



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 390 DEL 17/12/2012

Oggetto: Istanza Consorzio Urbanistico "Silarus" Piano Urbanistico Attuativo. Provvedimenti.

L'anno duemiladodici il giorno diciassette del mese di dicembre, 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 **Voza Italo**, nella sua qualità di **Sindaco**.

		Presenti	Assenti
1	Ragni Nicola Vice Sindaco		SI
2	Barretta Rossana Assessore	SI	
3	Di Lucia Vincenzo Assessore	SI	
4	Palumbo Maria Rosaria Assessore	SI	
5	Voza Eustachio Assessore	SI	

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.

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

PER LA REGOLARITA' TECNICA

UFFICIO **AREA V**

Si esprime parere **FAVOREVOLE**

Capaccio (SA) **A71122012**

[Signature]
Il Responsabile del Servizio
Il Responsabile dell'Arca V
Ing. **Vincenzo CRISCUOLO**

PER LA REGOLARITA' CONTABILE:

UFFICIO

Si esprime parere

Capaccio (SA)

Il Responsabile del Servizio

PER IL PROFILO DI LEGITTIMITA'

Si esprime parere _____

Capaccio (SA)

Il Segretario Generale

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

Il Sindaco
ITALO VOZA

Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 32, L. 69/2009, è stata pubblicata sul sito WEB il giorno _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

18 DIC. 2012

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

Il sottoscritto Segretario attesta:- che la presente deliberazione è stata pubblicata :
dal _____
al _____
che nessuna richiesta di controllo è pervenuta.
Data _____

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari

con nota del **18 DIC. 2012**

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
 Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.
 Dopo trascorsi i dieci giorni dalla pubblicazione e senza richiesta di controllo.
Data **18 DIC. 2012**

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

La Giunta Comunale,

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 16 febbraio 2007 prot. n. 6875 e successive integrazioni, è stato prodotto dal sig. Meola Vincenzo in qualità di Presidente del Consorzio Urbanistico "Silarus", un Piano Urbanistico Attuativo, redatto dal tecnico ing. Giuliano Cicalese, interessante un'area ricadente in zona omogenea "D3 Alberghiere" alla via Litoranea Foce Sele località Varolato, individuata nella tavola n. 3.2 del vigente Prg, riportata in catasto al foglio di mappa n. 8, particelle nn. 146, 143 (parte), 165, 167, 168 e 104 (parte). L'area si trova ubicata a poca distanza dal centro abitato di Laura. Il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è composto dai seguenti elaborati:
- **Progetto Architettonico comprendente:**
 - Atto Costitutivo Consorzio di Urbanizzazione;
 - Relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto;
 - Indicazione limiti di proprietà e relative superfici;
 - Elenco catastale e delle proprietà;
 - Planimetria dello stato di fatto;
 - Planimetrie relative ai manufatti edilizi significativi;
 - Documentazione fotografica;
 - Relazione Tecnico sanitaria;
 - Relazione tecnica illustrativa dello stato di progetto, relazione illustrativa dei materiali;
 - Stralcio aereofotogrammetrico, Stralcio catastale, Stralcio P. R. G.;
 - Planimetria generale;
 - Unità tipologiche Fabbricati A – B – C – D – E;
 - Unità tipologiche Fabbricato Residenza;
 - Unità tipologiche Servizi Fabbricato Chiesa;
 - Unità tipologiche Servizi Impianti Sportivi;
 - Unità tipologiche Servizi d'uso Comune;
 - Profili di progetto;
 - Planimetria Generale con distanze dai confini, distanze dai fabbricati interni e limitrofi, distanze dalle strade, area a verde pubblico, area a parcheggio pubblico, verifica parcheggi N.T.A. P.R.G.;
 - Planimetria ubicazione cabina Enel;
 - Cabina Enel – piante, prospetti sezioni;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Schema di convenzione;
 - Studio di compatibilità idraulica;
 - Verifica volume zona R3;
 - Integrazione studio di compatibilità idraulica;
 - Profili di progetto con prescrizioni;
 - Sezione longitudinale e trasversale degli accessi;
 - Progetto delle opere di urbanizzazione di proprietà pubblica;

- Elenco catastale e delle proprietà;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Planimetrie relative ai manufatti edilizi significativi;
- Documentazione fotografica;
- Relazione Tecnico sanitaria;
- Relazione tecnica illustrativa dello stato di progetto, relazione illustrativa dei materiali;
- Stralcio aereofotogrammetrico, Stralcio catastale, Stralcio P. R. G.;
- Planimetria generale;
- Unità tipologiche Fabbricati A – B – C – D – E;
- Unità tipologiche Fabbricato Residenza;
- Unità tipologiche Servizi Fabbricato Chiesa;
- Unità tipologiche Servizi Impianti Sportivi;
- Unità tipologiche Servizi d'uso Comune;
- Profili di progetto;
- Planimetria Generale con distanze dai confini, distanze dai fabbricati interni e limitrofi, distanze dalle strade, area a verde pubblico, area a parcheggio pubblico, verifica parcheggi N.T.A. P.R.G.;
- Planimetria ubicazione cabina Enel;
- Cabina Enel – piante, prospetti sezioni;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Studio di compatibilità idraulica;
- Verifica volume zona R3;
- Integrazione studio di compatibilità idraulica;
- Profili di progetto con prescrizioni;
- Sezione longitudinale e trasversale degli accessi;
- Progetto delle opere di urbanizzazione di proprietà pubblica;
- Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- Relazione Paesaggistica;
- **Progetto Opere di Urbanizzazioni comprendente:**
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Documentazione fotografica;
 - Computo metrico estimativo;
 - Elenco prezzi ed analisi nuovi prezzi;
 - Incidenza sicurezza;
 - Incidenza manodopera;
 - Cronoprogramma;
 - Quadro economico;
 - Inquadramento;
 - Stato di fatto: planimetria 1:100- sezioni 1:100;
 - Stato di progetto: planimetria 1:100- sezioni 1:100 –particolari 1:50;
 - Stato di Progetto: planimetria acque bianche 1:100;
 - Stato di Progetto: planimetria illuminazione 1.100 –particolare palo 1:25;

- Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- Relazione Paesaggistica;
- **Progetto Opere di Urbanizzazioni comprendente:**
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Documentazione fotografica;
 - Computo metrico estimativo;
 - Elenco prezzi ed analisi nuovi prezzi;
 - Incidenza sicurezza;
 - Incidenza manodopera;
 - Cronoprogramma;
 - Quadro economico;
 - Inquadramento;
 - Stato di fatto: planimetria 1:100- sezioni 1:100;
 - Stato di progetto: planimetria 1:100- sezioni 1:100 –particolari 1:50;
 - Stato di Progetto: planimetria acque bianche 1:100;
 - Stato di Progetto: planimetria illuminazione 1.100 –particolare palo 1:25;

CONSIDERATO

- Che l'adozione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in argomento non costituisce variante al vigente Prg;
 - Che in data 17 dicembre è stato acquisito il parere favorevole da parte del Responsabile del Procedimento che qui si riporta: "Si esprime parere favorevole con prescrizioni al prosieguo dell'iter amministrativo";
 - Che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) 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 20 dicembre 2007 con verbale n. 3 ha espresso il parere "favorevole con prescrizioni"
- Che secondo quanto disposto dall'art. 159 del DLgs 42/2004, a seguito del parere della CECI è stato emesso il Decreto n. 220 del 27 dicembre 2007 inviato alla Soprintendenza BAAAS ai fini dell'esercizio del diritto di annullamento;
- Che in data 28 aprile 2008 con nota prot. n. 12732 la competente Soprintendenza ha comunicato che non sussistono motivazioni per procedere all'annullamento del progetto del Piano Urbanistico Attuativo esprimendo il proprio parere "favorevole con prescrizioni";
- 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 ss.mm.ii., pertanto è stato richiesto il preventivo nulla osta del Genio Civile a termini dell'art. 15 della legge regionale 9/83 che ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni con provvedimento GC/869 trasmesso dalla regione Campania in data 09 aprile 2009 prot. n. 2009.0315240;
- Che è stato acquisito, ai sensi della legge regionale 13/85 con prot. n. 886/08/UOPC del 28 ottobre 2008, il parere igienico sanitario favorevole dell'ASL SA/3;
- Che il Piano Urbanistico attuativo ricade all'interno dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (già Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele) pertanto è stato richiesto il parere di competenza che in data 08 novembre 2011 prot. n. A.B.I.F.Sele 1550-2011 è stato acquisito "favorevole con prescrizioni";
- Che in data 29 Ottobre 2012 prot. n. 38070 è stato acquisito il parere "favorevole con prescrizioni" dell'Area VI: coordinamento VI area –LL.PP. –Manutenzione- Servizi idrici- Ecologia- Sanità – Espropri –Cimitero –Servizi Tecnologici in merito al progetto delle opere di urbanizzazione;

- Che in data 03 aprile 2012 prot. n. 11733 è stato acquisito il decreto, con prescrizioni, di non assoggettabilità V.A.S. da parte del Settore IV (ora Area VI);
- Che il Consorzio di Bonifica di Paestum, con Deliberazione della Deputazione Amministrativa, in data 19 luglio 2007 prot. n. 270; 02 marzo 2009 prot. n. 74 e 15 novembre 2012 prot. n. 543 rispettivamente a deliberato, con prescrizioni: 1) la rimozione e sdemanializzazione canalette; 2) il parere di competenza sul piano urbanistico attuativo; 3) il parere per lo smaltimento delle acque piovane;
- Che in data 24 ottobre 2012 concessione n. 30790 è stata rilasciata l'autorizzazione, con prescrizioni, da parte della Provincia di Salerno –Settore Innovazione tecnologica e Informatizzazione Servizio Gestione del Demanio Stradale – per la realizzazione degli accessi carrabili;

RITENUTO:

- Che l'Adozione del Piano Urbanistico Attuativo 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

- VISTO il Piano Urbanistico Attuativo redatto in data 16 febbraio 2007 prot. n. 6875 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 ss.mm.ii.;
 - VISTA la legge regionale n. 14 del 20 marzo 1982 e ss.mm.ii.;
 - VISTA la legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 e ss.mm.ii.;
 - VISTO l'art. 10 del regolamento di attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania del 4 agosto 2011 n. 5;
 - VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'Area V-Gestione del Territorio- Edilizia per il Cittadino;
 - VISTA la Relazione Istruttoria del 17/12/2012 allegata ;
 - VISTO il Dlvo n. 267 del 18/08/2000 ;
 - VISTO il parere di regolarità tecnica ex art. 49 Dlvo n. 267 del 18/08/2000;
 - RITENUTA la stessa meritevole di approvazione;
- ad unanimità dei presenti

DELIBERA

- la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e qui si intende per integralmente trascritta e riportata :
- di adottare , come adotta , con il presente atto il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) presentato in data 16 febbraio 2007 prot. n. 6875 e successive integrazioni, composto dai seguenti elaborati:
- **Progetto Architettonico comprendente:**
 - Atto Costitutivo Consorzio di Urbanizzazione;
 - Relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto;
 - Indicazione limiti di proprietà e relative superfici;

1. di 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, salvo eventuali modifiche e/o integrazioni che il Responsabile dell'Area e/o del Procedimento ritenesse opportuno e necessario e che comunque si allega al presente atto;
2. di dare mandato al Responsabile dell'Area V -Gestione del Territorio -Edilizia per il Cittadino- per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto.

Con separata votazione dichiara la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.





Comune di Capaccio

(Provincia di Salerno)

Area V - Gestione del Territorio – Edilizia per il Cittadino
Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA) Tel. 0828.81.21.11

Prot 44893

Capaccio, 17.12.2012

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;
- Che in data 16 febbraio 2007 prot. n. 6875 e successive integrazioni, è stato prodotto dal sig. Meola Vincenzo in qualità di Presidente del Consorzio Urbanistico “Silarus”, un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), redatto dal tecnico ing. Giuliano Cicalese, interessante un’area ricadente in zona omogenea “D3 Alberghiere” alla via Litoranea Foce Sele, individuata nella tavola n. 3.2 del vigente Prg, riportata in catasto al foglio di mappa n. 8, particelle nn. 146, 143 (parte), 165, 167, 168 e 104 (parte). 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 (ora P.U.A.) 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 Urbanistico Attuativo riguarda un’area ricadente in zona omogenea “D3 Alberghiere”. Dalla relazione tecnica allegata si legge: “[...] La superficie complessiva catastale, costituita dalle particelle n. 146, 143 (parte), 165, 167, 168, 104 (parte) del foglio di mappa n. 8 è pari a mq 20.165 tutte ricadenti nella zona omogenea “D3 Alberghiere”. Il piano è finalizzato alla realizzazione di un “residence”, attrezzato su area recintata per la residenza stagionale in unità abitative proprie, stabili e non rimovibili, secondo quanto previsto dal vigente Prg. Si prevede la realizzazione di un “residence” composto da nove corpi di fabbrica, di cui sei con destinazione d’uso residenza e tre con destinazione d’uso a servizi. Dei sei corpi di fabbrica destinati a residenza, una già è esistente e viene recuperata architettonicamente, è composta da cucina, soggiorno, sette camere da letto, cinque bagni e salone-soggiorno. Gli ulteriori cinque corpi di fabbrica, denominati rispettivamente A-B-C-D-E, comprendenti ognuno 8 alloggi indipendenti sia come accesso che come pertinenza, sono composti da un piano terra adibito ad ingresso, soggiorno e cucina e da un piano primo composto da due camere da letto e bagno [...]. Dei tre locali destinati a servizi di uso comune aventi superfici non inferiore al 25% della superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno previsti per gli

alloggi sono costituiti da: 1) Locale già esistente adibito a Chiesa; 2) Locale di progetto adibito a spogliatoio e servizi igienici a servizio della piscina e del tennis; 3) Locale di progetto adibito a cucina, ristorante, bar al piano terra e sala ricevimento al piano primo [.....]”

ELENCO ELABORATI

- Il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è composto dai seguenti elaborati:

- Progetto Architettonico comprendente:

- Atto Costitutivo Consorzio di Urbanizzazione;
- Relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto;
- Indicazione limiti di proprietà e relative superfici;
- Elenco catastale e delle proprietà;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Planimetrie relative ai manufatti edilizi significativi;
- Documentazione fotografica;
- Relazione Tecnico sanitaria;
- Relazione tecnica illustrativa dello stato di progetto, relazione illustrativa dei materiali;
- Stralcio aereofotogrammetrico, Stralcio catastale, Stralcio P. R. G.;
- Planimetria generale;
- Unità tipologiche Fabbricati A – B – C – D – E;
- Unità tipologiche Fabbricato Residenza;
- Unità tipologiche Servizi Fabbricato Chiesa;
- Unità tipologiche Servizi Impianti Sportivi;
- Unità tipologiche Servizi d’uso Comune;
- Profili di progetto;
- Planimetria Generale con distanze dai confini, distanze dai fabbricati interni e limitrofi, distanze dalle strade, area a verde pubblico, area a parcheggio pubblico, verifica parcheggi N.T.A. P.R.G.;
- Planimetria ubicazione cabina Enel;
- Cabina Enel – piante, prospetti sezioni;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Studio di compatibilità idraulica;
- Verifica volume zona R3;
- Integrazione studio di compatibilità idraulica;
- Profili di progetto con prescrizioni;
- Sezione longitudinale e trasversale degli accessi;
- Progetto delle opere di urbanizzazione di proprietà pubblica;
- Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- Relazione Paesaggistica;

- Progetto Opere di Urbanizzazioni comprendente:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Elenco prezzi ed analisi nuovi prezzi;
- Incidenza sicurezza;
- Incidenza manodopera;
- Cronoprogramma;
- Quadro economico;

- Inquadramento;
- Stato di fatto: planimetria 1:100- sezioni 1:100;
- Stato di progetto: planimetria 1:100- sezioni 1:100 –particolari 1:50;
- Stato di Progetto: planimetria acque bianche 1:100;
- Stato di Progetto: planimetria illuminazione 1.100 –particolare palo 1:25;

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” e ss.mm.ii.);
- Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (già Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele);
- Tutela dei corpi idrici (art. 96 lettera f del R.D. del 25.7.1904, n. 523 e art. 41 del D.Lgs del 11.5.1999, n. 152 e ss.mm.ii.);

PARERI E/O NULLA OSTA

- L'adozione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in argomento non costituisce variante al vigente Prg;
- Che in data 17 dicembre 2012 prot. 44881 è stato acquisito il parere favorevole da parte del Responsabile del Procedimento che qui si riporta: “Si esprime parere “favorevole con prescrizioni” al prosieguo dell’iter amministrativo”;
- Che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) 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 20 dicembre 2007 con verbale n. 3 ha espresso il parere “favorevole con prescrizioni”
- Che secondo quanto disposto dall’art. 159 del DLgs 42/2004, a seguito del parere della CECI è stato emesso il Decreto n. 220 del 27 dicembre 2007 inviato alla Soprintendenza BAAAS ai fini dell’esercizio del diritto di annullamento;
- Che in data 28 aprile 2008 con nota prot. n. 12732 la competente Soprintendenza ha comunicato che non sussistono motivazioni per procedere all’annullamento del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) esprimendo il proprio parere “favorevole con prescrizioni”;
- 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 ss.mm.ii., pertanto è stato richiesto il preventivo nulla osta del Genio Civile a termini dell’art. 15 della legge regionale 9/83 che ha espresso il proprio parere “favorevole con prescrizioni” con provvedimento GC/869 trasmesso dalla regione Campania in data 09 aprile 2009 prot. n. 2009.0315240;
- Che è stato acquisito, ai sensi della legge regionale 13/85 con prot. n. 886/08/UOPC del 28 ottobre 2008, il parere igienico sanitario favorevole dell’ASL SA/3;
- Che il Piano Urbanistico attuativo (P.U.A.) ricade all’interno dell’area sottoposta al vincolo dell’Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (già Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele) pertanto è stato richiesto il parere di competenza che in data 08 novembre 2011 prot. n. A.B.I.F.Sele 1550-2011 è stato acquisito “favorevole con prescrizioni”;
- Che in data 29 Ottobre 2012 prot. n. 38070 è stato acquisito il parere “favorevole con prescrizioni” dell’Area VI: coordinamento VI area –LL.PP. –Manutenzione- Servizi idrici- Ecologia- Sanità – Espropri –Cimitero –Servizi Tecnologici in merito al progetto delle opere di urbanizzazione;
- Che in data 03 aprile 2012 prot. n. 11733 è stato acquisito il decreto, con prescrizioni, di non assoggettabilità V.A.S. da parte del Settore IV (ora Area VI);

- Che il Consorzio di Bonifica di Paestum, con Deliberazione della Deputazione Amministrativa, in data 19 luglio 2007 prot. n. 270; 02 marzo 2009 prot. n. 74 e 15 novembre 2012 prot. n. 543 rispettivamente a deliberato, con prescrizioni: 1) la rimozione e sdemanializzazione canalette; 2) il parere di competenza sul piano urbanistico attuativo; 3) il parere per lo smaltimento delle acque piovane;
- Che in data 24 ottobre 2012 concessione n. 30790 è stata rilasciata l'autorizzazione, con prescrizioni, da parte della Provincia di Salerno –Settore Innovazione tecnologica e Informatizzazione Servizio Gestione del Demanio Stradale – per la realizzazione degli accessi carrabili;
- L'adozione del Piano Urbanistico attuativo (P.U.A.) 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 “D3 ALBERGHIERE” DEL VIGENTE PRG

L'art. 27 delle Nta del vigente Prg stabilisce: “Queste zone sono destinate alle attrezzature ricettive turistiche quali alberghi, pensioni, locande, come tali classificate in base alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia. Sono ammessi anche “residences”, cioè immobili para-alberghieri destinati esclusivamente a residenza stagionale, purchè dotati di almeno tre fra i tre seguenti servizi centralizzati: cucina, ristorante, bar, sale di soggiorno e di ricevimento [.....].

Prescrizioni particolari

Gli interventi di nuova edificazione nonché gli interventi di adeguamento edilizio debbono rispettare le seguenti condizioni:

-la superficie dei locali alberghieri di uso comune non dovrà essere inferiore al 25% della superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno [.....].

-almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato;

-a servizio di ogni impianto saranno previste aree per parcheggio nella misura minima di mq 8/posto letto; per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde [.....].

Zone con i caratteri dell'espansione

Le aree interamente libere classificate come dal titolo si intendono destinate a nuove attrezzature alberghiere e/o di ristoro ovvero al completamento delle attrezzature per alberghi esistenti in continuità.

Modalità di intervento

In tali zone, ove misurino meno di mq 10.000, è ammesso l'intervento con la semplice concessione edilizia. Nelle zone di misura superiore a mq 10.000 è invece prescritto un piano urbanistico preventivo, ovvero un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP) o privata (PL). Il piano urbanistico preventivo può essere esteso oltre le zone alberghiere, comprendendovi altre zone di Prg (verde, strade, ecc.)

Prescrizioni particolari

In sede di piano urbanistico preventivo debbono essere rispettate le seguenti condizioni, oltre quelle già dettate:

- le strade debbono essere alberate su due lati; nell'area oggetto del piano deve essere anche ricavata una rete di percorsi pedonali;

- deve essere risolto in modo adeguato l'arredo urbano. Illuminazione bassa da giardino [....];

- l'indice di edificazione va applicato esclusivamente alla zona definita alberghiera [.....];

- il numero delle camere di ciascun albergo non deve essere inferiore a 25; il numero delle camere di ciascun “residence” non deve essere inferiore a 15 [.....];

Parametri di edificazione

- (If) = mc 1/mq;
- (Sc/Sf) = 1/6;
- (H) = mt 12,50;
- (Dc) = mt 5,00;
- (De) = non inferiore all'altezza media degli edifici che si prospettano nel caso di pareti finestrate; minimo mt 5,00

Gli altri parametri vengono stabiliti in sede di piano urbanistico preventivo. Per quanto riguarda gli edifici alberghieri va osservata la normativa di legge [.....]”.

Parametri edilizi nel presente Piano Urbanistico Attuativo

Dalla relazione tecnica si legge:

Superficie territoriale St = 20.165 mq

Superficie destinata a strada di Prg = 0,00 mq

Superficie destinata a parcheggi da cedere al Comune ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 e 2, Sp = Sp1+Sp2= 1471,27 + 543,00 = mq 2014,27

Superficie destinata a verde da cedere al Comune ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 e 2, Sv= Sv1 + Sv2= 1081,12 + 206,00 = 1287,12 mq

Totale superficie da cedere al Comune = Sp+Sv= 2014,27 + 1287,12 = mq 3301,39

Superficie Fondiaria Sf = St – 3301,39 = 20165 – 3301,39 = mq 16863,61

SUPERFICIE COPERTA

Superficie coperta consentita:

Sc = Sf/6 = 16863,61/6 = 2810,60 mq [....]

Totale superficie coperta di progetto = 2806,26 mq

Superficie coperta di progetto = 2806,26 mq < 2810,60 mq consentita

VOLUME

Volume consentito:

V = Sf * If = 16863,61 * 1 = 16863,61 mc [.....]

Volume di progetto = 16116,51 mc < 16863,61 mc consentito

VERIFICA PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Superficie destinata a locali d'uso comune = mq (524,53 + 411,37 + 40,00 + 86,15) = mq 1062,05

Superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno = mq (381 + 381) * 5 + mq (250,58 + 183,37) = 4243,95 mq

4243,95 * 0,25 = 1060,99 mq

1060,99 mq < 1062,05 mq

RELAZIONE SUGLI STANDARD URBANISTICI

La superficie territoriale e catastale del lotto in questione è di 20165,00 mq

- Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 bisogna stralciare dal lotto di 20165,00 mq una superficie di almeno il 10% per cederla al Comune e da destinare a verde pubblico e parcheggi, pertanto: 20165,00 * 10% = 2016,50 mq, di questi, da destinare al comune, mq 1081,12 sono destinati a verde pubblico, e mq 1471,27 sono destinati a parcheggio pubblico, per un totale di 2552,39 mq (pari al 12,65 %) maggiore di 2016,50 mq.
- Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 2 la superficie lorda di pavimento del locale ristorante-bar aperto al pubblico è di 935,90 * 80% = 748,72 mq, di cui 206,00 mq a verde pubblico e 543,00 mq a parcheggi pubblici, per un totale da destinare al Comune di 749,00 mq maggiore di 748,72 mq.
- Ai sensi della L. 765/67 art. 18 e s.m.i. nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a dieci metri quadrati per ogni cento metri cubi di costruzione (art. 41 sexies L. 1150/42 modificata) pertanto: (16116,51 mq/100 mc) * 10 mq = 1611,65 mq; 130 parcheggi * 12,5 mq = 1625,00 mq; 1625,00 mq > 1611,65 mq.

- Ai sensi delle vigenti NTA del PRG in zona D3 ad ogni posto letto deve corrispondere 8 mq di parcheggio, pertanto: $127 \text{ posti letto} * 8 \text{ mq} = 1016 \text{ mq}$ di parcheggi minimi; $82 \text{ parcheggi} * 12,5 \text{ mq} = 1025 \text{ mq}$; $1025 \text{ mq} > 1016 \text{ mq}$.
- Ai sensi delle vigenti NTA del PRG almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato. $S_{scoperta} = 16863,61 \text{ mq} - 2806,26 \text{ mq} = 14057,35 \text{ mq}$; $14057,35 \text{ mq} * 70\% = 9840,14 \text{ mq}$; $14057,35 \text{ mq} - 2612,50 \text{ mq}$ (parcheggi interni al lotto) = $11444,85 \text{ mq}$; $11444,85 \text{ mq} > 9840,14 \text{ mq}$

RIEPILOGO

- (St) = mq 20.165;
- (Sc/Sf) = 0,166 mq/mq;
- (If) = 0,955 mc /mq;
- (H) < mt 12,50;
- (Dc) = mt 5,00;
- (De) = mt 15,74
- (Ds) = mt 14,27

Vista la proposta di provvedimento del Responsabile del Procedimento;
 Vista la legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e ss.mm.ii.;
 Vista la legge regionale n. 14/82 e ss.mm.ii.;
 Vista la legge regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii.;
 Visto l'art. 10 del regolamento di attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania del 4 agosto 2011 n. 5;
 Visto il Prg e le pertinenti norme di attuazione;
 Considerato che nel Piano Urbanistico Attuativo sono rispettati i parametri e le prescrizioni stabilite dal vigente Prg si esprime parere favorevole.

Il Responsabile dell'Area V
 Dott. Ing. Vincenzo CRISCUOLO

COMUNE DI CAPACCIO

Provincia di SALERNO

CONVENZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) ALLA LOCALITÀ VAROLATO, ZONA “D3 ALBERGHIERE“ DEL VIGENTE P.R.G. REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nella sede Municipale di Capaccio innanzi a me Dott. Andrea D'Amore, Segretario Comunale del Comune suddetto, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato, si sono personalmente presentati: da una parte per il Comune di Capaccio codice fiscale n. 81001170653 – P.I. n. 00753770650, il Sig. Criscuolo Vincenzo, nato a Capaccio (SA) il 19/02/1965 e residente per la carica presso la Casa Comunale, legale rappresentante del Comune di Capaccio, autorizzato alla stipula del presente (in seguito denominato nel presente atto “Rappresentante”), dall'altra parte, in qualità di proprietario:

- il Sig. Meola Vincenzo, nato a(Sa) il codice fiscale in qualità di Presidente del Consorzio Urbanistico “Silarus”, (in seguito denominato nel presente atto “Lottizzante”).

Si prevede la realizzazione di un lotto in zona “D3 Alberghiere“

Le parti mi dichiarano di ricevere il presente atto in forza del quale

PREMESSO:

- che il Comune di Capaccio è dotato del P.R.G. vigente approvato con

decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Salerno pubblicato sul BURC n. 2 del 13 gennaio 1992;

- che il vigente P.R.G. prevede la destinazione delle aree interessate a zona "D3 Alberghiere" sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
- che il Lottizzante è proprietario delle aree contraddistinte nel catasto del Comune di Capaccio al foglio di mappa n. 8, particelle nn. 146, 143 (parte), 165, 167, 168 e 104 (parte).
- che il Lottizzante ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G. mediante un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) presentato risulta conforme alle prescrizioni: del vigente P.R.G. - del Regolamento Edilizio - del Regolamento di Igiene;
- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è dotato di tutti i pareri previsti per legge;
- che il Lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Lottizzante.

Articolo 1 - Convalida delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.



Articolo 2 - Riferimenti ed efficacie

La Lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità del vigente P.R.G., alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie allegata e degli elaborati esecutivi, così come indicati nelle tavole progettuali:

- Progetto Architettonico comprendente:

- Atto Costitutivo Consorzio di Urbanizzazione;
- Relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto;
- Indicazione limiti di proprietà e relative superfici;
- Elenco catastale e delle proprietà;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Planimetrie relative ai manufatti edilizi significativi;
- Documentazione fotografica;
- Relazione Tecnico sanitaria;
- Relazione tecnica illustrativa dello stato di progetto, relazione illustrativa dei materiali;
- Stralcio aereofotogrammetrico, Stralcio catastale, Stralcio P. R. G.;
- Planimetria generale;
- Unità tipologiche Fabbricati A – B – C – D - E
- Unità tipologiche Fabbricato Residenza
- Unità tipologiche Servizi Fabbricato Chiesa
- Unità tipologiche Servizi Impianti Sportivi
- Unità tipologiche Servizi d'uso Comune
- Profili di progetto



- Planimetria Generale con distanze dai confini, distanze dai fabbricati interni e limitrofi, distanze dalle strade, area a verde pubblico, area a parcheggio pubblico, verifica parcheggi N.T.A. P.R.G.;
- Planimetria ubicazione cabina Enel;
- Cabina Enel – piane, prospetti sezioni;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Studio di compatibilità idraulica;
- Verifica volume zona R3;
- Integrazione studio di compatibilità idraulica;
- Profili di progetto con prescrizioni;
- Sezione longitudinale e trasversale degli accessi;
- Progetto delle opere di urbanizzazione di proprietà pubblica
- Relazione geologica, geotecnica e sismica
- Relazione Paesaggistica
- **Progetto Opere di Urbanizzazioni comprendente:**
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Documentazione fotografica;
 - Computo metrico estimativo;
 - Elenco prezzi ed analisi nuovi prezzi;
 - Incidenza sicurezza;
 - Incidenza manodopera;
 - Cronoprogramma;



- Quadro economico;
- Inquadramento;
- Stato di fatto: planimetria 1:100- sezioni 1:100;
- Stato di progetto: planimetria 1:100- sezioni 1:100 –particolari 1:50;
- Stato di Progetto: planimetria acque bianche 1:100;
- Stato di Progetto: planimetria illuminazione 1.100 –particolare palo 1:25;

che, anche se non allegate, sono qui richiamate e si intendono parte integrante della presente convenzione.

Articolo 3 - Urbanizzazioni primarie, cessione

Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell' art. 28 della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche, si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria; aree indicate nel Piano Urbanistico Attuativo, così come riportate nella tavole progettuali - detta cessione avverrà su richiesta del Comune nei termini di cui all'articolo 11.

Articolo 4 - Urbanizzazioni primarie, realizzazione

Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell' art. 28 della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche, si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate nelle tavole di progettazione esecutiva di riferimento. Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione del singolo lotto ed essere completate prima della dichiarazione di agibilità.

Articolo 5 - Urbanizzazioni secondarie, monetizzazione

Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell' art. 28

della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche nonché in base alle previsioni del deliberato di C.C. n.del regolarmente approvata ed avente ad oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, a titolo di quota parte oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a €/mced il maggiore importo eventualmente stabilito prima del rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio dei Permessi di Costruire dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti in base alla presente convenzione per quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 6 – Permesso di Costruire, necessità

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire sarà determinata la quota contributo di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune. Il rilascio del Permesso di Costruire in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sarà subordinato al versamento di parte della quota contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti nonché alla presentazione di idonea garanzia.

Articolo 7 - Allacciamenti alle reti esistenti

Il Lottizzante, assume a sua cura e spesa l'onere della realizzazione degli allacciamenti delle opere di urbanizzazione primaria alle reti esistenti, in particolare il Lottizzante si impegna a realizzare le infrastrutture mancanti e

necessarie per rendere funzionali i suddetti allacciamenti, le opere di cui al presente articolo.

Articolo 8 - Validità del Piano di lottizzazione

Il Piano Urbanistico Attuativo avrà validità di 3 anni dalla sua approvazione e le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate nel termine di tre (3) anni a far tempo dalla prima data di inizio dei lavori.

Per la parte non eseguita, sarà possibile presentare un Piano Urbanistico Attuativo di completamento, restando fermi gli obblighi e le penali di cui alla presente convenzione per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da realizzare.

Articolo 9 - Cauzione

Il Lottizzante, in relazione al disposto del par. IV, 5° comma dell'art. 28 della L.17 agosto 1942, n. 1150 e succ. mod., ha costituito una cauzione nella forma di polizze fideiussore per un totale di €a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria previsti dall'art. 4 e dai lavori di allacciamento previsti nell'art. 7, nonché della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Articolo 10 - Modalità di progettazione, Collaudo

L'esecuzione delle opere di competenza del Lottizzante e da questi

direttamente eseguite, di cui agli articoli 4 e 7 del presente atto, sarà in conformità ai relativi progetti esecutivi redatti secondo la normativa vigente in materia, a firma di tecnici specializzati. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi, eseguito nei modi e nei termini di legge in materia di lavori pubblici, é riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio tecnico comunale o tecnico esterno incaricato dal Responsabile dell'Area V. Le spese relative sono a carico del Lottizzante su disposizione del Responsabile dell'Area V del Comune. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi.

Articolo 11 - Cessione delle opere di urbanizzazione

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'articolo 4 e all'articolo 7 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà del Comune, a seguito di frazionamento, dietro sua richiesta, comunque prima del rilascio del Certificato di Agibilità, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo del Lottizzante curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

n

Articolo 12 - Strade e allacciamenti, Servitù

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, sono assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade del terreno lottizzato, ovvero lottizzanti circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Analogamente, i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzanti circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati. Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Articolo 13 - Trasmissione degli obblighi convenzionali

Qualora il Lottizzante procederà ad alienazione delle aree lottizzate dovrà trasmettere agli acquirenti del singolo lotto gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Il Lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune



dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione ovvero l'acquirente (gli acquirenti) dovrà (dovranno) prestare propria polizza assicurativa a garanzia della quota di oneri assunta in aggiunta a quella già prestata dal Lottizzante.

Articolo 14 - Caratteristiche del Piano

Il vigente P.R.G. di Capaccio prescrive per la zona i seguenti parametri di edificazione indicati dalle Norme di Attuazione del P.R.G.:

L'art. 27 delle Nta del vigente Prg stabilisce: "Queste zone sono destinate alle attrezzature ricettive turistiche quali alberghi, pensioni, locande, come tali classificate in base alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia. Sono ammessi anche "residences", cioè immobili para-alberghieri destinati esclusivamente a residenza stagionale, purchè dotati di almeno tre fra i tre seguenti servizi centralizzati: cucina, ristorante, bar, sale di soggiorno e di ricevimento [.....].

Prescrizioni particolari

Gli interventi di nuova edificazione nonché gli interventi di adeguamento edilizio debbono rispettare le seguenti condizioni:

-la superficie dei locali alberghieri di uso comune non dovrà essere inferiore al 25% della superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno [.....].

-almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato;

-a servizio di ogni impianto saranno previste aree per parcheggio nella misura minima di mq 8/posto letto; per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo

30% di superficie scoperta non attrezzata a verde [.....].

Zone con i caratteri dell'espansione

Le aree interamente libere classificate come dal titolo si intendono destinate a nuove attrezzature alberghiere e/o di ristoro ovvero al completamento delle attrezzature per alberghi esistenti in continuità.

Modalità di intervento

In tali zone, ove misurino meno di mq 10.000, è ammesso l'intervento con la semplice concessione edilizia. Nelle zone di misura superiore a mq 10.000 è invece prescritto un piano urbanistico preventivo, ovvero un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP) o privata (PL). Il piano urbanistico preventivo può essere esteso oltre le zone alberghiere, comprendendovi altre zone di Prg (verde, strade, ecc.)

Prescrizioni particolari

In sede di piano urbanistico preventivo debbono essere rispettate le seguenti condizioni, oltre quelle già dettate:

- le strade debbono essere alberate su due lati; nell'area oggetto del piano deve essere anche ricavata una rete di percorsi pedonali;
- deve essere risolto in modo adeguato l'arredo urbano. Illuminazione bassa da giardino [....];
- l'indice di edificazione va applicato esclusivamente alla zona definita alberghiera [.....];
- il numero delle camere di ciascun albergo non deve essere inferiore a 25; il numero delle camere di ciascun "residence" non deve essere inferiore a 15 [.....];

Parametri di edificazione

- (If) = mc 1/mq;

- (Sc/Sf) = 1/6;

- (H) = mt 12,50;

- (Dc) = mt 5,00;

- (De) = non inferiore all'altezza media degli edifici che si prospettano nel caso di pareti finestrate; minimo mt 5,00

Gli altri parametri vengono stabiliti in sede di piano urbanistico preventivo. Per quanto riguarda gli edifici alberghieri va osservata la normativa di legge [.....]”.

Parametri edilizi nel presente Piano Urbanistico Attuativo

Dalla relazione tecnica si legge:

Superficie territoriale $St = 20.165$ mq

Superficie destinata a strada di $Prg = 0,00$ mq

Superficie destinata a parcheggi da cedere al Comune ai sensi del D.M.

1444/68 art. 5 comma 1 e 2, $Sp = Sp1 + Sp2 = 1471,27 + 543,00 =$ mq 2014,27

Superficie destinata a verde da cedere al Comune ai sensi del D.M. 1444/68 art.

5 comma 1 e 2, $Sv = Sv1 + Sv2 = 1081,12 + 206,00 =$ 1287,12 mq

Totale superficie da cedere al Comune = $Sp + Sv = 2014,27 + 1287,12 =$ mq 3301,39

Superficie Fondiaria $Sf = St - 3301,39 = 20165 - 3301,39 =$ mq 16863,61

SUPERFICIE COPERTA

$Sc = Sf/6 = 16863,61/6 = 2810,60$ mq [...]

Totale superficie coperta di progetto = 2806,26 mq

Superficie coperta di progetto = 2806,26 mq < 2810,60 mq consentita

VOLUME

Volume consentito

$$V = S_f * I_f = 16863,61 * 1 = 16863,61 \text{ mc [.....]}$$

Volume di progetto = 16116,51 mc < 16863,61 mc consentito

VERIFICA PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Superficie destinata a locali d'uso comune = mq (524,53 + 411,37 + 40,00 + 86,15) = mq 1062,05

Superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno = mq (381 + 381) * 5 + mq (250,58 + 183,37) = 4243,95 mq

$$4243,95 * 0,25 = 1060,99 \text{ mq}$$

$$1060,99 \text{ mq} < 1062,05 \text{ mq}$$

RELAZIONE SUGLI STANDARD URBANISTICI

La superficie territoriale e catastale del lotto in questione è di 20165,00 mq

- Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 bisogna stralciare dal lotto di 20165,00 mq una superficie di almeno il 10% per cederla al Comune e da destinare a verde pubblico e parcheggi, pertanto: $20165,00 * 10\% = 2016,50$ mq, di questi, da destinare al comune, mq 1081,12 sono destinati a verde pubblico, e mq 1471,27 sono destinati a parcheggio pubblico, per un totale di 2552,39 mq (pari al 12,65 %) maggiore di 2016,50 mq.
- Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 2 la superficie lorda di pavimento del locale ristorante-bar aperto al pubblico è di $935,90 * 80\% = 748,72$ mq, di cui 206,00 mq a verde pubblico e 543,00 mq a parcheggi pubblici, per un totale da destinare al Comune di 749,00 mq maggiore di 748,72 mq.

- Ai sensi della L. 765/67 art. 18 e s.m.i. nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a dieci metri quadrati per ogni cento metri cubi di costruzione (art. 41 sexies L. 1150/42 modificata) pertanto: $(16116,51 \text{ mq}/100 \text{ mc}) * 10 \text{ mq} = 1611,65 \text{ mq}$; $130 \text{ parcheggi} * 12,5 \text{ mq} = 1625,00 \text{ mq}$; $1625,00 \text{ mq} > 1611,65 \text{ mq}$.
- Ai sensi delle vigenti NTA del PRG in zona D3 ad ogni posto letto deve corrispondere 8 mq di parcheggio, pertanto: $127 \text{ posti letto} * 8 \text{ mq} = 1016 \text{ mq}$ di parcheggi minimi; $82 \text{ parcheggi} * 12,5 \text{ mq} = 1025 \text{ mq}$; $1025 \text{ mq} > 1016 \text{ mq}$.
- Ai sensi delle vigenti NTA del PRG almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato. $S_{scoperta} = 16863,61 \text{ mq} - 2806,26 \text{ mq} = 14057,35 \text{ mq}$; $14057,35 \text{ mq} * 70\% = 9840,14 \text{ mq}$; $14057,35 \text{ mq} - 2612,50 \text{ mq}$ (parcheggi interni al lotto) = $11444,85 \text{ mq}$; $11444,85 \text{ mq} > 9840,85 \text{ mq}$

RIEPILOGO

- (St) = mq 20.165;
- (Sc/Sf) = 0,166 mq/mq;
- (If) = 0,955 mc /mq;
- (H) < mt 12,50;
- (Dc) = mt 5,00;
- (De) = mt 15,74
- (Ds) = mt 14,27

Articolo 16 - Varianti al Piano Urbanistico Attuativo

L'assetto proposto è vincolante per il Lottizzante che si impegna a realizzarlo

secondo quanto previsto nei relativi atti progettuali; sono ammesse variazioni alla morfologia dei tipi edilizi che potranno essere variati in seguito alla presentazione della relativa domanda di Permesso di Costruire ma sempre nel rispetto dei parametri e degli indici riportati all'articolo 15.

Varianti dell'assetto generale del Piano Urbanistico Attuativo dovranno seguire l'iter dell'approvazione del P.U.A. originario.

Articolo 17 - Modifica delle previsioni urbanistiche

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 18 - Spese e agevolazioni

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a carico totale del Lottizzante che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo 19 - Trascrizione del vincolo di inedificabilità

Il Lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano Urbanistico Attuativo allegato risultano indicate libere da edificazione. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza. Il presente pubblico atto scritto in n. fogli per complessive 16 pagine è stato da me letto alle parti contraenti che a mia domanda lo approvano, ed in segno di accettazione lo sottoscrivono assieme a me Dott. Andrea D'Amore, Segretario Comunale del Comune di Capaccio ufficiale rogante.



Per il Comune _____

Il Lottizzante _____

IL SEGRETARIO COMUNALE _____

