



Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)
info@comune.capaccio.sa.it

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 113 DEL 23.03.2010

Oggetto: **Piano di Lottizzazione Convenzionata (ora P.U.A.) in località Laura – Sacco Antonio - Adozione**

L'anno duemiladieci il giorno 23 del mese di MARZO, alle ore 12.30 con la continuazione, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza **Marino Pasquale**, nella sua qualità di Sindaco.

		Presenti	Assenti
1	TARALLO LORENZO GERARDO	Vice Sindaco	S ₁
2	CIUCCIO ROBERTO	Assessore	S ₁
3	DI LUCIA VINCENZO	Assessore	S ₁
4	GUGLIELMOTTI EUGENIO	Assessore	S ₁
5	NACARLO SALVATORE	Assessore	S ₁
6	IANNELLI ANTONIO	Assessore	S ₁

Assiste il Segretario Generale Dott. **Andrea D'Amore**, incaricato della redazione del verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

La Giunta Comunale, con votazione unanime.

PREMESSO:

- Che il vigente Prg, approvato con decreto del Presidente della giunta Provinciale pubblicato sul Burc n. 2 del 13 gennaio 1992 si attua sia per intervento diretto che per intervento urbanistico preventivo;
- Che in data 19 aprile 2004 prot. n. 12578 e successive integrazioni, è stato prodotto dal sig. Sacco Antonio, un Piano di Lottizzazione, redatto dal tecnico ing. Giovanni Sacco, interessante un'area ricadente in zona omogenea "Gs Attrezzature private di uso pubblico" alla via (angolo) Poseidonia e Pagliaio della Madonna loc. Laura, individuata nella tavola n. 3.6 del vigente Prg, riportata in catasto al foglio di mappa n. 10, particelle nn. 79 e 736. L'area si trova ubicata a poca distanza dal centro abitato di Laura. Il progetto del Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:
 - a) Progetto architettonico comprendente:
 - o relazione tecnica urbanistica del piano di lottizzazione;
 - o relazione tecnica urbanistica e delle caratteristiche funzionali e prestazionali della casa albergo;
 - o relazione paesaggistica;
 - o documentazione fotografica;
 - o documentazione fotografica integrativa;
 - o planimetrie di inquadramento territoriale;
 - o planimetrie dell'area di intervento;
 - o impianti di scarico delle acque bianche e nere e impianto di illuminazione esterna;
 - o pianta piano interrato, terra con sistemazione esterna, particolare recinzione e pavimentazione esterna, sezione A-A;
 - o pianta piano primo (+2,85), secondo (+5,85) e terzo (+8,85), sezione B-B, prospetto sud-ovest;
 - o valutazione ambientale strategica;
 - o schema di convenzione.
 - b) Progetto prevenzione incendi comprendente:
 - o relazione tecnica;
 - o planimetrie di inquadramento territoriale;
 - o planimetrie dell'area di intervento;
 - o pianta piano interrato, terra con sistemazione esterna, particolare recinzione e pavimentazione esterna, sezione A-A;
 - o pianta piano primo (+2,85), secondo (+5,85) e terzo (+8,85), sezione B-B, prospetto sud-ovest.
 - c) Studio geologico comprendente:
 - o indagine geologica;
 - o stratigrafia dei terreni fino alla profondità di 30,00 metri;
 - o integrazione indagine geologica;
 - o carte tematiche;
 - o relazione sulla stabilità dell'area;
 - d) Documentazione sul Regolamento Acustico comprendente:
 - o verifica della sussistenza dei requisiti acustici passivi degli edifici;
 - o verifica previsionale impatto acustico -relazione tecnica.

CONSIDERATO

- Che l'adozione del Piano di lottizzazione in argomento non costituisce variante al vigente Prg;
- Che in data 19 marzo 2010 prot. n. 12352 è stato acquisito il parere favorevole da parte del Responsabile del Procedimento che qui si riporta: " Si esprime parere favorevole al prosieguo dell'iter amministrativo";

- Che il Piano di lottizzazione ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004 e pertanto è stato richiesto il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata che, nella seduta del 25 settembre 2007 con verbale n. 6, ha espresso il seguente parere: "Favorevole"
- Che secondo quanto disposto dall'art. 159 del DLgs 42/2004, a seguito del parere della CECI è stato emanato il decreto n. 157/2007 inviato alla Soprintendenza BAAAS ai fini dell'esercizio del diritto di annullamento;
- Che in data 27 agosto 2008 con nota prot. n. 23301 la competente Soprintendenza ha comunicato che non sussistono motivazioni per procedere all'annullamento del progetto del Piano di Lottizzazione;
- Che La zona di intervento è classificata sismica "a bassa sismicità" S=6 con Decreto Ministeriale 3 giugno 1981 e successiva Delibera di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7 novembre 2002 e pertanto è stato richiesto il preventivo nulla osta del Genio Civile a termini dell'art. 15 della legge regionale 9/83 che si è espresso favorevolmente con provvedimento GC/766 trasmesso dalla regione Campania in data 24 settembre 2008;
- Che è stato acquisito, ai sensi della legge regionale 13/85 con prot. n. 209/08/UOPC del 25 marzo 2008, il parere igienico sanitario favorevole dell'ASL SA/3;
- Che il Piano di lottizzazione non ricade all'interno di aree di competenza né della Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele né dell'Autorità di Bacino Regionale Sinistra Sele giuste note del 30.11.2005 prot. n. 1818 e del 27.12.2007 prot. n. 4187;
- Che in data 17.11.2004 prot. n. 38058 è stato acquisito il nulla-osta dell'Ufficio Lavori Pubblici;
- Che è stato acquisito il parere favorevole del tecnico competente in acustica;
- Che in data 31 marzo 2008 prot. n. 1534 è stato acquisito, con prescrizioni, il parere dei Vigili del Fuoco;
- Che in data 18 dicembre 2009 prot. 2009.1096363 la Regione Campania ha trasmesso il Decreto Dirigenziale n. 925 del 11.12.2009 avente ad oggetto: Valutazione Ambientale Strategica – Parere del Comitato Tecnico per l'Ambiente relativo al P.U.A. dove si decreta di escludere dalla procedura V.A.S. il Piano di Lottizzazione.
- Che l'adozione del Piano di lottizzazione in oggetto si rende necessario per l'ordinato sviluppo del territorio previsto dal Piano regolatore generale vigente e ricorrendo inoltre motivi di pubblico interesse per l'attuazione del piano de quo in quanto saranno realizzate da parte del privato le urbanizzazioni necessarie;

RITENUTO:

- Che l'Adozione del Piano di lottizzazione in oggetto si rende necessario per l'ordinato sviluppo del territorio previsto dal Piano regolatore generale vigente e ricorrendo inoltre motivi di pubblico interesse per l'attuazione del piano de quo in quanto saranno realizzate da parte del privato le urbanizzazioni necessarie

LA GIUNTA COMUNALE

- UDITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- VISTO il Piano di lottizzazione redatto in data 19 aprile 2004 prot. n. 12578 e successive integrazioni;
- VISTO il vigente Prg approvato con decreto del Presidente della Giunta Provinciale pubblicato sul Burc n. 2 del 13 gennaio 1992;
- VISTA la legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- VISTA la legge regionale n. 14 del 20 marzo 1982;
- VISTA la legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, art. 27 comma 2, 3;
- VISTO il parere favorevole del Responsabile del Settore III;
- VISTA la proposta deliberativa come innanzi formulata;
- RITENUTA la stessa meritevole di approvazione;



Comune di Capaccio

(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione del territorio – Edilizia Privata – Patrimonio – Demanio –

Commercio – Artigianato - Industria

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA) Tel. 0828.81.21.11

Email: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot 12358

Capaccio, 19 MAR. 2010

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSA:

- Il vigente Prg, approvato con decreto del Presidente della giunta Provinciale pubblicato sul Burc n. 2 del 13 gennaio 1992, si attua sia per intervento diretto che per intervento urbanistico preventivo;
- In data 19 aprile 2004 prot. n. 12578 e successive integrazioni, è stato prodotto dal sig. Sacco Antonio, un Piano di Lottizzazione, redatto dal tecnico ing. Giovanni Sacco, interessante un'area ricadente in zona omogenea "G5 Attrezzature private di uso pubblico" alla via (angolo) Poseidonia e Pagliaio della Madonna loc. Laura, individuata nella tavola n. 3.6 del vigente Prg, riportata in catasto al foglio di mappa n. 10, particelle nn. 79 e 736. L'area si trova ubicata a poca distanza dal centro abitato di Laura;
- L'art. 12 delle Norme di Attuazione del vigente Prg stabilisce che l'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene, tra le altre cose, previa la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale. La convenzione riguarda i modi e i tempi di attuazione, e comporta inoltre l'assunzione obbligatoria, da parte dei privati proprietari dei relativi oneri. In particolare deve essere oggetto della convenzione: a) l'esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al comune delle medesime con le loro aree di pertinenza; b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalle norme di zona oppure, dove ammessi, gli oneri sostitutivi come definiti da apposita delibera consiliare; c) le modalità ed i tempi per l'esecuzione a cura e spese della proprietà degli allacciamenti e delle opere per l'urbanizzazione secondaria oppure, ove ammessi, gli oneri sostitutivi;.....e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;.....;
- Il presente piano di lottizzazione riguarda un'area ricadente in zona omogenea "G5 Attrezzature private di uso pubblico" ad eccezione di una piccola parte ricadente in "Area destinata a sede stradale". La superficie complessiva di proprietà, costituita dalle particelle n. 79 e n. 736 è pari a mq 1657 di cui 1607 in zona "G5" e mq 50 in "sede stradale". Il piano è finalizzato alla realizzazione di un'attrezzatura privata di uso pubblico, e precisamente di una "Casa Albergo" ai sensi della D.G.R.C. n. 711 del 14.05.2004 e della D.G.R.C. n. 941 del 14.07.2006 e compatibile con le destinazioni ammesse per la zona G5 del vigente Prg. Si prevede un unico lotto di edificazione e la realizzazione di un unico edificio costituito da: Piano interrato destinato a garage e locali di deposito; Piano terra destinato ad area generale e di supporto, area socializzazione ed area di valutazione e terapie; Piano primo e secondo destinato ad area residenziale; Piano terzo destinato ad area di valutazione e terapie.

ELENCO ELABORATI

- Il progetto del Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:
- a) Progetto architettonico comprendente:
 - relazione tecnica urbanistica del piano di lottizzazione;
 - relazione tecnica urbanistica e delle caratteristiche funzionali e prestazionali della casa albergo;
 - relazione paesaggistica;
 - documentazione fotografica;
 - documentazione fotografica integrativa;
 - planimetrie di inquadramento territoriale;
 - planimetrie dell'area di intervento;
 - impianti di scarico delle acque bianche e nere e impianto di illuminazione esterna;
 - pianta piano interrato, terra con sistemazione esterna, particolare recinzione e pavimentazione esterna, sezione A-A;
 - pianta piano primo (+2,85), secondo (+5,85) e terzo (+8,85), sezione B-B, prospetto sud-ovest;
 - valutazione ambientale strategica;
 - schema di convenzione.
- b) Progetto prevenzione incendi comprendente:
 - relazione tecnica;
 - planimetrie di inquadramento territoriale;
 - planimetrie dell'area di intervento;
 - pianta piano interrato, terra con sistemazione esterna, particolare recinzione e pavimentazione esterna, sezione A-A;
 - pianta piano primo (+2,85), secondo (+5,85) e terzo (+8,85), sezione B-B, prospetto sud-ovest.
- c) Studio geologico comprendente:
 - indagine geologica;
 - stratigrafia dei terreni fino alla profondità di 30,00 metri;
 - integrazione indagine geologica;
 - carte tematiche;
 - relazione sulla stabilità dell'area;
- d) Documentazione sul Regolamento Acustico comprendente:
 - verifica della sussistenza dei requisiti acustici passivi degli edifici;
 - verifica previsionale impatto acustico –relazione tecnica.

ELENCO VINCOLI

- Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e del. di G.R. 7.11.2002, n. 5447);
- Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 30.04.1982, n. 285 e s.m.i.);
- Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”);

PARERI E/O NULLA OSTA

- L'adozione del Piano di lottizzazione in argomento non costituisce variante al vigente Prg;
- In data 19 marzo 2010 Prot.n. 12352 è stato acquisito il parere favorevole da parte del Responsabile del Procedimento che qui si riporta: “ Si esprime parere favorevole al prosieguo dell'iter amministrativo”;
- Il Piano di lottizzazione ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004 e pertanto è stato richiesto il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata che, nella seduta del 25 settembre 2007 con verbale n. 6, ha espresso il seguente parere: “Favorevole”

- Secondo quanto disposto dall'art. 159 del DLgs 42/2004, a seguito del parere della CECI è stato emanato il decreto n. 157/2007 inviato alla Soprintendenza BAAAS ai fini dell'esercizio del diritto di annullamento;
- In data 27 agosto 2008 con nota prot. n. 23301 la competente Soprintendenza ha comunicato che non sussistono motivazioni per procedere all'annullamento del progetto del Piano di Lottizzazione;
- La zona di intervento è classificata sismica "a bassa sismicità" S=6 con Decreto Ministeriale 3 giugno 1981 e successiva Delibera di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7 novembre 2002 e pertanto è stato richiesto il preventivo nulla osta del Genio Civile a termini dell'art. 15 della legge regionale 9/83 che si è espresso favorevolmente con provvedimento GC/766 trasmesso dalla regione Campania in data 24 settembre 2008;
- E' stato acquisito, ai sensi della legge regionale 13/85 con prot. n. 209/08/UOPC del 25 marzo 2008, il parere igienico sanitario favorevole dell'ASL SA/3;
- Il Piano di lottizzazione non ricade all'interno di aree di competenza né della Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele né dell'Autorità di Bacino Regionale Sinistra Sele giuste note del 30.11.2005 prot. n. 1818 e del 27.12.2007 prot. n. 4187;
- In data 17.11.2004 prot. n. 38058 è stato acquisito il nulla-osta dell'Ufficio Lavori Pubblici;
- E' stato acquisito il parere favorevole del tecnico competente in acustica;
- In data 31 marzo 2008 prot. n. 1534 è stato acquisito, con prescrizioni, il parere dei Vigili del Fuoco;
- In data 18 dicembre 2009 prot. 2009.1096363 la Regione Campania ha trasmesso il Decreto Dirigenziale n. 925 del 11.12.2009 avente ad oggetto: Valutazione Ambientale Strategica – Parere del Comitato Tecnico per l'Ambiente relativo al P.U.A. dove si decreta di escludere dalla procedura V.A.S. il Piano di Lottizzazione.
- L'adozione del Piano di lottizzazione in oggetto si rende necessario per l'ordinato sviluppo del territorio previsto dal Piano regolatore generale vigente e ricorrendo inoltre motivi di pubblico interesse per l'attuazione del piano de quo in quanto saranno realizzate da parte del privato le urbanizzazioni necessarie;

NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLE ZONE "G" DEL VIGENTE PRG

Modalità di intervento

In queste zone il PRG si attua mediante piano urbanistico preventivo nella forma di piano particolareggiato di iniziativa privata nel caso G5

Destinazione ammesse

G5. Attrezzature private di uso pubblico

- attrezzature sportive;
- attrezzature assistenziali;
- cinematografi;
- palestre;
- ambienti di ricreazione e ristoro.

Indici, parametri e prescrizioni particolari

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 di cinematografi e di altre destinazioni che comportano quote rilevanti di edificazione. In quest'ultimo caso si richiede obbligatoriamente una disponibilità di spazi di parcheggio di uso pubblico, pari a mq 5/mc 100.

Richiamo della categoria "G2". Per quanto attiene alla categoria G2, valgono le modalità di edificazione della zona di completamento a media densità (B2);

Richiamo della categoria "B2"

- (Sf) = quella esistente e mq 600 nel caso di nuovo frazionamento;
- (Sc/Sf) = quello già esistente e $\frac{1}{4}$ per le nuove costruzioni con esclusione delle ricostruzioni;
- (If) = mc 2/mq;
- (H) = mt 14,00;
- (Dc) = mt 5,00;
- (De) = mt 10,00
- (Ds) = mt 5,00

Oltre a reperire lo spazio a parcheggio di uso pubblico pari a mq 5/mc 100 l'insediamento deve essere dotato dei seguenti spazi:

- 10 mq/100 mc di spazi di parcheggio e di manovra ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 765/67 e s.m.i.;
- 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 di cui almeno la metà destinata a parcheggio e l'altra a verde.

Parametri edilizi nel presente Piano di Lottizzazione

- (Sf) = mq 1600;
- (Sc/Sf) = 0,25 mq/mq;
- (If) = mc 2/mq;
- (H) < mt 14,00;
- (Dc) = mt 5,00;
- (De) = mt 10,00
- (Ds) = mt 5,00

Opere di Urbanizzazione

- Viabilità Pubblica: L'area è servita dall'esistente viabilità costituita da via Pagliaio della Madonna e via Poseidonia;
- Viabilità privata e di uso pubblico: L'ingresso carrabile al lotto è previsto da via Pagliaio della Madonna mediante un accesso a raso e da via Poseidonia mediante una rampa che conduce al garage del piano interrato dell'edificio;
- Parcheggio privato: L'area destinata a parcheggio privato è dimensionata sommando la superficie minima ai sensi del DM 1444/68 pari a mq 40 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento alla superficie minima prevista dalle Nta del vigente Prg pari a 10 mq/ 100 mc;

Viste la relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento;

Vista la legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.;

Vista la legge regionale n. 14/82;

Vista la legge regionale n. 16/2004 art. 27 comma 2 e 3;

Visto il Prg e le pertinenti norme di attuazione;

Considerato che nel Piano di Lottizzazione sono rispettati i parametri e le prescrizioni stabilite dal vigente Prg si esprime parere favorevole.



**Il Responsabile del Settore
Dott. Ing. Carmine GRECO**

DELIBERA

1. **Adottare** con il presente atto il Piano di lottizzazione presentato in data 19 aprile 2004 prot. n. 12578; composto dai seguenti elaborati:
Progetto architettonico comprendente:
 - a) Progetto architettonico comprendente:
 - relazione tecnica urbanistica del piano di lottizzazione;
 - relazione tecnica urbanistica e delle caratteristiche funzionali e prestazionali della casa albergo;
 - relazione paesaggistica;
 - documentazione fotografica;
 - documentazione fotografica integrativa;
 - planimetrie di inquadramento territoriale;
 - planimetrie dell'area di intervento;
 - impianti di scarico delle acque bianche e nere e impianto di illuminazione esterna;
 - pianta piano interrato, terra con sistemazione esterna, particolare recinzione e pavimentazione esterna, sezione A-A;
 - pianta piano primo (+2,85), secondo (+5,85) e terzo (+8,85), sezione B-B, prospetto sud-ovest;
 - valutazione ambientale strategica;
 - schema di convenzione.
 - b) Progetto prevenzione incendi comprendente:
 - relazione tecnica;
 - planimetrie di inquadramento territoriale;
 - planimetrie dell'area di intervento;
 - pianta piano interrato, terra con sistemazione esterna, particolare recinzione e pavimentazione esterna, sezione A-A;
 - pianta piano primo (+2,85), secondo (+5,85) e terzo (+8,85), sezione B-B, prospetto sud-ovest.
 - c) Studio geologico comprendente:
 - indagine geologica;
 - stratigrafia dei terreni fino alla profondità di 30,00 metri;
 - integrazione indagine geologica;
 - carte tematiche;
 - relazione sulla stabilità dell'area;
 - d) Documentazione sul Regolamento Acustico comprendente:
 - verifica della sussistenza dei requisiti acustici passivi degli edifici;
 - verifica previsionale impatto acustico - relazione tecnica.
2. Determinare la convenzione da stipulare con i soggetti attuatori, secondo lo schema di convenzione tipo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 10 dicembre 2001;
3. Dare mandato al Responsabile del Settore III per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto.

La presente viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

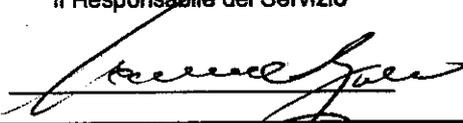
Pareri sulla proposta di deliberazione (art. 49, c. 1, del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267)

PER LA REGOLARITA' TECNICA

UFFICIO: UTC
Il Responsabile del Servizio

Si esprime parere FAVOREVOLE

Capaccio (SA) 23.03.2010



PER LA REGOLARITA' CONTABILE:

UFFICIO DI RAGIONERIA

Si esprime parere _____

Il Responsabile del Servizio

Capaccio (SA) _____

PER IL PROFILO DI LEGITTIMITA'

Si esprime parere _____

Il Segretario Generale

Capaccio (SA) _____

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Segretario Generale



Il Sindaco

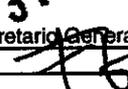


Della suesesa deliberazione venne iniziata la pubblicazione il giorno _____ e per quindici giorni consecutivi.

Data _____

Il Segretario Generale

23 MAR. 2010



Il sottoscritto Segretario attesta:- che la presente deliberazione è stata pubblicata :

dal _____

al _____

che nessuna richiesta di controllo è pervenuta.

Data _____

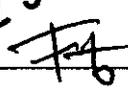
Il Segretario Generale

Trasmessa ai Capigruppo Consillari

con nota del _____

Il Segretario Generale

23 MAR. 2010



La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Dopo trascorsi i dieci giorni dalla pubblicazione e senza richiesta di controllo.

Data _____

Il Segretario Generale

23 MAR. 2010

