

COPIA



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

Seduta
del giorno **28.12.2007**

N. **62** ___ del Registro

Oggetto: Comparto S. Teresa CPS- 1 – provvedimenti per l'acquisizione/alienazione delle aree.

L'anno duemila **sette** ___, addì **ventotto** ___ del mese di **dicembre** ___ alle ore **09.50** ___
in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato
previ avvisi in data **21.12.2007** e, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

		P	A
1) DE LUCA	Vincenzo		
2) BARBIROTTI	Dario		
3) BUONAIUTO	Alfonso		
4) COSCIA	Giovanni		
5) CARRANO	Anonio		*
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) CASCONI	Luca		
30) VENTRE	Carmelo		
31) FERRARA	Alessandro		
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		

Presenti ___ **39** ___

Assenti ___ **02** ___

Presiede il Presidente **LIGUORI**

Partecipano alla seduta il Segretario Generale f.f. **MAROTTA** e gli Assessori **AVOSSA, CALABRESE, CONFORTI, DE MAIO, DE PASCALE, GUERRA, FIORE, MARAIO, PICARONE, VALIANTE.**

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

Il Ragioniere Capo

Sulla relazione dell'assessore DE MAIO;

Escono i Consiglieri CASCONI e CICCONE (presenti n° 37);

IL CONSIGLIO

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 1541 del 7-12-2007;

Dato atto:

- 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).
- che a seguito di concorso pubblico di progettazione, vinto dal R.T.C. LOTTI & ASSOCIATI S.p.A. e BOFILL ARQUITECTURA 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.

Considerato:

- che con lo stesso atto n.1541 del 7.12.2007, la Giunta ha approvato e condiviso la proposta urbanistico-architettonica contenuta nello studio di inserimento urbanistico dell'arch. Bofill, nonché la planimetria allegata al rapporto dell' Ufficio n°193812 del 6-12-2007, dalla quale emerge la destinazione funzionale (pubblica o privata) degli edifici con le relative consistenze, ed infine ha fornito ulteriori indicazioni che di seguito sinteticamente si esplicitano:
 - a) ritenere 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.
 - b) incrementare l'accessibilità pedonale alla piazza stabilendo 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
- che i dati dimensionali contenuti nella proposta dell'Ufficio per il Comparto in questione 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

Considerato, altresì,

- che per il prosieguo del procedimento è stata convocata apposita conferenza dei servizi tra tutti i proprietari degli immobili compresi nel Comparto CPS_1 al fine di renderli edotti delle attività poste in essere dall'Amministrazione e conseguire i pareri preliminari;
- che le risultanze della conferenza sono contenute nell' apposito verbale del 21/12, agli atti della presente delibera.

Visto:

- che questa Amministrazione ha stipulato con l'Agenzia del Demanio l'atto Rep. n° 23202 del 27-09-07.con cui sono state trasferite nel patrimonio comunale alcune aree urbanizzate, della consistenza di complessivi mq. 25.882, già ricomprese in zona del demanio marittimo e

successivamente pervenute al patrimonio dello Stato giusto Decreto 4-06-2007, reg. Corte dei Conti al n° 7, foglio 258 dell'11-07-2007 e pubblicato in G.U. al n° 185 del 10-08-2007.

- che detto trasferimento è avvenuto su istanza di questo Comune, a titolo oneroso, nei termini di cui all'art. 1 comma 434 della legge n° 311/2004;
- che l'iniziativa dell'acquisto è stata assunta da questo Comune per l'attuazione di un intervento di riqualificazione urbana dell'area di S.Teresa, adiacente la cinta portuale, zona allo stato segnata da condizioni di estremo degrado;
- che nei programmi di questa Amministrazione, la zona di che trattasi è destinata ad un più armonico inserimento nel tessuto urbano, con la realizzazione di spazi e attrezzature pubbliche con un notevole incremento della dotazione di spazi per parcheggio pubblico, da distribuire anche nel sottosuolo;
- che per tali ragioni il vigente Piano Urbanistico comunale perimetra l'area di S.Teresa quale Comparto attuativo, per il quale si rende necessario un apposito PUA ad iniziativa pubblica, considerata la prevalente proprietà pubblica delle aree, anche se nel medesimo comparto ricadono superfici e costruzioni di proprietà privata;
- che di conseguenza, all'interno di detto comparto sono previsti anche interventi di nuova edificazione, sia sostitutivi di volumetrie destinate a funzioni pubbliche di cui si prevede l'abbattimento, sia di natura privata;
- che gli elaborati trasmessi dal R.T.P. LOTTI & ASSOCIATI S.p.A. e BOFILL, configurano un disegno di riqualificazione urbana della zona interessata di notevole valenza, e dagli stessi emerge che la realizzazione di nuovi volumi coinvolge anche una limitata area (del sub comparto 1), dell'estensione di circa mq. 3.500, ricompresa nella più vasta consistenza acquisita da questa Amministrazione con il citato atto Rep n° 23202 del 27-09-07, intercorso con la stessa Agenzia ai sensi della legge 311/2004;
- che, pur considerando la compatibilità urbanistica dell'intervento previsto sulle aree di proprietà comunale interessate, questa Amministrazione intende verificare la possibilità di sottrarre detta limitata area di circa mq. 3.500 anche ai temporanei vincoli ex art. 1 comma 434 della legge 311/2004 allo scopo di pervenire fin dalla prima fase di realizzazione delle opere ad una opportuna e funzionale correlazione fra edificazione e regime giuridico dell'area ad essa destinata, secondo le previsioni del sopravvenuto progetto redatto dal RTP vincitore del concorso;
- che, a tale scopo, in considerazione dell'interesse pubblico connesso all'attuazione del comparto di S.Teresa del PUC, nonché dei generali principi di semplificazione e non aggravio del procedimento amministrativo, evidentemente validi anche nella regolazione dei rapporti di cooperazione fra Enti pubblici, l'Amministrazione ha proposto all' Agenzia di voler condividere che all'atto di trasferimento Rep. n° 23202 del 27-09-07, venga fatto seguito con un atto aggiuntivo di rettifica, con il quale si disponga che, con riferimento alla limitata estensione dell'area innanzi detta di circa mq. 3.500, il relativo trasferimento nella proprietà comunale non interviene ai sensi dell'art. 1 comma 434 della legge n° 311/2004, ma in regime di trasferimento alle condizioni ordinarie che regolano la prelazione d' acquisto dei beni dello Stato in favore degli Enti locali.

Considerato, infine, che si ritiene condivisibile l' operato dell'Amministrazione finalizzato a riqualificare un' area di importanza strategica per la Città conseguendo nel contempo rilevanti attrezzature pubbliche (parcheggi, spazi pubblici attrezzati e urbanizzazioni secondarie).

Ritenuto, pertanto, di stabilire di alienare e/o cedere diritti attraverso procedure di evidenza pubblica le aree già di proprietà comunale comprese nel Comparto di che trattasi limitatamente a quelle interessate da interventi privati secondo la ubicazione definitiva di cui ai redigenti PUA relativi ai sub-Comparti in questione.

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

Uditi gli interventi, così come riportati nel resoconto integrale della seduta (deliberazione n° 51);

Escono i Consiglieri DE FEO, DE GENNARO, FERRARA, VENTRE (presenti n° 33);

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

Con voti n° 30 favorevoli, n° 3 contrari (ANDRIA, CELANO, MORRONE), espressi per appello nominale dai n° 33 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) Prendere atto ed approvare le premesse che per l'effetto devono ritenersi qui integralmente ripetute e trascritte.
- 2) Condividere ed approvare l'operato della Giunta di cui all'atto deliberativo n.1541 del 7.12.2007 e porre in essere tutte le attività necessarie per la realizzazione degli interventi pubblici e privati previsti nel Comparto.
- 3) Procedere all'acquisizione delle residue aree ricomprese nel sub-comparto 1, allo stato ancora in proprietà demaniale e/o delle Ferrovie dello Stato, destinate ad interventi edificatori per quanto previsto nel redigendo PUA – subcomparto 1.
- 4) Richiedere all'Agenzia del Demanio ed all'Autorità Portuale, per quanto di rispettiva competenza, la concessione delle aree ricomprese nel subcomparto 1 e destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche.
- 5) Condividere l'istanza formulata dall'Amministrazione all'Agenzia del Demanio per la parziale rettifica dell'atto Rep. N 23202 del 27.09.07, nei termini e per le finalità di cui in premessa, autorizzando gli adempimenti consequenziali.
- 6) Stabilire di alienare e/o cedere diritti attraverso procedure di evidenza pubblica relativamente agli immobili di proprietà comunale compresi nel Comparto di che trattasi, limitatamente a quelli interessati da interventi privati secondo la ubicazione definitiva di cui ai redigendi PUA relativi ai sub-Comparti in questione, e/o cedere diritti sempre attraverso procedure di evidenza pubblica.
- 7) Mandare alla Giunta Municipale ed ai Settori Avvocatura (Patrimonio e Demanio), OO.LL.PP. , Urbanistica, per le procedure e provvedimenti di rispettiva competenza.

Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art.96 dello Statuto Comunale, sulla base del parere tecnico espresso.

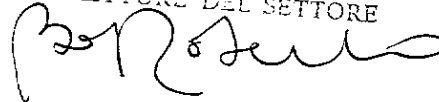
Il Segretario Generale f.f.



Settore Urbanistica

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

IL DIRETTORE DEL SETTORE



Escono i Consiglieri FEZZA e MORRONE (presenti n° 31)