



# CITTA' DI CAPACCIO PAESTUM

LAVORI FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN CINEMATEATRO  
COMUNALE EX CINEMA MIRIAM

## SALA POLIFUNZIONALE DA ADIBIRE A CINEMA, TEATRO, SALA CONFERENZE ED ATTIVITA' COMMERCIALI

Loc. Capaccio Scalo - Piazza Santini

### Progetto DEFINITIVO VARIANTE

INTEGRAZIONE  
IN RISCONTRO ALLA COMUNICAZIONE DELLA  
SOPRINTENDENZA A.B.A.P. prot. Cl. 34.43.01/68.48/201

---

Committente  
Città di Capaccio Paestum  
(Provincia di Salerno)

Sindaco  
Avv. Francesco ALFIERI

---

Elaborato:

# 1

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

---

Il Progettista

Ing. Christian FRANCO



IL RESPONSABILE DELL'AREA

Ing. Christian Franco

R.U.P.

Ing. Giovanni Vito BELLO

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

### PREMESSA

L'amministrazione comunale di Capaccio-Paestum, al fine di migliorare le condizioni e la vivibilità dei cittadini nonché al fine di migliorare la qualità ambientale e architettonica/urbanistica del centro abitato di Capaccio Scalo, ha fatto redigere dal sottoscritto Ing. Franco Christian, Responsabile dell'Area P.O. – Edilizia Privata – Urbanistica, un progetto per il rifacimento dell'ex Cinema Miriam allo scopo di realizzare e dotare la città di Capaccio Paestum di un nuovo cine- teatro.

In piazza Santini era presente una struttura iniziata nel 1972 dalla società MYRIAM srl composta da struttura in cemento armato e finiture in laterizi e infissi in alluminio composta al piano terra da attività commerciali e la hall di ingresso al cine – teatro, oltre la sala che si sviluppava su due livelli. Al piano superiore ospitava il secondo livello della sala, ospita uffici direzionali.

La esistente struttura cinematografica versava da tempo in uno stato di abbandono a seguito della cessazione dell'attività dovuta alla crisi che ha colpito il settore negli anni addietro. Vista la carenza strutturale dell'edificio, i proprietari hanno presentato al Comune sia nel 2006 che nel 2011 dei progetti di ristrutturazione, che però non sono stati mai realizzati.

In effetti, al 2020, la struttura appariva completamente fatiscente e rappresentava un enorme pericolo per la pubblica e privata incolumità come si evince dalle foto a seguire.





Alla luce di questo e dopo aver ottenuto la proprietà della strutture e relativa area di sedime con Deliberazione di Giunta Comunale n.117 del 5 marzo 2020, è stato approvato il progetto esecutivo del primo stralcio funzionale consistete nella demolizione dell'Ex Cinema Miriam. La scelta di demolire il cinema è stata determinata dalla perdita di funzionalità dello stesso, che aveva determinato altresì la perdita dell'identità dell'immobile che oggi (prima della demolizione) è risultato essere in pessime condizioni statiche, abbandonato all'incuria, avendo così perso e dove era impossibile riconoscervi alcun segno

e/o valore storico architettonico se non una deplorabile fatiscenza che inevitabilmente si era estesa e aveva coinvolto l'intera Piazza Santini. Partendo da questo stato di fatto riscontrato, è stata pertanto prevista la demolizione del Myriam, intervento compatibile e conforme alle N.t.a. del vigente P.r.g. che all'art. 14 consente la demolizione e la ricostruzione in tutte le z.t.o. di P.r.g. quando queste si rendono necessarie per l'adeguamento alle norme antisismiche.

Ad ultimazione dei lavori di demolizione della struttura è iniziato un intenso dibattito sociale in cui è prevalsa la volontà pubblica di redigere un progetto più "ampio", inteso non solo in termini dimensionali ma soprattutto funzionali e urbanistico – ambientali, al fine ultimo di garantire una riqualificazione generale dell'intera area.

Per tale motivo la Giunta Comunale con deliberazione n. 373 del 23 luglio 2020 ha dato indirizzi al Responsabile Lavori Pubblici di redigere un progetto in variante a quello approvato con precedente deliberazione .

### *IDEA PROGETTUALE*

La nuova idea progettuale prevede la realizzazione di un nuovo edificio da destinarsi a cine-teatro in luogo dell'originario cinema, oggi demolito.

Il nuovo edificio nasce dalle mutate e sempre più necessarie esigenze della "città" e che hanno trovato in questa Amministrazione comunale di Capaccio Paestum, la effettiva volontà di realizzare, all'interno del centro abitato e nel cuore di Piazza Santini, una struttura polivalente, chiaramente dal prevalente interesse pubblico, volta al miglioramento generale sia delle condizioni di vita dei cittadini che della qualità ambientale, architettonica e urbanistica dell'intero comparto. L'importanza dell'opera è pertanto da valutare non solo in termini urbanistici/architettonici ma anche in termini culturali e sociali.

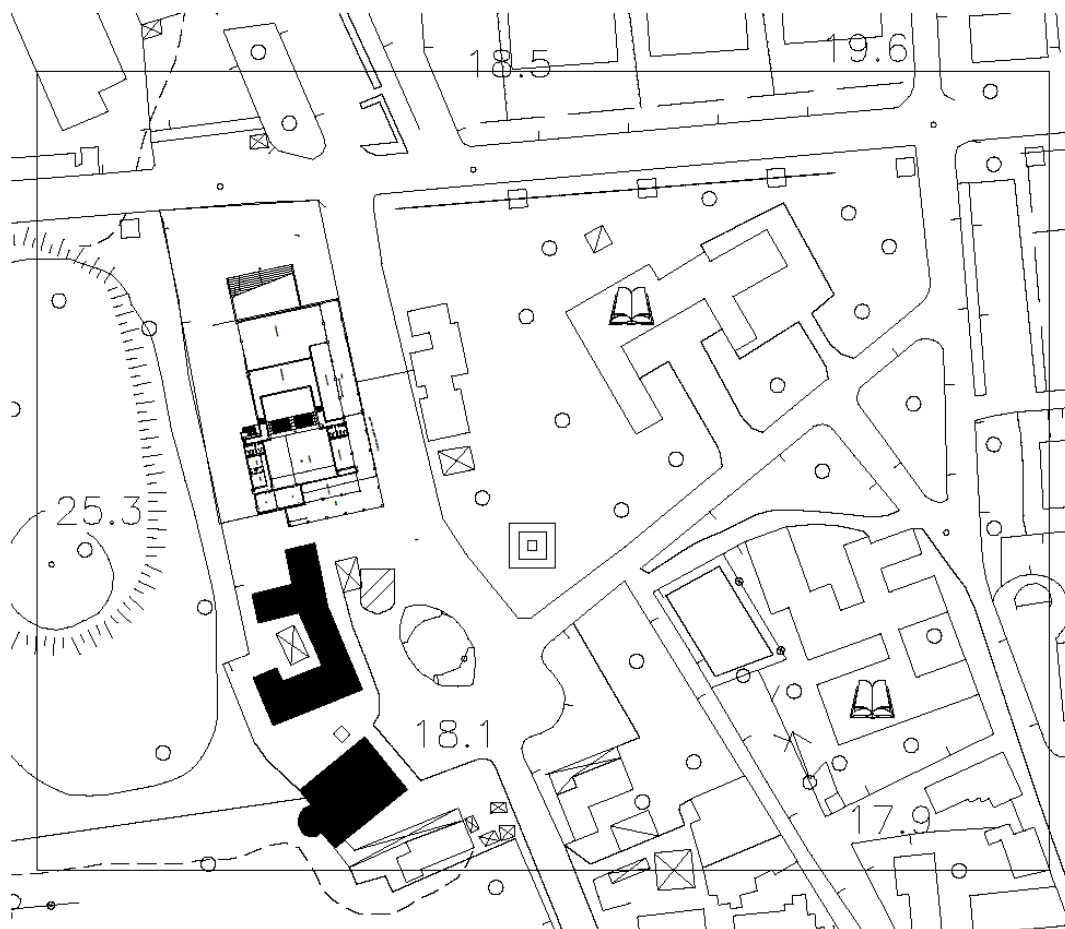
Il nuovo edificio sarà caratterizzato da un portico su due livelli che, delimitando il corpo centrale della torre scenica e che costeggiando il perimetro esterno, consente di raggiungere Piazza Santini e i suoi edifici, attraverso un percorso coperto e protetto.

Il portico ripropone pertanto i caratteri morfo-tipologici degli edifici che identificano Piazza Santini, compreso l'ex cinema Myriam oggi demolito, in modo da uniformarsi e integrarsi perfettamente nel contesto in cui è inserito. Il nuovo edificio è stato "ruotato" rispetto



all'originario e la torre scenica è stata arretrata rispetto alla strada e alla piazza, in modo da determinare una maggiore apertura e un maggiore visibilità alla Piazza stessa.

L'ingresso al cine-teatro avviene attraverso una gradonata posta lungo Viale della Repubblica, in modo tale da restituire all'area antistante una propria identità urbanistica quale luogo di ritrovo e di aggregazione e quale prolungamento della Piazza stessa.



#### *INDIVIDUAZIONE CATASTALE*

Il fabbricato (ex Cinema Myriam) risulta essere ubicato sulla particella n. 491 del foglio n. 12, mentre il terreno di pertinenza dello stesso risulta essere ubicato sulla particella n. 2816 del foglio 12.

### *INDIVIDUAZIONE URBANISTICA NEL VIGENTE P.R.G.*

L'area oggetto d'intervento ricade in zona omogenea "A2" di carattere storico – artistico del vigente P.R.G. con Sottozona G4 – G2, che vede al suo interno la presenza di plurimi edifici e strutture pubbliche superiori.

In particolare l'ex Cinema Myriam, ubicato sulla particella n. 491, ricade/ricadeva in zona G2 per una superficie di circa 1.350 mq e nella zona G4 - Parcheggio per 460 mq. La restante area, identificata alla particella n. 2816, ricade in zona G2 per una superficie pari a 660 mq, in zona G 4 - Parcheggio per mq 1060, in zona di verde e arredo stradale per mq 170 e in zona di Strada di P.r.g. per circa 55 mq.

A tal riguardo si vuole sottolineare che l'area così delimitata nel comparto A2, e comunemente chiamata Borgo della Riforma di Capaccio Scalo, nasce in realtà come "Centro di Servizi", realizzato agli inizi degli anni '60 dal Consorzio di Bonifica e poi trasferito al Demanio dello Stato, con atto di Identificazione di Immobili del 18.01.1973 rep. n. 90982 racc. n. 3794.

L'originario nucleo di Capaccio Scalo non nasce quindi come comunemente inteso come borgo della riforma ma come "Centro di Servizi" ovvero un nucleo costituito da un insieme di costruzioni di natura pubblica, dislocate tra loro nella loro organizzazione spaziale, e disgregato rispetto ad un nucleo che può farsi coincidere con Piazza Santini, finalizzati allo sviluppo economico e politico della città.

Detta ricostruzione è suffragata da diverse documentazioni storiche, quale il citato Atto di Identificazione di Immobili e dal Verbale Testimoniale di Stato del centro di Servizi di Capaccio Scalo.

Così come si evince dalle citate testimonianze storiche e cartografiche, il Centro di Servizi di Capaccio Scalo (poi indicato genericamente come borgo della riforma anche dallo stesso redattore del vigente P.r.g. del comune di Capaccio Paestum) era originariamente composto da n. 8 fabbricati, realizzati nei primi anni '60, ben individuati catastalmente e quindi chiaramente identificabili, e che effettivamente rivestivano e rivestono tutt'oggi un importante valore storico - architettonico, legato alla storia della nostra città, e che sono, esclusivamente ed inequivocabilmente:

- La sede del Comune di Capaccio Paestum con annessi uffici dell'Azienda Sanitaria Locale;
- La chiesa con annessa casa canonica;

- La sede delle scuole elementari;
- La sede delle scuole medie;
- La biblioteca comunale con annessi uffici comunali



Da questa importante fonte storica scritta, è pertanto possibile dedurre ed affermare con certezza, che il cinema Myriam, oggi demolito, non faceva parte dell'originario nucleo storico del Centro Servizi di Capaccio Scalo, giacché ovviamente non poteva esserlo data la sua realizzazione risalente a partire dal 1972, come da Licenza Edilizia n. 88/72.

Si precisa altresì che il cinema Myriam, realizzato circa venti anni dopo la realizzazione dell'impianto originario, ha cercato di riproporre se non di "ricopiare" quasi fedelmente i segni e i caratteri morfologici dell'architettura originaria dei fabbricati costituenti il Centro dei Servizi.

Con gli anni poi, e data la natura privatistica dell'immobile, è stato abbandonato e non più utilizzato, vendendo meno da parte dei precedenti proprietari, la necessità e la convenienza anche solo a mantenerlo. Da qui lo stato di fatiscenza e di degrado.

Alla luce di quanto detto, è presumibilmente condivisibile che la tutela imposta dalle N.t.a. del vigente P.r.g. del comune di Capaccio Paestum sia riferita all'intero comparto ma che

non può essere considerata puntuale ovvero conservativa nei confronti di tutti i fabbricati in esso ricompresi, a prescindere dall'effettivo valore storico che questi rivestono.

È necessario pertanto partire da questo stato di fatto e dovere necessariamente distinguere ciò che è meritevole di tutela conservativa, da ciò che invece, come nel caso del ex cinema Myriam, è sicuramente oggetto di una particolare attenzione legata al contesto di cui fa parte ma che, nel rispetto di tutte le disposizioni di legge, deve e può essere rivisitato in chiave moderna, anche attraverso una nuova destinazione più rispondente alle mutate e sempre più necessarie esigenze della "città".

A tal riguardo si vuole far notare e sottolineare come, all'interno dello stesso comparto A 2, sia stato ricompreso anche il fabbricato, attualmente destinato a civili abitazioni/locali commerciali che pure nulla ha a che vedere con l'impianto originario e che in particolare non riveste, puntualmente, alcun interesse da un punto di vista storico architettonico.

#### *IL PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA*

Il progetto di variante urbanistica, nasce quindi dalla volontà e dalla necessità di realizzare un edificio polifunzionale da destinare appunto a cinema, sala teatro, sala conferenza e attività commerciali, il tutto supportato e suffragato da evidenti interessi pubblici.

La nuova destinazione prevista in progetto ha necessariamente comportato un generale incremento volumetrico che ha prevalentemente interessato gli spazi ad uso pubblico. In particolare, il maggior incremento volumetrico è stato determinato dalla nuova destinazione/funzione di sala teatro oltre che di cinema il che ha inevitabilmente necessitato di una maggior altezza del palcoscenico e di maggiori spazi accessori quali camerini e servizi annessi.

Riassumendo, la nuova soluzione progettuale, comportando un incremento volumetrico, ha richiesto una variante puntuale al P.R.G., ai sensi dell'art. 19 d.p.r. 327/2001, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 6.08.2020, con la quale:

- È stato dato atto che all'interno della Zona A2 esiste una Z.O.T G2 "Attrezzature di interesse comune" in cui è consentita la destinazione di cinema/teatro e commerciale;



- È stato dato atto che il nuovo progetto di opera di interesse pubblico, pur conforme con le destinazioni di Zona, esige una variante urbanistica solo per l'incremento volumetrico ("jus variandi");
- È stato disposto di riclassificare l'area come Zona Omogenea "M Attrezzature di interesse generale con quota di attività produttive di tipo commerciale e direzionale" con previsione di nuova edificazione;
- È stato approvato il progetto architettonico di sala polifunzionale da adibire a Cinema/teatro, sala conferenze, attività commerciali.

## CARATTERISTICHE PROGETTUALI

Il progetto prevede un edificio accessibile al PIANO PRIMO a quota +4.00 con una gradonata che partendo dalla piazza su viale della Repubblica oppure con ascensore.

Al primo livello ( quota +4.00) troviamo la Sala Cine Teatro e Passeggiata esterna

SALA CINE TEATRO composta da :

- atrio di ingresso di m13.85 x m5.80 con guardaroba e biglietteria
- servizi igienici
- sala composta da gradonata di m 22.40 x 13.80 con 400 posti a sedere, palco di m 14.00 x 18.00
- sala bar di m 16.45 x 5,20 con relativi servizi
- corridoi perimetrali che portano a q. 0.00 di accesso ai servizi igienici e camerini

## PASSEGGIATA ESTERNA (PORTICO Q. 4.00)

- percorso esterno di circa m110.00 x m. 5.00 dove si affacciano una area per uffici di m 21.70 x m 5.20 , con relativi servizi e una sala ristorante di m 45,30 x m 5.20 con relativi servizi

## PIANO TERRA

A quota 0.00 troviamo un Portico che collega la Piazza di accesso alla struttura a piazza Santini; attraverso il portico si accede a negozi e altri ingressi della sala teatro quali depositi e camerini. In particolare abbiamo:

- portico di m 80.5 x m 5.30

- locale commerciale di m 10.75 x 23.90 con relative area di servizi di m 2.20 x m17.95
- locale commerciale di m 21.25 x 5.30 con relative area di servizi di m 2.20 x m 8.35
- locale commerciale di m 15.90 x 5.40 con relative area di servizi di m 2.20 x m 3.25
- I locale uffici di m 8.60 x 5.40
- locale servizi di m 7.35 x 5.10
- area camerini di m. 15.60 x 5.00
- servizi igienici per sala di m 5.00 x 3.40
- servizi igienici per sala di m 5.00 x 3.40

## SUPERFICI UTILI

Nel progetto di variante al fine quindi di dare maggiore servizi vengono aumentate le aree di attività a servizi pubblici come si evince dallo schema allegato

	Progetto allegato al	Progetto Definitivo	Progetto di VARIANTE
	Permesso di Costruire	approvato con G.C. 242/2019	
SUP. UTILE ATTIVITA TERZ A USO PUBBLICO			540,6 MQ
SUP. DEPOSITI E SERV. ATTIVITA A USO PUBBLICO			33,50 MQ
SUP. UTILE ATTIVITA TERZ. A USO PRIVATO	516,50 MQ	343,70 MQ	341,80 MQ
SUP. DEPOSITI E SERV. ATTIVITA A USO PRIVATO	74,50 MQ	114,80 MQ	115,90 MQ
SUP. UTILE SALA TEATRALE E SERVIZI ANNESSI	837,40 MQ	1628,00 MQ	1000,10 MQ

### *Tecniche costruttive, finiture e materiali.*

Le opere di fondazione saranno realizzate con struttura in c.a. gettato in opera , così come le opere strutturali e i solai. La sala sarà realizzata con struttura in c.a con

sovrastante pacchetto di isolamento termico e acustico. la copertura sarà realizzata con lamine color rame ossidato.

I divisori interni saranno realizzati con blocchi forati in laterizio opportunamente dimensionati secondo la classe di resistenza al fuoco imposto dalla normativa per singolo comparto antincendio. La sala cinematografica e il palcoscenico saranno isolati acusticamente e termicamente lungo il perimetro murario, in copertura e sul solaio.

Il piano terra sarà pavimentato con lastre in gres porcellanato, così come i bagni (anche con rivestimento delle pareti) e i locali commerciali. Saranno trattati allo stesso modo i locali al secondo piano ad esclusione della sala che sarà pavimentata con parquet. Tutti gli ambienti saranno intonacati e imbiancati con pittura naturale. La sala cinematografica sarà rivestita con apposita tappezzeria e tendaggi con opportuna certificazione REI, così come le poltrone che saranno di tipo fisso ed apribili.

All'esterno si prevede sia intonaco naturale traspirante, con tinteggiatura alla calce color pastello tenue (ocra chiaro)

I pilastri del portico al piano terra saranno rivestiti con lastre di pietra regolare di travertino noce .

Gli infissi esterni saranno in acciaio

La pavimentazione del porticato sarà in travertino chiaro come pure la gradonata di accesso al piano primo.

Il progetto prevede la realizzazione degli impianti elettrici, di climatizzazione ed idrico-sanitari.

Sarà previsto un impianto idrico separato per la rete antincendio opportunamente progettato e dimensionato ai sensi della normativa vigente per le sale di pubblico spettacolo.

È prevista la realizzazione di un vano tecnico atto a ospitare le pompe e le vasche di raccolta delle acque destinate all'antincendio.

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di climatizzazione e riscaldamento per tutti i locali della struttura, opportunamente dimensionato e volto al risparmio energetico, con l'inserimento di pompe di calore. Gli impianti saranno realizzati in conformità alla normativa vigente.

#### *Sistemazione esterna*

L'area a lato nord di accesso alla gradonata sarà pavimentata in pietra di porfido. Il percorso laterale invece che porta agli uffici ASL resterà in asfalto. manterrà l'attuale

destinazione di parcheggio, mentre intorno all'edificio vi sarà un percorso pedonale costituito da marciapiede realizzato con gli stessi materiali degli spazi pubblici esistenti. Si manterrà inalterato l'attuale accesso pedonale esistente al cine-teatro.

Saranno ripristinati gli allacciamenti esistenti alle reti di scarico.

*L'edificio avrà le seguenti finiture :*

- Pavimento in legno laminato
- Rivestimenti in pareti fonoassorbenti con pitturazione a norma REI 90
- Controsoffitto in pannelli fonoassorbenti ispezionabili
- Infissi esterni in alluminio preverniciato ed interni in legno a norma antincendio
- Tramezzature interne in laterizi con intonaco e rivestimenti in ceramica
- Poltroncine in legno e velluto
- Tendaggi e Sipario a norma Rei
- Schermo proiezione
- Rivestimento esterno in intonaco e pietra a faccia vista
- Pavimentazione e rivestimenti esterna in pietra locale
- Pavimentazione parcheggio in asfalto