



COMUNE DI SALERNO  
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 803

**OGGETTO: ADOZIONE PUA SUBCOMPARTO 1 DEL COMPARTO CPS 1 IN LOCALITA' S. TERESA**

( Pro. N. 2008/826 )

L'anno duemilaotto addì quattro del mese di Luglio, alle ore 12:30, 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  
CALABRESE GERARDO  
CASCONI LUCA  
CONFORTI LUCIANO  
DE MAIO DOMENICO  
DE PASCALE AUGUSTO  
FIORE ANIELLO  
GUERRA ERMANNO  
MARAIO VINCENZO  
PICARONE FRANCESCO

A
P
P
P
P
P
P
A
P
A
A

Presiede l'adunanza AVOSSA EVA , partecipa alla seduta il Segretario Generale CALIENDO GENNARO.

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, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:  
Approvata ad unanimità. Favorevoli n. 7 - Corriere del Mezzogiorno - Il Mattino.

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.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to CALIENDO GENNARO

IL PRESIDENTE  
F.to AVOSSA EVA

In continuazione di seduta

## LA GIUNTA

**Premesso** che con atto n° 62 del 28-12.2007 il Consiglio Comunale relativamente al Comparto CPS\_1 nel condividere ed approvare l'operato della Giunta di cui all'atto deliberativo n.1541 del 7.12.2007, nel condividere, altresì, l'istanza formulata dall'Amministrazione all'Agenzia del Demanio per la parziale rettifica dell'atto Rep. N. 23202 del 27.09.07, ha invitato la stessa Giunta ad adottare i provvedimenti consequenziali.

**Vista** la Relazione Istruttoria del Capo Ufficio Piani Attuativi prot. 108504 del 02-07-2008 agli atti dell'Ufficio.

**Ritenuto** che è opportuno prevedere un'attuazione articolata del PUA in ragione dei diversi soggetti attuatori e delle correlate fonti di finanziamento, mediante l'individuazione di distinte unità minime di intervento, come da elaborato planimetrico che si allega al presente atto (**all.1**), da attuarsi anche in tempi differenziati:

- UMI\_1: Opere di urbanizzazione: (piazza – parcheggi);
- UMI\_2: Edificio standard (Torre "T4" urbanizzazioni secondarie);
- UMI\_3: Edifici pubblici demaniali (nuove sedi per la Capitaneria di Porto e l'Autorità Portuale "Edificio, "N" e Torre "T2");
- UMI\_4: "Crescent".

**Considerato**, in particolare:

1. che le nuove previsioni insediative di volumi destinati a sedi di pubblici uffici, anche in sostituzione di edifici demaniali da demolire, devono essere in grado di garantire sia la fattibilità dell'intervento in relazione agli interessi erariali coinvolti, sia eventuali esigenze di adeguamento funzionale connesse alle funzioni ospitate;
2. che le nuove previsioni insediative di volumi destinati ad edificazione privata ricadenti su aree pubbliche da alienare, sono direttamente connesse agli scopi di riqualificazione urbana dell'area interessata, nonché volte a sostenere la fattibilità dell'intervento anche sotto il profilo economico-finanziario;
3. che, conseguentemente, le nuove previsioni insediative del PUA, sia per volumi destinati a sedi di pubblici uffici da mantenere in regime di proprietà pubblica, sia per volumi destinati ad edificazione privata, derivano direttamente dal progetto di riqualificazione, risultandone le relative suscettività edificatorie generate e concentrate all'interno del perimetro delle UMI ad esse riferite, di cui all'allegato elaborato planimetrico (all.1);
4. che con riferimento alla UMI *crescent*, alle suddette previsioni insediative, determinate con modalità connesse allo specifico regime giuridico degli immobili di proprietà pubblica, è aggiunta la quota edificatoria di circa 4000 mq. di sls, connessa agli immobili di proprietà privata ricadenti nel sub-comparto 1, alla quale sono naturalmente applicate le regole generali dettate dalle NTA del Puc, anche in tema di diritti edificatori;
5. che le previsioni insediative, determinate come innanzi per gli immobili di cui sub 3) e con le regole generali delle NTA del PUC per gli immobili di proprietà privata di cui sub 4), rientrano nel carico insediativo (indice urbanistico) previsto dal PUC per il comparto CPS1 (seppure articolato nei sub-comparti 1 e 2), con la conseguente conformità del PUA in esame ai parametri urbanistico-edilizi dettati dal PUC e dagli atti di programmazione degli interventi.

**Dato atto**

- che tutta l'edificabilità con destinazione privata prevista nel sub-comparto 1 è costituita dall'edificio "*crescent*" e che solo per gli immobili che interessano il lotto dell'edificio "*crescent*", già in gran parte trasferiti al patrimonio comunale con vincolo decennale d'inalienabilità, è prevista l'acquisizione al regime del patrimonio disponibile dell'Ente, in considerazione della loro futura alienazione ai fini edificatori, anche necessaria per conseguire le risorse occorrenti per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel comparto;
- che a tale scopo da tempo sono stati avviati i necessari rapporti con l'Agenzia del Demanio, che potranno utilmente svilupparsi in termini conclusivi proprio in ragione dell'adozione del PUA e

della precisazione delle effettive consistenze delle aree interessate all'edificazione prevista nella UMI "crescent" destinata altresì ad accogliere le quote edificatorie correlate agli immobili di proprietà privata ricadenti nel sub-comparto 1, come innanzi già evidenziato;

- che nella fase di attuazione degli interventi è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere anche ad una diversa redistribuzione delle quote edificatorie fra il sub-comparto 1 ed il subcomparto 2, fermo restando il rispetto del carico insediativo complessivo del comparto CPS\_1;

**Dato atto**, altresì,

- che tutte le aree demaniali comprese nel subcomparto 1, o conservano l'attuale destinazione per opere di urbanizzazione oppure vengono destinate ad opere di urbanizzazione ovvero sono destinate alla costruzione di edifici pubblici e che, pertanto, non esprimono edificabilità ricorrendo i presupposti di cui alle motivazioni riportate nella relazione integrativa prot.48440 del 20-03-2008, condivisa dal C.C. con atto n°7/2008, fatta eccezione per l' area interessata dal "crescent" per la cui acquisizione sono state già formulate specifiche richieste all'Agenzia del Demanio, mentre per quelle, sempre di proprietà demaniale, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sono state inoltrate le richieste per averle in concessione.
- che la previsione finanziaria di larga massima stimata nel PUA per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel subcomparto 1 è di €: 29.443.679,65, suscettibile di variazione anche a seconda della qualità dei materiali di finitura;
- che sul PUA sono stati resi i pareri e le autorizzazioni come distintamente riportati nella stessa relazione dell'Ufficio.

**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;
- che il Pua non comporta modifica degli atti di programmazione degli interventi.

**Ritenuto**, infine, di integrare le NTA contenute nell'elaborato *Tav. 1.2-Relazione Urbanistica ed Edilizia ed NTA* con le ulteriori norme allegate (**all. 2**) alla più volte citata Relazione dell'Ufficio prot. 108504/2008.

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

## **D E L I B E R A**

- 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 degli articoli 26 e 27 della L.R. Campania n. 16 del 22.12.04, il Piano Urbanistico Attuativo relativo al subcomparto 1 del Comparto CPS\_1 di cui agli elaborati grafici e descrittivi dettagliatamente riportati nell'elaborato *Tav. 1.2-Relazione Urbanistica ed Edilizia ed NTA*, integrati con la planimetria individuante le UMI (**all. 1**) e con le NTA integrative (**all. 2**), entrambi allegate alla Relazione dell'Ufficio prot. 108504/2008, tutti depositati presso l'Ufficio Piani Attuativi del Settore Urbanistica.
- 3) Stabilire che gli interventi previsti nel presente PUA possono essere eseguiti separatamente individuando le seguenti unità minime d'intervento:
  - UMI\_1: Opere di urbanizzazione: (piazza – parcheggi);
  - UMI\_2: Edificio standard (Torre "T4" urbanizzazioni secondarie);
  - UMI\_3: Edifici pubblici demaniali (nuove sedi per la Capitaneria di Porto e l'Autorità Portuale Edificio, "N" e Torre "T2");
  - UMI\_4: "Crescent".

- 4) Riservare ad approvazione del PUA i provvedimenti di acquisizione degli immobili nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PUC.
- 5) Trasmettere il presente piano alla Provincia di Salerno per eventuali osservazioni.
- 6) 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.
- 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.

**Settore Urbanistica**


Visto per la regolarità tecnica secondo  
il parere espresso nella parte narra-  
tiva della presente deliberazione.

**IL DIRETTORE DEL SETTORE**



Si dichiara la regolarità contabile della  
presente proposta di deliberazione.

**IL RAGIONIERE CAPO**



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**

