface area and its good condition; enlarge = Enlarge the area of the habitat type; improve = Improve the habitat type condition; reestablish = Re-establish the habitat type; other = Other.

Global: Global assessment of the habitat type in the site: A = excellent; B = good; C = significant.

Updated date: Date or period of the last update.

3.2 Species referred to in Article 4 of Directive 2009/147/EC and species listed in Annex II to Directive 92/43/EEC present on the site

3.2.a Essential information (species)

Species	Population in the site

Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026
Comune di Agropoli

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

3.2.b Site assessment (species)

3.2.1 Group	3.2.2 Code	3.2.3 Scientific Name	3.2.6 Type	3.2.11 Significance	3.2.12 SPA classification	3.2.13 Population	3.2.14 Population further explanation	3.2.15 Conservation	3.2.15.2 Conservation occupied % area (optional)	3.2.15.3 Conservation occupied % class	3.2.16 Conservation objectives	3.2.17 Objetives further explanation	3.2.18 Isolation	3.2.19 Global	3.2.20 Update date
A	1175	Salamandrina terdigitata	p	significant		C		B					A	B	202412
I	1062	Melanargia arge	p	significant		C		B					C	B	202412
M	1304	Rhinolophus ferrumequinum	p	significant		C		A					C	B	202412
M	1303	Rhinolophus hipposideros	p	significant		C		A					C	B	202412
R	1279	Elaphe quatuorlineata	p	significant		C		B					C	A	202412

Comune di Agropoli
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

I		Scarabaeus sacer	no	P
P		Crocus imperati	no	P
R		Anguis fragilis	no	V
R	5670	Hierophis viridiflavus	no	C
R	5179	Lacerta bilineata	no	C
R	1250	Podarcis siculus	no	C

Group: The taxonomic group to which the species belongs: A = Amphibians; B = Birds; F = Fish; Fu = Fungi; I = Invertebrates; L = Lichens; M = Mammals; P = Plants including bryophytes and algae; R = Reptiles.

Code: For Birds, Annex II, IV and V species the code from the official code list as provided in the reference portal..

Sensitive: Species indicated with "true" are classified as sensitive.

Not present: Indicates whether the species is no longer present (noLongerPresent) on the site.

Unit: The unit of population size values, the standard is i = individuals, p = pairs. For exceptions see reference portal.

Abundance: Abundance category to be provided if no number of population size is available: C = Common; R = Rare, V = Very rare; P = Present.

3.3.8 Motivation

Code	Name	H.D. Annex II	H.D. Annex IV	H.D. Annex V	B.D. Annex I	Migrat. birds	CFP prohib.	National red list	EU red list	Global red list	Endemic species	Int. conv.	H.D. Annex I	CWR/ FRG	IAS Union	Other reason
A229	Alcedo atthis				X											
	Anguis fragilis											X				
A029	Ardea purpurea				X											
A080	Circaetus gallicus				X											
	Cordulegaster boltoni											X				
	Crocus imperati															X
A026	Egretta garzetta				X											
A321	Ficedula albicollis				X											

Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026 Comune di Agropoli

4. Site description

4.1 Site characteristics

Basso promontorio (altezza max 150 m) di origine sedimentaria (Calchereniti) della serie "Flish del Cilento.

4.2 Quality and importance of the site

Tipico ambiente di macchia mediterranea in cui non sono pero' rari i lembi di bosco a caducifoglie e le praterie xerofile. Interessante zona per la nidificazione di Sylvia undata e per la migrazione di rapaci (Pandio haliaetus).

4.3 Pressures on the site

4.3.1 Pressure code	4.3.2 Rank	4.3.3 Location	4.3.4 Further details
PF05	high	in	

Pressure code: Pressure code

Rank: Relative importance of a pressure in the categories high, medium, low.

Location: Indicates where the pressure in located: in = within the site; out = outside of the site; inout = within and outside of the site.

4.3.5 Last update of the information on the preassures on the site

202512

4.4 Documentation

AAVV 2011. I Rapaci diurni della Campania. Monografia n. 10 ASOIM, Napoli. FUSCO L., CANONICO F. E CALIENDO M.F. 2005 The migratory ways of Accipitriformes and Falconiformes in Cilento . Boll. Soc. Nature. Napoli, III, 1-9.

4.4.1 Link(s)

4.4.2 Last update of the documentation information

202412

5. Site management

5.1 Body responsible for the site management

5.1.1 Name of the organization

PN Cilento VDA

5.1.2 Contact point in the organisation (optional)

No information provided

5.1.3 Postal address

No information provided

5.1.4 Functional mailbox email address

No information provided

5.1.5 Website with contact information

https://www.cilentoediano.it

5.2 Management plans

5.2.1 Existence of management plan(s)

Yes

5.2.2 Reference and validity of the management plan(s)

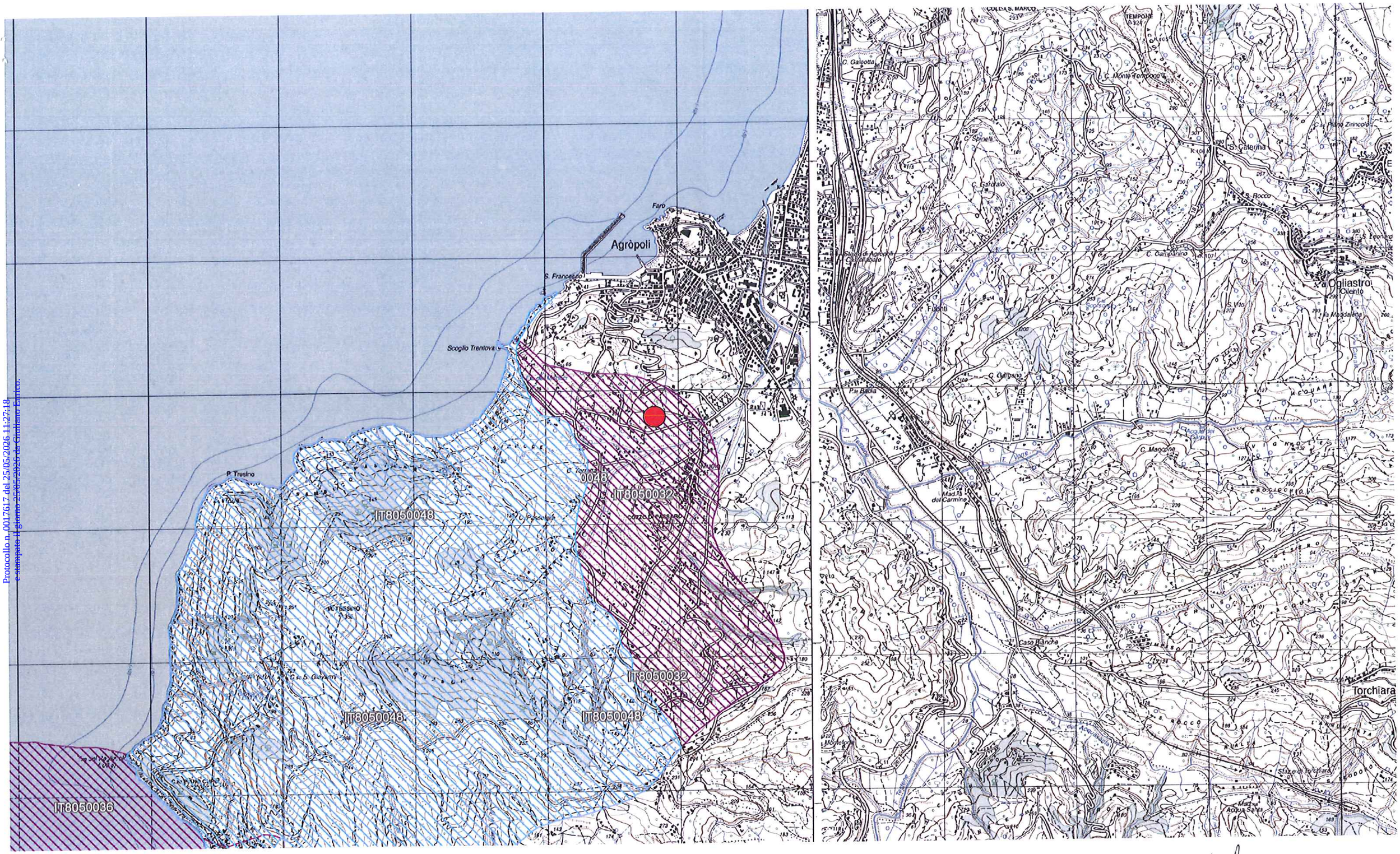
Name of the plan	Link to the plan (URI)	Validity of the plan (start date)	Duration (number of months)
Piano di Gestione			Not undefined

5.2.3 Further explanations

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
Firmato digitalmente da Giuliano Enrico.



STRALCIO I.G.M. - AREA ZSC IT 8050032

Area oggetto di intervento

Firmato digitalmente da:
Francesca Di Giaimo
Firmato il 18/05/2026 21:27
Seriale Certificato: 5564023
Valido dal 28/01/2026 al 28/01/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI SALERNO
Dott. ssa FRANCESCA DI GIAIMO N. 709 Sez. A

Comune di Agropoli scala 1:25.000 U

Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Allo Sportello Unico dell'Edilizia del
Comune di Agropoli (SA)

Oggetto: Trasmissione documentazione integrativa Pratica edilizia prot. UTC n. 87/2025 – Protocollo n. 0032905/2025 del 06.10.2025 – Richiesta di permesso di costruire per lavori di ristrutturazione edilizia di un fabbricato con demolizione e ricostruzione in via Belvedere ad Agropoli.

I sottoscritti:

- **Sansivieri Angela** nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I;
- **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T;

in qualità di titolari dell'istanza di Permesso di Costruire emarginata in premessa, con la presente, in relazione a quanto richiesto, si precisa che:

Visto quanto illustrato i sottoscritti

TRASMETTONO

Documentazione integrativa e sostitutiva del seguente elaborato:

- **Tavola AP_11 – Piante stato di fatto con destinazione d'uso;**

In attesa di riscontro si porgono cordiali saluti.

Ai sensi della legge 241/90, nel testo vigente, si richiede di essere informato dei relativi procedimenti di formazione dell'atto abilitativo.

In fede
Sansivieri Angela
Capo Antonio

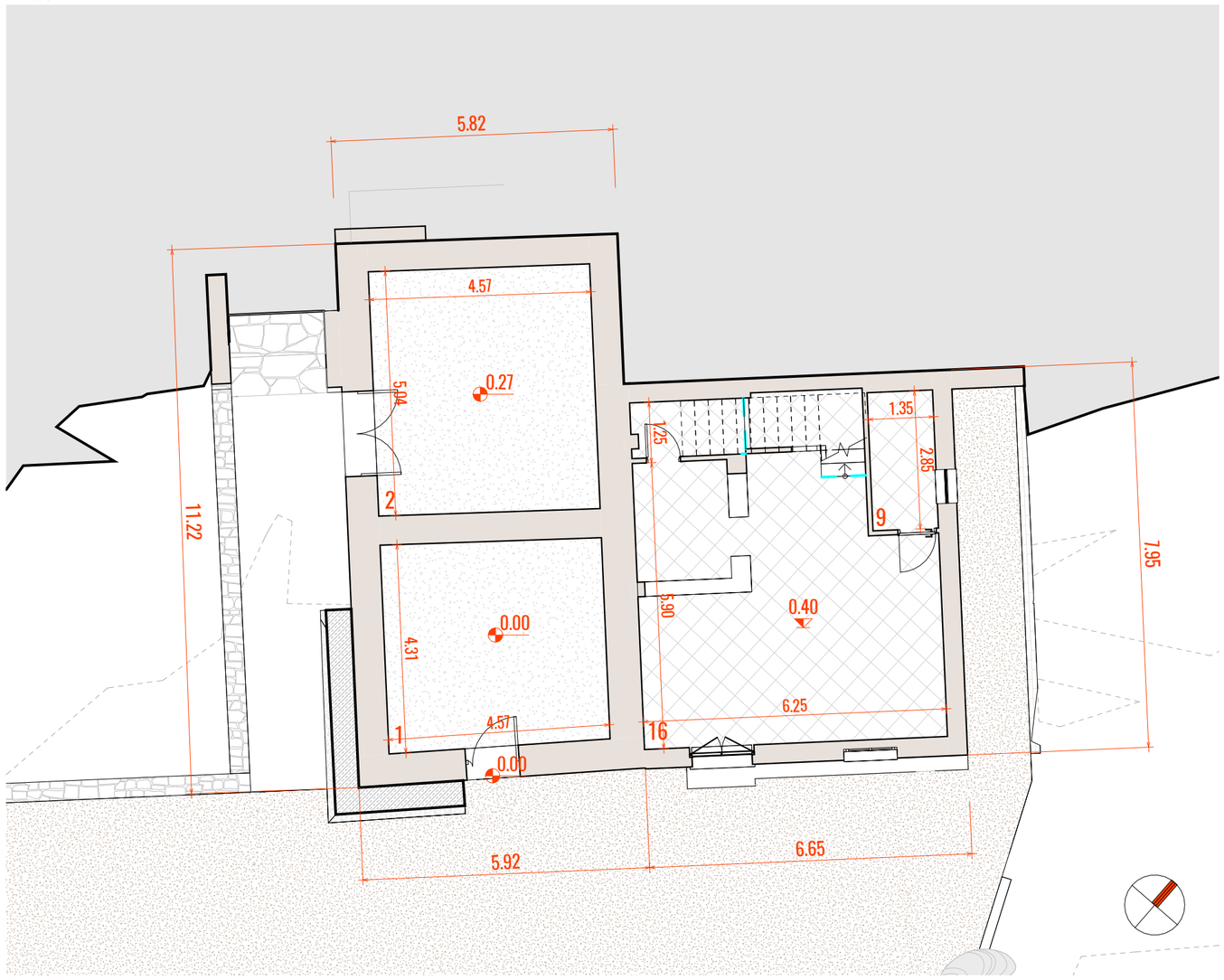
Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 11:57:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



PIANTA PIANO QUOTA 3.07

1 : 100



PIANTA PIANO QUOTA 0.00

1 : 100

ABACO DELLE SUPERFICI			
Fabb.	N.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICE
	1	Locale di sgombero	19.3 m²
	2	Locale di sgombero	23.0 m²
	3	Camera	20.2 m²
	5	K/Pranzo	22.4 m²
	6	Bagno	3.3 m²
	7	Locale di sgombero	5.7 m²
	9	Bagno	3.8 m²
	10	Camera	9.8 m²
	11	Camera	12.7 m²
	12	Camera	8.9 m²
	13	Bagno	1.6 m²
	14	Disimpegno	5.4 m²
	15	Rip.	2.6 m²
	16	K/Pranzo	32.8 m²
			171.5 m²

COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PROGETTO

Lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato

via Belvedere
84043 Agropoli (SA)

STATO PROGETTO *Project Status*

COMMITTENTI

sig.ra Sansivieri Angela
sig. Capo Antonio
via degli Asparagi - 84043 Agropoli (SA)

TAVOLA

AP11

INTEGRAZIONE

Piante stato di fatto - Destinazioni d'uso *1 : 100*

PROTOCOLLO/PARERI

DATA

05.02.2025

PROGETTISTI

arch. Antonio Elia Sica - ing. Luigi Vaccaro

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollato dal 06/05/2026 al 25/05/2026 alle 11:57:18
e stampato il giorno 25/05/2026 dall'utente.
0.480 x 0.440 = 0.21 m²

RELAZIONE TECNICA

Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale

Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente

Via Belvedere - Agropoli (SA)

Z.S.C. IT8050032 "Monte Tresino e dintorni"

COMUNE DI AGROPOLI

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

IL TECNICO
Dott.ssa Di Giaimo Francesca

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI SALERNO
Dott. ssa FRANCESCA DI GIAIMO N. 709 Albo

Firmato digitalmente da:
Francesca Di Giaimo
Firmato il 18/05/2026 21:15
Seriale Certificato: 5564023
Valido dal 28/01/2026 al 28/01/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

COMMITTENTI:
Sig.ri *Sansivieri Angela*
Capo Antonio

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Sommario

INTRODUZIONE 3
1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO 5
2. PREMESSA 7
3. DESCRIZIONE TECNICA DELL' INTERVENTO E LOCALIZZAZIONE 9
3.1 Tipologia delle azioni e/o opere 9
3.2 Dimensioni e/o ambito di riferimento 9
3.3 Localizzazione 10
3.4 Report fotografico 13
4. RACCOLTA DATI INERENTI I SITI DELLA RETE NATURA 2000 INTERESSATI DALL'INTERVENTO ... 16
4.1 Analisi degli strumenti a disposizione per gli aspetti natura 2000 16
4.2 Formulario standard della Z.S.C. 17
4.3 DATI GENERALI DEL SITO 18
Habitat presenti nella ZSC IT8050032 "Monte Tresino e dintorni" 18
Descrizione sintetica degli habitat 18
Habitat prioritari 19
4.4 Specie di Interesse Comunitario 20
4.5 Elementi di fragilità 20
4.6 MISURE DI CONSERVAZIONE 20
4.7 ANALISI ED INDIVIDUAZIONE DELLE INCIDENZE SUI SITI NATURA 2000 21
5. VALUTAZIONE DEL LIVELLO DI SIGNIFICATIVITÀ DELLE INCIDENZE 23
6.1 Interferenze sulle componenti abiotiche: 24
6.2 Interferenze sulle componenti biotiche: 24
6.3 Produzione di rifiuti 24
6.4 Inquinamento e disturbi ambientali 24
6.5 Rischio di incidenti a causa delle sostanze e le tecnologie utilizzate 25
6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE 25
7. CONCLUSIONI 26

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

INTRODUZIONE

La Valutazione di Incidenza nella normativa italiana.

Come previsto dalla normativa vigente in materia ambientale, Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n.357 - *Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, ed ai sensi del DPGR della Campania 29/01/2010,* si redige la presente valutazione di incidenza secondo le direttive dell'allegato G al DPR n.357/97.

La valutazione d'incidenza è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.

La rete Natura 2000 è costituita dall'insieme dei siti denominati ZPS (Zone di Protezione Speciale) e SIC/ZSC (Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione). Le ZPS e le ZSC garantiranno la presenza, il mantenimento e/o il ripristino di habitat e di specie peculiari del continente europeo, particolarmente minacciati di frammentazione ed estinzione. I criteri di selezione dei siti proposti dagli stati membri, descritti nell'allegato III della direttiva Habitat, delineano il percorso metodologico per la costruzione della rete europea denominata Natura 2000.

Tale procedura è stata introdotta dall'articolo 6, comma 3, della direttiva "Habitat" con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale..

La valutazione di incidenza, se correttamente realizzata ed interpretata, costituisce lo strumento per garantire, dal punto di vista procedurale e sostanziale, il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie e l'uso sostenibile del territorio.

E' bene sottolineare che la valutazione d'incidenza si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Natura 2000 sia a quelli che pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

La valutazione d'incidenza rappresenta uno strumento di prevenzione che analizza gli effetti di interventi che, seppur localizzati, vanno collocati in un contesto ecologico dinamico. Ció in considerazione delle correlazioni esistenti tra i vari siti e del contributo che portano alla coerenza complessiva e alla funzionalità della rete Natura 2000, sia a

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

livello nazionale che comunitario. Pertanto, la valutazione d'incidenza si qualifica con strumento di salvaguardia, che si cala nel particolare contesto di ciascun sito, ma che inquadra nella funzionalità dell'intera rete.

In ambito nazionale, la valutazione d'incidenza viene disciplinata dall'art. 6 del DP 12 marzo 2003 n.120, (G.U. n. 124 del 30 maggio 2003) che ha sostituito l'art.5 del DPR settembre 1997 n.357 che trasferiva nella normativa italiana i paragrafi 3 e 4 della direttiv "Habitat". Il DPR 357/97 è stato, infatti, oggetto di una procedura di infrazione da par della Commissione Europea che ha portato alla sua modifica ed integrazione da parte d DPR 120/2003.

In base all'art. 6 del nuovo DPR 120/2003, comma 1, nella pianificazione programmazione territoriale si deve tenere conto della valenza naturalistico-ambientale d proposti siti di importanza comunitaria, dei siti di importanza comunitaria e delle zon speciali di conservazione. Si tratta di un principio di carattere generale tendente ad evita che vengano approvati strumenti di gestione territoriale in conflitto con le esigenze conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario.

Il comma 2 dello stesso art. 6 stabilisce che, vanno sottoposti a valutazione incidenza tutti i piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli faunistico-venatori e le loro varianti. Sono altresí da sottoporre a valutazione di incidenz (comma 3), tutti gli interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti in un si Natura 2000, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmen o congiuntamente ad altri interventi.

L'articolo 5 del DPR 357/97, limitava l'applicazione della procedura di valutazione incidenza a determinati progetti tassativamente elencati, non recependo quanto prescrit dall'art.6, paragrafo 3 della direttiva "Habitat".

Ai fini della valutazione di incidenza, i proponenti di piani e interventi non finalizza unicamente alla conservazione di specie e habitat di un sito Natura 2000, presentano ur "studio" (ex relazione) volto ad individuare e valutare i principali effetti che il piano l'intervento puó avere sul sito interessato.

Lo studio per la valutazione di incidenza deve essere redatto secondo gli indiriz dell'allegato G al DPR 357/97. Tale allegato, che non è stato modificato dal nuov decreto, prevede che lo studio per la valutazione di incidenza debba contenere:

- una descrizione dettagliata del piano o del progetto che faccia riferimento, particolare, alla tipologia delle azioni e/o delle opere, alla dimensione, al

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

complementarietà con altri piani e/o progetti, all'uso delle risorse naturali, alla produzione di rifiuti, all'inquinamento e al disturbo ambientale, al rischio di incidenti per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate;

- un'analisi delle interferenze del piano o progetto col sistema ambientale di riferimento, che tenga in considerazione le componenti biotiche, abiotiche e le connessioni ecologiche.

Nell'analisi delle interferenze, occorre prendere in considerazione la qualità, la capacità di rigenerazione delle risorse naturali e la capacità di carico dell'ambiente. Per i progetti già assoggettati alla procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), la valutazione d'incidenza viene ricompresa nella procedura di VIA (DPR 120/2003, art. 6, comma 4). Di conseguenza, lo studio di impatto ambientale predisposto dal proponente dovrà contenere anche gli elementi sulla compatibilità fra progetto e finalità conservative del sito in base agli indirizzi dell'allegato G.

Per i piani o gli interventi che interessano siti Natura 2000 interamente o parzialmente ricadenti all'interno di un'area protetta nazionale, la valutazione di incidenza si effettua sentito l'ente gestore dell'area (DPR 120/2003, art. 6, comma 7).

Qualora, a seguito della valutazione di incidenza, un piano o un progetto risulti avere conseguenze negative sull'integrità di un sito (valutazione di incidenza negativa), si deve procedere a valutare le possibili alternative. In mancanza di soluzioni alternative, il piano o l'intervento puó essere realizzato solo per motivi di rilevante interesse pubblico e con l'adozione di opportune misure compensative dandone comunicazione al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio (DPR 120/2003, art. 6, comma 9).

Tutti i dati riportati nella seguente relazione sono aggiornati a Gennaio 2017 (fonte Ministero dell'Ambiente)

1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Norme Europee

- Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali e della flora e della fauna selvatiche;
- Direttiva 79/409/CEE del Consiglio, concernente la conservazione degli uccelli selvatici;
- Direttiva 2009/147/CE del Consiglio concernente la conservazione degli uccelli selvatici;

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

- Decisione della Commissione del 22 dicembre 2009 che adotta, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, un terzo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per *la regione biogeografica mediterranea* pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea n. L30 del 2 febbraio 2010.

Norme Nazionali

- D.P.R. 8 settembre 1997, n.357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" (G.U. n. 248 del 23 ottobre 1997, S.O. n. 219/L), come modificato dal DPR 12 marzo 2003 n. 120 "Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" (G.U. n. 124 del 30 maggio 2003);

- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 17 ottobre 2007 "Criteri minimi uniformi per la definizione delle misure di conservazione relative alle zone speciali di conservazione (ZSC) e a zone di protezione speciale (ZPS)" (G.U. n. 258 del 06/11/2007) e successive modifiche ed integrazioni;

- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 30 marzo 2009, "Secondo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografia mediterranea in Italia ai sensi della direttiva 92/43/CEE" (GU n. 95 del 24 aprile 2009, S.O. n.61)

- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 19 giugno 2009 "Elenco delle zone di protezione speciale (ZPS) classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE" (G.U. n. 157 del 9 luglio 2009)

- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 152/2006".

Normativa Regionale

- D.G.R n. 803 del 16 giugno 2006 ad oggetto: "Direttiva Comunitaria 79/409/CEE Uccelli – Provvedimenti" pubblicata sul BURC n. 30 del 10 luglio 2006;

- DGR 2295 del 29 dicembre 2007 "Decreto 17/10/2007 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare avente per oggetto "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a *Zone speciali di conservazione (ZSC) e a Zone di protezione speciale (ZPS)": presa d'atto e adeguamento della Deliberazione di G. R. n. 23 del 19/01/2007 - con allegati.*"

- Regolamento regionale n. 1/2010 "*Disposizioni in materia di procedimento di valutazione di incidenza*" pubblicato sul BURC n. 10 del 1 febbraio 2010;

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

- DPGR n. 17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania" pubblicato sul BURC n. 77 del 21 dicembre 2010;
- Regolamento regionale n. 2/2010 "*Disposizioni in materia di valutazione d'impatto ambientale*" pubblicato sul BURC n. 10 del 1 febbraio 2010;
- Decreto Dirigenziale n. 134 del 17/07/2015 - Attuazione della Legge Regionale n. 16/2014 - art.1 commi 4 e 5 e D.G.R. n.62/2015 - Delega ai comuni in materia di Valutazione d'Incidenza (DECRETI DI INTEGRAZIONE ED AGGIORNAMENTO);
- Circolare in merito al rilascio del "sentito" ai sensi dell'art.5, comma 7 del DPR 357/1997 e dell'art. 1, comma 4 della LR 16/2014 ai fini delle procedure di Valutazione di Incidenza di competenza regionale e comunale;
- Regolamento regionale n. 3 dell'11 aprile 2018 - Abrogazione del regolamento regionale 29 gennaio 2010, n. 2 (Disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale);
- Delibera di Giunta Regionale n. 740 del 13 Novembre 2018 - Aggiornamento del "Disciplinare per l'attribuzione ai Comuni delle competenze in materia di Valutazione di Incidenza" di cui alla DGR n. 62/2015 (con allegato);
- Delibera di Giunta Regionale n. 895 del 28/12/2018 - Approvazione degli "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 29 del D.Lgs. 152/2006 in Regione Campania" (con allegato)
- Regolamento regionale 15 luglio 2020, n. 8 "Abrogazione del regolamento regionale 29 gennaio 2010, n. 1 (Disposizioni in materia di procedimento di valutazioni di incidenza)";
- Delibera di Giunta Regionale n. 280 del 30/06/2021 - RECEPIMENTO DELLE "LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA (VINCA) - DIRETTIVA 92/43/CEE "HABITAT" ART. 6, PARAGRAFI 3 E 4". AGGIORNAMENTO DELLE "LINEE GUIDA E CRITERI DI INDIRIZZO PER L'EFFETTUAZIONE DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA IN REGIONE CAMPANIA" (Allegato Linee Guida, Allegato 1, Allegato 2, Allegato 3)
- Delibera di Giunta Regionale n. 613 del 28/12/2021 - Adeguamento degli indirizzi regionali in materia di Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla parte seconda del D.lgs. 152/2006 alle recenti disposizioni in materia di semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative.

2. PREMESSA

Il progetto è localizzato in via Belvedere, nel Comune di Agropoli, e interessa un complesso edilizio esistente composto da più unità immobiliari e da aree pertinenziali. Lo stato legittimo assunto a base del progetto riguarda i corpi A, B, C e D, mentre i corpi E, F e G risultano già demoliti nell'ambito del precedente Permesso di Costruire n. 50/2025, relativo alla regolarizzazione e rettifica della consistenza edilizia.

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Gli elaborati progettuali indicano una volumetria legittima esistente pari a circa 707,95 mc e una volumetria di progetto complessiva pari a circa 882,34 mc, articolata in due fabbricati residenziali di pari consistenza, ciascuno pari a circa 441,17 mc. Il progetto include inoltre aree a parcheggio, spazi per la raccolta differenziata, sistemazioni esterne, nuova piantumazione di essenze e connessione alla rete fognaria esistente.

La richiesta è formulata dai signori Sansivieri Angela nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I e dal Sig. Capo Antonio, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T.

Per la Redazione della Valutazione di Incidenza Ambientale è stato affidato tale incarico alla sottoscritta Dott.ssa Agronomo Di Giaimo Francesca iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Salerno al n. 709, con studio tecnico in Castellabate (SA) – cap 84048, alla via Padova 3, frazione San Marco, allo scopo di valutare i possibili impatti e le eventuali interferenze ambientali, causate dalla realizzazione della infrastruttura ricadente nella *ZSC*, di compatibilità agli obiettivi di conservazione della ZSC considerata, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE. e predisposta secondo l'allegato G del D.P.R 8 Settembre 1997 N. 357, una particolare attenzione sugli habitat, sulle specie animali e su quelle vegetali per le quali il sito è stato individuato.

Nel rispetto di quanto indicato nelle "Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.)", il presente Studio di Incidenza ha la finalità di approfondire ed analizzare in dettaglio l'incidenza dell'azione nei confronti dell'integrità dei Siti singolarmente o congiuntamente ad altre azioni, tenendo conto delle strutture e delle funzioni dei Siti stessi e dei contributi che i Siti forniscono alla coerenza della Rete Natura 2000, nonché dei loro obiettivi di conservazione.

Pertanto, come previsto dalle "Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.)", lo Studio di Incidenza illustrerà pertanto, in modo completo ed accurato, i seguenti aspetti:

- localizzazione e descrizione tecnica dell'intervento;
- raccolta dati inerenti i siti della Rete Natura 2000 interessati dall'intervento;
- analisi ed individuazione delle incidenze sui siti Natura 2000;
- valutazione del livello di significatività delle incidenze;
- individuazione e descrizione delle eventuali misure di mitigazione;
- conclusioni dello Studio di Incidenza;

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

3. DESCRIZIONE TECNICA DELL' INTERVENTO E LOCALIZZAZIONE

3.1 Tipologia delle azioni e/o opere

Lo stato legittimo del complesso edilizio è l'elemento di partenza dell'intera valutazione. I manufatti privi di titolo non vengono utilizzati come base di confronto né per la determinazione delle pressioni, né per la costruzione di una narrazione di miglioramento ambientale. Il progetto viene quindi valutato rispetto alla consistenza edilizia legittimamente riconosciuta, comprensiva dei corpi A, B, C e D e delle relative pertinenze.

Questa impostazione evita un duplice rischio istruttorio: da un lato il rischio di attribuire rilevanza a volumi non legittimi; dall'altro il rischio opposto di non considerare che l'area è comunque già interessata da uso antropico, accessibilità, sistemazioni pertinenziali e presenza edilizia consolidata. Ai fini della VIncA, l'area non è quindi assimilabile a un habitat naturale indisturbato, ma a un ambito rurale con edificazione esistente, inserito in un contesto più ampio di valore naturalistico e paesaggistico.

L'intervento di progetto non introduce una funzione totalmente nuova rispetto allo stato preesistente, ma riorganizza e sostituisce un organismo edilizio ritenuto compromesso sotto il profilo funzionale, igienico-sanitario e strutturale. La nuova configurazione in due fabbricati rappresenta il punto che deve essere maggiormente argomentato nello screening: essa comporta una diversa articolazione planivolumetrica, ma resta contenuta entro il fondo di proprietà e nel contesto già interessato da presenza edilizia e pertinenziale.

3.2 Dimensioni e/o ambito di riferimento

L'area interessata dal progetto è ubicata alla Via Belvedere nel Comune di Agropoli (SA) e ricade nel Sito Natura 2000 ZSC IT8050032 - Monte Tresino e dintorni

Superficie dell'area ZSC IT8050032	**1339 Ha**
Superficie territoriale interessata dall'intervento	**Ha 00.08.82**

La documentazione progettuale richiama la disciplina del vigente Piano Urbanistico Comunale, che include l'area in zona E5, definita come ambito agrituristico e paesaggistico-ambientale, con specifiche categorie di intervento e parametri edilizi. Il progetto si fonda sulla disciplina comunale che consente la ristrutturazione edilizia e, alle condizioni previste, l'utilizzo di meccanismi di incentivazione volumetrica.

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

3.3 Localizzazione



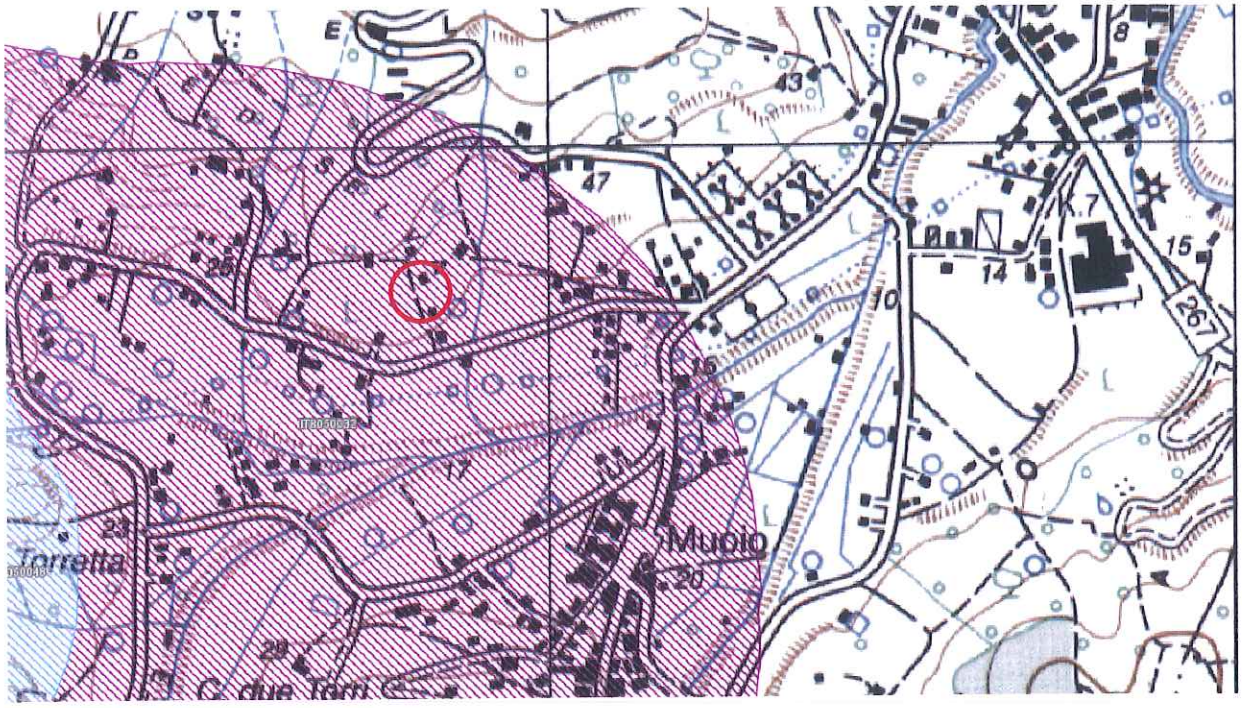
ORTOFOTO DELL'AREA DI INTERESSE



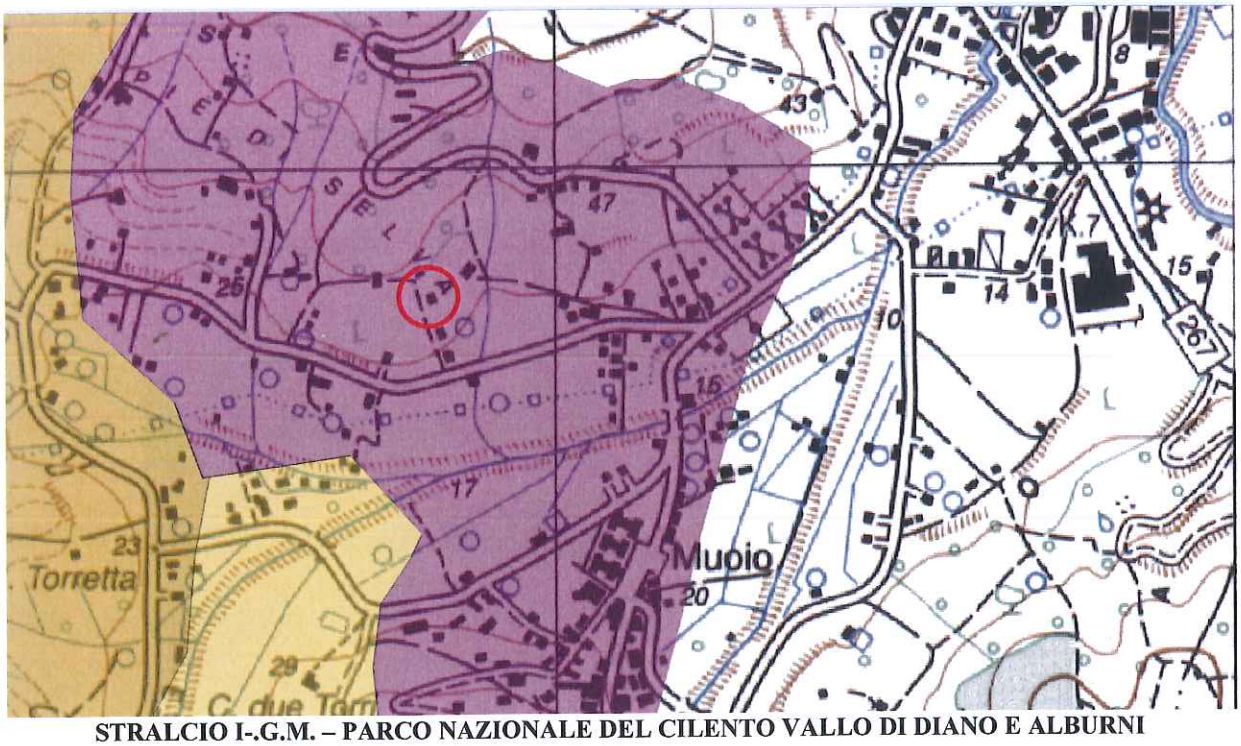
STRALCIO ORTOFOTO – ZSC IT8050032

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



STRALCIO I-.G.M. – ZSC IT8050032



STRALCIO I-.G.M. – PARCO NAZIONALE DEL CILENTO VALLO DI DIANO E ALBURNI

Zona D "Urbana e urbanizzabile"

Il territorio comunale è sostanzialmente agricolo: nelle zone collinari prevale la coltura olivicola che si estende anche a quote più basse con i più recenti impianti. Tale coltura caratterizza le diverse frazioni e località; essa è prevalentemente tradizionale e mantiene ragguardevoli superfici con allevamento in forma promiscua. Molto diffusa nell'areale è la

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

coltura del fico allevato sia in forma specializzata che promiscua e la superficie occupata, è in forte espansione, per effetto di conversione di diversi terreni investiti a frutteti e/o a seminativi. La quasi totalità del territorio agricolo, posto alle quote più basse è regolarmente coltivato con prevalenza di uliveti, ficheti e colture ortive in pieno campo.



STRALCIO CATASTALE

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

3.4 Report fotografico





Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

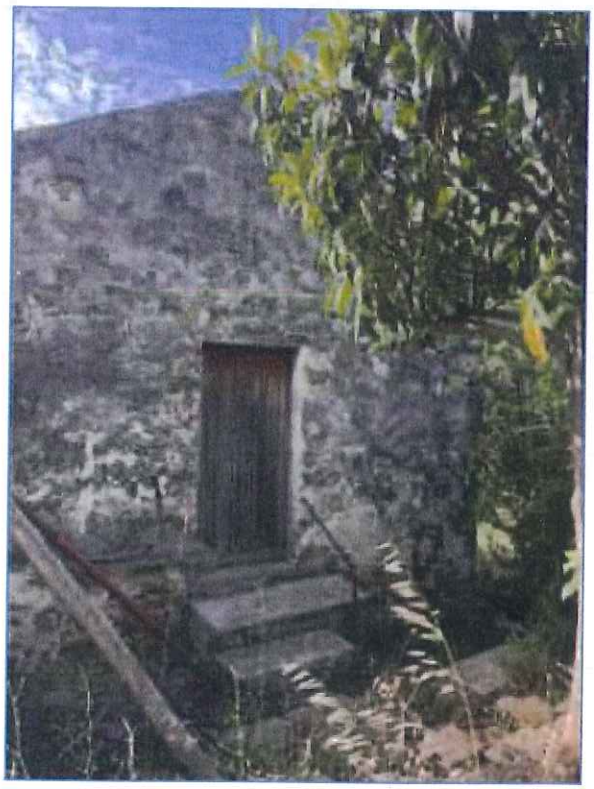




Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026





Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026





Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

4. RACCOLTA DATI INERENTI I SITI DELLA RETE NATURA 2000 INTERESSATI DALL'INTERVENTO

4.1 Analisi degli strumenti a disposizione per gli aspetti natura 2000

L'analisi degli aspetti Natura 2000 relativamente ai siti interessati dal progetto è stata svolta utilizzando i seguenti strumenti:

- formulari standard e cartografie della Z.P.S. IT8050048 predisposti dal Ministero dell'Ambiente;
- la DGR 795/2017 che individua obiettivi di conservazione generali e specifici per tutti i siti Natura 2000, con riferimento alle specie e habitat presenti.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

4.2 Formulario standard della Z.S.C.

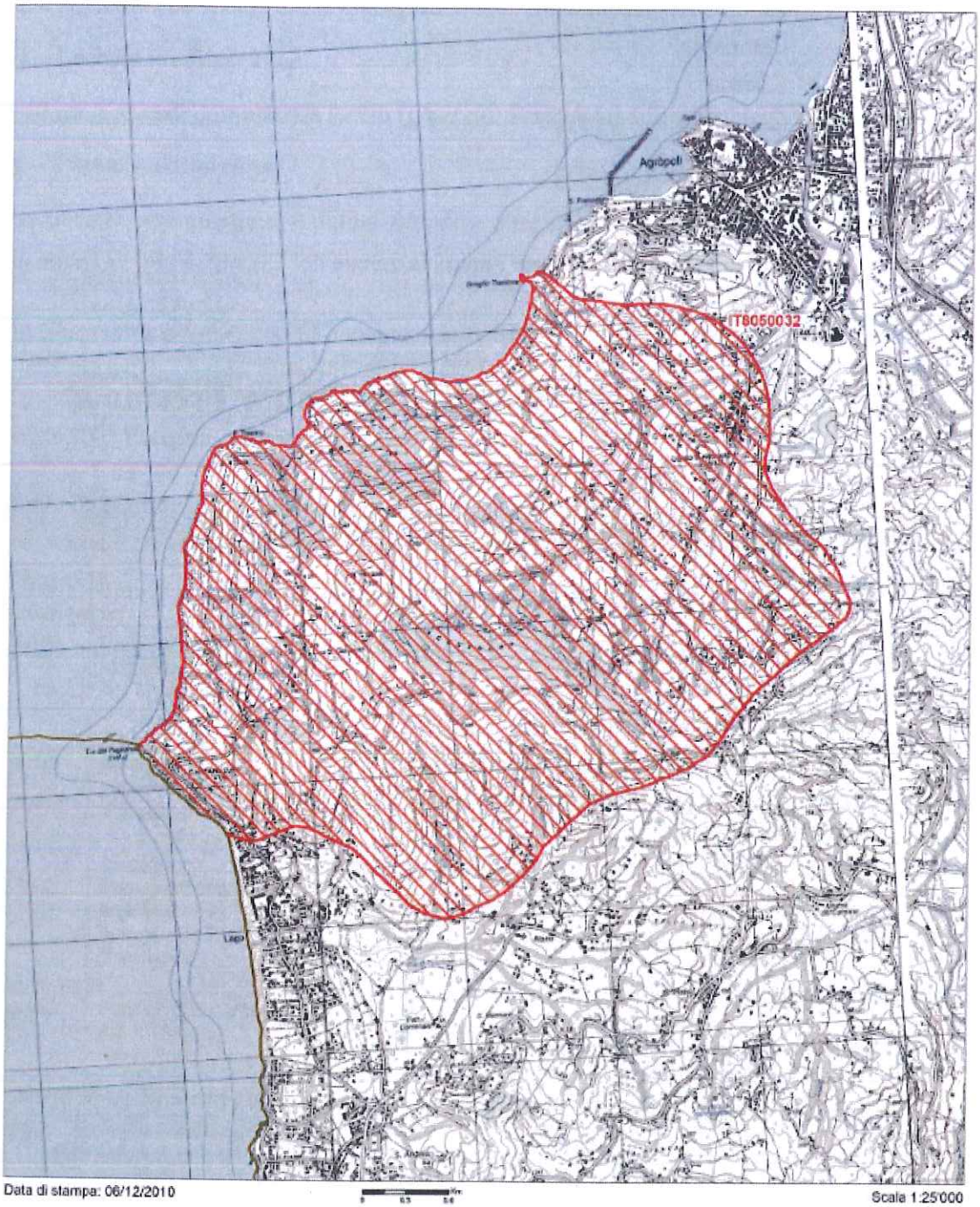
MINISTERO DELL'AMBIENTE
E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

Regione: Campania

Codice sito: IT8050032

Superficie (ha): 1339

Denominazione: Monte Tresino e dintorni



Data di stampa: 06/12/2010

Scala 1:25'000

Legenda

sito IT8050032

altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000

NATURA 2000

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

4.3 DATI GENERALI DEL SITO

Voce	Descrizione
Codice sito	IT8050032
Denominazione	Monte Tresino e dintorni
Tipologia	ZSC – Zona Speciale di Conservazione
Direttiva	92/43/CEE "Habitat"
Regione	Campania
Provincia	Salerno
Comuni interessati	Castellabate, Agropoli
Regione biogeografica	Mediterranea
Superficie	circa 1.339 ha
Ente gestore	Regione Campania / Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Habitat presenti nella ZSC IT8050032 "Monte Tresino e dintorni"

Nel sito Natura 2000 Monte Tresino e dintorni sono presenti diversi habitat di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

Codice Habitat	Denominazione ufficiale	Habitat prioritario
1240	Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee con *Limonium* endemici	No
3170*	Pozze temporanee mediterranee	Sì
5330	Arbusteti termo-mediterranei e predesertici	No
6220*	Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei *Thero-Brachypodietea*	Sì
8210	Pareti rocciose calcaree con vegetazione casmofitica	No
9340	Foreste di *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*	No
9540	Pinete mediterranee di pini mesogeni endemici	No

Descrizione sintetica degli habitat

1240 – Scogliere mediterranee con *Limonium*

Habitat costiero rupestre caratterizzato da vegetazione alofila specializzata presente sulle falesie marine.

3170* – Pozze temporanee mediterranee

Piccole depressioni stagionalmente allagate con elevato valore ecologico e presenza di specie vegetali rare.

5330 – Arbusteti termo-mediterranei

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Formazioni di macchia mediterranea xerofila con lentisco, mirto, erica e ginepro.

6220* – Pseudo-steppe mediterranee

Praterie aride ricche di biodiversità floristico-vegetazionale tipiche del clima mediterraneo.

8210 – Pareti rocciose calcaree

Habitat rupicolo con specie casmofite adattate agli ambienti rocciosi.

9340 – Leccete mediterranee

Boschi sempreverdi dominati da leccio (*Quercus ilex*), tipici della fascia mediterranea costiera.

9540 – Pinete mediterranee

Pinete naturali o seminaturali a pino d'Aleppo e altre specie mediterranee.

Habitat prioritari

Gli habitat contrassegnati con "*" sono considerati prioritari dall'Unione Europea:

- 3170* Pozze temporanee mediterranee
- 6220* Percorsi substeppici mediterranei

Habitat di interesse comunitario (elencati nell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE)						
Codice	**Tipo**	**Copertura**	**Rappresentatività**	**Superficie relativa**	**Grado di conservazione**	**Valutazione globale**
1240	Falesie marine vegetate delle coste del Mediterraneo con Limonium spp endemica	142.05	C	C	C	C
5330	Macchia termomediterranea e predesertica	852.3	A	C	A	A
6220 *	Pseudosteppa con graminacee e annuali dei Thero-Brachypodietea	284.1	B	C	B	B
9340	Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia	284.1	B	C	B	B
9540	Pinete mediterranee con pini mesogei endemici	142.05	B	C	A	A

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

4.4 Specie di Interesse Comunitario

Gruppo	Specie significative
Avifauna	Falco pecchiaiolo Martin pescatore Succiacapre
Mammiferi	Chirotteri del genere Rhinolophus
Rettili	Specie mediterranee di interesse conservazionistico
Flora	Specie endemiche costiere mediterranee

4.5 Elementi di fragilità

Fattore di pressione	Possibili effetti
Urbanizzazione diffusa	Frammentazione habitat
Pressione turistica	Disturbo fauna e vegetazione
Incendi boschivi	Alterazione ecosistemi mediterranei
Erosione costiera	Perdita habitat rupicoli
Viabilità e infrastrutture	Disturbo ecologico locale

4.6 MISURE DI CONSERVAZIONE

In merito alle misure di conservazione, previste all'art. 4 del D.P.R. 357/97, che dovevano essere adottate dalle Regioni, con Deliberazione della Giunta Regionale n.23 del 19 gennaio 2007 sono state approvate le Misure di conservazione per i siti Natura 2000 della Regione Campania. Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Solo successivamente, con Decreto del 17 ottobre 20074 , il Ministero dell'Ambiente ha emanato i Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS) che contengono dei divieti più generali e con la previsione che le Regioni adottino le proprie misure di conservazione entro un termine prefissato e sulla base di quanto previsto nel Decreto. La Regione Campania ha immediatamente adeguato le proprie misure di conservazione con Deliberazione n.2295 del 29/12/2007 pubblicata sul B.U.R.C. n.13 del 31 marzo 2008, nelle more di una più generale ridefinizione. □ Conservazione degli habitat costieri mediterranei;

- tutela delle specie floristiche e faunistiche comunitarie;

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

- mantenimento della continuità ecologica;
- limitazione delle trasformazioni antropiche incompatibili;
- controllo dei fenomeni erosivi e del degrado ambientale.

4.7 ANALISI ED INDIVIDUAZIONE DELLE INCIDENZE SUI SITI NATURA 2000

Per valutare l'interferenza con il sistema ambientale, le Linee guida regionali chiariscono che occorre: Descrivere e valutare quali-quantitativamente gli effetti indotti dall'iniziativa, dalle attività e opere connesse nonché quelli cumulativi derivanti dalla sommatoria di altre diverse iniziative presenti in loco sulle componenti abiotiche (suolo, aria, acqua, clima), sulle componenti biotiche (habitat, flora e fauna) e sullo stato di conservazione strutturale e funzionale dell'ecosistema e delle connessioni ecologiche. Inoltre Lo Studio di incidenza, con riferimento ai contenuti dell'Allegato G al DPR 357/97 e alle note esplicative di cui ai precedenti punti, dovrà essere adeguato al livello territoriale e di dettaglio del piano o del programma in esame. Si evidenzia che talune indicazioni (es. report fotografici, cartografia 1:5000 e 1:25.000, risultato di sopralluoghi, ecc.) non sono riferibili a pianificazioni inerenti aree molto vaste che comprendono molti siti. È opportuno altresì che lo Studio di incidenza del piano/programma includa anche una verifica delle misure/interventi/progetti rispetto alla possibilità che questi possano produrre incidenze significative negative sui siti della Rete Natura 2000. Tale verifica dovrà evidenziare le misure/interventi/progetti per i quali, sulla scorta delle informazioni disponibili e del loro livello di dettaglio, è possibile escludere incidenze significative negative e quelli per i quali, invece, non è possibile in sede di pianificazione/programmazione escludere incidenze significative negative; per questi ultimi, quindi, la necessità di sottoporre il progetto o l'intervento a valutazione di incidenza (screening o valutazione appropriata) andrà effettuata ad un livello di dettaglio superiore e più definito. Gli esiti della verifica dovranno essere motivati e tener conto della tipologia di misura/progetto/intervento e della localizzazione. Pertanto, le linee guida fissano le componenti abiotiche e biotiche cui estendere lo studio e chiedono di stimare gli effetti indotti dall'iniziativa tenendo conto anche delle altre e diverse iniziative presenti in un intorno significativo. Gli obiettivi principali di conservazione del sito sono identificabili nella tutela degli habitat, della flora e della fauna di interesse comunitario, ovvero nella garanzia di mantenere in uno stato di conservazione soddi sfacente gli habitat e le specie animali e vegetali presenti nel sito e

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

per i quali è stato individuato. Le interferenze potenziali della realizzazione degli interventi ed azioni previste, sono principalmente:

- il consumo di suolo e quindi la sottrazione di habitat di interesse comunitario;
- fenomeni di inquinamento per per immissioni e scarichi in acque, aria e suolo;
- la modifica del regime delle acque;
- il disturbo alla fauna.

Per la valutazione delle interferenze si è fatto riferimento alle seguenti verifiche:

a) Verifica di coerenza con gli obiettivi della direttiva e finalità di istituzione del sito;

b) Verifica della potenziale sottrazione di habitat comunitario;

c) Verifica di incidenza sulle specie presenti nel sito.

La realizzazione dell'opera di progetto non ha comportato impatti sugli elementi ambientali e paesaggistici interessati. A tal fine, comunque, individuato lo scenario in cui operiamo, considerando il paesaggio e le relazioni esistenti tra le diverse componenti ambientali e tenuto conto della rilevanza di pubblica utilità dell'opera progettata, occorre effettuare una distinzione tra gli impatti temporanei e quelli permanenti, ovvero manifesti sul territorio anche successivamente alla fase finale della cantierizzazione e della realizzazione dell'opera a suo tempo in quanto la presente consiste in una valutazione ex post degli effetti della costruzione sul Sito. In considerazione di quanto evidenziato possiamo indicare come impatti di scarsa rilevanza quelli che interessano le componenti ambientali "atmosfera", "acqua", "insediamenti - infrastrutture" e "beni culturali", in quanto sia la fase di cantierizzazione che quella di gestione dell'opera non hanno e non implicano particolari risentimenti e/o situazioni di incompatibilità. Le componenti ambientali di cui sopra non subirebbero variazioni in grado di incidere sulle caratteristiche delle unità di paesaggio, per come rinvenute durante la fase di sopralluogo anche prima della realizzazione dell'opera.

Le trasformazioni relative alla realizzazione del fabbricato con l'abuso realizzato non hanno comportato significativi impatti. Accanto alla valutazione degli impatti relativi agli elementi ambientali individuati è importante precisare che non esistono impatti relativi alla temporaneità in quanto non esiste un cantiere, mentre quelli di tipo permanente sono nulli proprio perché il fabbricato in questione è collocato in un'area antropizzata dove il territorio risulta urbanizzato.

Al fine di definire l'incidenza dei diversi effetti ambientali è utile la compilazione di una scheda analitica in cui organizzare i possibili impatti negativi sul sito in categorie,

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

permettendo di percorrere il processo di previsione dell'incidenza con ordine e sistematicità. Gli effetti possono essere elencati secondo le seguenti tipologie:

- diretti o indiretti;
- a breve o a lungo termine;
- effetti dovuti alla fase di realizzazione del progetto e alla fase di operatività;
- effetti isolati, interattivi e cumulativi.

5. VALUTAZIONE DEL LIVELLO DI SIGNIFICATIVITÀ DELLE INCIDENZE

Nello specifico per ogni interferenza è stato espresso un giudizio motivato sul grado di influenza dell'opera, in relazione alla tipologia e alla qualità dell'habitat. Come previsto dalle "LineeGuida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.)", agli effetti individuati e descritti sono stati definiti ed associati i seguenti differenti **livelli di significatività**:

- nulla (non significativa – non genera alcuna interferenza sull'integrità del sito);
- bassa (non significativa – genera lievi interferenze temporanee che non incidono sull'integrità del sito e non ne compromettono la resilienza);
- media (significativa, mitigabile);
- alta (significativa, non mitigabile).

Tenendo conto della specificità ed idoneità del territorio interessato sono stati espressi giudizi di impatto sulle componenti floristiche e faunistiche, riferite a ciascuna porzione dell'intervento.

Intervento	Flora		Fauna	
	Impatto	Note	Impatto	Note
Area di cantiere	*Nullo*	*Area antropizzata*	*Nullo*	-
Realizzazione interventi	*basso*	*Area antropizzata*	*Basso*	*Disturbo limitato alla fase di cantiere*
Utilizzo	*Nullo*	*Area antropizzata*	*Basso*	*Disturbo limitato alla urbanizzazione esistente*

Significatività degli impatti sulle specie

Sulla base delle caratteristiche floristiche e faunistiche dell'area si valuta in generale un impatto nullo rilevante sulla flora e sulla fauna presenti. Per quanto attiene alla componente faunistica, gli impatti sono collegati in fase di utilizzo del fabbricato in un'area ormai urbanizzata e priva dgli elementi caratteristici della Zona di interesse.

Per l'analisi degli effetti sugli habitat si sottolinea che, con criterio gerarchico, il livello massimo di impatto è attribuito alle tessere ambientali in cui ricorre un habitat prioritario ai sensi della Dir. 92/43/CEE, considerato che si tratta di ambiti che assumono un valore elevato in termini qualitativi (continuità ecologica, maturità strutturale, ricchezza

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

di specie di pregio) e dunque di necessità di conservazione. Il progetto in questione non caratterizzandosi per alcuna invasione o compromissione di habitat ha un impatto nullo sugli habitat presenti.

Sulla base della caratterizzazione degli aspetti naturalistici dell'area si rilevano impatti non significativi sulla vegetazione, in considerazione dell'assenza di occupazione di habitat di interesse comunitario. Più in generale, gli interventi non incidono sulla conservazione di alcuna tipologia di habitat a scala di Z.S.C..

6.1 Interferenze sulle componenti abiotiche:

In nessuna delle fasi necessarie alla realizzazione dell'intervento si evidenzia la possibilità di interferire sulla stabilità e sulla natura dei suoli. Si ritiene di non dover segnalare alcuna interferenza temporanea e permanente.

6.2 Interferenze sulle componenti biotiche:

Alla luce di quanto sopra esposto, non si ritiene che ci siano interferenze dirette con le componenti vegetazionali, con la componente faunistica, l'unica interferenza potrebbe essere data dal disturbo/rumore apportato dal traffico dei veicoli nonché dalla presenza di illuminazione in fase di regime. Bisogna però ricordare che la presenza dei veicoli è inevitabile per la strada presente, come pure l'illuminazione, fermo restante la presenza della pubblica illuminazione sulla Via pubblica. Non sarà realizzata nessuna nuova viabilità in quanto il tutto si lega alla già presente antropizzazione dell'area.

Da quanto sopra evidenziato si può assumere come sia irrilevante l'interferenza delle opere da realizzare con l'habitat dell'area.

6.3 Produzione di rifiuti

In fase di esercizio c'è produzione di rifiuti qualificabili in rifiuti urbani che sono comunemente smaltiti tramite la raccolta porta a porta garantita a livello comunale.

6.4 Inquinamento e disturbi ambientali

In fase di regime non è prodotto alcun inquinamento elettromagnetico tale da incidere sugli habitat, sulla flora e fauna presente. In fase di costruzione lo smaltimento è garantito come per legge presso siti di smaltimento certificati.

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

6.5 Rischio di incidenti a causa delle sostanze e le tecnologie utilizzate

Non si ritiene di dover segnalare la possibilità di gravi rischi infortunistici perché la natura dell'intervento non ha previsto in fase di realizzazione del progetto l'uso di particolari sostanze o tecnologie.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE

In relazione agli impatti descritti analiticamente sulle singole componenti ambientali si ritiene che l'opera progettuale sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio, siano nulli. Per quanto riguarda invece gli impatti di tipo visivo che rientrano nella categoria di quelli permanenti gli interventi di mitigazione/prevenzione e gli accorgimenti da poter utilizzare sono ininfluenti poiché ciò non diminuirebbero significatamene il livello di impatto sul paesaggio circostante. Tenuto conto delle valutazioni comparative effettuate relativamente alla fase ante operam, di cantierizzazione e di messa in esercizio del fabbricato la cui collocazione ricade nell'area vincolata suddetta, considerato che la maggior parte degli impatti si riferiscono alla fase di cantierizzazione e tali impatti possono essere ritenuti "temporanei" e di "breve durata"; valutate le possibilità e le eventuali situazioni di mitigazione, si rileva che gli impatti, ad eccezione di quelli strettamente concernenti alla messa in esercizio dell'opera (impatto visivo), non abbiano bisogno di alcun tpo di mitigazione in quanto nulli.

L'analisi delle varie componenti ambientali e degli elementi di impatto ad esse correlati hanno permesso di fare una valutazione qualitativa degli effetti negativi di breve termine e di lungo termine che l'intervento ha comportato sull'ambiente circostante. Per ciascuna componente ambientale non sono emersi fattori negativi di lunga durata, in grado di influenzare l'ambiente circostante; la realizzazione dell'opera ha interessato un'area che per le sue caratteristiche geografiche, orografiche, paesaggistiche, storico – architettoniche non ha subito modificazioni e trasformazioni radicali.

L'uso delle risorse naturali ha riguardato l'occupazione dell'area interessata al progetto nella fase di cantiere, e la fruizione del luogo in fase di esercizio. Si sottolinea, comunque, che tutti i materiali e tutte le risorse utilizzate non sono endemiche del sito d'interesse, ma provengono da fonti esterne all'area della Rete Natura 2000, non causando così consumo di risorse, habitat e specie del sito protetto.

FABBISOGNO IN TERMINI DI VIABILITA': visto che la collocazione dell'opera risulta adiacente alle via comunali, ed è presente già un accesso al fondo non è stato necessario realizzare nessun'altra strada di accesso;

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

REALIZZAZIONI DI SCARICHI: anche per gli scarichi delle acque bianche è utilizzata la rete di fossi e canali già presente in situ.

INQUINAMENTO ACUSTICO: il rumore è considerato una fonte di inquinamento temporaneo in fase di cantiere mentre per quanto riguarda la fase di regime è nullo.

INQUINAMENTO LUMINOSO: l'eventuale illuminazione non è maggiore di quella pubblica già presente nell'area.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: non è prodotto nessun inquinamento elettromagnetico tale da essere nocivo per specie presenti, come da normative vigenti.

7. CONCLUSIONI

In sintesi, gli impatti dovuti all'intervento non risultano indurre effetti negativi significativi sull'integrità degli habitat e sulle specie della Z.S.C.

In riferimento agli obiettivi di conservazione della Z.S.C., il progetto non ha prodotto effetti significativi su specie, habitat e/o habitat di specie per i quali il sito è stato designato, né comporta un impatto significativo sugli obiettivi di conservazione fissati per gli stessi. Gli impatti principali, connessi sostanzialmente con il disturbo indotto dalla fase di cantiere, sono comunque temporanei e non incidono negativamente sul sito in questione.

In conclusione, gli studi effettuati per verificare la compatibilità del presente progetto con le previsioni e prescrizioni dei piani vigenti e la normativa tecnico-ambientale in vigore, non hanno evidenziano criticità prevedibili tali da aver avuto impatti negativi e/o significativi sul sito.

Castellabate, 18/05/2026

Il tecnico
(Dott.ssa Agronomo Di Giaimo Francesca)

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI
Dott. ssa FRANCESCA DI GIAIMO
N. 709 Albo
SALERNO

Protocollo n. 0017617 del 25/05/2026 11:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Enrico.

Comune di Agropoli
U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

DELEGA PRESENTAZIONE ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

I sottoscritti:

- **Sansivieri Angela** nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I;
- **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T;

in qualità di proprietari in comune ed indiviso degli immobili identificati in catasto al foglio 22 part. 216, 683 sub 3, 764 sub 5, 764 sub 1, 765 sub 1, 764 sub 4, 764 sub 2, 212, 190, 683, 765, 216 del Comune di Agropoli, con la presente immobiliare identificata in catasto al foglio 42 part. 109 sub. 10 del Comune di Agropoli, preso visione e condiviso il progetto di ristrutturazione degli immobili sopradetti per la realizzazione di due fabbricati sulle aree di pertinenza e dei grafici integrativi predisposti dall'architetto Antonio Elia Sica e dall'ingegnere Vaccaro Luigi, appongono firma in calce su supporto digitale alla trasmissione degli elaborati integrativi ed i relativi allegati, ritenuto inoltre che il progetto integrativo sia adeguato alle proprie esigenze e condiviso con i progettisti con la presente:

DELEGANO

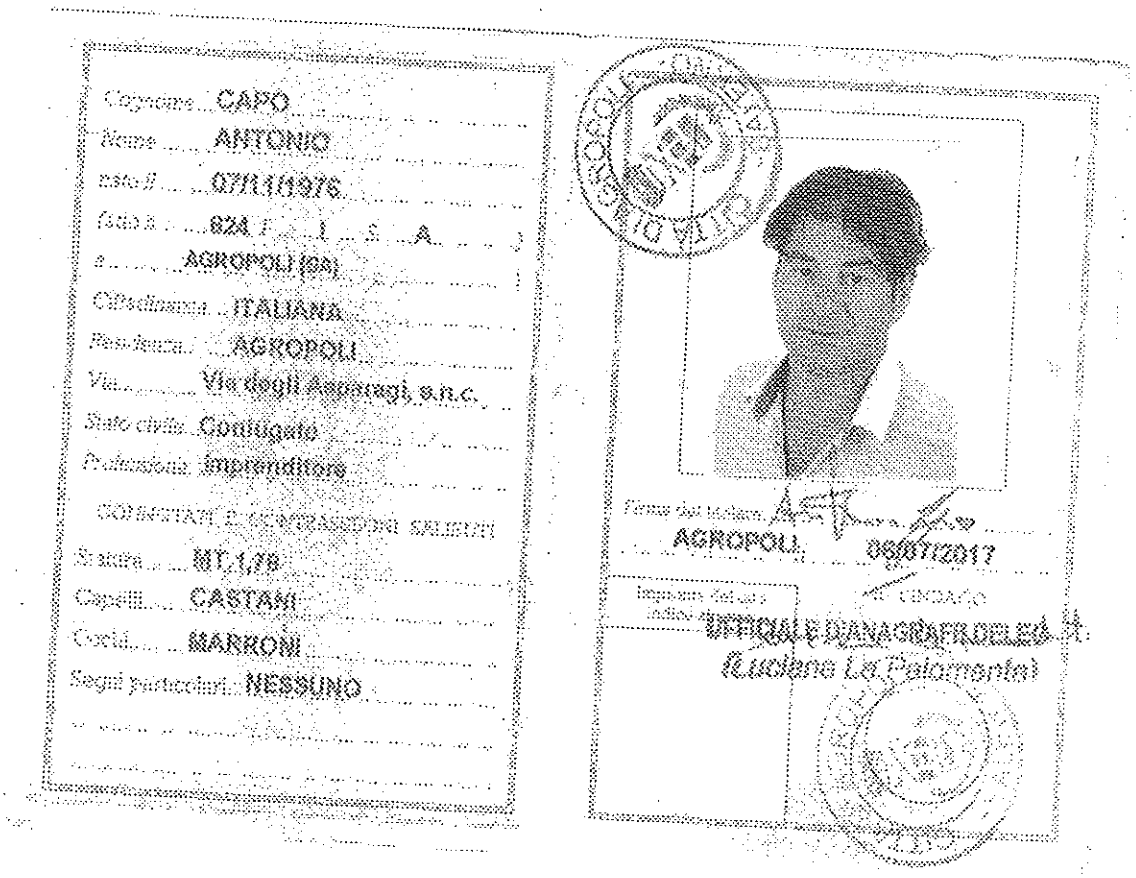
l'arch. Antonio Elia Sica, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Salerno al n. 2230, alla presentazione della sopradetta istanza allo S.U.E. del Comune di Agropoli.

In fede

Sansivieri Angela

Capo Antonio

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Cognome CAPO
Nome ANTONIO
nato il 07/11/1976
a AGROPOLI (SA)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza AGROPOLI
Via Via degli Aspraragi, s.n.c.
Stato civile Coniugato
Professione Imprenditore
CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura MT.1,78
Capelli CASTANI
Occhi MARRONI
Segni particolari NESSUNO

AGROPOLI 06/07/2017
IL FUNZIONARIO
UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
(Luciana La Palomenta)



REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI
Codice Fiscale CPANTN76S07A091T Sesso M
Cognome CAPO
Nome ANTONIO
Luogo di nascita AGROPOLI
Provincia SA
Data di nascita 07/11/1976
Data di scadenza 11/10/2022

Protocollo N.0040026 del 09/12/2022 19:27:18
e stampato e leggibile in formato A4 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo n.0040026 del 25/05/2026 - Comune di Agropoli
e stampa a cura dell'operatore 25/05/2026 da Giuseppe Gianluca Di Feo

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 09:19:27
e stampa a cura dell'operatore Giuliana Dell'Annunziata.

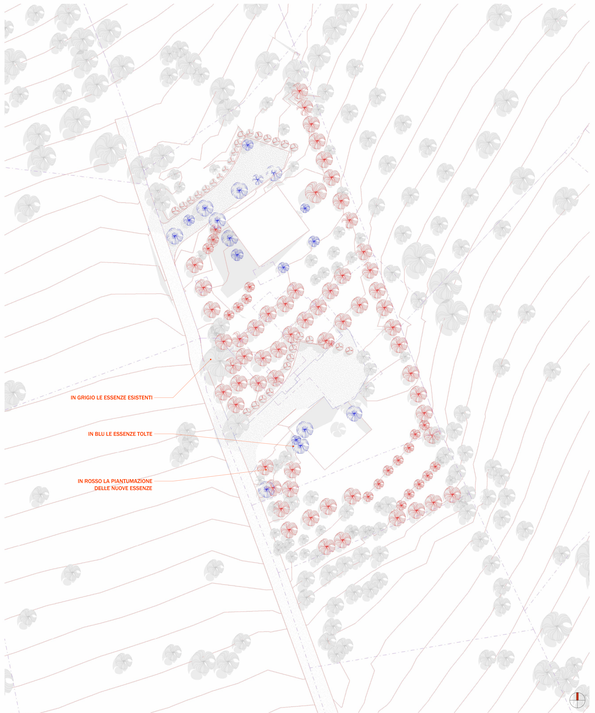
Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



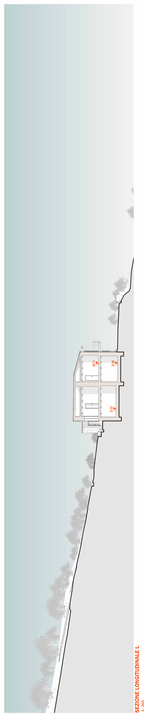
C<ITACA05694IH5<<<<<<<<<<<<<<<
6805160F3105168ITA<<<<<<<<<<<2
SANSIVIERI<<ANGELA<<<<<<<<<<<<

Protocollo n.0040012 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Dominioni.

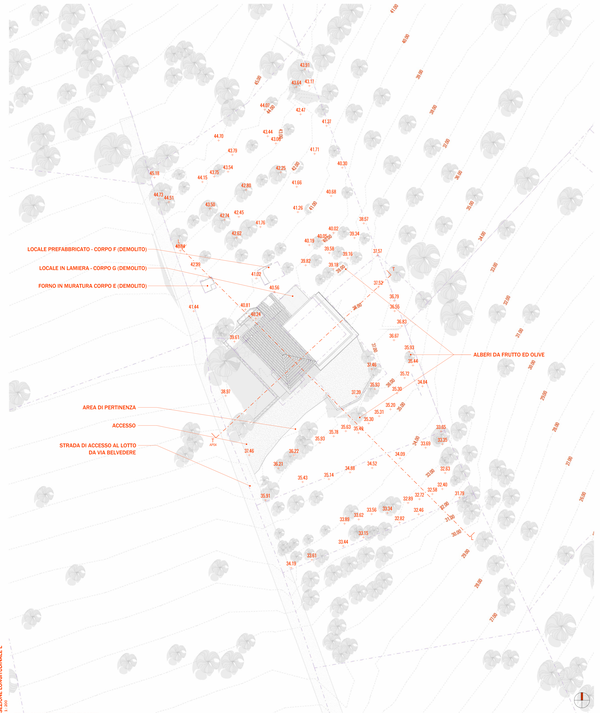
Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



PLANIMETRIA Essenze
1: 200



SEZIONE LONGITUDINALE L
1: 200



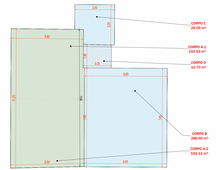
PR_PLANIMETRIA STATO DI FATTO
1: 200



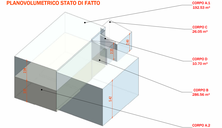
SEZIONE TRASVERSALE TT
1: 200



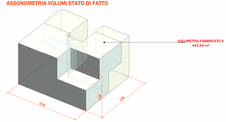
SEZIONE TRASVERSALE PP
1: 200



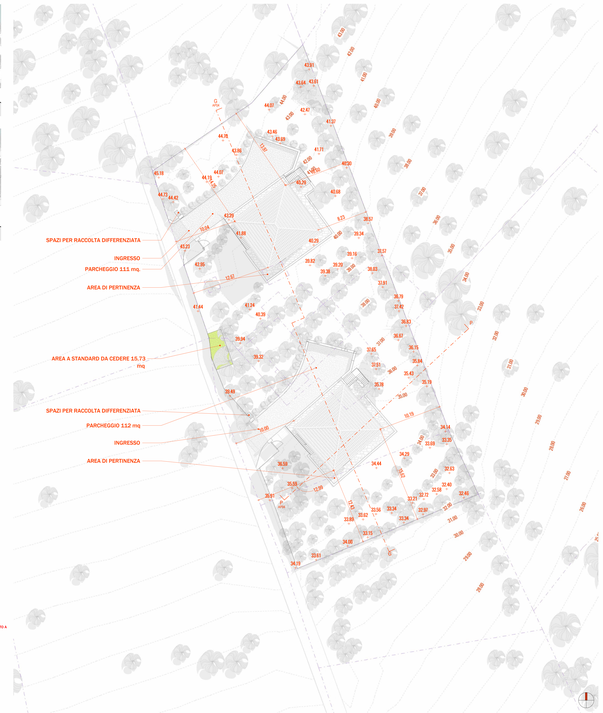
PLANOVOLUMETRICO STATO DI FATTO



ASSONOMETRIA VOLUMI STATO DI FATTO



ASSONOMETRIA VOLUMI DI PROGETTO



PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO - Copia 1
1: 200



SEZIONE TRASVERSALE GG
1: 200

ABACO VOLUMETRIE_STATO DI FATTO

CORPI	VOLUME	Destinazione d'uso
Deposito		
CORPO A.2	192.11 m³	Deposito
	192.11 m³	
Residenziale		
CORPO D	10.70 m³	Residenziale
CORPO B	286.56 m³	Residenziale
CORPO A.1	192.53 m³	Residenziale
CORPO C	26.05 m³	Residenziale
	515.83 m³	
	707.95 m³	

ABACO VOLUMETRIE_DI PROGETTO

Nome	Volumetria	Destinazione d'uso
Pertinenza		
P_01	23.65 m²	Pertinenza
P_02	35.76 m²	Pertinenza
P_04	42.22 m²	Pertinenza
P_03	30.02 m²	Pertinenza
	132.65 m²	
Residenziale		
P_05	308.52 m²	Residenziale
	308.52 m²	
	441.17 m²	

COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PROGETTO
Lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato

via Belvedere
84043 Agropoli (SA)

COMMITTENTI
sig.ra Sansivieri Angela
sig. Capo Antonio
via degli Aspregi - 84043 Agropoli (SA)

AVV./PROGETTO Paglia Mario

TAVOLA
AP04

Planimetria generale e piano quotato stato di fatto e di progetto

SCALA
1: 200

PROTOCOLLO/DATA
30.09.2025

PROGETTISTI
arch. Antonio Elio Sica - ing. Luigi Vaccaro

Comune di Agropoli
Provincia di Salerno

COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PROGETTO

Lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato

via Belvedere
84043 Agropoli (SA)

STATO PROGETTO *Project Status*

COMMITTENTI

sig.ra Sansivieri Angela
sig. Capo Antonio
via degli Asparagi - 84043 Agropoli (SA)

TAVOLA

AP01

Relazione tecnica

PROTOCOLLO/PARERI	DATA	PROGETTISTI
	30.09.2025	**arch. Antonio Elia Sica - ing. Luigi Vaccaro**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI SALERNO SEZIONE A ARCHITETTO ELIA ANTONIO SICA ALBO N° 2230

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO INGEGNERE LUIGI VACCARO Albo n. 4105

Protocollo 0040076 del 09/12/2025 19:27:18
e stampato al giorno 25/05/2026 da Giulia Donnarumma.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

0.210 x 0.297 = 0.06 m²

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI AGROPOLI(SA)

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN EDIFICIO IN VIA BELVEDERE NEL COMUNE DI AGROPOLI (SA)

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Oggetto:	**Lavori di ristrutturazione edilizia di un edificio alla via Belvedere del Comune di Agropoli (SA).**
Committente:	**Sansivieri Angela** nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I; **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T;
Progettista:	**arch. Antonio Elia Sica,** iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Salerno al n. 2230; **ing. Luigi Vaccaro**, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4105

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:19:37:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dofinamoni.

PREMESSA

I sottoscritti

- arch. Antonio Elia Sica, con studio ad Agropoli (SA) ed iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Salerno al n. 2230;
- ing. Luigi Vaccaro, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4105,

su incarico dei signori Sansivieri Angela e Capo Antonio, hanno redatto la documentazione tecnica relativa all'istanza tesa alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione edilizia di un edificio alla via Belvedere del Comune di Agropoli (SA)

STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI - OGGETTO DI INTERVENTO

I signori Sansivieri Angela e Capo Antonio, a seguito di atto notarile di compravendita sottoscritto in data 17.04.2019del Notaio Rubina De Stefano sono proprietari in comune pro indiviso ed in parti eguali tra loro di un fabbricato in Agropoli alla via Belvedere che come emerso dalle visure e planimetrie dell'Agenzia del Territorio di Salerno si compone degli immobili riassunti negli elenchi sottostanti:

Unità immobiliare	Foglio	Particelle componenti l'unità immobiliare	Categoria catastale	Rendita
U1	22	216	A3	704,96
U2	22	683 sub 3 - 764 sub 5	C/2	24,94
U3	22	764 sub 1 - 765 sub 1	A3	193,67
U4	22	764 sub 4	C/2	20,61
U5	22	764 sub 2	A3	77,47

Terreni	Foglio	Particella	Particella con destinazione	Note	Superficie
T1	22	212	Semin. Arbor.	--	634 mq.
T 2	22	190	Semin. Arbor.	--	410 mq.
T3	22	683	Ente urbano	Area di	41 mq.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

				pertinenza dell'unità U2	
T4	22	765	Ente urbano	Area di pertinenza dell'unità U3	1008 mq.
T5	22	216	Ente urbano	Area di pertinenza dell'unità U1	159 .



Figura 1 – Stracio foto aerea con indicazione dell'ubicazione degli immobili



Figura 2 – Stralcio catastale dell'ambito in cui ricadono gli immobili

Protocollo n.0040026 del 25/05/2026 09:19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliana Dominioni.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

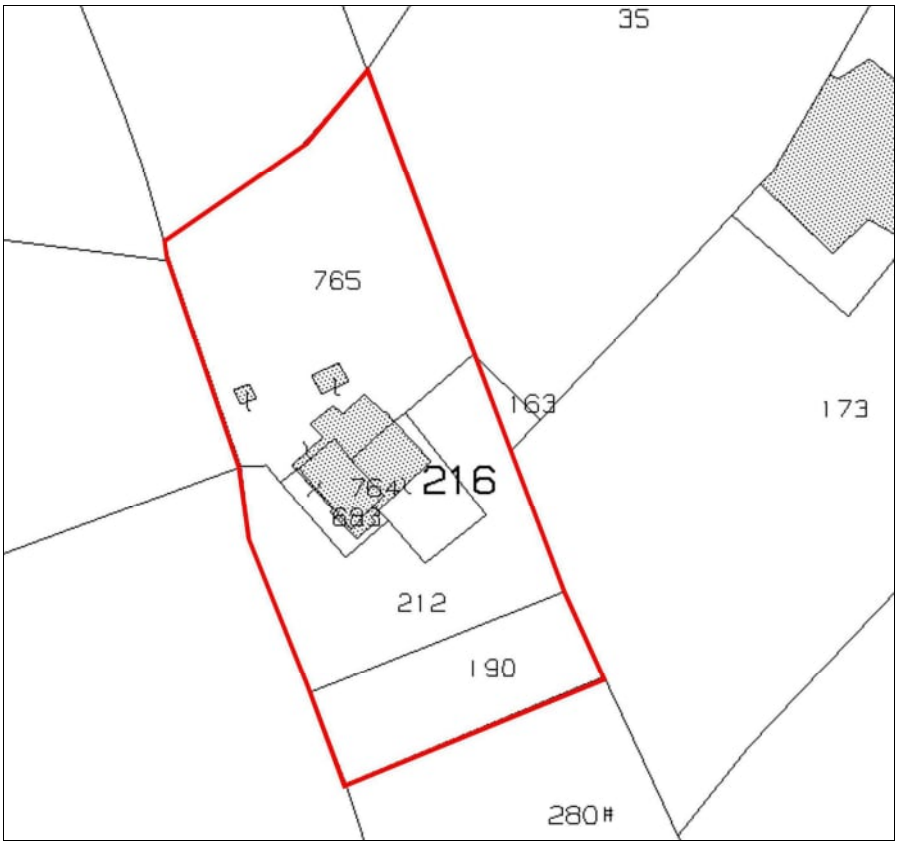


Figura 3 – Ingrandimento dello stralcio catastale con indicazione degli immobili

All'interno del lotto quindi è presente un fabbricato adibito a civile abitazione con annessi depositi e locali di sgombero;

Il piccolo manufatto adibito a forno e un locale realizzato con lamiere di ferro del tipo prefabbricato anche se presente nell'estratto catastale sono stati demoliti attraverso l'accertamento di conformità rilasciato con P.C. n. 50_2025.

Per maggior chiarezza di illustrazione nei grafici successivi sono identificate le singole unità immobiliari sotto il profilo catastale e l'identificazione, per semplicità di lettura, in blocchi dei corpi edilizi presenti. La distinzione dei vari manufatti edilizi risulta necessaria per una maggiore chiarezza tornando utile per quanto poi verrà descritto in seguito. Distingueremo quindi 5 unità immobiliari contenuti e 4 corpi edilizi.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

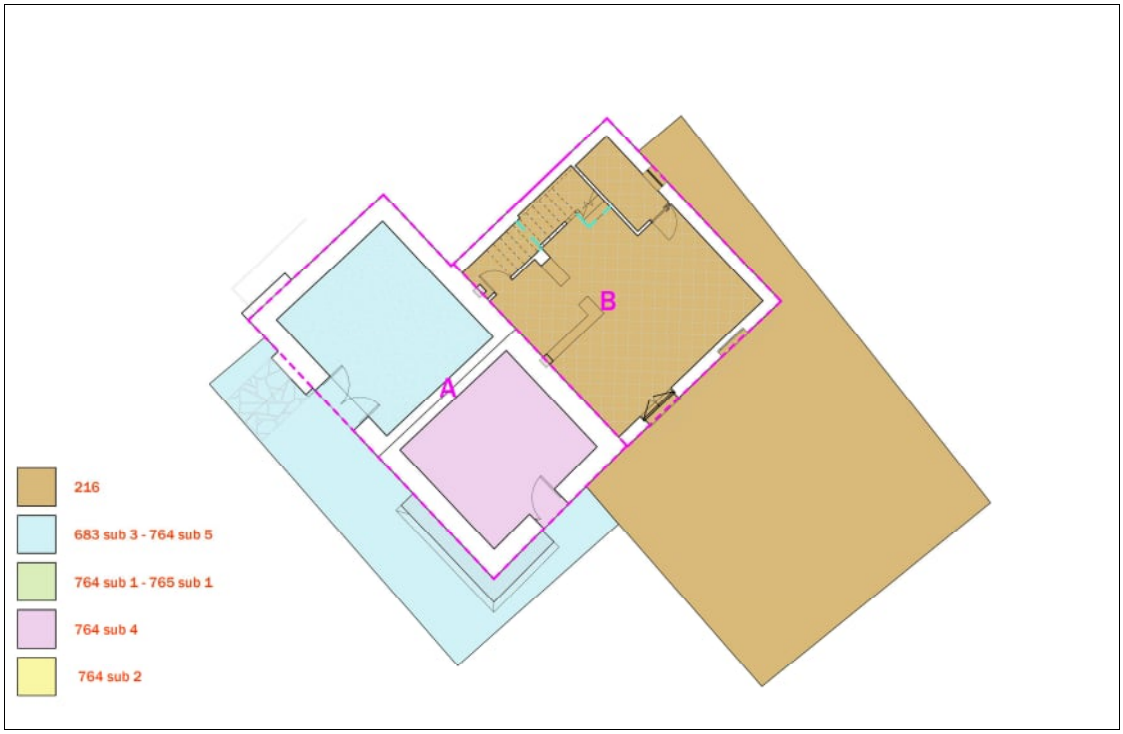


Figura 4 – Schema delle unità immobiliari del piano terra/seminterrato così come rilevato dalla documentazione catastale. In evidenza anche la distinzione in blocchi dei singoli corpi Edilizi

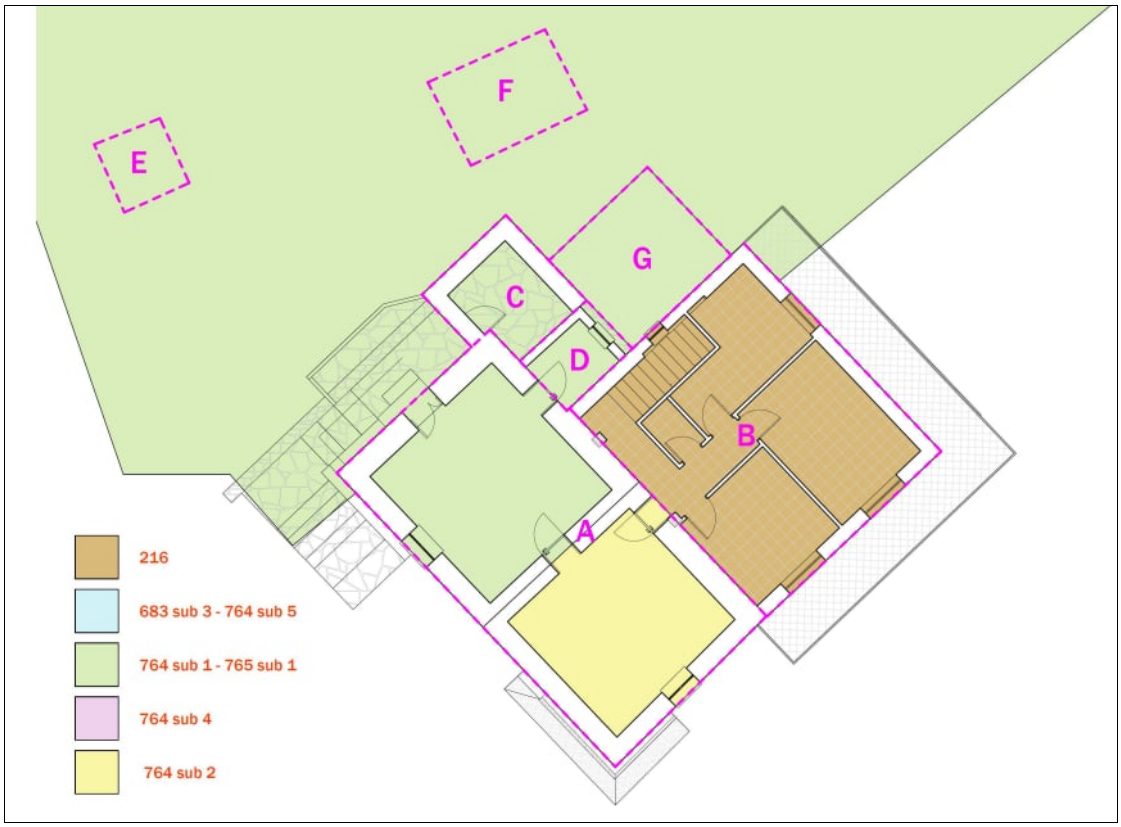


Figura 5 - Schema delle unità immobiliari del piano primo così come rilevato dalla documentazione catastale. In evidenza anche la distinzione in blocchi dei singoli corpi edilizi e tratteggiati i corpi edilizi demoliti.

Protocollo 0040026/17 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Nel N.C.E.U. i manufatti esistenti sono censiti come:

- Unità ad uso abitazione che si sviluppa al piano terra e al piano primo del maggior fabbricato identificata in catasto al foglio 22 part. 216 (Unità U1- Blocco B);
- Unità ad uso abitazione che si sviluppa al piano primo identificata in catasto al foglio 22 part. 764 sub. 2 (Unità U5 – Blocco A);
- Unità ad uso abitazione con annesso forno e locali di sgombero (demoliti) che si sviluppa al piano primo e sull'area di pertinenza identificata in catasto al foglio 22 part. 764 sub. 1 e 765 sub. 1 (Unità U3 – Blocchi A, C, D, E, F, G);
- Locale ad uso deposito che si sviluppa al piano terra identificato in catasto al foglio 22 part. 683 sub. 3 e 674 sub. 5 (Unità U2 – Blocco A)
- Locale ad uso deposito che si sviluppa al piano terra identificato in catasto al foglio 22 part. 764 sub. 4 (Unità U4 – Blocco A)

Protocollo n.0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Dofinanzoni.

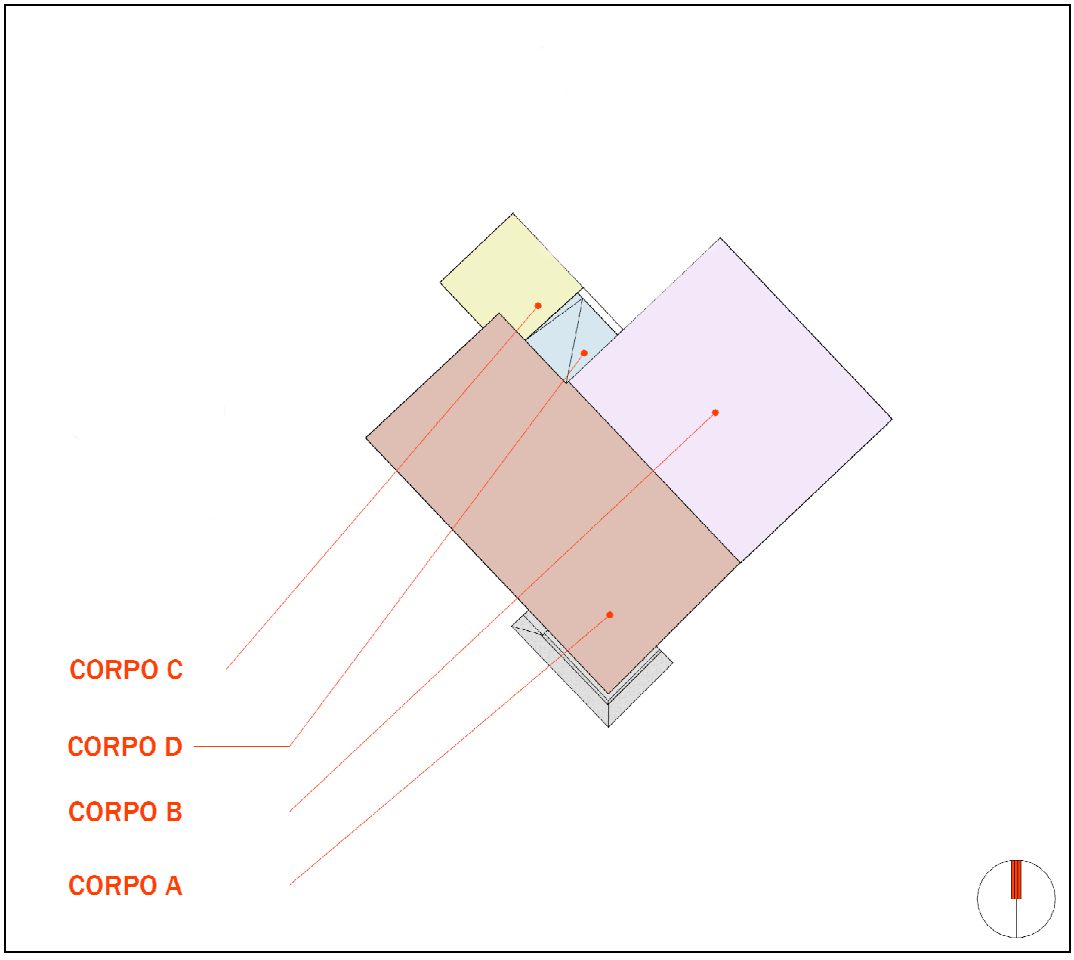


Figura 6 – Schematizzazione dei corpi edilizi presenti ad oggi sulle aree di pertinenza

La schematizzazione in corpi edilizi permette una migliore comprensione della successione costruttiva dei manufatti presenti.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

L'immobile e l'area di pertinenza è raggiungibile attraverso una strada pertinenziale lungo il confine ovest del lotto che collega l'area con via Belvedere.

La committenza una volta acquistato gli immobili ha inteso procedere alla redazione di un progetto di ristrutturazione edilizia di sostituzione dell'attuale consistenza volumetrica ritenuta ormai compromessa sotto il profilo strutturale ed igienico sanitario.

Pertanto si è proceduto ad effettuare una campagna di rilievo metrico e fotografico di indagine per la valutazione del carico urbanistico presente avvalendosi anche di tecnologia laser scanner.



Dal rilievo effettuato, quanto indicato nel titolo di proprietà e quanto desumibile dall'analisi del materiale raccolto, sono emerse alcune incongruenze tra i titoli abilitativi rilasciati e quanto rilevato. Principalmente sono state riscontrate le seguenti problematiche:

- **Il corpo B rappresentato nei grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria riporta degli errori materiali di rappresentazione e di quotatura;**
- **Alcuni dei corpi indicati non risultavano possedere alcun titolo abilitativo;**

Al fine di conformare quanto emerso, è stata presentata istanza di accertamento di conformità urbanistica a cui ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 50 del 12.09.2025 con il quale:

- Sono stati rettificati i grafici relativi alla porzione di fabbricato oggetto di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85;
- Sono stati demoliti i corpi privi di titolo abilitativo (corpi E, F, G).

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Pertanto ad oggi gli immobili oggetto di intervento riguardano i corpi A, B, C, D.

Nel titolo di proprietà, è indicato che per il corpo B è stata rilasciata dal Comune di Agropoli una Concessione edilizia in sanatoria n. 5389/1024 del 05.09.2016 (oggetto di rettifica a seguito del rilascio del P.C. n. 50/2025). Mentre per il corpo A.1 e A.2 nell'atto di proprietà, ne è stata dichiarata la realizzazione in data antecedente al 1967 come emerso nelle foto aeree rilasciate dall'I.G.M. ed allegate allo stesso titolo abilitativo;

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO E DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.

Ai fini della completezza delle indagini d'ambito, si indicano i dati definiti dagli strumenti di gestione del territorio sotto il profilo urbanistico, ambientale e paesaggistico.

Le aree e gli immobili ricadono in zona E5 del vigente Piano Urbanistico Comunale come aree agrituristiche e paesaggistico ambientali con l'indicazione dei seguenti indici e categorie di intervento:

E5	**PUC**
Categorie di intervento	
Manutenzione ordinaria (MO)	
Manutenzione straordinaria	
Restauro e risanamento conservativo	
Ristrutturazione edilizia (RI)	
Nuova costruzione (NCS)	
Per le necessità abitative per la conduzione del fondo	
Indice di fabbricabilità fondiaria	**0,03 mc/mq (max. 500 mc.)**
H massima	**7,5 m.**
Distanza dagli edifici	**10 m.**
Distanza dai confini	**7,5 m.**
Distanza dalle strade	**20 m.**
Numero max di piani	2
Lotto minimo	8000 mq
Per le pertinenze	
Indice di fabbricabilità fondiaria pertinenziale	0,070 mc/mq
H massima	**10 m.**
Distanza dai confini	12,50 m.
Dc per stalle/porcilaie/pollai	40 m.
De dai fabbricati residenziali	10 m. per annessi agricoli/20 m. per stalle
Distanza dalle strade	20 m.
Lotto minimo	8000 mq
Per le attività connesse con l'attività turistico-ricettiva e agrituristica	
Iff ricettivo	0,02 mc/mq (max 650 mc)
Iff annessi	0,02 mc/mq

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Hm.	10 m.
Rc	0,05 della superficie fondiaria
Dc	20 m.
De	10 m.
Ds	20 m.
Np	2 fuori terra
Lotto minimo	8000 mq.

L'area risulta ricompresa in un ambito di interesse archeologico definito all'art. 37 delle N.T.A. del P.U.C. secondo le quali è necessario preavvertire la Soprintendenza nella realizzazione di scavi e ricade in zona S.I.C. IT8050032 "Monte Tresino e dintorni".

L'area è inoltre tutelata ai sensi dell'art. 136, c. 1 lettere c) e d) e art. 142 del D.Lgs. 42/2004 a seguito dell'approvazione del D.M. 12 agosto 1967 e dell'inclusione dell'area nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni per il quale viene ricompresa in zona D urbanizzate ed urbanizzabili dal Piano di gestione dell'area tutelata.

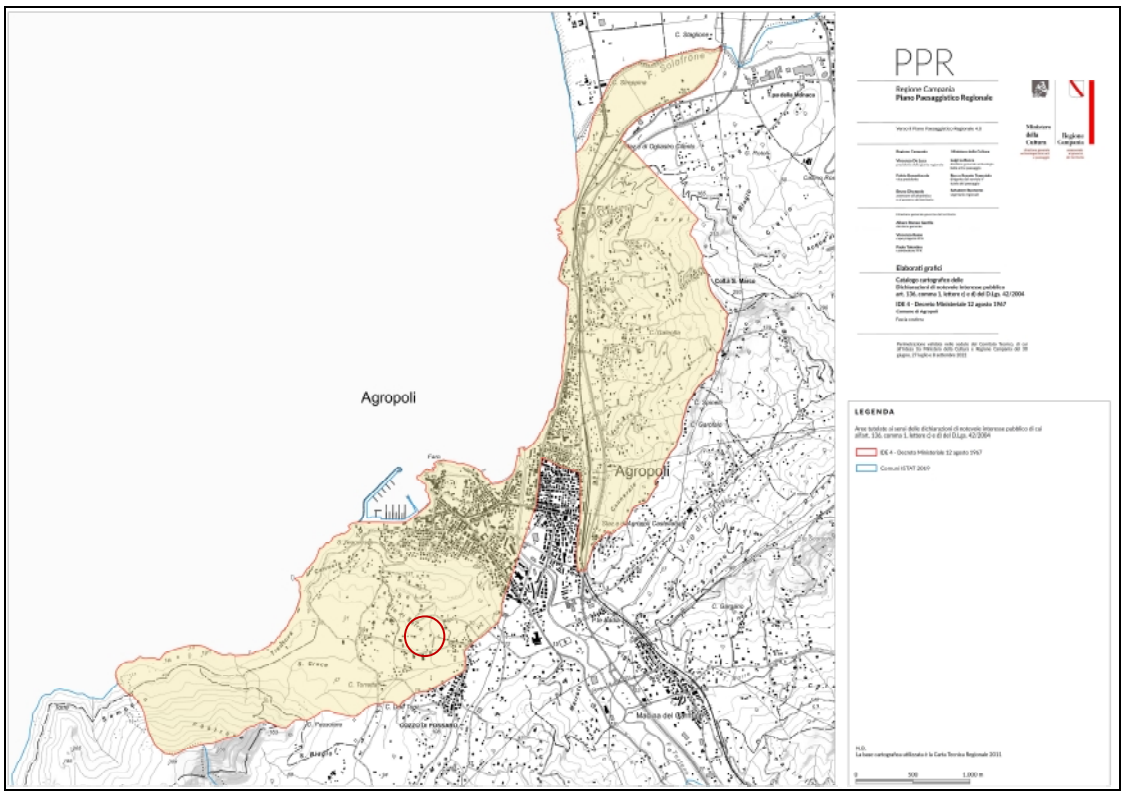


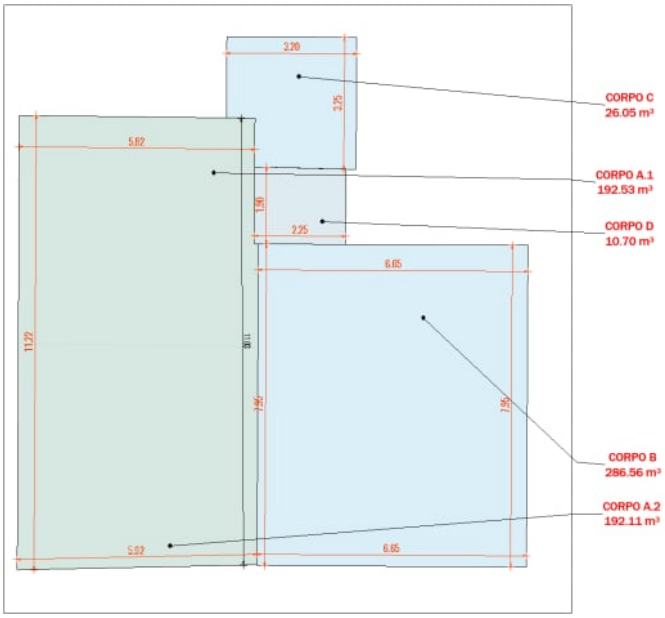
Figura 7 – Estratto dall'Atlante dei beni paesaggistici della provincia di Salerno

OPERE DI PROGETTO

Successivamente al rilascio del P.C. n. 50/20025, la committenza ha inteso ristrutturale il fabbricato composto dai corpi A, B, C, D al fine di poter realizzare due unità immobiliari ubicate sulle aree del fondo di proprietà.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Atteso che l'immobile è costituito da n. 2 unità immobiliari residenziali e da una serie di locali destinati a deposito e locale di sgombero distinti per nome, volumetria e destinazione nell'immagine e nella tabella sottostante:



	CORPI	VOLUMETRIA (mc)	DESTINAZIONE D'USO
1	CORPO A.2	192,11	Deposito
2	**Totale deposito**	**192,11**	
3	CORPO D	10,70	Residenziale
4	CORPO B	286,56	Residenziale
5	CORPO A.1	192,53	Residenziale
6	CORPO C	26,05	Deposito
7	**Totale residenziale**	**515.83**	>55% di 9
9	**TOTALE**	**707,95**	

Dato che l'edificio oggetto di intervento risulta ormai compromesso sotto l'aspetto della funzionalità strutturale (Corpi A.1 e A.2) oltre che non adeguato funzionale agli usi della committenza, si intende eseguire un intervento di ristrutturazione edilizia capace di restituire due immobili distinti sulle aree di pertinenza.

Tale obiettivo viene raggiunto facendo riferimento a quanto definito alla normativa di seguito indicata:

- per ristrutturazione edilizia si intendono, ai sensi del D.P.R. 380/2001, il quale recita alla lettera d del c. 1 dell'art. 3, gli "… *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la*

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 14444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (lettera modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022 poi dalla legge n. 105 del 2024 di conversione del decreto-legge n. 69 del 2024);

- che il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Agropoli, con D.G.C. n. 512 del 23.10.2023 ha inteso promuovere la riqualificazione, recupero, riutilizzo ed adeguamento degli immobili esistenti anche attraverso meccanismi di incentivazione urbanistica che possono prevedere incrementi volumetrici, approvando un adeguamento delle N.T.A. del P.U.C. il quale ai sensi dell'art. 2, 3, 4, consente nei casi di demolizione e ricostruzione un ampliamento volumetrico del 35% della volumetria esistente;

Tale ultimo disposto normativo è subordinato al rispetto di alcuni parametri relativi all'edificato esistente ed a quello di progetto e nello specifico:

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

- Il fabbricato esistente può essere definito residenziale in quanto la volumetria destinata a residenza è maggiore del 55% della volumetria totale dell'immobile (vedi tabella precedente);
- Il fabbricato è dotato delle opere di urbanizzazione primaria;

ed anticipando l'ipotesi progettuale che:

- la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori, ed altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia;
- per le distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle previste dalle N.T.A. vigenti;
- alla lettera c del c. 2 dell'art. 4 del provvedimento di adeguamento del P.U.C. che nel caso di interventi di cui al precedente c. 1 lett. b., anche con aumento delle unità immobiliari e con corpi di fabbrica separati, a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie interna lorda minima di quarantacinque metri quadrati. Il fabbricato da realizzarsi dovrà essere collocato all'interno del lotto catastale nel quale l'edificio preesistente è ubicato, o in lotti contigui di proprietà sempre del soggetto richiedente, a condizione che gli stessi ricadano nella stessa zona territoriale omogenea del fabbricato demolito;
- alla lettera d del c. 2 dell'art. 4 del provvedimento di adeguamento che nelle zone territoriali omogenee E, gli ampliamenti di cui al precedente c. 1 sono ammessi, alle condizioni di cui alle precedenti lett. b. e c. e che non costituiscano aumento delle unità immobiliari. L'incentivazione urbanistica si attua anche mediante il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue di proprietà del medesimo richiedente;
-

Pertanto alla luce dei dispositivi normativi illustrati, si prevede di demolire e ricostruire il fabbricato prevedendo due unità immobiliari distinte ed utilizzando l'incentivo volumetrico previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C..

Le volumetrie assentibili saranno quindi:

Protocollo 0040026 del 09/12/2025 19:27:18
e stampato il giorno 16/02/2026 da Giulia Dolfini

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

ABACO VOLUMETRIE ASSENTIBILI					
	A	B	C	D	E
CORPI	Volumetria (mc)	Destinazione d'uso	Percentuale ampliamento (mc) (lett. d del c. 2 art. 4) 35% di A	Percentuale adeguamento igienico sanitario art. 73 del PUC 10% di A	Volumetria ammissibile (mc) (A+C+D)
CORPO A.2	192,11	Deposito	67,24	19,21	278,56
Totale deposito	192,11				278,56
CORPO D	10,7	Residenziale	3,75	1,07	15,52
CORPO B	286,56	Residenziale	//	//	286,56
CORPO A.1	192,53	Residenziale	67,39	19,25	279,17
CORPO C	26,05	Residenziale	9,12	2,61	37,77
Totale residenziale	515,84		0,35		619,02
TOTALE	**707,95**				**897,58**

I due fabbricati verranno posizionati in modo da garantire il minimo movimento orografico dei terreni. I due immobili saranno identici sia per volumetria che per le divisioni interne e saranno composti dai seguenti parametri urbanistici:

ABACO VOLUMETRIE DI PROGETTO FABBRICATO A		
Nome	**Volumetria (m³)**	**Destinazione d'uso**
Pertinenza		
P_01	23,65	Pertinenza
P_02	36,76	Pertinenza
P_04	42,22	Pertinenza
P_03	30,02	Pertinenza
	132,65	
Residenziale		
P_05	**308,52**	Residenziale
TOTALE VOLUMETRIA	441,17	

ABACO VOLUMETRIE DI PROGETTO FABBRICATO A		
Nome	**Volumetria (m³)**	**Destinazione d'uso**
Pertinenza		
P_01	23,65	Pertinenza

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

P_02	36,76	Pertinenza
P_04	42,22	Pertinenza
P_03	30,02	Pertinenza
	132,65	
Residenziale		
P_05	**308,52**	Residenziale
TOTALE VOLUMETRIA	441,17	

VOLUMETRIA DI PROGETTO (m³)			**VOLUMETRIA ASSENTIBILE (m³)**
Nome			
FABBRICATO A	441,17		
FABBRICATO B	441,17		
Totale volumetria di progetto	882,34	<	897,58

Pertanto la volumetria di progetto risulta inferiore alla volumetria assentibile.

Inoltre per la realizzazione dell'intervento si prevede la cessione di una quota di superficie da destinare a standard urbanistico come definito dal c. 4 dell'art. 4 del D.M. 1444/68 e premesso che si prevede di insediare due nuclei familiari per i quali si prevede 3,2 abitanti per famiglia avremo che la quota di standard sarà di 6 mq x 4,6 abitanti pari a 9,2 mq con destinazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.M. 1444/68. Nella planimetria allegata viene indicata l'area da cedere pari a **15,73 mq**.
Mentre le aree destinate a parcheggio, in relazione alla volumetria esistente saranno pari a:

Area a parcheggio in rapporto alla volumetria (mq)		Aree a parcheggio di progetto (mq)
95,5	<	224

PARAMETRI DI RISPETTO DEL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA ED EDILIZIA

Ai sensi del c.4 dell'art. 4 dell'adeguamento alle N.T.A. del P.U.C. il presente paragrafo intende rappresentare il rispetto delle condizioni in esso indicate e nel dettaglio:

a) Si prevede un miglioramento dell'indice delle prestazioni energetiche ed un indice di prestazione energetica inferiore ai valori limite previsti dalla normativa vigente;
b) Si prevedono appositi spazi per la raccolta differenziata in aderenza ai cancelli di ingresso delle unità immobiliari;

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

c) La demolizione e ricostruzione garantirà il miglioramento sismico dell'intervento;

d) Per le lettere d), e), f), g,), h) si allega planimetria con indicate le essenze esistenti, eliminate per la realizzazione dell'intervento e di nuovo impianto. Si noterà che si prevede di piantumare un elevato numero di essenze appartenenti alla flora locale capaci di aumentare la compatibilità ambientale e paesaggistica delle aree di intervento.

i) La soluzione architettonica proposta tiene conto della lettura del paesaggio proposta anche dal quadro conoscitivo del redigendo Piano Paesaggistico della Regione Campania il quale nella lettura delle tipologie edilizie della tradizione agricola del Cilento fa emergere strutture chiuse, volumetricamente compatte e funzionalmente chiare. Per tale motivo la proposta progettuale ha ritenuto riproporre tale tipologia nella proposta progettuale.

j) Le fonti rinnovabili saranno previste nell'utilizzo del solare termico per l'ACS e il fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Per non impattare sui prospetti degli edifici, gli impianti vengono previsti montati a terra.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 8 - In grigio le essenze esistenti, in blu le essenze che verranno spostate e/o tolte ed in rosso le essenze di nuovo impianto

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Domenici.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

MODALITÀ ESECUTIVE

L'intervento prevederà in successione:

- Demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e recupero delle pietre dell'edificio meno recente per la realizzazione di rivestimenti dei muri di contenimento e delle pavimentazioni esterne;
- Scavo degli alloggiamenti delle strutture dei due fabbricati con utilizzo del terreno di scavo per il riempimento del vuoto lasciato dalla demolizione;
- Realizzazione delle opere strutturali con inclusa la realizzazione di un vespaio areato per l'isolamento termico e dai gas Radon;
- Realizzazione dei tamponamenti esterni in laterizio e cappotto in polistirene estruso sinterizzato per migliorare le prestazioni di isolamento termico;
- Realizzazione degli impianti di riscaldamento, condizionamento, ACS ed idrico connesso con i pannelli fotovoltaici e l'impianto termico solare;
- Sistemazione delle aree esterne e piantumazione delle nuove essenze previste;
- Realizzazione della recinzione del lotto con pali in ferro e rete metallica di colore verde al fine di permettere alle essenze rampicanti di mitigarne l'impatto;
- Realizzazione degli intonaci interni a base di calce;
- Posa in opera dei pavimenti e rivestimenti;
- Connessione alla rete fognaria esistente che passa lungo il confine est del lotto;

Per ulteriori ragguagli tecnici si rimanda agli elaborati grafici allegati.

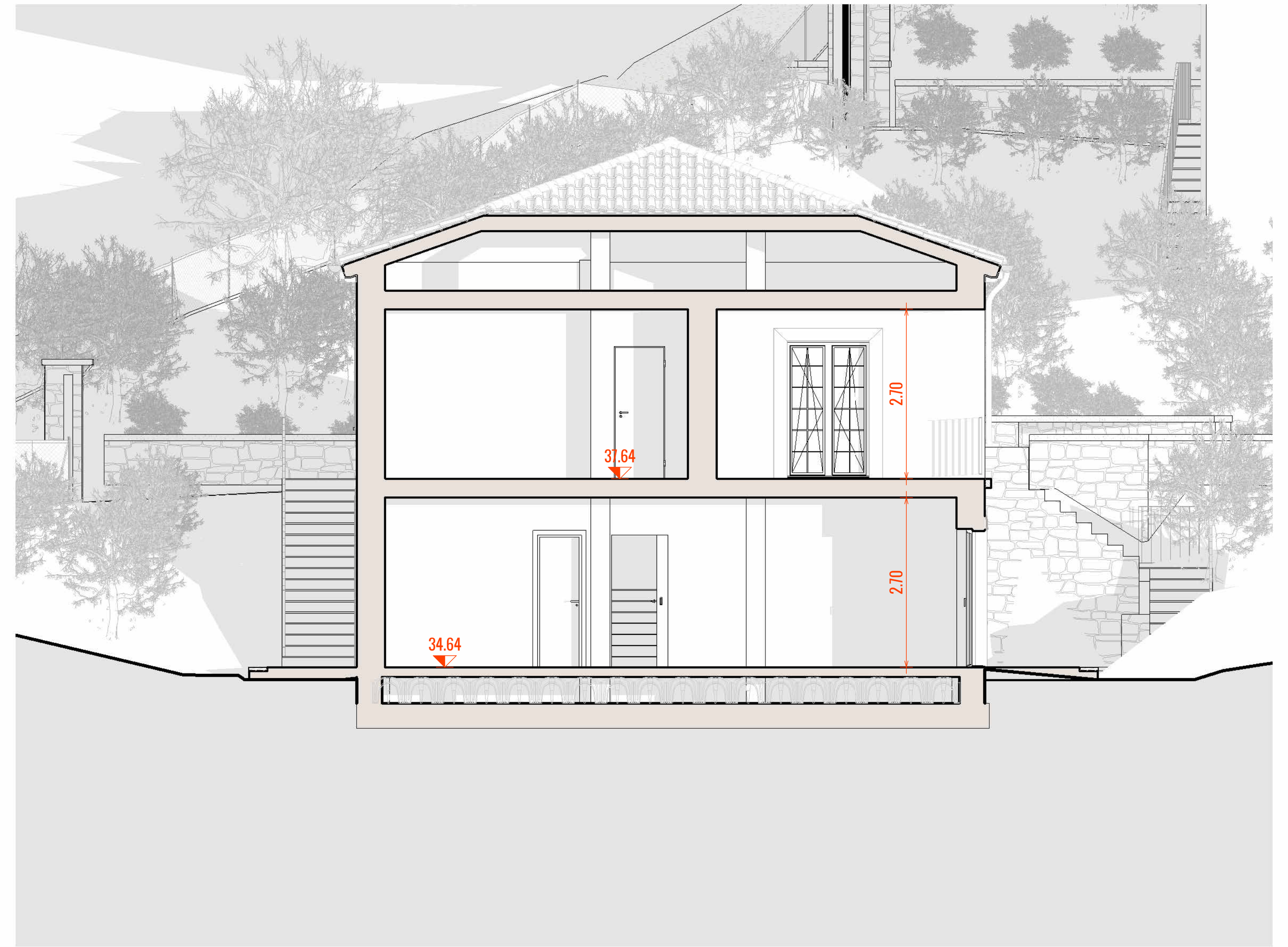
I tecnici

arch. Antonio Elia Sica

ing. Luigi Vaccaro

Protocollo 0040026 del 09/12/2025 13:27:18
e stampato il giorno 16/02/2026 da Giulia Di Domenico.

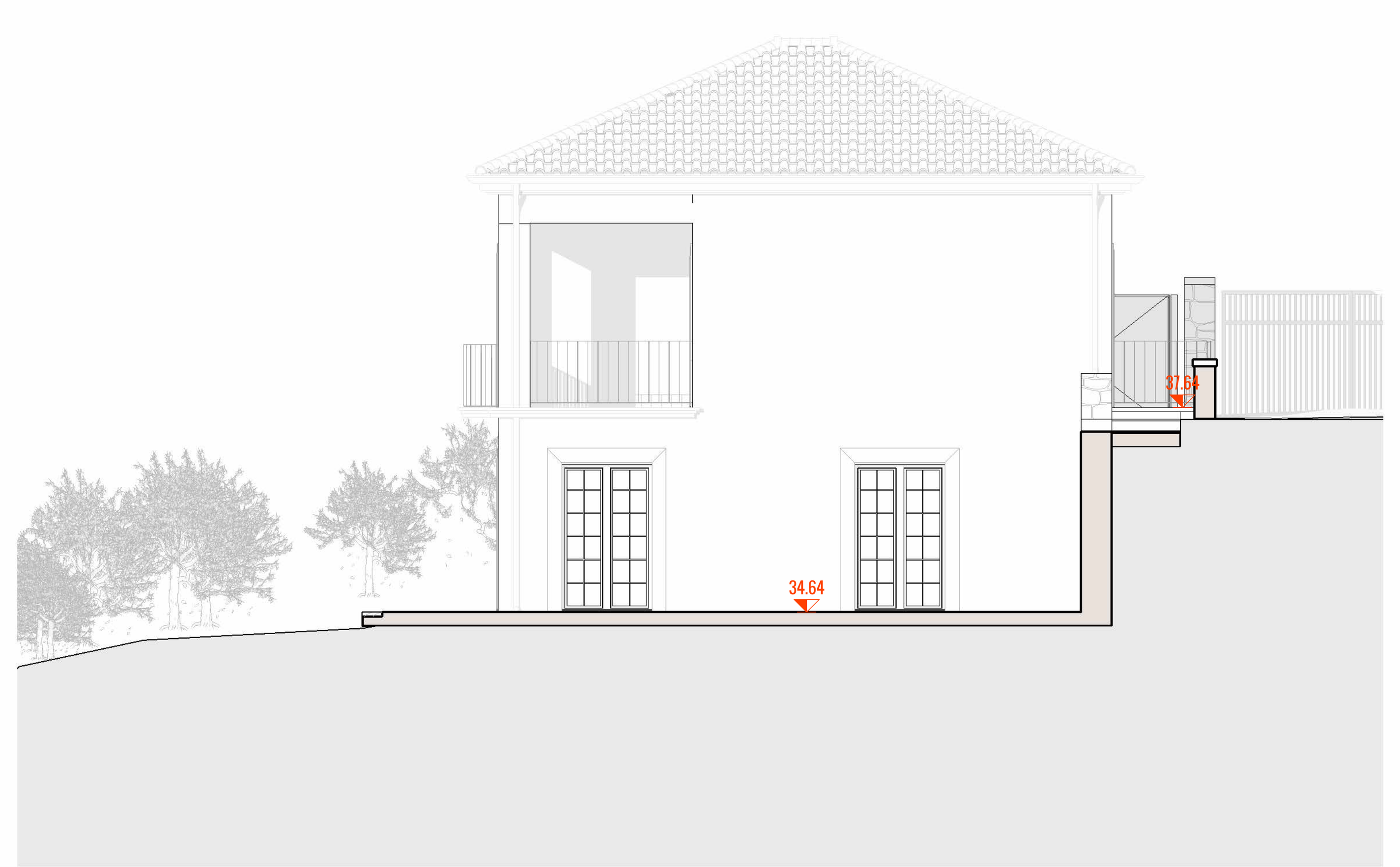
Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



SEZIONE AA
1 : 100



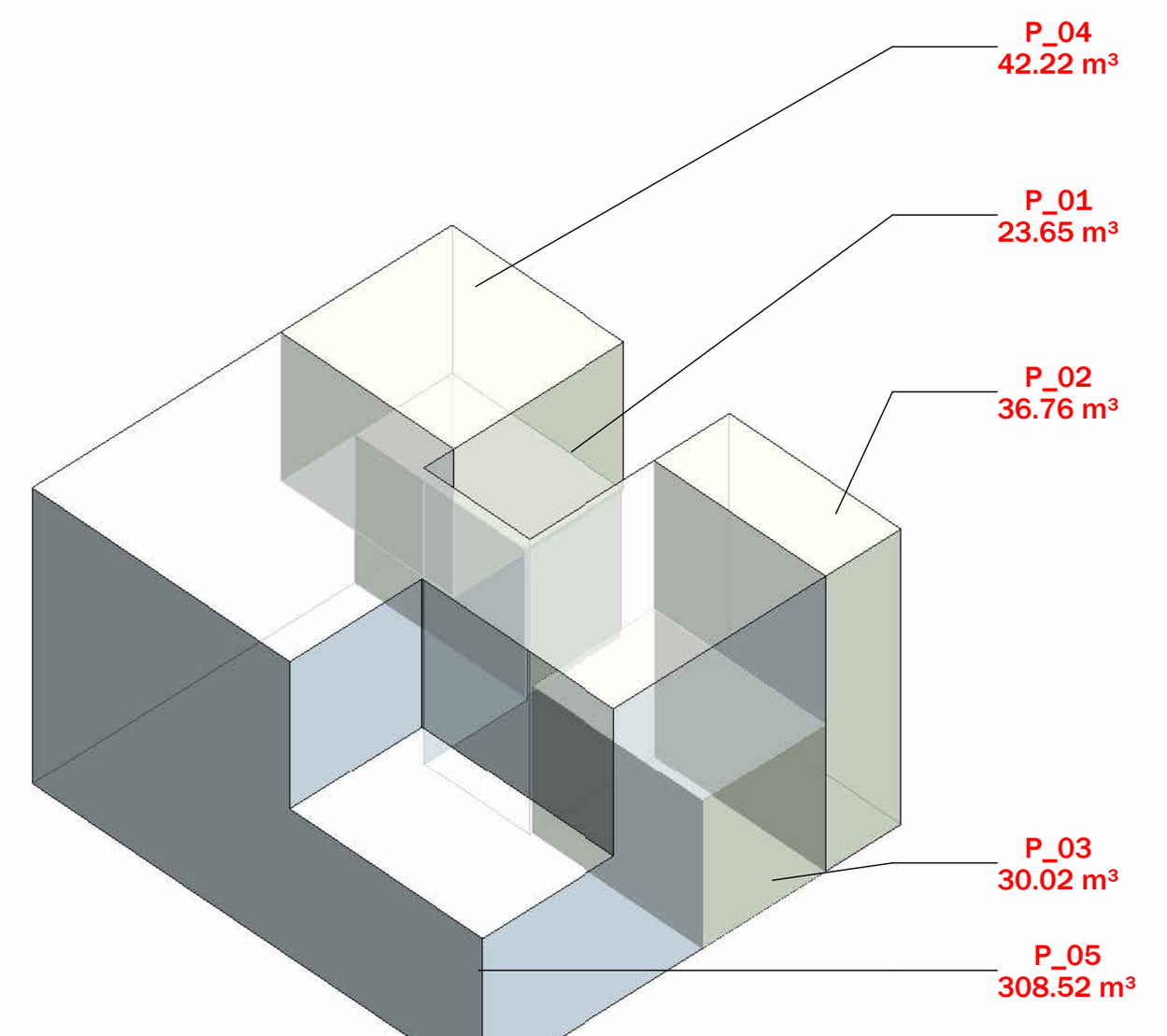
PROSPETTO SUD-EST
1 : 100



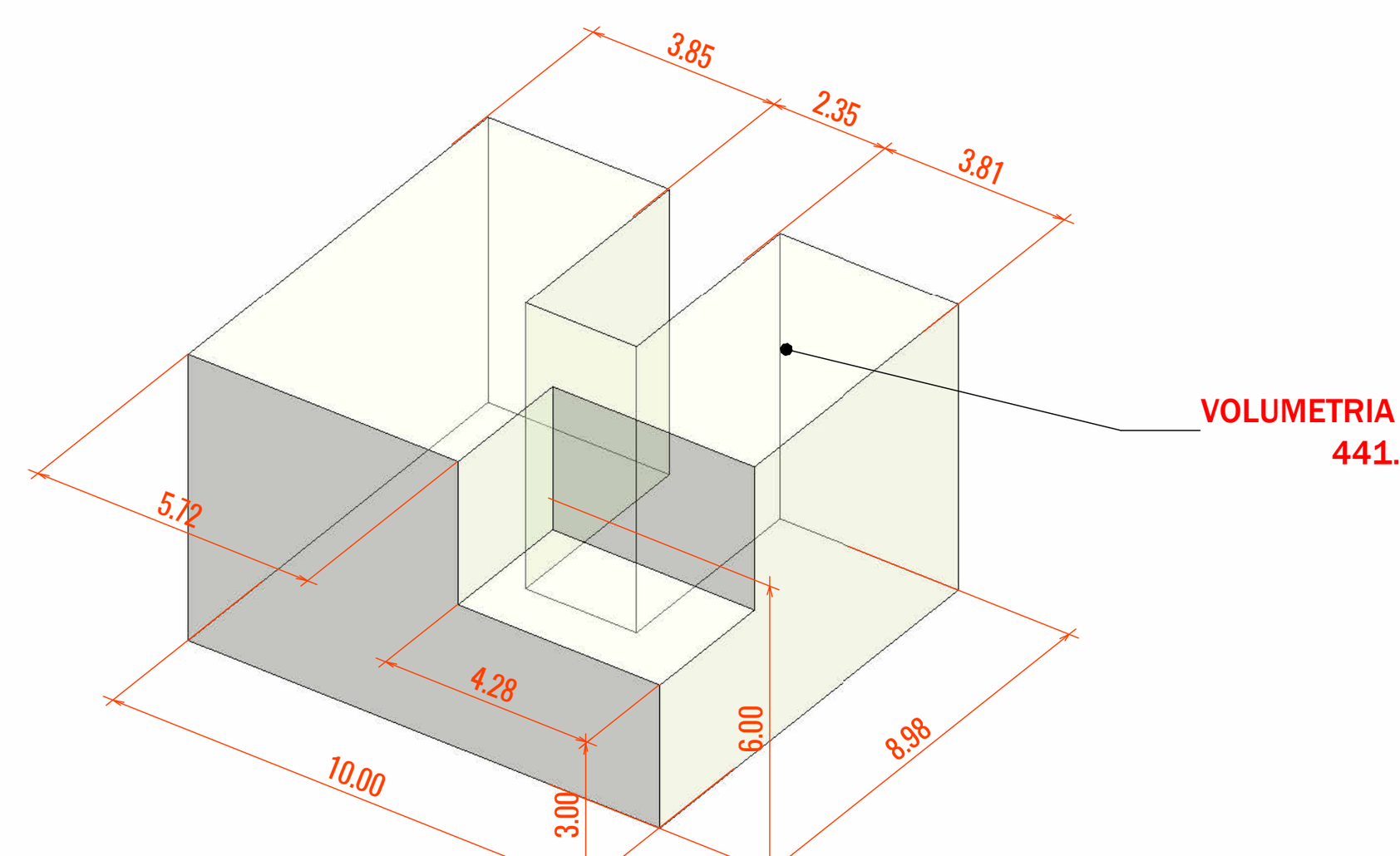
PROSPETTO NORD-EST
1 : 100

ABACO DELLE SUPERFICI DI PROGET...		
N.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICE
1	Soggiorno/K	38.5 m²
2	Deposito	8.1 m²
3	Deposito	5.2 m²
4	Bagno	4.2 m²
5	Antibagno	2.2 m²
6	Loc. Tecnologico	3.6 m²
7	Camera	13.6 m²
9	Corpo scala	8.8 m²
10	Corpo scala	8.8 m²
11	Camera	13.0 m²
12	Deposito	10.3 m²
13	Bagno	5.2 m²
14	Loc. Tecnologico	3.6 m²
15	Distribuzione	3.7 m²
		128.7 m²

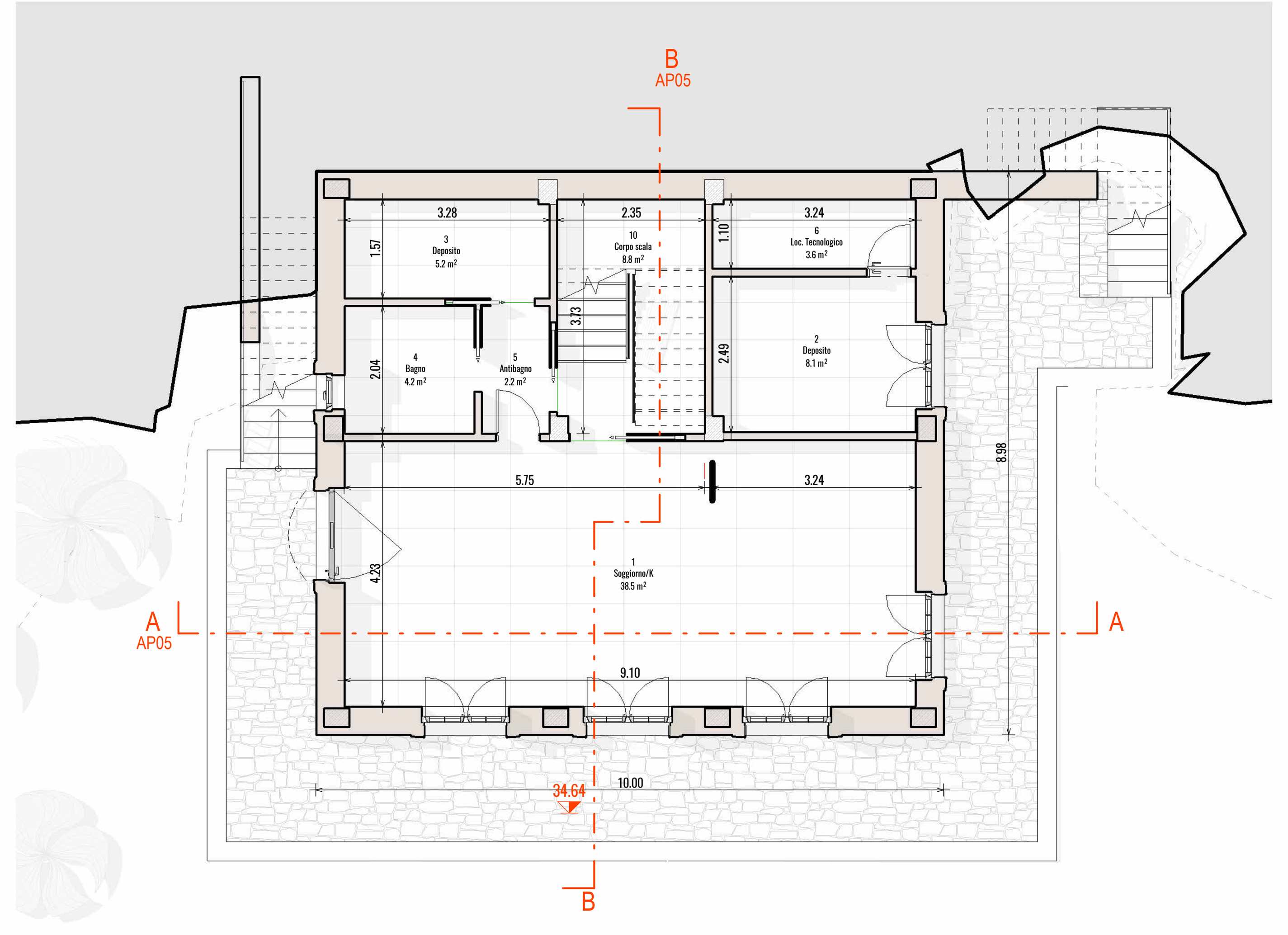
ABACO VOLUMETRIE_DI PROGETTO		
Nome	Volumetria	Destinazione d'uso
Pertinenza		
P_01	23.65 m³	Pertinenza
P_02	36.76 m³	Pertinenza
P_04	42.22 m³	Pertinenza
P_03	30.02 m³	Pertinenza
	132.65 m³	
Residenziale		
P_05	308.52 m³	Residenziale
	308.52 m³	
	441.17 m³	



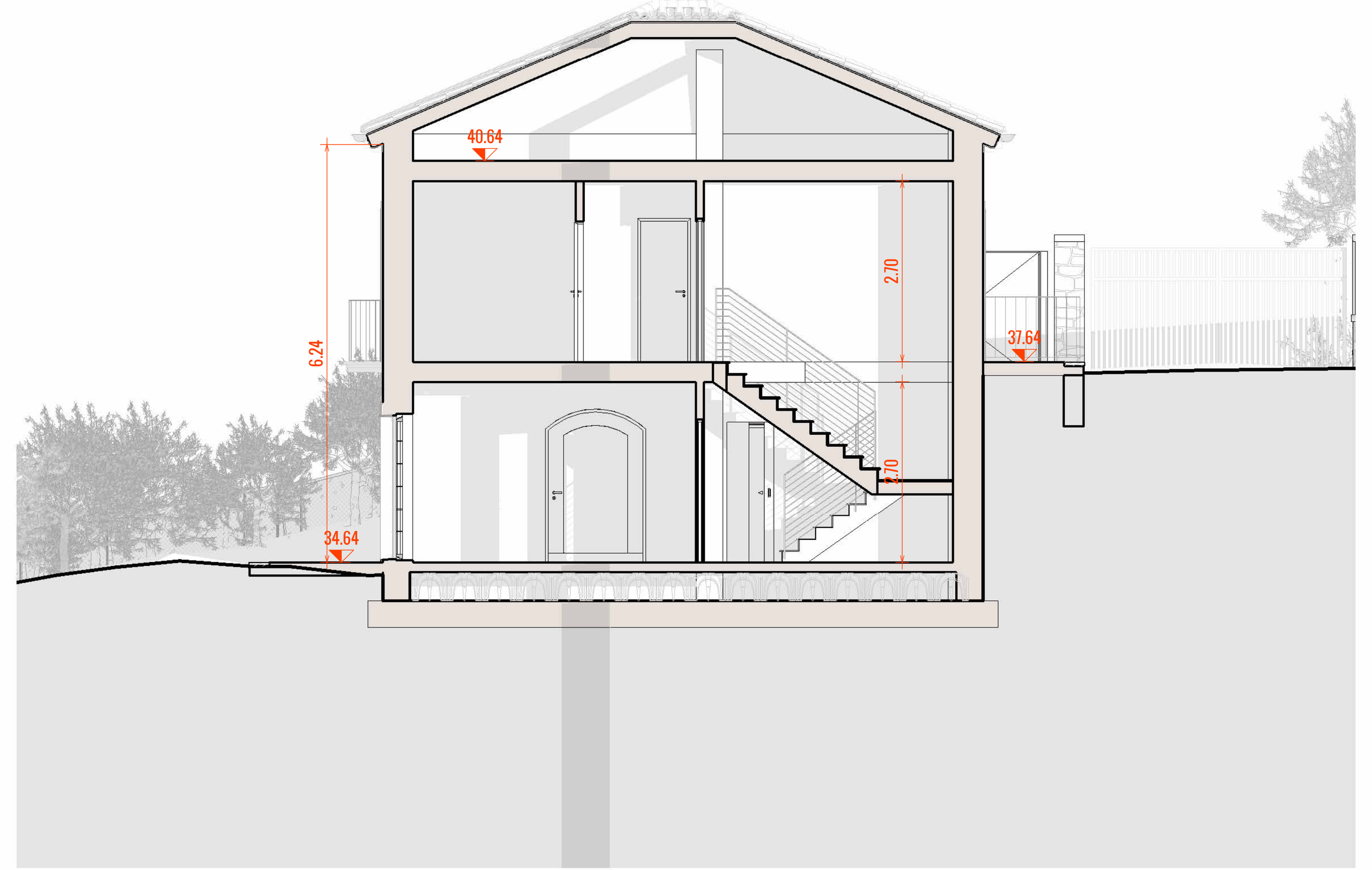
ASSONOMETRIA VOLUMI PER DESTINAZIONE D'USO



ASSONOMETRIA VOLUMI DI PROGETTO



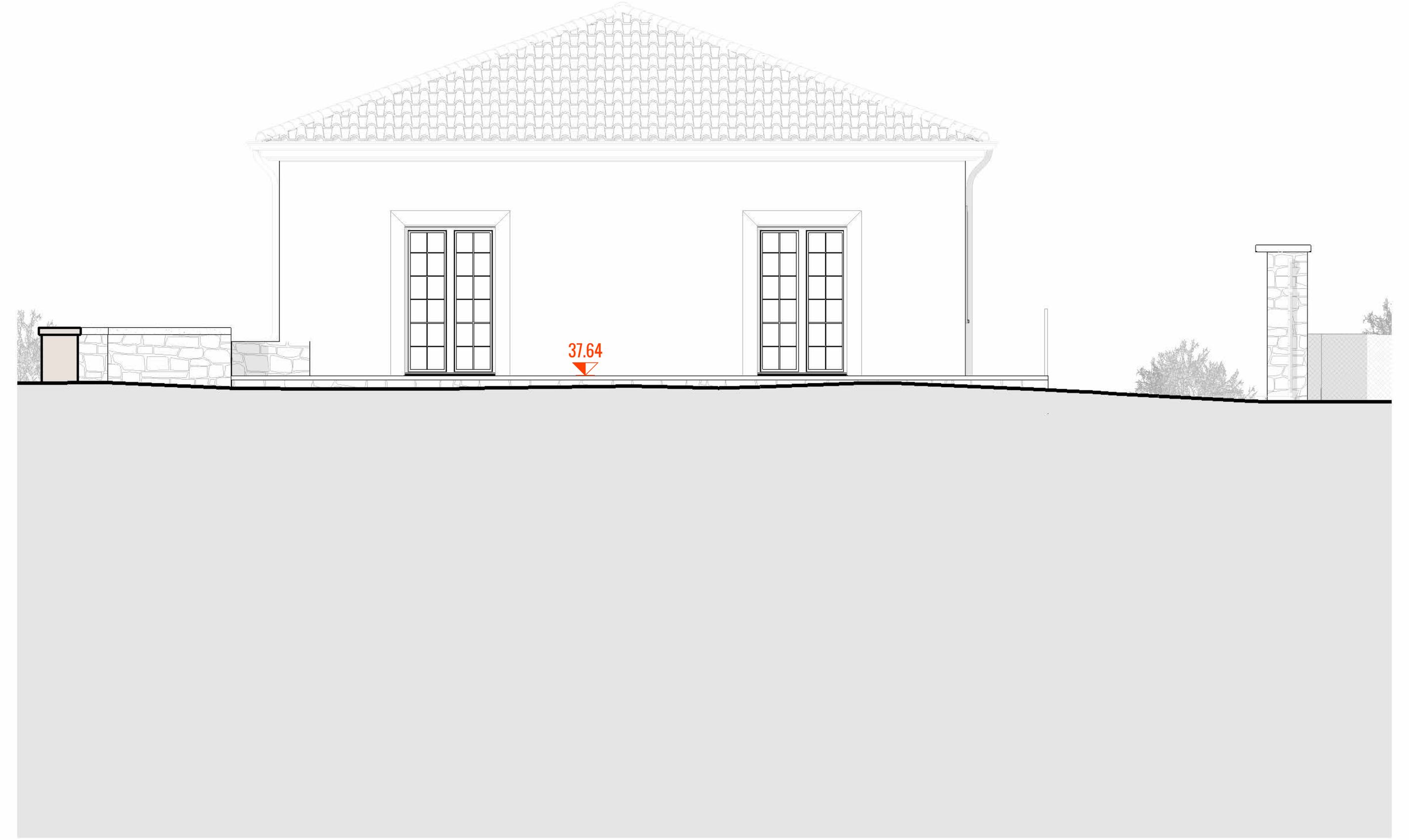
PIANO TERRA FABB. A
1 : 100



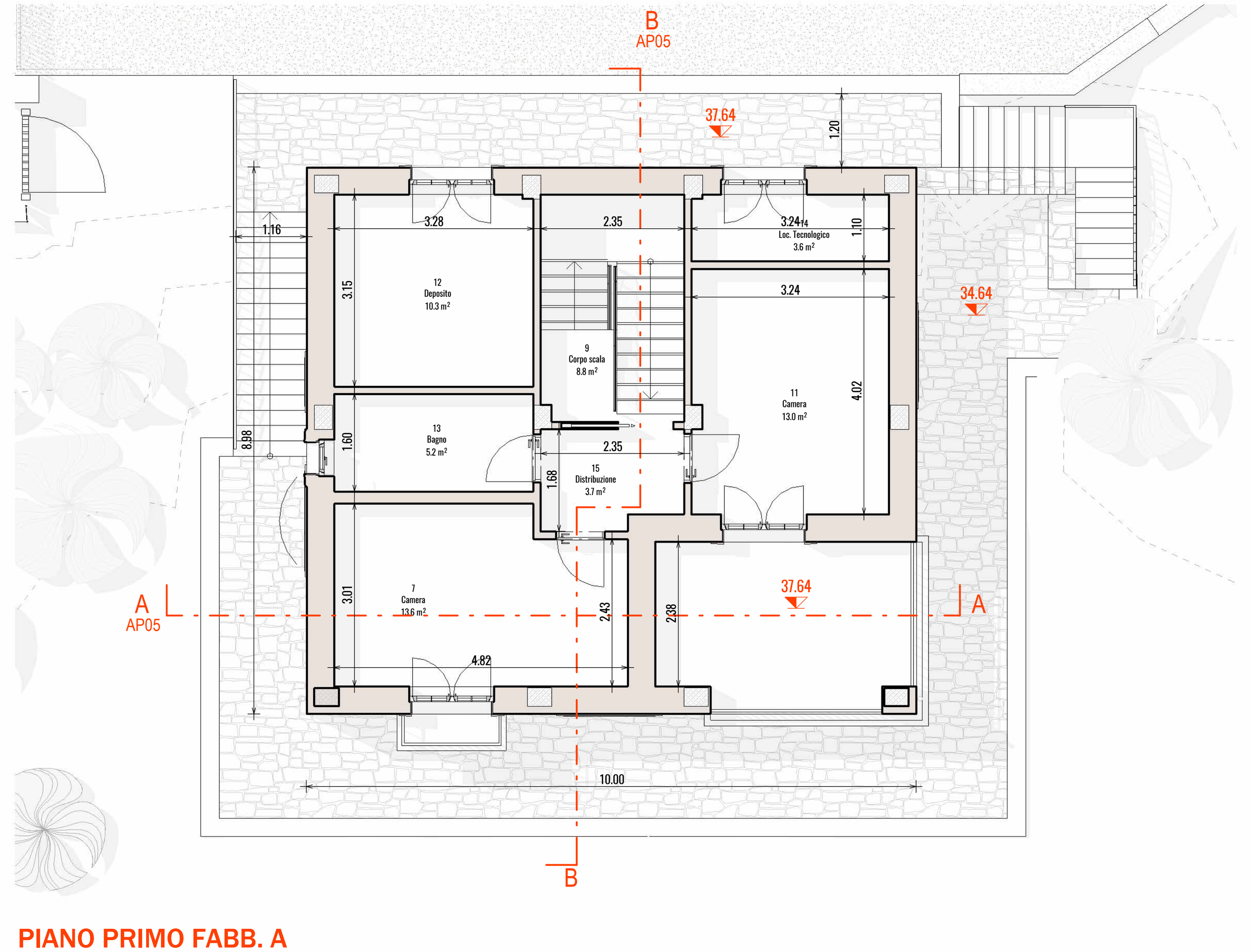
SEZIONE BB
1 : 100



PROSPETTO SUD-OVEST
1 : 100



PROSPETTO NORD-OVEST
1 : 100



PIANO PRIMO FABB. A
1 : 100

1.220 x 0.340 = 0.41 m²

COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PROGETTO

Lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato

via Belvedere
84043 Agropoli (SA)

STATO PROGETTO *Project Status*

COMMITTENTI

sig.ra Sansivieri Angela
sig. Capo Antonio
via degli Asparagi - 84043 Agropoli (SA)

TAVOLA

AP05

Grafici di progetto - Fabbricato A

1 : 100

PROTOCOLLO/PARERI

DATA

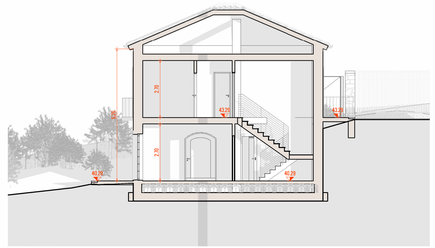
30.09.2025

PROGETTISTI

arch. Antonio Elia Sica - ing. Luigi Vaccaro

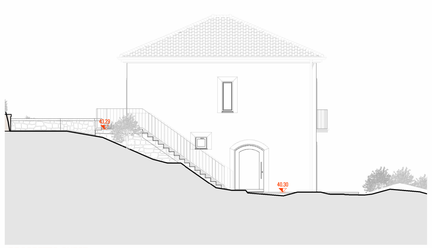
Comune di Agropoli
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Per Protocollo SUAP/SUE N. del 31/05/2026 15:57:11
Il documento è stato firmato digitalmente da: ANTONIO ELIA SICA, LUIGI VACCARO
Il certificato di firma è rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
Il documento è conforme alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.



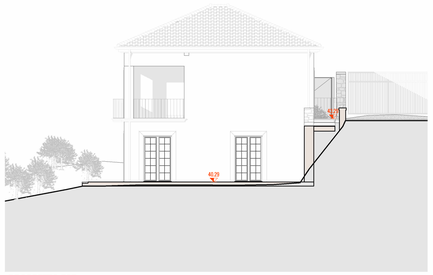
SEZIONE CC

1 : 100



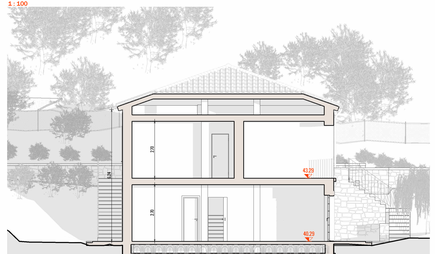
PROSPETTO OVEST

1 : 100



PROSPETTO EST

1 : 100



SEZIONE DD

1 : 100



PROSPETTO SUD

1 : 100

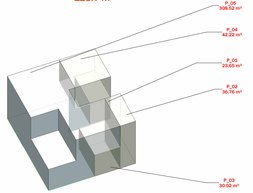


PROSPETTO NORD

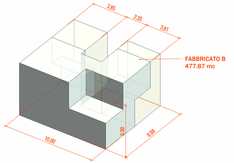
1 : 100

ABACO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO		
N.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICE
1	Soggiorno/K	38.5 m²
2	Deposito	8.1 m²
3	Deposito	5.2 m²
4	Bagno	4.2 m²
5	Antibagno	2.2 m²
6	Loc. Tecnologico	3.6 m²
7	Camera	13.6 m²
9	Corpo scala	8.8 m²
10	Corpo scala	8.8 m²
11	Camera	13.0 m²
12	Deposito	10.3 m²
13	Bagno	5.2 m²
14	Loc. Tecnologico	3.6 m²
15	Distribuzione	3.7 m²
		128.7 m²

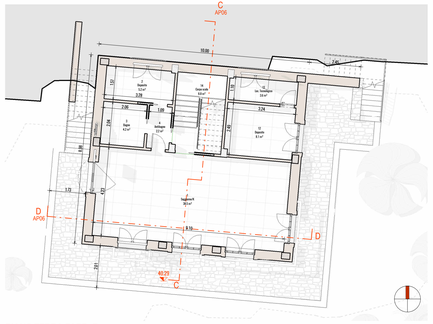
ABACO VOLUMETRIE_DI PROGETTO		
Nome	Volumetria	Destinazione d'uso
Pertinenza		
P_01	23.65 m³	Pertinenza
P_02	36.76 m³	Pertinenza
P_04	42.22 m³	Pertinenza
P_03	30.02 m³	Pertinenza
	132.65 m³	
Residenziale		
P_05	308.52 m³	Residenziale
	308.52 m³	
	441.17 m³	



ASSONOMETRIA VOLUMI PER DESTINAZIONE D'USO

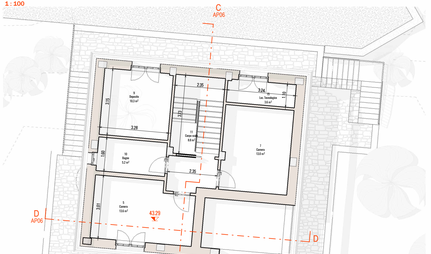


ASSONOMETRIA VOLUMI DI PROGETTO FABBRICATO B



PIANO TERRA FABB. B

1 : 100



PIANO PRIMO FABB. B

1 : 100

COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PROGETTO

Lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato

via Belvedere
84043 Agropoli (SA)

STATO PROGETTO Project Status

COMMITTENTI

sig.ra Sansivieri Angela
sig. Capo Antonio
via degli Asparagi - 84043 Agropoli (SA)

TAVOLA

AP06

Grafici di progetto - Fabbricato B

1 : 100

PROTOCOLLO/PARERI

DATA

30.09.2025

PROGETTISTI

arch. Antonio Elia Sica - ing. Luigi Vaccaro

Comune di Agropoli
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Al Responsabile del procedimento per il rilascio
dell'autorizzazione paesaggistica del **Comune di Agropoli**
Piazza della Repubblica, 3
84043 Agropoli (SA)

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

(Art. 146 D. Lgs. 22.01.2004, n. 42)

Provincia di Salerno
Comune di Agropoli
Ditta: Sansivieri Angela – Capo Antonio
Opere: Istanza di Autorizzazione paesaggistica per i lavori di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un fabbricato alla via Belvedere del Comune di Agropoli

DA COMPILARE SE PERSONA FISICA

I sottoscritti

- **Sansivieri Angela** nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I;
- **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T;

in qualità di titolari dell'istanza dell'istanza di Permesso di Costruire (**Pratica edilizia prot. UTC n. 87/2025 – Protocollo n. 0032905/2025 del 06.10.2025)** e proprietaria degli immobili siti nel Comune di Agropoli alla via Belvedere ed identificati in catasto al foglio 22 part. 216, 683 sub. 3, 764 sub. 5,764 sub. 1, 765 sub. 1, 764 sub. 4, 764 sub. 2, 212, 190, 683, 765, 216, ed oggetto della presente richiesta

CHIEDONO

☒	**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA,** ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004
☐	**ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA,** ai sensi dell'art. 181 c. 1 del d.lgs. 42/2004
☐	**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA**, ai sensi dell'art. 146 c. 9 del D.Lgs. 42/2004 per interventi di lieve entità indicati nell'Allegato B del D.P.R. 31/2017 L'intervento di progetto è individuato nell'Allegato B con il n. _____

per le opere previste nel progetto allegato all'istanza di Permesso di Costruire prot. 0032905/2025 .

Allega:

- n. 1 copia degli elaborati tecnici dell'intervento previsto;
- n. 1 marca da bollo di valore legale;
- RICEVUTA DI VERSAMENTO di € 130,00 per diritti di istruttoria versati sull'IBAN: IT53 F070 6676 0200 0000 0402 995 BCC Comuni Cilentani – Agropoli;
- Relazione paesaggistica (Tavola A09) ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005;
- Elaborati grafici e documentali allegati all'istanza

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:57:18
e stampa a cura di Giuseppe Di Filippo

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

In fede

Sansivieri Angela

Capo Antonio

Protocollo n.0040026 del 25/05/2026 09:19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dofinanziamenti.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

RelaxBanking

BCC Magna Grecia Società Cooperativa

Succursale di AGROPOLI VIA SAN PIO X, 30/32 AGROPOLI 84043 - SA

Bonifico

Dati della disposizione

Data spedizione	**06/12/2025 10.05.42**
Data ricezione banca	
Importo	**130,00**
Data esecuzione	
Richiesta urgente	**No**
Descrizione	**Istanza di autorizzazione paesaggistica**

Dati del beneficiario

IBAN	**IT53F0706676020000000402995**
Codice BIC	
Banca	
Denominazione	**Tesoreria comune di Agropoli - Non Riconosciuto**
Cod. Fisc./P.IVA	
Località	
CAP	
Indirizzo	
Codice paese	
Numero Carta Tasca	
Esito VOP	**06/12/2025 10.02.27 KO**

Dati relativi all'ordinante

Conto n.	**07066 76020 000000419388**
Cod. Fisc./P.IVA	**CPANTN76S07A091T**
Denominazione	**CAPO ANTONIO, PRINCIPE MARIA**
Indirizzo	
Località	
Codice paese	**IT**
Autorizzata da	
Spedita da	**CAPO ANTONIO**

Stato della disposizione

Esito	**Spedita**
Data esecuzione	**06/12/2025**
Data contabile	
Data esecuzione banca	
Data addebito	
Num. operazione	

Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 09:27:18
e stampato il 06/12/2025 10:06:23 da Giuliano Di Filippo.

Comune di Agropoli
U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PROGETTO

Lavori di adeguamento con demolizione e ricostruzione di un fabbricato

via Belvedere
84043 Agropoli (SA)

STATO PROGETTO *Project Status*

COMMITTENTI

sig.ra Sansivieri Angela
sig. Capo Antonio
via degli Asparagi - 84043 Agropoli (SA)

TAVOLA

AP10

Relazione paesaggistica

PROTOCOLLO/PARERI	DATA	PROGETTISTI
	30.09.2025	**arch. Antonio Elia Sica - ing. Luigi Vaccaro**

Protocollo n.0040076 del 09/12/2025 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Donnarumma.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

0.210 x 0.297 = 0.06 m²

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO IN VIA BELVEDERE AD AGROPOLI

Relazione paesaggistica

(ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e del DPCM 12/12/2005)

Protocollo 0040026107 del 25/05/2026 19:27:18
Firmato da: Giulio Di Finizzoni

arch. Antonio Elia Sica
via Volturno, 99
84043 Agropoli (SA)

Ing. Vaccaro Luigi
via Vignagrande
84043 Agropoli (SA)

Comune di Agropoli
U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Sommario

DATI PRELIMINARI 2

PREMESSA 3

ANALISI DELL'AMBITO PAESAGGISTICO E INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO 5

Inquadramento territoriale 6

Assetto storico, culturale e paesistico 10

Assetto urbanistico e insediativo 14

Analisi ambientale e paesaggistica dell'ambito di intervento 21

Sistemi di tutela paesaggistici urbanistici e paesaggistici dell'area di intervento 23

Contesto assegnato dal P.T.C.P. della Provincia di Salerno e sintesi dell'analisi del paesaggio 31

Analisi percettiva 32

DESCRIZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI ISTANZA 48

OPERE PREVISTE IN PROGETTO 62

Rispetto della morfologia del versante 62

Coerenza tipologica con l'architettura locale 62

Mitigazione vegetazionale 63

Ottimizzazione dell'impatto visivo 63

Contributo alla salvaguardia attiva del paesaggio rurale 63

Valutazione degli impatti visivi - Metodo conforme al DPCM 12/12/2005 63

RAPPRESENTAZIONE DELLE SIMULAZIONI PROSPETTICHE DEL PROGETTO 64

CONCLUSIONE 0

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Di Finizio.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

DATI PRELIMINARI

RICHIEDENTI	**Sansivieri Angela** nata ad Agropoli (SA) il 16.05.1968 e residente a Capaccio Paestum (SA) in via Licinella, C.F. SNSNGL68E56Z091I; **Capo Antonio**, nato ad Agropoli (SA) il 07.11.1976 ed ivi residente in via degli Asparagi, C.F. CPANTN76S07A091T;
OGGETTO DELL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE	La presente relazione paesaggistica è redatta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e del DPCM 12.12.2005 finalizzata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	L'istanza riguarda il progetto di ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito ad Agropoli in via Belvedere.
INCARICO AL TECNICO ESTENSORE	Ai fini di predisporre la presente relazione paesaggistica e gli elaborati grafici e fotografici allegati all'istanza di compatibilità paesaggistica, è stato dato incarico all'arch. Antonio Elia Sica e all'ing. Vaccaro Luigi
PROVVEDIMENTO DI TUTELA A CUI È SOTTOPOSTA L'AREA DI INTERVENTO	L'area oggetto di intervento è parte di un'area di maggiore consistenza sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 c. 1 lett. c, d, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 così come indicato dal D.M. del 12.08.1967 e tutelata inoltre ai sensi della lettera f) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
OPERA CORRELATA A	Edificio e lotto di terreno
MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO	Versante collinare

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Di Filippo
Firmato da: Giulia Di Filippo

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

PREMESSA

Le analisi realizzate sul contesto paesaggistico, in cui ricade l'area oggetto di intervento, al fine di individuarne caratteri, valenze, implicazioni e interconnessioni con l'oggetto dell'istanza, sono state effettuate attraverso il supporto degli elaborati tecnici di indagine a corredo degli strumenti di pianificazione comunali, dei piani di gestione territoriali sovraordinati e dal quadro conoscitivo del redigendo **Piano Paesaggistico della Regione Campania** i cui studi sono stati oggetto di recenti pubblicazioni.

Tale metodologia ha quindi permesso una conoscenza accurata delle valenze e specificità dell'ambito di indagine, tale da permettere un'analisi oggettiva delle implicazioni conseguenti alla realizzazione delle demolizioni proposte e delle valutazioni relative alla rettifica dei grafici oggetto del precedente titolo abilitativo.

Tale indagine, preliminare alla proposta istanza, ha consentito quindi l'individuazione delle peculiarità, delle caratteristiche e delle criticità dell'ambito paesaggistico. In tal modo, la valutazione di compatibilità è stata confrontata con quanto indicato nel seguito.

Questo il principio ispiratore della presente relazione, in linea con quanto indicato dal Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005.

La proposta di accertamento di compatibilità è stata sottoposta alla verifica dei seguenti punti:

- **compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;**
- **congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;**
- **coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica dell'ambito indagato.**

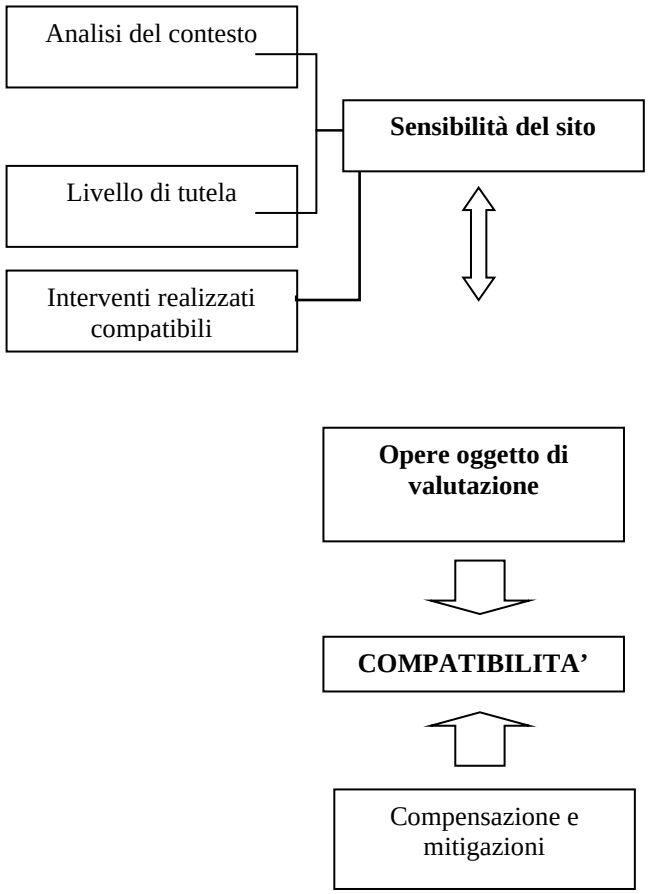
In pratica, quanto richiesto nasce come interpolazione tra la consapevolezza dell'esistenza di un insieme di valori, emersi a seguito di una attenta indagine dell'ambito, e le prescrizioni normative previste a tutela di tali valori.

Questi forniscono quella che può essere definita come la *"sensibilità del sito"*, e cioè la capacità dello stesso ad essere modificato o meno dalla realizzazione di interventi di carattere antropico.

Tale sensibilità ci fornisce inoltre il dato della misura entro il quale una determinata tipologia di intervento può spingersi, senza che i valori prima detti, ne vengano influenzati in maniera negativa.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Inoltre, altra caratteristica di detta sensibilità è quella di fornirci, oltre che le valenze dell'ambito, anche i punti di criticità dello stesso. La conoscenza di tali criticità ci ha consentito di valutare di intervenire al fine di eliminarle, se non per l'intero ambito, almeno per quanto attiene l'area oggetto di intervento. La realizzazione poi, di un intervento che risulti compatibile con il contesto in cui si inserisce viene inoltre raggiunta attraverso la realizzazione di particolari accorgimenti tecnici, tecnologici, architettonici tali da mitigare l'impatto dell'opera e renderla quindi compatibile e non pregiudicante per il sito su cui ricade. Tale metodologia di lavoro, tesa ad accertare la compatibilità paesaggistica di un intervento all'interno di un'area dotata di valori paesaggistici, può essere riassunta nello schema che segue.



Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:37:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Di Fabrizio.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

ANALISI DELL'AMBITO PAESAGGISTICO E INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

Il punto di partenza, per la realizzazione di tale percorso, consiste nell'attuare uno studio di indagine del sito. A tal fine, gli strumenti che maggiormente hanno permesso di indagare l'ambito di intervento, sono gli elaborati conoscitivi del progetto di P.U.C., del quale sono stati presi inconsiderazione gli elaborati riferiti alle indagini del territorio comunale oltre che quanto contenuto nel Piano del Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Attraverso questi, si è tentato di ottenere un'analisi e una successiva valutazione delle ripercussioni sul contesto date dalla realizzazione dell'intervento il più possibile reale e attenta.

In particolare, l'analisi dello stato attuale della parte di territorio in cui si intende insediare l'opera verrà effettuata attraverso gli aspetti:

- **Storico, artistico;**
- **Assetto storico culturale e paesistico;**
- **Assetto urbanistico**
- **Elementi vedutistici;**
- **Idrogeomorfologioco.**

Tali aspetti, indagati attraverso il supporto della documentazione di indagine, permetteranno di fornire un quadro di dati tale da configurare i presupposti per il confronto con quanto oggetto di accertamento.

Tale metodologia ha quindi permesso una conoscenza accurata delle valenze e delle specificità dell'ambito di indagine, con il risultato di un'analisi oggettiva delle implicazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento. Tale indagine, preliminare alla redazione della proposta progettuale, ha consentito quindi l'individuazione delle peculiarità, caratteristiche e criticità dell'ambito.

In tal modo, la proposta progettuale è stata redatta con l'intenzione di rispettare le valenze emerse e contemporaneamente fornire risposte alle criticità rilevate. Questo il principio ispiratore dell'idea progettuale proposta. In sostanza, il progetto ha tenuto conto nello specifico alla verifica dei seguenti punti:

- **compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;**
- **congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;**

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

- **coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica degli strumenti sovraordinati.**

In sostanza, la prima parte della presente relazione paesaggistica, intende ripercorrere le fasi di indagine dell'ambito di intervento, i cui risultati sono alla base di una valutazione di compatibilità.

Gli elementi sui quali si è intervenuto verranno espressi nel seguito della presente relazione al fine di dimostrare la conformità urbanistica e compatibilità paesistica dell'intervento proposto, in analogia con quanto sopradetto.

Inquadramento territoriale

L'ambito oggetto di istanza ricade all'interno del territorio del Comune di Agropoli, unità amministrativa locale posta al centro dell'unità territoriale della provincia di Salerno.

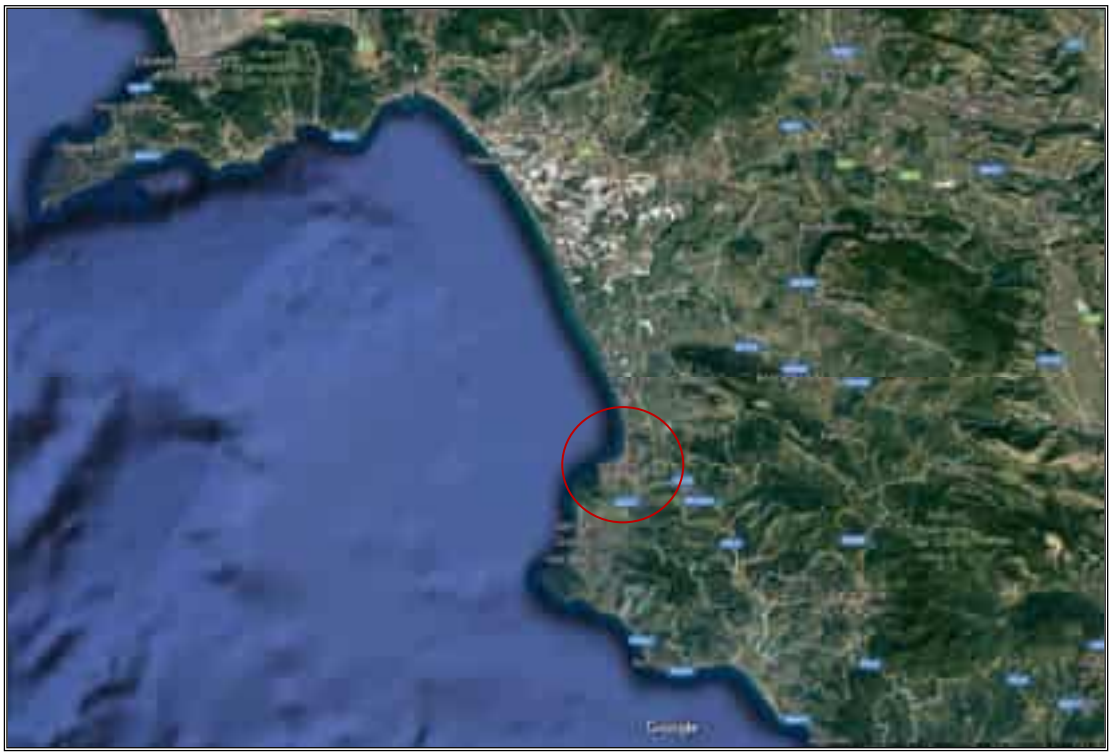


Figura 1 – Localizzazione del sito rispetto al territorio della Provincia di Salerno

La provincia di Salerno si articola in quattro geografie principali: la parte settentrionale continua il sistema montuoso dei Lattari e la costa alta del lato meridionale della Penisola Amalfitana fino al golfo di Salerno. Questo complesso montuoso è solcato da valli che consentono la comunicazione con la piana campana. La catena montuosa, inoltrandosi verso sud-est si apre nel Vallo di Diano, un altopiano attraversato dal fiume Tanagro. Il bordo meridionale di questa pianura s'innalza nei monti cilentani con le sue vette, quali il Monte Sacro (m. 1705) o il Cervati (m. 1898), che superano i mille metri di altitudine per poi digradare verso il mare con una costa alta ed articolate in falesie, spiagge ed insenature. Tali montagne generano il fiume Sele i cui materiali alluvionali hanno alimentato una vasta pianura, alla sua foce, che si getta in mare con un arenile e complessi dunali maestosi.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

All'estremo settentrionale di questa piana si colloca Eboli, attestata sulle estreme propaggini collinari, un insediamento che è progressivamente scivolato verso la pianura, mano a mano che questa alimentava un'agricoltura sempre più produttiva, generando Battipaglia e, progressivamente villaggi, case rurali sparse, insediamenti turistico balneari.

Attestata sui fronteggianti rilievi meridionali, per secoli si è consolidata la presenza di Agropoli, punto d'inizio della costa cilentana di cui s'avvale della protezione di una ampia insenatura per proteggere il suo porto e della valle del Testene come di una direttrice di penetrazione verso l'interno.

Agropoli si colloca in questa posizione di margine o di cerniera, a differenza della vicina Castellabate la cui posizione sommitale la colloca nel pieno del Cilento, conferendole un aspetto ibrido e multiforme.

Il rilievo cilentano giunge sul territorio di Agropoli con un alternarsi di valli e di creste dal lato orientale, confine meridionale della valle del Sele sulle quali si attestano la vecchia Capaccio, Trentinara e Ogliastro, con le appendici di mezza costa di Giungano ed Eredita. Un'altra direttrice di alture proviene dal mezzogiorno cilentano. Alla convergenza dei due sistemi si viene a formare una conca nella quale emergono due rilievi conoidi: quello su cui si attesta l'antica rocca fortificata e quello su cui si addossato il moderno sviluppo di Muoio.

Al centro di questa conca scorre il Testene la cui valle presenta fianchi di diverso carattere: quello destro articolato nelle riseghe delle profonde incisioni vallive, quello di sinistra accompagnato con maggiore continuità dal rilievo del fianco orientale del monte Stella.

Su questo lato, un dosso di dolci pendenze si conclude nella baia di Trentova, nell'intervallo che separa il conoide di monte Stella da monte Tresino, proteso vero il mare come, più ad occidente, punta Licosa.

Il valore naturalistico del Cilento e del Vallo di Diano è sancito dall'istituzione del Parco Nazionale che ne tutela gli ambienti di pregio. Il massimo livello di naturalità si concentra sui rilievi maggiori dove boschi e prati, sebbene abbiano avuto, maggiormente nel passato, uno sfruttamento leggero con la raccolta della legna e con l'allevamento del bestiame, hanno mantenuto e aumentato nel tempo il prevalente carattere di natura incontaminata, a basso impatto antropico. Il valore di questa singolarità si traduce in una elevata biodiversità, nella conservazione di specie rare, nella complessità dei paesaggi e degli ecosistemi.

Agropoli non partecipa direttamente di questi benefici, perlomeno non nella stessa misura di altri comuni interamente immersi nel parco come Felitto o Piaggine, ma ne è connessa con il sistema delle acque superficiali. Vi si addentrano, funzionando da corridoi ecologici, connessioni di naturalità: in primo luogo il Testene, assicurando le connessioni di maggior distanza, fino ai ruscelli che scorrono dalle più vicine colline, per le connessioni di media e piccola distanza.

Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Domenico Antonio.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

L'originaria zona umida della piana è stata completamente sacrificata all'elevata produttività agricola, lasciando brani a sviluppo lineare quali la vegetazione ripuaria di fiumi e canali, tra cui il Solofrone è quello che ricade nel territorio comunale. Ad essa va aggiunta sulla linea di costa quella successione di ambienti tampone naturali e artificiali la cui conservazione varia in funzione del livello di utilizzo per l'uso balneare e residenziale. Infatti, brani della costa, piantatumata per proteggere le coltivazioni agricole dai venti marini e contenere l'avanzamento dell'erosione svolgono funzione ecologica insieme a tratti di spiaggia dove si sono contenute le alterazioni volte a creare strade, parcheggi e lidi balneari.

Anche nella costa alta è possibile rintracciare località intatte laddove l'afflusso di massa è ostacolato dall'inaccessibilità data dalla conformazione orografica e dalla carenza di vie di comunicazione.

Questo contesto geografico è oggetto di una colonizzazione della durata di almeno due millenni, per quanto ci è dato conoscere. Può darsi che il primo approdo dei Greci fosse proprio Agropoli, che offriva un riparo sicuro alla foce del Testene, ma la piana offriva grandi potenzialità alle coltivazioni agricole, tali da alimentare una grande città come Poseidonia, un presidio sicuro da cui poter sviluppare gli scambi con le popolazioni locali, presumibilmente insediate sulle montagne. Una comunità politica relativamente evoluta come quella dei colonizzatori della Magna Grecia era anche la premessa indispensabile per affrontare grandi progetti di trasformazione territoriale tanto nella costruzione di una citta dalla poderosa cinta muraria, quanto nella bonifica delle paludi e la loro messa a cultura. Le città greche sulla costa costituivano i poli di una rete di scambi e bisogna pensare a legami soprattutto con la vicina Velia. A loro volta erano centri di reti locali tra focalità che assicuravano il presidio di un hinterland e, in questa rete, va inclusa l'antica Agropoli.

Al contrario, l'inserimento nel sistema della Repubblica e poi dell'Impero, fa guadagnare a Paestum l'inserimento in una rete di terra ferma con tracciati stradali in grado di permanere per millenni e coinvolgere Agropoli in maniera più marginale.

L'eredità dei centri di crinale ci viene dalla crisi dell'Impero, dalla debolezza dell'Impero d'Oriente che qui aveva i suoi più estremi capisaldi necessitati ad attestarsi, in un periodo di estrema insicurezza e continue guerre di rapina sui luoghi già naturalmente inaccessibili. Ora l'orografia gioca a favore di Agropoli come anche di Capaccio e tanti altri centri collinari dove si va a rifugiare la popolazione lasciando che la piana tornasse ad impaludarsi. È da sottolineare come tra tutti i vicini centri collinari, Agropoli assumesse un ruolo strategico chiave per la sua posizione al punto di farvi spendere le massime energie per edificarvi una rocca che dai Bizantini in poi è stata successivamente consolidata ed ampliata fino a raggiungere l'attuale stato ascrivibile al XVIII sec. e mantenuta in esercizio militare fino allo scorso secolo di cui si conserva la memoria degli scempi delle truppe napoleoniche.

Alla piazzaforte l'importanza strategica veniva conferita dalla minaccia proveniente dal mare e dal grande vuoto difensivo rappresentato dalla piana. Ben lo compresero i Saraceni che vi impiantarono un

Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026 13:27:18
e stampato il giorno 26/05/2026 da Gianluca Di Feo.
Comune di Agropoli
U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

accampamento all'apice della loro risalita lungo lo stivale nell'VIII sec. Da isole di sicurezza, la difesa diventa progressivamente un sistema teso ad assicurare il controllo completo del territorio con controllo della minaccia proveniente dal mare. A quel punto il castello si inserisce nella fila di torri di avvistamento costiero che trova il suo maggiore sviluppo nel XV sec.

Tutta la vita di Agropoli resta proiettata sul mare, come per le repubbliche marinare di Amalfi, o la città di Salerno. Il mare assicura il sostegno alimentare e gli scambi delle manifatture. Intesse reti corte di comunità prossime e quelle lunghe di lontane civiltà, un contesto a geometria variabile, con una infrastruttura di trasporto senza direttrici obbligatori. Gli scambi sono orientati dagli assetti economici e politici del tempo ma, finiscono comunque di forgiare la società locale ed il ruolo che fa assumere alla città.

Il sistema di comunicazione del Regno la vede emarginata dai principali percorsi stradali ancora influenzata dalla preferenza per i percorsi ad altitudini di sicurezza. Così sembra assistere un poco alla lontana al risorgimento agricolo della piana di cui si rendono protagoniste Pontecagnano e Battipaglia forti della vicinanza al capoluogo. Un secondo fattore emarginante è l'approccio diffusivo scelto dalla riforma agraria. La formula della casa sul fondo prevedeva solamente frequenti e minuscoli villaggi di servizi con un'ingegneria localizzativa tesa a minimizzare gli spostamenti. Con le precedenti eccezioni, tutti i centri preesistenti restano estranei a questo processo che ridisegna tutto il paesaggio pianeggiante con le nuove infrastrutture idrauliche e di comunicazione.

È la ferrovia a riconoscerle un ruolo urbano e territoriale misurando il segmento teso attraverso la piana del Sele, conferendole il ruolo di polo di accesso alle comunicazioni a lunga distanza di un vasto arco di comuni, incluso Castellabate che tra essi aveva finora primeggiato per importanza.

La ferrovia vi suscita anche un avvio manifatturiero come la nascita dell'industria edilizia a respiro non locale, sostiene la crescita demografica, lo sviluppo edilizio e le direttrici di ampliamento. Con la ferrovia, anche la rete stradale di lunga percorrenza guadagna il centro della città e penetra nel Cilento costiero. Quando la crescita edilizia si alimenta del turismo balneare e dissemina seconde case a nord ed a sud, Agropoli resta l'unico punto di autentico addensamento urbano stratificato.

Nella provincia di Salerno si distingue una conurbazione a carattere metropolitano incentrata intorno al capoluogo e con uno sviluppo che va da Cava dei Tirreni a Eboli. Concentrazione della popolazione, addetti nelle attività economiche e settori di attività di questo nucleo non sono confrontabili con il resto del territorio provinciale. In Cilento e Vallo di Diano i centri hanno una dimensione demografica decisamente inferiore il che non impedisce di riconoscere una gerarchia al loro interno a cui corrisponde anche una organizzazione polarizzata nella dotazione e fornitura dei servizi. Nel vallo si gioca l'antica competizione tra Diano, oggi Teggiano, e la dirimpettaia Sala Consilina.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Dominioni.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Nel Cilento si distribuiscono all'incirca ad eguale distanza Agropoli, Vallo della Lucania e Sapri lungo una secante da costa a costa. In tutti i comuni citati il settore terziario ha una netta prevalenza di addetti in correlazione con il maggior peso demografico rispetto ai rispettivi contesti.

Caso a parte è costituito da Capaccio la cui popolazione si sparge su un vasto territorio e si agglomera in nuclei numerosi ma poco popolosi. Qui il carattere agricolo, con il peso della relativa quota di addetti non deve essere considerato un'eccezione alla regola appena esposta, ma trova conferma nell'assenza di un nucleo urbano denso e popolato.

Assetto storico, culturale e paesistico

In osservanza dei principi fissati dalla Convenzione Europea del Paesaggio (CEP) e ribaditi dalle sue applicazioni normative nazionali e regionali, il paesaggio è considerato come frutto dei processi di percezione e trasformazione del territorio da parte delle popolazioni e come fondamento della loro identità, quindi come una "componente essenziale del quadro di vita delle popolazioni intimamente legata all'evoluzione dell'insediamento storico. Il profilo storico-insediativo è pertanto proposto insieme a quello più strettamente legato agli aspetti percettivi e identitari e all'individuazione dei "paesaggi".

Nel territorio in esame, più che in altri contesti, l'eredità da considerare ai fini di una lettura corretta è gravida di memorie: i processi di antropizzazione che vi sono manifestati fin dall'antichità hanno lasciato sedimenti, tangibili ed intangibili, che non interessano soltanto in quanto beni paesaggistici e culturali da tutelare ai sensi del Codice del 2004, ma anche e soprattutto in quanto componenti indissociabili del territorio "storico", integralmente considerato nella complessità della sua storia insediativa.

La storia insediativa di Agropoli può essere tracciata in riferimento a una serie di figure territoriali e sistemi paesistici che, nelle varie epoche, hanno intessuto relazioni di vario tipo sia reciprocamente che col resto del territorio. Questa variabilità acquista un significato particolare data la posizione dell'area, che costituisce un punto nodale tra il Cilento costiero e la pianura del Sele, come tra il mare e l'entroterra collinare. Il sistema centrale di tali figure fa perno sul promontorio che costituisce il presupposto della stessa etimologia di "Agropoli", letto assieme agli approdi che protegge e ai suoi confini naturali verso terra - il fiume Testene, la sella verso la Selva - e che rappresenta una sorta di fil rouge attraverso la storia dell'insediamento Ad esso si lega strettamente una serie di altre figure che di volta in volta si affacciano alla ribalta della storia urbana o se ne ritraggono, e che configurano il sistema su cui si è strutturato il paesaggio urbano odierno: la pianura costiera di S. Marco - S. Felice, la collina di S. Marco, quella della Selva e, in scala minore, il terrazzo costiero di Torre S. Marco nonché il capo segnato dal convento di S. Francesco.

Il promontorio è la figura che può vantare relazioni più complesse e a scala più ampia, e non solo sotto il profilo meramente percettivo: da scaturigine a cuore storico della città (come villaggio protostorico, come sito del tempio dedicato a Poseidone dai futuri fondatori di Paestum, come città medievale e infine come città moderna in nuce), la rappresenta nel paesaggio costiero sia da terra che da mare e la riassume nelle

Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato per gli usi consentiti dalla Legge. Firmato Da: Gianluca Rinaldi Codice Amministrazione:

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

epoche di contrazione demografica, trasformandosi da acropoli nella stessa polis quando Paestum scompare. Infatti a nord il territorio si fonde con la piana della città magnogreca, riferimento fondamentale sia come sito insediato polarizzante (dalla preistoria all'età romana per motivi politici, ai nostri giorni in riferimento ai flussi turistici), sia come luogo vuoto cui surrogare, principalmente nel medioevo (come sede politica, come terminale dei percorsi, come difesa dagli attacchi esterni).

L'ampia semi-ellissi formata dalla collina di S. Marco e da quella della Selva, aperta verso il mare, che ha l'acropoli al suo fuoco meridionale, costituisce storicamente il fondale rurale su cui si staglia il promontorio. All'interno di questo sistema paesistico centrale, l'altro elemento di remotissima antropizzazione è il risalto costiero che interrompe a sud la lunghissima spiaggia che va da Salerno a Paestum, cioè il basso terrazzo posto a nord del litorale di S. Marco, anch'esso abitato nell'età del bronzo. In epoca storica, e in stretta relazione all'insediamento pestano, è tutta la pianura costiera a essere abitata, dapprima in fattorie isolate che risalgono fino al crinale della collina di S. Marco, poi nel villaggio portuale romano (Ercula?), sorto in relazione all'approdo posto a est del promontorio (è da notare come questo sito, abbandonato agli inizi del medioevo, debba attendere la seconda metà del XX secolo per essere riurbanizzato). A partire dall'età greca e lucana è tutto il territorio rurale che conosce un deciso sviluppo: mentre si diffonde ulteriormente l'olivo introdotto dai greci, nuove terre vengono messe a coltura sulle colline e lungo i tratti pedemontani, dove piccoli appezzamenti chiusi per agevolare l'allevamento di pochi capi di bestiame sono condotti perlopiù da famiglie che affiancano alla coltivazione dei cereali quelle di specie miste anche arboree. Il tipico mosaico di coltivi definito dei "piccoli campi", che costituisce una delle peculiarità del paesaggio cilentano, va così a caratterizzare i versanti collinari di S. Marco ma anche quelli della Marrota, come le valli del Testene e del Muoio.

La collina della Selva separa a sud l'area del promontorio dal sistema paesistico di Tresino, estrema propaggine del M. Stella sulla costa, con le sue articolazioni: il terrazzo costiero del Saùco, altro sito di straordinaria continuità insediativa che ha inizio nel neolitico e si consolida a partire dall'età del bronzo per continuare ininterrotta sino al recente abbandono, sorto in funzione dell'approdo del Vallone e con usi diversi (emporio, fattoria, villa rustica, ma anche tonnara nel XVIII sec.); la sella che sovrasta la spiaggia di Trentova, con un villaggio dell'età del ferro; la valle del Muoio, che continua una remotissima tradizione legata all'agricoltura, consolidata nell'età lucana (con vari ritrovamenti anche rimarchevoli, come la tomba a camera di Contrada Vecchia) e proseguita in quella romana; gli alti versanti collinari, in cui l'antica tradizione agropastorale è praticamente spenta dopo circa un secolo di incuria e abbandono che hanno riconsegnato i terreni alla macchia mediterranea e al bosco.

Il M. Tresino è limitato a est dalla media valle del Testene, anch'essa di antichi usi rurali, su cui confluiscono le brevi valli di Fuonti e Frascinelle. Queste sono separate dalle estreme articolazioni del sistema di crinali del Cilento interno, su cui ricade la rete dei percorsi che struttura l'insediamento a partire dalla protostoria

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

e che alla fine del medioevo ha acquisito una forte densità diversificazione, come attesta la quantità di centri e piccoli nuclei abitati sparsi sulle colline, molti dei quali destinati poi a scomparire nell'arco di qualche secolo. L'antica rete protostorica dei collegamento basati sui crinali collinari diventa nell'età di mezzo una fitta trama che collega i villaggi e stringe i versanti coltivati; arrivata in prossimità del mare, le sue propaggini più avanzate sono da tempo attestate sui promontori, come quello di Agropoli e di Tresino (rispetto a questo sistema, che si inserisce in quello più vasto che regola la prima antropizzazione delle aree appenniniche e sub-appenniniche, Agropoli si pone tipicamente come terminale costiero), mentre le restanti confluiscono nelle valli fluviali o direttamente sui litorali, come accade lungo la valle del Testene, raggiunta dai percorsi di crinale paralleli provenienti da Torchiara, da Prignano, da Ogliastro.

Infine non si può evitare un accenno al mare, paesaggio virtualmente sconfinato e solo minimamente riconducibile a luogo domestico, che rappresenta nella storia la principale interfaccia col mondo esterno. Rispetto ad esso il territorio si relaziona e struttura attraverso una serie di attività con priorità variabili a seconda del momento storico: la pesca, lo sfruttamento delle opportunità di scambio commerciale, la difesa dagli attacchi corsari. Specialmente quest'ultima necessità è destinata a influire pesantemente sul successo insediativo di alcune delle "figure" di cui si tratta.

Riguardo ai terrazzi della costa bassa, quello di Torre S. Marco è evidentemente troppo vicino al mare ed esposto per sostenere a lungo un villaggio (abitato solo durante la tarda età del bronzo) ma adatto all'edificazione di una torre del sistema costiero più di due millenni dopo; quello del Saùco, pur insediato dal neolitico, più sicuro, meglio dotato (sorgente, materiali da costruzione, facile approdo), non lo è tanto da superare le alterne vicende del medioevo. Sono ancora più precarie le condizioni della pianura costiera di S. Marco-S. Felice, abitata con regolarità soltanto quando il controllo delle vie marittime è garantito, come nell'evo romano e contemporaneo. All'opposto, condizioni di bassa vulnerabilità garantiscono al promontorio dell'acropoli, con le sue alte falesie, un'ininterrotta continuità insediativa.

Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 26/05/2026 da Giulia Di Filippo.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

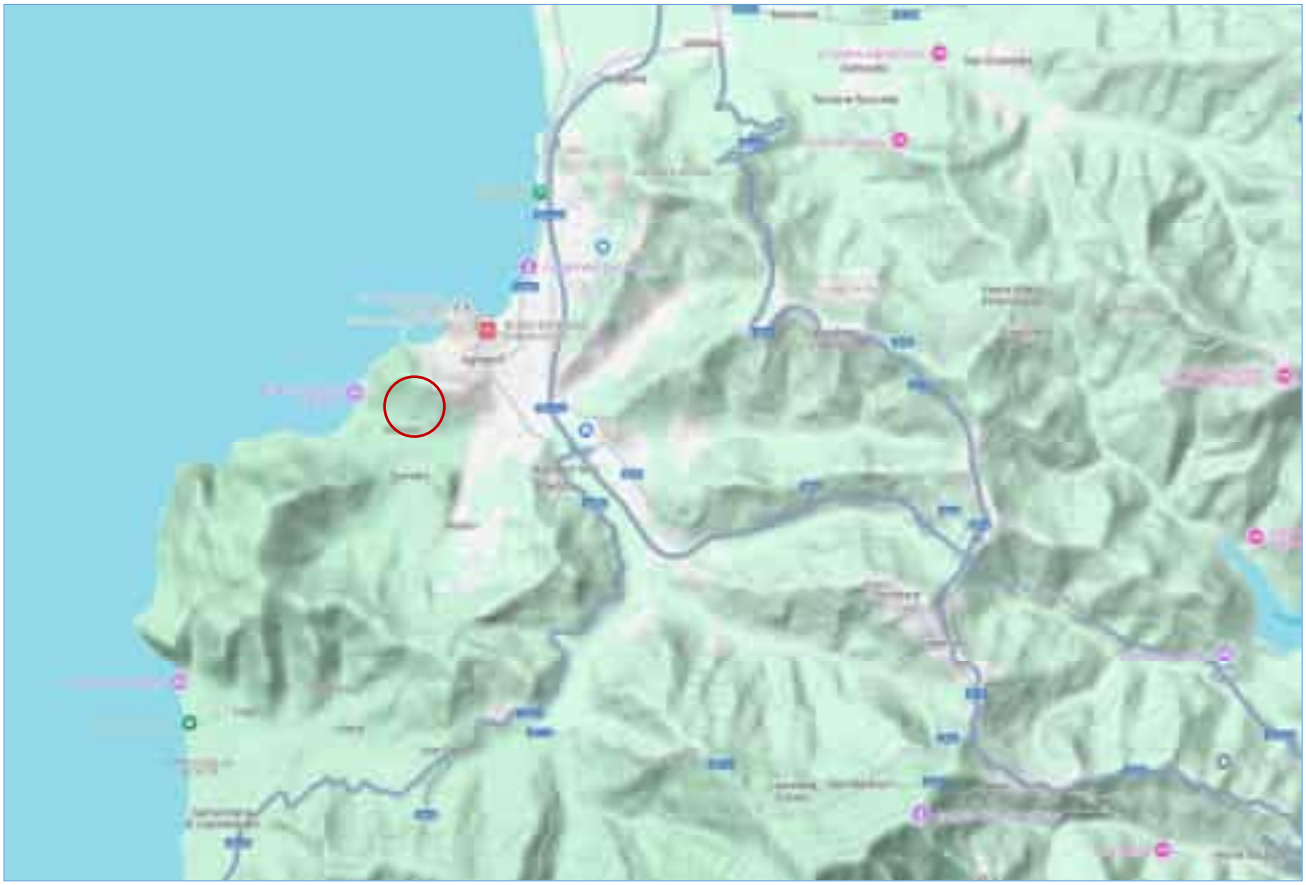


Figura 2 – Morfologia del territorio comunale. In evidenza l'ambito oggetto di indagine.

Dal punto di vista dell'identità dei luoghi, pur avendo la città perso negli anni, in relazione al rapido processo espansivo ed alla rilevante crescita demografica ed edilizia, gran parte dei propri riferimenti territoriali e culturali, si rilevano delle permanenze che costituiscono ad oggi riferimento per la collettività, fulcri del vivere sociale:

- gli assi urbani che si diramano dal centro antico divenuti i luoghi del commercio e dell'aggregazione sociale;
- i luoghi della memoria quali il 'molo vecchio' ed il 'ponte di ferro' e il Ponte di legno', che mantengono un significato di riferimento urbano, ma anche luoghi più connotati paesisticamente quali lo "Scoglio di S. Francesco", lo "Scoglio di Trentova", lo "Scoglio del sale", il "Faro", il "Fortino";
- i luoghi segnati dagli usi turistici come il lungomare la 'Spiaggia della Marina' e la 'Spiaggia della Licina';
- le centralità urbane, non ospitate necessariamente da luoghi fisicamente riconoscibili e rappresentativi, ma caratterizzate dall'uso consuetudinario e consolidato: la piazza del municipio, il mercato coperto ed il nuovo mercato, il centro sportivo/piscina, il centro di Madonna del Carmine.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Assetto urbanistico e insediativo

Lo stemma del comune di Agropoli, in modo singolare, ha una correlazione significativa con la struttura urbanistica della città. Nello stemma sono rappresentate tre torri, presumibilmente corrispondenti a quelle che si trovano rispettivamente:

- in località San Marco;
- all'ingresso del centro storico;
- sulla punta della penisola della Selva, che chiude l'arco del porto. In buona sostanza, questa triangolazione, sebbene tutta rivolta alla costa, può ben rappresentare quali sono i cardini tra i quali si sviluppa l'abitato.

Certamente costituiscono delle emergenze paesaggistiche, come una sorta di triangolazione che visivamente misura i luoghi e colloca i manufatti in un sistema governato da precisi punti di riferimento topografico. In questa triangolazione si riconosce precipuamente l'insediamento storico, il cui rapporto con il mare era essenziale per una molteplicità di fattori che vanno dal sostentamento grazie alla pesca, fino all'accessibilità. Nelle carte borboniche di metà ottocento, come la Rizzi Zannoni, è ben evidente come Agropoli sia tagliata fuori dai maggiori collegamenti terrestri del Regno.

L'alternativa vera ai collegamenti marittimi si avrà solamente con la realizzazione della ferrovia. La stazione, aperta nel 1883, unendo ad Agropoli anche Castellabate, diventa punto di accesso di un territorio vasto e di centri relativamente importanti nella zona, facendo guadagnare, a quel nodo dei trasporti ed al comune in cui si trova, preminenza nella gerarchia urbana. Per questi motivi, la stazione diventa il quarto magnete della dinamica urbana. La ferrovia ha anche un importante impatto nell'economia locale precedentemente fondata sull'agricoltura e sulla pesca. Non si ottenne solamente un miglior sistema di comunicazione, ma si installò anche una nuova attività che impiegava personale nell'ente statale e alimentava imprese per i lavori richiesti dallo sviluppo e dalla manutenzione delle strade ferrate.

Quella presenza stimolò delle attività industriali come la vecchia Fornace, adesso oggetto di studio come archeologia industriale. Il nodo ferroviario non mancò di attirare nella sua prossimità altri impianti che ancora gravitano nell'area.

L'urbanizzazione governata da un sistema di punti di attrazione avviene attraverso una rete di collegamenti, il che comporta la rilevanza del sistema stradale rispetto ai tessuti sia in senso cronologico che per la localizzazione delle attività. Questo scheletro era già ben definito alla metà del Novecento, fatta eccezione per la penetrazione verso il Cilento costiero, nel primo tratto seguendo l'andamento del fiume Testene ed i nuclei rurali di villaggi localizzati secondo una antica logica agricola.

Può essere associato al ritardo di questa direttrice del Cilento costiero (strada per Castellabate) la nascita tardiva dell'attuale centro, con la sua composizione eterogenea di Municipio, case popolari, chiesa e

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Dominioni.

giardini pubblici. Oltre la triangolazione delle direttrici, ha pesato la proiezione verso l'entroterra dello sviluppo demografico ed edilizio, da ascrivere all'ultima stagione dell'urbanizzazione agropolese.

Abbiamo, così una rete dalla chiara gerarchia in cui si distinguono nettamente i percorsi principali, indipendentemente dall'uso automobilistico o pedonale a cui sono stati assoggettati per gli attuali dispositivi di traffico.

Provenendo da nord, si percorre il lungomare attraversando i rioni di San Marco e San Felice fino a giungere all'intersezione con la strada per la stazione ferroviaria, via Alcide Dr Gasperi. Proseguendo verso il centro si imbocca via Piave fino a giungere al nodo del Municipio per proseguire verso la parte più antica biforcandosi in via Filippo Patella che si inerpica al borgo mentre via Giuseppe Mazzini conduce alla piazza della Mercanzia e poi discende verso il porto. Un'altra biforcazione rilevante è la via di san Francesco che conduce all'omonimo monastero sulla punta della collina della Selva. Dal nodo del Municipio, si prende l'opposta direzione per Castellabate con via San Pio X. Dall'altro lato dal Testene, la strada segue la ferrovia fino ad arrivare alla frazione di Madonna del Carmine da cui prosegue verso Torchiara e Laureana Cilento, i vicini borghi collinari.

Lo sviluppo successivo non ha fatto altro che appoggiarsi a questa rete infrastrutturale primaria. Infatti, quando parliamo di strade non possiamo dimenticare che la loro funzione urbana non è di assicurare solamente la circolazione di veicoli e cittadini, ma fornire i fabbricati di acqua, luce, gas e telefono; di assicurare i servizi di fognatura, per lo scarico delle acque reflue, di offrire uno spazio pubblico per l'esercizio del commercio e l'interazione sociale.

Pertanto, dai rami principali si sono diramate delle branche secondo scacchiere più o meno regolari con successive addizioni di nuove costruzioni procedenti progressivamente dalla strada principale verso i suoli liberi all'esterno. Questo processo di crescita caratterizza la maggior parte dei tessuti urbani ed è facilmente riconoscibile con quella stratificazione orizzontale di fabbricati di periodi successivi procedendo dalla strada principale in poi, andamento che restituisce una chiara gerarchia degli spazi urbani, insieme alla riduzione all'essenziale degli stessi.

L'evoluzione nell'impiego dei tipi edilizi si raccorda alla dinamica dell'urbanizzazione e registra l'evoluzione dell'industria unita alla domanda abitativa. Le polarità tra cui si pone il catalogo tipologico va dalla casa unifamiliare tradizionale al condominio ad appartamenti. Della prima si può intuire una omologia alla tradizione abitativa contadina a cui si lega per le tecniche costruttive (muratura a sacco, tetto in legno coperto ad embrici, pianta approssimata al quadrato) fatta eccezione per qualche dettaglio rustico quale le scale esterne; per la semplicità dell'involucro stereometrico, tendente al perfetto cubo; per la medesima essenzialità delle bucature. La seconda esprime un'edilizia contemporanea senza pretese architettoniche diffusa nella regione e può raggiungere altezze molto superiori per il ricorso alla costruzione in cemento

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Dominioni.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

armato. I collegamenti verticali seguono il medesimo sviluppo generale assicurando la massima economia delle parti comuni. L'alloggio si avvale di una distribuzione collaudata in cui l'impiego del corridoio assicura la massima indipendenza delle stanze ed offre all'abitante la massima flessibilità d'uso. All'angustia delle superfici interne si rimedia con le ampie balconate.

Inseriti come episodi isolati in tessuti estranei, diventano il tipo dominante delle ultime espansioni, dove si compongono in complessi privatizzando zone comuni più estese e spazi aperti ad uso condominiale. Una declinazione ad uso turistico di questi "parchi" o "villaggi" comporta la riduzione alle superfici minime dell'alloggio, l'impiego della casa a schiera, forme planimetriche o di dettaglio costruttivo meno usuali (tendenti al rotondo), qualche attrezzatura per il divertimento o lo sport (spesso abbiamo una piscina).

Per un altro verso, questa forma di urbanizzazione si potrebbe interpretare come una modalità di massima economia del pubblico tanto nell'impegno pianificatorio quanto in quello della dotazione infrastrutturale e dei servizi e spazi per la collettività. Questa carenza si avverte in primo luogo per la difficoltà della circolazione dei veicoli, a sua volta interferente con quella pedonale, ma si può facilmente estendere al verde pubblico ed a tutte le altre attrezzature.

Emergono comunque alcuni aspetti problematici rispetto ai diversi quartieri urbani; alcuni possono essere considerati di tipo generale, mentre altri sono legati alle caratteristiche delle diverse parti della struttura urbana

Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dolfini

problematiche generali

a1 appare rilevante l'assenza di aree per servizi, che non raggiunge lo standard minimo obbligatorio (28 mq/ab L.R. 14/82), standard che pur essendo vincolante solo in termini complessivi, presenta un certo interesse ove letto nella sua distribuzione per voci . Le dotazioni scolastiche presentano carenze significative. Mentre la dotazione di verde, pari a 3,7 mq/ab, risulta decisamente bassa e molto male distribuita ; quella dei parcheggi, pari a 2,5 mq/ab, risulta carente, se si considera che il numero di veicoli per abitante, è molto elevato (superiore per Agropoli a 0,8 veicoli per abitante :ACI 2010), tale da richiedere ben più dello standard normalmente necessario elevabile almeno a 5 ab/mq anche in considerazione dei notevoli afflussi turistici.

a2 appare rilevante l'incidenza della proliferazione insediativa nelle aree agricole (sprawl), che come hanno già dimostrato i dati numerici rilevati nei capitoli precedenti, configurano una pressione insediativa significativa. Tale diffusione presenta tuttavia dei caratteri localizzativi diversificati che assumono nei fondovalle e nella piane (Frascinelle, Fuonti, Muoio, Solofrone) caratteri simili, determinando un assetto nastriforme che lascia pochissimi varchi liberi. Si rileva inoltre come il fenomeno si sia esteso anche alla

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

viabilità di versante e di crinale con punte di notevole impatto non solo paesistico ma anche ambientale, nelle aree della sella del Cozzo di Passero e dei crinali verso Ogliastro e Prignano.

a3 sono significativi gli effetti dei flussi veicolari interni alla città, in particolare nei mesi di maggior carico; l'assenza di un sistema di 'drenaggio' e di distribuzione del traffico di tipo urbano, che supporti l'asse della superstrada, rappresenta certamente un aspetto che deve essere valutato in sede di progetto, in funzione della redistribuzione dei carichi di traffico e del migliore utilizzo dei sedimi veicolari esistenti eventualmente completabili. Sono evidenti delle criticità legate alla mobilità, nei riguardi sia dell'attraversamento urbano che della mobilità interna ai quartieri.

problematiche locali:

b1 Aree del 'medio Testene'[6] lungo la via Taverne si tratta del centro nevralgico delle funzioni della città ed al contempo di un insieme di aree che non hanno finora acquisito una reale identità urbana. Qui si ritrovano sia le principali funzioni amministrative (municipio) che molte delle maggiori funzioni sociali: mercato coperto, palazzetto dello sport, scuole, cinema/teatro in costruzione, teatro all'aperto, a cui si affiancano, senza soluzione di continuità, aree destinate ad impianti (depuratore, parcheggio centrale) insieme ad aree in dismissione (area ex-Fornace) ed aree libere destinate o destinabili a verde.

L'insieme eterogeneo, seppur compatto, si attesta su un asse viario storico (via Taverne) che necessariamente ha assunto nel tempo una funzione rilevante nella distribuzione dei flussi urbani, enfatizzando così le inevitabili disfunzioni dell'area nel suo complesso. Si tratta quindi di un'area importante per le funzioni urbane che assolve e richiede la "creazione di un nuovo paesaggio urbano" volto prioritariamente a costituire un sistema coerente di architetture e spazi aperti in grado di porsi come il centro collettivo della città in termini simbolici e funzionali con una elevata connessione interna. Il rafforzamento di questo nodo dove si concentrano le funzioni pubbliche può definirne unitariamente il ruolo e la struttura urbana, qualificarne la qualità ambientale ed ricucire la rete delle connessioni funzionali e fisiche con la città antica;

b2.1 Aree dei quartieri 'centrali' con struttura urbana consolidata e strutturata a scacchiera sulla

rete viaria, ove non è garantita la necessaria funzionalità a causa delle caratteristiche definite da una rete viaria con sedimi stretti, delle densità edilizie elevate, dell'assenza di spazi pubblici e parcheggi, e dello sviluppo rilevante dei flussi di traffico, sebbene non soffrano di elevate distanza dagli spazi aperti, verso i quali vanno a sfrangiare in maniera informe e senza beneficiarne in termini di migliore abitabilità. La situazione attuale, di congestione del traffico enfatizza la mancanza e la bassa qualità degli spazi pubblici e la scarsa qualità del modello abitativo. La prossimità a luoghi centrali sopperisce alla carenza di servizi pubblici con quelli privati e commerciali. Il decongestionamento dovrebbe puntare anche al miglioramento

Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato per gli usi consentiti dalla legge. Il Responsabile del Procedimento

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

climatico urbano con migliore insolazione e presenza di verde interstiziale nonché ad una qualità edilizia con maggiori prestazioni di sicurezza ed energetiche.

b.2.2 Aree dei quartieri del 'porto' fortemente condizionate dalla situazione geomorfologica a forti pendenze dei versanti da cui deriva difficoltà di accesso per una rete stradale angusta e tortuosa, la prevalenza di tipi isolati a blocco ed a villini componenti un catalogo quanto mai vario per qualità architettonica esteso tra esempi di chiara figuratività fino a veri e propri detrattori paesaggistici, l'elevata panoramicità delle abitazioni e dei percorsi, una certa fragilità idrogeologica, la condizione semiperiferica rispetto ai servizi.

b.2.3. Area della 'foce del Testene' organizzata intorno alla spiaggia ed alla balneazione è delimitata dal promontorio del castello con palazzi e ville affacciate sul golfo di San Marco e dalle strade principali come un enclave isolato congestionato nell'edilizia e nel sistema interno di circolazione. La vocazione balneare mischia tipi a villini con blocchi urbani con tipologica eterogeneità dagli effetti squilibranti sul paesaggio urbano.

b3 Aree del 'centro storico': si registra un sottoutilizzo e un certo degrado delle strutture storiche, in parte legato probabilmente alle difficoltà di recupero dell'edilizia storica ed adeguamento alle esigenze abitative, se non con interventi insensibili alle condizioni di contesto costituenti vera e propria alterazione, anche in funzione del suo utilizzo nei mesi estivi.

Il centro storico strategicamente collocato in una posizione paesistica unica, facilmente accessibile, presenta la necessità di interventi che possano innescare un processo di recupero e riuso, volto a caratterizzarne il suo ruolo di cardine dell'asse urbano, a partire dal recupero del castello e delle sue aree di pertinenza.

b4.1 Aree del 'Waterfront di San Marco e San Felice' ove i problemi essenziali riguardano: la bassa qualità formale dell'edificato, la mancanza di usi e spazi pubblici di qualità, la scarsa qualità delle strutture per la balneazione e del lido, la discrasia tra la forma e le funzioni presenti principalmente rivolte al turismo, l'eccessivo traffico veicolare nei mesi estivi.

b4.2 I quartieri di 'San Felice e San Marco affacciati alla fascia lungomare e funzionalmente volti in larga parte (anche se non in modo esclusivo) alle residenze turistiche, sono organizzati su una trama viaria di matrice storica, la cui struttura nel tempo si è confusa in un reticolo scomposto di distribuzione (anche a seguito di chiusure di tratte e di edificazione incontrollata).

Presenta una qualità edilizia modesta e altamente disorganica, con densità e usi disomogenee (in particolare a San Felice), una significativa assenza di spazi pubblici (ad eccezione dell'area della parrocchia e delle scuole), sia di tipo aggregativo (fatto salvo il lungomare), che a verde e a parcheggio, una modesta dotazione di spazi a verde privato che tende a crescere spostandosi da San Felice verso San Marco in ragione di una riduzione delle densità. La sua vocazione turistica resta legata ad un'utenza di seconde case di modesta

Protocollo n.0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato per gli usi consentiti dalla Legge.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

qualità e a turnazione (alberghiera- residence) di livello medio-basso. Le potenzialità che presenta sono comunque collegate ad operazioni di ristrutturazione urbanistica, con una riqualificazione complessiva del patrimonio edificato, una ridistribuzione delle densità edilizie, la qualificazione degli assi di accesso al lungo mare e la formazione di nuove aree pubbliche; Il restauro del sistema di ruscelli provenienti dalla collina può ricostruire le connessioni ecologiche, risolvere situazioni di rischio, innestare aree verdi nei tessuti urbani.

b4.3 Aree 'marginali' nelle zone meridionali ed orientali costituite a grandi blocchi isolati ed a condomini di complessi residenziali soffrono di una maggiore carenza di servizi pubblici e privati, di una minore presenza di strutture turistiche insieme alla carente configurazione degli spazi urbani a fronte di maggiore disponibilità di aree verdi, parcheggi e di una rete stradale meglio dimensionata. Queste caratteristiche ammettono interventi di densificazione specialmente se mirati a configurare una maggiore identità dello spazio pubblico e incrementare la dotazione di servizi.

b5 Le frazioni di 'Madonna del Carmine, di Muoio e di Mattine', presentano in piccolo le problematiche del centro urbano: mancanza di un "centro qualificato" con spazi aggregativi, difficoltà di accesso e sosta, disomogeneità marcata dei tessuti urbani, perdita di leggibilità nel rapporto tra aree rurali e aree urbani, assenza di strutture di servizio (eccezion fatta per le scuole), ed infine, sviluppi disorganici del settore produttivo e terziario/commerciale che vedono una situazione particolarmente complessa a Madonna del Carmine. Nel caso di Madonna del Carmine, la non completa saturazione dei tessuti e la presenza di spazi aperti privi di identità che separano la frazione dalla superstrada, offrono la possibilità di una riorganizzazione sia funzionale che edilizia, con la ricostruzione di un bordo edificato lungo la fascia del Testene. Per Mattine diventa importante la qualificazione delle aree produttive/commerciali esistenti, in termini di ri-organizzazione, caratterizzazione e qualificazione e ricomposizione formale anche con modesti ampliamenti della frazione, quale porta di accesso nord del Comune.

Particolarmente negativo in queste frazioni, come nei pressi dell'Ospedale, sono le sacche di specializzazione funzionale prioritariamente destinate al commercio al dettaglio anche con medie e gradi superfici di vendita perché a bassa densità d'uso del suolo, frequentazione a intervalli temporali scanditi, rapida obsolescenza in dipendenza della domanda/offerta di mercato, difficolta alla sostituzione delle vecchie funzioni con nuovi usi. Per altro verso, essi costituiscono poli di attrazione dall'hinterland ed offrono occupazione. Poiché si tratta di usi compatibili con la residenza, la trasformazione ad uso misto creerebbe le condizioni di flessibilità per permanenze e rinnovi.

Forse la condizione suburbana di queste zone favorisce complessi di seconde case, di villaggi turistici, case in affitto per le vacanze il cui inserimento nei tessuti è episodico e con notevoli

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Dominioni.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

variazioni tipologiche oscillanti dalla casa unifamiliare ai complessi di case a schiera con dotazioni per il divertimento e lo sport (piscina).

b6 frazioni di 'Fuonti e Frascinelle' ed insediamenti in zone agricole vallive dall'originario carattere rurale hanno subito progressive integrazioni residenziali mano a mano che le famiglie hanno tratto i redditi da altri settori di attività abbandonando quella agricola. Attraendo popolazione aggiuntiva e anche case per le vacanze alimentano una dispersione insediativa a danno per le coltivazioni e dei trasporti sostenibili qualora continuino uno sviluppo incontrollato. Soffrono della completa carenza di spazi pubblici ed attrezzature.

b7 Insediamenti 'collinari' costituiti da case sparse o da raggruppamenti di "parchi residenziali" di seconde case o di altri tipi di alloggi per le vacanze sono collocati in ambiti di maggior valore paesaggistico che non agricolo con elevata carenza infrastrutturale e talvolta condizioni di pericolo. La collocazione nei diversi contesti paesaggistici e la qualità edilizia ne determina il grado di detrattori a svantaggio della percezione dei quadri d'insieme.

Le presenti criticità sono state evidenziate in sede di redazione del vigente P.U.C. ed oggetto di specifiche soluzioni contenute all'interno dello strumento di gestione territoriale.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Analisi ambientale e paesaggistica dell'ambito di intervento

Scendendo di scala, l'area di intervento ricade nel territorio del Comune di Agropoli, a monte della via Belvedere che costeggia la base del rilievo collinare della Selva e prosegue verso via Fonte dei Monaci.



Figura 3 - I.G.M. dell'ambito con indicazione dell'area oggetto di accertamento

Protocollo n.0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Di Feo.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

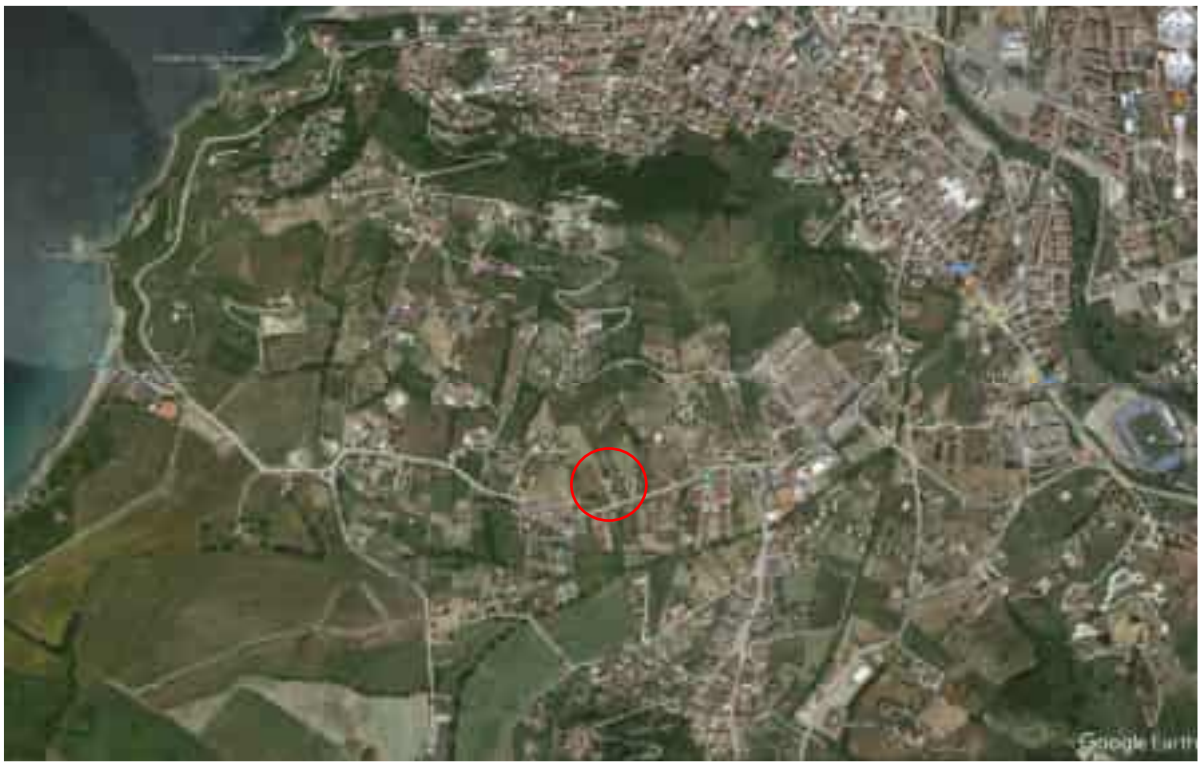


Figura 4 - Stralcio ortofoto dell'ambito e indicazione dell'area di accertamento



Figura 5- Stralcio catastale con indicazione della sola unità catastale dell'area di accertamento

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 6– Ingrandimento dello stralcio catastale con indicazione degli immobili

Questo in sintesi l'ambito in cui si inserisce l'intervento oggetto della presente relazione. Possiamo già descrivere l'ambito come caratterizzato da valenze di tipo paesaggistico, legate alla presenza del tratto costiero prospiciente la collina e valenze di tipo ambientale poste molto più a sud dell'area di intervento e costituite dai boschi del Monte Tresino. In successione si evidenziano i sistemi di tutela e le destinazioni urbanistiche dell'area.

Sistemi di tutela paesaggistici urbanistici e paesaggistici dell'area di intervento

Ulteriori dati possono essere ricavati dagli estratti cartografici delle diverse regole ti gestione e tutela territoriale con in evidenza l'ambito degli elementi oggetto di compatibilità rispetto alle aree.

Protocollo 0040012611 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Di Fabio

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 7 - Stralcio C.T.R. dell'ambito di intervento. L'area ricade sul versante sud del rilievo collinare



Figura 8 – Stralcio della componente strutturale del P.U.C.

Le aree e gli immobili ricadono in zona E5 del vigente Piano Urbanistico Comunale come aree agrituristiche e paesaggistico ambientali con l'indicazione dei seguenti indici e categorie di intervento:

E5	PUC
Categorie di intervento	
Manutenzione ordinaria (MO)	
Manutenzione straordinaria	
Restauro e risanamento conservativo	
Ristrutturazione edilizia (RI)	

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Nuova costruzione (NCS)	
Per le necessità abitative per la conduzione del fondo	
Indice di fabbricabilità fondiaria	**0,03 mc/mq (max. 500 mc.)**
H massima	**7,5 m.**
Distanza dagli edifici	**10 m.**
Distanza dai confini	**7,5 m.**
Distanza dalle strade	**20 m.**
Numero max di piani	2
Lotto minimo	8000 mq
Per le pertinenze	
Indice di fabbricabilità fondiaria pertinenziale	0,070 mc/mq
H massima	**10 m.**
Distanza dai confini	12,50 m.
Dc per stalle/porcilaie/pollai	40 m.
De dai fabbricati residenziali	10 m. per annessi agricoli/20 m. per stalle
Distanza dalle strade	20 m.
Lotto minimo	8000 mq
Per le attività connesse con l'attività turistico-ricettiva e agrituristica	
Iff ricettivo	0,02 mc/mq (max 650 mc)
Iff annessi	0,02 mc/mq
Hm.	10 m.
Rc	0,05 della superficie fondiaria
Dc	20 m.
De	10 m.
Ds	20 m.
Np	2 fuori terra
Lotto minimo	8000 mq.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Di Feo

L'area risulta ricompresa in un ambito di interesse archeologico definito all'art. 37 delle N.T.A. del P.U.C. secondo le quali è necessario preavvertire la Soprintendenza nella realizzazione di scavi. L'indicazione di area di interesse archeologico deriva dalle indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Salerno.

L'area ricade inoltre in zona S.I.C. IT8050032 "Monte Tresino" e dintorni.

L'area è inoltre tutelata ai sensi dell'art. 136, c1 lettre c) e d) e art. 142 del D.Lgs. 42/2004 a seguito dell'approvazione del D.M. 12 agosto 1967 e dell'inclusione dell'area nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni per il quale viene ricompresa in zona D urbanizzate ed urbanizzabili dal Piano di gestione dell'area tutelata.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

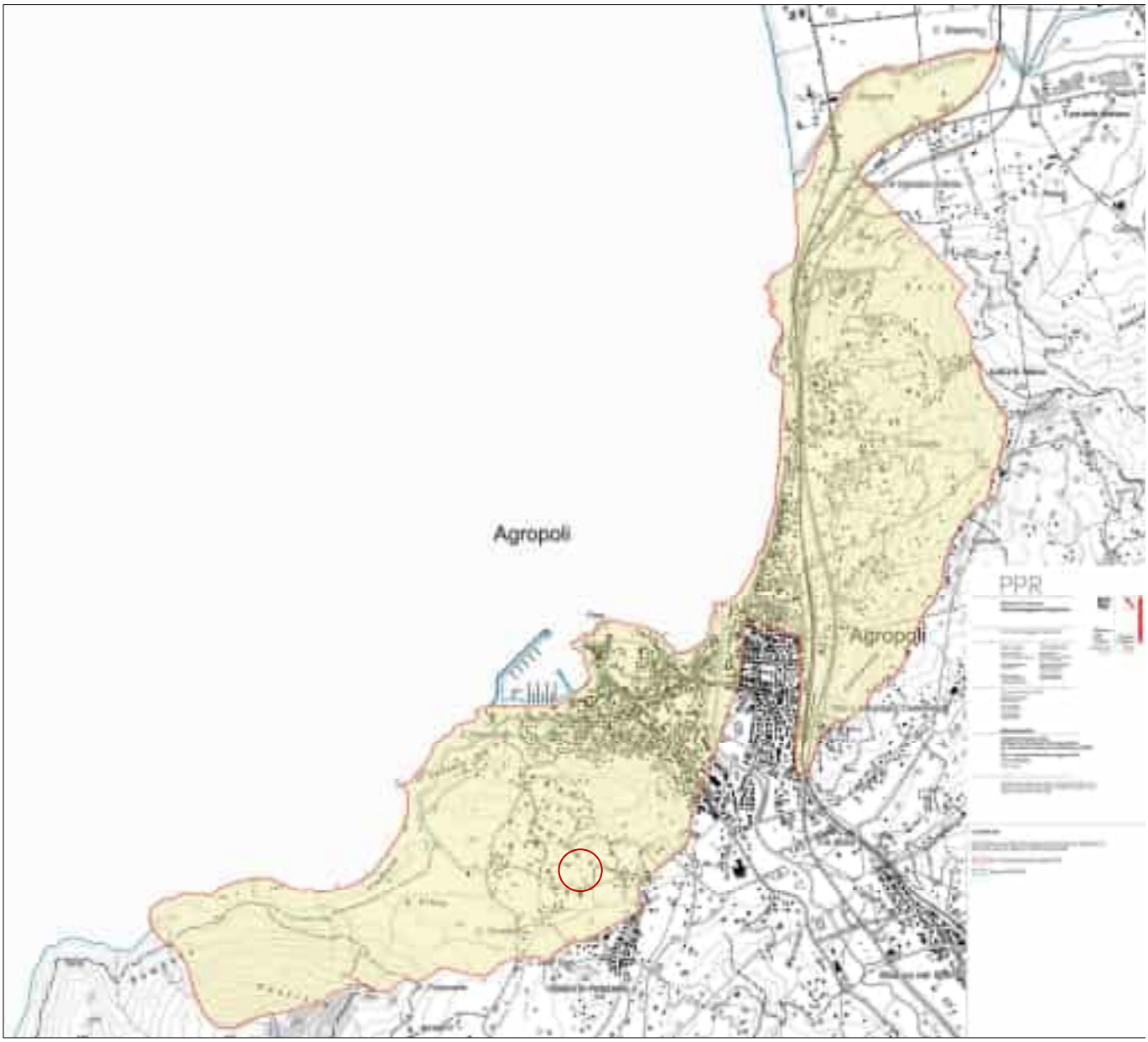


Figura 9 – Limite area paesaggisticamente tutelata (fonte atlante del PPR della Regine Campania)

Protocollo n.0017651/2026 del 25/05/2026 09:37:18
e stampato dal portale https://sportellotelematico.comune.agropoli.sa.it

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Dell'Anno.

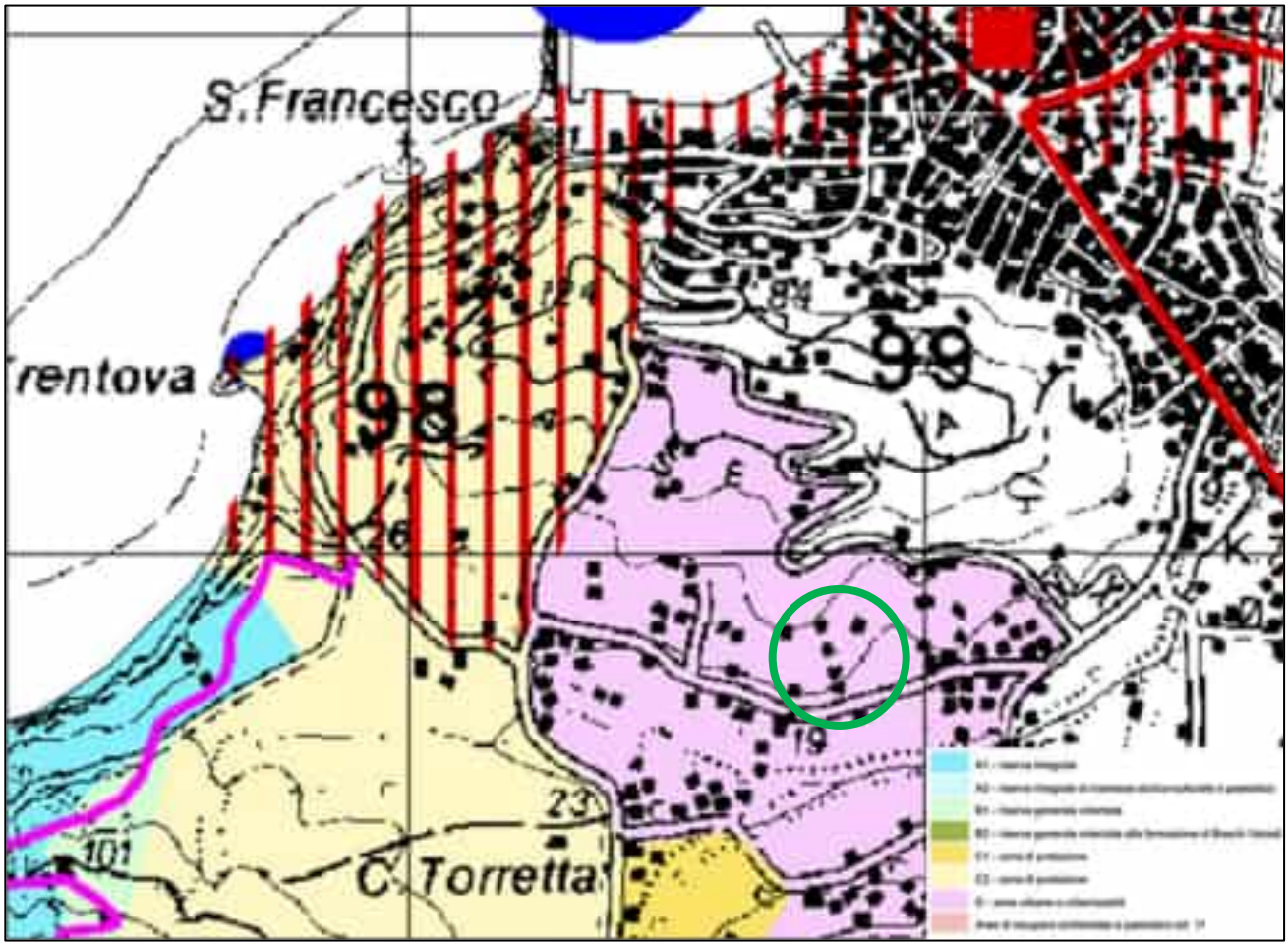


Figura 10 - Stralcio della zonizzazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. In evidenza (cerchio verde) l'ambito in cui ricadono le opere oggetto di accertamento di compatibilità

Un ulteriore approfondimento va nella direzione di capire con maggior dettaglio quanto previsto dal Piano del parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano per l'area in oggetto.

Come evidenziato, l'area oggetto di intervento ricade all'interno ed ai margini del Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Le specifiche previsioni per la stessa prevedono l'inclusione in zona D definite zone urbanizzate o urbanizzabili. Per tale zona, le N.T.A. dello strumento prevedono all'art. 8, c. 9, testualmente: *"Le zone D, di promozione economica e sociale, si riferiscono ad ambiti profondamente modificati dai processi d'antropizzazione, destinati ad ospitare attività e servizi utili alla fruizione e alla valorizzazione del Parco e allo sviluppo economico e sociale delle comunità locali, ivi comprese le attività residenziali, artigianali, ricettive, turistiche e agrituristiche, ricreative e sportive, con le attrezzature e infrastrutture ad esse afferenti, come previste dagli strumenti urbanistici dei Comuni. La delimitazione di tali ambiti deve essere precisata dai Comuni in sede di formazione od adeguamento degli strumenti urbanistici, in scala adeguata (1/5000 o 1/10000) sulla base di più approfondite letture dello stato e dell'uso dei suoli e delle risorse coinvolte. Gli usi e le attività sono quelli generalmente urbani (U) o specialistici (S), gli interventi sono volti alla*

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

riqualificazione delle aree urbanizzate e del patrimonio edificato (RQ), al recupero dei beni di interesse storico-culturale (RE) e alla trasformazione di aree edificate (TR), al riordino urbanistico ed edilizio."

Dalla lettura delle norme allegate al piano emerge come le esigenze dell'ambito di traducono in una normativa che ne riconosce le valenze di aree destinate all'agricoltura ed attraverso l'incentivazione della stessa la tutela dell'ambito stesso. Non esclude però la realizzazione di opere tese ad aumentarne la fruizione turistica intesa in modo dolce.

Per tale motivo, fino alla redazione del sopradetto Piano non sono possibili modifiche al territorio sottoposto a PIU. Premesso che non si comprende il motivo per il quale va rimandata l'attuazione di uno strumento di tutela del territorio ad altro piano da redigersi successivamente piuttosto che risolvere le incombenti problematiche ambientali all'interno del progetto di piano del Parco stesso.

In ogni caso, l'amministrazione del Comune di Agropoli, in attuazione di quanto previsto dal Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, si è fatto promotore di un protocollo d'intesa con l'Ente Parco e con il Comune di Castellabate. Tale protocollo è stato sottoscritto il 21 novembre 2011 ed è volto all'elaborazione del Progetto di Intervento Unitario (PIU) per la Valorizzazione Integrata della Fascia Costiera tra Porto e Baia di Trentova. Obiettivo specifico è individuare le azioni per la valorizzazione integrata dell'ampio territorio compreso tra il porto di Agropoli e la zona Lago di Castellabate, coincidente con il promontorio di Tresino e le sue propaggini nord-occidentali.

Il progetto, la cui versione definitiva è stata consegnata il 3 dicembre 2013, articola un quadro strategico con una pluralità di linee d'azione, che tiene conto delle indicazioni provenienti dal processo di pianificazione comunale in corso, che prevede la realizzazione di "progetti di luoghi" e "progetti di rete". Si ricorda che tra i progetti di luoghi previsti dal redigendo P.U.C. è ricompreso il progetto di valorizzazione Tresino-Trentova. Tale indagine ha poi condotto alla redazione di linee di intervento che si sono tradotte in interventi puntuali ed areali con precise indicazioni di utilizzazione del territorio.

Dall'analisi delle direttive indicate dagli strumenti di gestione del territorio di livello nazionale e comunale vediamo come il quadro legislativo pone particolare attenzione alla tutela degli ambiti indagati, delegando le competenti Soprintendenze a valutare le compatibilità degli interventi proposti, dall'altro emerge una chiara volontà (Progetto di intervento unitario) di valorizzare le valenze tutelate nella direzione di renderle fruibili e a disposizione di tutti al fine di inserirsi nella sempre maggiore consapevolezza che il futuro del turismo passa attraverso la tutela e valorizzazione dei beni architettonici e paesaggistici esistenti. Per tale motivo, in linea con quanto previsto, benché l'area in oggetto non ricade in alcun intervento specifico previsto dal PIU, e che lo stesso vada inteso quale piano di dettaglio di quanto previsto dal Piano del PNCVD.

Protocollo 0040016 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 26/05/2026 da Gianluca Dominioni.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

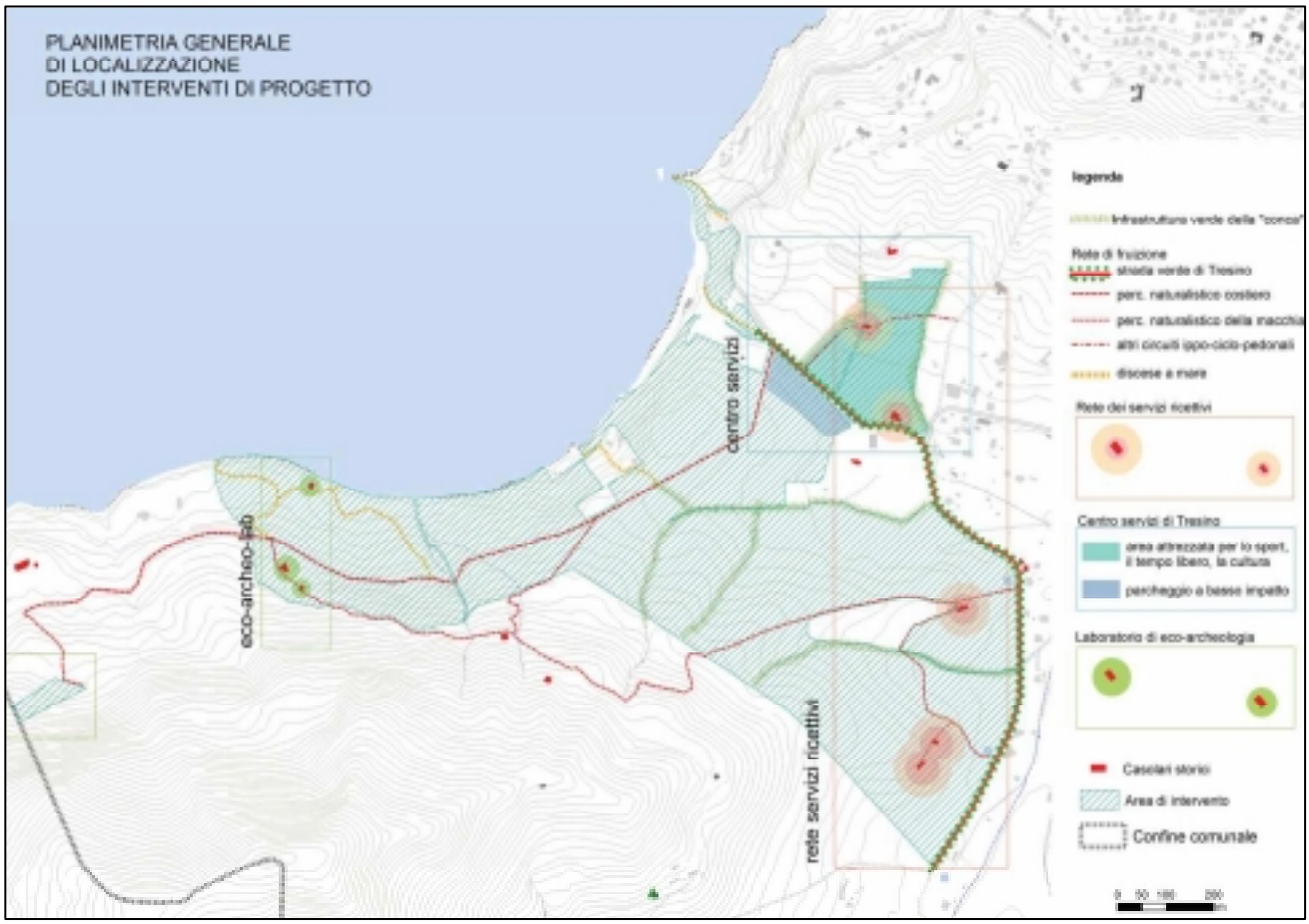


Figura 11 - Preliminare del Progetto di attuazione della componente ricadente nel Comune di Agropoli del PIU Tresino - Trentova

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:57:18
e stampato a cura dell'ufficio

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

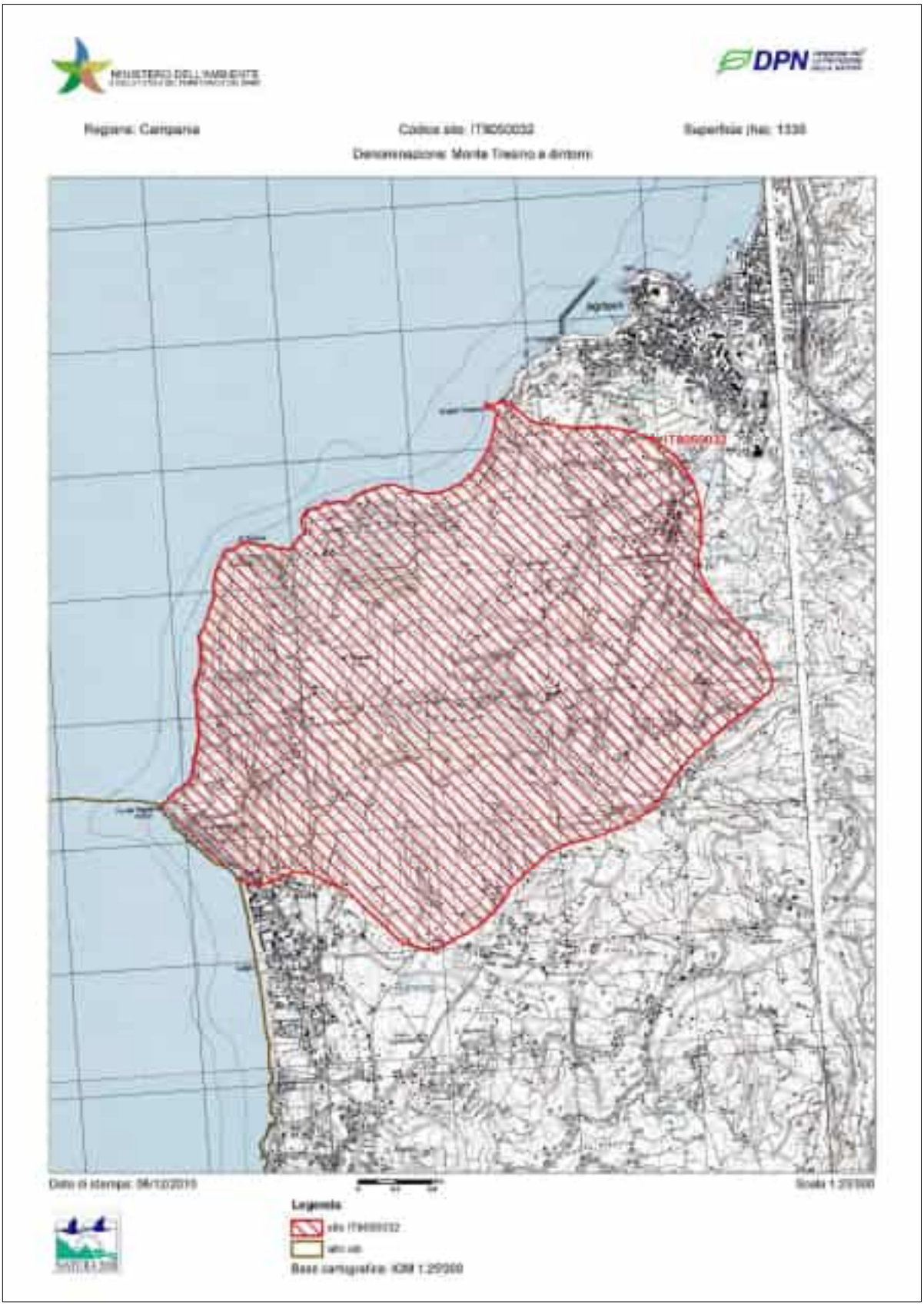


Figura 12 – Limiti area SIC Tresino Trentova

Protocollo 0040012 del 25/05/2026 09:19:27:18
e stampa a cura dell'ufficio protocollo del Comune di Agropoli. Documento informatico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Contesto assegnato dal P.T.C.P. della Provincia di Salerno e sintesi dell'analisi del paesaggio

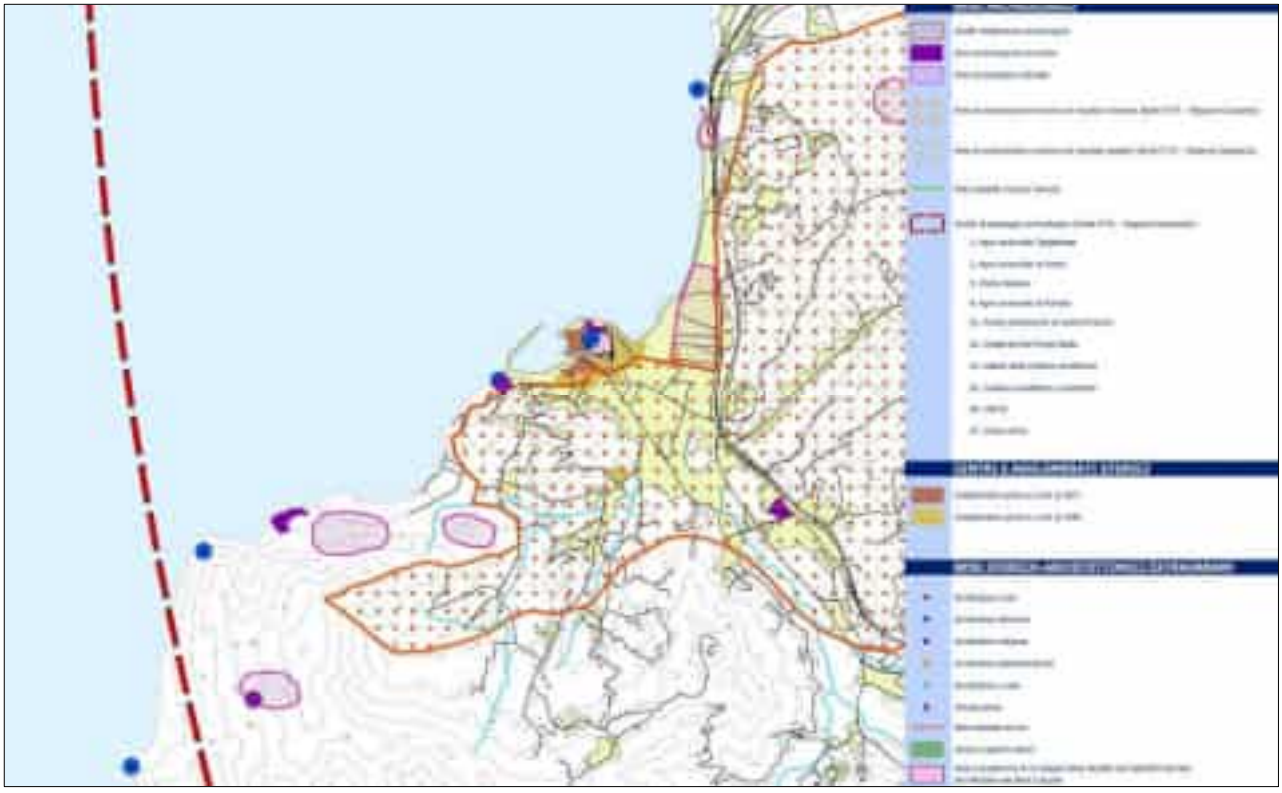


Figura 13 – Tavola censimento beni culturali del PTCP della Provincia di Salerno

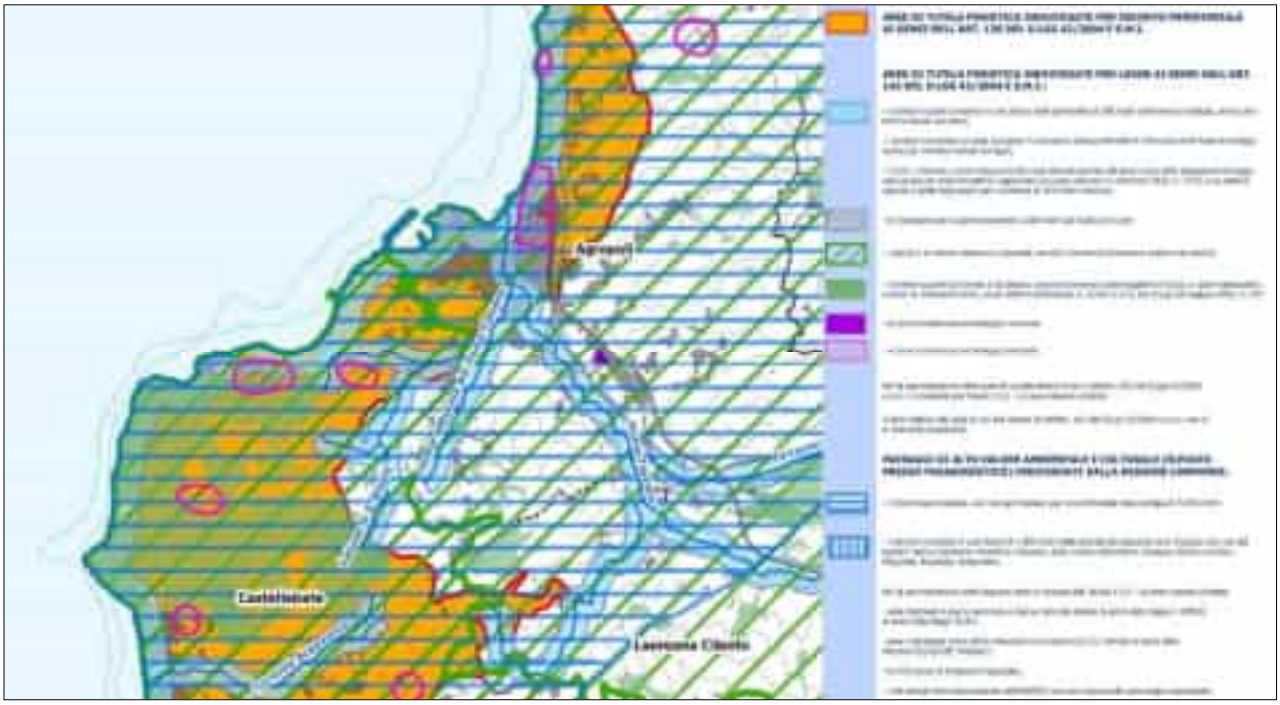


Figura 14 – Tavola censimento dei provvedimenti di tutela dell'ambito

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Analisi percettiva

L'analisi percettiva dell'ambito indagato va inquadrata con il supporto della documentazione fin qui illustrata con il supporto del Quadro Strutturale del preliminare di PUC il quale contiene, oltre che le linee di indirizzo da attuare nel progetto di piano, anche una analisi percettiva del territorio di Agropoli.

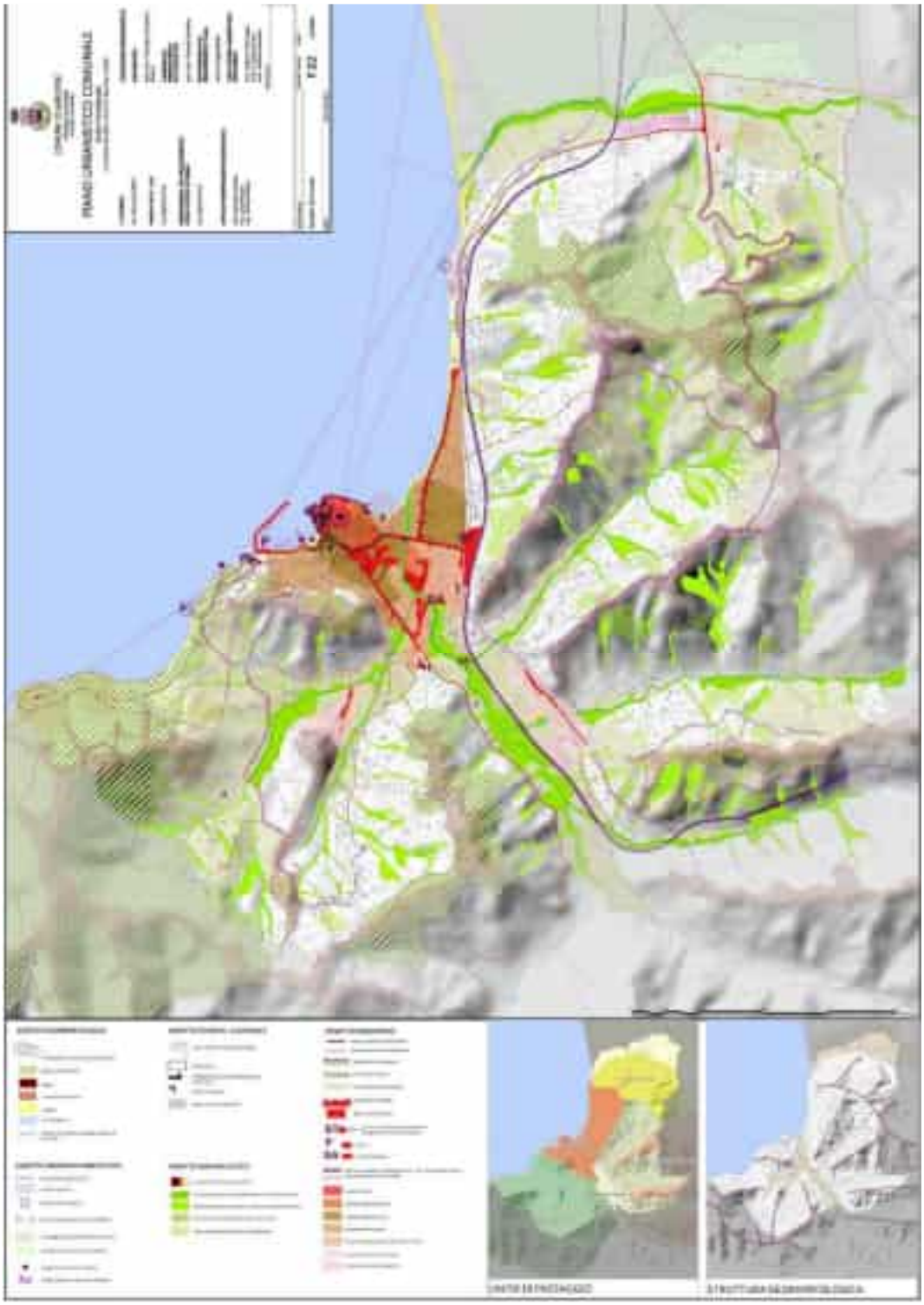


Figura 15 - – Quadro strutturale del preliminare di PUC

Dal punto di vista della percezione visiva dell'intero territorio comunale, la morfologia piuttosto articolata del territorio consente una notevole intervisibilità delle varie componenti.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Permette ad esempio di percepire distintamente i margini della città dal suo interno: in particolare sono chiaramente distinguibili dai principali spazi pubblici i versanti liberi delle colline della Selva, della Marrota e di S. Marco.

Questo fenomeno, abbastanza inconsueto per una città sia pure di piccole dimensioni, è favorito dal fatto che l'espansione urbana, partita dal promontorio, abbia raggiunto appunto i versanti di quella semi ellisse collinare che racchiude rispetto all'entroterra il bacino visivo (ma anche l'ambito storicamente insediato) della città. All'interno di questo sistema si distinguono le relazioni con serie di traguardi visivi storici, come il castello, il convento di S. Francesco, le Torri (di S. Francesco e S. Marco) che delimitano l'ambito a sud e nord, mentre all'esterno, oltre ai crinali delle colline immediatamente circostanti e già richiamate, si stagliano sullo sfondo gli insediamenti dei crinali cilentani (Ogliastro, Prignano, Torchiara).

Data la varietà morfologica del territorio, non mancano ambiti definibili come enclave visive. Il più ampio è quello racchiuso dall'anfiteatro del sistema collinare di Tresino e coincidente con la valle del Muoio, con l'emergenza del Cozzo di Passaro. Ambito, seppur ai margini, in cui si colloca l'area oggetto di analisi. L'area oggetto di istanza infatti è posta alla base del rilievo sud della collina della Selva, prospiciente il rilievo di Cozzo dei Passeri e il rilievo di Monte Tresino.

Di tutt'altro carattere l'intercapedine stretta tra il rilevato ferroviario e quello della superstrada nel tratto grossomodo corrispondente alla stazione e le sue pertinenze, mentre la raccolta valle del Testene, almeno nel segmento intermedio, si apre a nord-ovest, offrendo dalla superstrada che l'attraversa longitudinalmente una caratteristica veduta della città. Tanto la superstrada che la ferrovia rappresentano d'altronde due canali privilegiati della percezione visiva nel tratto ai piedi della collina di S. Marco.

Il paesaggio percepito mette in evidenza:

- un'articolazione del paesaggio segnata dalla morfologia del territorio che tende a racchiudere lo spazio in ambiti definiti e/o definibili, valli, crinali, piane e fondovalle, in parte chiusi, in parte aperti, in parte sovrapposti, che tuttavia in ragione della loro reciproca posizione definiscono campi di intervisibilità fittamente relazionati, come emerge dalla densità delle relazioni visuali. La frequenza percettiva elevata porta ad attribuire una significativa importanza alle modificazioni fisiche (aumento del bosco, abbandono, modifiche colturali, aumento dell'insediamento, altezza degli edifici) e all'integrità dei paesaggi;
- il riconoscimento, per quanto riguarda il territorio rurale, di alcune aree di particolare integrità e visibilità della aree di maggior frequentazione, Tresino, l'alta valle del Muoio, alti versanti del vallone di Frascinelle, versanti nord-est del Tempone, versanti sud del vallone di Gorgo e nella piana di Capaccio, in cui prevale l'insediamento rurale storico, una buona continuità del territorio coltivato ben integrato a componenti naturali, e bassi livelli di pressione;
- le numerose relazioni visuali che si imperniano sempre su elementi o punti specifici di riferimento quali le

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

sommità del sistema collinare (M. Tempone, P. Tresino, Selva, promontorio di Agropoli) o gli insediamenti di crinale (Ogliastro, Prignano), o il sistema delle fortificazioni costiere (Torri di Tresino, San Marco ecc) e degli insediamenti storici in emergenza (Castello, San Francesco);

- alcune 'enclave visive' significative, che a fronte di una elevata intervisibilità, presentano relazioni interne più intense rispetto a quelle esterne, come il fondovalle del Testene, l'area di Tresino, e lo spazio ricompreso tra ferrovia e superstrada;
- il sistema della viabilità è caratterizzato da un numero rilevante di tratti stradali che presentano una significativa panoramicità, sia rispetto al sistema collinare che alla fascia costiera. La stessa superstrada (come la ferrovia) che si attesta mezza costa o in rilevato per lunghi tratti, rappresenta un interessante canale di fruizione paesistica;
- alcuni "limiti" o "fronti" che costituiscono riferimenti visivi importanti; essi attengono sia ad elementi legati alle cortine edilizie sia alle forme fisiche del territorio, come gli "imbocchi di valle", che segnano la transizione tra i paesaggi urbani e quelli rurali, o si riferiscono ad un paesaggio recente consolidato nella memoria dei suoi fruitori, come il sistema degli edifici pluripiano realizzati negli anni 60, che fanno ormai parte dello skyline di Agropoli insieme alla stessa la rocca storica.

Concentrando l'attenzione sull'area nel quale ricadono gli immobili oggetto di istanza, come già detto, questa anche se collocata in un ambito lontano dai nuclei urbani più consolidato, è caratterizzata da una diffusa presenza antropica definita in origine dagli insediamenti di più antica formazione funzionali alla coltivazione delle aree, fino alla presenza di interventi di maggiore respiro caratterizzati da un utilizzo diverso da quello agricolo ma con destinazione legata ai servizi al turismo ed alla ricettività, anche se la destinazione prevalente rimane quella residenziale.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dominioni.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 16 - Vista a volo d' uccello dell'ambito indagato. Sono chiaramente leggibili i crinali della Selva e quelli del Monte Tresino. In evidenza la posizione rispetto a questi dell'edificio oggetto di istanza.

Figura 17 – Vista a volo d' uccello dell'ambito indagato. Sono chiaramente leggibili i crinali della Selva e quelli del Monte Tresino. In evidenza la posizione rispetto a questi dell'area oggetto di istanza.

Dalla precedente immagine risulta chiaro l'ambito spaziale definito dai due rilievi e il rapporto di intervisibilità tra essi.

Avvicinandosi, non si apprezza più il rapporto dell'area con la morfologia circostante, ma risulta chiaro il rapporto tra il vuoto ed il costruito dell'ambito. Emerge chiaramente la direttrice stradale di via Belvedere, la quale percorrendo il punto più basso dello spazio definito dai rilievi rappresenta l'infrastruttura attraverso il quale si forma la percezione dell'ambito.

Dalla successiva immagine emerge una scansione dei lotti urbanizzati conformati da una tipologia abbastanza semplice e non lesiva delle valenze tutelate se non per quegli episodi che emergono sia per forma che per dimensione, (vedi la struttura turistica del saracino).

Al fine di meglio rappresentare quanto detto le prossime immagini scandiscono un avvicinamento a volo d' uccello dall'area. Rendendo chiaro l'assetto urbanistico dell'ambito, la scansione tra i pieni ed i vuoti e le tipologie di uso del suolo.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 18 - Vista a volo d'uccello. Si nota la scansione delle componenti antropizzate e naturali dell'ambito. L'intervento, come si vedrà nel seguito rappresenta un elemento dalla minima visibilità.



Figura 19 - *Si nota infatti la prevalenza nell'ambito di elementi e raggruppamenti antropici che di fatto sotto il profilo dell'intervisibilità sono molto maggiormente rilevanti rispetto all'area oggetto di intervento.*

Per meglio comprendere l'ambito indagato, nel seguito si succedono alcune immagini, tratte da street view di google maps, le quali consentono una maggiore immersione restituendo una chiara lettura sia nei termini dell'intervisibilità che della lettura del contesto paesaggistico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 20 – Immagine del tratto iniziale di via Belvedere in nelle vicinanze del cimitero.



Figura 21 – In questo primo tratto, di collegamento con il centro urbano di via Pio X si nota che gli interventi antropici mancano di compattezza dove si alternano spazi vuoti, innesti stradali che conducono agli edificati a valle ed a monte e edificati al limite della carreggiata stradale.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 22 – A partire dal cimitero prende inizio l'ambito paesaggistico nel quale ricadono le opere oggetto di accertamento. In questo tratto ancora non si riescono a vedere le emergenze morfologiche del Monte Tresino e della Selva.



Figura 23 – Oltrepassato il cimitero notiamo in lontananza il crinale del sistema del Monte Tresino.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 24 – Attraversando l'ambito in direzione della Baia di Trentova il rilievo del Tresino si configura come l'unico elemento emergente e di riferimento. Tale evidenza emerge ancor più chiaramente nella prossima immagine.



Figura 25 – Bivio verso la Frazione Moio

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

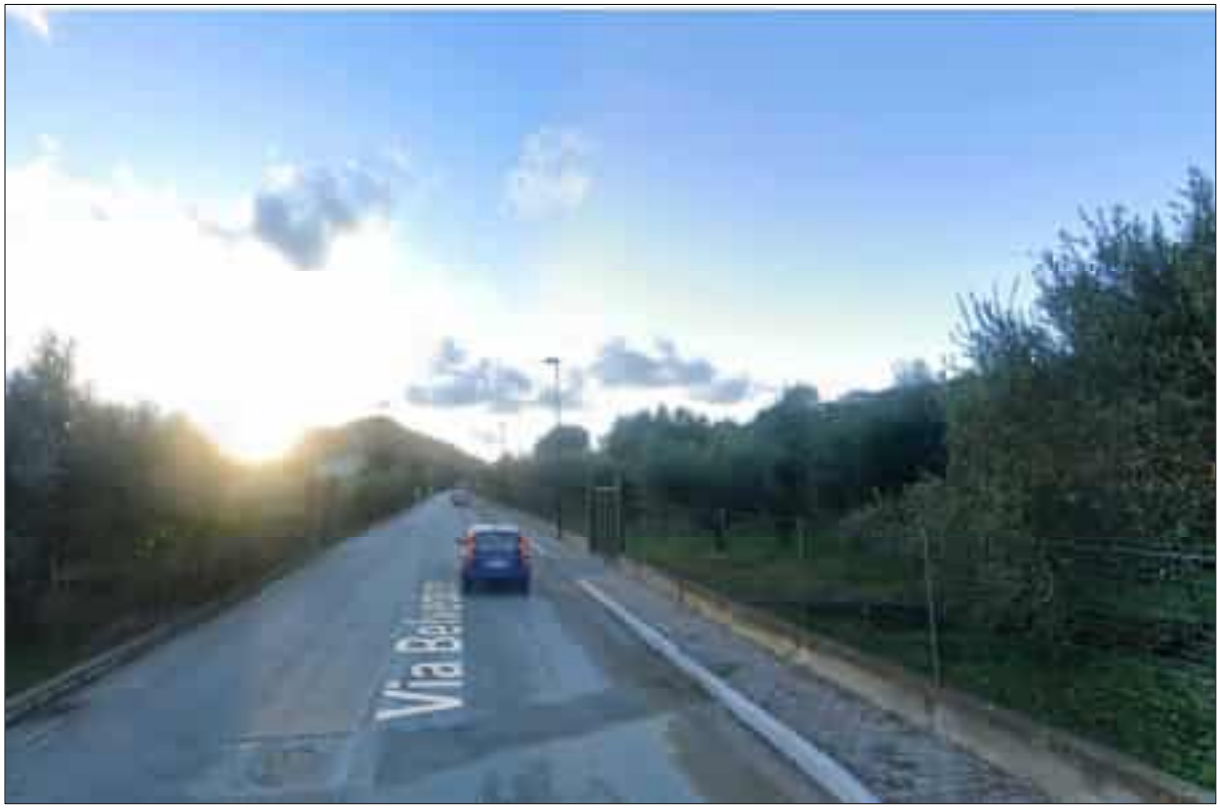


Figura 26 – Lungo il tracciato stradale si caratterizza l'ambito per gli elementi antropici presenti. In lontananza il crinale di Monte Tresino. Nel seguito le immagini di inserimento lungo via Belvedere.



Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:57:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026





Protocollo n.0017651/2026 del 25/05/2026 09:57:18
e stampato dal portale istituzionale del Comune di Agropoli.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 27 – Immediatamente a destra si innesta la strada di servizio che conduce agli immobili oggetto di accertamento



Figura 28 – L'edificio oggetto di istanza non si apprezza da via Belvedere.

Protocollo 0040026/17 del 25/05/2026 19:57:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Dominici.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 29 – Strada di accesso al fabbricato



Figura 30 – Punto di vista a monte delle aree oggetto di accertamento. Sulla sinistra il fabbricato Di fronte il crinale di Cozzo dei Passeri

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 31 – Punto di vista a monte del fabbricato. Si vede l'abitato della Frazione Moio



Figura 32 – Neanche proseguendo lungo via Belvedere si apprezza il fabbricato.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 33 – Proseguendo lungo via Belvedere si continuano ad alternare spazi vuoti ad interventi antropici.



Figura 34 – Lungo il tratto di via Belvedere in corrispondenza della strada che conduce al vecchio Saracino si notano i rilievi del Monte Tresino e di Cozzo dei Passeri.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 35 – Punto di vista da via Iscalonga. Uno dei pochi punti posti sulla valle dal quale si intravede il fabbricato oggetto di accertamento.



Figura 36 – Da via Barra, strada di risalita della collina si vede il rilievo di Cozzo dei Passeri. Il fabbricato oggetto di accertamento si colloca più a valle rispetto alla quota dal quale è stata scattata l'immagine.

Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 09:57:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Le immagini restituiscono in modo chiaro quale è il contesto indagato.

Lungo via Belvedere si alternano, a destra e sinistra, in maniera costante edifici di varia tipologia. Si leggono elementi di vecchio impianti sottoposti negli anni ad ampliamenti, edifici di nuova realizzazione ecc.

Filo di unione la chiara lettura che trattasi di edificato prevalentemente residenziale e/o destinati alla ricettività extralberghiera.

Nel dettaglio il fabbricato oggetto di istanza, non viene in alcun modo rilevato dalla via Belvedere, anche ponendosi immediatamente all'imbocco della strada di penetrazione. Stesso risultato lo si ottiene da via Iscalonga dove il fabbricato e appena visibile da un unico cono visivo possibile dalla particolare condizione di non avere elementi interposti.



Figura 37 – Vista a volo d'uccello dal mare. In evidenza il fabbricato oggetto di accertamento.

Di seguito si riportano sintetizzati i punti di descrizione del contesto paesaggistico mediante i suoi caratteri strutturali:

1. Morfologia: sistema collinare definito dai rilievi della Selva e del Monte Tresino;

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

2. La forte presenza di limiti che difficilmente permettono allo sguardo di attraversare i limiti definiti dalle strade ma che consentono in numerosi punti di riconoscere i rilievi del Monte Tresino, Cozzo dei Passeri e della Selva;
3. La diversificazione tra la componente agricola concentrata alla base del rilievo di Monte Tresino e quella antropica concentrata sui versanti sud e nord della Selva e del Cozzo dei Passeri;
4. Il policentrismo della struttura urbana del territorio comunale intorno alle borgate;

DESCRIZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI ISTANZA

Gli elementi emersi dall'analisi del contesto indagato, insieme alle considerazioni fin qui elaborate, come detto, costituiscono i punti di partenza per una valutazione sulla compatibilità delle opere oggetto di accertamento.

Lo schema rappresentato in premessa, costituisce, quindi, la strada da percorrere al fine di condurre una indagine coerente con gli obiettivi di conservazione del sito. Da un lato quindi le emergenze ambientali, paesaggistiche e naturali, dall'altro la ricerca delle caratteristiche che potrebbero rendere compatibili gli interventi realizzati nell'ambito.

Le considerazioni precedenti esplicitano in forma sintetica sia le valenze che le criticità di quanto finora indagato.

Nel seguito verrà illustrato, attraverso una riduzione della scala visuale tale da permetterci di indagare nel particolare l'immediato intorno dell'edificio oggetto di accertamento.

Per poter completare l'analisi sopradetta è necessario un quadro chiaro della consistenza immobiliare oggetto di istanza.

L'immobile e le aree di pertinenza sono ubicate alla base del versante sud della collina della Selva. A questi si accede da una strada posta a ridosso delle proprietà confinanti.

I signori Sansivieri Angela e Capo Antonio, a seguito di atto notarile di compravendita sottoscritto in data 17.04.2019del Notaio Rubina De Stefano hanno acquisito la proprietà del fabbricato e delle aree pertinenziali, come indicato nelle visure e planimetrie dell'Agenzia del Territorio di Salerno e si compone degli immobili riassunti negli elenchi sottostanti:

Unità immobiliare	Foglio	Particelle componenti l'unità immobiliare	Categoria catastale	Rendita
U1	22	216	A3	704,96
U2	22	683 sub 3 - 764 sub 5	C/2	24,94

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

U3	22	764 sub 1 - 765 sub 1	A3	193,67
U4	22	764 sub 4	C/2	20,61
U5	22	764 sub 2	A3	77,47

Terreni	**Foglio**	**Particella**	**Particella con destinazione**	**Note**	**Superficie**
T1	22	212	Semin. Arbor.	--	634 mq.
T 2	22	190	Semin. Arbor.	--	410 mq.
T3	22	683	Ente urbano	Area di pertinenza dell'unità U2	41 mq.
T4	22	765	Ente urbano	Area di pertinenza dell'unità U3	1008 mq.
T5	22	216	Ente urbano	Area di pertinenza dell'unità U1	159 .



Figura 38 – Stralcio foto aerea con indicazione dell'ubicazione degli immobili

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 39 – Stralcio catastale dell'ambito in cui ricadono gli immobili e delimitazione degli stessi

Protocollo n.0040026161 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

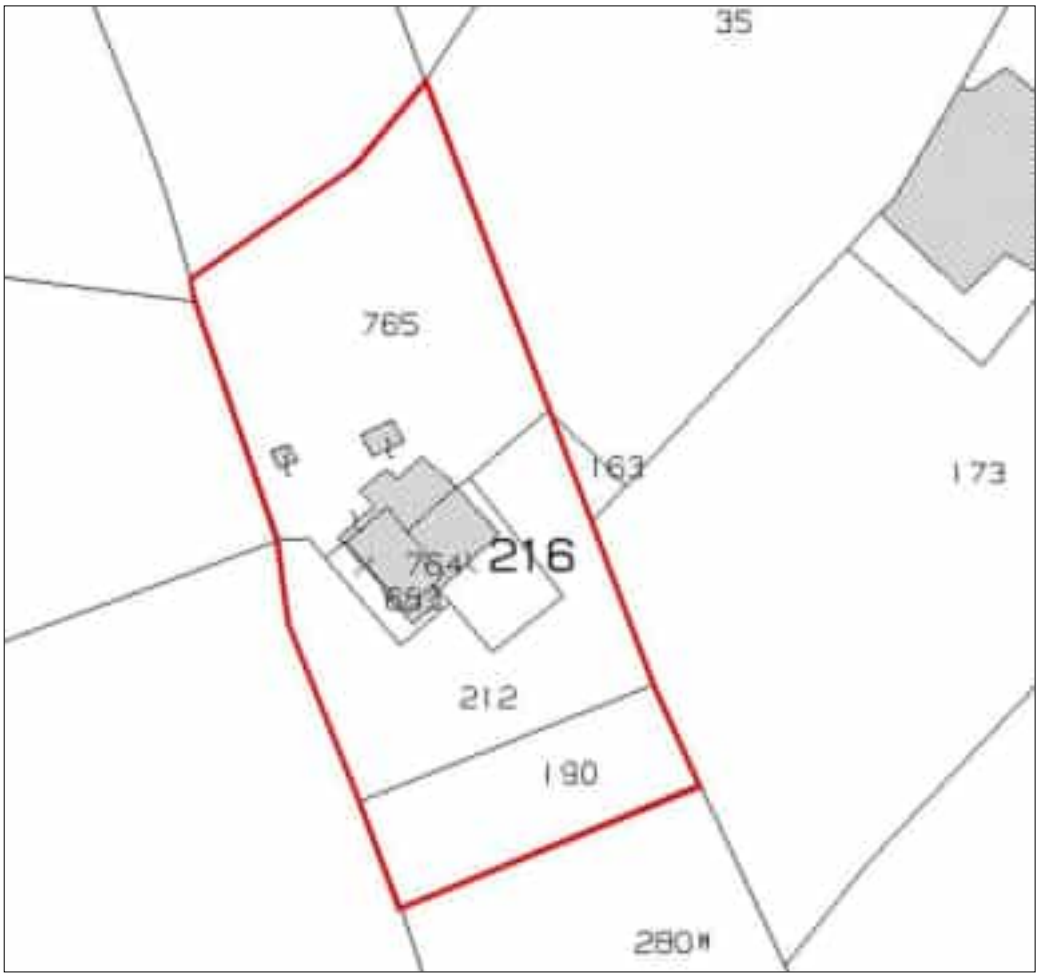


Figura 40 – Ingrandimento dello stralcio catastale

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

All'interno del lotto quindi è presente un fabbricato adibito a civile abitazione con annessi depositi e locali di sgombero;

Il piccolo manufatto adibito a forno e un locale realizzato con lamiere di ferro del tipo prefabbricato anche se presente nell'estratto catastale sono stati demoliti attraverso l'accertamento di conformità rilasciato con P.C. n. 50_2025.

Per maggior chiarezza di illustrazione nei grafici successivi sono identificate le singole unità immobiliari sotto il profilo catastale e l'identificazione, per semplicità di lettura, in blocchi dei corpi edilizi presenti. La distinzione dei vari manufatti edilizi risulta necessaria per una maggiore chiarezza tornando utile per quanto poi verrà descritto in seguito. Distingueremo quindi 5 unità immobiliari contenuti e 4 corpi edilizi.

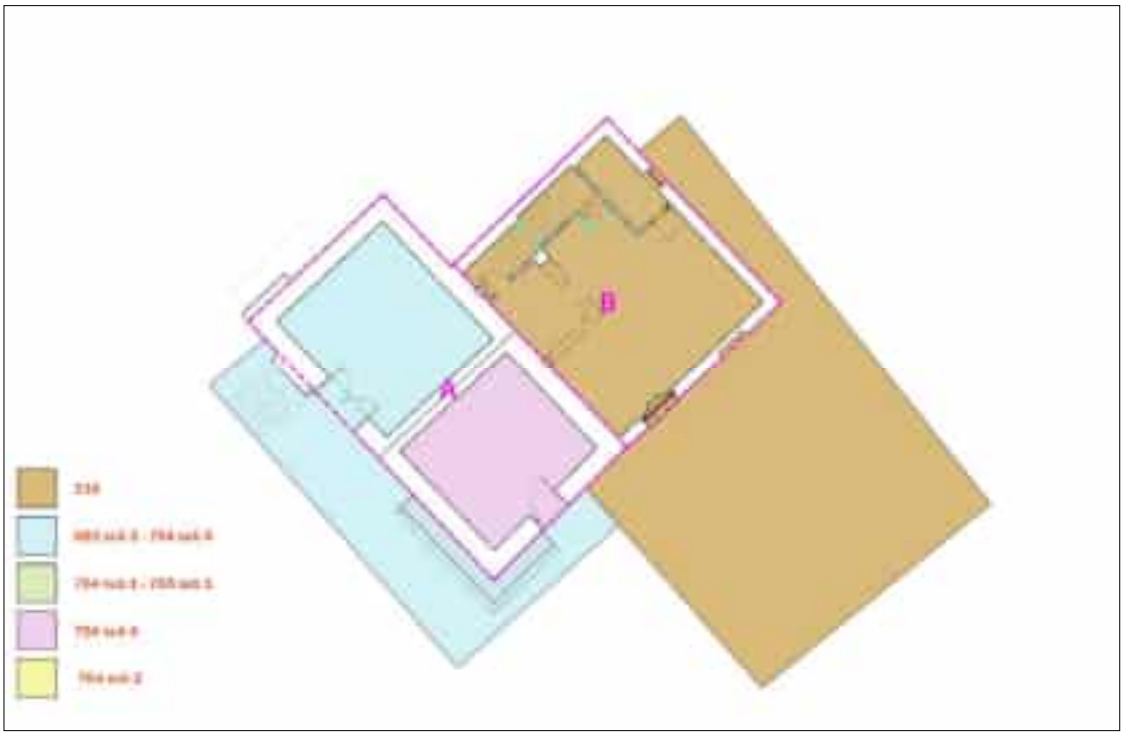


Figura 41 – Schema delle unità immobiliari del piano terra/seminterrato così come rilevato dalla documentazione catastale. In evidenza anche la distinzione in blocchi dei singoli corpi Edilizi

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 42 - Schema delle unità immobiliari del piano primo così come rilevato dalla documentazione catastale. In evidenza anche la distinzione in blocchi dei singoli corpi edilizi e tratteggiati i corpi edilizi demoliti.

Protocollo n.0040026 del 25/05/2026 09:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dolfini

Nel N.C.E.U. i manufatti esistenti sono censiti come:

- Unità ad uso abitazione che si sviluppa al piano terra e al piano primo del maggior fabbricato identificata in catasto al foglio 22 part. 216 (Unità U1- Blocco B);
- Unità ad uso abitazione che si sviluppa al piano primo identificata in catasto al foglio 22 part. 764 sub. 2 (Unità U5 – Blocco A);
- Unità ad uso abitazione con annesso forno e locali di sgombero (demoliti) che si sviluppa al piano primo e sull'area di pertinenza identificata in catasto al foglio 22 part. 764 sub. 1 e 765 sub. 1 (Unità U3 – Blocchi A, C, D, E, F, G);
- Locale ad uso deposito che si sviluppa al piano terra identificato in catasto al foglio 22 part. 683 sub. 3 e 674 sub. 5 (Unità U2 – Blocco A)
- Locale ad uso deposito che si sviluppa al piano terra identificato in catasto al foglio 22 part. 764 sub. 4 (Unità U4 – Blocco A)

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

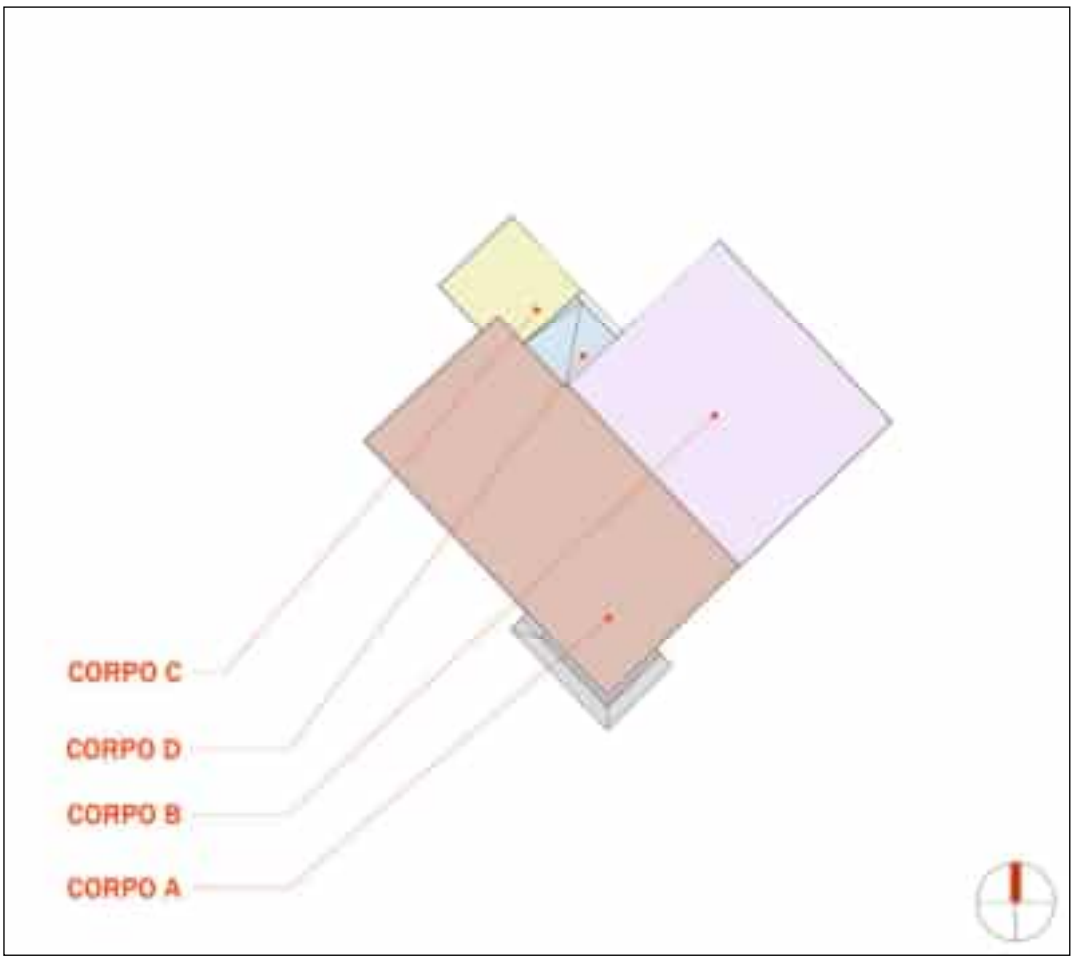


Figura 43 – Schematizzazione dei corpi edilizi presenti ad oggi sulle aree di pertinenza

La schematizzazione in corpi edilizi permette una migliore comprensione della successione costruttiva dei manufatti presenti.

L'immobile e l'area di pertinenza è raggiungibile attraverso una strada pertinenziale lungo il confine ovest del lotto che collega l'area con via Belvedere.

La committenza una volta acquistato gli immobili ha inteso procedere alla redazione di un progetto di ristrutturazione edilizia di sostituzione dell'attuale consistenza volumetrica ritenuta ormai compromessa sotto il profilo strutturale ed igienico sanitario.

Pertanto si è proceduto ad effettuare una campagna di rilievo metrico e fotografico di indagine per la valutazione del carico urbanistico presente avvalendosi anche di tecnologia laser scanner.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Dal rilievo effettuato, quanto indicato nel titolo di proprietà e quanto desumibile dall'analisi del materiale raccolto, sono emerse alcune incongruenze tra i titoli abilitativi rilasciati e quanto rilevato. Principalmente sono state riscontrate le seguenti problematiche:

- **Il corpo B rappresentato nei grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria riporta degli errori materiali di rappresentazione e di quotatura;**
- **Alcuni dei corpi indicati non risultavano possedere alcun titolo abilitativo;**

Al fine di conformare quanto emerso, è stata presentata istanza di accertamento di conformità urbanistica a cui ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 50 del 12.09.2025 con il quale:

- Sono stati rettificati i grafici relativi alla porzione di fabbricato oggetto di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85;
- Sono stati demoliti i corpi privi di titolo abilitativo (corpi E, F, G).

Pertanto ad oggi gli immobili oggetto di intervento riguardano i corpi A, B, C, D.

Nel titolo di proprietà, è indicato che per il corpo B è stata rilasciata dal Comune di Agropoli una Concessione edilizia in sanatoria n. 5389/1024 del 05.09.2016 (oggetto di rettifica a seguito del rilascio del P.C. n. 50/2025). Mentre per il corpo A.1 e A.2 nell'atto di proprietà, ne è stata dichiarata la realizzazione in data antecedente al 1967 come emerso nelle foto aeree rilasciate dall'I.G.M. ed allegate allo stesso titolo abilitativo;

Ulteriori immagini fotografiche del fabbricato esistente sono allegate alla tavola AP03.

Protocollo 0040016 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Gianluca Di Filippo

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 44 – Prospetto sud



Figura 45 – Prospetto ovest

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 46 – Prospetto nord

Protocollo n.0017651/2026 del 25/05/2026 09:37:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dofinatmoni.

Dal rilievo effettuato si evince che i corpi A, C, D sono stati realizzati in muratura di pietra, il corpo B in struttura mista in muratura di tufo, pilastri in c.a. e solai latero cementizi.

Una prima valutazione permette di indicare che i Corpi A, C e D sembrano effettivamente stati realizzati precedentemente alla realizzazione del Corpo B, anche perché almeno per il corpo A, C, D, si rilevano le sagome in pianta ed i prospetti nei grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria. A queste prime valutazioni ha fatto seguito un approfondimento condotto con il confronto tra il rilievo effettuato, i grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria e l'ausilio di foto aeree reperite presso l'Istituto Geografico Militare, dalle quali è stato possibile chiarire con maggiore precisione sia l'epoca di realizzazione dei singoli corpi di fabbrica che l'esatta configurazione del corpo B oggetto di sanatoria.

Al fine di datare in maniera più precisa l'epoca di realizzazione del fabbricato A è stata fatta richiesta all'I.G.M di copie dei voli realizzati sull'area a partire dal 1943. Le foto aeree hanno evidenziato la presenza nel corso del tempo dei Corpi A, C, D.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

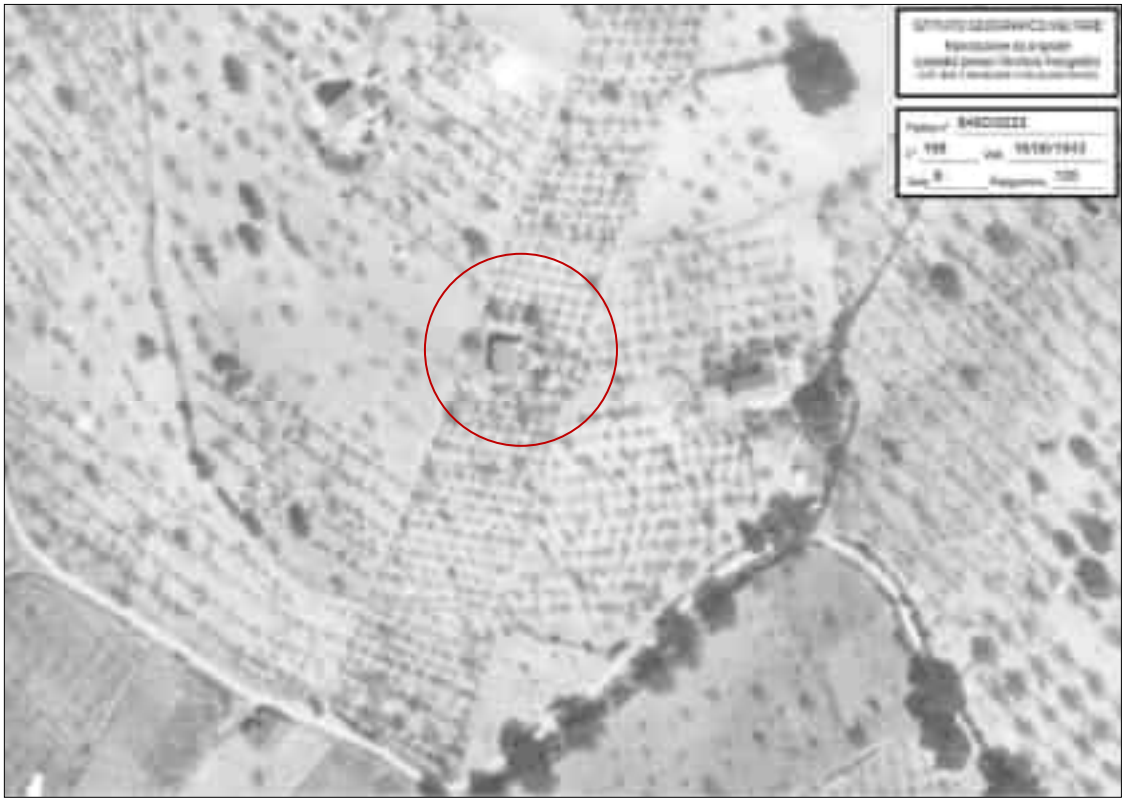


Figura 47 – Stralcio Volo I.G.M. del 16.06.1943. Nell'immagine si distingue chiaramente la presenza del fabbricato Corpo A e qualche piccolo elemento posto lungo il prospetto est. Dall'immagine sembra che il Corpo A sia leggermente più corto rispetto alle sue dimensioni attuali.

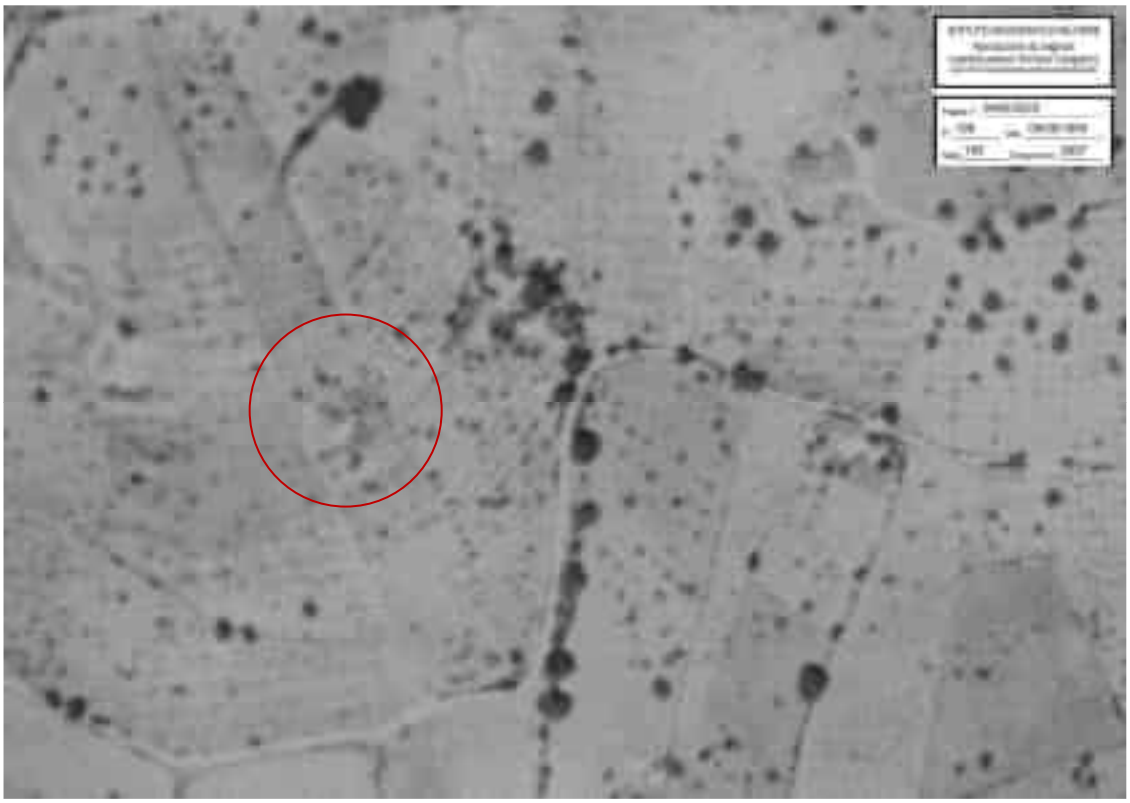


Figura 48 – Stralcio Volo I.G.M. del 09.06.1955. L'immagine del 1955 risulta poco chiara. Si riescono però a distinguere delle ombre ad indicare la presenza di manufatti sull'area oggi occupata dal corpo A.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 49 – Stralcio volo I.G.M. del 20.05.1956. In questo volo si distinguono chiaramente la sagoma del fabbricato ed anche una sagoma posta in corrispondenza del prospetto nord – est del corpo A. Presumibilmente i corpi C e D. Addirittura sembra presente un volume successivamente sostituito dal corpo B e presumibilmente i corpi C e D.



Figura 50 – Stralcio Volo I.G.M. del 01.08.1974. In questo volo, si distingue chiaramente per l'angolo di inclinazione dell'obbiettivo anche la facciata del corpo A e risulta ancora più distinta la presenza di un ulteriore corpo a questi affiancato di altezza minore.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:37:18
e stampato per gli usi consentiti dalla Legge.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

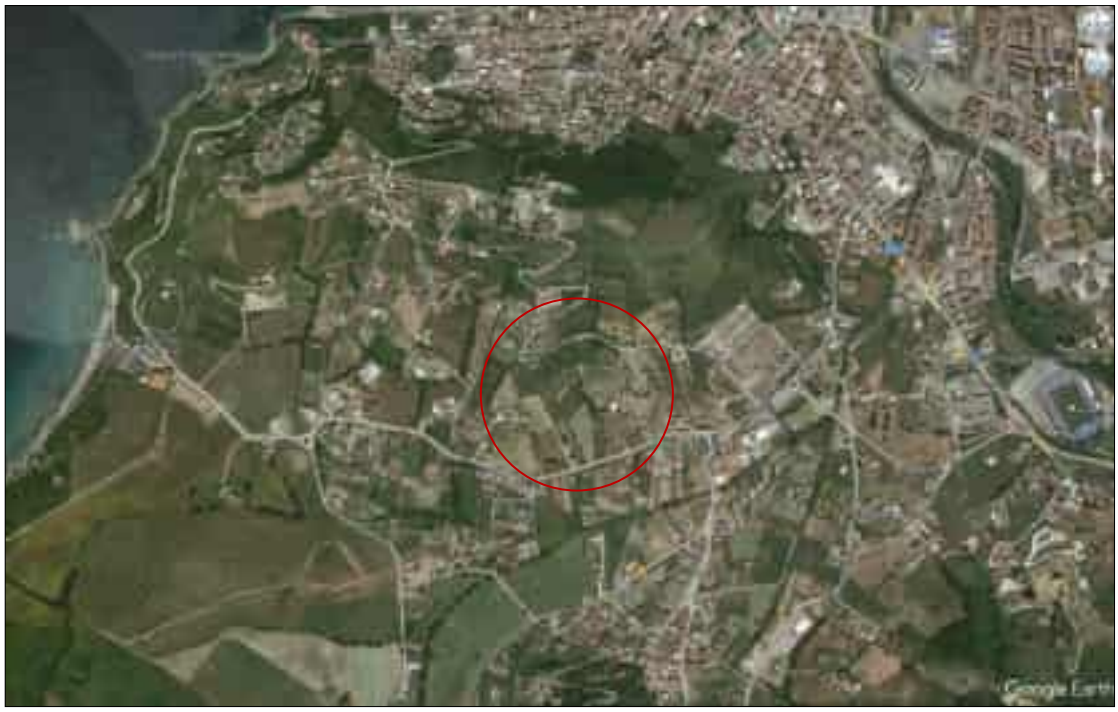


Figura 51 – Stralcio Volo I.G.M. del 02.07.1990. Da questo volo si distingue chiaramente il corpo A e il Corpo B nella sua conformazione attuale.



Figura 52 – Stralcio Volo I.G.M. del 28.06.2003.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026





Protocollo n.0017651/2026 del 25/05/2026 09:37:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giuliano Domenico.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figura 53 – Le ultime tre immagini sono estratte da google earth, Qui risultano immediatamente visibili i singoli corpi compreso i corpi E,F e G.

Protocollo n.0017651/2026 del 25/05/2026 09:57:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Di Fonzo.

Un altro elemento dal quale è possibile riscontrare la presenza del Corpo A è dato dalla cartografia catastale di impianto presumibilmente di inizio '900, dal quale si rileva la presenza della prima metà del Corpo A.



Figura 54 – Stralcio catastale della mappa di impianto del foglio 22

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Risulta quindi molto chiara l'evoluzione della presenza dell'edificio del Corpo A sull'area. La quale risulta consolidata presumibilmente all'anno 1955, anche in misura maggiore rispetto a quanto presente oggi.

OPERE PREVISTE IN PROGETTO

L'intervento consiste nella demolizione del fabbricato esistente e nella ricostruzione di due nuovi corpi edilizi, nel rispetto della volumetria assentibile e degli indirizzi paesaggistici e urbanistici vigenti.

La progettazione è stata sviluppata prioritariamente seguendo **criteri di integrazione paesaggistica**, ponendo al centro la relazione tra **forma edilizia e morfologia del luogo**.

Rispetto della morfologia del versante

Il sito si inserisce in un contesto collinare terrazzato, caratterizzato da pendenze e dislivelli che hanno storicamente guidato l'insediamento rurale.

Per questo motivo:

i volumi sono stati frazionati in due corpi distinti evitando un unico elemento ingombrante sul versante;

le quote dei piani seguono la naturale conformazione del terreno;

l'impianto rispetta i muri agricoli esistenti e la loro direzione;

La distribuzione dei volumi mantiene leggibile l'articolazione storica della collina.

Coerenza tipologica con l'architettura locale

L'intervento riprende fedelmente gli elementi storici del costruito rurale cilentano:

Elemento	Soluzione adottata	Criterio paesaggistico
Sagome	volumi semplici e compatti	basso impatto percettivo
Coperture	falde a due spioventi in coppi	continuità con tipologie locali
Materiali	pietra locale e intonaco chiaro	riconoscibilità territoriale
Aperture	regolari e simmetriche	equilibrio e neutralità
Impianti	non visibili su copertura	assenza alterazioni skyline

Nessun elemento formale introduce segni contrastanti con il linguaggio rurale circostante.

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:57:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Di Filippo

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Mitigazione vegetazionale

Per opere di mitigazione, vanno intesi tutti gli interventi, consistenti in opere materiali, tese a mitigare l'impatto visivo, ed ecologico dell'intervento. Fermo restando, quindi, quanto fin qui detto, si prevede di rinaturalizzare le aree di sedime delle opere demolite con la piantumazione di essenze arbustive proprie della macchia mediterranea.

La vegetazione arborea e arbustiva prevista in progetto ed esistente diventa una **barriera visiva naturale**:

- totale mantenimento delle essenze esistenti;
- integrazione con olivo, leccio, lentisco, fillirea;
- trattamento a verde delle scarpate → continuità con i terrazzamenti coltivati

La massa vegetale circostante contribuisce alla **scomparsa visiva** dei nuovi volumi dal fondovalle.

Ottimizzazione dell'impatto visivo

Analizzando le direttrici percettive:

- i fabbricati restano in **seconda linea visiva;**
- nessuna interferenza con **linee di crinale;**
- le altezze risultano **contenute e proporzionate;**

L'intervento **non genera alcuna nuova dominanza** nel quadro paesaggistico.

Contributo alla salvaguardia attiva del paesaggio rurale

L'area di intervento si colloca in un contesto agricolo dove è in atto un **progressivo abbandono colturale**. L'investimento edilizio:

- **mantiene in uso** un terreno agricolo produttivo;
- preserva la manutenzione dei **terrazzamenti**;
- contrasta fenomeni di **regressione ambientale e degrado del suolo**;

L'opera favorisce la **conservazione attiva** del paesaggio agrario tutelato, rispondendo al principio del Codice che riconosce il paesaggio come **frutto della storia e del lavoro umano** (art. 131 D.Lgs. 42/2004).

Valutazione degli impatti visivi - Metodo conforme al DPCM 12/12/2005

Impatto a breve distanza (adiacenze del lotto)

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

- percezione solo da spazi privati
- volumetria ordinata e proporzionata
- materiali coerenti → nessuna dissonanza percettiva

➔ **Compatibile — migliorativo rispetto allo stato precedente**

Impatto a media distanza

(Via Iscalonga — viabilità comunale di fondovalle)

- presenza parzialmente schermata da oliveti
- manufatti in seconda linea visiva
- nessuna interferenza con profili panoramici

➔ **Impatto modesto e non significativo**

Impatto a lunga distanza

- assente: le visuali panoramiche di crinale non includono l'area
- l'intervento non appare nel quadro paesaggistico complessivo

➔ **Invisibile dai punti di osservazione tutelati**

RAPPRESENTAZIONE DELLE SIMULAZIONI PROSPETTICHE DEL PROGETTO

L'inserimento paesaggistico del progetto è rappresentato mediante simulazioni prospettiche ottenute da punti di vista significativi, individuati lungo la viabilità comunale di fondovalle (Via Iscalonga) e in prossimità del lotto.

Le simulazioni perseguono i seguenti obiettivi:

- verificare la leggibilità dei fabbricati nel paesaggio rurale;
- documentare la coerenza dei nuovi volumi con la morfologia collinare;
- dimostrare l'efficacia della mitigazione vegetazionale;
- valutare la assenza di interferenze con profili panoramici di interesse;

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:37:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dolfini

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

CODICE VISTA	DESCRIZIONE SCATTO	DISTANZA DAL LOTTO	ESITO PERCETTIVO
	Vista dal fondovalle	**~350 m**	**Percezione filtrata**
	Vista centrale da Via Iscalonga	**~300 m**	**Percezione arretrata**
	Vista laterale filtrata	**~15 m**	**Integrazione con vegetazione**

L'intervento risulta parzialmente percepibile solo a livello locale e non interferisce con le principali visuali del territorio.

Le elaborazioni includono:

- simulazione volumetrica in scala reale
- coerenza cromatica con il contesto
- restituzione della vegetazione esistente e progettata

Protocollo 0040026 del 25/05/2026 09:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Di Finizio.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026





Figure 1 – Vista da via Iscalonga – Nella foto dello stato di fatto nel cerchio rosso si individua l'area di intervento nella seconda immagine la simulazione

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026





Figure 2 – Confronto da punto di vista sulla prosecuzione di via Iscalonga – Cerchio in rosso per lo stato di fatto indicante l'area di intervento

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026





Figure 3 – Sempre da via Iscalonga, in quanto è l'unico tracciato viario dal quale ci sono punti di intervisibilità dell'intervento

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figure 4 – Punto di vista della facciata principale del Fabbricato A dall'interno dl lotto

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figure 5 - Punto di vista del fabbricato A da nord est con simulazione della valle

Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026 19:52:18
e stampato al giorno 25/05/2026 da Geom. Giuseppe Antonio Ferrara.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figure 6 – Punto di vista a volo d'uccello al fine di vedere la disposizione dei fabbricati nel lotto

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 19:52:18
e stampati a colori. Non è consentita la riproduzione.



Figure 7 – Punto di vista che mette in maggiore risalto la disposizione nel lotto degli edifici

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figure 8 - Vista da valle del lotto di intervento dei due edifici

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

Protocollo.0017651/2026 del 25/05/2026 19:52:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giacomo Manganiello Profumo.



Figure 9 - Vista laterale del Fabbricato A

Comune di Agropoli
U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026



Figure 10 – Vista di accesso del Fabbricato B

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

CONCLUSIONE

Conclusioni — Valutazione di compatibilità paesaggistica

L'intervento di demolizione e ricostruzione oggetto di richiesta:

- non altera la configurazione morfologica del versante;
- mantiene una corretta gerarchia percettiva rispetto al contesto agrario;
- ricompone l'ordine edilizio eliminando manufatti incongrui;
- rispetta materiali, cromie e proporzioni del paesaggio rurale cilentano;
- contribuisce alla conservazione attiva dell'area agricola;

Nel seguito si articola la valutazione di compatibilità sotto i profili degli impatti percettivi, impatti identitari, impatti funzionali ed identitari.

Impatti percettivi

SCALA DI PERCEZIONE	IMPATTO	MOTIVAZIONE
Breve distanza	🔽 Basso migliorativo	**volumetrie ordinate, mitigazione vegetale**
Media distanza	🔽 Molto basso	**fabbricati non emergenti, posizione arretrata**
Lunga distanza	■ Assente	**nessuna interferenza con skyline e crinali**

Il progetto riduce l'impatto visivo rispetto allo di conservazione attuale del fabbricato esistente in particolare alla sua disomogeneità tipologica e materica.

Impatti identitari

TEMA IDENTITARIO	EFFETTO PROGETTUALE
Edilizia rurale tradizionale	✓ **recuperata nella forma e nei materiali**
Terrazzamenti e oliveto	✓ **preservati e integrati nella composizione**
Leggibilità del versante	✓ **pienamente mantenuta**

Protocollo 0017651/2026 del 25/05/2026 19:27:18
e stampato il giorno 25/05/2026 da Giulia Dominioni.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

TEMA IDENTITARIO	EFFETTO PROGETTUALE
Coerenza d'insieme del quadro paesistico	✓ **garantita e migliorata**

L'opera non introduce elementi discordanti, ma rafforza i caratteri locali riconosciuti dal vincolo.

Impatti funzionali e ambientali

ASPETTO AMBIENTALE	ESITO
Uso agricolo dei suoli	✓ conservato
Erosione dei suoli	✓ mitigata con sistemazioni a verde
Vegetazione	✓ incremento essenze autoctone
Carico antropico	✓ compatibile con destinazione agricola

Nessuna incidenza negativa su SIC IT8050032.

Esito finale

Alla luce delle analisi svolte e della verifica degli aspetti morfologici, percettivi ed identitari, l'intervento risulta pienamente compatibile con i valori paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

L'inserimento paesaggistico è da considerarsi:

positivo e migliorativo rispetto alla situazione preesistente.

Si ritiene pertanto assentibile l'intervento sotto il profilo paesaggistico.

Comune di Agropoli U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026

I committenti

Sansivieri Angela

Antonio Capo

I progettisti

arch. Antonio Elia Sica



ing. Luigi Vaccaro



Protocollo n.0040026 del 23/05/2025 19:27:18
e stampato il giorno 23/05/2025 da Giulia Di Finizio.

Comune di Agropoli | U
Protocollo N.0017651/2026 del 25/05/2026