



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 1585

OGGETTO: COMPARTO CPS_5 - ADOZIONE PUA
(Pro. N. 2007/1614)

L'anno duemilasette addi quattordici del mese di Dicembre, 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
BREDA ROBERTO
CALABRESE GERARDO
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO
VALIANTE GIANFRANCO

P
P
A
P
A
P
A
P
P
P
P
A

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Sindaco, partecipa alla seduta il Segretario Generale FF MAROTTA FELICE.

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. Favorevoli n. 8 Intestati a: La Citta' - Corriere del Mezzogiorno.

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 FF
MAROTTA FELICE

F.to IL PRESIDENTE
DE LUCA VINCENZO

In continuazione di seduta

Premesso:

LA GIUNTA

- che con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006 è stato approvato, ai sensi della L.R. n. 16 del 22.12.2004, il Piano Urbanistico Comunale di Salerno, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 2 del 08.01.2007;
- che il PUC si attua attraverso i piani urbanistici attuativi di cui agli artt. 167 e 168 delle NTA;
- che con nota, protocollata all'Archivio del Comune al n. 97492 dell' 11.06.2007, la Società "TRE EMME INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l.", ha trasmesso la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'area ATPS_5, in località via Irno-via Belvedere;
- che la "TRE EMME INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l." ha redatto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in conformità alle previsioni dettate dal nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) per l'area ATPS_5, in località via Irno-via Belvedere, destinata ad accogliere i diritti edificatori del comparto CPS_5;
- che la "TRE EMME INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l.", ha facoltà di proporsi quale soggetto attuatore esclusivo del Comparto Edificatorio CPS_5, costituito dalla superficie territoriale ricompresa nell' ATPS_5, in quanto titolare della quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili in esso ricadenti, nonché titolare in via esclusiva del 100% delle quote edificatorie attribuite allo stesso Comparto CPS_5, come sopra costituito.

Vista la Relazione Istruttoria del Capo Ufficio Piani Attuativi prot. 154017 del 01-10-2007, così come integrata con la relazione n° 198246 del 13-12-2007, dalla quale emerge:

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

- R1 - Relazione tecnica con i seguenti elaborati tecnico-amministrativi, alla stessa allegati:
 - 1. Stralcio Planimetria Aerofotogrammetria
 - 2. Scheda "A" Comparto Edificatorio CPS_5 allegata al PUC
 - 3. Scheda "B" Comparto Edificatorio CPS_5 allegata al PUC
 - 4. Stralcio Planimetria dei vincoli (Legge 8.8.1985 n° 431)
 - 5. Stralcio Planimetria catastale
 - 6. Visure Catastali
 - 7. Planimetrie Catastali
 - 8. Copia del titolo di proprietà
 - 9. Tabella riassuntiva superfici e volumi stato di fatto
 - 10. Documentazione fotografica.
- R2 - Relazione Paesaggistica;
- R3 - Schema di Convenzione;
- R4 - Atto costitutivo societario, Delibera assembleare nomina Presidente consiglio di amministrazione, Visura camerale;
- R5 - Dichiarazione asseverata, in merito alle modalità per il calcolo delle superfici delle tavole 21-22-25;
- R6 - Pianta relative al complesso edilizio preesistente, come risultanti dal titolo edilizio rilasciato in data 28.03.1954;
- C1 - Computo metrico edificio uffici, garages interrati, sistemazione superficie fondiaria, con calcolo costo di costruzione;
- C2 - Computo metrico parcheggi pubblici;
- C3 - Computo metrico verde pubblico;
- C4 - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria;
 - Relazione fonometrica di valutazione dell'impatto acustico ;
 - Elaborati concessione edilizia iniziale n. 43-10; 43-11; 43-12; 43-13; 43-16;
 - Relazione geologica e geotecnica;

Elaborati Grafici

- 1. Corografia
 - 2. Individuazione perimetro del comparto
 - 3. Planimetria rilievo dello stato di fatto
- 1: 5000
1: 2000
1: 500

4. Rilievo "Edificio" "A"	1: 200
5. Rilievo "Edificio" "B"	1: 200
6. Rilievo "Edificio" "C"	1: 200
7. Calcolo superficie del lotto	1: 200
8. Sezioni longitudinali e trasversali stato di fatto	1: 200
9. Tabella delle superfici di s.l.s. esistenti	1: 200
10. Planimetria reti fognaria, idrica, gas esistenti	1: 500
11. Sovrapposizione viabilità PUC con rilievo stato di fatto	1: 200
12. Planovolumetrico	1: 200
13. Planimetria delle coperture	1: 200
14. Piante piani fuori terra	1: 200
15. Pianta Piano Terra	1: 200
16. Pianta Piano Garage I° livello	1: 200
17. Pianta Piano Garage II° livello	1: 200
18. Pianta Piano Garage III° livello	1: 200
19. Prospetti di progetto	1: 200
20. Sezioni di progetto	1: 200
21. Tabella superfici e volumi di progetto	1: 200
22. Individuazione aree standards	1: 200
23. Renderings	
24. Fotoinserimenti	
25. Planimetria Zonizzazione	1: 200
26. Planimetria rete elettrica e anti incendio di progetto	1: 200
27. Planimetria rete fognaria, idrica	1: 200
28. Cronoprogramma dei lavori	

- che con nota del 12.12.2007 prot. n° 196743 sono state trasmesse le Norme Tecniche di Attuazione del PUA;
- che il PUA è stato successivamente integrato, con nota del 13-12-2007 n° 198239, con le ulteriori tavole 22bis e 25bis, che sostituiscono le corrispondenti 22 e 25, prodotte per meglio chiarire l' effettiva quantità di aree da attrezzare a pubblici servizi da parte del soggetto attuatore e per rispettare la viabilità prevista nel PUC relativamente ad una piccola area che da strada attuale viene prevista a standard;
- che con la stessa nota è stato altresì trasmesso lo schema di convenzione adeguato alle effettive quantità di aree da attrezzare a pubblici servizi;
- che come emerge dalla relazione istruttoria integrativa del Capo Ufficio Piani Attuativi per quanto attiene lo standard minimo occorrente (mq. 5.081,46) si ritiene che quello offerto sia rispondente a quanto previsto dall'art. 5, comma 2, del D.l. 1444/68 nella duplice accezione della dizione *spazio* riportata nella predetta norma: per spazio inteso quale superficie necessaria per il soddisfacimento dello standard, essa risulta verificata per intero essendo superiore per circa mq. 633,54 (5.715-5.081,46) rispetto a quella minima; per spazio inteso quale area in superficie, la stessa norma consente di ridurre quest'ultima (mq. 5.081,46) alla metà (2540,73) per le sole Z.O. A e B in presenza però di adeguate attrezzature integrative che possono senz'altro ravvisarsi nei parcheggi interrati offerti oltre che nel verde attrezzato a piazza di uso pubblico;
- che per quanto rappresentato gli spazi che il soggetto attuatore complessivamente attrezza per pubblici servizi sono i seguenti:

- verde attrezzato	mq. 2.941,00
- parcheggi su due livelli interrati	mq. 2.774,00
- verde attrezzato a piazza su area privata di uso pubblico	<u>mq. 4.179,97</u>
	mq. 9.894,97

Considerato:

• che l'intero lotto di terreno su cui insistono i corpi di fabbrica sopra citati, esteso complessivamente mq. 10.000,00, è riportato nel N.C.T. del Comune di Salerno al foglio 16, con i seguenti identificativi:

- particella n. 246	di superficie pari a:	mq. 6.585,00
- particella n. 267 sub 1-2-3 (porzioni di fabbricato da accertare)	di superficie pari a:	mq. 1.690,00
- particella n. 268	di superficie pari a:	mq. 45,00
- particella n. 269	di superficie pari a:	mq. 1.640,00
- particella n. 270	di superficie pari a:	mq. 40,00

• che l'ambito di intervento, non coincide con le aree di proprietà e/o disponibilità della Società "TRE EMME INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l.", in quanto il piano seminterrato del corpo di fabbrica "D", non ricadente all'interno dell'Area di trasformazione AT_PS_5, è stato stralciato dall'intervento di progetto del P.U.A.;

• che, pertanto, gli immobili rientranti all'interno dell'Area di trasformazione AT_PS_5, (comprensivi del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi) hanno una superficie pari a **mq. 8.497,31**, così come risultante dal calcolo della superficie del lotto rientrante nell'AT_PS_5 (grafico ed analitico), riportato negli elaborati nn.7-22-25;

• che gli immobili ricadenti nel comparto CPS_5 esprimono i seguenti diritti edificatori ed incrementi del Dep:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE				
Aree della perequazione	ST libera da fabbricati	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	DEp
AT_PS_5	5.341,70	2	0,60	3.205,02
TOTALE	5.341,70			3.205,02

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEP", DERIVANTE DALLA PRESENZA NELLA "AT_PS_5" DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE				
Manufatti Edilizi	SLS mq.	Destinazione d'uso	Coefficienti di correzione del DEp	Incremento del DEp
Edificio A	1.450,98	terziario/comm.le	0,80	1.160,78
Edificio B	1.038,13	terziario/comm.le	0,80	830,50
Edificio C	1.445,56	terziario/comm.le	0,80	1.156,45
TOTALE	3.934,67		0,80	3.147,73

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, COMPRESIVO DELL'INCREMENTO DERIVANTE DALLA PRESENZA - NELLE "AT" - DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE			
Aree della perequazione	DEp Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	Incremento del DEp Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	DEp TOTALE Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
AT_PS_5	3.205,02	3.147,73	6.352,75
TOTALE	3.205,02	3.147,73	6.352,75

• che lo schema di convenzione allegato alla proposta di PUA, all'art. 17 espressamente impegna il Soggetto attuatore per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a. a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari;

• che gli indici e parametri urbanistici del PUA quali riportati all'art. 3 dello stesso schema di convenzione sono i seguenti:

• Superficie Territoriale Comparto CPS_5 (ST) – come da rilievo topografico:	mq.	9.983,00
Superficie dell'Area di Trasformazione (AT)	mq.	8.497,31
• Superficie Fondiaria (tav. 22 del PUA)	mq.	4.822,29
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) - (tav. 21 del PUA)	mq.	6.351,83
di cui: SLS direzionale	mq.	5.836,68
SLS commerciale	mq.	515,15
• Volume vuoto per pieno Totale - (tav. 21 del PUA)	mc.	22.162,89
di cui: Volume direzionale	mc.	19.844,71
Volume commerciale	mc.	2.318,18
• Indice Urbanistico (IU)	(mq SLS/mq ST)	0,75
• Indice delle Alberature (IA)	(n./ha S.T.)	94
• Parcheggi pertinenziali (art. 2 L. n. 122/89)	mq.	5.865,95
• Parcheggi ex art. 9 L. n. 122/89	mq.	5.858,23
• Altezza massima (tav. 19 del PUA)	mt.	32,50
• Distanza minima tra fabbricati (tav. 19 del PUA)	mt.	37,50
• Standard a verde attrezzato	mq.	2.941,00
• Standard a parcheggio	mq.	2.774,00
• Standard attrezzato a piazza su area privata di uso pubblico	mq.	4.179,97
• Aree per standard da cedere da parte del privato	mq.	2.541,00
• Aree per viabilità da cedere da parte del privato	mq.	1.404,00
• Aree private di uso pubblico	mq.	4.179,97

Considerato:

- che l'approvazione degli interventi rientranti in un comparto edificatorio ai sensi dell'art.35 della L.Reg.le n°16/04 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;
- che sul PUA sono stati resi i seguenti pareri:

Parere Autorità di Bacino in Dx Sele, con nota prot. n. 2364 del 19.11.2007;
 Parere del Genio Civile con nota prot. n. GC/602 del 16.10.2007;
 Parere A.S.L. SA2, con nota prot. n. 2799 del 12.10.2007;
 Nulla-Osta della Soprintendenza BAPPSAE, prot. n. 33466 del 04.12.2007.

Ritenuto di adottare il piano attuativo per l'area di trasformazione ATPS_5.

Visto che la competente Commissione Consiliare, cui il PUA è stato trasmesso così come stabilito dalla delibera di C.C. n. 57 del 16.11.2007, nella seduta del 13-12-2007 ha espresso il suo parere consultivo.

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

DELIBERA

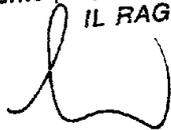
- 1) Approvare le premesse che per l'effetto devono ritenersi qui integralmente trascritte.
- 2) Sulla base di quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento adottare, ai sensi degli articoli 26 e 27 della L.R. Campania n. 16 del 22.12.04, il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto Produttivo CPS_5, di cui agli elaborati grafici e descrittivi dettagliatamente riportati nelle premesse del presente atto, depositati presso l'Ufficio Piani Attuativi del Settore Urbanistica.
- 3) Approvare lo schema di convenzione, che forma parte integrante del presente provvedimento, regolante i rapporti fra questo Comune ed il soggetto attuatore del Comparto CPS_5.
- 4) Mandare al Settore Urbanistica perché provveda a rendere congruenti gli altri elaborati di piano alle tavv. 22 bis e 25-bis nonchè per il prosieguo della procedura.
- 5) Trasmettere il presente piano alla Provincia di Salerno con gli ulteriori elaborati di cui al precedente punto 4), per eventuali osservazioni.
- 6) Depositare il presente piano, completo degli elaborati di cui al precedente punto 4), 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) Dare atto che entro la scadenza del termine di deposito di cui al punto precedente chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
- 8) 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.
- 9) La spesa farà carico sul P.E.G. del Settore Urbanistica cap.13910 art.7.

Settore Urbanistica

Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa 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.96 dello Statuto Comunale, sulla base dei pareri tecnico e contabile espressi.

Il Segretario Generale f.f.

