COMUNE DI SALERNO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA **Num: 541**

OGGETTO: **EDIFICIO DEMANIALE DENOMINATO "MIRAMARE" VARIAZIONE DELLA CATEGORIA DI INTERVENTO EDILIZIO PREVISTA DAL P.U.C. - PREVISIONE DELLA CATEGORIA D'INTERVENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

(Pro. N. 2010/546)

L'anno duemiladieci addì sette del mese di Maggio, alle ore 12:55, 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	P
AVOSSA EVA	A
CALABRESE GERARDO	P
CASCONE LUCA	P
CONFORTI LUCIANO	A
DE MAIO DOMENICO	P
DE PASCALE AUGUSTO	P
FIORE ANIELLO	P
GUERRA ERMANNO	P
MARAIO VINCENZO	A
PICARONE FRANCESCO	A

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 commal 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.

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

In continuazione di seduta

LA GIUNTA

Premesso che:
- dal 24/01/2007 è vigente il Piano Urbanistico Comunale – PUC del Comune di Salerno;

- il suddetto PUC individua all'interno delle Zone Omogenee "A" e "B" le categorie di intervento sugli edifici esistenti;

- tra i suddetti edifici è compreso l'edificio dello stabilimento balneare denominato "Miramare" sito in via Leucosia n.6 in località Mercatello: detta struttura turistico-balneare è sita in area demaniale marittima, e lo stesso edificio è demaniale;

- l'area e l'edificio sono oggetto di Concessione Marittima n.04/2008 e relativo sub-ingresso n.2/2008 del 01/08/2008 della Società "New Arenella Beach" srl (di seguito Concessionario);

- le previsioni del vigente PUC per l'area e l'edificio sono le seguenti:
  - l'area e l'edificio sono compresi nella fascia costiera soggetta a Piano Particolareggiato, secondo le previsioni dell'art.90 del PUC;
  - le categorie di intervento edilizio previste per l'edificio sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il Restauro e Risanamento Conservativo di cui agli artt. 76 e 77 del RUEC.

- secondo quanto disposto dal predetto art.90, al punto 08, *"Gli edifici di cui il PUC prevede al conservazione potranno essere oggetto, ancor prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani per settori omogenei, degli interventi relativi alle categorie di intervento specificatamente assegnate dalle tavole P3.n".*

Rilevato che:
- con nota pervenuta al Comune di Salerno in data 20/04/2010 prot. 79280, il Concessionario ha presentato istanza ex art.59 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di variazione della categoria di intervento edilizio sull'edificio finalizzata alla previsione anche della categoria della Ristrutturazione Edilizia tra quelle consentite per l'edificio;

- a motivazione di tale richiesta, il Concessionario evidenzia che:
  - durante l'esecuzione delle opere progettate, in seguito alla rimozione degli intonaci ed all'esecuzione delle lavorazioni di risanamento delle opere esistenti in conglomerato cementizio armato, si è rilevato uno stato di deterioramento dei materiali, in particolare dell'acciaio e del conglomerato cementizio, tale da rendere completamente inefficace la funzione strutturale di alcuni elementi del fabbricato. In particolare, si è rilevato un elevato e diffuso livello di disgregazione del conglomerato cementizio e di corrosione dei ferri di armatura delle strutture in elevazione (travi e pilastri), determinato dal concorso di più cause (scarsa qualità dei materiali originari, azione corrosiva della salsedine e scarsa attività manutentiva negli anni passati), Peraltro l'azione distruttrice del mare, a seguito delle mareggiate di questo inverno, è stata tale da peggiorare la predetta situazione di dissesto in modo da rendere necessari più incisivi interventi edilizi;
  - per garantire la salvaguardia del manufatto edilizio demaniale è oggi indispensabile procedere mediante la demolizione e ricostruzione delle porzioni di fabbricato in cui la diffusione delle suddette condizioni di degrado è tale da impedirne il recupero, il tutto nel rispetto sia della vigente normativa tecnica che delle caratteristiche formali, tipologiche ed estetiche originarie dell'immobile.

Considerato che:
- l'edificio in argomento è bene demaniale, quindi di pubblica proprietà;

- sussiste un pericolo di perimento dello stesso, come già evidenziato;

- ricorre la assoluta necessità di conservazione del bene, anche sotto il profilo storico-estetico,

- è possibile la applicazione dell'art.59 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, che di seguito si riporta:

Art.59. Variazione delle categorie di intervento

59.01. Qualora sia necessario o opportuno modificare le categorie di intervento assegnate dal PUC ai fabbricati, la variante, non incidendo sul dimensionamento globale del piano e non comportando variazioni delle dotazioni di spazio pubblico o di uso pubblico, è approvata con deliberazione della Giunta Municipale con le procedure fissate dalle norme vigenti per i PUA.

- una variazione della categoria di intervento sui fabbricati, effettuata ai sensi del citato art.59 delle NTA, non contrasta con la norma di cui all'art.90.08 delle NTA nel caso in cui detta variazione sia comunque finalizzata alla conservazione dell'edificio, in quanto non viene alterato lo spirito della norma che proprio alla conservazione del manufatto è finalizzata.

Valutato che:
- la previsione anche della categoria di intervento edilizio della "Ristrutturazione Edilizia" sul fabbricato in oggetto, quale possibile intervento, deve quindi essere specificata in relazione alle esigenze di "conservazione" postulate dalla normativa per il fabbricato medesimo, ragione per cui deve essere specificato che l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia" può essere consentito ed attuato solamente se lo stesso prevede la conservazione degli elementi tipologici e formali dell'edificio.

- per lo specifico edificio, pertanto, l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia" dovrà comunque assicurare la conservazione della morfologia e dell'impianto tipologico, ferma restando la destinazione d'uso.

- per le motivazioni prima evidenziate circa:

a. la natura di bene demaniale dell'edificio "Miramare", di pubblica proprietà;
b. il pericolo di perimento dello stesso, come già evidenziato;
c. l'assoluta necessità di conservazione del bene, anche sotto il profilo storico-estetico,

è possibile, oltre che utile e necessario, applicare l'art.59 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, operando una variazione alle categorie di intervento previste, inserendo anche quella della "Ristrutturazione Edilizia" attuabile anche prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani per settori omogenei, con la specifica condizione che essa venga applicata comunque assicurando la conservazione della morfologia e dell'impianto tipologico dell'edificio, e ferma restando la destinazione d'uso;

Visto il rapporto prot. 91184 del 05/05/2010 del Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche, ai sensi dell'art.49 del TUEL D.Lgs. n.267/2000;

DELIBERA

1) Di adottare, in considerazione della natura demaniale dell'edificio, del pericolo di perimento dello stesso e della necessità della sua conservazione anche ai fini architettonico-estetici, ai sensi dell'art.59 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC la variazione della categoria di intervento edilizio per l'edificio demaniale denominato "Miramare" inserendo tra le possibili modalità di intervento sul fabbricato anche la "Ristrutturazione Edilizia", attuabile anche prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani per settori omogenei, con la specifica condizione che essa venga applicata comunque assicurando la conservazione della morfologia e dell'impianto tipologico dell'edificio, e ferma restando la destinazione d'uso, come da tavole

grafiche allegata al citato Rapporto del Servizio Trasformazioni Urbanistiche e depositate presso la Segreteria di detto Servizio, fino alla approvazione del PP o del Piano per Settore Omogeneo;

2) Di depositare la presente deliberazione di Variazione delle categorie di intervento edilizio presso la Segreteria del Servizio Trasformazioni Urbanistiche per trenta giorni, e darne notizia su due quotidiani a diffusione regionale, da individuarsi con determinazione dirigenziale, per consentire a chiunque la formulazione di eventuali osservazioni o opposizioni entro il predetto termine;

3) Di inviare la presente Variazione alla Provincia di Salerno per eventuali osservazioni;

4) Di demandare a successiva determinazione dirigenziale la liquidazione della spesa per i quotidiani, il cui importo viene quantificato in presumibili € 1.500,00 per le succitate pubblicazioni, la cui spesa farà carico sul PEG del Servizio Trasformazioni Urbanistiche cap. 1391001 art.7.

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

Servizio Trasformazioni Urbanistiche

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Si dichiara la regolarità contabile della presente proposte di deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO

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