

COPIA



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
 CONSIGLIERI ASSEGNATI AL COMUNE N. 40

Seduta
 del giorno **25.02.2010**

N. **11** del Registro

Oggetto: Variante localizzazione ex-art. 51 L.n° 865/71 – programma 480 alloggi – località CAPPELLE BASSA.

L'anno duemila **dieci** addì **venticinque** del mese di **febbraio** alle ore **10,00**

in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato previ avvisi in data **19.02.2010** e, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

1) DE LUCA	Vincenzo
2) BARBIROTTI	Dario
3) BUONAIUTO	Alfonso
4) COSCIA	Giovanni
5) CARRANO	Antonio
6) LIGUORI	Corrado
7) GUARIGLIA	Antonio
8) LANDOLFI	Nicola
9) AMOROSO	Pasquale
10) BONADIES	Giannicola
11) DE GENNARO	Mario
12) SENATORE	Anna
13) AMODIO	Camillo
14) MILITE	Claudio
15) FERRAIOLI	Raffaele
16) DELLA VALLE	Raffaele
17) CRISCITO	Pasquale
18) SIANO	Alfonso
19) BASSO	Giovanni
20) CRISCUOLO	Gaetano
21) VENTURA	Domenico

P A	
	*
	*
	*
	*

22) SORRENTINO	Luca
23) AVAGLIANO	Amedeo
24) TOMEIO	Francesco
25) GALDI	Domenico
26) ANDRIA	Alfonso
27) CICCONE	Romano
28) STASI	Pietro Damiano
29) VENTRE	Carmelo
30) FERRARA	Alessandro
31) DI CARLO	Horace
32) FALCONE	Gaetana
33) FEZZA	Vilma
34) MORRONE	Fausto
35) PETILLO	Marco
36) RENIS	Giovanni
37) MAROTTA	Antonio
38) PIERRO	Antonio
39) ZITAROSA	Giuseppe
40) CELANO	Roberto
41) DE FEO	Ortensio

P A	
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*
	*

Presenti **23**

Assenti **18**

Presiede il Presidente **LIGUORI**.

Partecipano alla seduta il V. Segretario Generale **MAROTTA** e gli Assessori **AVOSSA, CASCONE, CONFORTI, DE MAIO, DE PASCALE, FIORE, GUERRA, PICARONE**.

Si attesta la copertura finanziaria della presente deliberazione sul seguente capitolo che presenta la necessaria disponibilità:

Il Ragioniere Capo

IL CONSIGLIO

Premesso:

- che, con del. di C.C. n. 17 del 23/03/2005, è stato localizzato, nell'ambito del PEEP località Cappelle, ed approvato il "Programma costruttivo ex art. 51, legge 865/71 per la realizzazione di n. 72 alloggi di edilizia agevolata – località Cappelle", costituito dai seguenti elaborati:

elaborato 1 – inquadramento territoriale	1:15.000
elaborato 2 – relazione urbanistico/ambientale e NTA, con all.ti:	
2.1 stralcio aerofotogrammetrico stato attuale	1:2.000
2.2 stralcio variante al P.R.G.	1:5.000
2.3 stralcio mappa dei vincoli operanti	1:4.000
2.4 stralcio carta delle colture in atto	1:4.000
2.5 stralcio carta della perimetrazione delle zone acustiche	1:4.000
2.6 planimetria attuale con ind.ne n.ro piani edifici al contorno	1:2.000
2.7 planimetria stato attuale con ind.ne attrezzature pubb. esistenti	1:2.000
2.8 documentazione fotografica	
elaborato 3 – zonizzazione	1:500
elaborato 4 – planovolumetrico	1:500
elaborato 5 – tipi edilizi	1:200
elaborato 6 – relazione tecnica (relativa alla valutazione economica delle opere di urb.ne e dell'acquisizione delle aree)	
elaborato 7 – rete fognaria	1:500
elaborato 8 – rete telefonica	1:500
elaborato 9 – rete gas	1:500
elaborato 10 – rete idrica	1:500
elaborato 11 – rete ENEL e pubblica illuminazione	1:500
elaborato 12 – piano particellare di esproprio grafico e descrittivo	1:2.000
elaborato 13 – relazione geologica	

- che il programma prevede i seguenti indici e parametri urbanistici:

▪ Superficie territoriale (St)	Mq 20.036	
▪ Superficie fondiaria (Sf)	Mq 2.770	
▪ Volume lordo max (V)	mc 21.644	
▪ Superficie lorda SLS res.le	Mq 6.092	
▪ Superficie lorda SLS com.le	Mq 520	
▪ N°ro livelli fuori terra oltre piano interrato per box pertinenziali	n° 3	Per i lotti 1-3-4
	n° 4	Per i lotti 2 e 5
▪ Altezza max (H)	mt 10 ÷ 13	
▪ Nuovi abitanti	n° 216	
▪ Standard minimo	Mq 4.320	
▪ Numero totale alloggi	n° 72	

- nonché le seguenti opere di urbanizzazione:

attrezzature pubbliche:

a) Verde attrezzato a sport e piazza e verde semplice	mq 6.696
b) Aree di parcheggio (P)	mq 866
c) Viabilità	mq 9.704

- che, con la stessa succitata deliberazione:
 - sono state assegnate, in diritto di superficie per 99 anni, le aree ai seguenti soggetti concessionari

COMPENSORIO CAPPELLE			
	SOGGETTO LOTTO	SUB LOTTO	N. ALLOGGI
Coop Primavera	1	A	9
Coop Primavera	1	B	9
Coop Primavera	2	A	9
Coop Primavera	2	B	9
Impresa I.C.A.	3		9
Impresa I.C.A.	4		9
Impresa I.C.A.	5	A	9
Impresa I.C.A.	5	B	9
			72

- sono stati approvati gli schemi di convenzione disciplinanti i rapporti tra i concessionari ed il Comune di Salerno afferenti la realizzazione del programma costruttivo;
- che, per la realizzazione del programma costruttivo, sono state stipulate le seguenti convenzioni:

Coop /impresa	conven. Origin.						Convenzioni integrative esatta consistenza lotti			
	rep. n.	del	registraz.		trascrizione		rep. n.	del.	registraz.	
			n.	del	nn.	del			n.	del
Primavera	4040	19/04/2006	1223	28/04/2006	24390-14802	05/05/2006	7976	01/10/2008	7501	30/10/2008
ICA	5651	11/04/2007	1943	10/05/2004	25686-15949	11/05/2007				

Convenzione per estensione concessione nel sottosuolo				
Cooperativa	rep.n.	del	trascrizione	
			nn.	del
Primavera	4557	03/07/2006	42138-25589	27/07/2006

- che, per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale previsti in tale comparto, sono stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire:
 - PdC pratica n. 88/2007 in data 17/05/2007, rilasciato alla Cooperativa "Primavera" per la realizzazione di n. 18 alloggi nel lotto 1 sub a) e b);
 - PdC pratica n. 879/2007 in data 17/05/2007, rilasciato alla Cooperativa "Primavera" per la realizzazione di n. 18 alloggi nel lotto 2 sub a) e b);
- che, con nota prot. n. 215735 del 02/12/2009 e successive integrazioni, il Presidente del Consorzio "Salerno Casa", ha avanzato richiesta di realizzazione di passi carrabili e rampe di accesso alle autorimesse, in variante al programma costruttivo approvato, limitatamente ai lotti 1 e 2, al fine di ottimizzare l'utilizzazione delle superfici a parcheggio e migliorare l'accessibilità ai piani interrati che ospitano le autorimesse, trasmettendo, allo scopo, i seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa
 - TAV. Zonizzazione
 - Zonizzazione variante urbanistica – rideterminazione indici e parametri urbanistici

In particolare, le modifiche richieste riguardano:

- parziale modifica della sistemazione planoaltimetrica relativa ai terrazzamenti a quota 87,00 e 90,00 dell'area compresa tra il lotto 1 ed il lotto 2, necessaria per l'accesso alle autorimesse del piano interrato del lotto 2;

- realizzazione di una rampa d'accesso – R2- alle autorimesse del piano interrato del lotto 2, raggiungibile attraverso concessione di diritto di passaggio sull'area di verde attrezzato a quota 87,00
- realizzazione di una rampa d'accesso –R1- alle autorimesse interrate del lotto 1 direttamente innestata sulle viabilità tramite passo carrabile
- concessione del diritto di superficie, limitatamente al sottosuolo, di una ulteriore fascia di larghezza pari a 0,90 m e lunghezza pari a 45,00 m, per una superficie complessiva di mq 40,50, nel lotto 2, per consentire la realizzazione della corsia di manovra di ml 5,00 di larghezza nel piano interrato dello stesso lotto.

Considerato:

- che le soluzioni progettuali proposte, come si evince dagli elaborati allegati alla richiesta, comportano la realizzazione di opere che ricadono interamente nel perimetro del comparto e non alterano in misura significativa le previsioni urbanistiche, comportando modifiche minime ai parametri dimensionali di viabilità-marciapiede e area standard di verde attrezzato, lì dove vengono allocate le rampe d'accesso ai parcheggi interrati, nonché della superficie fondiaria.
- Che, come riportato nell'elaborato "Zonizzazione variante urbanistica – rideterminazione indici e parametri urbanistici", le superfici da destinare a rampe di accesso alle autorimesse sono le seguenti:

Rampa R1	mq 13,00 ricadente su viabilità
Rampa R2	mq 10,00 ricadente su standard di verde attrezzato

pertanto, il loro inserimento nel lotto fondiario comporta la rideterminazione dei seguenti dati:

- Superficie fondiaria	mq 2.793
- Viabilità	mq 9.691
- Verde attrezzato a sport e piazza e verde semplice	mq 6.686

Con una riduzione della superficie a standard di verde attrezzato assolutamente ininfluente data la dotazione minima di standard di legge pari a mq 4.320.

- che le modifiche riguardanti l'andamento planoaltimetrico del terreno, quindi le quote, sono consentite dalla normativa del programma costruttivo

Dato atto:

- che è necessario concedere agli assegnatari del lotto residenziale 2, in diritto di superficie, quale area facente parte del lotto fondiario, la superficie della rampa d'accesso alle autorimesse, pari a mq 23, come individuate nella tavola "Zonizzazione", nonché concedere il diritto di passaggio carrabile esclusivo sull'area standard di verde attrezzato a partire dalla viabilità occidentale, con previsione di passo carrabile, fino al raggiungimento della rampa R2, a quota 87,00.
- che occorre prevedere la realizzazione del passo carrabile sulle strada meridionale interna al comparto e innesto della rampa R1 con opportuna sagomatura di marciapiede, tale da consentire, comunque, un adeguato passaggio pedonale su una profondità di m 1,50.
- Che occorre integrare la convenzione con la descrizione delle nuove aree da concedere in diritto di superficie per la realizzazione della rampa carrabile R2, e, limitatamente al sottosuolo, per l'ampliamento del parcheggio interrato del lotto 2, nonché per la concessione del diritto di passaggio, secondo lo schema che si allega

Visto:

- Il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica urbanistica nella seduta del 23.02.2010;
- 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;

Il Presidente LIGUORI, pone in votazione la proposta di deliberazione di cui in oggetto, proclamando il seguente esito:

Con voti n° 21 favorevoli, n° 2 contrari (BASSO,MORRONE), espressi per appello nominale dai n° 23 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1) Approvare, ai sensi dell'art.51 della L. n.865/71, sulla base di quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento, la variante al programma costruttivo di edilizia agevolata nel comparto "Cappelle bassa" consistente nella introduzione di rampe d'accesso alle autorimesse interrato e passi carrabili, come rappresentato negli elaborati:

- TAV. Zonizzazione
- Zonizzazione variante urbanistica – rideterminazione indici e parametri urbanistici

che costituiscono parte integrante della presente.

2) Concedere, ai soggetti già concessionari dei lotti fondiari , in diritto di superficie, la ulteriore area necessaria per le rampe carrabili di accesso alle autorimesse, pari a mq 23, nonché, limitatamente al sottosuolo, la ulteriore fascia di mq 40,50 sotto al marciapiede della viabilità settentrionale, come rappresentato nell'elaborato "Zonizzazione", ed, infine, il diritto di passaggio su area standard per il raggiungimento della rampa R2.

3) Approvare lo schema di convenzione integrativa, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

4) Trasmettere al Settore Urbanistica, Territorio Piani e Programmi, al Servizio Trasformazioni Urbanistiche, al Servizio Trasformazioni Edilizie, al Settore OO.LL.PP. per gli adempimenti di competenza.

Visto per la copertura finanziaria

Il Ragioniere Capo



Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art.93 dello Statuto Comunale, sulla base del parere tecnico espresso.

Il Segretario Generale



Visto per la regolarità della deliberazione

Visto per la regolarità della deliberazione e con il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO



Con separata votazione, che riporta lo stesso esito di cui sopra, il Consiglio approva la proposta del Presidente LIGUORI di rendere il presente atto **immediatamente eseguibile**.