

COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

COPIA

Num: 12

**OGGETTO:PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO
CPS1 SUBCOMPARTO 1 LOCALITA' S. TERESA - CONTRODEDUZIONI
OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE**

(Pro. N. 2015/14)

L'anno duemilaquindici addì ventotto del mese di Gennaio, alle ore 12:40, 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
NAPOLI VINCENZO
AVOSSA EVA
BUONAIUTO ALFONSO
CALABRESE GERARDO
CASCONI LUCA
DE MAIO DOMENICO
GUERRA ERMANNO
PICARONE FRANCESCO
SAVASTANO GIOVANNI

| |
|---|
| P |
| P |
| P |
| P |
| P |
| P |
| P |
| P |
| P |
| P |

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Sindaco, partecipa alla seduta il Segretario Generale MENNA ORNELLA.

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. 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.



LA GIUNTA

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n.377 del 01/12/2014 è stato adottato ai sensi dell'art.10 del Regolamento Regionale n.5/2014, il PUA del sub-comparto n.1 del CP/S_1 di S. Teresa, come da variazioni apportate allo stesso secondo la documentazione tecnica prot. n.175856 del 06/11/2014;
- che, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n° 5 del 4/8/2011, il PUA è stato trasmesso con nota prot. n° 195492 del 11/12/2014 alla Provincia di Salerno per eventuali osservazioni;
- che sono state effettuate le pubblicazioni di rito e, come da certificazione congiunta del Funzionario Delegato del Settore Trasformazioni Urbanistiche e dell'Archivista Capo del 15/01/2015, sono pervenute n.6 (SEI) osservazioni/opposizioni e precisamente:
 - 1) AUTORITA' PORTUALE DI SALERNO – prot.5109 del 14/01/2015;
 - 2) CONSIGLIERE COMUNALE ROBERTO CELANO – prot.5129 del 14/01/2015;
 - 3) SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE SANTA TERESA – prot.5230 del 14/01/2015;
 - 4) CONSIGLIERE COMUNALE ADINOLFI RAFFAELE – prot.5240 del 14/01/2015;
 - 5) MEETUP AMICI DI BEPPE GRILLO SALERNO – prot.5293 del 14/01/2015;
 - 6) ITALIA NOSTRA-COMITATO NO CRESCENT – prot.5400 del 14/01/2015.

Visto:

- il rapporto del Funzionario Delegato del Settore Trasformazioni Urbanistiche prot.12156 del 26/01/2015 a cui è allegato un quadro sinottico nel quale le suindicate osservazioni sono state riportate in sintesi e controdedotte;

Esaminate:

- attentamente tutte le osservazioni;

Ritenuto:

- di condividere le controdeduzioni citate nel predetto rapporto con allegato quadro sinottico, che si allega per farne parte integrante e sostanziale del presente atto, e conseguentemente per le motivazioni riportate nelle controdeduzioni respingere tutte le osservazioni;

Considerato:

- che l'approvazione degli interventi rientranti in un comparto edificatorio ai sensi dell'art.35 della L.Reg.le n°16/2004 equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere ivi previste;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 del TUEL D.Lgs. n.267/2000 dal Funzionario Delegato del Settore Trasformazioni Urbanistiche, giusta delega conferita con nota prot. n.98152 del 30/05/2013;

Visto il parere di regolarità contabile reso favorevolmente dal Direttore del Settore Ragioneria

DELIBERA

1. Approvare le premesse del presente atto che qui si intendono integralmente riportate e per l'effetto condividere e fare proprie le controdeduzioni elencate nel rapporto prot. 12156 del 26/01/2015, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, e

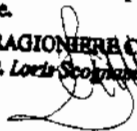
conseguentemente per le motivazioni riportate nelle controdeduzioni respingere tutte le osservazioni.

2. Di approvare, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n° 5 del 4/8/2011, il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto Edificatorio sub-comparto n.1 del CP/S_1 località S. Teresa, come da variazioni apportate allo stesso secondo la documentazione tecnica prot. n.175856 del 06/11/2014 agli atti della citata delibera di adozione.
3. Dare atto che il PUA è conforme alle previsioni dettate dal PUC e dai Piani di Settore Comunali vigenti e non comporta modifiche agli atti di programmazione degli interventi.
4. Mandare al Settore Trasformazioni Urbanistiche per gli atti consequenziali.

SETTORE RAGIONERIA

Si dichiara la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

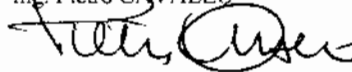
IL RAGIONIERE CAPO
(don. Lucia Scognamiglio)



SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

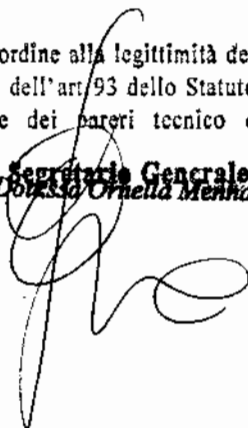
Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Ing. Pietro CAVALLI



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
Donna Ornella Menna



Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to MENNA ORNELLA

IL PRESIDENTE
F.to DE LUCA VINCENZO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

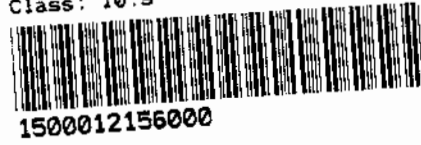
La pubblicazione della presente deliberazione inizierà il 02-02-2015 e durerà per 15 giorni consecutivi, fino al 17-02-2015

Li 02-02-2015

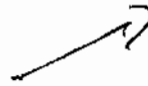
p. IL SEGRETARIO GENERALE
Il Funzionario delegato
F.to - VALESE Ferdinando -

Copia conforme all'originale rilasciata in carta semplice ad uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE



SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE



Al Sindaco del Comune
Dr Vincenzo De Luca

All'Assessore all'Urbanistica
Arch. Domenico De Maio

LORO SEDI

Oggetto: PUA Sub-comparto n.1 S. Teresa – controdeduzioni alle osservazioni

In riferimento all'oggetto, si trasmettono in allegato alla presente le controdeduzioni dell'Ufficio alle osservazioni presentate al PUA del Sub-comparto n.1 di S. Teresa. Adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n.377/2014.

Si allega anche schema di deliberazione di approvazione del PUA.

Il Funzionario Incaricato
Ingegnere Pietro Cavallo



SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

QUADRO SINOTTICO OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI D'UFFICIO

Dr Maurizio Nicola Giuseppe DATTILO, Amministratore Unico della Società Sviluppo Immobiliare S. Teresa srl (SIST)

| SINTESI OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONE | PROPOSTA UFFICIO |
|---|---|--------------------------------|
| <p>In relazione alle iniziative giudiziarie in corso, ed alla Relazione di Consulenza dei CTU della Procura della Repubblica, rilevato che nella Variante PUA: - nella Quantità di Solaio Totale QST è stata inclusa tutta la QST pubblica, mentre circa mq 1.000 di superficie ricade all'esterno del perimetro del PUA, superficie denominata "pubblica accorpata", devono essere escluse dalla QST pubblica tutte le aree esterne al perimetro del CP/S_1 Sub-comparto n. 1.</p> | <p>Innanzitutto occorre precisare che il PUA del sub-comparto n.1 di S. Teresa è stato redatto prevedendo una quantità di aree standard molto superiore ai minimi di legge, come evidenziato nella Relazione.</p> <p>Per il calcolo delle aree standard, inoltre, non è stata utilizzata la facoltà data del DI n.1444/1968 di calcolare dette aree (in zona omogenea "A" o "B") in misura doppia rispetto alla loro reale estensione, per cui il suddetto surplus è ulteriormente e notevolmente aumentato.</p> <p>Ciò premesso, si evidenzia che il PUA comprende, oltre alla area del sub-comparto n.1, anche ulteriori superfici che il PUC destina a standard.</p> <p>Dette superfici sono da considerare integrative della AT in quanto comunque destinate dal PUC a standard.</p> <p>Nulla vieta che all'interno di un PUA siano pianificate e attuate anche superfici esterne, comunque a destinazione pubblica, ove sussista un nesso funzionale come nel caso in esame, senza che ciò costituisca Variante al PUC in quanto alcuna variazione viene introdotta rispetto alle previsioni di PUC: viene invece data attuazione ad una ulteriore previsione del PUC stesso circa altre aree standard previste dal Piano Comunale a tutto vantaggio</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| | <p>della collettività</p> <p>Inoltre, le "superfici integrative" non sono state considerate per la applicazione degli indici e parametri del PUA per quanto riguarda Diritti Edificatori, a destinazione pubblica o privata.</p> <p>Le superfici di solaio ivi realizzate, invece, sono di pubblica proprietà (demanio) e a pubblici servizi destinate.</p> | |
| <p>All'interno del perimetro del sub-comparto ricadono aree di proprietà del Demanio dello Stato, tutte destinate a standard urbanistici ex Dl n.1444/1968: è necessario che tutte dette aree siano acquisite in proprietà dal Comune di Salerno</p> | <p>Non è necessario che aree demaniali siano preventivamente acquisite in proprietà dal Comune per essere utilizzate come aree standard, in quanto esse permangono, tramite tali destinazioni d'uso, a "funzione pubblica": valga l'esempio del Lungomare cittadino che è area demaniale classificata come standard a verde pubblico.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Considerato che il Comparto CP/S_1 è un Comparto a prevalente destinazione produttiva/servizi, è necessario che la proporzione tra le destinazioni residenziali e quelle produttivo/servizi sia riportata nella tabella del Comparto al 70% per le destinazioni produttivo/servizi ed al 30% per le destinazioni residenziali, con la oscillazione del + o - 5% prevista dalle norme.</p> | <p>La proporzione del 70 e 30 % deve essere considerata per l'intero Comparto CP/S_1 ed è facoltà dell'Amministrazione la scelta di localizzare l'intera superficie residenziale in uno dei due sub-comparti.</p> <p>La possibilità, poi, della oscillazione del + o - 5% nell'ambito della totale QST tra le destinazioni residenziali e quelle produttivo/servizi è prevista dalle NTA del PUC. Sono proprio i PUA a definire precisamente le aliquote.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Consigliere Comunale dr Raffaele ADINOLFI</p> | | |
| <p>SINTESI OSSERVAZIONE</p> | <p>CONTRODEDUZIONE</p> | <p>PROPOSTA UFFICIO</p> |
| <p>Non si ritiene opportuno deviare il tratto finale del Torrente Fusandola spostandone la foce, in virtù dei possibili rischi idrogeologici che ne conseguono.</p> | <p>Lo spostamento del tratto finale del Torrente Fusandola è avvenuto attraverso l'ottenimento di tutti necessari pareri degli Enti interessati, che si sono espressi anche in materia di sicurezza idrogeologica.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Non vengono più previsti gli edifici Trapezio per la Capitaneria di Porto, e le Torri T2 e T4, con conseguente venir meno quasi totalmente dell'interesse pubblico</p> | <p>Le attuali previsioni insediative della Variante al PUA scaturiscono, quale attività conformativa del Comune, dal "parere vincolante" della Soprintendenza reso ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>La deliberazione n.377/2014 appare annullabile in quanto adottata da numerosi soggetti in evidente condizione di incompatibilità per essere coinvolti in procedimenti penali</p> | <p>Attualmente non si configurano condizioni di incompatibilità</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |

| | |
|--|--|
| ancora pendenti che riguardano proprio l'oggetto della delibera. | |
| Meet Up Amici di Beppe Grillo Salerno | |
| SINTESI OSSERVAZIONE | <p>A seguito del parere tecnico della Soprintendenza in cui si prescrive una riduzione volumetrica del 20%, il Comune di Salerno rinunzia agli edifici pubblici previsti dal PUA, dimostrando che il PUA è finalizzato ad una mera edificazione privata</p> <p>La deliberazione di Giunta n.377/2014 è stata approvata ed adottata con la partecipazione del Sindaco dichiarato decaduto dal Tribunale di Salerno, e quindi è nulla</p> <p>Nel PUA si registra una gravissima omissione di natura tecnica e cioè che l'area del sub-comparto 1 presenta una situazione geologica costituita da materiale alluvionale e classificata nelle carte geologiche del Comune ad alto "Rischio di liquefazione sismica". A seguito di ciò sono in ancora essere ed in vigore le Misure di Salvaguardia della Autorità di Bacino, che non consentono alcuna modifica della costa, non permettono ogni edificazione sull'arenile ed escludono qualsiasi tentativo di deviazione del torrente Fusandola e della relativa foce</p> <p>Si cerca di reperire di reperire le necessarie aree standard in aree distanti dal sub-comparto contrariamente a quanto disposto dal DM 1444/68 che per le aree centrali prevede persino il raddoppio degli indici.</p> |
| CONTRODEDUZIONE | <p>Le attuali previsioni insediative della Variante al PUA non sono una scelta dell'Ente pianificatore e cioè del Comune, ma scaturiscono, quale attività conformativa, dal "parere vincolante" della Soprintendenza reso ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi.</p> <p>Le aree corrispondenti ai volumi non più previsti sono comunque destinate ad attrezzature pubbliche.</p> <p>Attualmente non si configurano condizioni di incompatibilità</p> |
| PROPOSTA UFFICIO | NON ACCOGLIMENTO |
| NON ACCOGLIMENTO | <p>Il PUA prima e oggi la Variante in argomento sono stati adottati previo parere favorevole anche degli Enti competenti in tale materia, Autorità di Bacino e Genio Civile.</p> <p>La Autorità di Bacino è competente anche relativamente al rispetto delle Misure di Salvaguardia della Costa, e nulla ha obiettato a riguardo.</p> <p>Le aree standard correlate all'intervento sono state tutte individuate all'interno delle aree pianificate dal PUA del Sub-comparto n.1.</p> <p>Il DI n.1444/1968, per le "aree centrali", prevede la facoltà del dimezzamento (e non il raddoppio) delle aree da destinare a standard: il Comune ha invece calcolato le aree nella loro reale estensione, le quantità di aree standard individuate sono addirittura superiori ai minimi di legge, e quindi nel sub-comparto si è in presenza di un notevole surplus di aree standard.</p> |
| NON ACCOGLIMENTO | NON ACCOGLIMENTO |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Il parere vincolante della Soprintendenza non si è basato su un progetto e non poteva essere rilasciato in via postuma</p> | <p>La normativa urbanistica e paesaggistica prevede il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica sia per i Piani Attuativi che per i progetti: Legge n.1150/1942 art.16 e art.146 del D.Lgs. n.42/2004. Le Autorizzazioni Paesaggistiche n.88 e 89 del 2014 sono attività conformative a quanto disposto dal Consiglio di Stato con le Sentenze n.6223 del 23/12/2013 e n.1472 del 26/03/2014. L'attività pianificatoria dei Comuni si esplica anche sulle aree demaniali. L'attività costruttiva effettuata sulle aree demaniali è munita delle autorizzazioni previste dalle norme.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Il Comune di Salerno non ha ancora acquisito la l'intera superficie territoriale costituente il sub-comparto, e non ha ancora concluso l'iter della sdemanializzazione delle aree per circa 20.000 mq e quindi esse sono state edificate abusivamente in assenza del parere degli enti pubblici titolari delle aree demaniali.</p> | <p>L'attività pianificatoria dei Comuni si esplica anche sulle aree demaniali. L'attività costruttiva effettuata sulle aree demaniali è munita delle autorizzazioni previste dalle norme.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>In ragione del vincolo paesaggistico gravante sul Torrente Fusandola, è illegittimo deviarne il tratto terminale e la foce.</p> | <p>Il vincolo paesaggistico che interessa il Torrente Fusandola non è un vincolo di immodificabilità, e lo spostamento del suo tratto terminale è stato assentito con le precedenti Autorizzazioni Paesaggistiche e con le nuove Autorizzazioni rilasciate quale attività conformativa a quanto disposto dal Consiglio di Stato con le Sentenze n.6223 del 23/12/2013 e n.1472 del 26/03/2014.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Italia Nostra – Comitato NO CRESCENT</p> | | |
| <p>SINTESI OSSERVAZIONE</p> <p>Il Comune di Salerno non ancora proprietario dell'intera superficie territoriale costituente il sub-comparto. Non sono state ancora sdemanializzate aree per circa 20.000 mq. Una consistente porzione delle aree del sub-comparto, mai sdemanializzate, è dichiarata di preminente interesse nazionale e per la sicurezza della navigazione. Il ricorso al rilascio di concessioni temporanee ai sensi dell'art.36 del Codice della Navigazione (n.1/2008 da parte della Autorità Portuale e n.19/2008 da parte dell'Ufficio Demanio del Comune) rappresenta una anomala scorciatoia ai fini dell'utilizzo edificatorio delle aree anche ai fini del computo delle superfici del comparto edificatorio, addirittura utilizzate a scopo edificatorio. I cui diritti sono stati poi alienati per la</p> | <p>CONTRODEDUZIONE</p> <p>L'attività pianificatoria dei Comuni si esplica anche sulle aree demaniali. L'attività costruttiva effettuata sulle aree demaniali è munita delle autorizzazioni previste dalle norme. Il vincolo paesaggistico che interessa il Torrente Fusandola non è un vincolo di immodificabilità, e lo spostamento del suo tratto terminale è stato assentito sia con le precedenti Autorizzazioni Paesaggistiche sia con le nuove Autorizzazioni rilasciate quale attività conformativa a quanto disposto dal Consiglio di Stato con le Sentenze n.6223 del 23/12/2013 e n.1472 del 26/03/2014. La parte di spiaggia di S. Teresa di m.l. 130 ad est del porto</p> | <p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| <p>realizzazione del fabbricato privato Crescent. La presenza del Torrente Fusandola avrebbe quanto meno richiesto in tale procedura (accordo di programma) anche la presenza del Dirigente del Genio Civile, ma il Comune ha utilizzato un provvedimento di occupazione temporanea per quattro anni poi ulteriormente rinnovato.</p> | <p>commerciale (esclusa dalla delega alle Regioni ex DPCM 12.12.1995) è esterna al limite del Comparto, non è compresa nel PUA che riguarda altre aree.</p> | |
| <p>Il PUC non prevede la deviazione del Torrente Fusandola. Esso è gravato da specifici vincoli paesaggistici e non sono state mai richieste le dovute autorizzazioni prima della esecuzione dei lavori. Doveva essere preventivamente effettuata la sdemianializzazione del vecchio alveo e la demanializzazione del nuovo alveo.</p> | <p>La deviazione del tratto terminale del Fusandola è prevista dal PUA del sub-comparto, che è fase attuativa delle disposizioni programmatiche del PUC. La deviazione del tratto terminale del Torrente Fusandola è specificatamente compresa nelle Autorizzazioni Paesaggistiche a suo tempo rilasciate per il PUA e per il Progetto Definitivo degli interventi, nonché nelle nuove Autorizzazioni rilasciate quale attività conformativa a quanto disposto dal Consiglio di Stato con le Sentenze n.6223 del 23/12/2013 e n.1472 del 26/03/2014. In riferimento alla sdemianializzazione e demanializzazione del vecchio e del nuovo alveo, l'alveo del Fusandola ha perso automaticamente le caratteristiche di demanialità ai sensi dell'art.947 C.C. al momento del suo intubamento.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Sembrirebbe necessario per l'attuazione del programma urbanistico un ulteriore e mastodontico intervento di difesa/riqualificazione/ripascimento degli arenili posti ad est e prossimi al comparto in oggetto, mai valutati da alcun Ente.</p> | <p>Non è dato sapere quale sarebbe lo "ulteriore e mastodontico intervento di difesa/riqualificazione/ripascimento degli arenili posti ad est e prossimi al comparto in oggetto". Il ripascimento degli arenili è oggetto di specifico programma dell'Amministrazione, per il quale è stata già approvata la progettazione preliminare con Delibera di Giunta n.69/2013.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Non risulta mai rilasciata, ancorché insufficiente, l'Autorizzazione Paesaggistica ex art.142 lettera c) D.Lgs. n.42/2004 relativa al Torrente Fusandola.</p> | <p>La deviazione del tratto terminale del Torrente Fusandola è specificatamente compresa nelle Autorizzazioni Paesaggistiche a suo tempo rilasciate per il PUA e per il Progetto Definitivo degli interventi, nonché nelle nuove Autorizzazioni rilasciate quale attività conformativa a quanto disposto dal Consiglio di Stato con le Sentenze n.6223 del 23/12/2013 e n.1472 del 26/03/2014.</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |
| <p>Il PUC di Salerno prevede che il Comparto sia a prevalente destinazione produttiva/servizi con percentuali di destinazioni d'uso del 70% di produzione/servizi e del 30% di residenze, che non possono essere ribaltate nel PUA in oggetto.</p> | <p>La proporzione del 70 e 30 % deve essere considerata per l'intero Comparto CP/S_1 ed è facoltà dell'Amministrazione la scelta di localizzare l'intera superficie residenziale in uno dei due sub-comparti. L'equilibrio delle destinazioni d'uso residenziali e produttivo/servizi del 30% e del 70% (con le oscillazioni del 5% previste dalle NTA del PUC e fermo restando la QST totale)</p> | <p>NON ACCOGLIMENTO</p> |

| | | | |
|--|--|---|-------------------------|
| | deve essere considerato all'interno dell'intero Comparto CP/S 1. | | |
| Il PUA non è conforme agli elaborati previsti dalla Legge Regionale n.16/2004 e dal Regolamento di Attuazione n.5/2011. | | Non si comprende quali siano gli elaborati difformi o non presenti rispetto a quanto previsto dalle Norme, in quanto tali difformità non sono indicate nella osservazione. | NON ACCOGLIMENTO |
| Il Comune non può presentare il PUA in quanto non è l'unico proprietario. | | Il Comune è "ente pianificatore" del proprio territorio, indipendentemente dalle proprietà dei suoli. Ciò anche in tema di "pianificazione attuativa", soprattutto ove la proprietà pubblica dei suoli sia preponderante. | NON ACCOGLIMENTO |
| Il PUA come tentativo postumo di reperire le necessarie aree standard può essere effettuato esclusivamente reperendo aree libere non edificate e già in piena proprietà del proponente il PUA. | | Occorre precisare che il PUA del sub-comparto n.1 di S. Teresa è stato redatto prevedendo una quantità di aree standard molto superiore ai minimi di legge, come evidenziato nella Relazione. Per il calcolo delle aree standard, inoltre, non è stata utilizzata la facoltà data del DI n.1444/1968 di calcolare dette aree (in zona omogenea "A" o "B") in misura doppia rispetto alla loro reale estensione, per cui il suddetto surplus è ulteriormente e notevolmente aumentato. Non è necessario che le aree standard siano di proprietà comunale, in quanto anche il Lungomare cittadino è area demaniale ed è classificato quale area standard di verde pubblico. | NON ACCOGLIMENTO |
| Il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e il parere vincolante della Soprintendenza non sono stati resi su un progetto. L'Autorizzazione Paesaggistica è illegittima e in ogni caso non poteva essere rilasciata in via postuma. Le opere attualmente in essere sono totalmente abusive. | | La normativa urbanistica e paesaggistica prevede il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica sia per i Piani Attuativi che per i progetti. Legge n.1150/1942 art.16 e art.146 del D.Lgs. n.42/2004. Le Autorizzazioni Paesaggistiche n.88 e 89 del 2014 sono attività conformative a quanto disposto dal Consiglio di Stato con le Sentenze n.6223/2013 e n.1472/2014. | NON ACCOGLIMENTO |
| I pareri resi dalla Autorità di Bacino emessi sul precedente PUA sono insufficienti ed inconferenti. È emersa la assoluta inattuabilità del PUA in relazione alle vigenti Misure di Salvaguardia della Costa della medesima Autorità di Bacino, in quanto tali Misure non consentono alcuna modifica della costa, la edificazione sull'arenile, la deviazione del Fusandola e della relativa foce, ecc. ecc. | | L'affermazione secondo cui "...I pareri resi dalla Autorità di Bacino emessi sul precedente PUA sono insufficienti ed inconferenti..." non è avallata da alcunché. | NON ACCOGLIMENTO |
| Riguardo al parere del Servizio Trasformazioni Urbanistiche e della relativa Relazione Illustrativa a firma di "funzionario delegato", è evidente la incompetenza di un soggetto | | Non risulta assolutamente che il PUA sia inattuabile in ragione della normativa delle "Misure di Salvaguardia della Costa", che invero attingono "progetti" e non atti di pianificazione. Il Funzionario è stato delegato ai sensi della Legge n.241/1990 (e del Decreto Legislativo n.165/2001) dal Dirigente del Servizio. | NON ACCOGLIMENTO |

| | | | | |
|---|--|-------------------------|---|-------------------------|
| funzionario delegato, e non è dato comprendere in base a quale norma egli sia stato nominato. | <p>La delibera n.377/2014 rappresenta l'evanescente tentativo di salvare l'edificio pubblico e privato attraverso la rinuncia all'edificazione di tutti i volumi ancora da realizzare, sia pubblici che privati, ivi compresi quelli da destinare a negozi nel sottopiazza.</p> <p>La rinuncia all'edificazione delle torri della Autorità Portuale e del Comune di Salerno, e dell'edificio della nuova Capitaneria di Porto dimostra che non si tratta di un PUA con valenza pubblica ma di una mera costruzione privata.</p> <p>L'approvazione della delibera n.377/2014 rappresenta, sic et simpliciter, la reiterazione dei reati oggetto del procedimento penale presso il Tribunale di Salerno da parte di amministratori e dirigenti comunali incompatibili.</p> <p>La deliberazione di Giunta n.377/2014 è stata adottata con la partecipazione del Sindaco dichiarato decaduto con sentenza del Tribunale di Salerno, e quindi risulta radicalmente nulla.</p> | | <p>Le attuali previsioni insediative della Variante al PUA non sono una scelta dell'Ente pianificatore e cioè del Comune, ma scaturiscono quale attività conformativa al "parere vincolante" della Soprintendenza reso ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi.</p> <p>Inoltre, i locali sottopiazza lato est permangono nella loro destinazione a negozi e pubblici esercizi.</p> | NON ACCOGLIMENTO |
| | <p>Che la deliberazione n.377/2014 rappresenti "...sic et simpliciter, la reiterazione dei reati oggetto del procedimento penale presso il Tribunale di Salerno da parte di amministratori e dirigenti comunali incompatibili..." è una valutazione non tecnica, ma di altra natura (e cioè penale) non controdeducibile da parte dell'Ufficio ed, a rigore, estranea all'istituto delle osservazioni.</p> <p>Circa la partecipazione del Sindaco alla deliberazione di adozione, attualmente non si configurano condizioni di incompatibilità di sorta.</p> | NON ACCOGLIMENTO | | |
| Consigliere Comunale dr Roberto Celano | | | | |
| SINTESI OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONE | PROPOSTA UFFICIO | | NON ACCOGLIMENTO |
| <p>Non si ritiene opportuno deviare il tratto finale del Torrente Fusandola spostandone la foce, in virtù dei possibili rischi idrogeologici che ne conseguono.</p> <p>Non vengono più previsti gli edifici Trapezio per la Capitaneria di Porto, e le Torri T2 e T4, con conseguente venir meno quasi totalmente dell'interesse pubblico</p> | <p>Lo spostamento del tratto finale del Torrente Fusandola è avvenuto attraverso l'ottenimento di tutti necessari pareri degli Enti interessati, che si sono espressi sia in materia paesaggistica che in materia di sicurezza idrogeologica.</p> <p>Le attuali previsioni insediative della Variante al PUA scaturiscono quale attività conformativa del Comune al "parere vincolante" della Soprintendenza reso ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi.</p> | NON ACCOGLIMENTO | <p>Attualmente non si configurano condizioni di incompatibilità di sorta.</p> | NON ACCOGLIMENTO |
| <p>La deliberazione n.377/2014 appare annullabile in quanto adottata da numerosi soggetti in evidente condizione di incompatibilità per essere coinvolti in procedimenti penali</p> | | NON ACCOGLIMENTO | | NON ACCOGLIMENTO |

| | | | |
|--|---|---|-------------------------|
| ancora pendenti che riguardano proprio l'oggetto della delibera. | | | |
| Autorità Portuale di Salerno | | | |
| | SINTESI OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONE | PROPOSTA UFFICIO |
| | <p>In riferimento alla eliminazione della torre "T2" destinata a nuova sede della Autorità Portuale, si rileva che il sedime di progetto dell'edificio torre "T2" non risulta, in alcun modo (né in pianta né in elevato) disarmonico rispetto alla quinta urbana edificata del Lungomare.</p> <p>L'obiezione secondo cui i due edifici a torre determinerebbero, più dell'emiciclo, un impedimento visivo al paesaggio visibile sia dal Lungomare sia da via Ligea verso la costa orientale appare sovradimensionata rispetto al caso.</p> <p>Potrebbe applicarsi alla torre "T2" la stessa prescrizione dettata per l'edificio Crescent circa l'altezza massima raggiungibile.</p> <p>L'atto di indirizzo contenuto nella Variante circa il sub-comparto n.2, per quanto attiene la nuova sede della Autorità Portuale, a differenza del PUA, non risulta né definito né formalmente approvato.</p> | <p>Il Comune ha dovuto recepire le prescrizioni contenute nel "parere vincolante" della Soprintendenza, nel quale si prescrive appunto la eliminazione dei corpi di fabbrica delle due torri "T2" e "T4" e dell'edificio "Trapezio"; si tratta di attività dovuta dal Comune in quanto appunto vincolata dal parere della Soprintendenza.</p> | NON ACCOGLIMENTO |
| | <p>L'atto di indirizzo contenuto nella Variante circa il sub-comparto n.1 i, l PUA fu preceduto dalla concertazione con gli altri Enti interessati.</p> <p>L'indirizzo per il sub-comparto n.2 contenuto nella Variante costituisce adempimento alla nuova localizzazione degli edifici pubblici non più previsti nel sub-comparto n.1.</p> <p>Con gli Enti interessati sarà reiterata la dovuta concertazione.</p> | | NON ACCOGLIMENTO |