



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 1541

**OGGETTO: INQUADRAMENTO URBANISTICO AREA S. TERESA COMPARTO CPS - 1 -
PROVVEDIMENTI**
(Pro. N. 2007/1565)

L'anno duemilasette addì sette del mese di Dicembre, alle ore 13:00, 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
BREDA ROBERTO
CALABRESE GERARDO
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO
VALIANTE GIANFRANCO

P
A
A
P
P
P
P
P
A
P
P
A

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 I 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.

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 il Consiglio Comunale con la delibera n° 59 del 16-11-2006 ha stabilito l'articolazione su base annuale degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, ponendo al primo posto per l'anno 2007 l'attuazione dei Comparti ad iniziativa comunale, con prevalente proprietà immobiliare pubblica con esclusione del comparto C_PS_2;
- che al punto **2.2 Modalità attuative degli interventi di trasformazione**- degli stessi Atti di Programmazione, il Consiglio ha stabilito, altresì, che i PUA ad iniziativa comunale, nel perseguire obiettivi di semplificazione ed accelerazione della fase attuativa, ove compatibili con l'unitaria ed organica realizzazione degli interventi e l'assolvimento degli obblighi connessi, possono prevedere anche una pluralità di comparti edificatori di cui agli artt. 33 e 34 della LRC n. 16/2004;
- che, certamente, il Comparto CPS_1 rientra, se non addirittura può definirsi l'unico, nella fattispecie surrichiamata trattandosi di un comparto a prevalente proprietà pubblica;
- che per questo Comparto l'Amministrazione ha già espresso con l'atto deliberativo n°754 del 25.05.07, la volontà di attuarlo per fasi, proprio in considerazione della complessità delle sostituzioni edilizie per la realizzazione degli edifici pubblici e l'esigenza di realizzare in tempi brevi il maggior numero di interventi pubblici possibili (piazza e ampi parcheggi).

Visto il rapporto n°193812 del 6-12-2007 del Direttore del Settore Urbanistica, con il quale si riferisce:

- che a seguito di concorso pubblico di progettazione, vinto dal R.T.C. LOTTI & ASSOCIATI S.p.A. e BOFILL ARCHITECTURA S.L., con convenzione n.23207 di rep. del 27-09-2007, è stato formalizzato incarico professionale al predetto raggruppamento, comprendente anche la progettazione dell'area di S. Teresa di cui al Comparto di che trattasi;
- che in data 14 novembre prot. 179591, il raggruppamento incaricato ha trasmesso copia dello studio di inserimento urbanistico relativo all'area di S. Teresa – Comparto CPS_1 del PUC costituito dai seguenti elaborati:

1		DOCUMENTI
	1.1	ELENCO ELABORATI
	1.2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2		ELABORATI GRAFICI
	2.1	STATO DI FATTO
	2.1.1	Aerofotogrammetria
	2.1.2	Viabilità
	2.1.3	Documentazione fotografica - Area e Piazza S. Teresa
	2.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO
	2.2.1	Stralcio del PUC: Comparto edificatorio CPS_1
	2.2.2	Planimetria di progetto su planimetria catastale
	2.3	PROGETTO - AREA E PIAZZA SANTA TERESA
	2.3.1	Planimetria
	2.3.2	Planivolumetria
	2.3.3	Parametri progettuali: destinazione d'uso e tabelle superfici
	2.3.4	Pianta parcheggi pubblici
	2.3.5	Pianta parcheggi residenziali
	2.3.6	Viabilità
	2.3.7	Profili
	2.3.8	Sezioni trasversali
	2.3.9	Prospetti "Crescent"
	2.3.10	Viste volumetriche tridimensionali

- che lo studio, per tener conto di alcune indicazioni dell'Ufficio, è stato successivamente modificato ed integrato con una nuova tavola dei "Parametri Progettuali", pervenuta via e-mail il 26/11 u.s., cui si è fatto riferimento per il calcolo delle consistenze dei vari edifici;
- che lo studio prevede, altresì, una suddivisione in due parti del territorio compreso nel Comparto, per tener conto delle due fasi attuative degli interventi come prefigurate nel citato atto di G.M. n°754 del 25.05.07;
- che i dati dimensionali riportati nella proposta (sls residenziale mq. 14.803,38 e sls prod/servizi mq. 34.299,81), rientrano in quelli riportati nella scheda del Comparto CPS_1 del PUC.

Vista, altresì, l'ipotesi formulata dall'Ufficio, su indicazione dell'Amministrazione, circa la destinazione funzionale (pubblica o privata) degli edifici con le relative consistenze proposte dall'arch. Bofill, con la sola variazione della consistenza dei fabbricati N ed O, e di cui alla planimetria allegata al predetto rapporto, dalla quale emerge:

- che la torre T4 è destinata interamente a standard di interesse comune, il cui QST ovviamente non viene conteggiato in quello del Comparto;
- che la Torre T2 e gli edifici contrassegnati con le lettere N, O, A, B, F, G, H, I, L ed M sono destinati a edilizia sostitutiva degli edifici pubblici da demolire esistenti nel Comparto oltre a nuovi Uffici pubblici tra i quali la sede dell'Autorità Portuale;
- che gli edifici E, D, C e l'edificio crescent con le torri T1 e T3, siano destinati ad edilizia privata.;
- che rispetto alla proposta dell' arch. Bofill, questa ipotesi prevede di incrementare la superficie degli edifici N ed O portandola a mq. 3.779, per aderire alla richiesta della Capitaneria di Porto a suo tempo formulata di avere una sede di dimensioni maggiori di quelle attuale. In tale ipotesi tornerebbe utile accorpere i due edifici per consentirne un uso adeguato ad ospitare la predetta funzione;
- che i dati dimensionali della proposta dell'Ufficio sono i seguenti:

sub Comparto 1	
QST standard	1.230 mq
QST pubblico	5.009 mq
QST privato	19.821 mq

sub Comparto 2	
QST pubblico	7.268 mq
QST privato	17.003 mq

QST sub Comparto 1	24.830 mq
QST sub Comparto 2	24.271 mq

Comparto CPS 1	
QST totale pubblico	12.277 mq
QST totale privato	36.824 mq
totale	49.101 mq

Vista, infine, l'ipotesi formulata dall' Ufficio di suddivisione in due parti del Comparto di cui alle seguenti tabelle riportanti i dati dimensionali complessivi dei due subcomparti, fatta eccezione di quelli relativi alle quantità di solaio da destinare a residenza (QSR) e a produzione e servizi (QSP) nonché degli spazi da destinare a standard che dovranno essere precisati dal progettista incaricato, avuto riguardo delle percentuali fissate dal PUC e dell'ipotesi prima esposta:

CPS_1 - subcomparto 1

AT_PS	St mq	località	Z.O.	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QS R mq	Abitanti N°	stand. minresidenza mq	stand. minprod/serv mq	Standard min. Tot. mq
Sub-1	45.276	S.TeresaPorto	B1	0,6	24.830						

CPS_1 - subcomparto 2

AT_PS	St mq	località	Z.O.	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QS R mq	Abitanti N°	stand. minresidenza mq	stand. minprod/serv mq	Standard min. Tot. mq
Sub-2	37.315	S.TeresaPorto	B1	0,6	24.271						

Considerato che si ritiene condivisibile quanto osservato dall'Ufficio sulla proposta viabilistica contenuta nel progetto dell' arch. Bofill e della necessità che la proposta viabilistica di prima fase debba risultare compatibile con le quote dell'esistente viabilità rinviando a fase successiva, dopo gli approfondimenti di natura tecnica e urbanistica, l'esame dei nuovi assi stradali proposti riguardanti non solo l'intero comparto ma anche l'ambito urbano circostante.

Ritenuto, nella propria autonomia, di dettare ulteriori indirizzi sulla necessità, per incrementare l'accessibilità pedonale alla piazza che l'edificio semicircolare sia segnato da più portali equidistanti e delle stesse dimensioni e che venga garantita il più possibile la corrispondenza tra la quota della piazza e quella attuale del Lungomare.

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

DELIBERA

- 1) Condividere ed approvare la proposta urbanistico-architettonica contenuta nello studio di inserimento urbanistico dell'arch. Bofill così come integrata dalle indicazioni contenute nel rapporto del Direttore del Settore Urbanistica n°193812 del 6-12-2007, con le ulteriori indicazioni rese da questo Consesso nelle premesse del presente atto che si intendono a tal fine qui richiamate.
- 2) Condividere ed approvare la proposta urbanistico-architettonica contenuta nello studio di inserimento urbanistico dell'arch. Bofill così come integrata dalle indicazioni contenute nel rapporto del Direttore del Settore Urbanistica n°193812 del 6-12-2007, qui allegato per formarne parte integrante e sostanziale.
- 3) Stabilire di comunicare al progettista il contenuto del presente atto affinché adegui e completi lo studio di inserimento urbanistico.
- 4) Mandare all'Ufficio Demanio del Comune per l'accertamento di tutte le proprietà pubbliche e private con verifica delle consistenze riguardanti gli immobili ricadenti nel Comparto nonché per l'avvio delle procedure di richiesta di concessione e/o acquisto delle aree demaniali come riportate nel rapporto del Direttore del Settore Urbanistica di cui in premessa.
- 5) Mandare al Settore Urbanistica affinché d'intesa con l'Autorità Portuale venga indetta apposita Conferenza di Servizio tra tutti proprietari degli immobili ricadenti nel comparto.
- 6) Mandare al Settore OO.LL.PP. per conoscenza e per quanto di competenza.

Comunicare la presente al Prefetto di Salerno, ai sensi dell'art. 135 comma 2° D.Lgs. 13-4-2000 N° 267.

essere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 26 dello Statuto comunale, sulla base dei pareri tecnico e contabile espressi.

Il Segretario Generale f.l.

Settore Urbanistica

Visto per la regolarità tecnica secondo

il parere espresso nella parte sopra presente proposta di deliberazione della presente deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO

IL DIRETTORE DEL SETTORE

[Firma]

[Firma]