



Al Comune di Capaccio Paestum
protocollo@pec.comune.capaccio.sa.it

Oggetto: CUP 003/2026 - Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della “Realizzazione di un polo ludico culturale e ricettivo con annesso parco giochi e servizi alla loc. Rettifilo, via Filette Vignone, del Comune di Capaccio Paestum (SA)” - Riscontro

Si fa riferimento alla nota prot. n. 10997/2026 del 12/03/2026, trasmessa per competenza a mezzo pec in pari data da codesto Comune ed acquisita successivamente al prot. reg. n. 247077/2026 del 13/03/2026, con cui si richiede il contributo dello scrivente Ufficio in qualità di SCA.

In premessa, si ricorda che il comma 4-bis dell'art. 47 della L.R. 22 Dicembre 2004, n. 16, come modificato dalla L.R. n. 29 Aprile 2024, n. 5 dispone che il Comune è autorità competente per la VAS e la VINCA dei piani e programmi comunali e loro varianti. Pertanto, tutte le determinazioni in merito alla Variante urbanistica in oggetto, anche in relazione alle procedure ambientali e al riscontro ad eventuali osservazioni, sono in capo all'Amministrazione comunale.

Dal Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS si evince che:

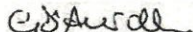
- il progetto di variante puntuale al P.R.G., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, chiesto da parte della società Zerozero7 S.r.l., consiste nel cambio di destinazione d'uso dei suoli da zona **E1 “Agricola di pianura”** a zona **D3 “alberghiere”** del P.R.G. vigente. Il cambio di destinazione d'uso della destinazione dei suoli nasce dall'esigenza di dotare la comunità di un parco attrezzato, ampliando l'offerta turistica attraverso la realizzazione di strutture ricettive e spazi di promozione culturale ed enogastronomica;
- la variante mira alla realizzazione di un Polo ludico-culturale e ricettivo con annesso parco giochi e servizi;
- l'area d'intervento si estende per 37.757 m², con un volume complessivo di 7732 m³ ed è ubicata a Nord-Est dell'incrocio tra la strada S.S. 18 e la S.S. 166 in località Rettifilo del Comune di Capaccio Paestum;
- il progetto si articola in tre macro-ambiti funzionali:
 - Area ricettiva e congressuale composta da due blocchi camere (16 alloggi) disposti a corte, sala ristorazione ed eventi (250 posti), area wellness e piscina scoperta 25 × 12 m;
 - Cluster “Outlet del Gusto” e laboratori didattici, consistenti in quattro laboratori (pasticceria, pizzeria, caseificio, gelateria) che fungono da spazi produttivi e showroom a ciclo chiuso “dalla materia prima al consumatore”;
 - Parco pubblico-privato e infrastrutture di servizio, con una rete di percorsi salute, parco giochi inclusivo, teatro verde (350 posti), giardino sensoriale e food-garden tematico.
- verranno realizzate tre aree parcheggio e precisamente: P1 a servizio del blocco ricettivo (36 posti di cui 4 per disabili e 4 con ricarica EV), P2 a ridosso del cluster food (18 posti) e P3 lungo la viabilità esterna sud (23 posti per visitatori del parco e autobus fino a 12 m).

Considerato che:

- la Carta della Natura ARPAC - ISPRA definisce l'area di intervento come "Colture intensive" e dall'ortofoto risulta che il terreno in questione è delimitato da frutteti, abitazioni e altri fondi coltivati;
- l'area in oggetto non ricade in nessun sito della Rete Natura 2000 ed è distante circa 2,7 km dalla ZSC IT8050031 "Monte Soprano e Monte Vesole" e dalla ZPS IT8050053 "Monti Soprano, Vesole e Gole del Fiume Calore Salernitano" che risultano essere i siti più prossimi all'area di intervento;
- l'area ricade in zona contigua del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
- l'Allegato IV del D.lgs n. 152/2006 stabilisce che sono soggette alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Ambientale le opere di cui al punto 8 lettera r) *parchi tematici di superficie superiore a 5 ettari* e i centri commerciali di cui al punto 7 lettera b)
- Il Piano del Parco all'art. 6 comma 4 delle NTA stabilisce che le opere ricadenti nelle tipologie di cui agli allegati III e IV della Parte II del DLgs 152/2006 rientranti in area contigua sono assoggettate a VIA con soglie dimensionali ridotte al 50%;
- L'area interessata è pari a circa 3,8 ettari e le opere potrebbero rientrare in una delle tipologie suddette;
- il Rapporto Preliminare di verifica di Assoggettabilità alla VAS analizza gli effetti delle opere sulle diverse componenti ambientali, in maniera sufficiente a comprendere le principali ricadute della variante ma non tiene conto della normativa in materia di Valutazione di Impatto Ambientale nonché degli impatti derivanti dall'aumento dei flussi turistici con conseguenti maggiori produzioni di rifiuti ed emissioni e degli effetti dovuti alla riduzione di suolo permeabile;

alla luce di tutto quanto sopra riportato, si ritiene che, allo stato attuale delle informazioni non si hanno a disposizione elementi per escludere che gli interventi siano da assoggettare a Valutazione di Impatto Ambientale (da effettuare successivamente all'eventuale approvazione della variante) e pertanto si ritiene necessario l'assoggettamento a VAS della variante urbanistica relativa al P.U.A. in oggetto ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e della necessità di approfondimento delle ricadute ambientali delle opere a farsi.

Il funzionario titolare di P.O.
Dott.ssa Gemma D'Aniello



Il Direttore dell'Ufficio Speciale
Avv. Simona Brancaccio