HIPPOCRATICA CIVITAS

COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA **Num: 639**

OGGETTO: **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA IMMOBILI SIAT IN LOCALITA' TORRIONE - ADOZIONE PUA**

(Pro. N. 2008/645)

L'anno duemilaotto addì ventitre del mese di Maggio, alle ore 12:55, 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	A
AVOSSA EVA	P
BREDA ROBERTO	A
CALABRESE GERARDO	P
CONFORTI LUCIANO	P
DE MAIO DOMENICO	P
DE PASCALE AUGUSTO	P
FIORE ANIELLO	P
GUERRA ERMANNO	A
MARAIO VINCENZO	P
PICARONE FRANCESCO	A
VALIANTE GIANFRANCO	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 - . Il Mattino - Corriere del Mezzogiorno.

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 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 con nota, protocollata al Settore Urbanistica al n. 93615 del 05.06.2007, successivamente integrata il 27.07.2007 con prot. n. 125286 ed il 19.09.2007 con prot. n. 147901, la "Società Industriale Ausiliaria Trasporti SIAT", ha trasmesso la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) avente valore di Piano di Recupero, per gli immobili di proprietà, ricadenti all'interno dell'Ambito di Ristrutturazione Urbanistica, localizzato nel quartiere "Torrione";
- che nell'Ambito di Ristrutturazione Urbanistica suddetto, come delimitato nella tavola P2.8 del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) è prevista la sostituzione edilizia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 delle N.T.A., attraverso la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica, disciplinata dall'art. 56 delle stesse norme, previa approvazione dei piani urbanistici attuativi, aventi valore e portata dei Piani di Recupero, ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- che con delibera n. 05 del 07.04.2008, il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento attuativo dell'art. 56 delle N.T.A. del PUC, in merito all' "*Attribuzione dell'incremento del 30% della superficie lorda di solaio realizzabile negli interventi di ristrutturazione urbanistica*";

Vista la Relazione Istruttoria del Capo Ufficio Piani Attuativi prot. n. 154862 del 02-10-2007, così come integrata con la relazione prot. n. 79383 del 16-05-2008, dalla quale emerge:

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

A1 bis: Relazione tecnica illustrativa - Documentazione fotografica con planimetria riportante i punti di vista - Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 - Stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:2000 - Certificato e planimetrie catastali del 1949 e 1999 - Stralcio strumento urbanistico vigente
A2: Piano quotato e attuale stato dei luoghi: Planimetria in scala 1:1000 - Piante in scala 1:200;
A3: Attuale stato dei luoghi: Sezioni in scala 1:200 - Prospetti in scala 1:200;
A4: Attuale stato dei luoghi: Schemi di riepilogo delle superfici e dei volumi;
A5 bis: Proposta progettuale: Planimetria in scala 1:1000 - Piante in scala 1:200;
A6 bis: Proposta progettuale: Sezioni in scala 1:200 - Prospetti in scala 1:200;
A7 bis: Proposta progettuale: Schemi di riepilogo delle superfici e dei volumi;
A8 bis: Aree ed opere da cedere al Comune: Planimetria in scala 1:200;
A9 bis: Verifica rispetto alle norme sismiche DM 16/01/96;
A10 bis: Impianti a rete;
A11: Studio geologico;
A11 bis: Relazione geologica integrativa:"compatibilità dell'opera con il PSAI misure di salvaguardia della costa";
A12 bis: Scheda di verifica urbanistica;
A13 bis: Relazione di determinazione impatto acustico;
A14: Relazione impianto idrico di adduzione;
A15: Relazione piano prevenzione incendi;
A16: Relazione impianto rete fognaria e smaltimento acque meteoriche;
A17: Relazione adduzione gas;
A18: Relazione impianto elettrico, illuminazione pubblica, impianto telefonico e di adduzione;
A19: Calcolo della spesa intervento pubblico;
A20: Calcolo della spesa intervento privato;
A21: Prospetto di determinazione del contributo;
A21 bis: Asseverazione del Prospetto di determinazione del contributo;
A22: Microzonizzazione in prospettiva sismica del territorio comunale;
A23: Cronoprogramma dei lavori;
B1 bis: Titolo di proprietà - Certificato catastale - Dichiarazione di assenso dei proprietari - Elenco dei soggetti attuatori - autorizzazioni rilasciate - Permesso di costruire in sanatoria;
B2 bis: Schema di convenzione.
Rendering.

- che la Società "SIAT S.r.l.", ha facoltà di proporsi quale soggetto attuatore esclusivo degli immobili ricadenti nell'Ambito di Ristrutturazione Urbanistica suddetto, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 27 della L.R. n. 16/2004, come si evince dalla documentazione allegata all'istanza, comprovante la piena proprietà degli immobili.

- che con nota prot. n. 178144 del 12-11-2007 il PUA è stato successivamente integrato, con gli elaborati **14bis**, **15bis** e **16bis**, in sostituzione dei corrispondenti 14, 15 e 16, prodotti con riferimento a quanto richiesto dall'Autorità di Bacino in dx Sele con nota prot. 2337 del 24.10.2007;

- che la Società richiedente, con note prot. n. 73133 del 07.05.2008 e prot. n. 79035 del 16.05.2008, ha trasmesso rispettivamente:
  - l'elaborato integrativo **A24**, riguardante la verifica delle Condizioni per l'applicazione della premialità del 30% alla superficie lorda di solaio (S.L.S.) realizzabile, di cui il vigente PUC prevede la sostituzione;
  - l'elaborato **A25**, riguardante le Norme Tecniche di Attuazione del PUA;

Vista la ulteriore documentazione integrativa, trasmessa dalla società richiedente con nota prot. n.80023 del 19.05.2008, in seguito all'adeguamento della determinazione del contributo dovuto per l'anno 2008, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del DPR n. 380/2001, stabilito con delibera di G.C. n. 1504 del 30.11.2007, costituita dai seguenti elaborati, in sostituzione dei corrispondenti già presentati:
- **A21 ter** (Determinazione contributo ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001);
- **A25 bis** (Norme Tecniche di Attuazione)
- **AB2 ter** (Schema di Convenzione)

Considerato:

- che come emerge dalla relazione istruttoria integrativa del Capo Ufficio Piani Attuativi, prot. n. 79383 del 16-05-2008, sono state verificate le condizioni per l'applicazione della premialità del 30% alla superficie lorda di solaio (S.L.S.) realizzabile sugli immobili esistenti, di cui il vigente PUC prevede la sostituzione, in quanto:

  - Il PUA e la correlata progettazione architettonica prefigurano interventi di elevata qualità formale ed edilizia;

  - Il PUA garantisce il raggiungimento delle previsioni del PUC, prevedendo la realizzazione degli interventi in conformità della casistica richiamata nell'art. 3 dello stesso regolamento: A1+B1+C1, come segue:

    A1: Riqualificazione di Ambiti degradati:
    ✓ L'intervento di progetto prevede la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato, con destinazione funzionale DT/2 con superficie lorda di solaio (SLS) pari a mq. 612,10, in misura ampiamente superiore al 30% della S.L.S. di progetto (mq. 1.461,26);

    B1: <u>Miglioramento della viabilità</u>:
    ✓ L'intervento di progetto prevede l' allargamento della sede stradale di via Simeonzio, l'allargamento ed il ridisegno di via Dono e la creazione di un ampio marciapiedi su via Posidonia;

    C1: <u>Miglioramento dello Spazio Urbano</u>:
    ✓ L'intervento di progetto prevede una vasta area pedonale attrezzata ad uso pubblico pari a mq. 1.040,71, in misura ampiamente superiore al 30% delle aree libere di progetto (mq. 1.204,00);

- che gli immobili di proprietà dei richiedenti ubicati all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento, esteso complessivamente mq. 2.628,00, sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno al foglio 35, particella n. 171 sub 7

- che l'ambito di intervento, coincide con le aree di proprietà e/o disponibilità della Società "SIAT S.r.l.";
- che la Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra, dei manufatti edilizi da demolire, per la determinazione dell'incremento della stessa in misura del 30% è pari a **mq. 1.127,18**, così come risultante dagli schemi riepilogativi, grafici e descrittivi, riportati nell'elaborato A4 di progetto;
- che il progetto di PUA prevede il mantenimento delle originarie destinazioni d'uso: Direzionale / Terziario-Commerciale, con incremento del 30% della Superficie Lorda di Solaio (SLS) realizzabile dei fabbricati di cui il presente PUA prevede la sostituzione, con conseguente maggiore Carico Urbanistico (CU);
- che il PUA individua le aree da cedere al Comune per il soddisfacimento degli standards, come si evince dai dati dimensionali del Piano di Recupero contenuti nell'elaborato A1-bis "relazione tecnica illustrativa", in conformità a quanto disposto dall'art. 56 delle N.T.A.

tabella comparativa delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto:

Descrizione	Stato di Fatto	Progetto
Superficie coperta	mq. 1.103,08	mq. **949,07**
Superficie Lorda di Solaio	mq. 1.127,18	(nei limiti d'incremento del 30 %): mq. **1.461,26**
Incremento Carico Urbanistico	//	mq. (1.461,26 - 1.127,18) = **mq. 334,08**
Altezza max	ml. 9,90	ml. **7,53**
Volume v.p.p.	mc. 4.421,13	**mc. 5.531,39**

Standard da cedere all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento:

Produzione e Servizi (≥ 80% SLS) - *art. 5, comma 2 del D.I. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale*				
Destinazione	**Quantità SLS derivante dall'incremento del Carico Urbanistico:**	**Parcheggi (≥ 50% SLS)**	**Spazi e Verde pubblico (≤50% SLS)**	**Totale Standard (≥ 80% SLS)**
		dovuto	Dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	**mq. 334,08**	**≥ mq. 133,63**	**≤ mq. 133,63**	**≥ mq. 267,26**

- 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 dell'Ambito Unitario d'Intervento**		**mq.**	**2.628.00**
• **Superficie Fondiaria**		**mq.**	**2.034,20**
• **Superficie Lorda di Solaio (SLS)**		**mq.**	**1.461,26**
• **Volume vuoto per pieno Totale**		**mc.**	**5.531,39**
• **Indice Urbanistico (IU)**		**(mq SLS/mq ST)**	**0,56**
• **Parcheggi pertinenziali**	*(art. 2 L. 122/1989)*	**mq.**	**681,36**
• **Parcheggi per residenti**	*(art. 9 L. 122/1989)*	**mq.**	**2.902,61**
• **Altezza massima**	*(elab. A6-bis del PUA)*	**mt.**	**7,53**

• **Distanza minima tra fabbricati**	*(elab. A9-bis del PUA)*	**ml.**	**>**	**10,00**
• **Spazi e Verde Pubblico**	*(da cedere al Comune - elab. A9-bis del PUA)*	**mq.**		**119,16**
• **Standard a parcheggio**	*(da cedere al Comune - elab. A9-bis del PUA)*	**mq.**		**253,82**
• **Aree per allargamento viario**	*(da cedere al Comune - elab. A9-bis del PUA)*	**mq.**		**220,82**
• **Spazi di uso pubblico**		**mq.**		**1.040,71**

Considerato:

- che l'approvazione degli interventi rientranti in un comparto edificatorio ai sensi dell'art.35 della L.Reg.le n°16/ 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 del Genio Civile con nota prot. n. GC/584 del 01.10.2007;
  - Parere della Salerno Sistemi S.p.a., con nota prot. n. 154277 del 02.10.2007;
  - Parere del Settore TT. VV. II. MM. del Comune di Salerno, al collegamento in fogna, con nota prot. n. 155774 del 03.10.2007;
  - Parere dell'A.S.L. SA2, con nota prot. n. 2900 del 31.10.2007;
  - Parere dell'Autorità di Bacino in Dx Sele, con nota prot. n. 2575/07 dell' 08.05.2008;
  - Parere del Settore TT. VV. II. MM. del Comune di Salerno, in merito all'aspetto viario, con nota prot. n. 80385 del 20.05.2008.

Ritenuto di adottare il Piano Urbanistico Attuativo per l'Ambito di Ristrutturazione Urbanistica dell'area di proprietà della Società "SIAT s.r.l.", localizzata nel quartiere "Torrione", come delimitata nella tavola P2.8 del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), composto dai seguenti elaborati:

A1 bis: Relazione tecnica illustrativa - Documentazione fotografica con planimetria riportante i punti di vista - Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 - Stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:2000 - Certificato e planimetrie catastali del 1949 e 1999 - Stralcio strumento urbanistico vigente
A2: Piano quotato e attuale stato dei luoghi: Planimetria in scala 1:1000 - Piante in scala 1:200;
A3: Attuale stato dei luoghi: Sezioni in scala 1:200 - Prospetti in scala 1:200;
A4: Attuale stato dei luoghi: Schemi di riepilogo delle superfici e dei volumi;
A5 bis: Proposta progettuale: Planimetria in scala 1:1000 - Piante in scala 1:200;
A6 bis: Proposta progettuale: Sezioni in scala 1:200 - Prospetti in scala 1:200;
A7 bis: Proposta progettuale: Schemi di riepilogo delle superfici e dei volumi;
A8 bis: Aree ed opere da cedere al Comune: Planimetria in scala 1:200;
A9 bis: Verifica rispetto alle norme sismiche DM 16/01/96;
A10 bis: Impianti a rete;
A11: Studio geologico;
A11 bis: Relazione geologica integrativa:"compatibilità dell'opera con il PSAI misure di salvaguardia della costa";
A12 bis: Scheda di verifica urbanistica;
A13 bis: Relazione di determinazione impatto acustico;
A14 bis: Relazione impianto idrico di adduzione;
A15 bis: Relazione piano prevenzione incendi;
A16 bis: Relazione impianto rete fognaria e smaltimento acque meteoriche;
A17: Relazione adduzione gas;
A18: Relazione impianto elettrico, illuminazione pubblica, impianto telefonico e di adduzione;
A19: Calcolo della spesa intervento pubblico;
A20: Calcolo della spesa intervento privato;
A21 ter: Prospetto di determinazione del contributo;
A21 ter: Asseverazione del Prospetto di determinazione del contributo;
A22: Microzonizzazione in prospettiva sismica del territorio comunale;
A23: Cronoprogramma dei lavori;
A24: Verifica delle condizioni per l'applicazione della premialità;

A25 bis: Norme Tecniche di Attuazione;
B1 bis: Titolo di proprietà - Certificato catastale - Dichiarazione di assenso dei proprietari - Elenco dei soggetti attuatori - autorizzazioni rilasciate - Permesso di costruire in sanatoria;
B2 ter: Schema di convenzione.
Rendering.

Visto che il PUA è stato trasmesso con nota n.79390 del 16/05/2008, così come stabilito dalla delibera di C.C. n. 57 del 16.11.2007, alla competente Commissione Consiliare per il 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 all'Ambito di Ristrutturazione Urbanistica dell'area di proprietà della società "SIAT s.r.l.", localizzata nel quartiere "Torrione", come delimitata nella tavola P2.8 del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC)., 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 dell'Ambito di Ristrutturazione Urbanistica.
4) Trasmettere il presente piano alla Provincia di Salerno, per eventuali osservazioni.
5) Depositare il presente Piano, completo degli elaborati di cui al precedente punto 2) e riportati distintamente nelle premesse del presente atto, presso l'Ufficio Piani Attuativi del Settore Urbanistica per trenta giorni e darne notizia del deposito su due quotidiani a diffusione regionale così come individuati sul frontespizio del presente atto.
6) Dare atto che entro la scadenza del termine di deposito di cui al punto precedente chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
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.

Comunicare la presente al Prefetto di Salerno, ai sensi dell'art. 135 comma 2° D.Lgs. 18-8-2000 No. 267

Si dichiara la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.
IL RAGIONIERE CAPO

Settore Urbanistica
Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.
IL DIRETTORE DEL SETTORE

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