



# 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

---

Committente  
Città di Capaccio Paestum  
(Provincia di Salerno)

Sindaco  
Avv. Francesco ALFIERI

---

Elaborato:

# R.V.U

RELAZIONE DI VARIANTE  
URBANISTICA



Il Progettista  
Ing. Christian FRANCO



R.U.P.  
Ing. Giovanni Vito BELLO

## **RELAZIONE**

### **INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Il progetto ha l'obiettivo di riqualificare un'area urbana degradata, compresa tra piazza Santini e Viale delle Repubblica, attraverso la realizzazione di un edificio cerniera che lega funzionalmente piazza Santini e Viale delle Repubblica, ossia attraverso un polo culturale per l'intera comunità, che restituisca alla Piazza Santini quel valore di centralità urbana per cui originariamente era stata progettata e concepita nel disegno urbanistico originario.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 10 ottobre 2019 ha approvato con progetto definitivo per la realizzazione di un cinema teatro comunale ex cinema myriam da realizzare in sostituzione della struttura esistente un piazza Santini di remota realizzazione.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'area oggetto di intervento comprende le particelle catastale 491 e 2816 del foglio di mappa 12 del Comune di Capaccio

La particella 491 ha una superficie di 1810 mq mentre la particella 2816 ha una superficie di 1947 mq.

L'area di intervento ha una superficie totale di mq 3757.



### **INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ**

I beni immobili oggetti di intervento, come individuati nella consistenza catastale, sono di proprietà del Comune di Capaccio-Paestum.

Il fabbricato (ex Cinema Myriam) ricadente sulla 491 del foglio di mappa 12 è stato acquisito dal Comune di Capaccio-Paestum che ne è proprietario.

## CONTESTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

L'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Capaccio Scalo, centro della Piana del Sele, sorta in epoca recente, interessato da uno sviluppo urbanistico che lo ha reso il fulcro economico del territorio comunale.

Capaccio Scalo è vicino all'area archeologica di Paestum, presenta numerose attività commerciali, è dotato di una stazione ferroviaria, della sede del Consorzio Bonifica di Paestum, di una Caserma dei Carabinieri, del Comando di Polizia Locale del comune nonché della sede del Municipio di Capaccio.

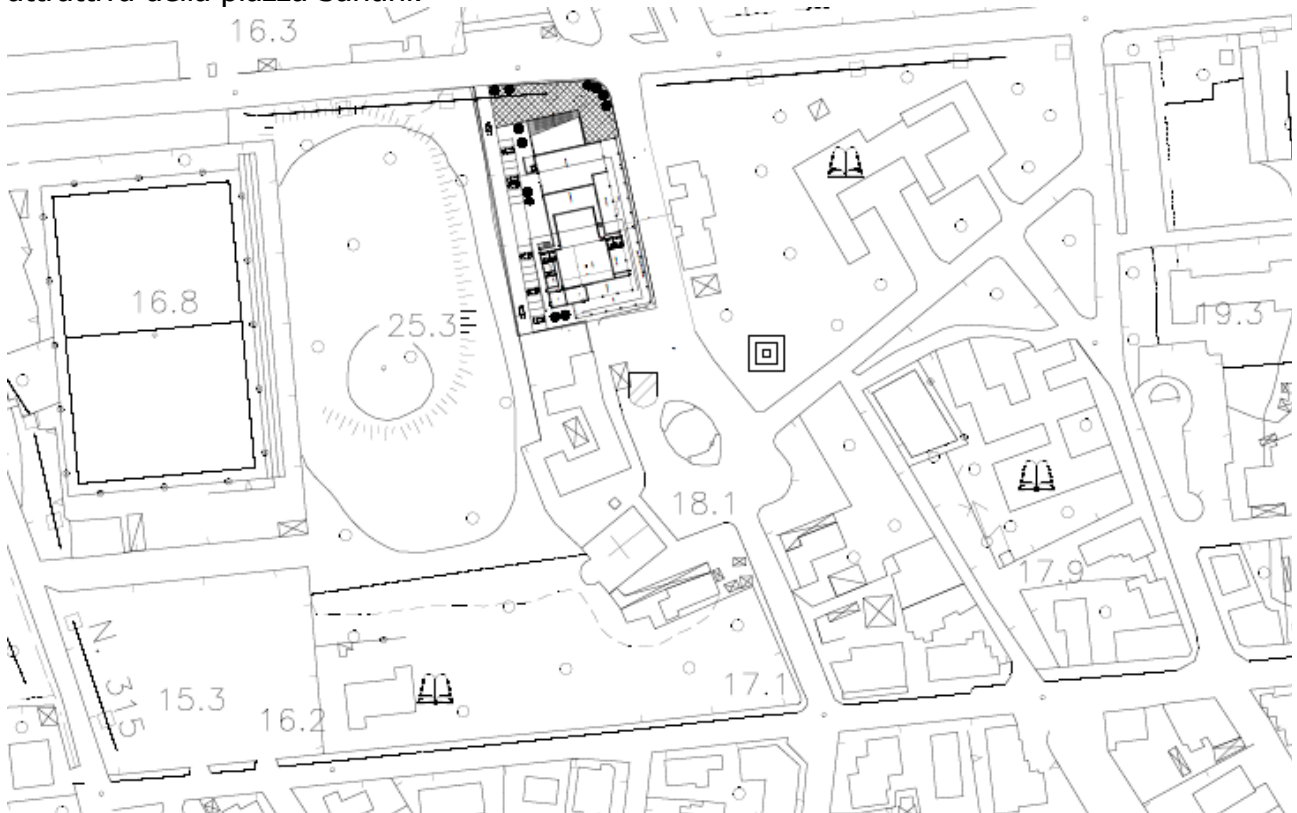
Fulcro di Capaccio Scalo è la piazza Santini, nucleo fondativo del borgo, nato con la riforma fondiaria che prevedeva una serie di centri di servizi nella pianura pestana forniti di chiese, scuole, bar, uffici postali, circoli ricreativi, ossia un centro servizi per gli agricoltori.

Attualmente nella piazza sono stati ubicati alcuni servizi come la sede distaccata degli uffici comunali, l'ufficio postale, la guardia medica, la chiesa, ed è principalmente una piazza di servizi perdendo l'originaria funzione di luogo di incontro e socializzazione.

Obiettivo dell'amministrazione comunale è di dare un ruolo di centralità alla Piazza Santini legandola al contesto urbano di Capaccio Scalo e soprattutto potenziando le funzioni "sociali" della piazza quale luogo di incontro, ricreazione e di scambio culturale.

Piazza Santini è il centro di un'insula urbana di forma rettangolare in cui ricadono aree verdi ed edifici pubblici. L'edificio oggetto di intervento ricade all'interno di quest'insula con la funzione di struttura di pubblico spettacolo.

Obiettivo del progetto è il ripristino delle attività cinematografiche, oggi assenti sul territorio, di pubblico spettacolo (teatrale professionale ed amatoriale), e di quelle commerciali e terziarie correlate. Il fine è quello di garantire una poliedricità di funzioni che orbitano attorno all'attività di spettacolo, tale da rendere l'edificio vitale e nuova attrattiva della piazza Santini.



## STATO DI FATTO

La struttura cinematografica versa in stato di abbandono a seguito delle cessazione dell'attività dovuta alla crisi che ha colpito il settore negli anni addietro. Lo stato di dismissione ha portato ad un completo abbandono e fatiscenza .

Il fabbricato attuale presenta al piano terra attività commerciali e la hall di ingresso al cine – teatro, oltre la sala che si sviluppa su due livelli. Al piano superiore che ospita il secondo livello della sala , ospita uffici direzionali.

Nel 2006 fu presentato dai privati un primo progetto di ristrutturazione dell'edificio , ne seguì un secondo nel 2011, ma non furono mai realizzati.

L'amministrazione comunale di Capaccio-Paestum, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 10 ottobre 2019 ha approvato con progetto definitivo per la realizzazione DI UN CINEMA TEATRO COMUNALE EX CINEMA MYRIAM da realizzare in sostituzione della struttura esistente un piazza Santini.

Dopo aver ottenuto la proprietà della strutture e relativa area di sedime con Deliberazione di Giunta Comunale n.117 del 5 marzo 2020 ha approvato progetto esecutivo del primo stralcio funzionale consistete nella demolizione dell'Ex Cinema Miriam, considerato lo stato di fatiscenza in cui tale edificio si trovava e quindi il pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Ad ultimazione dei lavori di demolizione della struttura è iniziato un dibattito sociale in cui è prevalsa la volontà pubblica di redigere un progetto tale da riqualificare urbanisticamente l'intera area di proprietà comunale compreso l'area attualmente adibita a parcheggio e quindi redigere non solo un progetto di un edificio a se stante ma realizzare un'opera tale che possa essere il fulcro e il nodo di congiunzione tra Piazza Santini e Viale delle Repubblica.

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 .

### **INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

L'area oggetto di intervento ricade in parte in zona "G2" e parte in zona "G4" del comparto "A 2 " del PRG vigente del Comune di Capaccio, approvato con D.P.P. di Salerno pubblicato sul BURC n. 2 del 13/01/1992.



L'art. 31 delle NTA del PRG disciplina la zona G2 e G4 nel seguente modo:



Art.31 - Zone G Spazi pubblici destinati alle attività collettive, al verde pubblico, ai parcheggi.

Gli spazi di cui al titolo corrispondono a quelli similmente classificati e definiti dal D.M. n.1444 del 2.4.1968.

Modalità di intervento

In queste zone il P.R.G. si attua mediante piano urbanistico preventivo nella forma di piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP) nei casi G1, G2, G3, G4, e di iniziativa privata (PL) nel caso G5, salvo, in quest'ultimo caso, il rispetto dei dispositivi di legge vigenti.

Destinazioni ammesse

Le destinazioni specifiche ammesse nelle singole categorie, anche in merito a quanto stabilito dall'art.1, comma 4° della legge n.1 del 3.1.1978, sono unicamente le seguenti e quelle ad esse assimilabili:

G1. Istruzione fino all'obbligo:

- Asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore;

G2. Attrezzature di interesse comune:

- edifici di uso pubblico;
- edifici per uso politico e sindacale;
- edifici per uso culturale e ricreativo;
- edifici per il culto e l'attività religiosa;
- edifici di uso sanitario ed assistenziale;
- edifici per V.F., G.di F., P.S. e C.C.;
- edifici per poste, telegrafi e telefoni;
- mercati comunali coperti ed all'aperto;

- edifici per la giustizia (tribunale, pretura ecc.);
  - centri commerciali e di distribuzione al minuto se su area pubblica;
  - servizi turistici;
- G3. Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:
- attrezzature di gioco per i bambini;
  - attrezzature di gioco per i ragazzi;
  - attrezzature ricreative per adulti;
  - parchi di divertimento;
  - attrezzature sportive comprese le palestre;
  - impianti sportivi e ricreativi speciali, purchè di uso pubblico;
- G4. Parcheggi
- G5. Attrezzature private di uso pubblico
- attrezzature sportive;
  - attrezzature assistenziali;
  - cinematografi;
  - palestre;
  - ambienti di ricreazione e ristoro.

#### Indici, parametri e prescrizioni particolari

Per quanto attiene alla categoria G1, le modalità dell'edificazione sono quelle che derivano dall'applicazione delle disposizioni vigenti, sia statali che regionali; gli edifici esistenti si intendono comunque compatibili con il P.R.G.

Per quanto attiene alla categoria G2, valgono le modalità di edificazione della zona di completamento a media densità (B2); per gli edifici esistenti valgono per analogia le disposizioni di cui sopra.

Per quanto attiene alla categoria G3, è esclusa ogni edificazione potendosi ammettere solo piccoli manufatti per servizi di



] ristoro e impianti igienici o attrezzature conseguenti all'attività sportiva.

] Nel caso di servizi di ristoro o impianti igienici, questi dovranno osservare i seguenti indici:

] - If massimo = mc. 0,03/mq.;

] - Sc/Sf massimo = 1/10.

] In attesa della definitiva destinazione pubblica, il Comune può autorizzare l'utilizzazione delle aree qui definite di categorie G2, G3, G4, da parte dei privati proprietari, per la realizzazione di attrezzature compatibili con la destinazione di P.R.G. L'autorizzazione o la concessione ad eseguire opere ammesse su tali aree è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che regolamenti le caratteristiche e l'utilizzo delle aree, che abbia una durata commisurata a ragionevoli previsioni di ammortamento degli impianti correlata, caso per caso, alla redditività degli stessi e che preveda la cessione al Comune di tutte le opere alla scadenza della convenzione stessa.

| Sarà facoltà del Comune, salve le suddette convenzioni, procedere in qualsiasi tempo all'esproprio di tali aree ed alle relative opere.

#### G4. Parcheggi

I parcheggi pubblici di superficie identificati con apposita simbologia sono da intendersi inedificabili.

Per aree destinate a parcheggio, o parti di esse, di superficie non inferiore a m.4.000, in attesa della definitiva destinazione pubblica, il Comune può, come sopra, autorizzare l'utilizzazione da parte dei privati proprietari i quali, previa convenzione, potranno anche realizzare e gestire attrezzature purché strettamente attinenti alla funzionalità dell'attrezzatura di parcheggio. Gli ingombri volumetrici non potranno superare compless-

] sivamente l'indice di mc 0,1/mq. Sarà facoltà del Comune di  
] procedere in ogni tempo all'esproprio delle aree prevedendo in  
] tali casi l'indennizzo delle opere realizzate a norma delle  
] vigenti leggi.

] I parcheggi dovranno essere, di norma, a pettine e misurare  
] m.5,00 per la sosta e m.6,00 per i vialetti di accesso alla  
] sosta; ogni m.11,00 di larghezza del parcheggio (un vialetto con  
] due file di sosta laterali) dovrà prevedersi un'aiuola di almeno  
] m.1,50 di larghezza, piantumata con alberi di alto fusto,  
] preferibilmente pini marittimi.

] La pavimentazione dovrà essere permeabile e composta  
] preferibilmente di blocchi forati per la crescita dell'erba.

| G5. Attrezzature private di uso pubblico

| Queste sono ammesse con le stesse modalità della categoria G3  
| nel caso di attrezzature sportive e simili, mentre utilizzeranno  
| le modalità della categoria G2 nel caso dei cinematografi e di  
| altre destinazioni che comportano quote rilevanti di edificazio-  
| ne. In quest'ultimo caso si richiede obbligatoriamente una di-  
| sponibilità di spazi di parcheggio di uso pubblico, pari a  
| mq.5/mc.100.

## **INDIVIDUAZIONE DEI PIANI E DEI PROGRAMMI SOVRAORDINATI**

Si analizzano gli strumenti di pianificazione e programmazione che, secondo un criterio di rilevanza, interagiscono in maniera significativa con la variante al PRG.

Il territorio di Capaccio Paestum è interessato dai seguenti principali piani, programmi e disposizioni:

- Piano Territoriale Regionale, (approvato con D.L. n.13 il 13 ottobre 2008);
- Linee guida per il paesaggio (PTR);
- Piano Territoriale della provincia di Salerno (approvato con D.C.P. n.15 del 30 marzo 2012);
- Piano del Parco del Cilento e del Vallo di Diano (approvato con Delibera di G.R. n.617 del 13 aprile 2007);
- Riserva Foce Sele Tanagro;
- Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale;
- Piano di Assetto Idrogeologico - Autorità Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele.
- Piano Regionale delle Attività Estrattive, (approvato con Ordinanza n.11 del 7 Giugno 2006);
- Piano di Tutela delle Acque (adottato con D.G.R. n. 46 del 20/08/2007);
- Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata.

### *Piano Territoriale Regionale*

Il Comune di Capaccio Paestum si colloca all'interno dell'Ambiente insediativo 4 – Salernitano - Piana del Sele.

Nella suddivisione in Sistemi territoriali, il comune di Capaccio Paestum rientra nel Sistema Territoriale F - SISTEMI COSTIERI A DOMINANTE PAESISTICO AMBIENTALE CULTURALE F6 - MAGNA GRECIA: Albanella, Altavilla Silentina, Capaccio, Giungano, Roccadaspide, Trentinara.

### *Piano Territoriale Della Provincia Di Salerno*

Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Salerno individua tra gli obiettivi prioritari azioni particolarmente consoni alla presente progettazione:

- riqualificare il sistema insediativo per ridurre il disordine edilizio e la dispersione insediativa diffusisi negli ultimi anni per processi non controllati o mal gestiti e per ripopolare i centri storici abbandonati al degrado costante;
- perseguire assetti policentrici integrati sia alla scala provinciale che alla scala locale;
- riqualificare in senso urbano gli aggregati insediativi recenti;
- promuovere l'innovazione e lo sviluppo integrato dei servizi;

In particolare per la Piana del Sele e per Capaccio Paestum il PTCP prevede per la tutela e la valorizzazione ambientale:

- favorire la localizzazione di interventi per strutture turistico-alberghiere nel territorio agricolo di maggior pregio agronomico della piana, mediante il recupero di consistenze immobiliari esistenti quali manufatti della Riforma agraria, tabacchifici, masserie, etc.;
- favorire la realizzazione di servizi per il turismo e di strutture per lo sport, l'intrattenimento ed il tempo libero, negli ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale della fascia costiera e/o in diretta connessione con le strutture turisticoalberghiere, al fine di qualificare la nuova offerta turistica dell'area;
- localizzazione nel Comune di Capaccio Paestum di un Parco Ludico Culturale.
- riqualificazione dell'assetto esistente mediante la promozione degli interventi di recupero, nonché la riqualificazione ed il completamento del tessuto urbano esistente, anche mediante l'attivazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, rivolti tanto alla rivitalizzazione degli insediamenti storici urbani ed extraurbani, quanto alla riqualificazione ed alla densificazione degli insediamenti recenti;
- la riconversione delle aree e/o dei contenitori dimessi, privilegiando (e prescrivendo in quota parte) la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standards (aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero – anche di scala intercomunale).

#### *Piano del Parco del Cilento e del Vallo di Diano e Riserva Foce Sele Tanagro*

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno del PNCVD e tantomeno nella Riserva Foce Sele Tanagro.

#### *I Siti Di Importanza Comunitaria E Le Zone Di Protezione Speciale*

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno di SIC e ZPS.

#### *Piano Stralcio Per L'assetto Idrogeologico*

L'area oggetto di intervento non presenta rischio idraulico , tantomeno pericolosità e rischio frana.

#### *Piano Regionale Delle Attività Estrattive*

L'area oggetto di intervento non presenta interazioni con il PRAE.

#### *Il Rischio Di Incidenti Rilevanti*

Il Comune di Capaccio Paestum non è soggetto all'obbligo di redigere l'Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR) .

#### *La Classificazione Sismica*

Nel territorio della provincia di Salerno, come per il resto del territorio regionale, la sismicità costituisce un'importante sorgente di pericolosità naturale, che, associata alla massiccia presenza di insediamenti umani ed infrastrutture, determina un elevato livello di rischio. Con Delibera n. 5447 del 07/11/2002, la Regione Campania ha aggiornato la classificazione sismica dei comuni campani, individuando tre classi, a cui corrispondono diversi gradi di sismicità, decrescenti dalla I alla III<sup>6</sup> . Il territorio comunale di Capaccio Paestum è stato classificato come appartenente alla terza categoria di pericolosità sismica e all'ottavo grado della micro sismicità osservata .

#### *Piano di Tutela delle Acque (adottato con D.G.R. n. 46 del 20/08/2007) e Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinare.*

L'area oggetto di intervento non presenta interazioni con i suddetti piani.

L'area oggetto di intervento è soggetta al **vincolo paesaggistico** di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## LA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica riguarda le particelle 491 e 2816 del foglio di mappa 12 del Comune di Capaccio, che hanno una superficie complessiva pari a 3757 mq, le quali vengono individuate come **"Zona omogenea M – Attrezzature di interesse generale, con quota di attività produttive di tipo commerciale e direzionale"**.

Tale zona è **"mista"** e ha una **destinazione** come **zona F**, ossia quella definita dall'art. 2 del D.M. 1444/68, **"le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale"** e una **destinazione di tipo "D"**, come definita dal D.M. 1444/68, ma limitatamente all' **attività commerciale e direzionale**, escludendo attività industriale e/o artigianale.

La scelta progettuale va ad aumentare l'attuale dotazione di spazi pubblici prevista dal PRG vigente come disciplinato dall'art. 4 del D.M. 1444/68.

Nella zona omogenea "M", al fine di garantire adeguati rapporti tra gli spazi destinati ad attività commerciale e direzionale e gli spazi pubblici destinati a verde pubblico e a parcheggi, come previsto dall' art.5 del D.M. 1444/68, ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).

Il DM 1444/68 sia per le zone D che per le zone F non pone limiti di densità edilizia (art. 7), né tantomeno per l'altezza degli edifici (art. 8) la quale è stabilita dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati.

L'art. 9, "Limiti di distanza tra i fabbricati", del DM 1444/68, prescrive la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Ciò posto è possibile definire la disciplina urbanistica per tale zona:

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN VARIANTE AL PRG VIGENTE

**"Zona omogenea M – Attrezzature di interesse generale, con quota di attività produttive di tipo commerciale e direzionale"**.

**La zona omogenea "M"** è una zona mista destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale con una quota di attività commerciale e attività direzionale.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Attrezzature di interesse comune;
- attrezzature di uso pubblico;
- parcheggi;
- verde attrezzato;
- Teatri, cinema, auditorium, sale conferenze;
- Attrezzature commerciali;
- Attrezzature direzionali, uffici pubblici e privati;
- Ristoranti e attività di somministrazione;

**Interventi consentiti:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione;

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto;



**Indici urbanistici:**

- per le attività commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765);
- parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 10 mc;

**Indici edilizi:**

- distanza dai fabbricati: 10 m;
- altezza: 20 m;

**VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE URBANISTICA CON I PIANI SOVRAORDINATI**

L'intervento di progetto è compatibile con gli indirizzi del PTR trattandosi di un intervento volto alla riqualificazione di un'area urbana accrescendo i servizi di interesse comune ed in particolar modo per la cultura.

Il *Piano Territoriale* di coordinamento *della Provincia Di Salerno* pone come obiettivo la riqualificazione del sistema insediativo promuovendo l'innovazione e lo sviluppo integrato dei servizi.

In particolare il PTCP prescrive di favorire la realizzazione di servizi per il turismo e di strutture per lo sport, l'intrattenimento ed il tempo libero, negli ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale della fascia costiera e/o in diretta connessione con le strutture turisticoalberghiere, al fine di qualificare la nuova offerta turistica dell'area;

Il progetto infatti ha come obiettivo di creare un contenitore culturale anche al fine di qualificare l'offerta turistica di Capaccio-Paestum.

Il PTCP prescrive:

- riqualificazione dell'assetto esistente mediante la promozione degli interventi di recupero, nonché la riqualificazione ed il completamento del tessuto urbano esistente, anche mediante l'attivazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, rivolti tanto alla rivitalizzazione degli insediamenti storici urbani ed extraurbani, quanto alla riqualificazione ed alla densificazione degli insediamenti recenti;
- la riconversione delle aree e/o dei contenitori dimessi, privilegiando (e prescrivendo in quota parte) la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli

standards (aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero – anche di scala intercomunale).

Il progetto si pone in linea con tali prescrizioni promuovendo un intervento di riqualificazione del tessuto urbano con la riconversione di contenitori dismessi per l'adeguamento degli standards urbanistici.

Il progetto non pone nessuna interferenza con la rete ecologica provinciale come normata dal PTCP , trattandosi di un intervento in area urbanizzata.

Per quanto attiene alla conformità con il Piano del Parco del Cilento e del Vallo di Diano e a quello della Riserva Foce Sele Tanagro , si evidenzia che l'intervento non ricade in area vincolata.

Lo stesso vale per le zone SIC e ZPS , così come non ha vincoli per il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico.

### **VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE URBANISTICA CON LA NORMATIVA VIGENTE**

La previsione urbanistica riguarda una zona mista, ossia che prevede più funzioni.

In particolare c'è una funzione prevalente assimilabile alle zone di tipo "F" e una zona di tipo "D", come disciplinate dal D.M. 144/68.

A tal fine risulta necessario verificare la correttezza della previsione sia in coerenza con le zone F che con le zone D secondo quanto dettato dal DM 1444/68.

La scelta progettuale va ad aumentare l'attuale dotazione di spazi pubblici prevista dal PRG vigente come disciplinato dall'art. 4 del D.M. 1444/68.

Al fine di garantire adeguati rapporti tra gli spazi destinati ad attività commerciale e direzionale e gli spazi pubblici destinati a verde pubblico e a parcheggi, la variante è coerente con l' art.5 del D.M. 1444/68, che prescrive che ai nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).

Il DM 1444/68 sia per le zone D che per le zone F non pone limiti di densità edilizia (art. 7), ne tantomeno per l'altezza degli edifici (art. 8) la quale è stabilita dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati.

La variante pone un limite di altezza che deve essere inferiore al doppio della distanza dai fabbricati.

La variante rispetta l'art. 9, "Limiti di distanza tra i fabbricati" , del DM 1444/68, che prescrive la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Si conclude che la previsione urbanistica rispetta il D.M. 1444/68.

Per quanto attiene alle modalità di attuazione si evidenzia che la zona è pienamente urbanizzata e non necessita della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quindi è coerente con la prescrizione dell'intervento edilizio diretto.

Per quanto attiene alla previsione di parcheggi , oltre al DM 1444/68 si assume come dato di partenza l'applicazione dell'art.18 della Legge n°765/1967 o Legge Ponte come modificata dalla Legge Tognoli L.122/1989, e quindi 1mq di parcheggio ogni 10mc di costruzione. Tale quantità è da ritenersi aggiuntiva agli standard di cui all'art.5 comma 2 del DM 1444/1968 nel caso di attività direzionali e commerciali, mentre costituisce il minimo da garantire nel caso delle altre attività configurabili come "attrezzature di uso pubblico".

## **LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

La VAS , in conformità con il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale), parte seconda, è volta a garantire l'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e dell'approvazione dei piani e dei programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, assicurando la coerenza e il loro contributo alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Con DPCRC N.17 del 18 dicembre 2009, la Regione Campania ha approvato il "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) IN REGIONE CAMPANIA" finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione in regione Campania delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica.

Nella verifica dei vincoli a cui è sottoposta l'area di intervento , abbiamo verificato che non sono presenti vincoli ambientali ed è presente solo il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Trattasi di un opera pubblica puntuale che prevede la realizzazione di un edificio polifunzionale.

L'art. 2 comma 5 lettera f) del DPCRC N.17 del 18 dicembre 2009 prevede che le varianti relative alle opere pubbliche non sono assoggettate a VAS.

In conclusione la presente variante urbanistica relativa alla realizzazione dell'opera pubblica per costruzione del teatro e delle strutture complementari non è assoggettata a VAS ai sensi dell'art. 2 comma 5 lettera f) del DPCRC N.17 del 18 dicembre 2009.

## **VERIFICA DI COMPATIBILITA' DEL PROGETTO CON LA VARIANTE URBANISTICA**

**Il progetto architettonico presenta le seguenti destinazioni d'uso in conformità con le destinazioni d'uso consentite e previste dalla variante urbanistica:**

- parcheggi;
- verde attrezzato;
- Teatro, cinema, auditorium, sale conferenze;
- Attrezzature commerciali;
- Attrezzature direzionali, uffici;
- Ristoranti e attività di somministrazione;

**Interventi consentiti:** L'intervento edilizio si configura come una nuova costruzione;

**Indici urbanistici:**

- per le attività commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765);
- la superficie produttiva commerciale – direzionale è pari a mq 882.40.
- Per tali superficie devono essere previsti 441.20 mq di verde e almeno 441.20 mq di parcheggi;
- parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 10 mc;
- La volumetria commerciale è pari a 3529,6 mc, a cui corrisponde un fabbisogno di parcheggi pari a 352,96 mq.

Il fabbisogno totale di parcheggi è pari a 794,16 mq

Il progetto prevede un area parcheggio di mq 825 mq e un area verde di 749 mq.

**Indici edilizi:**

- distanza dai fabbricati: 10 m; il progetto rispetta tale distanza;
- altezza: 20 m; il fabbricato di progetto ha un'altezza di 15.30 m

