



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

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 19 DEL 20.01.2010

Oggetto: "Piano di lottizzazione in località Capaccio Scalo – Barlotti ed altri-Adozione-".

L'anno duemiladieci il giorno VENTI del mese di GENNAIO, alle ore 11.30 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	SI	
2	CIUCCIO ROBERTO	Assessore	SI	
3	DI LUCIA VINCENZO	Assessore		SI
4	GUGLIELMOTTI EUGENIO	Assessore		SI
5	NACARLO SALVATORE	Assessore		SI
6	IANNELLI ANTONIO	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.

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 18 marzo 2003 prot. n. 7923 e successive integrazioni, è stato prodotto dalla ditta "Barlotti Vincenzo ed altri", un Piano di Lottizzazione, redatto dai tecnici: ing. Renato Carrozza, arch. Pietro Riccardo Guadagno e il geom. Carmine Vona, interessante il comparto della zona tipo "D1.2 artigianale" in via Magna Graecia loc. Capaccio Scalo, individuata nella tavola n. 3.5 del vigente Prg, riportata in catasto al foglio 23, mappali nn. 317, 316, 345; 346, 348, 482, 481, 319, 320, 321, 474, 324, 328, 323, 327, 326, 325, 480, 322. Il progetto di Piano è composto dai seguenti elaborati:

Progetto architettonico comprendente:

- o relazione tecnica;
- o individuazione aree da lottizzare;
- o individuazione strade, illuminazione, marciapiedi;
- o sistemazione lotti, profilo longitudinale e trasversale;
- o rete fognante;
- o individuazione parcheggi e verde privato, sistemazione lotti;
- o rapporto di copertura fabbricati esistenti nell'intero comparto;
- o tipologie lotto D-L5;
- o tipologie lotto D-L2;
- o tipologie lotto D-L6;
- o tipologie lotto D-L3;
- o tipologie lotto D-L9;
- o tipologie lotto D-L7;
- o tipologie lotto D-L1;
- o tipologie lotto D-L4;
- o tipologie lotto D-L8;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L2;
- o tipologie lotto B-L2;
- o tavola unica a colori.

Progetto esecutivo opere di urbanizzazione comprendente:

- o relazione generale;
- o relazione: rete idrica, rete acque bianche, rete acque nere;
- o relazione: impianto di pubblica illuminazione;
- o strade, parcheggi, marciapiedi, profili, particolari;
- o rete illuminazione: planimetria, particolari costruttivi;
- o rete elettrica e telefonica: planimetria, particolari costruttivi;
- o rete acque nere: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- o rete acque bianche: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- o rete idrica: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- o rete gas metano: planimetria;
- o computo metrico estimativo;

- rete gas metano: planimetria;
 - computo metrico estimativo;
 - capitolato speciale d'appalto;
 - cronoprogramma;
 - piano di sicurezza e di coordinamento;
 - piano di manutenzione;
 - indagine geologica.
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.

- capitolato speciale d'appalto;
- cronoprogramma;
- piano di sicurezza e di coordinamento;
- piano di manutenzione;
- indagine geologica.

CONSIDERATO:

- Che l'adozione del Piano di lottizzazione in argomento non costituisce variante al vigente Prg;
- 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 24 novembre 2005 con verbale n. 5, 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. 274/2005 inviato alla Soprintendenza BAAAS ai fini dell'esercizio del diritto di annullamento;
- Che in data 24 gennaio 2006 con nota n. 2491 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 Campana 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/513 dell'11.07.2007;
- Che è stato acquisito, ai sensi della legge regionale 13/85 con prot. n. 205/07/UOPC del 23 marzo 2007, il parere igienico sanitario favorevole dell'ASL SA/3;
- Che il Piano di lottizzazione non ricade all'interno di aree di competenza né dell'Autorità di Bacino Regionale Sinistra Sele né della Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele giusta nota del 13 aprile 2007 prot. A.B.I.F.Sele n. 448;
- Che in data 21 febbraio 2008 prot. n. 7550 è stato acquisito il parere favorevole dell'Ufficio Lavori Pubblici;
- Che in data 19 marzo 2008 prot. n. 11456 è stato acquisito il parere favorevole del tecnico competente in acustica;
- Che in data 18 dicembre 2009 prot. 2009.1096442 la Regione Campania ha trasmesso il Decreto Dirigenziale n. 929 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.

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 18 marzo 2003 prot. n. 7923 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;

DELIBERA

1. **Adottare** con il presente atto il Piano di lottizzazione presentato in data 18 marzo 2003 prot. n. 7923 e successive integrazioni, dalla ditta Barlotti Vincenzo ed altri, un Piano di Lottizzazione, redatto dai tecnici: ing. Renato Carrozza, arch. Pietro Riccardo Guadagno e il geom. Carmine Vona, interessante il comparto della zona tipo "D1.2 artigianale" in via magna Graecia loc. Capaccio Scalo, individuata nella tavola n. 3.5 del vigente Prg, riportata in catasto al foglio 23, mappali nn. 317, 316, 345, 346, 348, 482, 481, 319, 320, 321, 474, 324, 328, 323, 327, 326, 325, 480, 322; composto dai seguenti elaborati:

Progetto architettonico comprendente:

- o relazione tecnica;
- o individuazione aree da lottizzare;
- o individuazione strade, illuminazione, marciapiedi;
- o sistemazione lotti, profilo longitudinale e trasversale;
- o rete fognante;
- o individuazione parcheggi e verde privato, sistemazione lotti;
- o rapporto di copertura fabbricati esistenti nell'intero comparto;
- o tipologie lotto D-L5;
- o tipologie lotto D-L2;
- o tipologie lotto D-L6;
- o tipologie lotto D-L3;
- o tipologie lotto D-L9;
- o tipologie lotto D-L7;
- o tipologie lotto D-L1;
- o tipologie lotto D-L4;
- o tipologie lotto D-L8;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L2;
- o tipologie lotto B-L2;
- o tavola unica a colori.

Progetto esecutivo opere di urbanizzazione comprendente:

- o relazione generale;
- o relazione: rete idrica, rete acque bianche, rete acque nere;
- o relazione: impianto di pubblica illuminazione;
- o strade, parcheggi, marciapiedi, profili, particolari;
- o rete illuminazione: planimetria, particolari costruttivi;
- o rete elettrica e telefonica: planimetria, particolari costruttivi;
- o rete acque nere: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- o rete acque bianche: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- o rete idrica: planimetria, profili, particolari costruttivi;



Comune di Capaccio

(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione del territorio – Sportello unico

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

Email: urbanistica@paestum.org

Prot 2423

Capaccio, 120 GEN. 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 18 marzo 2003 prot. n. 7923 e successive integrazioni, è stato prodotto dalla ditta “Barlotti Vincenzo ed altri”, un Piano di Lottizzazione, redatto dai tecnici: ing. Renato Carrozza, arch. Pietro Riccardo Guadagno e il geom. Carmine Vona, interessante il comparto della zona tipo “D1.2 artigianale” in via Magna Graecia loc. Capaccio Scalo, individuata nella tavola n. 3.5 del vigente Prg, riportata in catasto al foglio 23; mappali nn. 317, 316, 345, 346, 348, 482, 481, 319, 320, 321, 474, 324, 328, 323, 327, 326, 325, 480, 322; Il progetto di Piano è composto dai seguenti elaborati:

Progetto architettonico comprendente:

- o relazione tecnica;
- o individuazione aree da lottizzare;
- o individuazione strade, illuminazione, marciapiedi;
- o sistemazione lotti, profilo longitudinale e trasversale;
- o rete fognante;
- o individuazione parcheggi e verde privato, sistemazione lotti;
- o rapporto di copertura fabbricati esistenti nell'intero comparto;
- o tipologie lotto D-L5;
- o tipologie lotto D-L2;
- o tipologie lotto D-L6;
- o tipologie lotto D-L3;
- o tipologie lotto D-L9;
- o tipologie lotto D-L7;
- o tipologie lotto D-L1;
- o tipologie lotto D-L4;
- o tipologie lotto D-L8;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L1;
- o tipologie lotto B-L2;
- o tipologie lotto B-L2;
- o tavola unica a colori.

Progetto esecutivo opere di urbanizzazione comprendente:

- o relazione generale;
- o relazione: rete idrica, rete acque bianche, rete acque nere;
- o relazione: impianto di pubblica illuminazione;

- strade, parcheggi, marciapiedi, profili, particolari;
- rete illuminazione: planimetria, particolari costruttivi;
- rete elettrica e telefonica: planimetria, particolari costruttivi;
- rete acque nere: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- rete acque bianche: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- rete idrica: planimetria, profili, particolari costruttivi;
- rete gas metano: planimetria;
- computo metrico estimativo;
- capitolato speciale d'appalto;
- cronoprogramma;
- piano di sicurezza e di coordinamento;
- piano di manutenzione;
- indagine geologica.

- L'adozione del Piano di lottizzazione in argomento non costituisce variante al vigente Prg;
- In data 20 gennaio 2010 Prot. n. 2410 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 24 novembre 2005 con verbale n. 5, 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. 274/2005 inviato alla Soprintendenza BAAAS ai fini dell'esercizio del diritto di annullamento;
- In data 24 gennaio 2006 con nota n. 2491 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/513 dell'11.07.2007;
- E' stato acquisito, ai sensi della legge regionale 13/85 con prot. n. 205/07/UOPC del 23 marzo 2007, il parere igienico sanitario favorevole dell'ASL SA/3;
- Il Piano di lottizzazione non ricade all'interno di aree di competenza né dell'Autorità di Bacino Regionale Sinistra Sele né della Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele giusta nota del 13 aprile 2007 prot. A.B.I.F.Sele n. 448;
- In data 21 febbraio 2008 prot. n. 7550 è stato acquisito il parere favorevole dell'Ufficio Lavori Pubblici;
- In data 19.03.2008 prot. n. 11456 è stato acquisito il parere favorevole del tecnico competente in acustica;
- In data 18 dicembre 2009 prot. 2009.1096442 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;

PARAMETRI EDILIZI DI EDIFICAZIONE DELLA ZONA D1.2 DEL VIGENTE PRG

- Altezza massima $H = 7,00$ metri;
- Distanze da confini, edifici e strade (Dc, De, Ds): da stabilirsi in sede di piano urbanistico preventivo a norma di legge.
- Le Nta del vigente Prg prevedono la realizzazione di impianti produttivi esclusivamente artigianali con annesse residenze, depositi e pertinenze.

Gli spazi pubblici da prevedere nel piano di lottizzazione, con esclusione delle strade, non dovranno risultare inferiori al 10 % della superficie dell'intera area soggetta al piano, questo ai sensi delle Nta del Prg e dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

Parametri edilizi nel presente Piano di Lottizzazione

- Il presente Piano interessa una superficie complessiva di mq 14.855,00 di "Zona D1.2" più l'area classificata di verde pubblico di arredo stradale. La lottizzazione ipotizzata prevede per tale zona due strade principali di piano, i lotti da edificare e le aree per spazi pubblici per verde e parcheggio oltre alla previsione di spazio di parcheggio e di manovra ai sensi della legge 122/89.
 - Indice o rapporto di copertura massimo (Sc/Sf): $\frac{1}{2}$ della superficie del lotto
- Distanza minima degli edifici da strade ed aree pubbliche:
 - o strada piano di lottizzazione.....mt 5,00;
 - o via Magna Graeciamt.10,00;
 - o parcheggio e verde pubblico.....mt 5,00;
- Distanza edifici dai confini di proprietà del lotto.....mt. 5,00;
- Distanza minima tra gli edifici, qualunque sia l'altezza.....mt. 10,00;
- Volumetria massima realizzabile sul lotto: per attività produttiva e residenziale: quella derivante dal prodotto tra la superficie e l'altezza, come sopra definiti. Tutta quella non computabile, ai sensi dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del Prg e quella destinata a garage, ai sensi della legge n° 122/89;
- Numero massimo di piani edifici: n. 3 di cui 2 fuori terra ed uno interrato o seminterrato;
- Superficie minima lotto: non viene stabilita una superficie minima.
- Le aree a standards, per verde e parcheggio pubblico, di mq 1.742,30, sono maggiori rispetto al minimo di mq 1.485,50. Le strade hanno imbocco da via Magna Graecia e si integrano con l'ipotesi di viabilità già proposta per il resto del comparto edificatorio verso sud. Nel tratto terminale le due strade si collegano tra di loro in modo da formare una rotatoria di ritorno verso la via Magna Graecia. L'area da destinare a parcheggio è distribuita in vari punti della superficie oggetto di lottizzazione. L'area ha una estensione di mq 870,00 (pari a più della metà dell'area da individuare per standard), superiore al minimo da prevedere secondo le norme che è pari a mq $14.855 \times 0,10 \times 0,50 = 742,75$ mq. Le zone desinate a verde pubblico sono collocate nei pressi del parcheggio pubblico e hanno una estensione totale di mq 872,30 (pari a più della metà dell'area da individuare per standard), superiore al minimo da prevedere secondo le norme che è pari a mq $14.855 \times 0,10 \times 0,50 = 742,75$ mq.

PARAMETRI EDILIZI DI EDIFICAZIONE DELLA ZONA B4 DEL VIGENTE PRG

- Lotto minimo (Sf) = 5.000 mq;
- Sc/Sf = libero per le nuove costruzioni,
- If (residenziale) = 0,05 mc/mq;
- If (non residenziale) = 0,08 mcmq;
- H = 7,50 m;
- Dc = 5,00 m;
- De = 10,00 m;

- Ds = 5,00 m;
- Le norme di attuazione del Prg ammettono per la "Zona B4" la realizzazione di residenze e di tutte le altre destinazioni non residenziali ammesse dall'articolo 22 delle Norme di Attuazione. Gli standards pubblici sono disciplinati dal D.M. 1444/68, dalla L.R. 14/82 e s.m.i. e dalle Nta del Prg. Inoltre sono previsti standard ai sensi della L. 765/67 e s.m.i.
- Le urbanizzazioni primarie, escluse le strade, debbono avere i seguenti minimi (compreso quelli previsti dal Prg):
 - o parcheggio pubblico: 2,50 mq per abitante teorico;
 - o verde pubblico di servizio: 6 mq per ogni 100 mc;
- Le urbanizzazioni secondarie debbono avere i seguenti minimi (L.R. 14/82 e s.m.i.):
 - o aree per l'istruzione: 4,50 mq per abitante teorico
 - o aree per edifici di interesse collettivo: 2 mq per abitante teorico;
 - o attrezzature per lo sport ed il gioco: 18 mq ad abitante con detrazione del verde primario reperito.

Parametri edilizi nel presente Piano di Lottizzazione

Il presente Piano interessa una superficie complessiva di mq 14.570,00 di "Zona B4". La lottizzazione ipotizzata prevede per tale zona una strada principale di Piano, due lotti e le aree per spazi pubblici per verde e parcheggio ed edifici di interesse pubblico ed istruzione.

La superficie fondiaria prevista Sf dei due lotti al netto delle strade e spazi pubblici è pari a mq 12.283,70. Il volume massimo previsto è il seguente:

- edifici per residenza mq 12 283,70 x 0,05 = mc 614,18;
- edifici non residenziali mq 12 283,70 x 0,08 = mc 982,70.

Il numero di abitanti teorici ipotizzato è di 7,68 abitanti (mc 614,18/80 mc/ab) per la parte residenziale e di 12,28 abitanti per la parte non residenziale (mc 982,70/80 mc/ab):

Per la determinazione degli standard sono stati utilizzati 20 abitanti teorici.

E' prevista un'area da destinare a parcheggio posta nella zona est dell'area. L'area ha una estensione di mq 232,45 superiore al minimo da prevedere secondo le norme e pari a: 20 ab x 2,50 mq/ab = mq 50,00. L'area minima da destinare a verde attrezzato, sia primario che secondario, è pari: ab 20 x 18 mq/ab = mq 360, reperito mq 370,50 a ridosso dell'area parcheggio.

E' prevista un'area da destinare per edifici di interesse generale ed istruzione posta nella zona centrale dell'area del Piano di lottizzazione. L'area ha una estensione di mq 161,00, superiore al minimo da prevedere secondo le norme e pari a: 20 ab x 6,50 mq/ab = mq 130,00.

L'area è stata prevista in una zona confinante con il parcheggio, il verde e la strada.

In conclusione il presente piano per le due zone B4 e D1.2 si prevedono i seguenti standards pubblici:

- o strade di piano compreso di marciapiede estese per una superficie di mq 4.098,85
- o zone a verde pubblico di mq 1.242,80
- o zone a parcheggio pubblico di mq 1.025,48
- o un'area da cedere per edifici di interesse generale ed istruzione di mq 161,00

Viste le relazioni istruttorie del Responsabile del Procedimento;

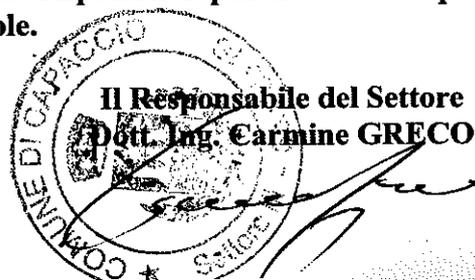
Viste la legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.;

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

COMUNE DI CAPACCIO

Provincia di SALERNO

CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE ALLA LOCALITÀ

Capaccio Scalo, ZONA " D1.2 " DEL VIGENTE P.R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ nella
sede Municipale di Capaccio innanzi a me
Dott. _____, 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.

_____ il Sig. _____, nato
a _____ () il _____ e residente per la carica presso la Casa
Comunale, legale rappresentante del Comune di Capaccio, autorizzato alla
stipula del presente atto con delibera del Consiglio Comunale
n. _____ del _____; (in seguito denominato nel

presente atto "Rappresentante") dall'altra parte, in qualità di proprietari

- il Sig. Barlotti Vincenzo , nato a Capaccio il 6/12/1937 codice fiscale n.
BRL VCN 37T06 B644C;

- il Sig. Barlotti Carmine , nato a Capaccio il 10/12/1950 codice fiscale n.
BRL CMN 50T10 B644I;

- la Sig.ra Barlotti Donata , nata a Capaccio il 21/04/1939 codice fiscale n.
BRL DNT 39D61 B644R;

- la Sig.ra Barlotti Maria , nata a Agropoli il 29/07/1946 codice fiscale n. BRL
MRA 46L69 A091T;

- il Sig. Barlotti Raffaele, nato a Capaccio il 2/01/1942 codice fiscale n. BRL
RFL 42A02 B644E;

- il Sig. Nigro Francesco, nato a Piaggine il 12/03/1950 codice fiscale n. NGR FNC 50C12 G538W;

- il Sig. Mandetta Dante, nato a Capaccio il 28/02/1951 codice fiscale n. MND DNT 51B28 B644O;

- il Sig. Massa Salvatore, nato a Battipaglia il 11/08/1954 codice fiscale n. MSS SVT 54M11 A717K;

- Valoroso D.M.R. s.n.c. Amministratore Valoroso Dalmazio nato a Capaccio il 8/08/67 codice fiscale VLR DMZ 67M08B644H;

- Scariati Gaetano (subentrato per Atto di Compravendita dopo la presentazione del P.L.) nato a Gragnano il 4/09/1974 cod. Fisc. SCR GTN 74P04E 131R;

(in seguito denominati nel presente atto "Lottizzanti") Si prevede la realizzazione di lotti in zona D1.2 e in zona B4:

In fase esecutiva tali lotti per esigenze commerciali, possono essere ceduti a più proprietari.

Lotto n° 1 (in zona D1.2) = mq 1657 di proprietà Barlotti Vincenzo;

Lotto n° 2 (in zona D1.2) = mq 1601 di proprietà Barlotti Donatella;

Lotto n° 3 (in zona D1.2) = mq 1399 di proprietà Barlotti Carmine;

Lotto n° 4 (in zona D1.2) = mq 534 di proprietà Barlotti Raffaele;

Lotto n° 5 (in zona D1.2) = mq 813 di proprietà Barlotti Maria;

Lotto n° 6 (in zona D1.2) = mq 807 di proprietà Barlotti Maria (lotto già venduto a Scariati Gaetano) ;

Lotto n° 7 (in zona D1.2) = mq 916 di proprietà Valoroso D.M.R. s.n.c.;

Lotto n° 8 (in zona D1.2) = mq 781 di proprietà Mandetta Dante e Massa Salvatore ;

Lotto n° 9 (in zona D1.2) = mq 1052 di proprietà Nigro Francesco;

Lotto n° 1 (in zona B4) = mq 6228.23 mq di proprietà: Barlotti Vincenzo

(part. 324-328), Raffaele (part. 323-327), Donatella (parte della part. 321),
Carmine (parte della part. 319);

Lotto n° 2 (in zona B4) = mq 6077.86 mq di proprietà: Barlotti Carmine
(part. 325-326), Donatella (part. 322), Maria (parte della part. 480);

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
"D1.2 " sottoposta a Piano urbanistico preventivo;

- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione
delle previsioni del P.R.G. con delibera di Consiglio comunale n. 77 del 22
luglio 1998 e in osservanza del vigente P.R.G.;

- che i Lottizzanti sono proprietari delle aree contraddistinte nel catasto del
Comune di Capaccio al Foglio 23, mappali:

1. proprietà Barlotti Vincenzo: particella n. 317 (are 24.42), 324 (are 26.93),
328 (are 6.09) di superficie totale are 57.44;

2. proprietà Barlotti Raffaele particella n 316 (are 24.42) , 323 (are 26.98),
327 (are 6.00) di superficie totale are 57.40;

3. proprietà Nigro Francesco particella n 345 di superficie are 18.72;

4. proprietà Manetta Dante e Massa Salvatore particelle n 346 di are 7.68 e n.
348 di are 2.38 per un totale di superficie are 10.06;

5. proprietà Barlotti Maria particella n 480 (are 21.42), 481(are 8.13) di
superficie totale are 29.55;

6. proprietà Barlotti Carmine particella n 319 (are 30.30), 325 (are 16.80),
326 (are 10.00) per un totale di superficie are 57.10;

7. proprietà Barlotti Donatella particella n 320 (are 7.26), n. 321 (are 20.30), 322 (are 22.90); per un totale di superficie are 50.46;

8. proprietà Valoroso D.M.R. s.n.c. particella n. 474 di superficie ricadente in zona D1.2 per are 09.40;

9. proprietà Scariati Gaetano particella n. 482 (acquistata dopo la presentazione del piano di Lottizzazione) di superficie per are 08.07;

- che i Lottizzanti hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G. mediante un Piano di Lottizzazione Convenzionato;

- che il Piano di Lottizzazione presentato risulta conforme alle prescrizioni: - del vigente P.R.G. - del Regolamento Edilizio - del Regolamento di Igiene;

- che il Piano di Lottizzazione è dotato di tutti i pareri previsti per legge;

- che i Lottizzanti hanno 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 i Lottizzanti.

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 allegate e degli elaborati esecutivi,

così come indicati nelle tavole progettuali:

Tav. 1 relazione tecnica; Tav. 2 individuazione aree da lottizzare; Tav. 3 individuazione - strade - illuminazione - marciapiedi - ; Tav. 4 dati metrici individuazione aree pubbliche - profili - ; Tav. 5 rete fognante; Tav.6 individuazione parcheggio e verde privato; Tav. 7 rapporto di copertura fabbricati esistenti nell'intero comparto; Tav. 8 Tipologia lotto D -L5; Tav. 9 Tipologia lotto D -L2; Tav. 10 Tipologia lotto D-L6; Tav. 11 Tipologia lotto D-L3; Tav. 12 Tipologia lotto D-L9; Tav. 13 Tipologia lotto D-L7; Tav. 14 Tipologia lotto D-L1; Tav. 15 Tipologia lotto D-L4; Tav. 16 Tipologia lotto D-L8; Tav. 18 Tipologia lotto B-L1; Tav. 19 Tipologia lotto B-L1; Tav. 20 Tipologia lotto B-L1; Tav. 21 Tipologia lotto B-L2; Tav. 22 Tipologia lotto D-L2; TAVOLA UNICA a colori; Indagini Geologiche Geotecniche; Indagini geologiche geognostiche e allegati; progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; che, anche se non allegate, sono qui richiamate e si intendono parte integrante della presente convenzione.

Articolo 3 - Urbanizzazioni primarie, cessione

I Lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell' art. 28 della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche, si obbligano, per essi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria: una strada di piano estesa ad una superficie di mq 4.098,85; una zona a verde pubblico di mq 1.242,80; una zona a parcheggio pubblico di mq 1.025,48; un'area da cedere per edifici di interesse generale ed istruzione di mq 161.00; aree indicate nel Piano di Lottizzazione, così come riportate nella tavole progettuali- detta cessione avverrà su richiesta del Comune nei termini di cui all'articolo 12.

Articolo 4 - Urbanizzazioni secondarie, cessione

I Lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell' art. 28 della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche, si obbligano, per essi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel Piano di Lottizzazione: area di mq 55,00+ area di mq 63,00 + area mq 66,00+ area di mq 50,00 + area di mq 41,00, per una superficie totale di mq 275,00; il tutto individuato nella tavola n. 6 denominata "Individuazione parcheggi e verde privato sistemazione lotti". La cessione di dette aree dovrà avvenire prima dell'inizio di qualsiasi lavoro previsto dal Piano di Lottizzazione.

Articolo 5 - Urbanizzazioni primarie, realizzazione

I Lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell' art. 28 della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche, si obbligano, per essi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria: indicate nelle tavole di progettazione esecutiva di riferimento.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione dei singoli lotti ed essere completate prima della dichiarazione di abitabilità o agibilità ovvero, potranno essere effettuate anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

Articolo 6 - Urbanizzazioni secondarie, monetizzazione

I Lottizzanti, 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

obbligano, per essi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, a titolo di quota parte oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a € _____ ed 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 7 - Permesso di Costruire, necessità

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire sarà determinata la quota contributo di cui al D.P.R. n. 380/2001. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune. Il rilascio dei Permessi 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 8 - Allacciamenti alle reti esistenti

I Lottizzanti, assumono a loro cura e spesa l'onere della realizzazione degli allacciamenti delle opere di urbanizzazioni primarie alle reti esistenti, in particolare i Lottizzanti si impegnano a realizzare le infrastrutture mancanti e necessarie per rendere funzionali i suddetti allacciamenti, le opere di cui al presente articolo.

Articolo 9 - Validità del Piano di lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione avrà validità di _____ anni dalla sua approvazione

e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate nel termine di _____ anni a far tempo dalla prima data di inizio dei lavori.

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

Articolo 10 - Cauzione

I Lottizzanti, in relazione al disposto del par. IV, 5° comma dell'art. 28 della L.17 agosto 1942, n. 1150 e succ. mod., hanno costituito una cauzione nella forma di polizze fideiussorie per un totale di € _____ a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria previsti dall'Art. 5 e dai lavori di allacciamento previsti nell'Art.8, nonché della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Lottizzanti autorizzano 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 11 - Modalità di progettazione, Collaudo

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei Lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui agli articoli 5 e 8 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi redatti secondo la normativa vigente in materia, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i

Lottizzanti dovranno sottostare. 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. Le spese sono a carico dei Lottizzanti. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Lottizzanti 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 12 - Cessione delle opere di urbanizzazione

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'articolo 5 e all'articolo 8 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà del Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità 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 dei Lottizzanti curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 13 - 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 dei terreni lottizzati, 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 circoscrivibili, 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 14 - Trasmissione degli obblighi convenzionali

Qualora i Lottizzanti procedano ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, i Lottizzanti ed i loro 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 dai Lottizzanti.

Articolo 15 - Caratteristiche del Piano

Il vigente Prg di Capaccio prescrive per la zona i seguenti parametri di

edificazione indicati dalle Norme di Attuazione del PRG:

a) Altezza massima 7,00 metri, misurata secondo quanto indicato dall'art. 17 nelle Norme di Attuazione del PRG;

Superficie coperta (Sc): misurata secondo le indicazioni dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del PRG.

Determinati nel presente Piano di Lottizzazione (come previsto dal PRG) indice o rapporto di copertura massimo (ScISf): $\frac{1}{2}$ della superficie del lotto

d) distanza minima degli edifici da strade ed aree pubbliche:

-strada piano di lottizzazione mt 5,00;

-Via Magna Graecia mt.10,00;

-Parcheggio e verde pubblico mt 5,00;

e) distanza edifici dai confini di proprietà del lotto mt. 5,00;

f) distanza minima tra gli edifici, qualunque sia l'altezza. mt. 10,00;

g) Volumetria massima realizzabile sul lotto:

Per attività produttiva e residenziale: quella derivante dal prodotto tra la superficie e l'altezza massima, come sopra definiti.

Tutta quella non computabile, ai sensi dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del PRG;

- Tutta quella non computabile destinata a garage, ai sensi della legge n° 122/89;

h) Numero massimo di piani edifici: n. 3 di cui 2 fuori terra ed uno interrato o seminterrato;

i) Superficie minima lotto: non viene stabilita una superficie minima.

Articolo 16 - Varianti al Piano di Lottizzazione

L'assetto proposto è vincolante per i Lottizzanti che si impegnano 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 di Lottizzazione dovranno seguire l'iter dell'approvazione del PDL 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 dei Lottizzanti che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione. Tenuto conto che il volume realizzabile, secondo il Piano di Lottizzazione, è il parametro che determina il beneficio per ogni proprietario, la ripartizione delle spese e delle quote di aree da cedere sarà effettuata sulla base delle percentuali volumetriche.

Ripartizione spesa presunta opere di urbanizzazione tra le quote di proprietà fatta sulla base del volume realizzabile:

- Lotto n° 1 (in zona D1.2) di mq 1657 di proprietà Barlotti Vincenzo quota % è 17.40, importo di spettanza € 139.200,00;
- Lotto n° 2 (in zona D1.2) di mq 1601 di proprietà Barlotti Donatella quota % volume è 15.45, importo di spettanza € 123.600,00;
- Lotto n° 3 (in zona D1.2) di mq 1399 di proprietà Barlotti Carmine quota % volume è 13.37, importo di spettanza € 106.960,00;
- Lotto n° 4 (in zona D1.2) di mq 534 di proprietà Barlotti Raffaele quota % volume è 10.18, importo di spettanza € 81.440,00;
- Lotto n° 5 (in zona D1.2)

di mq 813 di proprietà Barlotti Maria quota % volume è 6.16, importo di spettanza € 49.280,00; •Lotto n° 6 (in zona D1.2) di mq 807 di proprietà Barlotti Maria (lotto venduto a Scariati Gaetano) quota % volume è 8.23, importo di spettanza € 65.840,00; •Lotto n° 7 (in zona D1.2) di mq 916 di proprietà Valoroso D.M.R. s.n.c., quota % volume è 6.13, importo di spettanza € 49.040,00; •Lotto n° 8 (in zona D1.2) di mq 781 di proprietà Mandetta Dante e Massa Salvatore quota % volume è 7.68, importo di spettanza € 61.440,00; •Lotto n° 9 (in zona D1.2) di mq 1052 di proprietà Nigro Francesco, quota % volume è 9.16, importo di spettanza € 73.280,00; •Lotto n° 1 (in zona B4) di mq 6228.23 mq di proprietà Barlotti Vincenzo, Raffaele , Donatella , Carmine , quota % volume è 3.98, importo di spettanza € 31.840,00; •Lotto n° 2 (in zona B4) di mq 6077.86 mq di proprietà Barlotti Carmine, Donatella , Maria , quota % volume è 2.26, importo di spettanza € 18.080,00.

Il totale della somma ripartita è pari a € 800.000,00, a consuntivo si provvederà a determinare definitivamente la quota di spettanza.

Articolo 19 - Trascrizione del vincolo di inedificabilità

I Lottizzanti si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione 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. ___ 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. _____, Segretario Comunale del Comune di Capaccio ufficiale rogante.

Per il Comune -----

----- I

Lottizzanti

IL SEGRETARIO COMUNALE

PER LA REGOLARITA' TECNICA

UFFICIO: UTC.
Il Responsabile del Servizio

Si esprime parere FAVOREVOLE

Capaccio (SA) 20.01.2010

[Signature]

PER LA REGOLARITA' CONTABILE:

UFFICIO DI RAGIONERIA

Si esprime parere FAVOREVOLE

Il Responsabile del Servizio

Capaccio (SA) 20.01.2010

[Signature]

PER IL PROFILO DI LEGITTIMITA'

Si esprime parere _____

Il Segretario Generale

Capaccio (SA) _____

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Segretario Generale

[Signature]

Il Sindaco

[Signature]

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

Data 20 GEN. 2010

Il Segretario Generale *[Signature]*

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 Consiliari

con nota del _____

20 GEN. 2010

Il Segretario Generale *[Signature]*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.

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

Data 20 GEN. 2010

Il Segretario Generale *[Signature]*