



COMUNE DI SALERNO  
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 43

**OGGETTO: PROPOSTA DI INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEI P.U.A.**  
( Pro. N. 2007/45 )

L'anno duemilasette addì dodici del mese di Gennaio, alle ore 13:30, 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  
BREDA ROBERTO  
CALABRESE GERARDO  
DE MAIO DOMENICO  
FIORE ANIELLO  
GUERRA ERMANNO  
MARAIO VINCENZO  
PEPE CARMINE  
PICARONE FRANCESCO

A
P
P
P
P
P
P
P
P
A

Presiede l'adunanza AVOSSA EVA, partecipa alla seduta il Segretario Generale SALVATORE FAUSTO.

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  
SALVATORE FAUSTO

F.to IL PRESIDENTE  
AVOSSA EVA

In continuazione di seduta

## LA GIUNTA

### **Premesso:**

- che con delibera di Giunta Provinciale n.760/06 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) cui ha fatto seguito il Decreto n°147 del 28-12-2006 pubblicato sul Burc n° 2 del 8-01-2007;
- che il PUC entrerà in vigore il giorno 24 del corrente mese di gennaio;
- che le previsioni del PUC saranno attuate in gran parte attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), così come previsto dagli artt.26 e 27 della L.R. n.16/04;
- che, pertanto, per la redazione dei summenzionati PUA, si ritiene utile e necessario fornire alcuni indirizzi da tener presente nella fase attuativa finalizzati al miglior perseguimento degli obiettivi strategici già posti alla base delle scelte del Piano e quindi con lo stesso del tutto compatibili.

### **Tanto premesso, considerato:**

- che in particolare le destinazioni funzionali delle Aree di Trasformazione del PUC sono suddivise e percentualizzate (30% e 70%) in due macrocategorie: residenziale e "produzione e servizi";
- che **primario obiettivo** nella redazione dei PUA è quello di garantire la pari dignità urbana dei quartieri di nuova realizzazione evitando la creazione di quartieri dormitorio, monofunzionali e privi di tutte le funzioni urbane necessarie;
- che nella destinazione denominata "produzione e servizi" sono comprese tutte le destinazioni non residenziali ed in particolare quelle: direzionali, terziarie-commerciali, industriali-artigianali, turistico-ricettive.
- che per l'individuazione di queste destinazioni, i PUA, oltre a perseguire l'obiettivo primario sopra enunciato, devono tener conto delle peculiarità dei contesti urbani nei quali sono inserite le Aree di Trasformazione ed in particolare nei limiti delle aliquote destinate dal PUC a "produzione e servizi" dovranno altresì perseguire:

1. il riequilibrio della rete distributiva commerciale specie in realtà urbane particolarmente carenti di tali servizi;
2. la realizzazione di strutture adibite ad uffici in zone aventi maggiore vocazione per funzioni direzionali;
3. la previsione di strutture ricettivo-alberghiere in zone aventi specifiche caratteristiche di panoramicità o prospicienti la linea di costa;
4. la localizzazione di strutture adibite a funzioni di tipo ludico-spettacolare-museale-culturale, etc. quali attrattori turistici in prossimità della linea di costa e dei parchi urbani e territoriali.

### **Considerato, altresì:**

che gli obiettivi suindicati possono essere utilmente conseguiti attraverso forme di concertazione con i soggetti proponenti a tanto sollecitati dall'Amministrazione ovvero in sede di PUA redatti direttamente dal Comune;

che l'insieme degli obiettivi di cui innanzi sono perseguibili nella fase attuativa del PUC risultando del tutto compatibili con le sue previsioni e finalità.

### **Ritenuto**

che limitatamente all'eventuale previsione di strutture ricettive, alberghiere e sanitarie, la cui realizzazione comporti una diversa proporzione tra le aliquote di destinazione fissate dal PUC, le stesse potranno essere comunque proposte trattandosi di destinazioni ove è prevalente l'interesse pubblico, fermo restando il rispetto degli indici e parametri fissati dal Piano e le dotazioni di standard in esso fissate, attivando le procedure previste dalle norme vigenti.

**Ritenuto, altresì:**

che ulteriori indirizzi di carattere più generale da proporre per la redazione dei PUA a cura dei privati consistono nel:

5. prevedere nello schema di convenzione il vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionali che il PUA imprime agli immobili;
6. consentire, ove se ne ravvisi la necessità, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria anche su aree esterne al perimetro del PUA;
7. sollecitare i proponenti a prevedere nei PUA alloggi la cui pezzatura soddisfi anche la domanda di una particolare tipologia di utenza (giovani coppie, anziani, ecc.) nonché ad avvalersi delle facoltà agevolative previste dalle norme vigenti in tema di edilizia convenzionata;
8. consentire per i PUA ad iniziativa privata, nelle more della definizione di eventuali procedure espropriative degli immobili non ancora disponibili, l'avvio degli interventi sulle aree già disponibili, a condizione che siano prestate idonee garanzie sulla realizzazione di tutte le opere pubbliche previste nel Comparto e sulla cessione delle relative aree destinate a pubblici servizi;
9. porre particolare cura e verificare che gli interventi proposti nei PUA siano rispettosi delle norme vigenti in materia energetico-ambientale con riferimento al TIT.XI del RUEC relativamente ai requisiti di sostenibilità e di comfort ambientale degli edifici.

**Ritenuto**, infine, di proporre al Consiglio Comunale nella prima seduta utile i suindicati indirizzi ed obiettivi per la redazione dei PUA a cura dei privati.

**Dato atto** che la presente costituisce mero indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U. n.° 267/00

## **DELIBERA**

**A)** Proporre al Consiglio Comunale la presente deliberazione per fornire agli Uffici gli indirizzi che di seguito si riportano per la redazione e l'esame dei PUA, al fine del raggiungimento degli obiettivi del Piano tra i quali **obiettivo primario** è quello di garantire la pari dignità urbana dei quartieri di nuova realizzazione evitando la creazione di quartieri dormitorio, monofunzionali e privi di tutte le funzioni urbane necessarie:

1. il riequilibrio della rete distributiva commerciale specie in realtà urbane particolarmente carenti di tali servizi;
2. la realizzazione di strutture adibite ad uffici in zone aventi maggiore vocazione per funzioni direzionali;
3. la previsione di strutture ricettivo-alberghiere in zone aventi specifiche caratteristiche di panoramicità o prospicienti la linea di costa;
4. la localizzazione di strutture adibite a funzioni di tipo ludico-spettacolare-museale-culturale, etc. quali attrattori turistici in prossimità della linea di costa e dei parchi urbani e territoriali

5. prevedere nello schema di convenzione il vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionali che il PUA imprime agli immobili;
6. consentire, ove se ne ravvisi la necessità, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria anche su aree esterne al perimetro del PUA;
7. sollecitare i proponenti a prevedere nei PUA alloggi la cui pezzatura soddisfi anche la domanda di una particolare tipologia di utenza (giovani coppie, anziani, ecc.) nonché ad avvalersi delle facoltà agevolative previste dalle norme vigenti in tema di edilizia convenzionata;
8. consentire per i PUA ad iniziativa privata, nelle more della definizione di eventuali procedure espropriative degli immobili non ancora disponibili, l'avvio degli interventi sulle aree già disponibili, a condizione che siano prestate idonee garanzie sulla realizzazione di tutte le opere pubbliche previste nel Comparto e sulla cessione delle relative aree destinate a pubblici servizi;
9. porre particolare cura e verificare che gli interventi proposti nei PUA siano rispettosi delle norme vigenti in materia energetico-ambientale con riferimento al TIT.XI del RUEC relativamente ai requisiti di sostenibilità e di comfort ambientale degli edifici.
10. limitatamente all'eventuale previsione di strutture ricettive, alberghiere e sanitarie, la cui realizzazione comporti una diversa proporzione tra le aliquote di destinazione fissate dal PUC, consentirne la proposizione trattandosi di destinazioni ove è prevalente l'interesse pubblico, fermo restando il rispetto degli indici e parametri fissati dal Piano e le dotazioni di standard in esso fissate, attivando le procedure previste dalle norme vigenti.

**B) Mandare agli Uffici per gli ulteriori provvedimenti di competenza.**