



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 1041

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PUA RELATIVO AL COMPARTO CR_36 SUB COMPARTO 1 -
PROVVEDIMENTI**
(Pro. N. 2007/1054)

L'anno duemilasette addì ventisette del mese di Luglio, alle ore 13:35, 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	P
BREDA ROBERTO	A
CALABRESE GERARDO	A
CONFORTI LUCIANO	P
DE MAIO DOMENICO	P
DE PASCALE AUGUSTO	P
FIORE ANIELLO	P
GUERRA ERMANNO	A
MARAIO VINCENZO	P
PICARONE FRANCESCO	P
VALIANTE GIANFRANCO	P

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Sindaco, partecipa alla seduta il Segretario Generale FF MAROTTA FELICE.

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 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 96 dello statuto comunale.

La votazione ha dato il seguente risultato:

Unanimità espressa in forma palese. Favorevoli n. 9 Intestati a: Corriere del Mezzogiorno - La Repubblica pag. Regionale

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.

La votazione, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente risultato:

Unanimità espressa in forma palese.

Del che è verbale

F.to IL SEGRETARIO GENERALE FF
MAROTTA FELICE

F.to IL PRESIDENTE
DE LUCA VINCENZO

LA GIUNTA

Premesso:

- che con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006 è stato approvato, ai sensi della L.R. n. 16 del 22.12.2004, il Piano Urbanistico Comunale di Salerno, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 2 del 08.01.2007;
- che il PUC si attua attraverso i piani urbanistici attuativi di cui agli artt. 167 e 168 delle NTA;
- che con nota, protocollata all'Archivio del Comune al n. 98461 del 12.06.2007, la Società "S.M.I.C. S.r.l.", ha trasmesso la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'area ATR_36, subcomparto 1, in località litoranea orientale di Salerno;
- che la S.M.I.C. s.r.l. ha redatto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in conformità alle previsioni dettate dal nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) per l'area AT_R 36, in località litoranea orientale di Salerno, destinata ad accogliere i diritti edificatori del comparto CR_36, come adeguato a seguito del trasferimento in detto comparto anche dell'area AS 180 di proprietà S.M.I.C. s.r.l., in precedenza ricadente nel comparto CPS 6 di cui al PUC formato, unitamente ai connessi diritti edificatori;
- che, infatti, la competente Commissione Consiliare, in accoglimento di specifiche osservazioni al PUC prodotte dalla locale Soprintendenza e da varie Associazioni ambientaliste, si esprimeva per la non edificazione del colle Bellaria, dando mandato all'Ufficio di Piano di formulare una proposta alternativa;
- che la S.M.I.C. s.r.l., all'uopo interpellata dall'Ufficio di Piano, formulava una proposta con la quale si proponeva che i diritti edificatori delle aree di proprietà della società, ubicate sul colle Bellaria, fossero esercitati all'interno degli immobili già di proprietà della Società e ricadenti nel Comparto CR_36, con la possibile articolazione di detto Comparto CR_36 in sub-comparti da definirsi in fase di PUA;
- che a seguito delle decisioni assunte dalla competente Commissione Consiliare nella seduta del 4-10-2006, condivise e fatte proprie dal Consiglio Comunale nell'Atto deliberativo di adozione dello stesso Piano Urbanistico n. 56 del 16.11.2006, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, il Comparto Edificatorio CR_36 può essere articolato in sub-comparti da definirsi in fase di PUA;
- che all'interno del comparto CR 36 ricadono anche immobili di proprietà Schiavo, attualmente destinati ad uffici del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco;
- che la S.M.I.C. s.r.l., in una prima fase del procedimento, ha preso anche contatti con i suddetti proprietari ed in particolare, come risultante dalla nota del 21.05.2006 a firma di una parte della proprietà Schiavo, acquisita con prot. n. 89543 del 29.05.2007, ha preso atto dell'impossibilità nell'immediato di un'attuazione contestuale del PUA per l'intera AT_R36, attesa l'indisponibilità degli immobili destinati ad Uffici del Comando Provinciale dei VV.FF., che potranno essere riacquisiti dalla relativa proprietà solo ad avvenuto trasferimento del Comando VV.FF. in altra sede;
- che, pertanto, concorrendo anche la fattispecie di cui all'art.169 delle NTA, la S.M.I.C. S.r.l. ha proposto l'attuazione di una prima fase del Piano Urbanistico Attuativo riguardante le aree già nella titolarità e/o disponibilità della stessa società, costituenti il sub-comparto 1 dell'AT_R36 del PUC tanto in linea con quanto approvato dalla Commissione Urbanistica in sede di esame delle osservazioni;
- che per quanto sopra esposto, la S.M.I.C. S.r.l., ha facoltà di proporsi quale soggetto attuatore esclusivo del subcomparto 1 del Comparto Edificatorio CR_36, costituito dalla suddetta quota parte di superficie territoriale ricompresa nell' AT_R36 e dall'intera superficie territoriale dell'AS 180, in quanto titolare della quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili in esso ricadenti, nonché titolare in via esclusiva del 100% delle quote edificatorie attribuite allo stesso subcomparto 1, come sopra costituito.
- che, conseguentemente, la S.M.I.C. s.r.l., ha proposto al Comune di Salerno l'attuazione del PUA con riferimento alle aree già nella titolarità e/o disponibilità della stessa società, costituenti, pertanto, un subcomparto 1 dell'ATR 36 del PUC.

Vista la Relazione Istruttoria del Capo Ufficio Piani Attuativi prot. 123687del 24-07-2007 dalla quale emerge:

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati tecnico-amministrativi

- G-001 Elenco Elaborati
- G-002 Relazione Illustrativa con Tabelle Riassuntive dei Parametri Urbanistici ed Edilizi
- G-003 Documentazione Fotografica con indicazione planimetrica dei punti di scatto
- G-004 Relazione sulla Rumorosità Ambientale (D.G.R.C. n° 2436/2003)
- G-005 Stima dei Costi delle opere di urbanizzazione Primaria, Secondaria ed Allacciamenti
- G-006 Titoli di Proprietà abilitanti e Liceità degli Immobili Esistenti
- G-007 Schema di Convenzione
- G-008 Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare delle Opere Pubbliche
- G-009 Relazione Reti Sottoservizi
- G-010 Relazione di Compatibilità Idraulica
- B-001 Relazione Geologica
- B-002 Indagini Geologiche-Tecniche e Geognostiche

elaborati grafici

- C-001 Inquadramento Territoriale 1:10000
- C-002 Stralcio Rilievo Aerofotogrammetrico 1:2000
- C-003 Stralcio P.U.C. 1:2000
- C-004 Planimetrie dei Vincoli Operanti e degli elementi conoscitivi dell'edificato esistente 1:2000
- C-005 Planimetria Catastale 1:2000
- C-006 Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti 1:2000
- C-101 Planimetria Generale dello Stato di Fatto 1:500
- C-102 Planimetria Generale di Progetto 1:500
- C-103 Planimetria Zonizzazione di Progetto 1:500
- C-104 Planimetria delle Destinazioni d'Uso del Suolo 1:500
- C-105 Stralci Planimetrie e Sezioni Opere di Urbanizzazione 1:200
- C-106 Planovolumetrico di Progetto 1:500
- C-107 Profili Regolatori con indicazione di sterri e riporti 1:500
- C-108 Profili e Sezioni di Progetto 1:500
- C-109 Tipologie Edilizie 1:200
- C-110 Tipologie Edilizie 1:200
- C-111 Schizzi, Rendering degli elementi caratteristici dello spazio urbano
- C-112 Planimetria Zonizzazione di Progetto con sovrapposizione planimetria catastale 1:500
- CU-101 Planimetria generale sottoservizi - Stato di fatto 1:1000
- CU-102 Stralcio planimetrico fogna bianca - Stato di progetto 1:400
- CU-103 Stralcio planimetrico fogna nera - Stato di progetto 1:400
- CU-104 Stralcio planimetrico rete gas - Stato di progetto 1:400
- CU-105 Stralcio planimetrico rete idrica - Stato di progetto 1:400
- CU-106 Profilo longitudinale fogna nera - Stato di fatto 1:1000/1:100
- CU-201 Planimetria, Schemi ed Allacciamenti degli Impianti -Rete Elettrica, Telecomunicazioni 1:500/200
- CU-202 Planimetria Impianto di Illuminazione Esterna 1:500

- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore, nel subcomparto 1 dell'area di trasformazione ATR_36 hanno una superficie di 22.278 mq. così distinta:

- N.C.T. al foglio 47, mappale n. 515, di superficie mq. 6500;
- N.C.T. al foglio 47, mappale n. 516, di superficie mq. 6500;
- N.C.T. al foglio 47, mappale n. 71, di superficie mq. 8728;
- N.C.T. al foglio 47, mappale n. 48, di superficie mq. 280
- N.C.T. al foglio 47, mappale n. 93, di superficie mq. 80
- N.C.T. al foglio 47, mappale n. 94, di superficie mq. 190

- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore, nell' area standard AS 180, già CPS6 del PUC formato e poi ricadente nel comparto CR36 del PUC approvato, hanno una superficie di 51.739 mq., così distinta:

- N.C.T. al foglio 26, mappale n. 35, di superficie mq. 49590;
- N.C.T. al foglio 26, mappale n. 37, di superficie mq. 6855;
- N.C.T. al foglio 26, mappale n. 43, di superficie mq. 393
- N.C.T. al foglio 26, mappale n. 44, di superficie mq. 1195
- N.C.T. al foglio 26, mappale n. 65, di superficie mq. 3250
- N.C.T. al foglio 26, mappale n.461, di superficie mq. 1492

N.C.T. al foglio 26, mappale n.462, di superficie mq. 85;

- che gli immobili ricadente nel comparto CR_36-subcomparto1 esprimono i seguenti diritti edificatori ed incrementi del Dep:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE				
Aree della perequazione	ST libera da fabbricati	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	DEp
AT_R36	18.987,82	4	0,30	5.696,35
AS_180	51.739,00	5	0,15	7.760,85
TOTALE	70.694,00			13.457,20

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEP", DERIVANTE DALLA PRESENZA NELLA "AT_R36" DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE				
Manufatti Edilizi	SLS mq.	Destinazione d'uso	Coefficienti di correzione del DEp	Incremento del DEp
Edificio A	347,30	direzionale	0,80	277,84
Edificio B	122,97	direzionale	0,80	98,38
Edificio C	512,34	direzionale	0,80	409,87
Edificio D	2.720,00	industriale	0,60	1.632,00
TOTALE	3.702,61			2.418,09

- che lo schema di convenzione allegato alla proposta di PUA, all'art. 17 espressamente impegna il Soggetto attuatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

a. a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

b. ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari;

c. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione;

d. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a standard, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione;

- che gli indici e parametri urbanistici del PUA quali riportati all'art. 3 dello stesso schema di convenzione sono i seguenti:

Superficie Territoriale del Sub Comparto 1 (ST)		mq.	74.017,00
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione (AT)	mq.	22.278,00	
Superficie delle Aree Standard (AS)	mq.	51.739,00	
Superficie Fondiaria		mq.	9.168,40
Superficie Lorda di Solaio (SLS)		mq.	15.865,50
di cui: SLS residenziale	mq.	6.080,50	
SLS produzione e servizi	mq.	9.785,00	
Volume vuoto per pieno Totale		mc.	53.790,80
di cui: Volume residenziale	mc.	20.454,00	
Volume produzione e servizi	mc.	33.336,80	
Indice Urbanistico (IU)		(mq SLS/mq ST)	0,712
Indice delle Alberature (IA)		(n./ha S.T.)	26
Parcheggi pertinenziali		mq.	12.000
Altezza massima (tav. C106 del PUA)		mt.	32,00
Distanza minima tra fabbricati (tav. C109 – C110 del PUA)		mt.	10,00
Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)		n.	187
Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - tav. C104)		mq.	5.882,70
Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - tav. C104)		mq.	4.453,50
Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - tav. C104)		mq.	1.430,00
Viabilità interna alla AT		mq.	1.343,40

Aree standard esterne alla AT (AS da cedere al Comune al di fuori della AT) mq: 51.739,00

• che l'approvazione degli interventi rientranti in un comparto edificatorio ai sensi dell'art.35 della L.Reg.le n°16/ equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere ivi previste.

- che il Pua non comporta modifica degli atti di programmazione degli interventi;
- che sul PUA sono stati resi i seguenti pareri:

Parere Autorità di Bacino in Dx Sele, con nota prot. n. 1577 del 25.07.2007;

Parere del Genio Civile con nota prot. n. GC/528 del 24.07.2007.

Parere A.S.L. SA2, con nota prot. n. 2096 del 12.07.2007

Parere dei Direttori del Settore OO.LL.PP e del Settore TT.VV.MM.II. del Comune con nota prot. n. 108743 del 29.06.2007.

Dato atto che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto tutti i proprietari del Comparto CR-36, intervenuti alla riunione del 18 luglio 2007, giusto verbale in pari data, sono stati resi edotti della procedura di attuazione del Comparto CR_36 e hanno preso atto che i diritti edificatori a ciascun proprietario spettante saranno integralmente riconosciuti, in considerazione che la proposta di PUA in itinere (sub-comparto 1) non reca alcun pregiudizio o limitazione alle attività dei soggetti attuatori del sub-comparto limitrofo (sub-comparto 2).

Ritenuto di adottare il piano attuativo per l'area di trasformazione CR-36 subcomparto 1.

Visto che la competente Commissione Consiliare, cui il PUA è stato trasmesso così come stabilito dalla delibera di C.C. n. 57 del 16.11.2007, nella seduta del 27-07-2007 ha espresso il suo parere consultivo.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso sulla presente proposta di deliberazione dal Direttore del Settore Urbanistica

DELIBERA

- 1) Approvare le premesse che per l'effetto devono ritenersi qui integralmente trascritte.
- 2) Sulla base di quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento adottare, ai sensi dell'articolo 26 della L.R. Campania n. 16 del 22.12.04, il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto Residenziale CR_36-subcomparto 1), di cui agli elaborati grafici e descrittivi dettagliatamente riportati nelle premesse del presente atto, depositati presso l'Ufficio Piani Attuativi del Settore Urbanistica.
- 3) Approvare lo schema di convenzione, che forma parte integrante del presente provvedimento, regolante i rapporti fra questo Comune ed il soggetto attuatore del Comparto CR_36-subcomparto 1).
- 4) Trasmettere il presente piano alla Provincia di Salerno per eventuali osservazioni.
- 5) Depositare il presente piano presso l'Ufficio Piani Attuativi del Settore Urbanistica per trenta giorni e darne notizia su due quotidiani a diffusione regionale così come riportati sul frontespizio del presente atto.
- 6) Dare atto che entro la scadenza del termine di deposito di cui al punto precedente chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al Pua adottato.

- 7) Demandare a successivo provvedimento, a mezzo di determina dirigenziale, la liquidazione della spesa per i quotidiani, il cui importo viene quantificato in presumibili € 2.500,00 per la succitata pubblicazione.
- 8) La spesa farà carico sul P.E.G. del Settore Urbanistica cap.13910 art.7.
- 9) Mandare agli Uffici per il prosieguo della procedura.

Comunicare la presente al Prefetto di Salerno, ai sensi dell'art. 135 comma 2° D.Lgs. 18-8-2000 n° 267.

Si dichiara la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.
IL RAGIONIERE CAPO



Settore Urbanistica

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

IL DIRETTORE DEL SETTORE



Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 96 dello Statuto Comunale, sulla base dei pareri tecnico e contabile espressi.

IL SEGRETARIO GENERALE

