



COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM
- Provincia di Salerno -

Riservato all'ufficio

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DELLO STABILIMENTO BALNEARE ESISTENTE DENOMINATO "LIDO MEDITERRANEO", CON ADEGUAMENTO DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI, INSTALLAZIONE DI STRUTTURE LEGGERE AMOVIBILI E MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA, IL TUTTO UBICATO IN LOCALITA' LAURA DEL COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM.

RIFERIMENTI LEGITTIMATIVI:

- **Licenza di Concessione Demaniale Marittima n. 9/2020 del 11.05.2020** prot. n. 16907, rep. n. 262, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. Vallo della Lucania Sportello di Agropoli, in data 03.07.2020 al n. 704 serie 3^;
- **Permesso di Costruire n. 37/2017 del 07.04.2017; S.C.I.A. del 15.01.2020 prot. n. 1645, con parere favorevole della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Salerno del 27.04.2020 prot. n. 7317 Cl. 34.43.04/165.141; S.C.I.A. del 22.05.2020 prot. n. 18551 e S.C.I.A. del 21.02.2025 prot. n. 7176.**

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:00

RICHIEDENTE E CONCESSIONARIO:

Società "Lido Mediterraneo di Leopoldo Marandino & C. s.a.s." di cui è legale rappresentante il Signor Marandino Leopoldo;

UBICAZIONE:

Località Laura del Comune di Capaccio Paestum (SA);

RIFERIMENTI:

Foglio di mappa n. 29 part. cat. n. 985 (parte), n. 1085 (parte), n. 1086 e n. 1087 (parte).

ELAB. N°1

RELAZIONE TECNICA

Il Committente

Società "Lido Mediterraneo di Leopoldo Marandino & C. s.a.s."
di cui è legale rappresentante il Signor Marandino Leopoldo

Il Progettista

Arch. Voza Carmine

Studio Tecnico dott. Arch. Voza Carmine Via Magna Graecia Palazzo B2 Int. 3 n° 211 Capaccio Scalo (SA)
Tel. 0828. 723347 - cell. 368. 7046766

COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM

provincia di Salerno

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DELLO STABILIMENTO BALNEARE ESISTENTE DENOMINATO "LIDO MEDITERRANEO", CON ADEGUAMENTO DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI, INSTALLAZIONE DI STRUTTURE LEGGERE AMOVIBILI E MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA, IL TUTTO UBICATO IN LOCALITA' LAURA DEL COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM.

RIFERIMENTI LEGITTIMATIVI:

- ***Licenza di Concessione Demaniale Marittima n. 9/2020 del 11.05.2020 prot. n. 16907, rep. n. 262, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. Vallo della Lucania Sportello di Agropoli, in data 03.07.2020 al n. 704 serie 3^;***
- ***Permesso di Costruire n. 37/2017 del 07.04.2017; S.C.I.A. del 15.01.2020 prot. n. 1645, con parere favorevole della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Salerno del 27.04.2020 prot. n. 7317 Cl. 34.43.04/165.141; S.C.I.A. del 22.05.2020 prot. n. 18551 e S.C.I.A. del 21.02.2025 prot. n. 7176.***

RICHIEDENTE E CONCESSIONARIO:

Società "Lido Mediterraneo di Leopoldo Marandino & C. s.a.s." di cui è legale rappresentante il Signor Marandino Leopoldo;

UBICAZIONE:

Località Laura del Comune di Capaccio Paestum (SA);

RIFERIMENTI:

Foglio di mappa n. 29 part. cat. n. 985 (parte), n. 1085 (parte), n. 1086 e n. 1087 (parte).

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:01

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Voza architetto Carmine nato a Capaccio il 09.05.1958 ed ivi residente in località Andriuolo di Paestum Via Laghetto n°5, iscritto all'ordine degli **"architetti pianificatori paesaggisti e conservatori"** della Provincia di Salerno dal 1986 con il n°555, ha avuto incarico dalla società **"Lido Mediterraneo di Leopoldo Marandino & C. s.a.s."**, di cui è amministratore il Signor Marandino Leopoldo, titolare dello stabilimento balneare denominato "Lido Mediterraneo", di relazionare in merito all'intervento di riqualificazione funzionale dello stabilimento suddetto, con adeguamento dell'organizzazione degli spazi, installazione di strutture leggere amovibili e miglioramento dell'efficienza energetica, il tutto ubicato in località Laura del Comune di Capaccio Paestum (Sa).

Note introduttive

Il Signor Marandino Leopoldo, nato a Capaccio (SA) il 24.02.1962, ed ivi residente in Via Laura n. 44, C.F. MRN LLD 62B24 B644A, è amministratore della società **"Lido Mediterraneo di Leopoldo Marandino & C. s.a.s."**, con sede legale in Capaccio Paestum (SA), Contrada Laura snc, P.IVA 02604880654, iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Salerno al numero SA - 231496.

La società è titolare dello stabilimento balneare in esame, relazionato alla **Concessione Demaniale Marittima n.9/2020 – Rep. 262, Prot. n.16907 dell'11.05.2020**, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. Vallo della Lucania – Sportello di Agropoli, in data 03.07.2020 al n. 704 serie 3[^]. Tale licenza, è stata rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum allo scopo di mantenere uno stabilimento balneare denominato "Lido Mediterraneo", per una superficie di **mq. 7.244,86** ed un fronte mare di **mt. 100,00**, così suddivisi:

- **mq. 6.209,27 area scoperta** (arenile per posa ombrelloni e sdraio, area di rispetto);
- **mq. 1.029,59 area coperta con opere di facile rimozione** (corpo centrale, cabine lato nord, pergolato in legno con telo ombreggiante, rampe, scala in acciaio, percorso di collegamento, cabine lato sud con docce e pedana);
- **mq. 6,00 area sottoservizi** / servitù allaccio fognatura ricadenti al di fuori della zona demaniale "ZD 001" (invece, mq. 52,67 ricadenti all'interno della "ZD 001 / area in concessione"); (con effettiva occupazione / utilizzo annuale 01.01. / 31.12).

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:02

Brevi cenni storici e riflessioni sulle strutture turistico – ricettive (*stabilimenti balneari*)

La forma e la qualità ambientale dei luoghi allestiti per “stabilimenti balneari” ha subito negli anni continue trasformazioni, frutto della diversità delle operazioni che in essi si svolgevano, ma anche del valore simbolico che “il luogo per la balneazione” ha assunto nelle diverse fasi di sviluppo del territorio.

Da quando l’organizzazione dei “stabilimenti balneari” si è generalizzata, si sono elaborati mutevoli modelli che hanno reso tali insediamenti un’importante presenza nel tessuto urbano e nel paesaggio.

I nostri “tempi moderni” vedono il litorale con “stabilimenti balneari” come quell’insieme di segni architettonici rivolti all’accoglienza di persone e di gruppi di persone che desiderano un contatto diretto con il mare, e la vegetazione spontanea autoctona, liberi da vincoli formali e precostituiti, cui il vivere quotidiano ci impone. La tutela dell’ambiente quindi, dove viene ubicato “lo stabilimento balneare” deve essere prioritaria rispetto a tutti gli altri parametri o riferimenti, nella nuova ottica a leggi e regolamenti al fine di evitare eventuali errori. È obbligo dei progettisti costruire la qualità sullo scheletro delle norme, ma spesso la forma del contenitore ripercorre inconsciamente l’arcaico ventaglio dei modelli proto-architettonici.

Presentazione dello stabilimento balneare

Lo stabilimento balneare denominato “Lido Mediterraneo”, si trova ubicato in località Laura del Comune di Capaccio Paestum (SA), e viene identificato in Catasto al foglio di mappa n. 29 particelle catastali n. 985 (parte), n. 1085 (parte), n. 1086 e n. 1087 (parte), mentre secondo il vigente P.R.G. ricade in zona F5 (arenili).

Lo stabilimento è destinato allo svolgimento di attività balneari e di servizi connessi alla fruizione dell’arenile, comprendendo spazi per la somministrazione, aree attrezzate per la permanenza degli utenti, locali di servizio e strutture accessorie. L’assetto complessivo si configura come un insieme di corpi e manufatti funzionalmente integrati, realizzati prevalentemente con strutture leggere e sistemi costruttivi amovibili.

Dal punto di vista tipologico e distributivo, lo stabilimento risulta organizzato in diverse zone funzionali, articolate progressivamente dalla spiaggia verso l’entroterra, comprendendo aree sull’arenile, superfici sopraelevate con pedane e terrazzi, zone cabine, spazi coperti principali e percorsi di collegamento. Le strutture esistenti sono realizzate in larga parte in legno, con soluzioni tecnologiche reversibili e fondazioni di tipo prefabbricato, appoggiate al suolo e prive di ancoraggi permanenti.

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:02

Legittimità dello stabilimento balneare "Lido Mediterraneo"

Lo stabilimento balneare in esame risulta legittimamente esistente, infatti per esso sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.19/2007 del 07.02.2007;
- D.I.A. del 05.06.2007 prot. n.22709;
- D.I.A. del 27.05.2008 prot. n.20806 quale variante alla D.I.A. del 05.06.2007;
- D.I.A. del 30.05.2013 prot. n.20279, con parere favorevole della Soprintendenza BAP di Salerno del 23.08.2013 prot. n.23625 CL.34.19.07/8.463;
- C.I.L.A. del 12.02.2016 prot. n.4956, manutenzione ordinaria per soli lavori interni per nuova ridistribuzione funzionale dello spazio adibito all'attività di Bar della struttura balneare;
- Permesso di Costruire n.37 del 07.04.2017;
- S.C.I.A. del 15.01.2020 prot. n.1645, con parere favorevole della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Salerno del 27.04.2020 prot. n. 7317 Cl. 34.43.04/165.141;
- S.C.I.A. del 22.05.2020 prot. n.18551;
- S.C.I.A. del 21.02.2025 prot. n. 7176, con Autorizzazione Paesaggistica n. 35 del 09.10.2025.

Nell'anno 2025 è stata presentata istanza di S.C.I.A. in data 21.02.2025 prot. n. 7176, relativa a un intervento di efficientamento energetico e miglioramento funzionale dello stabilimento balneare esistente.

Tale progettazione è stata predisposta al fine di perseguire obiettivi di miglioramento delle prestazioni energetiche, di incremento del comfort per l'utenza e di valorizzazione funzionale delle strutture esistenti, mediante l'installazione di un impianto fotovoltaico a servizio dello stabilimento, da collocarsi su parte del pergolato in legno esistente, nonché il completamento dello stesso mediante sistema di lamelle modulari di tipo bioclimatico.

L'intervento, che non comporta modifiche all'assetto generale dello stabilimento né la realizzazione di nuovi volumi edilizi autonomi, **è attualmente in corso di esecuzione**, con lavori avviati in data 29.12.2025 come da comunicazione di inizio lavori del 24.12.2025 prot. n. 48919, e risulta completato per gran parte delle opere previste.

Considerato ciò, quanto assentito con la suddetta S.C.I.A. rappresenta lo stato dei luoghi di riferimento per la presente progettazione.

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:03

Descrizione del complesso balneare nello stato dei luoghi

(che coincide con lo stato assentito di cui al P. di C. n. 37 del 07.04.2017, S.C.I.A. del 22.05.2020 prot. n. 18551 e S.C.I.A. del 21.02.2025 prot. n. 7176)

Il "Lido Mediterraneo" oggetto dell'intervento, si estende da nord a sud in modo parallelo alla strada per una lunghezza di ml. 100. Confina ad ovest con il Mar Tirreno, a nord con area demaniale oltre la quale esiste l'area in concessione al "Lido Conchiglia", a sud con area demaniale, mentre ad est con la strada del litorale dalla quale trae accesso.

Esso allo stato attuale, si presenta in pianta pressoché come un rettangolo o più rettangoli accostati tra loro, il tutto opportunamente delimitato da una staccionata in legno sui lati nord, sud ed est, sempre all'interno dell'area in concessione.

Procedendo dalla linea di battigia verso l'entroterra, lo stabilimento si articola in una successione di spazi funzionali tra loro integrati.

In prossimità dell'arenile sono presenti superfici attrezzate per la fruizione balneare, seguite da due pedane in legno sopraelevate rispetto alla quota della spiaggia di circa 60 cm, realizzate con elementi modulari facilmente amovibili, semplicemente appoggiati sulla sabbia e privi di ancoraggi permanenti al suolo; tali pedane sono raccordate mediante scale in legno distribuite lungo l'intero sviluppo.

In corrispondenza delle stesse sono inoltre presenti due scivoli in legno completamente smontabili, che consentono il collegamento tra l'arenile e le superfici sopraelevate.

Successivamente si sviluppa una zona a terrazzo, anch'essa sopraelevata rispetto all'arenile di circa 60 cm, pavimentata e coperta da un pergolato in legno lamellare completamente smontabile, delimitato da elementi frangivento anch'essi removibili. Tale area insiste su una piattaforma in calcestruzzo armato realizzata in epoca antecedente e mantenuta nel tempo, e presenta una superficie complessiva pari a circa mq 317,40.

Il pergolato risulta allo stato attuale interessato da interventi autorizzati di cui alla S.C.I.A. del 21.02.2025 prot. n. 7176, in corso di esecuzione e assunti quale stato dei luoghi legittimo, consistenti nell'installazione di un **impianto fotovoltaico** a servizio dello stabilimento, collocato su parte della copertura mediante pannelli fotovoltaici ancorati a una superficie di supporto in lamiera grecata, nonché nel **completamento della restante superficie del pergolato con sistema di lamelle modulari di tipo bioclimatico**, finalizzato al miglioramento del comfort e dell'efficienza energetica della struttura.

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:04

L'impianto fotovoltaico è composto da n. 45 moduli, con superficie complessiva di assorbimento pari a circa mq 96,62 e potenza installata pari a 20,25 kW, mentre il sistema bioclimatico interessa una superficie residua di circa mq 165,86. Le opere risultano in fase avanzata di realizzazione e conformi a quanto assentito.

Proseguendo verso est si colloca la zona destinata alle cabine e ai servizi, costituita da manufatti realizzati con pannelli modulari in legno assemblati mediante utensileria reversibile. Tale area si sviluppa prevalentemente nella porzione nord del corpo principale, ove sono presenti cabine, docce e servizi igienici, con antistante uno spazio coperto da pergolato in legno con teli in tessuto, nonché nella porzione sud, dove sono collocate ulteriori cabine con servizi doccia. Gli spazi aperti che si generano tra alcune cabine poste a nord del corpo principale risultano protetti mediante elementi in vetro trasparente, garantendo la continuità visiva e funzionale delle aree.

Il corpo principale coperto dello stabilimento, con superficie complessiva pari a circa mq 487,54, ospita le funzioni operative e di servizio alla balneazione e alla somministrazione, comprendendo la cucina con relativi servizi per il personale, celle frigorifere, deposito derrate, aree di lavoro, forno a legna per la pizza con zona griglie e barbecue, una zona ristorante di circa mq 57,49, ufficio informazioni, rivendita di giornali e tabacchi, centro direzionale spiaggia, area bar di circa mq 23,10, locali per il servizio di soccorso, depositi, servizi igienici, un ufficio con bagno, un locale di pronto soccorso e servizi esterni rivolti verso la spiaggia. Il corpo principale si apre verso ovest, in direzione dell'arenile, mediante diverse aperture che consentono il diretto rapporto funzionale con la spiaggia e le aree esterne.

La struttura del corpo principale coperto è realizzata integralmente in legno lamellare, con pilastri, travi, tavolato di copertura e pareti assemblati mediante sistemi costruttivi completamente smontabili; anche gli elementi di fondazione sono costituiti da plinti prefabbricati in calcestruzzo, dotati di piastre di ancoraggio e semplicemente appoggiati sulla sabbia, con messa in quota mediante strumentazioni ordinarie, in coerenza con la natura temporanea e reversibile delle installazioni su suolo demaniale. Sul lato nord del corpo principale è presente una scala in acciaio che consente l'accesso al tetto piano, utilizzato come terrazzo praticabile / solarium, delimitato lungo il perimetro da balaustre in vetro.

Tutte le strutture del complesso balneare risultano trattate con vernici idonee all'ambiente marino e agli agenti atmosferici, con finitura di colore bianco, in conformità alle prescrizioni vigenti e all'immagine complessiva dello stabilimento.

Per migliori ed ulteriori chiarimenti in merito allo stato dei luoghi, il tutto si demanda alle tavole grafiche in allegato.

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:04

Prologo al presente progetto

La presente progettazione consiste in un percorso di riqualificazione funzionale dello stabilimento balneare esistente, finalizzato all'adeguamento dell'organizzazione degli spazi e al miglioramento complessivo della fruibilità, del comfort e delle prestazioni energetiche della struttura.

L'intervento proposto agisce esclusivamente sull'assetto esistente, senza alterarne l'impostazione generale, mediante una serie di opere mirate di rimodulazione e ottimizzazione degli spazi funzionali, nonché attraverso l'inserimento di strutture leggere e soluzioni tecnologiche coerenti con la natura demaniale e amovibile del complesso. Le scelte progettuali sono orientate a migliorare la qualità degli spazi destinati all'utenza e ai servizi, garantendo una maggiore efficienza gestionale dello stabilimento e una migliore integrazione tra le diverse funzioni, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di riferimento e dei caratteri costruttivi propri delle installazioni balneari.

Il progetto assume quale base di riferimento lo stato dei luoghi legittimamente assentito alla data odierna e si pone in continuità con gli interventi già autorizzati, perseguendo obiettivi di valorizzazione, sostenibilità e razionalizzazione dell'esistente.

Il progetto

L'intervento di progetto proposto si configura come un'operazione complessiva di riqualificazione funzionale e di adeguamento dell'organizzazione degli spazi dello stabilimento balneare esistente, finalizzata al miglioramento della qualità dei servizi offerti, della fruibilità degli spazi per l'utenza e dell'efficienza gestionale ed energetica del complesso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive proprie delle installazioni su suolo demaniale.

Le opere previste interessano sia le strutture esistenti che gli spazi contermini quest'ultime, mediante interventi puntuali di rimodulazione, razionalizzazione e integrazione funzionale, senza alterare l'impostazione generale dello stabilimento.

In particolare, il blocco servizi esistente posto sul limite sud dell'area in concessione non viene modificato nella sagoma, ma è oggetto di una revisione della distribuzione interna al fine di garantire una migliore organizzazione funzionale degli spazi e un adeguamento alle esigenze di utilizzo. All'interno dello stesso vengono previsti due servizi igienici completi di bagno e antibagno, con conseguente adeguamento delle aperture per assicurare una corretta aerazione naturale dei locali, mediante la realizzazione di due finestre, nonché la revisione delle porte esistenti.

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:05

La pedana in legno su cui insistono il blocco servizi e le docce laterali sarà oggetto di un intervento di riallineamento e regolarizzazione, al fine di renderne più uniforme la geometria e migliorare la continuità dei percorsi, mentre le docce esistenti rimangono inalterate.

A sud del corpo principale, in un'area attualmente priva di opere, il progetto prevede la realizzazione di una zona attrezzata mediante l'inserimento di pedane in legno amovibili, destinate a definire superfici funzionali a servizio della somministrazione e spazi di sosta ombreggiati per l'utenza. Tali superfici saranno coperte da pergolati in legno con teli in tessuto ombreggiante, coerenti con il carattere stagionale e reversibile dello stabilimento. È inoltre prevista la realizzazione di una ulteriore pedana destinata a camminamento, finalizzata a garantire l'accesso a tali spazi attrezzati anche dall'esterno, in relazione al percorso pedonale e alla viabilità posta sul fronte est.

Sempre sul lato sud del corpo principale è prevista l'installazione di una scala metallica di collegamento, quale accesso alternativo al terrazzo di copertura praticabile / solarium, posizionata in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato. Sul restante fronte sud del medesimo corpo viene inoltre realizzata una pensilina metallica, al di sopra della quale saranno ancorati cinque collettori solari destinati alla produzione di acqua calda sanitaria, nell'ottica del miglioramento dell'efficienza energetica dello stabilimento e della riduzione dei consumi da fonti tradizionali.

Sul fronte ovest del corpo principale, le pedane in legno esistenti non saranno oggetto di interventi sostanziali, se non per l'eliminazione delle scale di raccordo lungo il perimetro, ritenute non più funzionali all'assetto distributivo di progetto. È previsto un prolungamento delle pedane verso sud, in modo da raccordarle con le nuove superfici attrezzate precedentemente descritte, garantendo una maggiore continuità spaziale e funzionale.

In corrispondenza delle pedane esistenti e del loro prolungamento, lungo il perimetro saranno installati pali in legno destinati a sostenere vele ombreggianti, al fine di creare ulteriori spazi d'ombra a servizio dell'utenza e migliorare il comfort climatico delle aree esterne.

Il corpo principale dello stabilimento sarà interessato da una serie di interventi di rimodulazione degli spazi interni, volti a ottimizzare la distribuzione funzionale e a rendere più efficiente l'organizzazione dei locali di servizio. In particolare, nell'area bar viene eliminato il locale chiuso destinato a deposito derrate, ritenuto non più funzionale, al fine di ampliare e rendere più efficiente lo spazio operativo del servizio

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:06

bar, oltre all'eliminazione dell'attuale spazio destinato a pronto soccorso per realizzare un nuovo locale deposito, che si estende anche nella zona di passaggio e collegamento verso l'esterno, con revisione delle dimensioni della porta esistente. Il collegamento interno-esterno su questo lato viene comunque garantito mediante la realizzazione di una nuova apertura in corrispondenza del tramezzo di chiusura.

Sono previste inoltre nuove partizioni interne per definire meglio i percorsi di accesso ai vari servizi quali bagni e ufficio, nonché un tramezzo divisorio tra l'area bar e la zona servizi retrostante con relativa porta di accesso, e altro tramezzo con porta corrispondente il disimpegno.

Nell'angolo nord-ovest del corpo principale, l'attuale configurazione costituita da due docce aperte verso l'esterno e due servizi igienici viene completamente rivista, prevedendo la realizzazione di due nuovi servizi igienici completi di antibagno, più funzionali e adeguati alle esigenze dell'utenza.

Per quanto riguarda invece il terrazzo di copertura praticabile /solarium del corpo principale, sarà attrezzato esclusivamente con strutture leggere e amovibili, quali gazebo in legno con teli in tessuto ombreggiante, un pergolato in legno anch'esso con telo ombreggiante e ombrelloni, il tutto finalizzato allo svolgimento delle attività balneari e alla fruizione degli spazi all'aperto da parte dell'utenza. Inoltre è previsto l'adeguamento della pensilina esistente posta sul fronte est, in corrispondenza dell'accesso principale allo stabilimento, al fine di migliorarne la funzionalità.

L'intervento assume particolare rilevanza nella porzione nord dello stabilimento, dove attualmente sono presenti tre blocchi distinti destinati a cabine, servizi igienici e docce. L'obiettivo progettuale è quello di procedere a un adeguamento funzionale degli spazi esistenti, migliorando il livello di servizio offerto alla clientela.

Il primo blocco, adiacente al corpo principale, sarà oggetto di una revisione della sola distribuzione interna, con la previsione di quattro docce e due cabine spogliatoio, mantenendo inalterato il servizio igienico per persone diversamente abili.

I restanti corpi posti ai margini della concessione saranno invece oggetto di un intervento di adeguamento che consente di ricondurli a un unico blocco funzionale, destinato a ospitare tre cabine spogliatoio con relativi servizi igienici, un locale infermeria e un locale tecnologico per l'alloggiamento del sistema di accumulo dell'acqua calda, in relazione all'impianto solare termico previsto. A servizio di tale impianto sono inoltre previsti ulteriori sei collettori solari, posizionati in aderenza alla copertura piana del nuovo blocco.

Contestualmente vengono rivisti e adeguati gli spazi di collegamento esterni in legno, con dimensioni e delimitazioni coerenti con il nuovo assetto funzionale, e viene

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:06

riorganizzato il pergolato in legno esistente, che sarà coperto con teli in tessuto ombreggiante.

L'arenile antistante queste opere viene anch'esso sistemato mediante l'inserimento di nuove strutture amovibili, tra cui uno spazio di ombreggio costituito da pali in legno a sostegno di una vela ombreggiante, destinato a definire un'area ludica. Sono inoltre previste nuove docce su pedana in legno, delimitate lateralmente su tre lati da elementi in legno e coperte superiormente da semplici arelle, senza realizzazione di chiusure.

Completa l'intervento una passerella in legno di collegamento tra la rampa esistente e la spiaggia attrezzata.

Infine, gli spazi esterni in prossimità dello stabilimento saranno oggetto di un intervento di sistemazione a verde, mediante l'inserimento di vegetazione compatibile con il contesto costiero, quali arbusti, superfici a prato e siepi schermanti, con l'obiettivo di migliorare la qualità paesaggistica complessiva, incrementare il comfort ambientale e integrare in modo armonico le strutture con il contesto naturale. Mentre le delimitazioni in legno esistenti dell'area demaniale, saranno oggetto di interventi di manutenzione, finalizzati a preservarne l'integrità e la funzionalità nel tempo.

L'intervento nel suo complesso è stato oggetto di puntuale verifica urbanistica, dalla quale emerge la piena conformità agli indici e ai parametri previsti per la zona omogenea F5 (arenili) del vigente P.R.G., con una volumetria complessiva di progetto pari a mc 1.451,37, inferiore alla volumetria massima realizzabile di mc. 3.622,43 [vedi elaborato tecnico n. 1B "Calcolo planovolumetrico dello stabilimento balneare di progetto"]; una superficie coperta complessiva pari a mq. 700,04 rispetto ai mq. 724,49 massimi consentiti [vedi elaborato tecnico n. 1C "Verifica dei parametri di edificazione (P.R.G.) - Calcolo della superficie coperta dello stabilimento balneare di progetto -"]; infine una superficie coperta dell'area bar-ristorante pari a mq 99,59, inferiore al limite di mq. 100 previsto dalle norme di piano [vedi elaborato tecnico n. 1D "Verifica dei parametri di edificazione (P.R.G.) - Calcolo della superficie coperta dell'area bar - ristorante dello stabilimento balneare di progetto -"].

Per migliori ed ulteriori chiarimenti, il tutto si demanda alle tavole grafiche in allegato.

Eliminazione delle barriere architettoniche

La presente progettazione è stata redatta tenendo anche presente le prescrizioni dell'art.77 e art.82 del T.U.Ed. in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

L'organizzazione degli spazi di progetto consente una fruizione agevole dello stabilimento anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria,

Firmato digitalmente da:

CARMINE VOZA

Data: 10/09/2026 11:57:07

garantendo la continuità dei percorsi principali e il collegamento funzionale tra gli accessi, le aree di servizio, gli spazi attrezzati e l'arenile.

I percorsi pedonali esterni e interni sono realizzati mediante pedane in legno amovibili, opportunamente dimensionate e raccordate tra loro, con superfici antisdrucciolo e pendenze contenute, tali da consentire il superamento dei dislivelli presenti senza interruzioni o ostacoli. I servizi igienici destinati a persone con disabilità sono mantenuti e adeguati all'interno delle strutture esistenti, garantendo le dotazioni, le dimensioni e gli spazi di manovra necessari.

Le soluzioni adottate, coerenti con il carattere stagionale e reversibile delle installazioni, consentono pertanto una fruizione inclusiva dello stabilimento, migliorando il livello complessivo di accessibilità senza alterare l'impostazione generale del complesso.

"AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE CAMPANIA SUD ED INTERREGIONALE PER IL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME SELE" e secondo la "Rivisitazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele", revisione – giugno 2012 -:

- L'area oggetto dell'intervento non rientra nella pericolosità da alluvione - Elaborato ID:C5 – carta della pericolosità da alluvione tavola 48616;
- L'area oggetto dell'intervento non rientra nelle aree a rischio idraulico – Elaborato ID:E6 – carta delle aree a rischio idraulico tavola 48616;
- L'area oggetto dell'intervento, rientra nelle aree di pericolosità da frana con pericolosità potenziale P_utr1 "moderata propensione all'innescio – transito - invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa unità territoriale" – Elaborato ID:H6 carta della pericolosità da frana – Tavola 48616;

In questa tipologia di aree sono consentiti tutti i tipi di intervento e non è richiesto l'accompagnamento da indagini geologiche e geotecniche;

- L'area oggetto dell'intervento, rientra nelle aree a rischio da frana con rischio R_utr1 "Rischio potenziale gravante su Unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale Putr_2, con esposizione a un danno moderato, nonché su Unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale Putr_1, con esposizione a un danno moderato o medio" - Elaborato ID:H7 carta del rischio da frana – Tavola 48616.

In questa tipologia di aree sono consentiti tutti i tipi di intervento e non è

richiesto l'accompagnamento da indagini geologiche e geotecniche.

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:08

“AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE SINISTRA SELE”

Progetto di piano stralcio per l’assetto idrogeologico – Rischio frana:

- Area oggetto dell’intervento esterna alla delimitazione delle aree classificate a pericolosità da frana – *Carta della pericolosità da frana – Elemento n. 486161*;
- Area oggetto dell’intervento esterna alla delimitazione delle aree classificate a rischio da frana – *Carta del rischio da frana – Elemento n. 486161*.

Capaccio Paestum

Il tecnico
dott.Voza architetto Carmine

Firmato digitalmente da:
CARMINE VOZA
Data: 10/09/2026 11:57:09