

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PUA CR_20

VARIANTE AL PUA

MONETIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DESTINATE A PARCHEGGIO INTERNE AL COMPARTO CR_20 DA ACQUISIRE A FONDIARIO PER INSTALLAZIONE CABINA DI TRASFORMAZIONE ENEL NOVEMBRE 2020

PREMESSO

- che in data 19.09.12 con delibera di G.C. n°760 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto edificatorio CR_20 in località Picarielli-Via Rescigno;
- che in data 30.11.12 con delibera di G.C. n°949 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto edificatorio CR_20 in località Picarielli-Via Rescigno;
- che l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo CR_20 è stata oggetto di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione Campania N. 78 del 24.12.12;
- che il Dirigente del Settore OO.LL.PP in data 18.07.12 prot.n.9220/075 ha validato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Comparto CR_20, composto dagli elaborati allegati al Verbale di Verifica del 18.07.12, ai sensi dell'art. 54 del DPR n. 207/2010 ;
- che in data **25.01.2017** è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Salerno e la GEXIM srl - Rep.56703 raccolta n°23343 e registrata in Salerno il 03.02.2017 al n. 1484 serie 1T e trascritta al RR. II. di Salerno il 03.02.2017 ai n. 4698/3635;
- che in data **04.08.2017**, nel rispetto di quanto previsto dall'art.16 del Regolamento Comunale per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, approvato con Delibera DCC N 16 del 03.07.2014, il soggetto attuatore ha provveduto a nominare l'Ing. Giovanni Melillo, RUP delle opere di Urbanizzazione primarie e secondarie previste in comparto;
- che in data **03.04.2018** il Settore Trasformazioni Urbanistiche provvedeva al rilascio del Permesso di Costruire n. 4TU/2018 relativo alle OO.UU. Primarie interne al Comparto su progettazione definitiva-esecutiva opportunamente validata dal RUP ing. Giovanni Melillo;
- che in data **31.07.2018** veniva sottoscritto il contratto di appalto;
- che in data **11.09.2018** veniva sottoscritto il verbale di consegna;
- che in data **28.11.2019**, prot, n. 218300 la Gexim SRL provvedeva alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in variante alle opere di urbanizzazione di comparto finalizzata alla validazione dei progetti di variante in corso d'opera delle stesse;
- che in data **12.03.2020**, nelle more della definizione della richiesta di variante in corso d'opera alle oo.uu. di comparto, si provvedeva alla sottoscrizione del verbale di sospensione n.1;
- che in data **14.04.2020**, il Settore rilasciava l'Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2020 relativa alla Variante al Progetto Definitivo Esecutivo delle OO.UU. primaria e secondaria "visto che trattasi di un intervento in variante non sostanziale";
- che in data **09.06.2020**, prot. SALSIS 8441-2020 Salerno Sistemi, nell'ambito della raccolta dei pareri endoprocedurali necessari alla validazione del progetto di variante in c.o. delle oo.uu. primaria e secondaria, emetteva parere di competenza con prescrizioni esecutive;
- che in data **22.06.2020**, prot. 353 il Settore Strutture Comunali U.O.C. Verde Pubblico, nell'ambito delle medesime attività, procedeva al rilascio di parere di competenza con ulteriori prescrizioni esecutive;

- che il Soggetto Attuatore ha ricevuto, da parte dell'ENEL, la richiesta di installazione di una nuova cabina di trasformazione, su area fondiaria, per le utenze residenziali;
- che attualmente il lotto fondiario non dispone di aree libere da costruzione;
- che l'ENEL non autorizza l'installazione della nuova cabina all'interno di manufatti privati richiedendo, peraltro, fasce perimetrali libere da costruzioni per le attività manutentive nonché accesso diretto dalla viabilità esistente;
- che le esigenze dell'ENEL, di fatto, pregiudicano anche un razionale e comodo uso pubblico delle aree retrostanti il sedime della cabina, imponendo la modifica di destinazione d'uso delle stesse da standard a fondiario;
- che il soggetto Attuatore in **data 13/10/2020, prot. n.0163231**, ha provveduto a richiedere alla PA, ai sensi delle NTA vigenti, la valutazione di una proposta di monetizzazione di una porzione delle aree standard destinate a parcheggio al fine di provvedere alla risoluzione delle problematiche su menzionate;
- **che la proposta di monetizzazione è stata favorevolmente accolta con Delibera di G.C. n. 242 del 19/11/2020;**

Tanto premesso il soggetto privato, alla luce del positivo accoglimento della proposta di monetizzazione prot. n. 163231 del 13/10/2020, richiede formalmente una variante non sostanziale al comparto CR20, approvato con Delibera di G.C. 949/2012, che riguarda sostanzialmente al cambio di zonizzazione di un'area di 366mq (di cui 37mq da destinarsi a cabina ENEL fronte strada), attualmente destinata a standard primario parcheggio (URB1 – P1), in area fondiaria privata.

Tale modifica e successiva retrocessione al privato delle aree pubbliche interessate, essendo attualmente di proprietà della PA, avverrà mediante il ricorso alla monetizzazione degli standard secondo quanto previsto dalla Delibera di C.C. n. 39 del 30/07/2007 e secondo i costi parametrici delle attrezzature non realizzate.

Si riporta a seguire il confronto tra la tabella di zonizzazione del PUA approvato e quella relativa alla proposta variante conforme alla proposta di monetizzazione prot. 163231 / 2020.

PUA APPROVATO 2012

COMPOSIZIONE COMPARTO CR20

AT_R20	Area di trasformazione	5.457 mq
AV ₁₀₀	Viabilità	163 mq
AV ₁₀₀	Viabilità	1603 mq
AS ₁₀₀	Area a standard	3.433 mq
AS ₁₀₀	Area a standard	1.765 mq

TOTALE SUP. TERRITORIALE 12.421 mq
COMPARTO CR_20

ZONIZZAZIONE ATR20

P1	Area a parcheggio	745 mq
P2	Area a parcheggio	420 mq
V1	Area a verde attrezzato	1.440 mq
URB II	Area per urb. secondaria	1.073 mq
SUBTOTALE (A)		3.678 mq

F1	Lotto fondiario	1.779 mq
SUBTOTALE (B)		1.779 mq
TOTALE AT_R20 (A+B)		5.457 mq

PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE

COMPOSIZIONE COMPARTO CR20		
AT_R20	Area di trasformazione	5.457 mq
AV ₁₀₀	Viabilità	163 mq
AV ₁₀₀	Viabilità	1603 mq
AS ₁₀₀	Area a standard	3.433 mq
AS ₁₀₀	Area a standard	1.765 mq

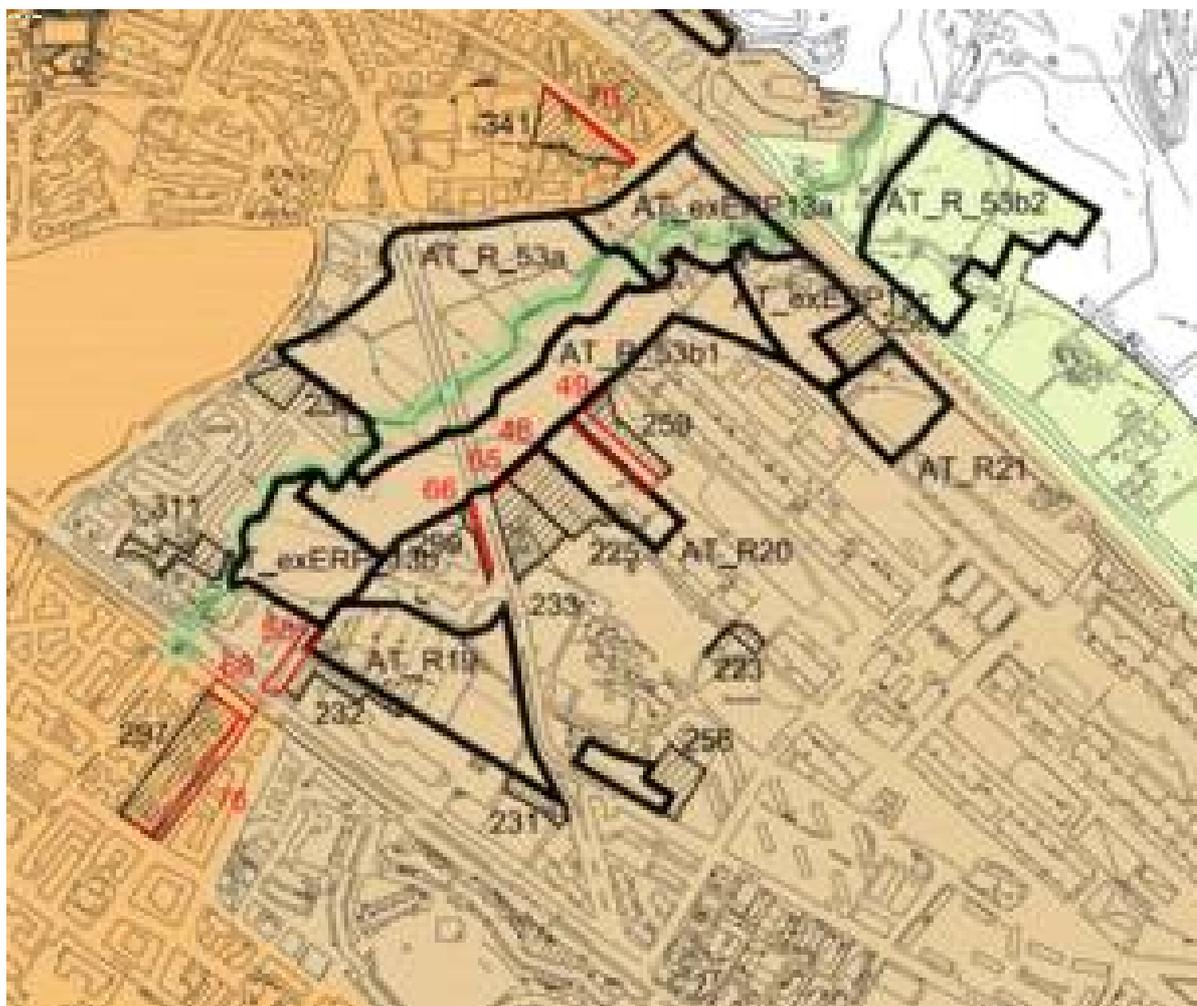
TOTALE SUP. TERRITORIALE COMPARTO CR_20 12.421 mq

ZONIZZAZIONE ATR20		
P1v	Area a parcheggio	(745-366)=379 mq
P2	Area a parcheggio	420 mq
V1	Area a verde attrezzato	1.440 mq
URB II	Area per urb. secondaria	1.073 mq
SUBTOTALE (A)		3.312mq

F1v	Lotto fondiario	(1.779+366)=2.145 mq
SUBTOTALE (B)		2.145 mq
TOTALE AT_R20 (A+B)		5.457 mq

**DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE
AREE A STANDARD DESTINATE A PARCHEGGIO AI SENSI DELLA
DELIBERA DI C.C. N.39 DEL 31/07/2007 – ART. 49 NTA.**

L'area interessata dalla proposta di monetizzazione, come detto, è attualmente in proprietà del Comune di Salerno e risulta destinata a parcheggio pubblico dal piano urbanistico approvato con Delibera di G.C. n. 949 del 30.11.2012, in corso di attuazione.



L'elaborato N2 "Ambiti di Equivalenza" individua l'area come ricadente in ambito "Semiconsolidato" per il quale la Delibera di C.C. n. 39 del 30/07/2007 fissa un costo di monetizzazione pari ad **150,00 €/mq**.

Pertanto, ai sensi della citata Delibera, il costo della monetizzazione di cui alla presente proposta può essere così determinato:

$$366mq \times 150,00\text{€}/mq = 54.900,00 \text{ €}$$

ALLEGATI

Al fine di una corretta valutazione della proposta di variante, si allegano:

- la zonizzazione del PUA approvato (**Tav. PA3 rev1**);
- l'uso del suolo del PUA approvato (**Tav. PA4 rev1**);
- la corrispondente planimetria riferita al PdC n. 4TU/2018 relativo alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie interne al comparto, con indicazione della nuova zonizzazione e della superficie oggetto di cambio di destinazione urbanistica con monetizzazione (**Tav. V1**);
- Zonizzazione - variante al PUA (**Tav. V2**);
- Uso del suolo - variante al PUA (**Tav. V3**);
- Planovolumetrico cabina ENEL – variante al PUA (**Tav. V4**).

Salerno, lì 24/11/2020

**Il Progettista e D.L.
Ing. Gerardo Cancellario**

