



SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

VARIAZIONI PARZIALI AL PUA DEL COMPARTO C_PS1-SUB_COMPARTO_1 IN LOC. S.TERESA.
 RECEPIMENTO PARERE BAP DEL 27.10.2014 prot. n. 168052
 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N.88/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A) PREMESSE

1. ATTUAZIONE DELLA PRIMA FASE DEL COMPARTO C_PS1

Il PUC 2006 include l' area c.d. di S. Teresa nel comparto edificatorio denominato C_PS1 la cui scheda di comparto di seguito si riporta:

Parametri urbanistici e di perequazione								
Usi Consentiti		30% DA	70%				URB/1 –URB/2	
			DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/12 – DP/1, DP/3 – DTR/1, DTR/3					
aree della perequazione	ST mq	Località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_PS1	82.591	S.Teresa-via Porto	0,6	49.555 *	34.689	14.867	1	0,7
	82,591							

A seguito di concorso pubblico di progettazione, vinto dal R.T.C. LOTTI & ASSOCIATI S.p.A. e BOFILL ARCHITECTURA S.L., con convenzione n.23207 di rep. del 27-09-2007, fu formalizzato incarico professionale per la progettazione dell'area di S. Teresa ricadente nel Comparto di che trattasi.

Il raggruppamento incaricato trasmise, a seguito della condivisione con prescrizioni sia da parte della Giunta Comunale (delibera n° 1541 del 7.12.2007) che del Consiglio (delibera n° 62 del 28.12.2007) dello studio di inserimento urbanistico (SIU), il PUA del Comparto CPS_1 sub1, che la Giunta Comunale approvò con atto n°957 del 9.09.2008, limitatamente e agli interventi di cui agli indirizzi di prima fase.

Nel 2010 con atto n° 946 del 27.08.2010 la Giunta ha approvato una variante al predetto PUA, riguardante la trasformazione di parte dei volumi tecnici posti a livello sottopiazza in superfici (sempre di pubblica proprietà) utilizzabili per attività di pubblici esercizi, commercio, uffici e servizi vari, aggregando le aree esterne al perimetro del sub_comparto 1, di mq. 2.915,07, già destinate a standard dal PUC e già oggetto di progettazione nel PUA del 2008.

I dati dimensionali del PUA del 2010 sono stati recepiti dalla Variante al PUC del 2013 (atto di C.C. n°2 del 21.01.2013) come da tabella che segue che articola nel seguente modo il carico insediativo nei due subcomparti:

COMPARTO C_PS_1 -PUC 2013													
AT_PS	St mq	località	zona omogenea	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubblica mq	abitanti	stand. min. residenziale mq	stand. min. prod/serizi mq	Standard min. Tot. mq
1 sub 1	45.276	S.Teresa/via Porto	B1	0,64	28.923	14.242	14.681	14.681	-	450	9.000	11.394	20.394
1 sub 2	37.315	S.Teresa/via Porto	B1	0,55	20.632	20.446	186	186	-	6	120	16.357	16.477
	82.591				49.555	34.688	14.867	14.867	-	456	9.120	27.751	36.871

2. PARERE SOPRINTENDENZA BAP DEL 27/10/2014 – AUTORIZ. PAESAGGISTICA N.88/2014

A seguito del parere vincolante con prescrizioni espresso dalla Soprintendenza per i B.A.P. di SA e AV, pervenuto al Comune in data 27.10.2014 prot. n.168052, è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n° 88 del 06.11.2014. Delle prescrizioni da recepire e espresse dalla Soprintendenza vengono riportati di seguito stralci significativi:

“a) Riduzioni volumetriche.

Come in parte richiamato nel preavviso e come si dimostrerà in seguito, l'intero complesso edilizio deve essere drasticamente ridimensionato e tale ridimensionamento non lo si può conseguire con la sola eliminazione dell'edificio Trapezio: ad esso deve aggiungersi anche l'eliminazione degli altri due edifici a torre..... “

Ed inoltre

“..... Pertanto, si ritiene che, al fine di ricomporre l'armonia della quinta urbana che prospetta su S. Teresa, sia necessario riportare il fabbricato ad emiciclo ad un'altezza che non superi, nel suo massimo sviluppo, quella del Palazzo di Città.

.....

b) Opere di mitigazione

Appare evidente che, avendo maggiori spazi disponibili non occupati da ulteriori volumetrie edilizie, questi vanno attrezzate ad aree a verde con piante di alto fusto (per esempio platani)

c) Ripristino della linea di costa

“..... In questa circostanza, trattandosi di modifiche non sostanziali, mirate solo al ripristino di una linea naturale che è soggetta a modificazioni anche dinamiche, si propone la ricomposizione di una armoniosa linea di costa da conseguirsi con un intervento di ripascimento dell'arenile.

In riferimento al tratto terminale (peraltro pure deviato) del Torrente Fusandola, si prescrive di metterne in evidenza la nuova foce, quale elemento di memoria, evitando di delimitarla all'interno di due alte spalle di mura in conglomerato cementizio armato, elemento decisamente dissonante con le esigenze di ottimale inserimento paesaggistico”

B) VARIAZIONI PARZIALI AL PUA

1. DATI DI COMPARTO

Per effetto di dette prescrizioni i dati dimensionali relativi al sub_comparto _1 del Comparto C_PS1 di S.Teresa si riducono, mentre i dati dimensionali degli edifici destinati a Capitaneria di Porto e Autorità Portuale vengono trasferiti nel sub_comparto_2 del Comparto C_PS1, e parte delle superfici commerciali a livello banchina (sotto la piazza) vengono destinate a standard, attrezzature di interesse comune. Il Comparto C_PS1 assume, pertanto, una diversa configurazione, sempre nei limiti dei carichi insediativi massimi previsti dal PUC come da tabella che segue:

COMPARTO C_PS_1 – VARIAZIONI 2014												
AT_PS	St mq	località	zona omoge nea	IU mq/mq	QST mq	QST pubblica mq	QSP privata mq	QSR privata mq	abitanti	stand. min. resid.e mq	stand. min. produtz/servizi mq	Standard min. Tot. mq
Sub1	45.276	S.Teresa/ Porto	B1	0,476	21.565	1.523	5.361	14.681	450	9.000	5.507	14.507
Sub 2	37.315	S.Teresa/ Porto	B1	0,56	20.912	15.386	5.340	186	6	120	11.815	11.935
	82.591				42.477	16.909	10.701	14.867	456	9.120	17.322	26.442

Il carico insediativo nel sub_comparto_2 è stato limitato a quello strettamente necessario per rispettare le percentuali fissate dal PUC tra destinazioni residenziali e produttive/servizi.

2. VARIAZIONI PREVISTE NEL PUA SUB COMPARTO 1

Le variazioni che intervengono nel sub_comparto_1 per effetto del parere espresso dalla Soprintendenza BAP sono le seguenti:

- a) destinazione dell'area di sedime della Torre T4 (edificio standard) e di quelle pertinenziali, a verde attrezzato a parco, da piantumarsi con essenze arboree autoctone (p.e. platani) e da attrezzarsi con sedute ed arredi che ripropongono quelli del parco del Lungomare di cui ne costituiscono la naturale prosecuzione e conclusione;
- b) destinazione a verde attrezzato a parco con sedute, eventuali attrezzature per il tempo libero ed altri arredi, delle aree ex sede Capitaneria di Porto e Autorità Portuale ed aree contermini;
- c) destinazione a standard di interesse comune (attrezzature socio/culturali e servizi pubblici) delle superfici poste nel sottopiazza-frontemare, funzione questa venuta meno per effetto della cancellazione della torre T4 destinata a standard, con conseguente cambio d'uso di alcuni locali già destinati ad attività commerciali e/o impianti tecnologici;
- d) abbassamento dell'edificio Crescent come da prescrizione della Soprintendenza;
- e) recepimento della viabilità come da progetto definitivo, già contemplata dal vigente PUC.

3. STANDARD SUB COMPARTO 1

I dati dimensionali dei carichi insediativi e degli standard per effetto delle variazioni introdotte al PUA vengono di seguito rideterminati.

CARICO INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Lo standard minimo in relazione al carico insediativo residenziale, fissato dalla Legge Reg.le n° 14/82, è di 20 mq/abitante da insediare. Per la qual cosa, lo standard minimo dovuto per legge nel sub_comparto 1 è pari a mq. 9.000:

Abitanti n°450 x 20 mq = mq. 9.000 di standard dovuto per legge

CARICO INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Lo standard minimo per destinazioni produttive, così come fissato dall'art. 5 del D.I. 1444/68, è di 80 mq di spazi pubblici ogni 100 mq di solaio produttivo, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi.

Per la qual cosa essendo la quantità lorda di solaio per destinazioni diverse dalla residenza ridotta a mq 6.884,00, lo standard dovuto per legge nel sub_comparto 1 è pari a mq. 5.507.

Pertanto lo standard complessivo minimo da assicurare nell'ambito del PUA-sub_comparto1 è articolabile, in linea di massima, come di seguito illustrato:

Art. 3 – DI 1444/68

standard residenziale	mq 9.000 di cui
mq 4.500 spazi pubblici attrezzati	
mq 1.125 aree di parcheggio	
mq 1.125 aree per attrezz. di interesse comune	
mq 2.250 aree per attrezzature scolastiche	

Art. 5 – DI 1444/’68

standard prod./servizi mq 5.507 di cui

mq 2.753,50 almeno, a parcheggi

mq 2.753,50 di spazi pubblici (modificabili in decremento in ragione dell’aliquota effettiva destinata a parcheggi)

Le predette aree, quindi, a seguito delle variazioni apportate al PUA, sono così individuate all’interno del sub comparto:

Aree per standard destinazioni residenziali (art.3 D.I. n.1444/1968)

– standard per interesse comune (attrezzature socio/culturali e servizi pubblici nel sottopiazza)	mq. 2.692
– parcheggi	mq. 8.000*
– <u>spazi pubblici attrezzati a parco</u>	mq. 5.067
PER UN TOTALE DI	mq. 15.579

Aree per standard destinazioni produttive/servizi (art.5 D.I. n.1444/1968)

- parcheggi	mq. 2.896*
- spazi pubblici (piazza e aree pedonali)	mq. 26.872**
PER UN TOTALE DI	mq. 29.768

* I parcheggi interrati sono mq. 20.188 ma di questi non si considerano mq 9.292 che servono a compensare le aree a parcheggio preesistenti, per la qual cosa le aree a parcheggio da considerare ai fini delle aree standard di nuova realizzazione sono mq. 10.896.

Questi complessivi mq 10.896 sono così considerati:

- mq 8.000 attribuiti alle destinazioni residenziali
- mq 2.896 attribuiti alle destinazioni produttive/servizi

** Dal calcolo delle aree a piazza è stata detratta l’area di mq 2.692 che costituisce estradosso delle attrezzature pubbliche poste nel sottopiazza

Ne consegue che, raffrontando i minimi di legge e le previsioni del PUA circa le aree pubbliche, si ottiene il seguente quadro:

AREE PUBBLICHE DI STANDARD	MINIMO DI LEGGE	PREVISIONI PUA
per destinazioni residenziali	mq 9.000	mq 15.579
per destinazioni produttive/servizi	mq 5.507	mq 29.768

Lo standard di PUA, quindi, oltre a confermare il rispetto delle aliquote minime (20 mq/ab e 80 mq/100 mq di sls) fissate dalle normative vigenti, è di gran lunga superiore ai predetti limiti, mentre per quanto riguarda le sottoaliquote, esse, in quanto percentuali di indirizzo, sono state calibrate con riferimento a quelle effettivamente necessarie a soddisfare il nuovo carico urbanistico. Nella loro determinazione, infatti, è stata privilegiata una maggiore previsione di parcheggi pubblici, di cui se ne registra sempre una grave carenza in città, nonché di verde e spazi pubblici, mentre non sono previste attrezzature scolastiche per la continua riconversione di edifici scolastici esistenti in altre destinazioni.

4. VARIAZIONI DELLE UMI SUB COMPARTO 1

Le UMI del sub_comparto_1 per effetto delle variazioni sopra richiamate sono nel seguente modo ridefinite:

- UMI_1 - costituita dalle opere di urbanizzazione: piazza, parcheggi pubblici, urbanizzazioni primarie, verde a parco e altre opere di infrastrutturazione;
- UMI_2 - costituita dalle attrezzature di interesse comune poste nel sotto piazza fronte mare;
- UMI_3 - soppressa
- UMI_4 - resta confermata come nel PUA 2008.

5. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PUA SUB COMPARTO 2

Per il sub_comparto_2, la Giunta Comunale con delibera n° 126 del 7.05.2014 aveva dettato gli indirizzi per la redazione del relativo PUA. Tali indirizzi devono essere aggiornati alla luce delle novità intervenute in sede di autorizzazione paesaggistica, che impediscono l'attuazione delle originarie previsioni ubicazionali delle nuove sedi della Capitaneria di Porto e dell'Autorità Portuale all'interno del perimetro del sub comparto 1. Conseguentemente tali sedi saranno previste all'interno del sub comparto 2, nel quadro di una riarticolazione dei carichi insediativi programmati (edifici pubblici demaniali da confermare nell'attuale sito e nuovi edifici pubblici da allocare, riqualificazione d'immobili esistenti ed interventi di nuova edificazione). Come è ovvio, le decisioni riguardanti allocazione e destinazione degli edifici pubblici saranno assunte previo accordo con gli Enti ed autorità interessati. Con la conseguenza che, nelle more ed in vista proprio di tali accordi, è stato predisposto l'allegato_2 alla presente Relazione, costituito da una planimetria che zonizza anche il subcomparto_2. Tale elaborato mantiene, allo stato, valenza di atto d'indirizzo programmatico e d'inquadramento del sub comparto 2, quale seconda fase attuativa dell'unitario comparto d'iniziativa pubblica C_PS1 del PUC, in attuazione dell'articolazione prevista dagli Atti di programmazione degli interventi approvati dal Consiglio comunale.

In linea con l'inquadramento unitario del comparto C_PS1, le previsioni di aree destinate a parco nell'ambito del Sub-comparto1 vengono ulteriormente valorizzate dalle contigue aree site nel Sub-comparto2, destinate a medesima funzione, in modo da implementare ulteriormente la dotazione di aree a parco verde nell'ambito del complessivo Comparto C_PS1.

C. CONCLUSIONI

Per quanto rappresentato il PUA del subcomparto 1, come variato a seguito delle prescrizioni rese dalla Soprintendenza BAP, conferma un carico insediativo inferiore di quello fissato dal PUC e continua a prevedere un significativo surplus di aree destinate a standard urbanistici rispetto ai minimi di legge.

Si allegano alla presente Relazione le seguenti planimetrie:

1. planimetria zonizzazione sub_comparto 1 (livelli piazza e sottopiazza)
2. planimetria zonizzazione sub_comparto 1 e indirizzi per sub_comparto 2

Salerno, lì 24.11.2014

IL FUNZIONARIO DELEGATO
ing. Pietro Cavallo