



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 931

OGGETTO: "PIANO DI LOTTIZZAZIONE CASA MANZO COMPLETAMENTO" VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(Pro. N. 2009/944)

L'anno duemilanove addì ventiquattro del mese di Luglio, alle ore 12:15, in Salerno e nella Sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

DE LUCA VINCENZO
AVOSSA EVA
CALABRESE GERARDO
CASCONI LUCA
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNIO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO

P
P
P
A
A
P
P
P
A
P
P

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Presidente , partecipa alla seduta il Segretario Generale CALIENDO GENNARO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE MAIO DOMENICO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità. Favorevoli n. 8 - Il Mattino - Il Denaro.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CALIENDO GENNARO

IL PRESIDENTE
F.to DE LUCA VINCENZO

LA GIUNTA

Premesso:

- che, con del. di C.C. n. 67 del 22/12/2004, è stato approvato il "Piano di Lottizzazione Casa Manzo – completamento", quale strumento attuativo del PRG contenente precise prescrizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive. Tale Piano è stato pubblicato sul BURC n. 17 del 21/03/2005.
- che, in data 05/01/2006, è stata stipulata la convenzione disciplinante i rapporti tra i privati lottizzanti ed il Comune di Salerno afferente il completamento edilizio della lottizzazione convenzionata in località Casa Manzo. La vigenza di tale convenzione è fissata in anni cinque decorrenti dalla pubblicazione del Piano sul BURC. Entro tale data i lottizzanti devono aver conseguito gli atti di assenso o presentato le DIA per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione con particolare riguardo alle Norme di Attuazione – elaborato n. 16 - di quest'ultimo.
- che, nel novembre dello stesso anno, con delibera di C. C. n. 56 del 16/11/2006, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale – PUC, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, divenendo vigente dal 24/01/2007. Nelle tavole di zonizzazione –P2- del nuovo strumento urbanistico generale la lottizzazione Casa Manzo è classificata come "lottizzazione in itinere"; all'art. 178 delle NTA del PUC si legge: *"Nelle tavole P2.4, P2.5 e P2.11 sono delimitate le lottizzazioni edilizie in itinere. Le norme per il completamento sono fissate dai relativi piani attuativi."*
- che anche il RUEC ribadisce per le lottizzazioni in itinere l'obbligo di seguire le norme fissate all'atto dell'approvazione dei relativi piani attuativi (art. 242.03).
- che è stata prodotta istanza, nota prot. n. 92734 del 25/05/2009, sottoscritta dai titolari della maggioranza qualificata – nello specifico il 55,29% - della proprietà dei lotti di completamento del Piano in oggetto, di modifica della norma dello stesso Piano relativamente al numero di appartamenti previsti per i vari tipi edilizi. In particolare, la richiesta di modifica fa riferimento all'art. 4 –Tipi edilizi residenziali- delle Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione. In tale articolo vengono previsti 4 tipi edilizi, per ognuno dei quali viene fissato anche il numero degli appartamenti da realizzare, come di seguito specificato:
tipo A: esafamiliare
tipo B: quadrifamiliare
tipo C: trifamiliare
tipo D: trifamiliare e/o quadrifamiliare
I lottizzanti, nel rappresentare l'intervenuto mutamento delle esigenze rispetto al taglio risultante degli alloggi, chiedono di poter realizzare, a parità di volume totale, per ogni tipo edilizio, un numero maggiore di appartamenti, laddove possibile.

Visto:

- quanto indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 635 del 21/04/2005, al punto 7.
- il Rapporto prot. n. 114035 del 23/06/2009 del Servizio Trasformazioni Urbanistiche del Comune, allegato al presente fascicolo, con il quale viene illustrata ed esplicitata la proposta di variante di cui trattasi.
- le note del Servizio Trasformazioni Urbanistiche, prot. n. 116837, 116838 e 116839 del 25/06/09, rispettivamente indirizzate all'ASL Salerno 2, al Genio Civile ed all'Autorità di Bacino, con le quali è stata trasmessa la proposta di variante normativa di cui al citato Rapporto intendendo validi i pareri già espressi dagli stessi Enti in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione, in quanto la variante normativa non modifica i parametri urbanistici dello stesso Piano, salvo diversa determinazione degli Enti da comunicare al Comune entro 10 giorni dal ricevimento delle note medesime.
- la nota del Servizio Trasformazioni Urbanistiche prot. n. 122865 del 06/07/09, indirizzata all'Autorità di Bacino, con la quale, in risposta alla richiesta di chiarimenti avanzata, per le vie brevi, dalla stessa Autorità, si ribadisce la doppia congruenza –prima e dopo la variante- del Piano di lottizzazione "Casa Manzo" con il PUC: prima della variante in quanto il PdL è interamente recepito dal PUC; dopo la variante poiché la stessa è, altresì, da ritenersi

congruente con il PUC in quanto, non comportando modifiche dei parametri urbanistici del Piano stesso (superficie coperta, volume edificabile, numero di piani), né cambi di destinazione d'uso, non induce alcun incremento di carico insediativo o urbanistico.

- la nota prot. n. 1391_1440 del 06/07/09 dell'Autorità di Bacino con la quale, atteso che la variante non appare modificativa della compatibilità urbanistica rispetto alle previsioni del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, ribadisce la validità del parere già espresso dal Comitato Istituzionale in sede di approvazione del Piano di lottizzazione.

Considerato:

- che, qualora non si procedesse a tale variante, sarebbe possibile per i lottizzanti, solo successivamente alla realizzazione dei fabbricati come da PdL vigente e, quindi, una volta chiusa la Lottizzazione, procedere al frazionamento delle unità immobiliari a norma dell'art. 73.01 del RUEC *"I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico."*, con un evidente aggravio in termini temporali e di costi.
- che, pertanto, appare opportuno consentire, prima della costruzione, una flessibilità nella pezzatura e numero degli alloggi, più rispondente alle esigenze di mercato.

Rilevato, altresì, che si intendono validi i pareri già espressi dall'ASL Salerno 2 e dal Genio Civile in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione, non essendo pervenute diverse determinazioni degli stessi Enti entro il termine temporale comunicato con le note citate.

Dato atto che la variante normativa richiesta è congruente con il PUC in quanto:

- non incide sui parametri urbanistici del Piano –superficie coperta, volume edificabile, numero di piani-
- non comporta modifiche del planovolumetrico
- non comporta cambio di destinazione d'uso ma solo aumento delle unità immobiliari
- non comporta, pertanto, incremento di carico insediativo e/o urbanistico

Visto:

- la presa d'atto della Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 02/07/2009
- il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000, dal Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

DELIBERA

- 1) Prendere atto del Rapporto prot. n. 114035 del 23/06/2009 a firma del Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche.
- 2) Adottare, sulla base di quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento ed ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. 16/2004, la variante normativa al Piano di Lottizzazione "Casa Manzo – completamento" consistente nella modifica dell'art. 4 dell'elaborato 16 "Norme di Attuazione" del Piano, dal quale articolo viene eliminato il riferimento al numero di alloggi implicito nelle espressioni "esafamiliare, quadrifamiliare, trifamiliare, per i vari tipi edilizi ammessi. Il nuovo testo dell'art. 4 delle Norme di Attuazione diviene quello riportato nella seconda colonna della tabella di raffronto tra il testo vigente dell'art. 4 e quello di cui alla proposta di variante, contenuta nel Rapporto sopra citato ed allegato alla presente.
- 3) Trasmettere la presente Variante alla Provincia di Salerno per eventuali osservazioni.
- 4) Depositare la presente Variante presso il Servizio Trasformazioni Urbanistiche, Ufficio Amministrativo, per trenta giorni e darne notizia su due quotidiani a diffusione regionale, così come riportati sul frontespizio del presente atto.
- 5) Di demandare a successivo provvedimento, a mezzo determina dirigenziale, la liquidazione della spesa per i quotidiani, il cui importo viene quantificato in presumibili € 1.500,00 per la

succitata pubblicazione la cui spesa farà carico sul P.E.G. del Settore Urbanistica cap.13910 art.7.

6) Di mandare al Servizio Trasformazioni Urbanistiche per il prosieguo della procedura.

Si dichiara la regolarità contabile della
presente proposta di deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO



Servizio Trasformazioni Urbanistiche
Visto per la regolarità tecnica secondo il parere
espresso nella parte narrativa della presente
deliberazione.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO



Parere favorevole in ordine alla legittimità del
presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto
Comunale, sulla base dei pareri tecnico e
contabile espressi.

Il Segretario Generale

