

COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM

Provincia di Salerno

COMUNE DI
CAPACCIO PAESTUM

09 FEB. 2023

Prot. N.

REALIZZAZIONE DEL NUOVO COMPLESSO PARROCCHIALE SAN VITO A SEGUITO DI DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE

COMUNE DI CAPACCIO

Commissione Locale per il Paesaggio

VERBALE N. 07 DEL 22/02/2023

PARERE FAV. A COND.

Elaborato N.

1 BIS

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

L'ORDINARIO DIOCESANO

(Mons. Ciro Miniero, Vescovo)

ORDINARIO DIOCESANO: S.E. Mons. Ciro Miniero, Vescovo di Vallo della Lucania

ENTE PROPRIETARIO: Parrocchia San Vito - Capaccio

PROGETTISTI: arch. Raffaele Rammauro - arch. Angelo D'Apolito

LITURGISTA: Mons. Giovanni Di Napoli

DATA: Settembre 2022

arch. Raffaele Rammauro - via Del Mare, 12 - 84046 Marina di
Ascea (Sa) Tel. e Fax 0974972358 - email: r.ammauro@tiscali.it

Autorizzazione Paesaggistica

N. 102 Del 26 SET 2023 Il Responsabile di Area P.O.
Arch. Gerardo Di Filippo

arch. Angelo D'Apolito - via Nazionale, 146 - 84060 Omignano Scalo (Sa)
Tel. e Fax 097464178 - email: angelodap@gmail.com - www.archad.it

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

Inquadramento territoriale e situazione urbanistica

Il lotto oggetto di intervento è quello identificato catastalmente al foglio 12 part.IIe A, 539 e 2870 di Capaccio-Paestum. Esso ha un'estensione catastale complessiva di mq 6.081.

Il suolo è collocato nel pieno centro della frazione Capaccio Scalo ed è prospiciente alla Piazza Carlo Santini.

Sotto il profilo urbanistico l'area è ricadente, nell'ambito del comparto A2, in zona G2 del vigente PRG destinata a "Attrezzature di interesse comune" tra le quali sono proprio annoverati gli "edifici per il culto e le attività religiose".

Per cui, l'area è perfettamente idonea alla presenza di un complesso parrocchiale.

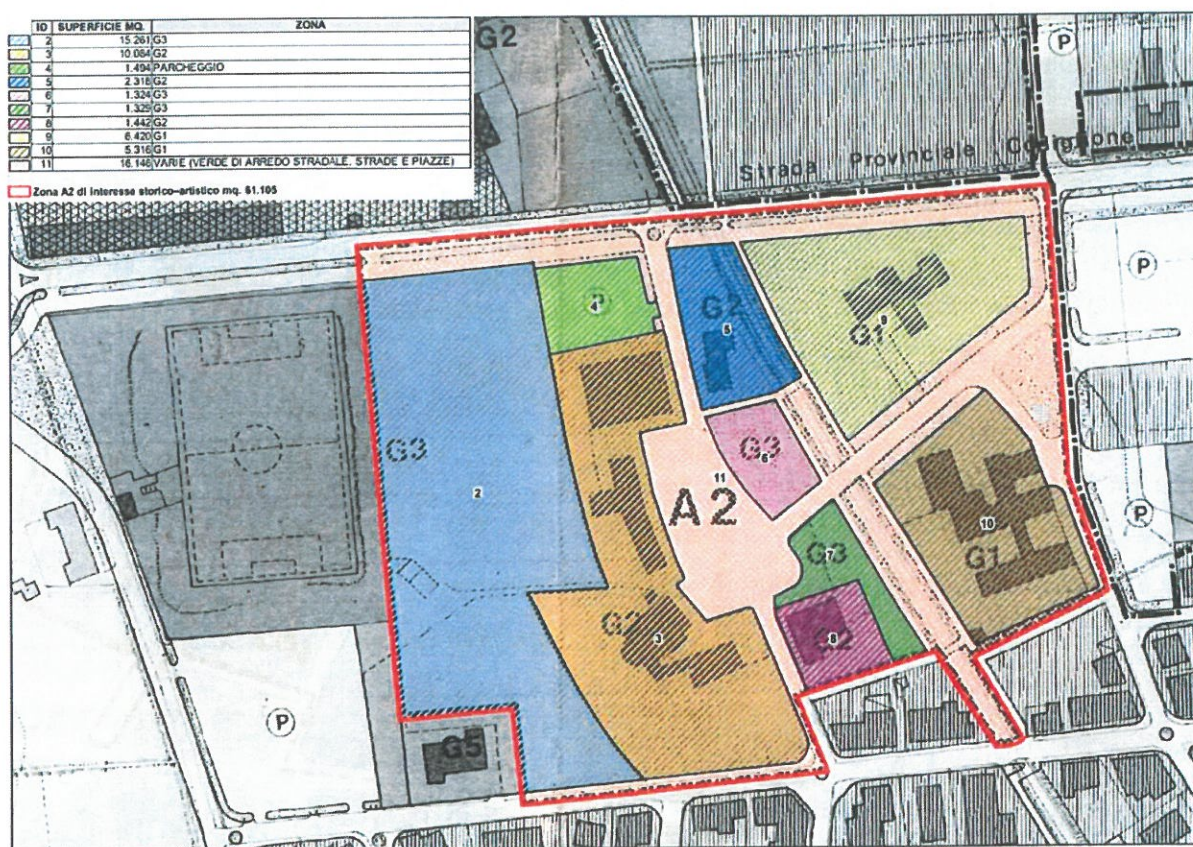


Figura 1 - Stralcio PRG Capaccio - Paestum

All'interno del suindicato comparto sono attualmente presenti una serie di edifici, prevalentemente a carattere pubblico, che, di seguito, si elencano:

- Sede distaccata del Comune di Capaccio-Paestum ed uffici ASL;
- Chiesa e casa canonica (oggetto della presente progettazione);
- Scuole primarie e secondarie;
- Biblioteca comunale;
- Area ex cinema Myriam;
- Fabbricato con attività commerciali e parte residenziale.

Per quanto attiene alla categoria G2 il vigente strumento urbanistico non prevede la realizzazione di nuove costruzioni essendo contemplati per tale comparto solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico ed il restauro e risanamento conservativo. Per cui, nonostante la destinazione di zona risulti conforme al progetto di ampliamento, per tale comparto le Norme Tecniche di Attuazione non consentono la realizzazione di nuove volumetrie.

Per la zona G2, però, come indicato nel PRG, valgono le modalità di edificazione della zona di completamento a media densità (B2) di cui si riportano di seguito i parametri urbanistici:

Spazio di parcheggio non inferiore a mq 10 ogni 100 mc.

SF = Quella già esistente e mq 660 nel caso di nuovo frazionamento;

SC/SF = Quello già esistente e 1/4 per le nuove costruzioni con esclusione delle ricostruzioni

If = mc 2/mq

H= m 14

Dc = m 5

De = m 10

Ds = m 5

Come dettagliato nel prospetto riportato di seguito, dei 6.081 mq di superficie catastale complessiva del lotto, ricadono in zona G2 mq 5.496.

Identificativo Catastale	Sup. catastale (mq)	Sup. ricadente in zona G2	Sup. ricadente in zona G3	Sup. Marciapiedi	Indice zona G2	Volumetria max realizzabile (mc)
Fg 12 part A	1.469	1.469	-	-	2 mc/mq	10992
Fg 12 part 539	236	236	-	-		
Fg 12 part 2870	4.376	3.791	419	166		
TOTALI	6.081	5.496	419	166		

Stato di fatto

Allo stato attuale il complesso parrocchiale è composto dalla chiesa con annesso campanile e, collegato mediante un portico, vi è il blocco che accoglie i locali parrocchiali al piano terra e casa canonica al primo piano. Il tutto ha un'estensione/volumetria come di seguito indicato (vedi all. n. 1 - Schemi grafici per il calcolo delle superfici e dei volumi dello stato di fatto).

STATO DI FATTO			
ID	Sup (mq)	H (m)	Volume (mc)
Chiesa - zona ingresso	38,70	6,60	255,40
Chiesa - Aula sacra - parte centrale	226,5	12,00	2718,00
Chiesa - Aula sacra - parti laterali	119	5,50	654,50
Chiesa - presbiterio - zona altare	22,60	9,90	223,70
Chiesa - presbiterio - zona tabernacolo	25,20	8,90	224,30
Sacrestia	14,1	5,50	77,55
Campanile	13,4	18,80	251,90
Aule PT	183,2	3,40	622,90
Canonica 1°P	146,9	3,30	484,80
Totale (mc)			5513,10

Il progetto

Per l'attuazione dell'intervento previsto in progetto, che rientra nella tipologia degli edifici ad uso pubblico annoverabili tra le opere di urbanizzazione secondaria, si rende necessario predisporre una variante urbanistica in quanto per le zone A2, tra le quali rientra anche il cosiddetto "Borgo della Riforma" di Capaccio Scalo, il vigente strumento urbanistico non prevede la realizzazione di nuove costruzioni essendo contemplati per tale comparto solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico ed il restauro e risanamento conservativo. Per cui, nonostante la destinazione di zona risulti conforme al progetto di ampliamento, per tale comparto le Norme Tecniche di Attuazione non consentono la realizzazione di nuove volumetrie.

L'opera a farsi, necessaria al fine di soddisfare l'effettive e mutate esigenze della comunità parrocchiale di Capaccio Scalo, avrà un'innegabile ricaduta positiva sugli aspetti socio-culturali dell'area in esame. Pertanto, si ritiene che vi sia un interesse pubblico prevalente nella sua realizzazione che, come si evince dagli elaborati grafici, ed in particolare dalle vedute fotorealistiche, in ogni caso, rispetteranno caratteri tipologici e formali tipici del Borgo senza stravolgerne in alcun modo l'originaria identità.

PROGETTO PER IL NUOVO COMPLESSO PARROCCHIALE SAN VITO

Per quanto attiene agli aspetti volumetrici, il nuovo complesso parrocchiale si articolerà come indicato nel seguente prospetto volumetrico (vedi all. n. 2 - Schemi grafici per il calcolo delle superfici e dei volumi di progetto):

PROGETTO			
ID	Sup (mq)	H (m)	Volume (mc)
Chiesa - Ingresso parte centrale	40,00	11,60	464,00
Chiesa - Corpi laterali ingresso	25,20	5,40	136,10
Chiesa - Aula sacra - parte centrale	333,00	11,60	3862,80
Chiesa - Aula sacra - parti laterali	210,00	8,60	1806,00
Chiesa - Cappella eucaristica	56,80	6,70	380,60
Chiesa - Uffici e cappella mariana	88,00	3,50	308,00
Chiesa - Sacrestia	70,55	3,50	246,90
Campanile (non oggetto di interv.)	13,40	18,80	251,90
Aule PT	177,00	3,30	584,10
Salone PT	248,80	4,80	1194,20
Vano scala PT	67,80	3,30	223,70
Vano scala 1°P	60,70	3,30	200,30
Aule 1°P	202,20	3,30	667,30
Canonica	196,40	3,30	648,10
Totale (mc)			10.974

Per cui, si riepilogano di seguito tutti dati urbanistico-edilizi di progetto raffrontandoli con i parametri di PRG.

Parametro	PROGETTO	LIMITI PRG
Sup. Coperta (mq)	1.645	1/4 Sup. fondiaria (5.496) = 1.374
H max chiesa (m)	13,25	14,00
Volume (mc)	10.974	10.992
Sup. parcheggi (mq)	Già presenti	1.066

Circa l'estensione della superficie coperta di progetto si evidenzia che essa scaturisce anche dalle previsioni in progetto di una serie di portici, del tutto analoghi per caratteristiche

tipologiche e formali, a quelli che caratterizzano tutta l'attuale composizione architettonica di Piazza Santini. In particolare, si evidenzia che la superficie complessiva di tali portici, che saranno totalmente ad uso pubblico, è pari a circa 325 mq.

Per quanto riguarda la superficie da destinarsi a parcheggio essa è compensata, in misura molto maggiore da quella richiesta dalle previsioni di piano, dalla effettiva presenza in loco di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, come si desume dalla figura 1 sono già presenti, oltre al parcheggio antistante il sagrato della chiesa in piazza Santini, un parcheggio alle spalle del complesso parrocchiale ed altri due a poca distanza dall'ingresso principale della chiesa oltre a quello antistante all'area dell'ex cinema Myriam. In proposito si rileva che la superficie delle aree esistenti destinate a parcheggio per il comparto in questione assomma ad oltre 21.000 mq.

In conclusione, si rende necessaria l'attuazione di una variante alle Norme Tecniche di Attuazione di Piano limitatamente alla possibilità di realizzare nuove volumetrie essendo rispettati tutti i restanti parametri urbanistici.

Per quanto non espressamente detto si rimanda agli elaborati di progetto.

Capaccio - Paestum (SA), Settembre 2022

I progettisti



arch. Raffaele Rammauro

Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, Sezione A, numero 953.



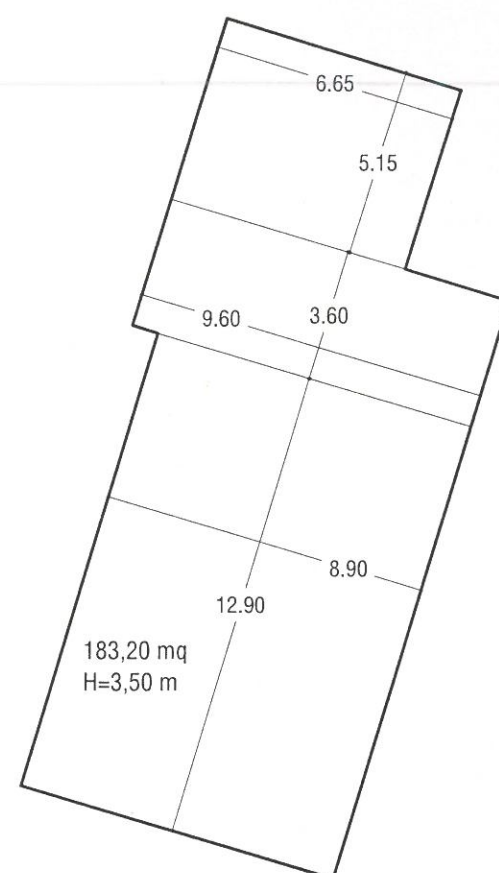
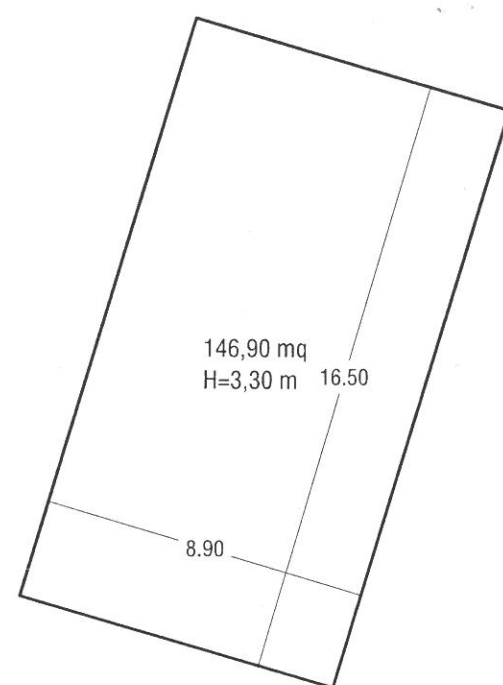
arch. Angelo D'Apolito

Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, Sezione A, numero 2857.

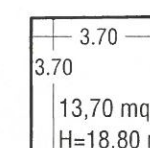
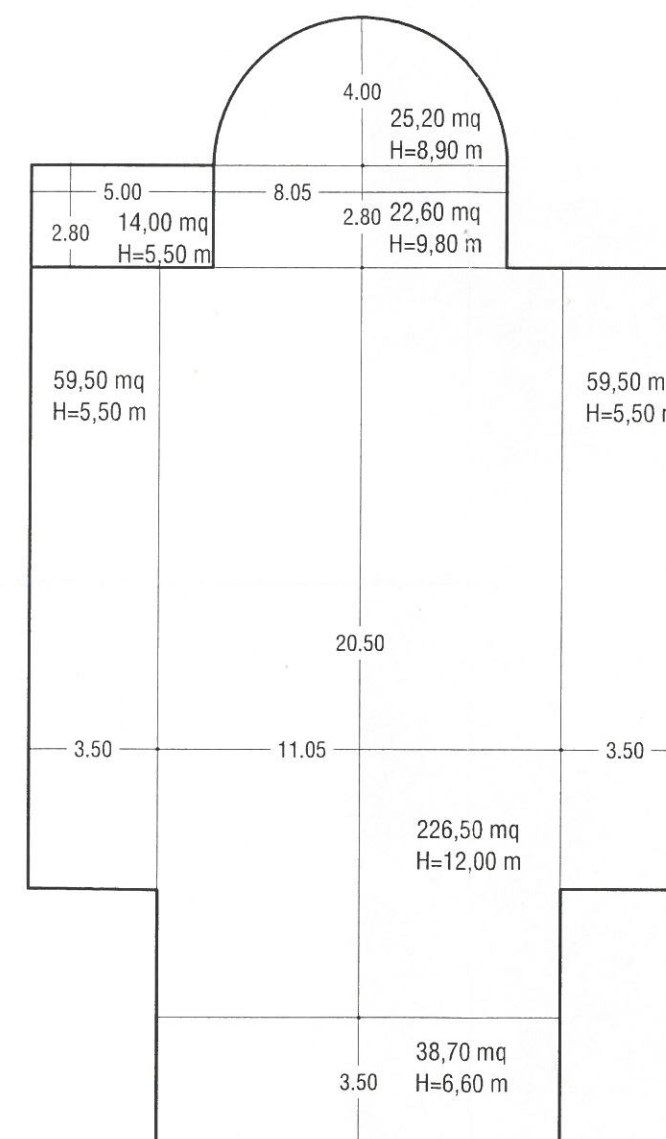
In allegato:

1. Schemi per il calcolo delle superfici e dei volumi - stato di fatto;
2. Schemi per il calcolo delle superfici e dei volumi - previsioni di progetto.

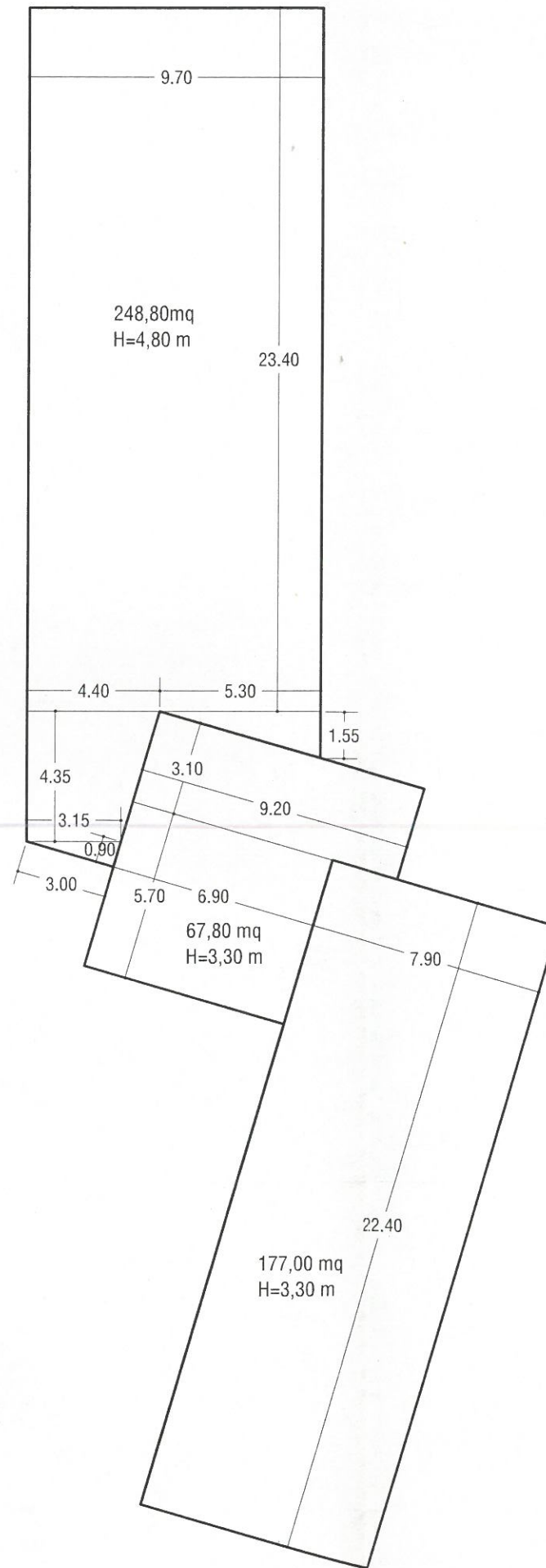
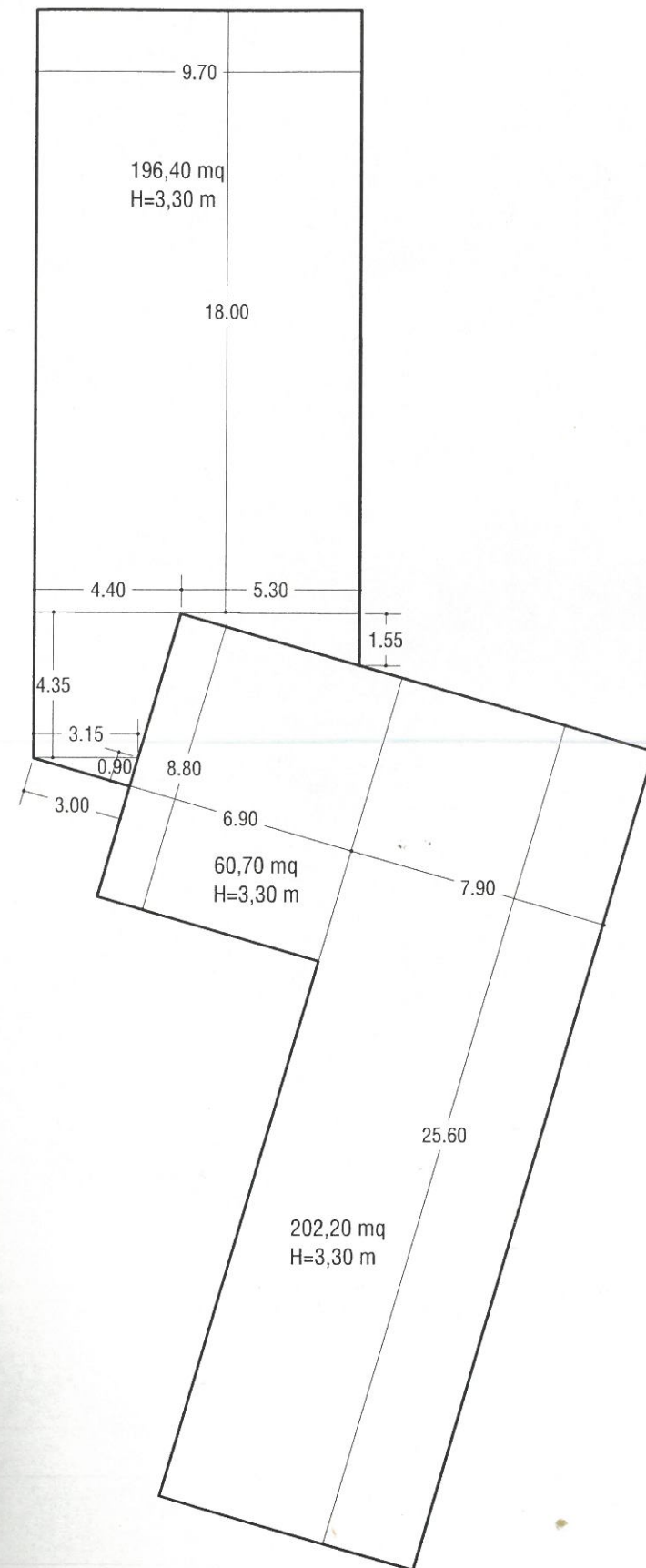
PRIMO PIANO



PIANO TERRA

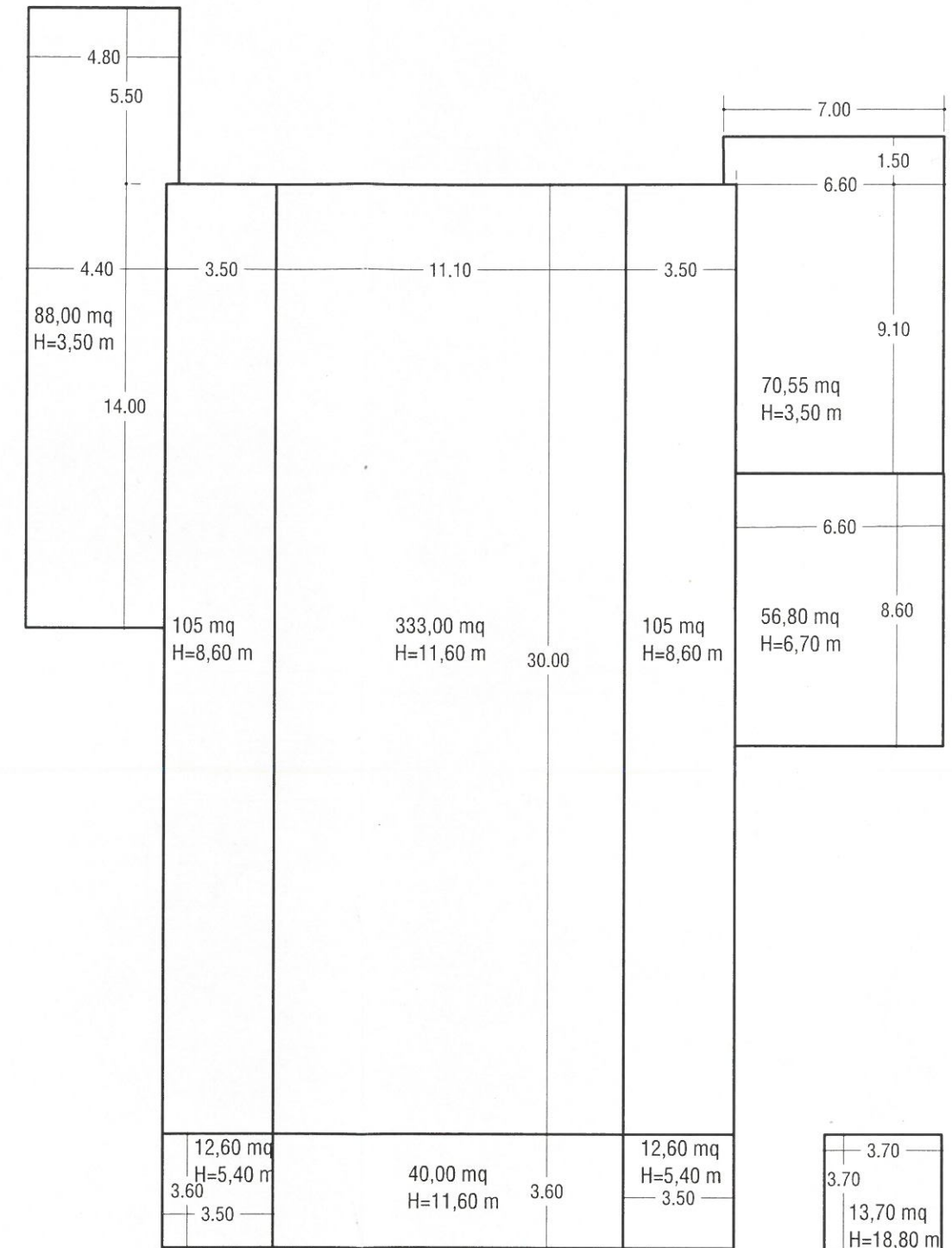


PRIMO PIANO



PIANO TERRA

ALLEGATO 2/A



SCHEMA SUPERFICIE COPERTA

ALLEGATO 2/B

