



COMUNE DI PELLEZZANO

Provincia di Salerno

piazza Municipio, 1 C.A.P. 84080 - Tel. Centr.s.d.n. (089) 568717 - Fax (089) 567960 www.comune.pellezzano.sa.it

protocollo@pec.comune.pellezzano.sa.it - ediliziaprivata@comune.pellezzano.sa.it

Codice Fiscale: 80020870657 - Partita IVA 00650060650 c.c. postale 18985846

Codice IBAN contabilità speciale Banca d'Italia IT23M0100003245424300188324

Codice IBAN: IT 80 Q 08784 76210 011000106789 Banca Monte Pruno credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino BIC: ICRAITRRRLS

AREA TECNICA MANUTENTIVA E URBANISTICA

LOTTO N.2

STIMA FABBRICATO UBICATO IN VIA FRAVITA FRAZ. CAPEZZANO

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato costruito con struttura di impianto ottocentesco di muratura di tufo e pietrame e solai di legno.

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Pellezzano al foglio n. 7:

mappale 1191 (mq. 60,00) terreno annesso seminativo arborato;

mappale 1196 (mq. 310) terreno annesso seminativo arborato;

mappale 1197 (mq. 364) terreno annesso seminativo arborato;

mappale 1198 (mq. 46,00) terreno annesso seminativo arborato;

mappale 1193 (mq. 367,00) terreno annesso uliveto;

mappale 1200 (mq. 359) terreno annesso seminativo arborato;

mappale 1201 (mq. 169) terreno annesso seminativo arborato;

mappale 1208 (mq. 252) area fabbricato e area annessa;

mappale 1199 (mq. 5.870) terreno annesso seminativo arborato;

Consta della possibilità di due piano piani fuori terra e un piano terra adibiti in tempi passati a casa colonica.

Successivamente lo stesso è stato abbandonato allo stato di rudere con copertura.

Allo stato attuale l'immobile necessita ristrutturazione edilizia generale con la creazione di ingresso con una rampa esterna da via Fravita nei pressi del nuovo asilo comunale.

L'immobile ricade nel P.R.G. in:

- Zona Omogenea E1 (agricola ordinaria).

L'immobile nel nuovo P.U.C. ricade in:

- Zona omogenea E (agricola ordinaria)

L'immobile ricade nel piano dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed integrazione del Fiume Sele in:

- Zona P3 (Pericolosità da frana Elevata) R3 (rischio idraulico elevato) con interventi disciplinati dall'art. 11 del PSAI.

CALCOLO DI MASSIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il calcolo del valore dell'immobile è stato effettuato tenendo conto della valutazione del precedente piano vendita e attraverso il listino ufficiale dei valori di mercato immobiliare anno 2016 e alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione risulta per abitazioni civili pari a circa 1.000 €/mq, che ridotte del 45% per lo stato di rudere e per la necessità effettuare la sistemazione degli esterni nonché di una rampa di accesso al lotto, si ha:

Fabbricato:	mq. 108,00 x 3 = 324 mq x €/mq 550,00 =	178.200,00 €
Aree pertinenziali:	mq. 7.545,00 x €/mq. 2,00 =	15.090,00 €
	Totale	193.290,00 €

Successivamente l'immobile sarà oggetto di una più approfondita valutazione.

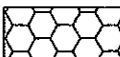
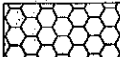
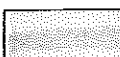
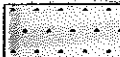
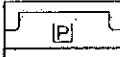
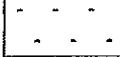
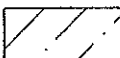
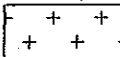
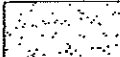
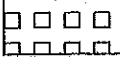
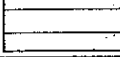
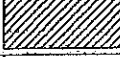
Il Responsabile dell'Area
arch. Giuseppe Braione



STRALCIO PRG



LEGENDA

A		Zone territoriali omogenee A
B	Zone territoriali omogenee B	
		Sottozona B1 Residenziale esistente satura
		Sottozona B2 Residenziale esistente e programmata (PP e lottizzazioni)
		Sottozona B3 Residenziale di completamento
C	Zone territoriali omogenee C	
		Sottozona C1- C1.1 * vedi N.T.A. Residenziale di espansione
		Sottozona C2 * vedi N.T.A. Residenziale di espansione con unit� di lottizzazione
D	Zone territoriali omogenee D	
		Sottozona D1 Artigiano-Industriale esistente
		Sottozona D2 Artigiano-Industriale di espansione
E	Zone territoriali omogenee E	
		Sottozona E1 Agricola normale
		Sottozona E2 Agricola vincolata
F	Zone territoriali omogenee F	
		Sottozona F1 Attrezzature collettive
		Sottozona F2 Attrezzature Scolastiche
		Sottozona F3 Verde attrezzato
		Sottozona F4 Aree di parcheggio
		Sottozona F5 Verde a parco
G	Zone territoriali omogenee G	
		Sottozona G1 Area di vincolo ambientale
		Sottozona G2 Area di rispetto cimiteriale
		Sottozona G3 Fasce di rispetto assoluto (lex reg.14/82)
		Sottozona G4 Fasce di rispetto stradali e ferroviaria
		Sottozona G5 Aree con vincolo di inedificabilit� relativa
		Sottozona G6 Aree con vincolo di inedificabilit� assoluta
		Sottozona G7 Verde privato di pregio
H		Aree di cava
		Strade di progetto
		Area linea ferroviaria
		Limite Comunale

Art. 20 - ZONE OMOGENEE "E"

- 1- Nelle zone omogenee "E" il P.R.G. si attua mediante autorizzazione o concessione edilizia ed in conformità alle prescrizioni, generali e particolari, che seguono.
- 2- La concessione ad edificare manufatti necessari per la conduzione del fondo può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti ; proprietari conduttori in economia , ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto o sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975, n° 153.
- 3- Nel computo dei volumi abitativi non sono compresi quelli relativi a:
 - stalle e silos;
 - magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli , in funzione della conduzione del fondo e delle sue documentate caratteristiche culturali ed aziendali;
- 4- Per le necessità abitative dell' imprenditore agricolo a titolo principale e consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria immobiliare vincolo d' inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.
- 5- Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- 6- Il lotto si definisce secondo i criteri di cui al punto 3 dell'art. 7 delle presenti norme . (°) – così modificato dal Del. di C.P. n° 26 del 30/03/99-
- 7- Le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., a destinazione agricola, in caso di comprovata necessità, possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell' esistente cubatura , purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
- 8- I sopralzi possono essere costruiti a filo delle sottostanti murature , fatte salve, però , le prescrizioni relative a corti o cortili, che eventualmente ne derivassero, ed ai distacchi dai fabbricati limitrofi.

ART. 21 – SOTTOZONE OMOGENEE "E1"

- 1- Nelle sottozone omogenee "E1" l'edificazione è disciplinata anche dalle prescrizioni contenute nella tabella che segue.
- 2- In esse possono essere consentiti impianti per allevamenti zootecnici.

Tabella delle SOTTOZONE OMOGENEE "E 1"

DU - Art. 6	Classi di destinazione d'uso ammesse	IV-VIII
It art. 7/5	Indice di fabbricabilità territoriale	=====
If art. 7/5	Indice di fabbricabilità fondiario	(1) If1 ≤ 0,03 (2) If2 ≤ 0,10
Ic art. 7/6	Indice di copertura	(3) Ic ≤ 0,05
H art. 7/8	Altezza : - per pertinenza - per abitazione	secondo le esigenze H ≤ m. 8,00
D art. 7/9	Distacco dal filo stradale	Secondo le prescrizioni di cui al punto 5 art. 19
P art. 7/7	Per urbanizzazione primaria Parcheggio: ----- Inerente la costruzione	=====
D art. 7/9	Distacco: - <u>dai confini</u> - <u>tra fabbricati</u> - tra fabbricati separati da strade veicolari non cieche per L < m. 7 per m. 7 ≤ L m. 15 per L > m. 15	(4) D1 ≤ m. 5,00; D2 ≤ m. 20,00 <u>D > m. 10,00</u> D = L + m. 6,00 per lato D = L + m. 7,50 per lato D = L + m. 10,00 per lato

NOTE :

- (1) Per volumi abitativi; (2) Per volumi delle pertinenze ed accessori; (3) Per allevamenti zootecnici;
(4) Il secondo indice vale per gli allevamenti zootecnici.

Art. 23 - ZONE OMOGENEE "F"

Nelle zone omogenee "F" le nuove attrezzature o infrastrutture vanno costruite nel rispetto dei parametri di legge previsti per ogni tipo e delle prescrizioni contenute nella tabella che segue.

Nella zona omogenea F1 – F2 di Capezzano il PRG si attua a mezzo di strumenti attuativi.

Tabella delle - ZONE OMOGENEE "F"

DU art. 6	Classi di destinazione d'uso ammesse	I-II-V-VI-VII-VIII
It art. 7/5	Indice di fabbricabilità territoriale	=====
If art. 7/5	Indice di fabbricabilità fondiario	=====
Ic art. 7/6	Indice di copertura	$Ic1 \leq 0,30$ $Ic2 \leq 0,20$ (*)
H art. 7/8	Altezza	a seconda delle esigenze
P art. 7/7	Parcheggio	10% della totale superficie del lotto
D art. 7/9	Distacco : - dai confini - <u>tra fabbricati</u> - tra fabbricati separati da strade veicolari non cieche: per $L < m. 7$ per $m. 7 < L \leq m. 15$ (**) per $L > m. 15$	$D = H/2$; minimo ass. m. 6,00 $D = H$; minimo ass. m. 12,00 $D = L + m. 6,00$ per lato $D = L + m. 7,50$ per lato $D = L + m. 10,00$ per lato
NOTE (*) Il secondo indice si applica nella zona "D"; (**) Per strade principali s'intendono , oltre alle strade statali, provinciali, tutte quelle di larghezza > di m. 15,00		

ART. 24 - ZONE A VINCOLO SPECIALE "G"
(Inedificabilità assoluta o relativa)

1. Le zone ad inedificabilità assoluta o relativa sono costituite da aree o ad alto grado di instabilità o appartenenti a fasce di rispetto ai cimiteri, alle strade, ai corsi d'acqua o ad aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 o del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 o vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o a vincolo di inedificabilità assoluta o relativa ai sensi della L.R. 20 marzo 1982, n. 14.
2. Le sottozone "G1", assimilate alle sottozone agricole "E2", sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497, ai sensi e per gli effetti dell' art. 1 del decreto-legge 27 giugno 1985, n.312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431. In esse sono comprese:
 - I territori coperti da boschi e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento;
 - Le zone gravate da usi civici;
 - Le aree ricadenti nella fascia i cui limiti, minimo e massimo, distano dall'argine del fiume Irno, rispettivamente, m.50,00 e m.100,00.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale (sottozona G2), profonda m. 200, misurata dal muro di cinta del cimitero sono ammesse solamente:
 - Costruzioni, in precario, di strutture a servizio dell'attività agricola o per la vendita di fiori o di oggetti di culto;
 - Installazione di manufatti di cui alla classe VIII dell'art. 6 delle presenti norme;
 - Strade e parcheggi. Nelle aree ricadenti nella fascia di m.100 dal perimetro del Cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere assentiti soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

4. Nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua, (sottozona G3), di norma profonde :

- M. 50,00 lungo il corso d'acqua del fiume Irno;
- M. 10,00 lungo i torrenti a scarsa portata;

è vietata qualsiasi nuova costruzione, eccezion fatta per :

- I percorsi pedonali e ciclabili ;
- I parchi pubblici ;
- La coltivazione e la sistemazione a verde.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere assentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (°) – così modificato dalla Del. di C.P. n. 26 del 30/3/99.

5. Nelle sottozone G4 ovvero nelle fasce di rispetto alla ferrovia, di norma profonde m. 30,00, e nelle fasce di rispetto alle strade, di norma profonde: m. 60,00 per le autostrade; m. 30,00 per le strade statali o per le provinciali e comunali larghe più di m. 10,50 e m. 20,00 per provinciali o comunali larghe di più di m. 10,50 e m. 20,00, per provinciali o comunali larghe meno di m. 10,50 e per le strade di interesse locale, è vietata qualsiasi nuova costruzione, eccezion fatta per:
 - Cabine E.N.E.L., S.I.P. ecc. ;
 - Pensiline alle fermate dei trasporti pubblici ;
 - Distributori di carburante ;
 - Sistemazione a verde ;
 - Parcheggi pubblici ;
6. Con la lettera G5, assimilate alle sottozone E2, s'identificano le zone E dello studio geognostico allegato al P.R.G. In esse "l'utilizzo del suolo deve avvenire in maniera cautelativa nei confronti della sicurezza in prospettiva sismica. Gli interventi ammissibili riguardano la viabilità, le reti di servizio e gli impianti produttivi nonché i fabbricati rurali e gli impianti sportivi compatibili con l'acclività del terreno.
7. Con la lettera G6 s'identificano le zone F dello studio geognostico allegato al P.R.G. ovvero le aree instabili, quelle di rispetto ai corsi d'acqua e quelle che marcano l'influenza del decorso delle





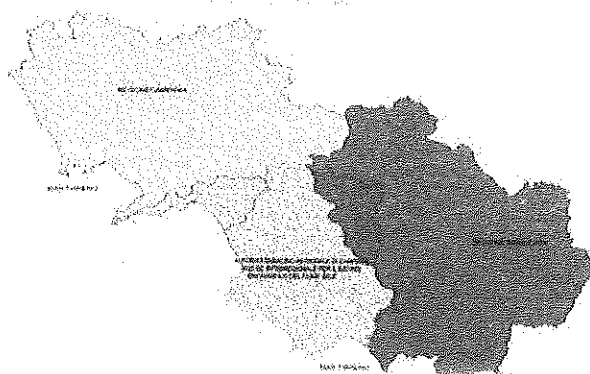


**AUTORITA' DI BACINO REGIONALE CAMPANIA SUD
ED INTERREGIONALE PER IL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME SELE**

**TESTO UNICO COORDINATO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEI PSAI
RELATIVI AI BACINI IDROGRAFICI REGIONALI IN DESTRA E IN SINISTRA
SELE ED INTERREGIONALE DEL FIUME SELE**

ALLEGATO 1 - SCHEMA TERRITORIALE DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME SELE
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Agosto 2016



Avv. Maria Affinita
Arch. Vincenzo Andreola
Geom. Gaetano D'Antonio
D.ssa Valeria De Gennaro
Dr. Giovanni Dicanio
Ing. Gianluca D'Onofrio
Ing. Raffaele Doto
Dr. Geol. Giovanna Fiume

Ing. Sergio Iannella
Dr. Vincenzo Liguori
Dr. Geol. Gerardo Lombardi
Dr. Geol. Crescenzo Minotta
Dr. Geol. Filomena Moretta
Ing. Manlio Mugnani
Geom. Gerardo Parente
Sig. Salvatore Raiola

Ing. Elisabetta Romano
Sig.ra Eugenia Russo
Dr. Geol. Gaetano Sammartino
Geom. Giuseppe Taddeo
Arch. Antonio Tedesco
Arch. Pellegrino Ventrone
Ing. Massimo Verrone

Il Segretario Generale Vicario: arch. Giuseppe GRIMALDI

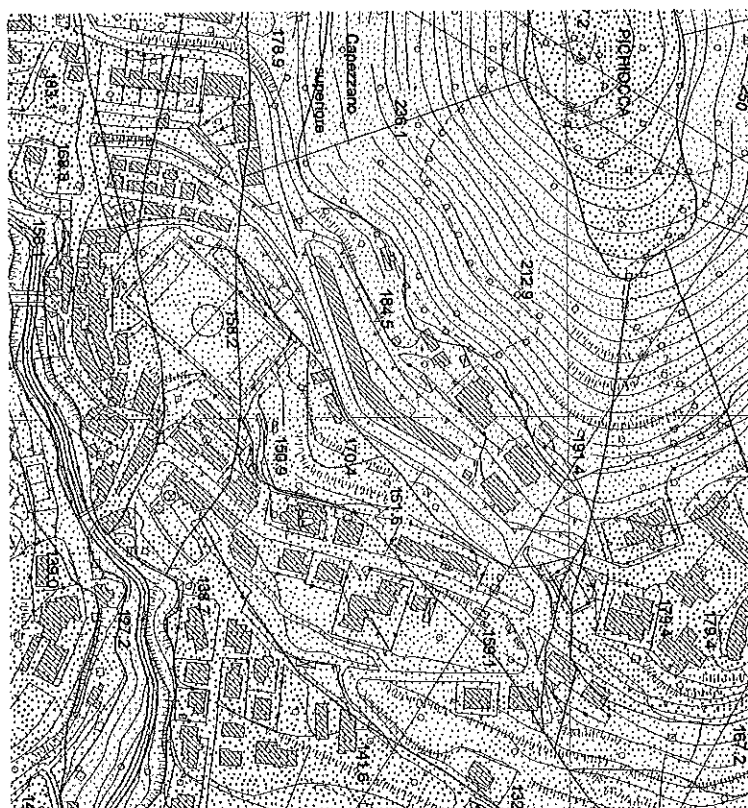
6. I progetti di cui al comma 4, lettere a), d), f), g), i), j) e comma 5, lettere a) e c), devono essere corredati dallo studio di compatibilità idraulica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 50, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato G rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

ARTICOLO 11 - Disciplina delle aree a rischio idraulico elevato R3

1. Nelle aree a rischio idraulico elevato R3 oltre agli interventi e le attività previste nelle aree a rischio molto elevato, sono consentite, in relazione al patrimonio edilizio esistente:
 - a. gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento del carico urbanistico e/o insediativo nonché significativo ostacolo o riduzione apprezzabile delle capacità di invaso delle aree stesse e sia tale che le superfici destinate ad uso abitativo o commerciale siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
 - b. gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti cimiteriali esistenti.
2. I progetti di cui al precedente comma 1, lettera a) devono essere corredati dallo studio di compatibilità idraulica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 50, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato G rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

ARTICOLO 12 - Disciplina delle aree a rischio idraulico medio e moderato R2 e R1

1. Nelle aree a rischio idraulico medio R2 e moderato R1 oltre agli interventi e le attività previste nelle aree a rischio idraulico molto elevato ed elevato, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o da altra pianificazione o programmazione sovraordinata; gli interventi devono essere realizzati adottando tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e del rischio per la pubblica incolumità.
2. I progetti di cui al comma 1, devono essere corredati dallo studio di compatibilità idraulica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 50, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato G rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

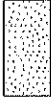


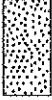
Legenda

 NP – Ambiti territoriali nei quali sono assenti fattori predisponenti alla genesi ed evoluzione di fenomeni franosi;

 P1 – PERICOLOSITÀ MODERATA - Ambiti territoriali nei quali non si riscontra franosità avvenuta e che localmente possono essere interessati da fenomeni di bassa intensità e magnitudo;

 P2 – PERICOLOSITÀ MEDIA - Ambiti territoriali nei quali la franosità avvenuta o attesa è caratterizzata da intensità media o bassa associate a magnitudo media;

 P3 – PERICOLOSITÀ ELEVATA - Ambiti territoriali nei quali la franosità avvenuta o attesa è caratterizzata da intensità alta o media associate a magnitudo elevata;

 P4 – PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA - Ambiti territoriali nei quali la franosità avvenuta o attesa è caratterizzata da intensità alta associata a magnitudo molto elevata;

 AREA DI CAVA/SBANCAMENTO – Aree nelle quali la pericolosità da frana è legata alle attività di scavo in corso o pregresse

 FRANA - cfr. Inventario Frane (elaborato F_INVFRN)

 LIMITE ADB DESTRA SELE

