REGIONE CAMPANIA

Area di Coordinamento Generale 16 - Governo del Territorio

ARCH. VINCENZO RUSSO

Funzionario verificatore

Decreto Dirigenziale n. 46 del 6 dicembre 2012

VERIFICAZIONE DISPOSTA AL PUNTO 25.7 DELLA MOTIVAZIONE DELL'ORDINANZA DEL CONSIGLIO DI STATO - SEZIONE SESTA N. 5812 DEL 19 NOVEMBRE 2012 REG. PROV. COLL. RELATIVA AI RICORSI N. 3609/2012 REG. RIC., N. 3614/2012 REG. RIC.

Sommario

Sintesi degli aspetti tecnici e amministrativi 2
Premessa 2
Sintesi della vicenda urbanistica ed edilizia 3
Sintesi delle conclusioni 4
Aspetti amministrativi della verificazione 5
Iter amministrativo della verificazione 5
Documentazione trasmessa 8
La verificazione in contraddittorio 12
La vicenda urbanistica ed edilizia del comparto di Santa Teresa 16
Verificazione 31
Allegato A: Stralci planimetrici 61
Allegato B: Documentazione relativa all'iter amministrativo della verificazione 71

SINTESI DEGLI ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Vincenzo Russo**, funzionario dell'AGC 16 Governo del territorio della Regione Campania, è stato delegato dal Coordinatore dell'Area generale di coordinamento governo del territorio, Dirigente ad interim del Settore urbanistica, con Decreto dirigenziale n. 46 del 6 dicembre 2012, notificato all'interessato in data 10 dicembre 2012, alla verificazione disposta al punto 25.7 della motivazione dell'Ordinanza del Consiglio di Stato - Sezione sesta, n. 5812/2012 REG. PROV. COLL. relativa ai ricorsi n. 3609/2012 REG. RIC. n. 3614/2012 REG. RIC.

La presente verificazione è stata svolta sulla base degli atti documentali trasmessi dalle parti e relativi esclusivamente agli aspetti urbanistici ed edilizi della vicenda del comparto di Santa Teresa del comune di Salerno.
La relazione è suddivisa in due parti relative una agli aspetti amministrativi e l'altra agli aspetti tecnici della verificazione.
Gli aspetti amministrativi della verificazione hanno riguardato in particolare l'iter amministrativo della stessa, privilegiando l'ordine cronologico degli avvenimenti, la descrizione degli atti documentali e della verificazione in contradditorio.
Gli aspetti tecnici hanno riguardato in particolare l'istruttoria e la verifica documentale.
Al fine di rendere più leggibile il risultato della verificazione i quesiti posti sono stati numerati e suddivisi e ad ognuno corrisponde la risposta, inserita in un box campito in grigio e i cui caratteri sono in grassetto-corsivo, alla quale segue la motivazione dettagliata.
Le memorie e le note delle singole parti, insieme al contraddittorio, sono state utilizzate, nell'ambito dell'istruttoria, per comprendere le diverse posizioni tecniche al fine di procedere in maniera più efficace alla verificazione stessa.
Nel corso dell'istruttoria sono stati individuati e analizzati solo gli elementi tecnici e amministrativi oggettivamente provati, non entrando nel merito delle scelte pianificatorie operate dal comune in sede di PUC e PUA[1]. Pertanto il Piano urbanistico comunale, come strumento urbanistico vigente, rappresenta la normativa urbanistica cogente di riferimento nell'ambito del territorio comunale.
La complessità istruttoria riscontrata è derivata, in particolare, dall'intreccio tecnico-amministrativo tra il PUC, il PUA, il progetto del Crescent e le opere pubbliche.
L'utilizzo di una procedura più lineare, e non una procedura cosiddetta a "scatole cinesi", così come quella adoperata anche se amministrativamente corretta, avrebbe certamente contribuito alla semplificazione amministrativa, ed inoltre una più accurata ricerca dei termini da impiegare nei piani avrebbe certamente facilitato la lettura degli stessi.[2]
Per la lettura dei piani, per la loro chiarezza e comprensione, avrebbe altresì aiutato certamente un testo coordinato, qualora modificati e/o variati, ma purtroppo prassi non seguita.[3]

1 Come esempio:
far rientrare nell'ambito della riqualificazione urbana della linea di costa eventuali spiagge o porzioni di mare è una scelta di tipo pianificatoria operata dal PUC;
concentrare in un unico punto del comparto tutta la volumetria derivante dal carico urbanistico è una scelta pianificatoria operata dal PUA.
2 Come esempio: il PUC definisce con lo stesso termine:
la "superficie territoriale" che si calcola differentemente per il carico urbanistico o per i diritti edificatori;
la "superficie lorda di solaio" che acquista un senso diverso (addirittura dimensionale) se riferita al carico urbanistico o ai diritti edificatori.
3 Un dettaglio possono essere i refusi ritrovati nel testo dei piani e degli atti, ma, se non corretti nei documenti successivi e in mancanza di un coordinamento, possono diventare elementi di complicazione.

SINTESI DELLA VICENDA URBANISTICA ED EDILIZIA

La vicenda urbanistica ed edilizia del comparto di Santa Teresa può essere suddivisa in tre fasi.
La prima fase è quella pianificatoria definita attraverso i seguenti strumenti urbanistici approvati dal comune:

- Gli atti di programmazione degli interventi che hanno stabilito la priorità nella realizzazione dei comparti di trasformazione urbana
- Il Piano urbanistico comunale (PUC) che ha individuato il comparto di Santa Teresa CPS_1, la sua superficie territoriale, il carico insediativo corrispondente alla superficie lorda di solaio e la zonizzazione dell'area.
- Il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) che ha stabilito in particolare le modalità e i criteri per il calcolo della superficie territoriale, del volume e delle altezze degli edifici.
- Gli indirizzi per la redazione del Piano urbanistico attuativo (PUA) che, insieme allo studio di inquadramento urbanistico, hanno suddiviso il comparto CPS_1, ai fini della sua attuazione, in due sub comparti (1 e 2).
- Il PUA del sub comparto 1 che ha stabilito parametri dimensionali complessivi degli interventi e in particolare superfici, volumi, altezze. Il PUA ha stabilito che gli interventi del sub comparto 1 possono essere eseguiti secondo unità minime di intervento (UMI) individuando quattro UMI (1 – 2 - 3- 4) che comprendono quattro edifici (torre T4 – torre T2 – torre N – edificio Crescent) e due grandi opere di urbanizzazione (piazza e parcheggi interrati). Inoltre si prevede la possibilità di una ulteriore articolazione in sub UMI.
- La variante al PUA, che in termine a-tecnico può essere definita di assestamento, riequilibra tra i due sub comparti, la superficie lorda di solaio destinata ad attività produttiva-servizi operando un cambio di destinazione di volumi previsti da locali tecnici in volumi destinati a standard.

La seconda fase è quella progettuale dell'intero sub comparto 1 definita attraverso i seguenti progetti preliminari e definitivi:

- Il progetto preliminare del sub comparto 1 che ha definito ogni singolo intervento ed opera.
- I progetti definitivi relativi alle opere pubbliche e all'edificio Crescent, redatti anche ai fini dell'acquisizione dei prescritti pareri compreso quello per l'autorizzazione paesaggistica. Per la loro esecuzione è stata prevista la suddivisione per le opere pubbliche in due interventi (A e B) e per l'edificio Crescent in due lotti funzionali.

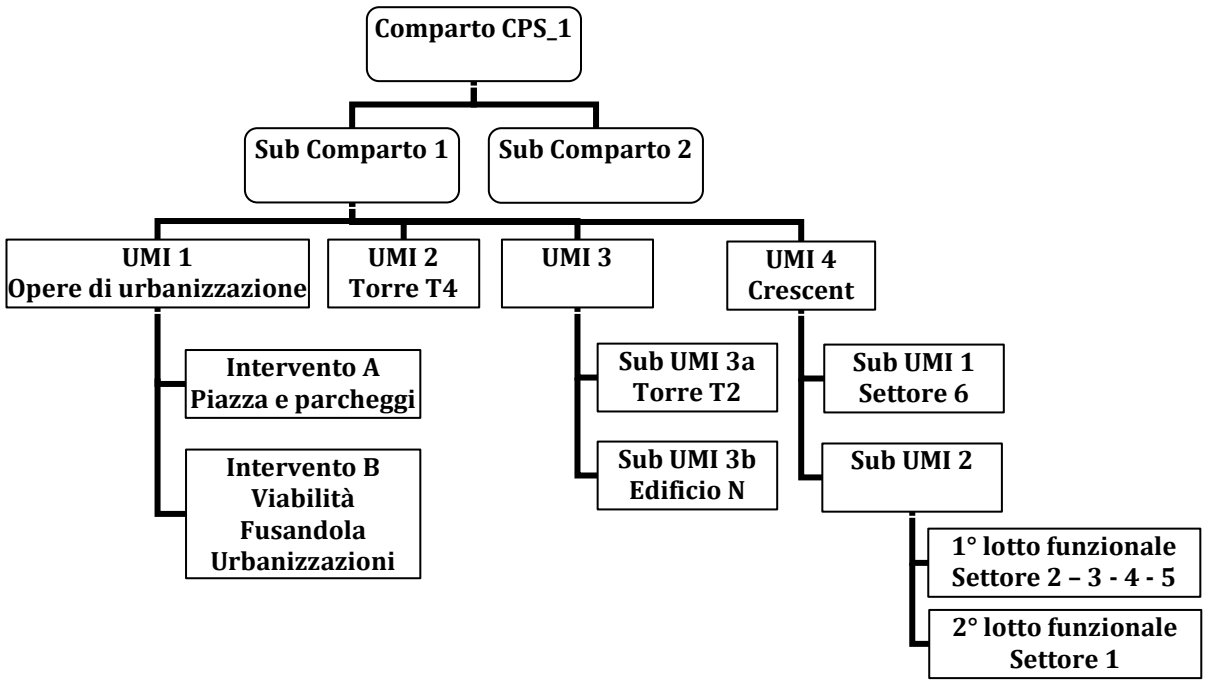
La terza fase è quella progettuale dei singoli interventi definita attraverso i seguenti progetti esecutivi:

- I progetti esecutivi dell'intervento A relativo alla piazza e al sottostante parcheggio interrato, e dell'intervento B relativo alle urbanizzazioni, alla viabilità e alla deviazione del torrente Fusandola. Per gli interventi A e B è stata prevista una perizia di variante, redatta per rispondere a circostanze impreviste emerse nel corso dei lavori, che hanno comportato in particolare il potenziamento di misure di impermeabilizzazione e di tipo strutturale. Successivamente è stata redatta una variante architettonica derivante dalle variazioni planimetriche e dalle migliorie architettoniche sopravvenute tra la fase di progettazione iniziale e la fase progettuale conclusiva del sub comparto di Santa Teresa.
- I progetti per il rilascio dei permessi di costruire relativi all'edificio Crescent e all'edificio porta sud-ovest torre T2. Per quanto riguarda gli edifici N e la torre nord-est non sono stati ancora rilasciati titoli abilitativi.

Il comparto CPS_1, coincidente con l'AT_PS_1, è stato così suddiviso:

1.	comparto CPS_1	"sub comparto 1" – "sub comparto 2"
2.	sub comparto 1	UMI_1 – UMI_2 – UMI_3 – UMI_4
3.	UMI_1	Intervento A – Intervento B
4.	UMI_2	
5.	UMI_3	sub UMI_3a - sub UMI_3b

6.	UMI_4	sub UMI_1 – sub UMI_2
7.	sub UMI_1	Settore 6
8.	sub UMI_2	Settori 1 – 2 – 3- 4 -5
9.	sub UMI_2_Settore 1	2° lotto funzionale
10.	sub UMI_2_Settore 2 – 3- 4 -5	1° lotto funzionale



SINTESI DELLE CONCLUSIONI

In relazione all'UMI 4 del comparto Santa Teresa, il PUA del sub comparto 1, così come integrato e modificato dalla sua variante, ha stabilito per l'edificio Crescent la volumetria massima consentita di 73.120,10 mq e la superficie massima consentita di 20.042,35 mq.
Le superfici utili utilizzate per stabilire la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio "Crescent", come stabilito dal PUA in fase di progetto, sono la superficie territoriale del sub comparto 1 pari a 45.276,00 mq e la superficie lorda di solaio destinata ad attività privata pari a mq 20.042,35.
I permessi di costruire rilasciati alla società "Crescent" rispettano le volumetrie e le superfici massime scaturenti dal PUA e dal PUC.
Nell'area sottoposta al PUA del sub comparto 1 e nelle superfici utili utilizzate per stabilire la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio Crescent non sono incluse aree "*non computabili*" ai fini del carico urbanistico.
Il PUA del sub comparto 1 di Santa Teresa, così come integrato e modificato dalla sua variante, ha stabilito per le opere pubbliche, private e infrastrutturali una superficie lorda di solaio di 25.723,87 mq e una volumetria di 93.703,91 mc.
Per le opere pubbliche e private sinora sono stati rilasciati cinque permessi di costruire relativi all'edificio Crescent e alla torre T2. Le opere pubbliche sinora assentite sono due relative alla Piazza della Libertà e sottostante parcheggio e alla viabilità – urbanizzazioni - deviazione Fusandola. Tutte le opere autorizzate rispettano le prescrizioni del PUC e del PUA.
In relazione alla piazza non vi è stato aumento nella sua dimensione e nei volumi dei locali interrati. In particolare non vi è stata, in fase di progetto esecutivo, una sopraelevazione della base dell'edificio Crescent.

ASPETTI AMMINISTRATIVI DELLA VERIFICAZIONE

ITER AMMINISTRATIVO DELLA VERIFICAZIONE

19 novembre 2012	Il Consiglio di Stato - Sezione Sesta, con l'**Ordinanza n. 5812/2012** REG. PROV. COLL. relativa ai ricorsi n. 3609/2012 REG. RIC. n. 3614/2012 REG. RIC., ha tra l'altro incaricato il dirigente del Settore urbanistica della Giunta regionale della Campania, o suo delegato, alla **verificazione disposta al punto 25.7 della motivazione**.
30 novembre 2012	Il Settore urbanistica della Regione Campania ha acquisito al protocollo n**. 888746 del 30/11/2012** la sopraccitata Ordinanza.
6 dicembre 2012	Il Coordinatore dell'Area generale di coordinamento Governo del territorio, beni ambientali e paesistici, Dirigente ad interim del Settore urbanistica, con **Decreto dirigenziale n. 46/2012**, notificato all'interessato in data 10 dicembre 2012, ha all'uopo delegato il funzionario dell'AGC 16 Governo del territorio **arch. Vincenzo Russo**. [**allegato B1**]
13 dicembre 2012	Il funzionario verificatore ha notificato presso la sede del comune di Salerno il decreto di delega e ha richiesto formalmente la documentazione per dare avvio alla verificazione citata al punto 25.7 della richiamata Ordinanza. È stato chiesto altresì, anche la seguente ulteriore documentazione: - gli atti amministrativi (delibere e decreti) relativi al PUC ed al PUA e loro varianti sempre in relazione al comparto di Santa Teresa; - i progetti connessi ai permessi di costruire del Crescent ed eventuali varianti; - le trasformazioni catastali delle aree interessate dal comparto di Santa Teresa; - il progetto relativo alla piazza e relative varianti. [**allegato B2**]
19, 20 e 21 dicembre 2012	Il funzionario delegato, con note raccomandate a/r, ha comunicato alle parti che le operazioni di verificazione avrebbero avuto inizio il **2 gennaio 2013** presso la Sede del Servizio trasformazioni urbanistiche del comune di Salerno, con precisazione che le parti hanno facoltà di presiedere alle operazioni tramite i propri legali costituiti in giudizio o propri tecnici di fiducia e indicando che in tale sede o preventivamente le parti potevano consegnare la documentazione idonea a consentire la verificazione.
27 dicembre 2012	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota 238432 del 27/12/2012,** parte della documentazione richiesta il 13/12/2013. [**allegato B3**]
2 gennaio 2013	Nella sede convenuta si è tenuta la prima seduta del contraddittorio in argomento, dove il verificatore ha raccolto la documentazione consegnata dalle parti. [**allegato B4**]
4 gennaio 2013	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota 1403 del 03/01/2013,** la documentazione richiesta il 02/01/2013. [**allegato B5**]
8 gennaio 2013	Il funzionario dell'AGC 16 Governo del Territorio **arch. Vincenzo Russo,** con **nota n. 14732 dell'8/01/2012**, ha inoltrato al Consiglio

	di Stato – sesta sezione richiesta di proroga. [**allegato B6**]
10 gennaio 2013	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota n. 6077 del 10/01/2013**, la documentazione richiesta nella riunione del 02/01/2013. [**allegato B7**]
11 gennaio 2013	Il funzionario delegato, con note raccomandate a/r trasmesse anche via fax, ha comunicato alle parti che avrebbe dato seguito alle operazioni di verificazione in contraddittorio il giorno **17 gennaio 2013** presso il proprio ufficio dell'AGC 16 Governo del territorio.
14 gennaio 2013	I tecnici incaricati da Italia Nostra hanno chiesto accesso agli atti documentali in possesso del funzionario verificatore. Nella stessa data hanno ottenuto l'accesso agli atti e acquisita documentazione scannerizzata. [**allegato B8**]
16 gennaio 2013	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota n. 9110 del 16/01/2013**, ulteriore documentazione. [**allegato B9**]
17 gennaio 2013	Nella sede convenuta si è tenuta la seconda seduta in argomento, dove il funzionario ha dato avvio alla verificazione in contradditorio ed ha raccolto ulteriore documentazione consegnata dalle parti. In detta riunione si è concordato per la prosecuzione delle operazioni aggiornando la seduta al **25 gennaio 2013**. [**allegato B10**]
17 gennaio 2013	I tecnici incaricati da Italia Nostra hanno chiesto accesso agli atti documentali in possesso del funzionario verificatore. Nella stessa data hanno ottenuto l'accesso agli atti e acquisita la documentazione scannerizzata. [**allegato B11**]
18 gennaio 2013	Il funzionario delegato, con note raccomandate a/r spedite alle parti non presenti nella riunione del 17/01/2013 e trasmesse anche via fax a tutte le parti, ha comunicato che avrebbe dato seguito alle operazioni di verificazione in contraddittorio il giorno **25 gennaio 2013** presso il proprio ufficio dell'AGC 16 Governo del territorio.
23 gennaio 2013	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota n. 14184** del 23/01/2013, la documentazione richiesta nella riunione del 17/01/2013. [**allegato B12**]
23 gennaio 2013	Il Consiglio di Stato - sezione sesta con Ordinanza n. 399 ha concesso la proroga richiesta stabilendo il termine della consegna entro il **14 febbraio 2013.**
24 gennaio 2013	I tecnici incaricati da Italia Nostra hanno chiesto accesso agli atti documentali in possesso del funzionario verificatore. Nella stessa data hanno ottenuto l'accesso agli atti e acquisita la documentazione scannerizzata. [**allegato B13**]
25 gennaio 2013	Nella sede convenuta si è tenuta la terza seduta in argomento, dove il verificatore ha dato seguito alla verificazione in contradditorio ed ha raccolto ulteriore documentazione consegnata dalle parti. Nella predetta riunione nel dichiara chiuso il contraddittorio si è dato atto che è stato consentito alle parti di intervenire esaurientemente su tutti i punti oggetto di verificazione. Il funzionario verificatore si è riservato di richiedere alle medesime parti tutta la documentazione

	che dovesse ritenere utile ai fini dell'assolvimento dei compiti assegnatigli dal Consiglio di Stato e/o di convocare nuove riunioni. [**allegato B14**]
6 febbraio 2013	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota n. 24899 del 06/02/2013,** ulteriore indispensabile documentazione richiesta per le vie brevi. [**allegato B15**]
8 febbraio 2013	Il verificatore ha comunicato alle parti tramite e-mail l'acquisizione di ulteriore documentazione e la possibilità di visionarla. [**allegato B16**]
8 febbraio 2013	Il funzionario dell'AGC 16 Governo del Territorio **arch. Vincenzo Russo** con **nota n. 100252 dell'8/02/2013** ha inoltrato al Consiglio di Stato – sesta sezione, ulteriore richiesta di proroga. [**allegato B17**]
20 febbraio 2013	Il Consiglio di Stato - sezione sesta con **Ordinanze nn. 1047 e 1048** ha concesso la proroga richiesta in data 8 febbraio 2013 fissando il termine del **15 marzo 2013** per il deposito della relazione stessa nella segreteria della sezione.
25 e 26 febbraio 2013	Il funzionario verificatore ha richiesto al comune di Salerno tramite e-mail ulteriore indispensabile documentazione. [**allegati B18-B19**]
27 febbraio 2013	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota n. 38635 del 27/02/2013**, l'ulteriore documentazione richiesta tramite e-mail del 25/02/2013. [**allegati B20-B21-B22**]
5 marzo 2013	Il comune di Salerno ha trasmesso al verificatore, con **nota n. 42802 del 05/03/2013**, l'ulteriore documentazione richiesta dal funzionario verificatore tramite email del 25 e 26/02/2013. [**allegati B23-B24-B25**]
6 marzo 2013	Il verificatore ha comunicato alle parti tramite e-mail l'acquisizione di ulteriore documentazione e la possibilità di visionarla. [**allegato B26**]

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA

13 dicembre 2012	dal COMUNE DI SALERNO: - Piano urbanistico comunale 2005 su Cdrom[4].
27 dicembre 2012	dal COMUNE DI SALERNO: - atti amministrativi relativi al Piano urbanistico comunale (**PUC**); - atti amministrativi relativi al Piano urbanistico attuativo (**PUA**); - Piano urbanistico attuativo (**PUA**) del sub comparto n. 1 del CPS_ 1 in località S. Teresa, costituito da: Documenti - Relazione illustrativa di progetto - Indagini e studi - Relazione tecnica ed urbanistica e normativa di attuazione - Inquadramento territoriale e vincolistico - progetto - Inquadramento urbanistico – Zonizzazione - Planimetria di progetto – Piante - Sezioni trasversali – Prospetti – Profili - Tipologie edilizie - Viste tridimensionali – Planivolumetrico - progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria.[5] - atti amministrativi relativi alla **variante al PUA**.
2 gennaio 2013	da ITALIA NOSTRA: - perizia asseverata del 19.10.2012 - perizia asseverata del 29.05.2012 - perizia idrogeologica del 09.11.2012 dalla CRESCENT s.r.l.: - note tecniche riferite all'udienza depositate innanzi al TAR reg. 1373/2011. dal COMUNE DI SALERNO: - relazioni all'avvocato difensore del comune di Salerno prodotte per le udienze innanzi al TAR/Consiglio di Stato del 29.12.2009 - 25.02.2010 – 20.04.2010 – 28.04.2010 – 01.06-2010 – 03.06.2010 -09.06.2010 – 21.06.2010- 13.07.2010 – 25.07.2011 – 25.07.2011 – 17.10.2011 – 27.07.2011 – 17.10.2011 – 30.08.2012 – 15.11.2012 – 24.05.2012 - 24.05.2012 - 16.07.2012 - 16.10.2012 - 22.10.2012.
4 gennaio 2013	Dal COMUNE DI SALERNO: - progetto definitivo edificio Crescent approvato con delibera di giunta comunale n. 963 del 2009 contenente gli stralci urbanistici relativi all'inquadramento generale, ai documenti descrittivi, agli studi ed indagini, al progetto architettonico, alle planimetrie e alle facciate e sezioni nonché alla documentazione amministrativa di cui alle deliberazioni di Giunta comunale n. 963/2009 e n. 1304/2009.[6] - progetto edificio Crescent - sub UMI n. 1: PdC n. 5/2011 del 05/05/2011 rilasciato alla SIST srl - Elaborati grafici e amministrativi;[7] - progetto edificio Crescent sub UMI n. 2 - Primo lotto funzionale: PdC n.7/TU/2011 del 12/05/2011 rilasciato alla Crescent srl - Elaborati grafici e amministrativi;[8] - variante al PdC n. 7/TU/2011 progetto edificio Crescent sub UMI n. 2 -

4 Riporta sulla testata della normativa tecnica di attuazione la dicitura "adeguata alle osservazioni accolte ed alle prescrizioni della Provincia". Il Piano è composto da relazione, allegati analitici, normativa tecnica di attuazione, elaborati di inquadramento, tavole di progetto, elaborati vincoli e rapporto ambientale.

5 Riporta sulla testata il protocollo n. 100133 del 19 giugno 2008.

6 Dalla testata si rileva che il progetto definitivo è stato allegato alla nota protocollo del registro generale del comune di Salerno n. 142324 del 6 agosto 2009.

7 Il progetto presenta sulle testate degli elaborati i seguenti numeri di protocollo: n. 70488 del 12 aprile 2011 e n. 83958 del 2 maggio 2011.

8 Il progetto presenta sulle testate degli elaborati i seguenti numeri di protocollo: n. 27563 del 10 febbraio 2011, 35569 del 22 febbraio 2011, n. 80873 del 26 aprile 2011.

	Primo lotto funzionale: PdC n. 7/TU/2012 del 29/03/2012 rilasciato alla Crescent srl - Elaborati grafici e amministrativi;[9] - progetto edificio Crescent sub UM1 n.2 - Secondo lotto funzionale: PdC n.6/TU/2012 del 29/03/2012 rilasciato alla Crescent srl - Elaborati grafici e amministrativi;[10] - progetto "torre T2": PdC n. 15/TU/2012 del 11/09/2012 rilasciato alla Autorità portuale di Salerno - Elaborati grafici e amministrativi. [11]
10 gennaio 2013	Dal COMUNE DI SALERNO: - DVD denominato "Piazza della Libertà - Esecutivo - Intervento A - Intervento B "contiene i progetti esecutivi dei due interventi "Realizzazione di Piazza della Libertà e parcheggio interrato - intervento A" e "Piazza della Libertà - intervento B - viabilità, urbanizzazioni, deviazione torrente Fusandola"; - CDRom "Piazza della Libertà - Perizia di variante n. 1" contiene il progetto esecutivo della Perizia di variante dell'intervento "Piazza della Libertà - Intervento A"; - CDRom "Piazza della Libertà - variante planimetrica" contiene il progetto "variante architettonica - ai fini parere BAP - di Piazza della Libertà"; - CDRom "Piazza della Libertà - Elaborati integrativi" contiene alcuni elaborati integrativi degli interventi A, B e variante.
16 gennaio 2013	Dal COMUNE DI SALERNO: - documentazione inerente "le trasformazioni catastali delle aree interessate dal comparto di Santa Teresa".
17 gennaio 2013	In sede di verificazione sono state consegnate scritti difensivi e memorie già depositati nel giudizio.
23 gennaio 2013	Dal COMUNE DI SALERNO: - progetto definitivo ai fini BAP degli interventi previsti dal Piano urbanistico attuativo del sub comparto 1 del CPS_1 in località Santa Teresa.[12]
6 febbraio 2013	Dal COMUNE DI SALERNO: - deliberazione di Consiglio comunale n. 59 del 16/11/2006; - atti di programmazione degli interventi; - deliberazione di Giunta comunale n. 754 del 25/05/2007; - studio di inserimento urbanistico costituito dalla relazione illustrativa e dagli elaborati grafici. Gli elaborati grafici per l'area di S. Teresa riguardano lo stato di fatto (aerofotogrammetria - viabilità - documentazione fotografica - area e piazza S. Teresa); l'inquadramento urbanistico (stralcio del PUC: comparto edificatorio CPS_1 - planimetria di progetto su planimetria catastale); il progetto - area e piazza Santa Teresa (planimetria - planivolumetria - parametri progettuali: destinazione d'uso e tabelle superfici - pianta parcheggi pubblici - pianta parcheggi residenziali - viabilità - profili - sezioni trasversali prospetti "Crescent" - viste volumetriche tridimensionali); - nota del Settore Urbanistica prot. n. 193812 del 06/12/2007;

9 Il progetto presenta sulle testate degli elaborati i seguenti numeri di protocollo: n. 15297 del 25 gennaio 2012, n. 43898 del 9 marzo 2012.

10 Il progetto presenta sulle testate degli elaborati i seguenti numeri di protocollo: n. 15304 del 25 gennaio 2012 e n. 43902 del 9 marzo 2012.

11 Il progetto presenta sulle testate degli elaborati i seguenti numeri di protocollo: n. 133254 del 9 luglio 2012, n. 141020 del 19 luglio 2012 e n. 164125 del 6 settembre 2012.

12 Allegato alla nota prot. A.G. 195514 del 3 dicembre 2008 - protocollo Soprintendenza BAPPSAD di Salerno e Avellino n. 33442 del 11 dicembre 2008 – visto Soprintendenza "progetto cui si riferisce la nota n. 5805 del 2 marzo 2009".

	- deliberazione di Giunta comunale n. 1541 del 07/12/2007; - deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 28/12/2007.
27 febbraio 2013	Dal COMUNE DI SALERNO: - dichiarazione inerente "l'elenco dei Permessi di Costruire rilasciati a privati" nel sub comparto 1;[13] - dichiarazione inerente "lo stato di attuazione dell'intero sub comparto n. 2";[14] - copia conforme degli atti inerenti la variante al PUA del sub comparto, relativi alla deliberazione di Giunta comunale n. 645 del 28/05/2010 di adozione con elaborati di variante, costituiti dall'elaborato unico "Relazione illustrativa della variazione al PUA completa di allegati grafici"(n. 2 planimetrie), alla deliberazione di Giunta comunale n. 946 del 27/08/2010 di approvazione della variante. Nella nota di trasmissione degli atti il comune ha fornito chiarimenti in ordine a due elaborati consegnati in precedenza: 1) *L'elaborato "Piano urbanistico attuativo CPS_1 sub comparto 1 - RELAZIONE INTEGRATIVA ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n42 art.159" è un elaborato del Piano urbanistico attuativo PUA del sub comparto, e costituisce integrazione alla "Relazione Paesaggistica" allegata al PUA - elaborato n.3.4. La predetta "RELAZIONE INTEGRATIVA", recante data successiva agli elaborati del PUA, costituisce riscontro a richiesta della Soprintendenza, come si legge nella prima pagina della predetta "RELAZIONE". Si ribadisce, pertanto, che l'elaborato in argomento è parte degli elaborati del PUA.* 2) *L'elaborato "progetto definitivo - Piazza della Libertà - Area S. Teresa - sub comparto 1 - 1° stralcio - Parte Generale - Studi ed indagini - Relazione Paesaggistica - elaborato n. DEF-2.7" costituisce elaborato del "progetto definitivo ai fini parere BAP" redatto ai fini del rilascio della Autorizzazione Paesaggistica richiesta per la esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PUA. L'elaborato costituisce la "Relazione Paesaggistica" richiesta dal DPCM 12/12/2005. L'elaborato in argomento, quindi, è parte degli elaborati del "progetto definitivo ai fini del parere BAP" redatto per il conseguimento della Autorizzazione Paesaggistica ex art.146 del D.Lgs. n.4212004.*
5 marzo 2013	Dal COMUNE DI SALERNO: - progetto preliminare Piazza Santa Teresa sub comparto 1;[15] - progetto definitivo Piazza Santa Teresa sub comparto 1;[16] - progetto esecutivo Piazza della Libertà e sottostante parcheggio interrato - Opere Complementari;[17] - progetto Piazza della Libertà - variante architettonica ai fini B.A.P.;[18] - progetto Piazza della Libertà - variante architettonica ai fini B.A.P.;[19] - progetto costruttivo della Piazza (n. 11 elaborati);[20] - copia conforme della deliberazione di G.C. n. 853 del 25/07/2008 - "fronte del mare - Area di Santa Teresa - comparto CPS1 - sub comparto 1 - progetto Preliminare" ; - copia conforme della deliberazione di G.C. n. 29 del 09/06/2009 -

13 Protocollo del Comune di Salerno n. 38620 del 27 febbraio 2013.
14 Protocollo del Comune di Salerno n. 38626 del 27 febbraio 2013.
15 Gli elaborati sono datati aprile 2008.
16 Approvato con DGC n. 29 del 9/01/2009.
17 Allegato alla nota n. 231812 del 30/11/2010 e approvati con DD. 496 del 2/02/2011.
18 Di cui al parere Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino n. 8241 del 20/03/2012. Gli elaborati sono datati febbraio 2012.
19 Di cui al parere Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino n. 154869 del 17/08/2012. Gli elaborati sono datati giugno 2012.
20 Gli elaborati sono datati 19 aprile 2010.

	"fronte del mare - Area di Santa Teresa - Piazza della Libertà, parcheggio - Opere di urbanizzazioni - progetto definitivo"; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 2353 del 12/05/2009 "Realizzazione Piazza della Libertà e del sottostante parcheggio interrato. Intervento A - Approvazione progetto esecutivo"; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 2354 del 12/05/2009 "Realizzazione Piazza della Libertà e del sottostante parcheggio interrato. Intervento B - Viabilità - Urbanizzazioni - Deviazione Fusandola - Approvazione progetto esecutivo"; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 3325 del 14/07/2010 "Approvazione atti tecnici per la fornitura di pavimentazione e rivestimenti per Piazza della Libertà. Determinazione a contrarre e procedura di gara"; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 4311 del 23/09/2010 "Approvazione progetto esecutivo pavimentazione e finiture Piazza della Libertà - Lavori di posa in opera pavimentazione e rivestimenti - Fornitura e posa in opera di impianti e finiture - Determinazione a contrarre e procedura di gara"; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 496 del 02/02/2011 "Realizzazione Piazza della Libertà - Intervento A: Piazza e parcheggio interrato - Intervento B: Viabilità - Urbanizzazioni - Deviazione Fusandola - Opere complementari Intervento A - Approvazione progetto esecutivo - Direzione lavori e collaudo"; - copia conforme della deliberazione di G.C. n. 177 del 16/02/2011 "fronte del mare - Piazza della Libertà - Intervento A e B -Perizia di variante"; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 3677 del 05/08/2011 "Lavori di realizzazione della Piazza della Libertà e sottostante parcheggio interrato Intervento A e B - Approvazione Perizia di variante"; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 2043 del 14/05/2012 "Lavori di realizzazione della Piazza della Libertà e sottostante parcheggio interrato - Intervento A e B - Approvazione in linea tecnica della variante architettonica" ai fini parere BAP; - copia conforme della determinazione dirigenziale n. 2441 del 26/05/2011 "fronte del Mare - Lavori di realizzazione della Piazza della Libertà: Intervento A: Piazza e parcheggio interrato e Intervento B: viabilità - urbanizzazioni - deviazione Fusandola - Opere a mare: banchina - Approvazione progetto definitivo"; - relazione sullo stato di attuazione delle opere pubbliche nel comparto di Santa Teresa; - dichiarazione in ordine alle opere pubbliche del sub comparto CPS2.

LA VERIFICAZIONE IN CONTRADDITTORIO

Il **2 gennaio 2013** si è svolta la prima riunione della verificazione in contradditorio con le parti sintetizzata come segue.
Scopo dell'incontro è quello della consegna del materiale necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto. La documentazione di che trattasi è stata precedentemente richiesta con racc. a/r in data 19-20 e 21/12/2012.
L'Arch. Vincenzo Russo si riserva di chiedere ulteriore proroga del decreto di nomina attesa la breve durata dello stesso (scadenza 45° giorno dalla data di notifica).
Il rappresentante di **Italia Nostra** si dichiara " Non favorevole alla proroga poiché i lavori stanno procedendo a ritmo serrato e quindi si è contrari ad un ulteriore proroga del mandato in quanto potrebbe incidere anche sullo slittamento dell'udienza di merito già fissata".
Interviene l'**avv. Antonio Brancaccio**: "Il comune di Salerno ha pari interesse al sollecito svolgimento della verificazione ma nel contempo dà atto della oggettiva esiguità dei tempi a disposizione del verificatore per l'espletamento dell'incarico".
L'**avv. Agosto** per Italia Nostra si riserva di verificare la completezza degli atti acquisiti sino ad oggi dal verificatore per stabilirne la piena interezza necessaria all'espletamento dell'incarico di verificazione.
L'**avv. Brancaccio** rileva che il verificatore ha comunque la possibilità di acquisire la documentazione indipendentemente dal consenso delle parti e ritiene comunque che lo stesso possa porre a disposizione di tutte le parti compreso il comune di Salerno l'elenco del materiale finora legittimamente acquisito nell'ambito dei suoi poteri di ufficio. A tal fine si riserva di depositare eventuale documentazione già agli atti del Consiglio di Stato che possano essere di ausilio al verificatore.
L'**avv. Agosto** per Italia Nostra si oppone alla riserva di esibire ulteriore documentazione atteso che nella convocazione si è stabilito il termine ultimo del 02.01.2013 per tale deposito.
L'arch. Russo procede all'acquisizione della documentazione richiesta.
Interviene l'avv. Agosto "ritiene irrilevanti le attestazioni postume del Dirigente del Servizio TU atteso la legittimità del titolo edilizio e degli atti da verificare. La legittimità va verificata sulla base degli atti preesistenti al rilascio del titolo edilizio. Tutte le anzidette relazioni del Dirigente comunale si sostanziano in controdeduzioni ai motivi di ricorsi proposti da parte di Italia Nostra".
L'**avv. Brancaccio** "osserva l'assoluta inconferenza dei rilievi di cui innanzi atteso che i rapporti che vengono depositati costituiscono documenti già agli atti del giudizio e che come tale può costituire in ogni caso ausilio alle operazioni del verificatore alla stessa stregua delle perizie di parte giurata esibite ex-adverso".

Il **17 gennaio 2013** si è svolta la seconda riunione della verificazione in contradditorio con le parti sintetizzata come segue.
L'architetto Vincenzo Russo, funzionario delegato per la verificazione, comunica che con nota 40183 del 17/02/2013 è stato richiesto dall'AGC 16 all'AGC Avvocatura della Giunta regionale della Campania l'opportuno supporto giuridico nelle operazioni di verificazione in parola e a tal uopo è presente l'**avv. Massimo Consoli**.
L'architetto Vincenzo Russo introduce i lavori rappresentando che l'oggetto della verificazione è chiaramente indicato nell'Ordinanza Consiglio di Stato – Sez. Sesta n. 5812/2012, e avverte pertanto che in tale ambito deve svolgersi la verificazione stessa. Quindi invita i convenuti al contraddittorio, ponendo a disposizione gli atti tecnico/amministrativi in suo possesso.
L'esame si svolge esaminando ciascun punto. Durante la discussione le parti, rinviando agli atti già consegnati al verificatore, formulano le seguenti osservazioni:

- L'**arch. Strianese** osserva che *"il progetto definitivo allegato alla nota prot. n. 142324 del 6.8.2009 ed approvato con D.G.C. n. 963 del 7.8.2009, consegnato in data 04.01.2013 dal comune di Salerno al verificatore, non corrisponde allo stesso progetto depositato dal comune*

di Salerno presso la Soprintendenza ai fini del parere BAP e da questa approvato con nulla osta in data 2.3.2009, così come si evince dall'elenco elaborati e dalla relazione generale.

- *In particolare dalla relazione descrittiva architettonica si descrive la sola UMI 4 riferita alle due sub UMI n. 1 e n. 2.*
- *Dalle planimetrie sono rappresentate esclusivamente le sub UMI n. 1 e n. 2 della UMI 4".*
- L'**avv. Clarizia** osserva che *"il progetto definitivo trasmesso alla Sovrintendenza non è stato consegnato al verificatore atteso che la verificazione affidata alla Regione Campania riguarda esclusivamente aspetti di natura urbanistico - edilizia afferenti in particolari il calcolo delle superfici o volumetrie del solo edificio Crescent.*
- *Nel mentre ci si rende disponibili alla consegna anche di tale progetto definitivo come presentato alla Sovrintendenza, ancorché non utile ai fini della verificazione di che trattasi, si precisa che il progetto definitivo consegnato al verificatore riguarda il solo edificio Crescent mentre quello consegnato alla Sovrintendenza nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica attiene ai soli aspetti architettonici e soprattutto è riferito a tutti gli interventi anche quelli pubblici previsti dal PUA e che non sono oggetto di impugnativa da parte di Italia Nostra.*
- *Si precisa, altresì, che ai fini della verificazione di carattere urbanistico demandata all'arch. Russo sono già stati consegnati tutti gli atti necessari e pertinenti per il calcolo delle volumetrie e delle superfici di tutte le opere pubbliche, private ed infrastruutturali comprese nel comparto di S. Teresa essendo stati già consegnati tutti gli atti del PUC e del PUA in oggetto e dei permessi di costruire.*
- *Ciononostante il comune di Salerno provvederà a trasmettere quanto prima il progetto."*
- L'**arch. Strianese** osserva che l'indice urbanistico riferito al PUC è pari allo 0,6 mq/mq mentre l'indice urbanistico di cui alla relazione urbanistica del PUA (tavola 1.2, pag. 20) è lo 0,57 mq/mq indice territoriale.
- L'**arch. Pelosio** osserva che *"il parametro dimensionale urbanistico posto a base del dimensionamento del PUC e dei PUA e quindi di verifica per i permessi di costruire è la superficie lorda di solaio espressa in mq/mq.*
- *Posto che i criteri utilizzati dal comune per il calcolo della ST del sub comparto sono noti ed ufficiali non è parimenti noto il criterio utilizzato da Italia Nostra per sostenere che la ST dia come risultato 45.145 mq."*
- L'**arch. Strianese** al riguardo precisa che è sufficiente sommare algebricamente le superfici catastali richiamate nella relazione urbanistica al PUA tavola 1.2 paragrafo 3.5 sulla consistenza catastale degli immobili.
- L'**avv. Clarizia** osserva come la differenza rilevata sia di 131 mq pari allo 0,3% in rapporto ad una superficie totale di oltre 45.000 mq.
- L'**arch. Strianese** osserva che tale dato è ininfluente ai fini della verifica della superficie reale utilizzabile ai fini edificatori ma è servito solo ad evidenziare che nemmeno la somma algebrica delle superfici catastali corrisponde a quella utilizzata e richiamata nella relazione al PUA (tabella pag. 20).
- L'**arch. Pelosio** osserva che *"per l'area in argomento sono stati rilasciati i permessi di costruire inerenti gli interventi privati e il permesso di costruire rilasciato all'Autorità Portuale di Salerno. Sono inoltre state autorizzate opere pubbliche la cui realizzazione è di iniziativa comunale, opere i cui elaborati sono stati trasmessi al verificatore."*
- A questo punto in relazione al punto 5 il verificatore chiede alle parti di chiarire quale documentazione supporta le reciproche posizioni.
- L'**arch. Pelosio** osserva che *"in riferimento agli aumenti volumetrici che si sarebbero generati da una sopraelevazione della piazza in fase esecutiva, nel rinviare alla documentazione prodotta dal settore OO.PP., si evidenzia che le norme del PUC specificano quali siano le superfici da considerare come superfici lorde di solaio e quindi aventi rilevanza urbanistica come carico insediativo."*
- L'**arch. Strianese** osserva che l'art. 48.02 del RUEC specifica che i piani seminterrati verranno calcolati come piani interi se fuoriuscenti dal marciapiedi o dal terreno circostante per oltre m. 1,5, compreso lo spessore del solaio.

- L'**arch. Pelosio** rinvia all'articolo delle NTA del PUC che definiscono la nozione di superficie lorda di solaio.
- L'**ing. Cancellario** osserva che *"in merito alla conformità della quota di progetto ed a quella effettivamente realizzata della piazza posta a base del Crescent si rimanda alla consulenza dell'ing. Cancellarlo con particolare riferimento agli allegati 9 – 10 – 11 – 12 – 13 e 14 che dimostra il rispetto delle opere progettate ed eseguite al PUA ed al progetto definitivo redatto dal comune."*

Il **25 gennaio 2013** si è svolta la terza riunione della verificazione in contradditorio con le parti sintetizzata come segue.
I rappresentanti di **Italia Nostra** in ordine all'accesso del 24 gennaio avvenuto presso la Regione Campania, relativamente agli atti trasmessi dal comune rilevano quanto segue:
"1) - A) che la documentazione di cui al punto d) della nota del 27/12/2012 prot. n. P238432 a firma dell'arch. Pelosio oggetto di trasmissione documentazione, non contempla il nuovo piano costituente la variante del sub comparto 1, bensì una relazione illustrativa con allegati alcuni grafici (planimetrie a firma del dirigente comunale); nelle ulteriori note di trasmissione del Settore dei Lavori Pubblici del 2 gennaio 2013 e del dirigente STU del 3.1.2013 non si rileva l'anzidetta variante;
B) dalla D.G.C. n. 946 del 27.8.2010 non risulta alcuna approvazione di tale variante da parte della Sovrintendenza BAP;
C) con tale variante si è avuto un ulteriore incremento ai fini volumetrici costituente carico urbanistico del PUA, per ulteriori mq. 3.200 ca. di SLS che si vanno a sommare alle superfici di SLS a destinazione produzione e servizi.
Tale ulteriore carico urbanistico comporta un incremento di superficie da destinare a standard già deficitario per il sub comparto in questione del PUA antecedentemente approvato (216,20 mq a fronte dei 3.375 mq di urbanizzazione secondaria).
2) In ordine alle verifiche catastali acquisite in data 24.1.2013 risulta che a tutt'oggi esse non sono ancora completate, quantunque i diritti edificatori siano stati venduti.
A tal fine si trasmette al verificatore un parere favorevole con prescrizioni dell'Agenzia del Demanio del 27.10.2009, prot. n. 18962, alla deviazione del torrente Fusandola, trasmesso anche al comune di Salerno - Settore Lavori Pubblici - dal cui elenco delle particelle catastali si evince che anche il procedimento di sdemanializzazione del torrente non risulterebbe concluso.
Conseguentemente tale parere tassativamente condizionato alle 11 (undici) prescrizioni rilasciate ai soli fini dominicali risulterebbe essere non ottemperato.
Si trasmettono, altresì, le visure catastali storiche per immobile delle particelle n. 2676 e 2374 del foglio 64/B richiamate dal parere, dalle quali visure risulta che le dette particelle sono ancora intestate al Demanio Marittimo; con conseguente impossibilità di utilizzo dell'area dell'alveo del torrente quale area di sedime dei fabbricati oggetto dei permessi di costruire sia della Crescent s.r.l. sia della SIST s.r.l. Inoltre dalla ricostruzione catastale operata dal comune si evidenzia che l'alveo del torrente interseca sia il manufatto della Crescent che quello della SIST.
Si evidenzia che la particella n. 2676 di 8.059 mq è stata utilizzata per mq. 3.695 quale superficie territoriale del sub comparto 1 (si confronti la perizia richiamata dall'ordinanza del C.D.S. nonché la consistenza catastale degli immobili a pag. 8 della relazione urbanistica del PUA tav. 1.2)
Si evidenzia, infine, che non risulta agli atti l'idoneo titolo abilitativo come prescritto dal Demanio di cui all'art. 34 del Codice della Navigazione previsto tassativamente dalle prescrizioni del parere dell'Agenzia del Demanio.
Pertanto il mancato espletamento di solo una delle prescrizioni richiamate dal parere del Demanio comporta l'impossibilità dell'utilizzo in piena proprietà della superficie costituente l'alveo del torrente Fusandola."
L'avv. Clarizia si oppone al deposito tardivo della relazione tecnica oltre il termine assegnato chiedendo termine per controdedurre con aggiornamento dei lavori a data da destinarsi.
L'arch. Pelosio dichiara che *"rispetto al punto 1-A, punto 1-B e punto 1-C della precedente osservazione di Italia Nostra un'attenta lettura del materiale trasmesso al verificatore consentirà*

allo stesso di verificare la materia di che trattasi. La variante al PUA è quella consegnata con nota prot. n. 238432 del 27.12.2012.
Nella documentazione trasmessa a richiesta del verificatore vi sono anche gli atti di acquisto dei suoli da parte del comune di Salerno (vedasi nota prot. n. 9110 del 16.01.2013).
Quanto alle verifiche catastali le stesse risultano completate in quanto sono stati stipulati gli atti di trasferimento, peraltro tutti consegnati al verificatore."
L'arch. Bonadia, in rappresentanza della Provincia di Salerno, si dichiara disponibile a collaborare con il verificatore, qualora quest'ultimo dovesse ritenerlo utile, per tutto ciò che dovesse essere necessario per l'espletamento del suo incarico.
Rimanda, altresì, per tutto ciò che riguarda l'approvazione del PUA alle osservazioni già formulate nel corso del procedimento del PUA e della relativa variante.
L'avv. de Ruggiero si oppone alle osservazioni tecniche dei rappresentanti di Italia Nostra ed al deposito di ulteriore documentazione fuori termine, non agli atti di causa e non oggetto di verificazione e dunque estranea al giudizio.
L'ing Cancellario nel merito delle osservazioni formulate dai rappresentanti di Italia Nostra dichiara *"L'area di sedime di proprietà Crescent s.r.l. non interessa e non utilizza l'alveo del torrente Fusandola sia nella sua posizione originaria sia a seguito della deviazione dello stesso così come previsto dal PUA, oggi già attuata da parte del comune di Salerno.*
Inoltre le particelle n. 2676 e n. 2374 non riguardano aree di proprietà Crescent s.r.l. e non interessano l'opera in costruzione da parte della stessa società."
L'avv. Clarizia dichiara quanto segue: *"Le osservazioni tecniche di Italia Nostra sono erronee e non pertinenti: con riferimento al punti 1A), 1B) e 1C) si è già detto che gli atti della variante sono stati trasmessi al verificatore che potrà valutare autonomamente la correttezza dei rilievi di Italia Nostra. Si rimanda pertanto a tutti gli atti già trasmessi relativamente ai punti 1A, B e C.*
Quanto al punto 2 si precisa ancora che le verifiche catastali sono state completate e sono stati trasmessi al verificatore gli atti di trasferimento.
Il parere dell'Agenzia del Demanio del 27.10.2009 prot. n. 18962, tardivamente depositato e non riguardante gli atti oggetto di verificazione, è riferito alla deviazione del torrente Fusandola e non vi sono prescrizioni ostative alla realizzazione degli interventi. L'idoneo titolo abilitativo ex art. 34 Codice Navigazione e art. 36 Reg. Att. Cod. Nav. è in possesso del comune di Salerno e trattasi della concessione demaniale n. 18/2009 rep. 24146 del 12.11.2009 avente ad oggetto <Per la superficie complessiva di mq 1.480,11 per la realizzazione e mantenimento della deviazione del torrente Fusandola nonché realizzazione di locali tecnici interrarti connessi alla realizzazione stessa> e c.d. n. 3/2010 rep. 24374 del 27.5.2010 per mantenere aree del lungomare cittadino per complessivi mq. 40.913,00. Le particelle n. 2676 e n. 2374 non sono mai state computate ai fini del calcolo del DEP e quindi non c'entrano nulla con la verificazione in oggetto."
I rappresentanti di **Italia Nostra** ritenendo necessario di prendere visione del titolo abilitativo, si riservano di controdedurre in merito. Per quanto riguarda la pertinenza di tale documentazione per la verificazione in oggetto Italia Nostra fa osservare che il punto 2) della verificazione cita testualmente *"… si accerti in particolare se nelle superfici utili siano o meno state incluse aree demaniali non computabili (spiaggia e mare) ovvero eventuale fascia di rispetto fluviale..."*; pertanto ritiene che siano pertinenti alla verificazione.
In particolare la visura catastale è proprio la particella n. 2676 la cui parte per ca. 3.695 mq è citata nello stesso punto dell'ordinanza.
L'avv. Clarizia fa rilevare che *"l'osservazione di Italia Nostra anche con riferimento al deposito documentale riferito al parere dell'Agenzia del Demanio del 27.10.2009, attiene a profili dominicali con preciso riferimento ad asserita mancanza di idoneo titolo abilitativo assolutamente non pertinente rispetto all'oggetto della disposta verificazione.*
Con la precisazione che come già stabilito dal T.A.R. Campania - Sez. Salerno - con sentenza n. 1769/2011, riguardo a tutti gli aspetti demaniali e dominicali già oggetto di impugnativa da parte di Italia Nostra con il ricorso R.G. 867/2010 l'Associazione Italia Nostra è carente di legittimazione. Tale sentenza è passata in giudicato perché mai appellata.
Tutti gli aspetti demaniali e dominicali vanno, pertanto, espunti dalla presente verificazione."

LA VICENDA URBANISTICA ED EDILIZIA DEL COMPARTO DI SANTA TERESA

FASE PIANIFICATORIA:

16 novembre 2006 **API**	Il comune di Salerno con **delibera di Consiglio n. 59/2006** di approvazione degli "**Atti di programmazione degli interventi**", ha indicato al primo posto di priorità la realizzazione dei comparti di trasformazione urbana ad iniziativa comunale, con prevalente proprietà, immobiliare pubblica.
22 dicembre 2006 **PUC**	Con **delibera di Giunta provinciale n. 760/06** è stato approvato il **Piano urbanistico comunale (PUC)** con prescrizioni alle Norme tecniche di attuazione (NtA). Il **28 dicembre 2006**, il Presidente della provincia di Salerno con decreto n. 147, pubblicato sul BURC n. 2 dell' 8 gennaio 2007, ha approvato il **PUC** che è entrato in vigore il **24 gennaio 2007**.[21] **Nel Piano urbanistico comunale (PUC)** il comparto di Santa Teresa o meglio citato come comparto in **località "Santa Teresa-Porto"** è individuato nel PUC come **CPS_1** (**comparto edificatorio prevalentemente produttivo**). A tale comparto corrisponde l'Area di trasformazione **AT_PS1**, come indicato nella tabella dell'allegato alle Norme tecniche d'attuazione (NTA) "le aree della perequazione", e nelle tavole del Piano urbanistico comunale (PUC), N3, 1.2a degli "Allegati analitici" e nella tavola di comparto edificatorio CPS_1b. L'AT_PS è una area di trasformazione con edilizia a destinazione prevalentemente produttiva - servizi. Il comma 151.03 delle NTA stabilisce che tale prevalenza è pari al 70%. Gli elaborati N3 del PUC descrivono le schede di comparto. Il comparto CPS_1 è descritto in due tavole: **CPS_01_a** e **CPS_01_b.** La tavola **CPS_01_a** descrive gli elementi conoscitivi dell'edificato esistente e i vincoli operanti. La tavola **CPS_01_b** descrive la zonizzazione, il perimetro del comparto in uno alla individuazione dell'area di trasformazione e il tipo di comparto se continuo o discontinuo. In questo caso, come si evince dalla tavola, ci troviamo in presenza di un comparto continuo in quanto le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità [comma 155.02 delle NTA]. Il comparto, ai sensi del comma 155.02, si configura, dunque, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia. Nella tavola CPS_01_b sono indicati i parametri urbanistici e di perequazione, le opere pubbliche e cessioni a carico del proponente. L'area della perequazione **AT_PS1,** corrispondente al comparto CPS_1, è inserita nell'ambito di equivalenza 1 – "Consolidato A" come si evince dalla tabella allegata alle NTA del PUC. Il PUC intende per "Ambito di equivalenza" l'insieme dei suoli cui si attribuisce lo stesso "valore", rappresentato da un **indice di edificabilità virtuale IEp**. Infatti il "riparto" della quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, intesa come potenzialità

21 Il Comune di Salerno con delibera di Consiglio n. 56 del 16 novembre 2006 ha adottato il Piano urbanistico Comunale (PUC).

	edificatoria che viene distribuita equamente a tutti i suoli indipendentemente da ogni scelta urbanistica, è effettuato sulla base della classificazione del territorio in "Ambiti di equivalenza " come riportati nella tavola N2. **L'indice di edificabilità propria "IEp"** rappresenta la potenzialità edificatoria che il PUC assegna a tutti i suoli inclusi in particolare nelle aree di trasformazione, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma in relazione ai corrispondenti ambiti di equivalenza [comma 157.03 delle NTA]. L'edificazione conseguente all'applicazione di tale indice può avvenire esclusivamente nelle aree di trasformazione AT, e con le modalità e nei limiti indicati nel capo II del titolo III delle NTA [comma 157.04 delle NTA]. Riguardo all'attuazione del piano urbanistico comunale bisogna fare attenzione a non confondere la superficie di solaio lordo che proviene dall'indice di edificabilità propria da quella che si ricava attraverso l'indice urbanistico. Nel primo caso la **superficie di solaio lordo** è data dalla **superficie territoriale** per **l'indice di edificabilità propria** pari a 0,7 mq/mq (comma 157.03 delle NTA). Ne consegue che, come si evince dalle NTA [comma 158.02], dall'applicazione dell'indice edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua superficie territoriale ne scaturisce il **diritto edificatorio (Dep)**. Questo viene indicato come Superficie lorda di solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati. Il Dep indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC [comma 158.01 delle NTA]. Il comma 158.03 delle NTA stabilisce che alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio. Nel secondo caso la **superficie di solaio lordo (SLS)** è data dalla **superficie territoriale** (ST) per **l'indice urbanistico (IU)** pari a 0,6 mq/mq (comma 161.05 delle NTA del PUC). **L'indice urbanistico** previsto, oltre ad essere indicato nella richiamata tavola N3, è specificato anche nell'elaborato R2 "allegati analitici". L'indice urbanistico è lo strumento adoperato dal PUC per quantificare la nuova edificazione prevista nelle aree di trasformazione (AT). Questo indice è rappresentativo della "quantità di nuovo edificato" che si ritiene rappresenti quella ottimale per l'area in esame. [Comma 161.01 delle NTA] In nessun caso questo indice può essere inteso come possibilità edificatoria attribuibile al proprietario di quella specifica area. Per maggiore chiarezza, si sottolinea che il proprietario dell'area ha diritto ad utilizzare esclusivamente l'indice di edificabilità propria IEp. [Comma 161.03 delle NTA] L'IU si applica alla ST dell'area di trasformazione AT determinando in questo modo la "Quantità di solaio Lordo" (QST) realizzabile ai fini urbanistici nell'area medesima. Essa rappresenta la massima quantità di edificato compatibile con l'area di trasformazione AT. In nessun caso tale QST può intendersi come possibilità edificatoria attribuita all'insieme dei proprietari dei suoli compresi nell'area di trasformazione. Ad essi spetterà esclusivamente l'utilizzo del "diritto edificatorio proprio". L'utilizzo di tale diritto edificatorio (Dep) non

	comporta, nella generalità dei casi, la saturazione della QST (comma 163.02 delle NTA del PUC). Per l'AT_PS 1, le opere pubbliche e cessioni a carico del proponente sono gli standard residenziali da cedere nell'AT in funzione di abitanti x 20 mq e gli standard produzione e servizi in funzione dell'80% della SLA di PS. Le URB1 e URB2 sono riferite rispettivamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (articolo 44 delle NTA). Le opere di urbanizzazione primaria consistono nei servizi a rete, nella pubblica illuminazione e nella viabilità e sono da realizzare a cura e spese del proponente e devono essere funzionalmente collegati a quelle comunali esistenti. Le altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico del proponente sono i parcheggi ed il verde attrezzato. Le opere di urbanizzazione secondaria sono da realizzare a cure e spese dei privati sono la piazza monumentale. Per questa area di trasformazione (AT) non sono previsti altresì gli standard (AS) e la viabilità (AV) esterna ad essa Per l'AT valgono le seguenti prescrizioni: – i parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo dei lotti fondiari; – il soprassuolo fondiario libero da edificazione è destinato ad uso pubblico; – occorre conservare l'attuale quantità di parcheggi interna all'AT, da aggiungere alle aree standard indotte nel nuovo carico urbanistico (CU).; Nella tabella 2.3 dell'allegato analitico 2 del PUC sono riportati gli standard di equilibrio per zone omogenee e settori di gravitazione. Si rileva che l'AT_PS1 è destinata, e quindi anche il comparto, a zona omogenea B1, come indicato nelle tabelle, descritte precedentemente, e nelle tavole degli "Allegati analitici 2.1a" relativa agli "Standard residenziali esistente confermato" e 2.2a relativa agli "standard residenziali di progetto", nonché nella scheda di comparto CPS_1b. La zona B1, indicata come "Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi", è stata individuata dal PUC nell'ambito della zona B. La zona B1 è caratterizzata dalla presenza di un edificato prevalentemente non residenziale, realizzato anche a seguito dell'attuazione di zone già definite "D" dai precedenti strumenti urbanistici (comma 84.02). Il comma 86.01 delle NtA del PUC stabilisce che nella zona B sono altresì individuate le "aree di trasformazione" (AT), prive di edificazione o parzialmente edificate e le "aree standard" (AS), la cui attuazione è disciplinata dal Titolo III delle stesse NtA del PUC. Gli usi consentiti sono ripartiti per il 30% a destinazioni abitative (DA: civili abitazioni) [articolo 39 delle NTA] e per il 70% complessivamente a destinazioni terziarie (DT) [articolo 40 delle NTA], a destinazioni produttive (DP) [articolo 41 delle NTA] e a destinazione turistico-ricettive (DTR)[articolo 42 delle NTA]. Le destinazioni d'uso previste per l'AT_PS_1 sono (comma 93.01 delle NTA): – terziarie di cui alle: – DT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni

	amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; – DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250); – DT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500); – DT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali; – DT/8: Commercio all'ingrosso; – DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) – DT/10: Autorimesse private; – DT/12: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni; – produttive di cui alle: – DP/1: Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia compatibili con il tessuto residenziale; – DP/3: Attività industriali – Turistico-ricettive di cui alle: – DTR/1: Alberghi e pensioni; – DTR/3: Centri congressuali. Il titolo III delle NtA del PUC è dedicato alla trasformazione del territorio. Tra l'altro in tale Titolo si prevede che il Piano urbanistico attuativo (PUA) è lo strumento per le nuove realizzazioni previste nelle aree di trasformazione (AT). Infatti l'AT_PS1 si attua attraverso un Piano urbanistico attuativo (PUA) definito come piano particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica/privata. Il PUC completa la descrizione del comparto in oggetto attraverso ulteriori elaborati: - la tavola 3 che descrive la "mappa degli abusi edilizi" inserita "nell'Allegato analitico"; - la tavola di progetto P1_8 del "Sistema della mobilità"; - la tavola P2_08 della "Zonizzazione"; - la tavola P3_08 delle "Categorie di intervento"; - la tavola P4 del "Disegno urbano di indirizzo".
22 gennaio 2007 **RUEC**	Con **delibera di Consiglio comunale n. 4/2007** è stato approvato il **Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC)** successivamente integrato con le variazioni approvate dal C.C. con atti n. 8 del 7 aprile 2008, n. 3 del 25 febbraio 2010, n. 43 del 15 novembre 2010 e n. 36 del 17 ottobre 2011 vigente dal 27 ottobre 2011.
25 maggio 2007 **Indirizzi PUA**	Con **deliberazione di Giunta comunale n. 754/2007** per l'attuazione del comparto CPS_1 di S. Teresa, il comune di Salerno ha approvato gli "**Indirizzi per la redazione del PUA di Santa Teresa (comparto CPS 1)"** stabilendo di procedere per fasi per l'attuazione del comparto CPS_1. Il comparto è stato suddiviso in sub comparti. Nella suddetta delibera è stato ribadito che, il comparto CPS_1, relativo all'area di S. Teresa, che comprende aree quasi esclusivamente di proprietà pubblica, è certamente il comparto per il quale il Consiglio comunale ne ha stabilito l'attuazione con priorità assoluta. Si è considerato inoltre che il PUA, da redigersi per l'intera area di trasformazione, andrebbe attuato almeno in due fasi, comprendendo

	nella prima le aree per le quali risulti più veloce ed agevole l'attuazione degli interventi ivi previsti, ed in particolare: a) la prima, nella quale sono compresi gli immobili di proprietà comunale, quelli per i quali il comune ne ha richiesto la sdemanializzazione, quelli di proprietà privata coincidenti con l'immobile dell'hotel Jolly, gli immobili delle FF.SS. di cui alla part.lla 2828, nonché gli immobili demaniali ove hanno sede i cantieri navali (Nautica sud, Gatto, etc.) rientranti nella giurisdizione dell'Autorità Portuale; b) la seconda, nella quale sono compresi gli immobili ove hanno sede, la Capitaneria di porto, la squadra sommozzatori, la compagnia unica lavoratori del porto, i rimorchiatori di Salerno, la Circoscrizione doganale, la corporazione dei piloti del porto, i Carabinieri - comando motovedette, il Ministero delle Difesa Marina Militare - Servizio fari, gli ormeggiatori, l'ufficio sanità marittima. Gli indirizzi approvati, da fornire al soggetto che sarebbe risultato vincitore della gara di progettazione, sono: a) le opere da realizzare dovranno saper coniugare tradizione ed innovazione, cioè essere chiari esempi di architettura moderna non trascurando che le stesse dovranno dialogare armonicamente ed esaltare i valori del sito che le accoglie che è inserito in un contesto monumentale, di altissimo valore paesaggistico; b) gli interventi previsti non dovranno ostacolare la visibilità della costruenda stazione marittima dalla passeggiata dei lungomare verso la prevista piazza monumentale; c) dovranno essere previsti nel sottosuolo dell'intera area di trasformazione quanti più livelli di parcheggi tecnicamente possibili secondo un rapporto costi/benefici; d) il progetto preliminare, da redigersi nei rispetto delle previsioni del PUC, dovrà contemplare l'attuazione degli interventi in due fasi; e) che gli interventi di cui alla prima fase attuativa, sono: – la demolizione dell'albergo e dei cantieri navali; – la quota di nuovo solaio proporzionata all'area di intervento; – la grande piazza monumentale ad emiciclo, non inferiore a mq 30.000, avente a sfondo un edificio, retto da un portico di profondità non inferiore a mt. 8,00, e che si apra sul previsto Porto turistico di S. Teresa; – i parcheggi pertinenziali, da ubicarsi nel sottosuolo dei lotti fondiari; – il soprassuolo fondiario libero da edificazione da destinarsi ad uso pubblico; – l'attuale quantità di parcheggi interna all'AT, da aggiungere alle aree standard indotte dal nuovo carico urbanistico; f) che gli interventi di cui alla seconda fase attuativa, sono: – la demolizione degli edifici pubblici compresi nell'area; – la quota di solaio proporzionata all'area di intervento di cui una parte da destinare alla ricostruzione degli edifici pubblici, dimensionati sentite le diverse amministrazioni interessate, nonché la previsione di una sede per l'Autorità portuale.
7 dicembre 2007 **Inquadramento urbanistico**	Con **delibera di Giunta n. 1541/2007** il comune di Salerno ha deliberato provvedimenti relativi all'**"inquadramento urbanistico area di S. Teresa – comparto CPS_1".** In particolare la delibera ha condiviso ed approvato la proposta

	urbanistico -architettonica contenuta nello studio di inserimento urbanistico dell'arch. Bofill così come integrata dalle indicazioni contenute nel rapporto del Direttore del Settore urbanistica n. 193812 del 6 dicembre 2007, parte integrante e sostanziale della delibera, con le ulteriori indicazioni rese nelle premesse della stessa delibera. Lo studio di inserimento urbanistico citato, riguardante il "fronte del mare" e in particolari all'area di S. Teresa - comparto CPS_1 del PUC, prevede, altresì per l'area di S. Teresa, una suddivisione in due parti del territorio compreso nel comparto, per tener conto delle due fasi attuative degli interventi come prefigurate nel citato atto di G.M. n. 754 del 25 maggio 2007. Nella predetta delibera 1541/2007 si fa propria l'ipotesi formulata dal Settore urbanistica del comune di Salerno (nota 183812 del 6 dicembre 2007) su indicazione dell'amministrazione, circa la destinazione funzionale (pubblica o privata) degli edifici con le relative consistenze proposte dall'arch. Bofill, con la sola variazione della consistenza dei fabbricati N ed O di cui agli allegati 1 e 2 della predetta nota, dalla quale emerge che: – la torre T4 è destinata interamente a standard di interesse comune, il cui QST ovviamente non viene conteggiato in quello del comparto; – la torre T2 e gli edifici contrassegnati con le lettere N, O, A, B, F, G, H, I, L ed M sono destinati a edilizia sostitutiva degli edifici pubblici da demolire esistenti nel comparto oltre a nuovi uffici pubblici tra i quali la sede dell'Autorità portuale; – gli edifici E, D, C e l'edificio Crescent con le torri T1 e T3, devono essere destinati ad edilizia privata; – rispetto alla proposta dell'arch. Bofill, questa ipotesi dell'ufficio, fatta propria dalla Giunta, prevede di incrementare la superficie degli edifici N ed O portandola a mq 3.779, per aderire alla richiesta della Capitaneria di porto a suo tempo formulata di avere una sede dì dimensioni maggiori di quelle attuale. In tale ipotesi tornerebbe utile accorpare i due edifici per consentirne un uso adeguato ad ospitare la predetta funzione; – è inserita l'ipotesi di suddivisione in due parti del comparto; Dal confronto dei dati dimensionali del PUC per il comparto in oggetto con l'ipotesi di PUA (studio di inserimento urbanistico e indirizzi per la redazione del PUA) si verifica che i dati sono tra loro congruenti. Si può evidenziare che per l'intero comparto previsto dalla delibera di indirizzi il valore IU è inferiore all'indice urbanistico previsto dal PUC. Bisogna ricordare che il PUC stabilisce che nell'ambito del comparto il carico urbanistico può essere distribuito dal PUA in qualsiasi area del comparto stesso. Scelta che risulta chiara ed evidente dallo studio di inserimento urbanistico e dalla delibera di indirizzi. La delibera di G.C. n. 1541/2007 stabilisce che, per quanto attiene i dati relativi alle quantità di solaio da destinare a residenza (QSR) e a produzione e servizi (QSP) nonché gli spazi da destinare a standard, dovranno essere precisati in sede di redazione del PUA, avuto riguardo delle percentuali fissate dal PUC e dell'ipotesi prevista nella suddetta delibera.

	Ai sensi del comma 174.02 delle NTA del PUC i dati dimensionali relativi a ST, QST, QSP, QSR, contenuti nell'elaborato "Schede dei comparti" sono soggetti a verifica nella fase attuativa e, pertanto, essi nella fase del PUC stesso hanno valore indicativo. Inoltre il PUC fissa, per ciascuna area, l'indice urbanistico (IU) rinviando al PUA la definizione dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati (comma 163.01 delle NTA del PUC). Per quanto attiene la suddivisione in sub comparti nella delibera G.C. n. 1541/2007 si è ribadito la volontà, già espressa con delibera di G.C. n. 754 del 25 maggio 2007, per tale comparto CPS_1 di attuarlo per fasi, proprio in considerazione della complessità delle sostituzioni edilizie per la realizzazione degli edifici pubblici e l'esigenza di realizzare in tempi brevi il maggior numero di interventi pubblici possibili (piazza e ampi parcheggi). Tale scelta trova fondamento nella delibera di Consiglio comunale n. 59 del 16 novembre 2006, contestuale alla delibera di approvazione del PUC, che ha stabilito in particolare l'articolazione su base annuale degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, ponendo al primo posto per l'anno 2007 l'attuazione dei comparti ad iniziativa comunale, con prevalente proprietà immobiliare pubblica. Il Consiglio comunale ha stabilito, altresì, al punto 2.2 "Modalità attuative degli interventi di trasformazione" degli stessi Atti di programmazione, che i PUA ad iniziativa comunale, nel perseguire obiettivi di semplificazione ed accelerazione della fase attuativa, ove compatibili con l'unitaria ed organica realizzazione degli interventi e l'assolvimento degli obblighi connessi, possono prevedere anche una pluralità di comparti edificatori di cui agli artt. 33 e 34 della LRC n. 16/2004. La possibilità, da parte del programma di attuazione degli interventi, di regolare le modalità attuative nei comparti di trasformazione di cui alle NTA allegate al PUC discende, infatti dalla lettera b del comma 2 dell'articolo 25 della legge regionale n. 16/2004 che stabilisce che gli atti di programmazione in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico.
4 luglio 2008 **PUA sub comparto 1[22]** **Adozione**	Il comune di Salerno con **delibera di Giunta comunale n. 803** ha adottato il **Piano urbanistico attuativo (PUA)** del sub comparto 1 CPS_1 del PUC in località S. Teresa. Il Piano urbanistico comunale (PUA), ai sensi della LR 16/2004 (articolo 167 delle NTA), esteso alla totalità delle AT comprese nel comparto, prevede un'edificazione nei limiti della QST, intesa quale quantità di superficie lorda di solaio edificabile, in applicazione dell'Indice urbanistico IU alla ST dell'area di trasformazione. Il Piano urbanistico attuativo (PUA) (articolo 150 delle NTA), configurandosi come piano attuativo del PUC, deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per ciascuna Area di trasformazione. Il PUA è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi

22 Con atto di Consiglio n. 62 del 28 dicembre 2007 il Comune di Salerno ha deliberato provvedimenti per l'acquisizione/alienazione delle aree relative al Comparto S. Teresa CPS_1.

	ed è corredato degli studi previsti per legge, nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il comune. Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Il PUA del comparto, altresì, deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. La delibera n. 803/2008 adotta il PUA e lo integra con la planimetria individuante le UMI (allegato 1 alla DGC) e con ulteriori norme ad integrazione delle NTA del PUA (allegato 2 alla DGC). La delibera stabilisce altresì che gli interventi previsti nel PUA possono essere eseguiti separatamente individuando le seguenti unità minime d'intervento (UMI): - 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**". Gli indici e parametri urbanistici del PUA relativo al sub comparto 1 del comparto CPS1, si possono desumere dall'elaborato 1.2 "Relazione urbanistica ed edilizia e normativa di attuazione" allegato al PUA.
9 settembre 2008 PUA sub comparto 1 Approvazione	Con **delibera di Giunta n. 957** il comune di Salerno ha approvato, ai sensi degli articoli 26 e 27 della L.R. Campania n. 16 del 22.12.04, il **Piano urbanistico attuativo (PUA) del sub comparto 1 del CPS_1 del PUC in località S. Teresa** avente valore di piano particolareggiato. La suddetta delibera ha accolto la osservazione prodotta dall'ufficio piani attuativi del comune inerente la integrazione degli articoli 6.6[23] e 6.7[24] delle NTA del PUA, che sono aggiunti all'articolato di cui all'elaborato 1.2 del PUA.

23 "6.6: Modalità di attuazione del PUA.
Il Sub-comparto 1 del Comparto CPS_1 si articola nelle seguenti unità minime di intervento, come indicate nella planimetria allegata in calce alle presenti Norme:
UMI1: opere di urbanizzazione: (piazza - parcheggi);
UMI2: 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".
Ogni "unità minima di intervento" costituisce unità di disciplina e di attuazione, con le specificazioni di seguito riportate.
L'Amministrazione Comunale svolge, il ruolo di coordinamento operativo complessivo e gestisce direttamente i procedimenti attuativi delle unità minime di intervento, tranne che per gli edifici pubblici demaniali: nuove sedi per la Capitaneria di Porto e l'Autorità Portuale, rispettivamente "Edificio N" e Torre "T2" All' Amministrazione comunale compete, altresì, la determinazione temporale degli interventi, secondo i propri criteri di programmazione degli interventi.
Per la UMI_1, costituita dalle opere di urbanizzazione: piazza, parcheggi pubblici, urbanizzazioni primarie, e altre opere di infrastrutturazione, è riservata al Comune di Salerno la progettazione definitiva ed esecutiva, ed in particolare alla Giunta Comunale l'individuazione delle procedure di attuazione. Nella Convenzione disciplinante i rapporti tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore della UMI_1 saranno fissati gli obblighi e oneri a carico del soggetto attuatore predetto relativi alle urbanizzazioni primarie.
Per la UMI_2, costituita dall'edificio pubblico destinato a standard: Torre "T4" urbanizzazioni secondarie, la progettazione definitiva ed esecutiva è riservata al Comune di Salerno, mentre nella Convenzione disciplinante i rapporti tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore della UMI_2 saranno fissati gli obblighi e oneri a carico del soggetto attuatore predetto in relazione alle urbanizzazioni secondarie.
Per la UMI_3, costituita dagli, edifici pubblici demaniali destinati a nuove sedi per la Capitaneria di Porto e l'Autorità Portuale ("Edificio N" e Torre. "T2"), tra la Amministrazione Comunale e i suddetti soggetti pubblici sarà stipulata

	Pertanto l'elaborato 1.2 - Relazione urbanistica ed edilizia ed NTA - è integrato con la planimetria individuante le UMI e con le NTA integrative, queste ultime come detto modificate in accoglimento dell'osservazione presentata dall'ufficio piani attuativi del comune di Salerno. In particolare del citato elaborato il punto 6 è dedicato alla normativa di attuazione. (da pag 17 a pag 33). La normativa prevede tra l'altro i dati dimensionali del PUA, in particolare superficie territoriale e quantità di superficie lorda di solaio, inoltre sono previsti i dati dimensionali per l'edificio Crescent tra cui la superficie lorda di solaio , la volumetria e l'altezza massima consentita. Inoltre è previsto la possibilità di suddividere gli interventi in sub_UMI in particolare per l'UMI 3 e l'UMI 4.
28 maggio 2010 variante al PUA Adozione	Con **delibera di Giunta n. 645/2010** il comune di Salerno ha adottato la variante alla superficie lorda di solaio prevista dal Piano urbanistico attuativo (PUA) del sub comparto 1 in località S. Teresa. La variante consiste nella trasformazione parziale della destinazione d'uso dei volumi tecnici del parcheggio siti lungo i lati prospicienti il mare, per rendere le relative superfici idonee ad accogliere funzioni migliorative della passeggiata a mare a livello del parcheggio pubblico e della attrezzatura portuale. La variante urbanistica è costituita dalla "Relazione illustrativa della variazione al PUA completa di allegati grafici". Pertanto sono variati di conseguenza i calcoli e i dati contenuti nell'elaborato "1.2: Relazione urbanistica ed edilizia e normativa di attuazione" del PUA approvato con delibera di giunta comunale n. 957/2008.

apposita convenzione, regolante i reciproci obblighi e adempimenti, essendo riservata al Comune di Salerno la progettazione definitiva ed esecutiva degli edifici e dell'area connessa agli stessi.
Per la UMI_4, costituita dalle aree interessate dalla Costruzione dell'edificio denominato "Crescent" e dalle Torri di Testa, destinati a funzioni private, la Giunta Municipale individuerà la procedura attuativa più idonea che potrà prevedere, in facoltà dell'Amministrazione:
1) una convenzione quadro, disciplinante rapporti fra i soggetti attuatori dalle sub-UMI e l'Amministrazione Comunale, per quanto riferito agli obblighi ed oneri da sopportare relativi all'intero sub-comparto 1;
2) singole convenzioni attuative disciplinanti i rapporti fra il soggetto attuatore della sub-UMI interessata e l'Amministrazione Comunale, per quanto riferito all'attuazione della sub-UMI;
È consentita la stipula delle convenzioni attuative per singole sub-UMI anche anticipatamente alla stipula della convenzione quadro, a condizione che sia sancito l'obbligo dal soggetto attuatore a stipulare anche la convenzione quadro, in conformità allo schema allegato alla convenzione attuativa.
24 Si riporta lo stralcio dell'articolo 6.7 integrativo alle norme attuative del PUA. La restante parte della norma riguardante le varianti al PUA è inserita nel corpo della seguente relazione di verificazione.
"6.7: Varianti al PUA
L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne:
Le destinazioni delle aree per la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie;
la delimitazione delle Unità Minime di Intervento, con la possibilità di ulteriore articolazione in subUMI, relativamente alle "UMI 3" e "UMI 4".
…
Non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:
sistemazione delle aree a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali;
modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli Enti e gli uffici comunali preposti;
ulteriore articolazione in sub-UMI delle Unità Minime di Intervento "UMI 3" e "UMI 4" per ragioni riguardanti i tempi diversi di attuazione degli interventi.
Non costituiscono variante al PUA i trasferimenti di destinazioni d' uso degli immobili tra i due subcomparti, fermo restante il rispetto complessivo delle percentuali fissate dal PUC per l'intero Comparto CPS_1 che vanno garantite, comunque, soprattutto per quanto attiene i diritti edificatori generati da immobili di proprietà privata.
Si stabilisce, infine, che per quanto non previsto dalle presenti norme valgono le NTA allegate al PUC e quelle fissate nel vigente RUEC."

	Altresì il comune si è riservato, ad approvazione della variante, gli adempimenti circa l'utilizzo delle aree demaniali.
28 maggio 2010 variante al PUA Approvazione	Con successiva **delibera di Giunta n. 946/2010** il comune di Salerno ha approvato la richiamata variante. La variante del PUA ha riguardato l'aumento della superficie lorda di solaio prevista per il sub comparto n. 1 di S. Teresa. Tale aumento viene effettuato attraverso una nuova ripartizione delle superfici lorde di solaio tra i due sub comparti in cui è stato suddiviso il comparto edificatorio CPS_1, trasferendo tale superficie lorda di solaio dal sub comparto 2 al sub comparto 1.[25] La variazione in particolare è di mq 3.200,00 in aumento, esclusivamente per quanto attiene le superfici di solai a destinazione produttiva - servizi. Resta invariata la superficie lorda di solaio a destinazione residenziale. Tale variazione determina di conseguenza alcuni modifiche nei valori relativi agli standard connessi al carico urbanistico. Inoltre la variante ha previsto delle rettifiche dimensionali relative all'UMI 3 senza modifiche delle SLS. In sintesi il PUA comprensivo della variazione prevede la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente produttivo costituito da edifici a destinazione mista (residenziale con piani terra commerciali) ed a destinazione direzionale. Inoltre è prevista la realizzazione della piazza monumentale e di un grande parcheggio pubblico interrato posto sotto la piazza.

FASE PROGETTUALE DELL'INTERO SUB COMPARTO 1

25 luglio 2008 progetto preliminare sub comparto 1	Il comune di Salerno con **delibera di Giunta n. 853/2008**, ha approvato il **progetto preliminare** relativo agli interventi di trasformazione urbana compresi nell'area di Santa Teresa – comparto - CPS_1 – sub comparto 1 denominato "fronte del mare".
3 dicembre 2008 progetto definitivo BAP sub comparto 1	Alla nota del comune di Salerno n. 195514/2008 è stato allegato il **progetto definitivo ai fini del parere paesaggistico** della piazza Santa Teresa – sub comparto 1. Il progetto contiene gli elaborati relativi agli edifici, alla piazza al parcheggio alla deviazione del Fusandola e alla viabilità.
9 gennaio 2009 progetto definitivo[26] Opere pubbliche	Il comune di Salerno con **delibera di Giunta n. 29/2009**, ha approvato il progetto definitivo relativo agli interventi "fronte del mare – area Santa Teresa – Piazza della Liberta, parcheggio – opere di urbanizzazione. Il progetto definitivo pertanto comprende: – il parcheggio interrato; – la sistemazione di prima fase della piazza sovrastante il parcheggio; – la viabilità e gli accessi al parcheggio e alla piazza;

25 "Tale aumento viene effettuato attraverso una nuova ripartizione delle Superfici Lorde di Solaio tra i due Sub-Comparti in cui è stato suddiviso il Comparto Edificatorio CPS_1, trasferendo tale Superficie Lorda di Solaio dai Sub-Comparto n.2 al Sub-Comparto n.1.

Tale nuova ripartizione si configura come opportuna e necessaria anche per localizzare nell'ambito del Sub-Comparto n.2 le superfici da destinare a standard di urbanizzazione secondaria che, anche se indotte dalle trasformazioni urbanistiche del Sub-Comparto n.1, devono essere localizzate nel Sub-Comparto n.2 nell'ambito dell'equilibrio urbanistico complessivo del CPS_1, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUA dei Sub-Comparto n.1."

26 Con determinazione dirigenziale n. 2441 del 29 maggio 2011 è stato approvato il progetto definitivo delle opere a mare: banchina relative ai lavori di realizzazione della "Piazza della Libertà: intervento A: Piazza e parcheggio interrato e intervento B: Viabilità – Urbanizzazione – Deviazione Fusandola".

	– la deviazione del torrente Fusandola e la risoluzione delle interferenze con i sottoservizi. Nella suddetta delibera si è dato atto dell'articolazione dello stesso in due interventi "A" e "B": **Intervento A:** Parcheggio, piazza ed sistemazioni esterne del fronte - mare e spiaggia **Intervento B:** – Sistemazione e deviazione del torrente Fusandola – Viabilità – Fognature e risoluzione delle interferenze con i sottoservizi.
7 agosto 2009 **progetto definitivo**[27] **Edifici Crescent**	Il comune di Salerno con **delibera di Giunta n. 963/2009** ha approvato il progetto definitivo e le procedure di attuazione relativa all'intervento "fronte del mare – edificio Crescent". Nella suddetta delibera si premette che "*Per quanto attiene la UMI n. 4 costituita dall'edificio Crescent, il progetto definitivo ha individuato la sub UMI n. 1 costituita dalla parte di edificio destinata ad accogliere i diritti edificatori connessi alla proprietà dell'edificio ex Hotel Jolly delle Palme e relativa area di pertinenza, unitamente ad altri diritti edificatori da cedersi alla medesima proprietà a titolo di "completamento funzionale" in modo da costituire una parte del Crescent totalmente autonoma, funzionalmente e strutturalmente; mentre a maggiore consistenza del Crescent è costituita dalla sub UMI n. 2 e cioè dalla parte di edificio ove dovranno realizzarsi i diritti edificatori che l'Amministrazione porrà in vendita attraverso procedura di evidenza pubblica.*" La DGC n. 963/2009 oltre ad approvare il suddetto progetto definitivo dell'edificio Crescent, e gli schemi di convenzione quadro, convenzione attuativa per la sub UMI n. 1 e convenzione attuativa per la sub UMI n. 2, si è dato atto che tale progetto, globalmente coincidente con la UMI 4, individua la parte dell'edificio Crescent afferente la sub UMI 1 e la parte afferente la sub UMI 2. Sono state approvate altresì la determinazione della SLS di "completamento funzionale" (da aggiungersi alla SLS spettante alla proprietà ex Hotel Jolly delle Palme) nella quantità determinata nei Rapporti del Servizio trasformazioni urbanistiche del comune di Salerno, al fine della definitiva configurazione della SLS totale ricadente nella sub UMI n. 1, come individuata funzionalmente e strutturalmente dal progetto definitivo del Crescent. Inoltre nella citata delibera è stata approvata la procedura di attuazione inerente l'edificio Crescent e cioè la UMI n. 4 prevista dal PUA del sub comparto n. 1 del CP/S_1 in località S. Teresa, come di seguito riportata: "*a) le azioni d'interesse comune ancora da effettuarsi per l'attuazione dell'intera UMI 4 sono: - avvio esecuzione degli interventi di competenza della Amministrazione correlati alle infrastrutturazioni;* *b) le azioni inerenti la sub UMI 1 sono conseguenti all'esito dell'interpello della proprietà ex Hotel Jolly delle Palme al fine di*

27 Il Comune di Salerno con delibera di Giunta n. 1304 del 27 novembre 2009 ha approvato tra l'altro l'asta pubblica per l'alienazione dei suoli comunali e correlati diritti edificatori relativi al I° lotto funzionale dell'edificio Crescent in località Santa Teresa – sub UMI n. 2. È stata approvata altresì la suddivisione della sub UMI n. 2 in due lotti funzionali, il primo lotto inerente i suoli già di proprietà del Comune di Salerno, ed il secondo lotto inerente i suoli che per la maggiore consistenza sono già di proprietà comunale e per la restante parte sono oggetto di sdemanializzazione in corso di definizione.

	verificare la disponibilità ad assumere le funzioni di soggetto attuatore della sub UMI 1: *In caso di esito positivo:* – *Presentazione di richiesta di Titolo abilitante per la demolizione del fabbricato dell'ex Hotel Jolly delle Palme, entro 7 (sette) giorni dalla sottoscrizione della Convenzione Attuativa e contestuale richiesta di Permesso di costruire per l'edificazione della sub UMI 1;* – *Rilascio di titolo abilitante per la demolizione del fabbricato dell'ex Hotel Jolly delle Palme;* – *Rilascio del permesso di costruire per l'edificazione della sub UMI 1, con efficacia sottoposta alla duplice condizione sospensiva costituita dall'avvenuta demolizione dell'ex Jolly e dalla stipula dell'atto di permuta e redistribuzione fondiaria, con cessione diritti edificatori di completamento funzionale;* – *Demolizione edificio ex Hotel Jolly nei termini di inizio ed ultimazione, previsti dal titolo abilitante;* – *Atti di frazionamento catastale ai fini della permuta e redistribuzione fondiaria per l'attuazione della sub UMI 1;* – *stipula dell'atto di permuta e redistribuzione fondiaria,con cessione diritti edificatori di completamento funzionale, previ frazionamenti catastali entro 120 giorni dalla stipula della Convenzione Attuativa;* – *Accertamento dell'avveramento della duplice condizione sospensiva cui è sottoposta l'efficacia del permesso di costruire per la sub UMI 1;* – *inizio ed ultimazione dei lavori per l'attuazione della sub UMI n.1 entro il termine fissato dal relativo Permesso di Costruire.* *In caso di esito negativo:* – *acquisizione in capo all'Amministrazione comunale, in via negoziale volontaria o coattiva esproprio in ragione della pubblica utilità conseguente all'approvazione del PUA) dei diritti edificatori generati dall'edificio ex Hotel Jolly delle Palme ed aree pertinenziali;* – *accorpamento di tali diritti edificatori con gli altri inerenti la sub UMI 2 e procedura unitaria di alienazione mediante asta pubblica in favore di soggetto aggiudicatario che assume conseguentemente le funzioni di soggetto attuatore unitario dell'intera UMI 4;* *c) le azioni inerenti la sub UMI 2 (ove non accorpata alla sub UMI 1 in caso di esito negativo dell'interpello di cui innanzi) sono:* – *pubblicazione Avviso di asta pubblica per la vendita delle superfici fondiarie coincidenti con la sub UMI 2 e connessi diritti edificatori (maggiore consistenza del "Crescent");* – *aggiudica della gara e stipula dell'atto di vendita;* – *stipula della Convenzione Quadro con tutti i Soggetti Attuatori della UMI n.4;* – *stipula della Convenzione Attuativa della sub UMI 2;* – *rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione della sub UMI 2*." Il progetto definitivo è formato in particolare per gli aspetti inerenti la presente verificazione da relazioni e tavole relative all'inquadramento generale, a documenti descrittivi ed economici, a

	studi ed indagini, al progetto architettonico costituito da relazione, planimetrie, piante facciate e sezioni e dettagli tipologici.

FASE PROGETTUALE DEI SINGOLI INTERVENTI

12 maggio 2009 **progetto esecutivo** **Opere pubbliche** **Intervento A**[28]	Con **determinazione dirigenziale n. 2353/2009** è approvato il progetto esecutivo per la realizzazione della Piazza della Libertà e del sottostante parcheggio interrato, intervento "A"; Dalla relazione 1.1 del progetto esecutivo si rileva che l'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio interrato e della piazza pedonale sovrastante. La struttura piazza - parcheggio si sviluppa su una superficie definita da un contorno mistilineo: semicircolare in corrispondenza della città e triangolare lungo il confine con il mare. Il complesso è seminterrato: completamente chiuso lungo il perimetro semicircolare e aperto verso il mare lungo i due lati rettilinei. La struttura rivolta verso il mare è completata da una zona pedonale contigua alla banchina di futura realizzazione. La piazza, accessibile dal lungomare Trieste e dalle circostanti via del Molo Manfredi e via Regina Sibilla, si estende per circa 27.000 mq. Nella piazza sono previste alcune scale di accesso al parcheggio interrato e alcune ampie scalinate che conducono alla banchina e alla passeggiata marittima. Nei due patii sono ubicate due coppie di scale, di cui una meccanizzata che sarà realizzata successivamente, che rappresentano l'accesso pedonale al parcheggio. Le vie di fuga dal parcheggio sono invece costituite da due corpi scala che emergono al centro della piazza e da una serie di uscite verso la passeggiata marittima. Il parcheggio è costituito da 1 livello interrato e si sviluppa su una superficie complessiva di circa 23.000 mq, a quota +1,16. La conformazione dell'area riproduce esattamente la sagoma della piazza e della zona terrazzata triangolare. All'interno dell'area sono stati previsti alcuni patii, con alberature di alto fusto. Nel parcheggio si prevedono 18 posti moto e 650 posti auto di cui 18 posti auto per disabili.
12 maggio 2009 **progetto esecutivo**[29] **Opere pubbliche** **Intervento B**	Con **determinazione dirigenziale n. 2354/2009** è approvato il progetto esecutivo per la realizzazione della Piazza della Libertà, Intervento "B" viabilità – urbanizzazioni - deviazione Fusandola. La nuova viabilità di progetto avrà la funzione di smistare il traffico in entrata ed in uscita dai parcheggi pubblici previsti sotto la piazza, oltre a quella di riconnettere le viabilità esistenti, in modo da consentire un efficiente collegamento delle nuove infrastrutture con la rete stradale cittadina. La viabilità di progetto si estende percorrendo tutto il perimetro esterno del futuro edificio denominato Crescent, strada di forma semicircolare che si allaccia alla viabilità esistente in due punti: – il primo allaccio è in prossimità dell'incrocio esistente in piazza Umberto I, dove nascerà una nuova intersezione triangolare che

28 Il Comune di Salerno con determina dirigenziale n. 496 del 2 febbraio 2011 ha approvato il progetto esecutivo delle opere complementari.

29 Con successiva determinazione dirigenziale n 2376 del 12 maggio 2009 si dava atto, tra l'altro, dell'opportunità e necessità di procedere ad un appalto unitario dei lavori di cui agli interventi A e B predetti.

	metterà in comunicazione Via Porto, Via Molo Manfredi, Via Regina Sibilla e Via Sandro Pertini; – il secondo allaccio si trova in corrispondenza dell'intersezione esistente tra Via Sandro Pertini, Via Alfonso Alvarez e Traversa Giuseppe Odierno dove è prevista la rampa di uscita del nuovo parcheggio interrato ed il nuovo collegamento con il Lungomare Trieste. In particolare, gli interventi da realizzare sulla viabilità esistente comprendono i seguenti elementi: – Realizzazione di un tratto semi circolare che percorre parallelamente il futuro Crescent fino alla parte bassa del molo Manfredi ed alla rampa di accesso alla banchina, per uno sviluppo totale di circa 480 metri. – Adeguamento e rifacimento del tratto viario rettilineo di via Regina Sibilla che si innesta sull'asse "A", per uno sviluppo totale di circa 60 metri. – Realizzazione di una rampa carrabile che connette l'asse "A" con una nuova banchina portuale di progetto, per consentire ai veicoli interessati di effettuare le operazioni di carico/scarico merci in prossimità della banchina stessa. – Realizzazione di una struttura interrata scatolare in c.a. in corrispondenza dell'accesso ai parcheggi pertinenziali del futuro Crescent. I collettori principali che interessano l'area di intervento sono: – Tombino del torrente Fusandola; – Collettore di acque bianche su via del porto; – Collettore ex-Consal; – Due collettori di acque miste rispettivamente su via molo Manfredi e su via Alvarez entrambi confluenti sul collettore ex-Consal. I principali interventi previsti sono: – Torrente Fusandola; – Collettore via Porto; – Collettore ex-Consal; – La nuova stazione di sollevamento ex-Consal.
16 febbraio 2011 **progetto esecutivo**[30] **Perizia di variante**	Il comune di Salerno con **delibera di Giunta n. 177/2011** ha approvato in linea tecnica la perizia di variante relativa all'intervento "fronte del mare – Piazza della libertà – intervento A e B". Inoltre si è deliberato di sospendere ogni determinazione in ordine ai lavori afferenti il settore n. 2, nelle more dell'acquisizione della piena disponibilità delle aree, tuttora impegnate dal complesso edilizio ex Jolly Hotel. Dalla delibera si evince *"… che, nel corso dei lavori, sono emerse circostanze, impreviste e non prevedibili, che comportano la necessità di apportare variazioni alle opere appaltate che, come più estesamente riferito dalla Direzione dei Lavori in specifica elaborazione, sono riconducibili:* *- alla necessiti di potenziare le misure di impermeabilizzazione delle Strutture interrate, in relazione ai livelli di falda rilevati in corso*

30 Con determinazione dirigenziale n. 3677 del 5 agosto 2011 è stata approvata la perizia di variante di cui alla delibera di Giunta comunale n. 177/2011 relativa ai lavori di realizzazione della piazza della Liberta e sottostante parcheggio interrato A e B.

	d'opera, maggiori dei corrispondenti riscontrati all'epoca della progettazione; *- alla connessa esigenza di sostituire le palificate, previste in progetto lungo il fronte di mare, con elementi strutturali di analoga funzione ma maggiormente permeabili, atti a garantire il deflusso normale alla linea di costa della falda così come rilevata;* *- all'esigenza di rivisitare il dimensionamento della struttura in c.a. del parcheggio, al fine di consentire il trasferimento, a soffitto, di parte degli impianti originariamente collocati al di sotto della platea di fondazione;* *- introduzione del sistema well-points, con annesso sistema di riduzione velocità di smaltimento acque di falda (vasca di sedimentazione);* *- al rinvenimento di elementi strutturali, anche armati e da demolire, non censibili all'epoca della progettazione esecutiva;* *- alla necessiti di prevedere un miglioramento dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura del parcheggio, con conseguente recupero delle migliorie contrattuali offerte dall'Appaltatore in sede di gara;"*
14 maggio 2012 **variante architettonica**[31]	Con **determinazione dirigenziale n. 2043/2012** è stata approvata in linea tecnica la variante architettonica relativa ai lavori di realizzazione della piazza della Libertà e sottostante parcheggio interrato interventi A e B derivante dalle variazioni planimetriche e le migliorie architettoniche sopravvenute tra la fase di progettazione iniziale e la fase progettuale conclusiva del sub comparto di Santa Teresa.
5 maggio 2011 **PdC subUM1_1**	È stato rilasciato alla SIST srl il **permesso di costruire n. 5/2011** relativo al progetto edificio Crescent - sub UM1 n. 1.
12 maggio 2011 **PdC subUM1_2** **1° Lotto Funzionale**	È stato rilasciato alla Crescent srl il **permesso di costruire n. 7/TU/2011** relativo al progetto edificio Crescent sub UM1 n.2 - Primo Lotto Funzionale.
29 marzo 2012 **PdC subUM1_2** **2° Lotto Funzionale**	È stato rilasciato alla Crescent srl il **permesso di costruire n. 6/TU/2012** relativo al progetto edificio Crescent sub UMI n. 2 - Secondo lotto funzionale.
29 marzo 2012 **PdC subUM1_2** **1° Lotto Funzionale** **variante**	È stato rilasciato alla Crescent srl il **permesso di costruire n. 7/TU/2012** relativo alla variante al permesso di costruire n. 7/TU/2011 del progetto edificio Crescent sub UMI n. 2 - Primo lotto funzionale.
11 settembre 2012 **PdC Torre T2**	È stato rilasciato alla Autorità Portuale di Salerno **il permesso di costruire n. 15/TU/2012** relativo al progetto "torre T2".

31 La variante architettonica ha avuto parere favorevole dalla Soprintendenza BAP di Salerno con nota n. 8241 del 20 marzo 2012. Inoltre per la variante alla sistemazione planimetrica la Soprintendenza BAP di Salerno con nota n. 23118 del 6 agosto 2012 ha espresso parere favorevole.

VERIFICAZIONE

L'Ordinanza del Consiglio di Stato del 19 novembre 2012 ha richiesto al punto 25.7 di svolgere la verificazione sui seguenti argomenti che si numerano:

1. *"in relazione all'UMI 4 del comparto S. Teresa si verifichi quale è la volumetria e la superficie massima consentita sia in base al PUC che in base al PUA per l'edificio Crescent, e si verifichi se il permesso di costruire rilasciato alla società Crescent rispetti o meno dette volumetrie e superfici massime scaturenti da PUC e PUA;"*
2. *"sempre in relazione all'UMI 4 del comparto S. Teresa si verifichi il criterio con cui il PUA e il permesso di costruire hanno stabilito la volumetria e la superficie massima consentiti per l'edificio Crescent e quali sono le superfici utili utilizzate per stabilire dette volumetrie e superfici, e si accerti in particolare se nelle superfici utili siano o meno state incluse aree demaniali non computabili (spiaggia e mare) ovvero eventuali fasce di rispetto fluviali non computabili; avuto riguardo alle caratteristiche del torrente Fusandola, interrato (tombinato), si chiarisca se siano previste fasce di rispetto in relazione ad esso; si chiarisca se il calcolo della ST del sub comparto 1, pari a 45.276 mq. sia o meno corretto o se invece il calcolo corretto dia come risultato 45.145 mq., secondo quanto sostiene Italia Nostra; si verifichi, in particolare, la veridicità o meno di quanto affermato nelle "note tecniche" depositate da Italia Nostra, a firma dell'architetto Strianese depositate davanti al Tar Salerno in data 19 ottobre 2011 con cui i indicano le superfici non computabili come segue:*
   numero due superfici demaniali di mare non particellare di circa ml. 1.229 e 507; circa mq. 3.695 di spiaggia S. Teresa (parte della particella n. 2676), che complessivamente determinerebbero una ST di mq. 5431 illecitamente utilizzata e dunque l'illegittimo assenso ad edificare 3.258 mq. di QST;"
3. *"si verifichi quale sia, in base al PUC e al PUA, la volumetria e la superficie massima consentite per tutte le opere pubbliche e private e infrastrutturali comprese nel comparto di S. Teresa, indicando il totale e distintamente volumi e superfici per le singole opere e infrastrutture;"*
4. *"si verifichi quali siano i permessi di costruire sinora rilasciati per opere private ed eventualmente pubbliche, e quali siano le opere pubbliche sinora assentite ai sensi dell'art. 7 d.P.R. n. 380/2001, relativamente al comparto di S. Teresa, e si accerti che per ciascuna opera la volumetria e la superficie e il rispetto delle prescrizioni di PUC e PUA;"*
5. *"si verifichi il progetto relativo alla piazza e se esso ha subito varianti autorizzate o modifiche di fatto in fase esecutiva, e in particolare se vi sia stato un aumento delle dimensioni della piazza e stata una sopraelevazione della piazza con aumento dei volumi dei locali interrati, e in caso affermativo di che consistenza, e in che misura tali modifiche abbiano comportato una sopraelevazione della base dell'edificio Crescent, anche al fine del suo impatto visivo sulla skiline dell'area."*

1.1 IN RELAZIONE ALL'UMI 4 DEL COMPARTO S. TERESA SI VERIFICHI QUALE È LA VOLUMETRIA E LA SUPERFICIE MASSIMA CONSENTITA SIA IN BASE AL PUC CHE IN BASE AL PUA PER L'EDIFICIO CRESCENT.

Il PUA del sub comparto 1, così come integrato e modificato dalla sua variante, in relazione all'UMI 4 del comparto di S. Teresa, ha stabilito per l'edificio Crescent:

- ***la volumetria massima consentita di 73.120,10 mq;***
- ***la superficie massima consentita pari alla superficie lorda di solaio (QST) di 20.042,35 mq.***

L'edificio Crescent rispetto al Piano urbanistico comunale (PUC) non ha una relazione urbanistica diretta in quanto nel dettaglio i suoi parametri dimensionali (volume e superficie) sono previsti esclusivamente dal Piano urbanistico attuativo (PUA).

Il PUC stabilisce parametri urbanistici relativi all'intero comparto (CPS_1) e alla corrispondente area di trasformazione (AT_PS_1) e pertanto non detta indicazioni specifiche per i singoli edifici. Il PUC rimanda la sua attuazione, per queste zone, ai PUA e di conseguenza la definizione dei singoli interventi.

I parametri urbanistici che il PUA deve rispettare sono descritti, riportati e desumibili dagli allegati, tabelle e tavole che formano parte integrante del Piano urbanistico comunale (PUC), nonché dalle Norme tecniche di attuazione (NTA).

Il comparto CPS_1, nella fase attuativa, è stato suddiviso in due sub comparti 1 e 2. **[allegato A6]** Allo stato attuale solo il sub comparto 1 è in fase di realizzazione. Per il sub comparto 2 non è stato ancora elaborato e approvato il suo PUA.

Nell'ambito del PUA relativo al sub comparto 1, la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio Crescent sono desumibili dall'elaborato unico "Relazione illustrativa della variazione al PUA completa di allegati grafici" allegato alla delibera di Giunta comunale n. 946/2010 di approvazione della variante al PUA del SUB-comparto n. 1 del CPS_1 in località Santa Teresa, nonché dall'elaborato 1.2 contenente tra l'altro la normativa di attuazione del PUA integrata con planimetrie e norme aggiuntive, approvato con delibera di Giunta comunale n. 957/2008.

In detti elaborati si rileva che l'edificio "Crescent" appartenente all'UMI 4 ha i seguenti parametri:

- edificio semicircolare a destinazione residenziale (**14.681,02 mq**);
- piani terra terziario - commerciale nella parte centrale (**2.533,43 mq**)
- due torri di testa a destinazione direzionale privato (**2.827,90 mq**)
- superficie totale di **20.042,35 mq**.
- volume lordo pari a **73.120,10 mc** (n. massimo di alloggi 120; n. piani 7; altezza massima 25,80 m).

1.2 IN RELAZIONE ALL'UMI 4 DEL COMPARTO S. TERESA SI VERIFICHI SE IL PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO ALLA SOCIETÀ CRESCENT RISPETTI O MENO DETTE VOLUMETRIE E SUPERFICI MASSIME SCATURENTI DA PUC E PUA.

In relazione all'UMI 4 del comparto di S. Teresa i permessi di costruire rilasciati alla società "Crescent" rispettano le volumetrie e le superfici massime scaturenti dal PUA e dal PUC.

Le volumetrie e le superfici relative ai permessi di costruire n. 5 del 5 maggio 2011, n. 7 del 12 maggio 2011, n. 6 del 29 marzo 2012 e n. 7 del 29 marzo 2012 rilasciati alla società "Crescent sono desumibili dagli elaborati progettuali allegati alle richieste dei singoli permessi di costruire.

Con **DGC n. 963/2009**, il comune di Salerno ha approvato il progetto definitivo dell'edificio CRESCENT corrispondente alla Unità minima di intervento UMI 4 del PUA variato.
L'UMI 4 è stata suddivisa in due sub UMI: sub UMI 1 – sub UMI 2.
L'edificio Crescent per fini funzionali è stato suddiviso in 6 settori. Alla sub UMI_2 corrisponde il settore 6, alla sub UMI_1 corrispondono i settori 2, 3, 4, 5 per il primo lotto funzionale e al settore 1 corrispondente al secondo lotto funzionale.
Ai fini della verificazione si è approntata la seguente tabella che mette a confronto i dati del PUA variato con i dati dimensionali del progetto suddiviso per UMI e sub UMI.

	PUA con variazione		**progetto edificio Crescent**		
AT_PS_1 - CPS_1	**sub comparto1**	**UMI 4**	**UMI 4**	**sub UMI1**	**sub UMI2**
Superficie territoriale: ST mq	48.191,07				
Superficie fondiaria del lotto Crescent: **mq**		6.257,92			
Superficie lorda di solaio destinata ad attività residenziale stimata nel 30% della superficie di solaio lorda complessiva: **QSR mq**	14.681,02	14.681,02			
QST sub 1 privato: **mq** (residenziale + direzionale + terziario-commerciale)	20.042,35	20.042,35	**20.039,69**	**4.216,32**	**15.823,37**
SLS residenziale = **QSR mq**	14.681,02	14.681,02			
SLS direzionale privata: **mq**	2.827,90	2.827,90			
SLS terziario – commerciale (solo privato)	2.533,43	2.533,43			
Parcheggi pertinenziali (1 mq/10 mc): **mq**		7.922,82	**9.878,56**	**1.798,54**	**8.080,02**
Volumetria: **mc** (residenziale + direzionale + terziario-commerciale)		73.120,10	**73.081,04**[32]		
Altezza massima: **m**	25,80		**25,80**		
Distanza minima tra fabbricati: **m**	10,00		**10,00**		
Numero di piani	7		**7**		

32 Il volume è dato da mc 72.957,12 + mc 123,92 derivanti dai corpi scala.

Alle sub UMI_1 e sub UMI_2 corrispondono quattro permessi di costruire (PdC):

sub UMI	Permesso di costruire	SLS	Volume lordo max
sub UMI_1 Settore 6	n. 5 del 5 maggio 2011	**4.216,32 mq**	**15.144,42 mc**
sub UMI_2 Settori 2, 3, 4, 5 (1° lotto funzionale)	n. 7 del 12 maggio 2011[33]	11.607,01 mq	42.843,90 mc
sub UMI_2 Settore 1 (2° lotto funzionale)	n. 6 del 29 marzo 2012	4.120,48 mq	15.044,31 mc
sub UMI_2 Settori 1, 2, 3, 4, 5 variante	n. 7 del 29 marzo 2012[34]	**15.814,14 mq**	**57.886,23 mc**

La SLS della UMI 4 corrispondente all'edificio Crescent è la somma delle SLS riportate nel permesso n. 5/2011 e n. 7/2012 pari a **20.030,46 mq** (4.216,32 mq + 15.814,14mq).
Analogo ragionamento si deve fare per la volumetria e pertanto risulta **73.030,65 mc** (15.144,42 mc + 57.886,23 mc).
Tali valori risultano evidentemente inferiori rispetto a quelli previsti dal PUA.
In particolare per il PUA la SLS è di **20.042,35 mq** e la volumetria di **mc 73.120,10**.

33 Bisogna rilevare che nel permesso n. 7/2012 relativo al 1° lotto funzionale della sub UMI 2 è riportato il valore della SLS pari a 11.607,00 mq e il volume lordo di 42.843,00 mc. Tali valori risultano modificati nel permesso in variante n 7/2012 che riporta per la SLS 11.693,66 mq e il volume 42.841,92.
34 Essendo il permesso in variante integrativo dei due permessi n. 7/2011 e n. 6/2012 bisogna considerare solo la SLS e il Volume della intera Sub UMI 2 riportato nel richiamato permesso n. 7 del 29 marzo 2012.

2.1 IN RELAZIONE ALL'UMI 4 DEL COMPARTO S. TERESA SI VERIFICHI IL CRITERIO CON CUI IL PUA E IL PERMESSO DI COSTRUIRE HANNO STABILITO LA VOLUMETRIA E LA SUPERFICIE MASSIMA CONSENTITI PER L'EDIFICIO CRESCENT;

Il criterio con cui il PUA e i permessi di costruire hanno stabilito la volumetria e la superficie massima consentiti per l'edificio Crescent è rinvenibile nel Piano urbanistico attuativo e nella sua variante, in particolare nella sua Normativa di attuazione, e nel Progetto definitivo dell'edificio stesso, sulla base di quanto stabilito dalle Norme tecniche di attuazione allegate al Piano urbanistico comunale, e dal Regolamento urbanistico edilizio comunale.

Il PUC stabilisce come unico parametro dimensionale urbanistico per le aree di trasformazione la superficie lorda di solaio (SLS), pertanto, attraverso la SLS stabilisce la superficie totale massima consentita per l'edificazione nell'ambito dell'area di trasformazione.

L'articolo 29 definisce le modalità di calcolo della superficie lorda di solaio (SLS):
"29.01. La Superficie lorda di solaio (SLS) è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.
29.02. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani ascensore ed è comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.
29.03. Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

- *le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;*
- *le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;*
- *le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;*
- *le superfici dei volumi tecnici;*
- *i porticati di uso pubblico*
- *le logge e i porticati di uso privato di profondità non superiore a m. 2,00;*
- *le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;*
- *le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;*
- *le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;*
- *i pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi."*

Il PUC fissa al comma 163.01 per ciascuna area di trasformazione, l'indice urbanistico (IU) rinviando al PUA la definizione dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati.

I criteri del calcolo della volumetria sono stabiliti dal Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC). Infatti l'articolo 37, dedicato al "volume del fabbricato" recita testualmente:
"37.01. Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio.
37.02. Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.
37.03. Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.
37.04. Non è computabile nel volume il piano sottotetto a falde inclinate, con pendenza delle stesse non superiore al 30%, che abbia quota "zero" all'imposta. Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000, sarà considerato a tutti gli effetti volume e, pertanto, computato per intero. I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale."

Il PUA stabilisce nell'elaborato 1.2 "indagini conoscitivi – relazione urbanistiche ed edilizia e normativa di attuazione" la superficie lorda di solaio edificabile con la loro destinazione d'uso (pag. 17).
Nella tabella a pagina 17 sono messe a confronto i dati dimensionali realizzabili relativi all'intero comparto CPS_1 come da PUC (superficie territoriale - ST, quantità di superficie lorda di solaio - QST, quantità di superficie lorda di solaio destinata a residenza – QSR, quantità di superficie lorda di solaio destinata a attività produttiva-servizi – QSP), con gli stessi dati dimensionali di progetto suddivisi per sub comparto 1, sub comparto 2 e dell'intero comparto CPS1.

Le tabelle a pagina 20 dello stesso elaborato riportano i dati dimensionali del comparto edificatorio CPS_1 e del sub comparto 1.
I dati inseriti nelle predette tabelle riferiti all'intero comparto e al sub comparto 1 sono:
- superficie territoriale
- superficie lorda di solaio divisa per residenziale, direzionale e terziario-commerciale indicando la quota pubblica e quella privata.

Solo per il sub comparto 1 è indicato inoltre:
- il volume suddiviso per residenziale, direzionale e terziario-commerciale indicando la quota di privato e di pubblico;
- la superficie fondiaria del lotto Crescent.

Per completezza di informazione nelle suddette tabelle è riportato, in termini dimensionali, il bilancio standard di progetto.

Nella planimetria di pagina 21 sono indicati i quattro corpi di fabbrica facente parte del sub comparto 1:
- Crescent e torri di testa
- Edificio standard Torre T4
- Torre T2
- Edificio N

A pagina 23 della suddetta relazione sono riportati i dati dimensionali relativi all'edificio Crescent riferiti al volume lordo, alla superficie lorda di solaio totale suddivisa per residenziale, direzionale e commerciale. Sono state riportate le possibili tipologie abitative (tabelle a pagina 23 e 24 che indicano i dati dimensionali dei singolo vani), rimandando alla fase progettuale definitiva la scelta delle tipologie da adottare.

A pagina 25 sono riportati i dati dimensionali (superficie lorda e utile) delle tipologie commerciali.

A pagina 26 sono riportati i dati dimensionali (superficie lorda e utile) delle tipologie direzionali.
Alle pagine 27 e 28 sono riportati, analogamente all'edificio Crescent, i dati dimensionali del'edificio Torre 2, alle pagine 29 e 30 quelli relativi all'edificio Torre 4 – Edificio standard e alle pagine 31 e 32 i dati relativi all'edificio N.

Nella tavola 4.1 "progetto – CPS_1: inquadramento urbanistico" sono riportati i dati riferiti alla quantità di superficie lorda di solaio totale (QST) ripartita per quota pubblica e privata relativi al sub comparto 1 e all'intero comparto.

Nella tavola 4.2 "progetto – sub comparto 1: zonizzazione" sono riportati i dati suddivisi per destinazione d'uso (in particolare la quota residenziale, direzionale e commerciale) riferite sempre alla superficie lorda di solaio totale (SLS).

Nelle tavole di progetto, parte integrante del PUA sono riportate:

- alle tavole 4.6, 4.7 e 4.8 le quote di altezza interpiano e le quote di altezza massima degli edifici;
- alle tavole 4, 9, 4.10, 4.11 e 4,12 le superfici lordi e utili relativi alle tipologie edilizie residenziali, commerciali e uffici.

La variante al PUA in particolare per problemi connessi agli standard e alle opere di urbanizzazione ha riequilibrato la quantità di superficie lorda di solaio tra i due comparti. Tale variante non ha comportato una modifica alla QST destinata ha residenza che tra l'altro il PUA aveva assegnato totalmente all'edificio Crescent.

Il progetto definitivo dell'intervento Crescent, così come stabilito nelle norme di attuazione del PUA, ha verificato, nelle tavole 1.5 e 1.5, i parametri urbanistici e dimensionali dell'intero edificio.
L'intervento Crescent (identificato come UMI_4) per questioni funzionali è stato suddiviso i due sub UMI (1 e 2) ed è stato ulteriormente suddiviso in 6 settori.
Nelle suddette tavole sono riportate le superfici di solaio ripartite per sub UMI, per settore e per piano.
Nell'elaborato si dichiara che le stesse superfici sono state calcolate con metodo digitale e che le superfici di solaio indicate in progetto, dal primo piano all'ultimo piano, sono da considerarsi indicative. Tale procedura di misurazione è corretta in quanto le misure effettive da realizzarsi dovranno essere specificate, in conformità alle misure totali indicate nel PUA e nel progetto definitivo, nel progetto allegato al permesso di costruire.
Per completezza di esposizione la restante parte degli elaborati del progetto definitivo intervento Crescent, nelle planimetrie e nelle sezioni riportano le quote e tutte le misure idonee a stabilire la consistenza dell'edifico. Anche in questo caso, essendo un progetto definitivo e non esecutivo, le misure sono da considerarsi indicative con i limiti citati in precedenza.

2.2 IN RELAZIONE ALL'UMI 4 DEL COMPARTO S. TERESA SI VERIFICHI QUALI SONO LE SUPERFICI UTILI UTILIZZATE PER STABILIRE LA VOLUMETRIA E LA SUPERFICIE MASSIMA CONSENTITI PER L'EDIFICIO CRESCENT.

Le superfici utili utilizzate per stabilire la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio Crescent sono la superficie territoriale del sub comparto 1 pari a 45.276,00 mq e la superficie lorda di solaio destinata ad attività privata pari a 20.042,35 mq.

Il PUC ha stabilito per l'intero comparto la quantità di superficie lorda di solaio (QST) ricavata sulla base dell'indice urbanistico (IU) e della superficie territoriale del comparto (ST).
Pertanto la QSL è pari al prodotto tra l'indice urbanistico e la superficie territoriale:
QST = 0,6 X 82.591 mq = 49.554,6 mq[35].

La quantità di superficie di solaio lordo realizzabile (QST) sarà ripartita tra le diverse destinazioni d'uso in sede di piano particolareggiato (PP) (corrispondente al Piano urbanistico attuativo delle LR 16/2004 – PUA).

In merito alla prevalenza della destinazione produttiva - servizi, il comma 162.03 del PUC ribadisce che la quantità di superficie di solaio lordo realizzabile (QST) può essere composta da un'aliquota con **destinazione residenziale (QSR)** e da un'altra **destinata a produzione-servizi (QSP)**. Il PUC, conformemente a tale norma, destina per il comparto in oggetto rispettivamente il 30% e il 70%.
La tabella allegata alle NTA e la tavola CPS_01_b riportano i due valori indicando per la **QSR mq 14.867** e per la **QSP mq 34.689**[36].

Il PUA ha ripartito le superfici complessive, stabilite nel PUC per l'intero comparto, tra i due sub comparti.
Le superfici utili, per stabilire la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio Crescent, sono desumibile dal Piano urbanistico attuativo e in particolare dall'elaborato unico "Relazione illustrativa della variazione al PUA completa di allegati grafici" allegato alla DGC n. 946/2010 di approvazione della variante al PUA del sub comparto 1 del CPS_1 in località Santa Teresa, nonché dall'elaborato 1.2 contenente tra l'altro la normativa di attuazione del PUA integrata con planimetria e norme aggiuntive, approvato con DGC n. 957/2008.

La superficie territoriale dell'intero comparto pari a **82.591,00 mq** è stata ripartita per il sub comparto 1 in **45.276,00 mq** e per il sub comparto 2 in **37.315 mq**

La superficie lorda di solaio totale (QST) dell'intero comparto pari a **49.554,6 mq** è stata ripartita per il sub comparto 1 in **28.923,87 mq** e per il sub comparto 2 in **20.416,00 mq**.
La QST risulta così ripartita per il sub comparto 1:
- residenziale: **14.681,02 mq** (che resta invariata)
- produttiva e servizi: **14.242,85 mq**[37]

35 Nella tabella è riportato il valore di 49.555 mq approssimazione per eccesso matematicamente corretta.
36 Entrambi i valori sono stati approssimati all'unità maggiore. Per una correttezza matematica un valore doveva essere approssimato all'unita maggiore ed un altro all'unità minore. Infatti se si sommano le due superfici danno come valore 49.556 mq ovvero un metro quadrato in più rispetto alla QST di 49,555. Poiché si tratta di un metro quadrato di superficie questo errore diventa irrilevante sotto l'aspetto urbanistico. Infatti l'incidenza rispetto alla QST è dello 0,002% valore assolutamente trascurabile e che rientra nelle tolleranze di errore consentite.
37 A seguito del richiamato errore è riportata una QSP di 14.212,14 mq non matematicamente esatta, infatti il valore corretto è 14.242,85 la cui differenza è 30,71 mq corrispondente alla differenza tra 3200 e 3.169,29. Bisogna rilevare che tale errore non comporta nessuna modifica significativa sul carico insediativo.

Per quanto riguarda la quota pubblica e privata la QST è così ripartita:

- per il sub comparto 1
  - QST pubblico **8.821,52 mq**[38]
  - QST privato **20.042,35 mq**
- Per il sub comparto 2
  - QST pubblico **5.320,00 mq**[39]
  - QST privato **15.096,00 mq**

Come si può osservare la quantità si superficie lorda di solaio destinata al privato, composta di residenziale, terziario-servizi e di direzionale privato è stata destinata totalmente all'edificio Crescent.

38 Dato modificato dalla variante al PUA.
39 Dato modificato dalla variante al PUA.

2.3 IN RELAZIONE ALL'UMI 4 DEL COMPARTO S. TERESA SI ACCERTI IN PARTICOLARE SE NELLE SUPERFICI UTILI, UTILIZZATE PER STABILIRE LA VOLUMETRIA E LA SUPERFICIE MASSIMA CONSENTITI PER L'EDIFICIO CRESCENT, SIANO O MENO STATE INCLUSE AREE DEMANIALI NON COMPUTABILI (SPIAGGIA E MARE) OVVERO EVENTUALI FASCE DI RISPETTO FLUVIALI NON COMPUTABILI.

Nelle superfici utili utilizzate per stabilire la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio Crescent non sono incluse aree "non computabili".
La presenza di eventuali aree demaniali (spiaggia e mare) all'interno dell'area di trasformazione AT_PS_1 non è rilevante sotto l'aspetto urbanistico in quanto il PUC ha, in fase progettuale, zonizzato l'area del comparto.
Nella suddetta zonizzazione il PUC ha perimetrato e individuato anche dimensionalmente il comparto CPS_1 coincidente con l'AT_PS_1 di Santa Teresa. In detto comparto, anche se sono inserite eventuali aree demaniali queste diventano parte integrante della zonizzazione.
In riferimento alla presenza di eventuali fasce fluviali, anche se presenti all'interno del comparto, ai fini del calcolo relativo al carico urbanistico, non vanno detratte dalla superficie territoriale.
In particolare in nessun caso l'area di sedime dell'edificio Crescent insiste su spiaggia o mare e neanche su fascia di rispetto fluviale in quanto il corso del torrente Fusandola è stato deviato esternamente al sub comparto 1.

Le superficie utili, utilizzate per stabilire la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio Crescent, sono relative alla superficie territoriale del sub comparto 1 e alla superficie lorda di solaio (QST) destinata alla quota privata e quindi comprensiva della quota residenziale, direzionale privata e terziaria - commerciale (privata).

Per superficie territoriale (ST) si intende l'unità di suolo di riferimento ovvero la porzione di suolo compreso nelle aree di trasformazione (AT).
Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della grande viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC. (commi 31.01 e 156.01 delle Norme tecniche di attuazione del PUC).
Solo nel caso del calcolo dei diritti edificatori a tale superficie si escludono le aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, e infatti per queste aree non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio (comma 158.03).
È evidente che nel calcolo del carico urbanistico tale ultima norma non si applica.
Pertanto anche in presenza di una eventuale fascia fluviale la superficie territoriale per il calcolo della superficie lorda di solaio relativa al carico urbanistico, unica in grado di stabilire superfici utili e volumetrie ai fini edificatori, è quella stabilità dal comma 156.01.

In merito alla eventuale presenza di aree demaniali "*non computabili quali spiaggia e mare*" bisogna operare un distinguo.
Nel caso in cui diventano elementi di piano, e quindi inseriti all'interno di una zonizzazione urbanistica con valore di norma cogente per il territorio comunale di riferimento, il regime normativo è quello deciso dal Piano, fermo restante il regime vincolistico dei singoli beni e le eventuali autorizzazioni dovute per legge.
Il PUC, come descritto in precedenza, ha individuato nella tavola di zonizzazione, in particolare tavola P2_8, la suddivisione del territorio comunale in zone.

All'articolo 74 del Capo I del Titolo II delle Norme tecniche di attuazione del PUC in riferimento all'uso del territorio comunale e alla sua classificazione ha suddiviso il territorio comunale in zone omogenee.

Nella succitata tavola P2_8 la località di S. Teresa è stata perimetrata è classificata come zona B comprendente le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
L'articolo 75 dello stesso capo I e Titolo II ha definito la "città compatta" e la "città diffusa" e le "aree di trasformazione".
La citata tavola P2_8, conformemente a tale articolo, ha individuato le "aree di trasformazione", comprese nelle zone B, C e D nelle quali promuovere, attraverso meccanismi di carattere perequativo, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione. In particolare ha individuato l'area di trasformazione AT_PS_1 coincidente con il comparto CPS_1 in località Santa Teresa.
Nella tavola P2_8 sono indicate, oltre ad altre zone, le zone denominate "Arenili" normate dall'articolo 90 delle NTA.

L'area perimetrata come AT_PS_1 ricade interamente in zona B e non contiene altre aree di zonizzazione previste agli articoli 74 e 75 e neanche arenili.
Pertanto tale perimetrazione è quella vigente e nella quale si applicano le normative di zona B e delle aree di trasformazione.
L'inserimento all'interno dell'area di eventuali spiagge o tratti mare sotto l'aspetto strettamente urbanistico è una scelta di piano.
La superficie territoriale che è indicata pertanto è quella relativa all'intera area di trasformazione divenendo parametro urbanistico di progetto e pertanto unica superficie da tenere come riferimento.

Sovrapponendo l'area di trasformazione AT_PS_1, così come individuata dal PUA (tavola 2.1), all'area di trasformazione individuata dal PUC (tavola P2_8), si rileva che le aree coincidono. [**allegato A2**]
Il PUA, pertanto, anche se ha incluso eventuali spiagge o mare e coerente con il PUC, e d'altronde non poteva non esserlo, altrimenti avrebbe disatteso una scelta di piano, scelta che sotto l'aspetto urbanistico è considerata legittima. [**Allegati A3 – A4**]

Inoltre sempre dalla stessa tavola di zonizzazione del PUC si rileva che l'area ad est, a ridosso dell'AT_PS_1, è normata come zona di progetto destinata a standard di verde attrezzato e sport. Tale area comprende spiaggia e tratti di mare.
La scelta di tale destinazione è progettuale ed è legittima sotto l'aspetto urbanistico.
Pertanto anche la scelta, operata nell'ambito della variante al PUA, di reperire ulteriori aree all'esterno del comparto da destinare a standard, è coerente con il PUC in quanto sono state reperite aree poste all'interno della predetta zona destinata dalla tavola P2_08 del PUC a verde attrezzato e sport. [**Allegati A7- A8 – A9**]

2.4 AVUTO RIGUARDO ALLE CARATTERISTICHE DEL TORRENTE FUSANDOLA, INTERRATO (TOMBINATO), SI CHIARISCA SE SIANO PREVISTE FASCE DI RISPETTO IN RELAZIONE AD ESSO;

Avuto riguardo alle caratteristiche del torrente Fusandola (tombinato) da progetto risulta che il corso d'acqua non attraversa il sub comparto 1 in quanto è stato deviato e la piazza e l'edificio distano da progetto più di 10 metri da esso.
Non sono previste, sotto l'aspetto urbanistico, altre fasce di rispetto.

Dalla tavola 2.6 (carta dei vincoli) allegata al PUA del CPS_1 sub comparto 1 si evince che il torrente Fusandola nello stato di fatto attraversava il sub comparto 1. Tale torrente non è riportato nello stralcio aerofotogrammetrico (tavola 2.1 dello stesso PUA).
Il torrente per l'intero attraversamento del sub comparto 1 risultava tombinato.

Dalle tavole 5.2.2 allegata al PUA (progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria – sottoservizi fognari – stato di progetto) e DEF 6. 1 (Opere idrauliche – Planimetria - scala 1: 200) allegate al progetto definitivo ai fini BAP si rileva, anche in relazione all'edificio Crescent, il nuovo tracciato del torrente Fusandola sempre tombinato. [**allegato 12**]
È agevole misurare che il punto più vicino all'edificio Crescent dalla sponda del Fusandolo dista più di 10 metri dal nuovo tracciato del torrente Fusandola.[40]
Pertanto anche in presenza di una eventuale fascia di rispetto di 10 metri dal centro dell'alveo, come stabilisce il PUC, l'edificio Crescent risulta oltre questa fascia.

Sotto l'aspetto urbanistico non vi sono altre fasce di rispetto per il torrente.

Per completezza di esposizione in merito ad una eventuale fascia di rispetto dei 150 metri dalla sponda del corso d'acqua stabilita dal Codice dei beni Culturali e paesaggistici (D. Lgs 42/2004) va detto che questa non è una fascia di non edificabilità.
Il Codice stabilisce solo regime autorizzativo. Autorizzazione già acquisita, come risulta dagli atti, sia per il PUA sia per il progetto definitivo.
Comunque in merito all'esistenza di tale fascia andrebbero verificate le condizioni stabilite dallo stesso Codice. L'articolo 142 sulle aree tutelate per legge al comma 1 lettera c) stabilisce che sono comunque di interesse paesaggistico "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna". Segue il successivo comma 2 stabilendo che tali disposizioni non si applicavano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 si presentano con alcune condizioni.[41]
Tali condizioni di esclusione per il Codice sono presenti attualmente, infatti l'area ricade nella zona omogenea "B" ed è interna al centro abitato.
Al verificarsi delle suddette condizioni, anche se il torrente risulta iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (6° schema delle acque pubbliche della provincia di Salerno – DM 5 agosto 1957 n. 2), le disposizioni del Codice dei beni culturali e paesaggistici non si applicano.[42]

40 Misurando sulle planimetrie in scala allegate ai progetti si rileva che il bordo sponda del Fusandola dista dall'edificio Crescent più di 21 m e dal suo centro alveo più di 24 m

41 Le condizioni sono le seguenti:
a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

42 Andrebbe verificato anche l'esclusione per un corso d'acqua tombinato che risulterebbe "non rilevante sotto l'aspetto paesaggistico".

2.5 SI CHIARISCA SE IL CALCOLO DELLA ST DEL SUB COMPARTO 1, PARI A 45.276 MQ SIA O MENO CORRETTO O SE INVECE IL CALCOLO CORRETTO DIA COME RISULTATO 45.145 MQ, SECONDO QUANTO SOSTIENE ITALIA NOSTRA;

Il calcolo della superficie territoriale (ST) del sub comparto 1 è pari a 45.276,00 mq come stabilito dal PUA in fase di progetto.

Il PUC ha individuato l'area di trasformazione AT_PS_1, coincidente con il comparto CPS_1, con una superficie territoriale pari a 82.591,00 mq.
Tale superficie è stata ripartita tra il sub comparto 1 (**45.276,00 mq**)[43] e il sub comparto 2 (**37.315 mq**) lasciando invariato la superficie totale dell'intero comparto.
Pertanto il parametro di riferimento urbanistico[44] per il sub comparto 1 è quello indicato nel PUA pari a **mq 45.276,00** (elaborato unico allegato alla DGC di approvazione della variante). [**Allegati 14 e 15**]

All'elaborato unico della variante al PUA inoltre è allegata la planimetria dalla quale si rileva il quadro delle superfici del sub comparto 1 di riferimento riportato in sintesi di seguito dove sono indicate le aree delle sagome degli edifici e degli spazi liberi.

Superficie territoriale del sub comparto 1[45]:	**45.276,00 mq**
Superficie edificata totale interne al sub comparto:	**7.571,22 mq**
– Crescent:	5.846,48 mq
– Trapezio:	881,04 mq
– Torre T4 all'interno:	415,86 mq
– Torre 2:	427,84 mq
Totale spazi liberi interni al sub comparto:	**37.704,98 mq**
– Piazza e parti pedonali:	33.188,66 mq
– Vuoti sui parcheggi, viabilità e aree a verde:	4.516,32 mq
Superfici esterne al limite del sub comparto totale:	**2.915,07 mq**
– Piazza	1.170,62 mq
– Aree pedonali	1.374,87 mq
– Torre T4 standard	11,20 mq
– vuoto su parcheggio	358,36 mq
Totale aree standard:	**35.980,42 mq**
– Superficie interna al sub comparto destinata a piazza e aree pedonali	33.188,46 mq
– Superficie interna al sub comparto destinate a verde	246,7 mq
– Superficie esterne al sub comparto destinata a piazza:	1.170,62 mq
– Superficie esterne al sub comparto destinata ad area pedonale:	1.374,87 mq
– Superficie esterne al sub comparto destinata a Torre T4[46]:	427,08 mq

Bisogna inoltre precisare che non sono confrontabili, come richiede il quesito, una superficie risultato della somma di dati catastali con quella derivante da un rilievo aerofotogrammetrico (come quello del PUC e del PUA). I dati sono tecnicamente sempre discordanti.
Il dato di riferimento in campo urbanistico è quello derivante dalla misurazione in scala redatto su cartografia numerica o su aerofotogrammetria come è il caso in oggetto del PUC e del PUA.

43 Nel corso della redazione del PUA e della sua variante è stata reperita un'area aggiuntiva esterna al sub comparto 1 da destinare a standard pari a 2.915,07 mq (per precisione la somma tra tutte le superfici esterne è pari a 2.915,05 con uno scarto di 0,02 mq insignificante sotto l'aspetto urbanistico).
44 Considerando a parte la superficie aggiuntiva per il reperimento degli standard.
45 La superficie complessiva d'intervento relativa al sub comparto 1 con l'area aggiunta da destinare a standard (2.915,07 mq) è pari a 48.191,07 mq.
46 Standard relativi alle urbanizzazione secondarie.

2.6 SI VERIFICHI, IN PARTICOLARE, LA VERIDICITÀ O MENO DI QUANTO AFFERMATO NELLE "NOTE TECNICHE" DEPOSITATE DA ITALIA NOSTRA, A FIRMA DELL'ARCHITETTO STRIANESE DEPOSITATE DAVANTI AL TAR SALERNO IN DATA 19 OTTOBRE 2011 CON CUI SI INDICANO LE SUPERFICI NON COMPUTABILI COME SEGUE: NUMERO DUE SUPERFICI DEMANIALI DI MARE NON PARTICELLARE DI CIRCA ML. 1.229 E 507; CIRCA MQ. 3.695 DI SPIAGGIA S. TERESA (PARTE DELLA PARTICELLA N. 2676), CHE COMPLESSIVAMENTE DETERMINEREBBERO UNA ST DI MQ. 5431 ILLECITAMENTE UTILIZZATA E DUNQUE L'ILLEGITTIMO ASSENSO AD EDIFICARE 3.258 MQ. DI QST;

Nell'individuazione dell'area sottoposta al PUA del sub comparto 1 non vi sono aree "non computabili" in quanto l'area del PUA è coerente con l'ambito di progetto del comparto CPS_1 coincidente con L'AT_PS_1 del PUC.

Nella relazione 1.2 del PUA alle pagine 8, 9, 10 è inserita la tabella sulla consistenza catastale degli immobili dove sono riportate le particelle catastali, individuate con un numero, e la superficie e la proprietà relativa alla particella.
Il termine "non particellata" riferito ad eventuali particelle non ha significato in campo catastale.

Le particelle alle quali non è attribuito un numero sono solo relative alle strade e riportano la dicitura "strada" o un termine simile.
Pertanto non è possibile associare ad una eventuale particella senza numero un luogo fisico, a maggior ragione se questa in modo a-tecnico viene definita "non particellata".
Da tener conto che queste presunte particelle risultano in proprietà al demanio pubblico dello stato Ramo Marina come d'altronde molte altre particelle inserite nello stesso elenco.
Pertanto non si rileva come sia possibile collegare dette "particelle" a "superfici demaniali di mare". [**Allegati A5 – A17**]

Circa la particella 2676, tralasciando la sua eventuale natura di spiaggia, può essere computata in quanto questa nel PUC è stata individuata sia come zona B inserita nel sub comparto CPS_1 e sia come zona a verde attrezzato e sport.

3. SI VERIFICHI QUALE SIA, IN BASE AL PUC E AL PUA, LA VOLUMETRIA E LA SUPERFICIE MASSIMA CONSENTITE PER TUTTE LE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE E INFRASTRUTTURALI COMPRESE NEL COMPARTO DI S. TERESA, INDICANDO IL TOTALE E DISTINTAMENTE VOLUMI E SUPERFICI PER LE SINGOLE OPERE E INFRASTRUTTURE;

Il PUA del sub comparto 1, così come integrato e modificato dalla sua variante, in relazione al sub comparto1 di S. Teresa, ha stabilito per opere pubbliche e private e infrastrutturali i seguenti parametri dimensionali:

UMI 1: opere di urbanizzazione (piazza e parcheggi)

- ***Piazza: 35.654,56 mq***
- ***Parcheggio interrato: 20.188,00 mq***
- ***Parcheggi pertinenziali: 7.922,82 mq***

UMI 2: Edificio standard che non costituisce carico urbanistico

- ***Torre T4 – SLS: 1.907,49 mq***
- ***Torre T4 - volume lordo: 6.374,71 mc***

UMI 3: edifici pubblici demaniali

- ***Torre T2 SLS: 1.907,49 mq***
- ***Torre T2 - volume lordo: 6.374,71 mc***
- ***Edificio N: SLS: 3.774,03 mq***
- ***Edificio N - volume lordo: 13.209,10 mc***

UMI 4: Edificio Crescent

- ***Crescent - SLS: 20.042,35 mq***
- ***Crescent - volume lordo: 73.120,10 mc***

Totale della SLS: 25.723,87 mq

Totale della volumetria: 93.703,91 mc

Il totale della SLS e il totale della volumetria riferita all'UMI 2 si calcolano a parte in quanto la "Torre T4" è un edificio destinato a standard.

Le opere del sub comparto 1 rispetto al Piano urbanistico comunale (PUC) non hanno una relazione urbanistica diretta in quanto nel dettaglio i loro parametri dimensionali (volume e superficie) sono previsti esclusivamente e singolarmente dal Piano urbanistico attuativo (PUA).

Il PUC, come si rileva dalla tavola CPS_01_b e dalla tabella allegata alle NTA, ha stabilito i seguenti parametri urbanistici e di perequazione per **l'AT_PS_1**:

- Superficie territoriale: **82.591 mq (ST)**
- Indice urbanistico: **0,6 mq/mq (IU)**
- Quantità di superficie lorda di solaio: **49.555 mq (QST)**
- Quantità di superficie lorda di solaio riferita all'attività produttiva: **34.689 mq (QSP)**
- Quantità di superficie lorda di solaio riferita alla residenza: **14.857 mq (QSR)**
- Indice di Edificabilità propria: **0,7 mq/mq (IEp)**

Nelle tabelle successive sono riportati in sintesi i parametri dimensionali relativi al carico urbanistico del comparto CPS_1 e dei due sub comparti 1 e 2 in località S. Teresa – Porto.
Sono stati messi a confronto i dati ricavati dal PUC, dal PUA e dal PUA modificato con la variante.
In particolare i dati dimensionali sono stati estrapolati:

- per il PUC dall'elaborato R2 "Allegati analitici" (allegato 1.2 "Aree di trasformazione - Edilizia produttiva e servizi") - tabella 1.2b
- per il PUA e sua variante dall'elaborato 1.2 e dalle DGC di approvazione del PUA n. 957/2008, dalla DGC di approvazione della variante n. 946/1010 e dall'elaborato unico allegato alla suddetta delibera.

N.	Parametri dimensionali CPS_1 - AT_PS 1 Località: **S. Teresa – via Porto** Zona omogenea di appartenenza: **Z.O. B1**	PUC	PUA comparto	PUA	
				sub 1	sub 2
1	Superficie territoriale dell'area: **ST mq**	82.591,00	82.591,00	***45.276,00***	37.315,00
2	Indice di edificabilità territoriale urbanistico: **IU = mq SLS/ mq ST**	0,6	***0,597***	***0,57***	0,63
3	Superficie lorda di solaio complessiva: **QST= QSR +QSP**	49.555,00	49.339,87	***25.723,87***	***23.616,00***
4	Superficie lorda di solaio destinata ad attività produttive e servizi stimata nel 70% della superficie di solaio lorda complessiva: **QSP = 0,70 x QST**	34.689,00	34.658,85	***11.042,85***	***23.616,00***
5	Superficie lorda di solaio destinata ad attività residenziale stimata nel 30% della superficie di solaio lorda complessiva: **QSR = 0.30 x QST**	14.867,00	14.681,02	14.681,02	0,00
6	QST totale pubblico		14.201,52	***5.681,52***	***8.520,00***
7	QST totale privato		35.138,35	20.042,35	15.096,00

Per una agevole lettura dei dati si riporta un breve commento (i valori in grassetto corsivo sono quelli modificati in sede di approvazione di PUA e della sua variante):

1. La superficie territoriale dell'intero comparto è pari a 82.591,00 mq coincidente con la superficie individuata nel PUC ed è stata ripartita tra i due sub comparti 1 e 2 rispettivamente ***45.276,00 mq***[47] e 37.315 mq**.**
2. L'indice di edificabilità urbanistico (**IU**) rilevabile nel PUA per l'intero comparto è prossimo a **0,6 mq/mq** così come stabilito dal PUC. La verifica dell'indice urbanistico per i singoli sub comparti non è significativa in quanto per le NTA del PUC è solo l'indice dell'intero comparto il parametro di riferimento. A solo titolo informativo la presenza di un indice più alto per il sub comparto 2 e un indice più basso per il sub comparto 1 rappresenta, sotto l'aspetto urbanistico la compensazione matematica dei due parametri.[48]
3. Il PUA ha previsto una superficie lorda di solaio complessiva (**QST**) di **mq 49.339,87** minore rispetto a quella consentita dal PUC. Tale superficie è stata ripartita dal PUA tra i due sub comparti. La rimodulazione della QST in sede di PUA[49], consentita nel rispetto della congruenza dei valori stabiliti dal PUC, è risultata per il **sub comparto 1 di mq 25.723,87** e per il **sub comparto 2 di mq 23.616,00**[50].
   La quantità di superficie lorda di solaio (QST) è formata da una QST pubblica sommata ad una QST privata.
   Inoltre sempre la quantità di superficie lorda di solaio (QST) è formata anche dalla superficie lorda di solaio destinata ad attività produttive e servizi (QSP) sommata alla superficie lorda di solaio destinata ad attività residenziale QSR).
   La variante al PUA ha apportato le seguenti modifiche:
   - QST per il sub comparto 1: **28.923,87 mq;**
   - QST per il sub comparto 2: **20.416,00 mq.**
4. La superficie lorda di solaio destinata ad attività produttive e servizi (**QSP**) stimata è pari al 70% della superficie di solaio lorda complessiva (QST). Il PUA ha indicato una superficie di **QSP** pari a **mq 34.658,85** minore rispetto al PUC. Tale **QSP** è stata suddivisa per il sub

47 In sede di PUA è stata reperita un'area esterna al sub comparto 1 di 2.915,07 mq per destinarla a standard pubblici. Il totale del sub comparto 1 con l'area aggregata destinata a standard è di mq 48.191,07.

48 Per il sub comparto 1 con la superficie aggregata l'indice urbanistico è pari a 0,54 mq/mq e per l'intero comparto l'indice è di 0,58 mq/mq.

49 La delibera di inquadramento urbanistico n. 1541/2007 prevede valori differenti rispetto al PUA. Infatti prevede una QST pari a mq 49.101 ripartita per il sub comparto 1 (mq 24.830) e per il sub comparto 2 (mq 24.271).

50 Per evitare confusione bisogna ribadire che la quantità di superficie lorda di solaio (QST) riportata è relativa al carico urbanistico (utilizzo dell'indice urbanistico IU 0,6 mq/mq), differente dalla superficie lorda di solaio relativa ai diritti edificatori (utilizzo dell'indice di edificabilità propria IEf 0,7 mq/mq)

comparto 1 in **mq 11.042,85** e per il sub comparto 2 in **mq 23.616,00** (pag 17 dell'elaborato 1.2 del PUA).

La variante ha modificato il valore della QSP del sub comparto 1. Nella verificazione sono stati riscontrati degli errori che non inficiano il risultato finale.

Si riportano i valori riferiti alla variante indicando tra parentesi il valore calcolato dal verificatore e in grassetto i parametri ritenuti corretti:

- Incremento SLS a destinazione produttiva e servizi per il sub comparto 1: 3.169,32 mq **(3.200 mq**);
- QSP sub comparto 1: 14.212.14 mq **(14.242,85 mq**);
- QSP sub comparto 2: **20.416,00 mq**.

Il totale della QST per l'intero comparto è rimasto invariato e l'indice urbanistico è sempre prossimo allo 0,60.

Essendo la modifica apportata alla QSP pubblica, la **QSP** totale è così ripartita**:**

- SLS direzionale privata **mq 14.141,90** di cui **mq 2.827,90** per il sub comparto 1 (rimane invariata).
- SLS direzionale pubblica **mq 14.201,52** di cui **mq 5.681,52** per il sub comparto 1 (alla quale si somma la quota QSP del sub comparto 1 di mq 3200);
- SLS terziario – commerciale (solo privato) **mq 6.315,43** di cui **mq 2.533,43** (rimane invariata).

Come è agevole verificare sommando le tre superfici totali destinate alla attività produttiva - servizi, riferite alla SLS direzionale privata alla SLS direzionale pubblica e alla SLS terziario – commerciale presente solo come privato, da il risultato della superficie lorda di solaio destinata ad attività produttive e servizi totale. Analogamente per le tre superfici riferite al sub comparto 1 si conferma il dato totale.

Per completezza di esposizione la tabella a pagina 20 dell'elaborato 1.2 del PUA, oltre a riportare i dati dimensionali descritti, riporta alcuni valori parziali quali:

- la SLS riferita al direzionale pubblico e privato: **28.343,43 mq** (alla quale si somma la quota QSP pubblica del sub comparto 1 di mq 3200)
- la SLS direzionale (pubblico + privato) per il sub comparto 1: **8.509,42 mq** (alla quale si somma la quota QSP pubblica del sub comparto 1 di mq 3200).

5. La superficie lorda di solaio destinata ad attività residenziale (**QSR**) è stimata nel 30% della superficie di solaio lorda complessiva (QST). Il PUA ha indicato una superficie minore di **QSR** rispetto al PUC pari a **mq 14.681,02**. Tale **QSR** è stata suddivisa per il **sub comparto 1 mq 14.681,02** e per il **sub comparto 2 mq 0,00**. Risulta evidente che l'intera quota di QSR è stata ha assegnato totalmente al sub comparto 1. Tale superficie è anche coincidente con la quota della superficie di solaio residenziale destinata ad edilizia libera stabilita dal PUC.[51]
6. Il PUA ha stabilito per la QST totale pubblica[52] **mq 14.201,52** ripartita per il sub comparto 1 (**mq 5.681,52**) e il sub comparto 2 (**mq 8.520,00**). Per il sub comparto 1 Come si può osservare dalla lettura dei dati dimensionali (pagina 20 dell'elaborato 1.2 del PUA) l'intera QST pubblica del sub comparto 1 (**mq 5.681,52)** è dedicata alla SLS direzionale pubblica. A tale valore per il sub comparto 1 bisogna sommare la quota QSP pubblica aggiuntiva di mq 3200 che va detratta dal valore della QSP pubblica del sub comparto 2.
7. Il PUA ha stabilito per la QST totale privata[53], ottenuta sommando il residenziale con il direzionale e il terziario – commerciale, pari a **mq 35.138,35** ripartita per il sub comparto 1 (**mq 20.042,35**) e il sub comparto 2 (**mq 15.096,00**). Per il sub comparto 1, come si rileva

51 Per completezza di informazione, anche se irrilevante per la presente questione, si precisa che il PUC e il PUA, per l'intero comparto, non hanno previsto una quota di superficie di solaio residenziale destinata ad edilizia pubblica (sovvenzionata, agevolala e convenzionata).

52 La delibera di inquadramento urbanistico n. 1541/2007 ha previsto dei valori differenti per la quota di QST totale pubblico. La previsione riguarda la QST totale pubblica di mq 12.277 ripartita tra il sub comparto 1 (mq 5.009) e il sub comparto 2 (mq 7.268).

53 La delibera di inquadramento urbanistico n. 1541/2007 ha previsto valori differenti per la quota di QST totale privato. La previsione riguarda la QST totale privata di mq 36.824 ripartita tra il sub comparto 1 (mq 19.821) e il sub comparto 2 (mq 17.003).

dalla DGC 957/2008, l'intera QST privata (**mq 20.042,35)** è dedicata all'edificio "**Crescent**". Nelle tabelle di pagina 20 dell'elaborato 1.2 del PUA, è riportata la superficie fondiaria del lotto "Crescent" pari a **mq 6.257,92**.

Il totale dei parametri dimensionali a seguito dell'aggregazione dell'area esterna al sub comparto 1 da destinare a standard sono i seguenti:

N.	Parametri dimensionali PUA	comparto	sub 1	Parametri derivanti dalla superficie aggregata	
				sub 1	sub 2
1	Superficie territoriale dell'area: **ST: mq**	82.591,00	***45.276,00***	***48.191,07***	37.315
2	Indice di edificabilità territoriale urbanistico: **IU = mq SLS/ mq ST**	***0,58***	***0,57***	***0,54***	0,63
3	Superficie lorda di solaio complessiva: mq **QST= QSR +QSP**	49.339,87 mq	***25.723,87***	***28.923,87***	***20.416,00***
4	Superficie lorda di solaio destinata ad attività produttive e servizi stimata nel 70% della superficie di solaio lorda complessiva: mq **QSP = 0,70 x QST**	34.658,85	***11.042,85***	***14.242,85***	***20.416,00***
5	Superficie lorda di solaio destinata ad attività residenziale stimata nel 30% della superficie di solaio lorda complessiva: mq **QSR = 0.30 x QST**	14.681,02	14.681,02	14.681,02	0,00
6	**QST totale pubblico**: mq	14.201,52	***5.681,52***	***8.881,52***	***5.320,00***
7	**QST totale privato**: mq	35.138,35	20.042,35	20.042,35	15.096,00

Per completezza di esposizione si riportano i seguenti dati dimensionali relativi agli standard in particolare per quelli previsti dal PUC e dal PUA.

Standard previsti dal PUC	
Standard residenziali nelle AT: mq Superficie in mq desinata per legge a standard locale di tipo residenziale: **Standard minimi residenziali =20 x abitanti** senza considerare i dimezzamenti che la stessa legge prevede nelle zone omogenee "A" e "B"	**9.120**
Superficie in mq destinata per legge a standard da attività terziarie: mq **Standard minimi produzione/servizi = QSP x 0,80** senza considerare i dimezzamenti che la stessa legge prevede nelle zone omogenee "A" e "B"	**27.751**
Totale superficie in mq destinata per legge a standard indotto da residenza e da attività terziarie: mq **Standard minimi totale**	**36.871**
Abitanti risultanti dalla nuova produzione di vani abitativi: abitanti (= QSR/32,6 mq/ab)	**456**

In particolare così suddivisi:

Attrezzature scolastiche – progetto nelle AT: mq	**2.280**
Attrezzature di interesse comune – esistente e in itinere: mq	**218**
Attrezzature di interesse comune – progetto nelle AT: mq	**1.140**
Parcheggi – esistente e in itinere: mq	**15.242**
Parcheggi – progetto nelle AT: mq	**1.140**
Verde attrezzato e Sport - esistente e in itinere: mq	**402**
Verde attrezzato e Sport –progetto: mq	**13.274**
Verde attrezzato e Sport - progetto nelle AT: mq	**4.560**

Il PUA riporta, a pagina 20 dell'elaborato 1.2, il bilancio standard di progetto relativo all'intero comparto e al sub comparto 1 dettagliato nelle pagine 18 e 19 del richiamato elaborato.[54]

Il PUA, infatti alle pagina 18 e 19 dell'elaborato 1.2, riporta i dati dimensionali relativi agli standard dell'intero comparto CPS_1 e del sub comparto 1.
Il totale degli standard relativi alla produzione e servizi deve essere ≥ 80% SLS (art. 5, comma 2 del D.I. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale) cosi ripartiti:
- standard relativi ai parcheggi: ≥50% dell'80% SLS
- standard relativi agli spazi e verde pubblico: ≤ 50% dell'80% SLS

Il totale degli standard residenziali deve essere ≥ 20 mq x n. abitanti cosi ripartiti:
- standard relativi ai parcheggi: ≥ 2,5 mq/ab
- standard relativi agli spazi e verde pubblico: ≥ 10 mq/ab
- standard relativi all'urbanizzazione secondaria: ≥ 7,5 mq/ab

A pagina 18 è riportata la tabella degli standard relativa all'intero comparto[55] così sintetizzata:

	Produzione e servizi	**Residenziale**	**Totale**	
	dovuto	**dovuto**	**dovuto**	**progetto**
Parcheggi: mq	13.863,54	1.125,00	14.988,54	64.307,11
Spazi e Verde pubblico: mq	13.863,54	4.500,00	18.363,54	57.953,37
Urbanizzazione secondaria: mq	0,00	3.375,00	3.375,00	3.375,00
TOTALE: mq	27.727,08	9.000,00	36.727,08	125.635,48

A pagina 19 è riportata la tabella degli standard relativa al sub comparto 1[56] così sintetizzata:

	Standard di legge			**Standard di PUA**
	Produzione e servizi	**Residenziale**	**TOTALE**	
	dovuto	**dovuto**	**dovuto**	**PUA progetto**
Parcheggi: mq	***4.417,14***	1.125,00	***5.542,14***	***20.188,00***
Spazi e Verde pubblico: mq	***4.417,14***	4.500,00	***8.917,14***	***35.654,56***
Urb .secondaria: mq	0	3.375,00	3.375,00	***216,20***
TOTALE: mq	8.834,28	9.000	17.834,28	56.058,76

La variante al PUA ha modificato, come è stato già detto, le superfici di solaio con destinazione produttiva e servizi (**14.242,85 mq**) e quindi di conseguenza i dati relativi solo agli standard derivanti da dette attività di produzione e servizi relativi al sub comparto 1. Inoltre sono state apportate correzioni evidenziate nella relazione allegata alla suddetta delibera di variante (in grassetto corsivo sono riportati i valori che hanno subito modificazioni nel corso della variante).

Le variazioni sono le seguenti:
1. Il totale degli standard del PUA relativo ai parcheggi non sono stati considerati mq 9.292,00 di parcheggio preesistenti: **10.896,00 mq.**
2. Il totale degli standard del PUA relativo agli spazi e verde pubblico: **35.980,82 mq**

54 La delibera di inquadramento urbanistico n. 1541/2007 ha previsto per la quota QST standard mq 1.230.
55 Come si dichiara nella richiamata tabella a pagina 18 dell'elaborato 1.2:
"la superficie destinata a parcheggio rispetta lo standard dovuto per l'intero comparto CPS_1 (14.988,54 mq) più l'attuale superficie destinata a parcheggio già presente nel comparto (9.292 mq) e il dato riportato si riferisce alla superficie interna di parcamento." "Nel calcolo dello standard ad urb. secondaria è compreso l'edificio standard (torre T4, 216,20 mq)."
56 Come si dichiara nella richiamata tabella a pagina 19 dell'elaborato 1.2: "Edificio standard TORRE T4- Il bilancio complessivo dello standard ad urb. secondaria è garantito per l'intero comparto CPS_1 considerando la quota parte rimanente (3158,80 mq) come standard dovuto nel sub comparto 2."

3. Il totale degli standard del PUA relativo alle urbanizzazioni secondarie è una superficie da ragguagliare nel totale del comparto come già previsto dal vigente PUA - Dato corretto: **427,08 mq** (216, 20 mq rappresenta l'area di sedime a fronte di una SLS di mq 1513,38).
4. Gli standard di legge relativi alla produzione e servizi per parcheggi: **5684,86 mq**
5. Gli standard di legge relativi alla produzione e servizi per il verde/aree pubbliche: **5684,86 mq**
6. Il totale degli standard di legge per il PUA relativo ai parcheggi: **6.809,96 mq**
7. Il totale degli standard di legge per il PUA relativo al verde/aree pubbliche: **10.184,86 mq**

La tabella relativa agli standard del sub comparto 1 con le modifiche apportate dalla variante è la seguente:

	Standard di legge			**Standard di PUA**
	Produzione e servizi	**Residenziale**	**TOTALE**	
	dovuto	**dovuto**	**dovuto**	**PUA progetto**
Parcheggi: mq	***5684,86***	1.125,00	***6.809,96***	***10.896,00***
Spazi e Verde pubblico: mq	***5684,86***	4.500,00	***10.184,86***	***35.980,82***
Urbanizzazione secondaria: mq	0	3.375,00	3.375,00	***427,08***
TOTALE: mq	8.834,28	9.000	17.834,28	56.058,76

Come si può agevolmente verificare gli standard di PUA risultano superiore rispetto a quelli dovuti per legge ad eccezione delle opere di urbanizzazione secondarie la cui compensazione, è dichiarato nell'allegato alla delibera di approvazione della variante, si effettuerà per l'intero comparto all'atto della elaborazione del sub comparto 2.
Il Pua riporta inoltre la quantità di parcheggi pertinenziali relativi all'edificio "Crescent" pari a mq 7.922,82.
Altri parametri riportati dal PUA sono:

- Indice delle alberature (IA): mq SLS/ma ST 2
- Distanza minima tra fabbricati m 10,00
- Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq) 450

Il PUA ha previsto altresì i volumi riportati di seguito confrontati con la relativa SLS:

	Volumi per il sub comparto 1	**SLS**
Volume residenziale	52.319,40 mc	14.681,02 mq
Volume direzionale privato:	10.287,00 mc	2.827,90 mq
Volume terziario – commerciale:	10.513,70 mc	2.533,43 mq
Volume direzionale pubblico:	**19.583,81 mc**	**5.681,52 mq**
Totale	**92.703,91 mc**	**25.723,87 mq**

Il PUA del sub comparto 1 di Santa Teresa, comprensivo delle modifiche derivanti dalla variante, prevede, la individuazione di 4 unità minime di intervento (UMI) riguardanti edifici destinati a residenza, attività direzionale privata e da standard e attività terziaria - commerciale, e ad opere di urbanizzazione (piazza e parcheggi)[57]: [**allegato 13**]

57 La variante al PUA ha apportato delle correzioni con la quale si rettificano alcuni errori presenti nell'elaborato 1.2 "Relazione Urbanistica ed Edilizia e Normativa di Attuazione" del PUA e che riguardano la suddivisione della SLS totale della Unità Minima di Intervento n. 3 tra gli edifici per l'Autorità Portuale e la Capitaneria di Porto di Salerno, nonché il calcolo dei Volumi. L'edificio T2 ed N insieme costituiscono la Unità Minima di Intervento - UMI n.3 del PUA, e la somma delle SLS dei due edifici rimane la stessa prevista dal PUA fissata in mq 5.681,52. La SLS totale della UMI n. 3 rimane invariata, ed il volume dei fabbricati ha effetto sul dimensionamento dei parcheggi pertinenziali dei fabbricati.

- **UMI 1: opere di urbanizzazione (piazza e parcheggi)**
  - Piazza (**35.654,56 mq**)
  - Parcheggio interrato di **20.188,00 mq** totali e parcheggi pertinenziali di **7.922,82** mq.
- **UMI 2: Edificio standard**
  - **Torre T4**: Edificio simile alla T2 destinato dal piano a standard a urbanizzazione secondaria con destinazione direzionale. La sua superficie lorda di solaio è di **1.907,49 mq**[58]. Il Volume lordo è pari a **6.374,71 mc**[59] (n. piani 7; h. max 25,80). Si rileva che l'edificio T4 (UMI 2) essendo adibito a "standard pubblico: attrezzature di interesse comune – urbanizzazione secondaria" non costituisce carico insediativo.
- **UMI 3: edifici pubblici demaniali**
  - **Torre T2**: Edificio simile alla T2 a destinazione esclusivamente direzionale per una superficie lorda di solaio pari a **1.907,49 mq**[60]. Il Volume lordo è pari a **6.374,71 mc**[61] (n. piani 7; h. max 25,80).
  - **Edificio N:** Edificio destinato esclusivamente a uffici (direzionale) per una superficie lorda di solaio pari a **3.774,03 mq**[62]. Il Volume lordo è pari a **13.209,10 mc**[63] (n. piani 5; h. max 17,35).
- **UMI 4: Edificio Crescent**
  - **Crescent:** edificio semicircolare a destinazione residenziale (**14.681,02 mq**) con piani terra terziario - commerciale nella parte centrale (**2.533,43 mq**) e nelle due torri di testa a destinazione direzionale privato (**2.827,90 mq**) per una superficie totale di **20.042,35 mq**. Il Volume lordo è pari a **73.120,10 mc** (n. max alloggi 120; n. piani 7; h. max 25,80 m).

Analoga correzione occorre apportare alla Torre T4 Standard; anche se essa non costituisce- carico insediativo essendo adibita a "standard pubblico: attrezzature di interesse comune - urbanizzazione secondaria".

58 La correzione consiste nell'indicare mq 1.907,49 in luogo degli indicati mq 1.513,38.

59 La correzione consiste nell'indicare mc 6.374,71 in luogo degli indicati mc 4.637,85.

60 La correzione consiste nell'indicare mq 1.907,49 in luogo degli indicati mq 1.513,38.

61 La correzione consiste nell'indicare mc 6.374,71 in luogo degli indicati mc 4.637,85.

62 La correzione consiste nell'indicare mq 3.774,03 in luogo degli indicati mq 4.168,14.

63 La correzione consiste nell'indicare mc 13.209,10 in luogo degli indicati mc 14.611,60.

4 SI VERIFICHI QUALI SIANO I PERMESSI DI COSTRUIRE SINORA RILASCIATI PER OPERE PRIVATE ED EVENTUALMENTE PUBBLICHE, E QUALI SIANO LE OPERE PUBBLICHE SINORA ASSENTITE AI SENSI DELL'ART. 7 D.P.R. N. 380/2001 RELATIVAMENTE AL COMPARTO DI S. TERESA, E SI ACCERTI PER CIASCUNA OPERA LA VOLUMETRIA E LA SUPERFICIE E IL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DI PUC E PUA;

I permessi di costruire sinora rilasciati per le opere private ed eventualmente pubbliche sono:
- ***per la realizzazione del settore n. 6 - sub UMI_1 – UMI 4;***
- ***per la realizzazione dei settori 2–3–4-5 - sub UMI_2 – UMI 4;***
- ***per la realizzazione del settore n. 1 - sub UMI_2– UMI 4;***
- ***per la realizzazione della torre T2;***

Le opere pubbliche sinora assentite sono:
- ***Piazza della Libertà e sottostante parcheggio***
- ***Viabilità – urbanizzazioni - deviazione Fusandola***

Le opere autorizzate rispettano le prescrizioni del PUC e del PUA.

Per quanto attiene ai permessi di costruire rilasciati a "soggetti privati" relativamente al sub comparto 1, come si evince dalla documentazione in possesso del verificatore e dalla dichiarazione del Dirigente del Servizio trasformazioni urbanistiche del comune di Salerno[64], sono i seguenti:
- Permesso di costruire n. 5/2011 rilasciato alla SIST srl per la realizzazione del settore n. 6 (sub UMI n. 1 dell'edificio) sottoposto a condizione sospensiva, e non ancora efficace;
- Permesso di costruire n. 6/2011 rilasciato alla SIST srl per la demolizione dell'edificio dell'ex Hotel Jolly delle Palme;
- Permesso di costruire n. 7/2011 rilasciato alla Crescent srl per la realizzazione dei settori 2 – 3 – 4 - 5 dell'edificio (Primo lotto funzionale della sub UMI n. 2)
- Permesso di costruire n. 6/2012 per la realizzazione del Settore n. 1 dell'edificio (Secondo lotto funzionale della sub UMI n. 2).
- Permesso di costruire in variante n. 7/2012, relativo al PdC n. 7/2011, che attiene la sistemazione e le destinazioni d'uso interne;
- Permesso di costruire n. 15/2012, rilasciato alla Autorità portuale di Salerno per la realizzazione della "torre T2" destinata a nuova sede della Autorità portuale di Salerno.
- Per l'edificio destinato a nuova sede della Capitaneria di porto denominato "edificio trapezio", non si è ancora rilasciato alcun titolo
- Per la "torre T4" destinata ad uffici comunali, non si è ancora rilasciato alcun titolo.

Per quanto attiene al sub comparto 2, così come individuato nello studio di inserimento urbanistico, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 1541 del 07/12/2007 e successiva deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 28/12/2007, come si evince dalla documentazione in possesso del verificatore e dalla dichiarazione del Dirigente del Servizio trasformazioni urbanistiche del comune di Salerno[65], non è stata ancora avviata la redazione del relativo Piano urbanistico attuativo PUA e di conseguenza non sono stati rilasciati permessi di costruire.

Per quanto attiene alle opere pubbliche sinora assentite relativamente al sub comparto 1, come si evince dalla documentazione in possesso del verificatore e dalla dichiarazione del Dirigente del Settore Opere e lavori pubblici del comune di Salerno[66], sono le seguenti:

64 Nota n. 38620 del 27 febbraio 2013.
65 Nota n. 38626 del 27 febbraio 2013.
66 Nota del 4 marzo 2013.

- Intervento A - Piazza della Libertà e sottostante parcheggio interrato - DD. n. 2353/2009
- Intervento B - viabilità – urbanizzazioni - deviazione Fusandola – DD. n. 2354/2009

Per quanto attiene al sub comparto 2, come si evince dalla documentazione in possesso del verificatore e dalla dichiarazione del Dirigente del Settore Opere e lavori pubblici del comune di Salerno[67], non vi sono in fase di progettazioni né conseguentemente in corso di esecuzioni interventi pubblici in termini di volumetrie.

[**allegato A11**]

Di seguito si riporta il riepilogo dei permessi di costruire, ad esclusione del permesso di costruire per la demolizione dell'ex Hotel Jolly non pertinente alla presente verificazione:

sub UMI	**Permesso di costruire**	**SLS: mq**	**Volume: mc**
sub UMI_1 Settore 6	n. 5 del 5 maggio 2011	**4.216,32**	**15.144,42**
sub UMI_2 Settori 2, 3, 4, 5 (1° lotto funzionale)	n. 7 del 12 maggio 2011	11.693,66	42.841,92
sub UMI_2 Settore 1 (2° lotto funzionale)	n. 6 del 29 marzo 2012	4.120,48	15.044,31
sub UMI_2 Settori 1, 2, 3, 4, 5 variante	n. 7 del 29 marzo 2012	**15.814,14**	**57.886,23**
Torre T2	n. 15 del 11 settembre 2012	**1.907,49**	**6110,77**

	Intervento	**Previsto dal PUA**	**Autorizzati**
UMI 1	Piazza	35.654,56 mq	circa 27. 000,00 mq[68]
UMI 1	Parcheggio interrato + pertinenziali	20.188,00 mq + 7.922,82 mq	circa 23.000,00 mq[69]
UMI 2	Torre T4 – SLS:	1.907,49 mq	Non realizzato
UMI 2	Torre T4 - volume lordo:	6.374,71 mc	Non realizzato
UMI 3	Torre T2 SLS: mq	1.907,49 mq	**1.907,49**
UMI 3	Torre T2 - volume lordo: mc	6.374,71 mc	**6110,77**
UMI 3	Edificio N: SLS	3.774,03 mq	Non realizzato
UMI 3	Edificio N - volume lordo	13.209,10 mc	Non realizzato
UMI 4	Crescent - SLS: mq	20.042,35 mq	**20.030,46**
UMI 4	Crescent - volume lordo: mc	73.120,10 mc	**73.030,65**

Come si può osservare i valori della colonna contenente i parametri degli interventi autorizzati sono minori rispetto a quelli prescritti nel PUA.

67 Nota del 4 marzo 2013.

68 Valore indicativo in quanto la superficie effettiva della piazza, comprensiva delle aree verdi, scale e percorsi, è data dalla superficie del sub comparto 1 detratte le aree di sedime degli edifici.

69 Valore indicativo in quanto la superficie effettiva del parcheggio è speculare a quelle della piazza.

5. SI VERIFICHI IL PROGETTO RELATIVO ALLA PIAZZA E SE ESSO HA SUBITO VARIANTI AUTORIZZATE O MODIFICHE DI FATTO IN FASE ESECUTIVA, E IN PARTICOLARE SE VI SIA STATO UN AUMENTO DELLE DIMENSIONI DELLA PIAZZA E STATA UNA SOPRAELEVAZIONE DELLA PIAZZA CON AUMENTO DEI VOLUMI DEI LOCALI INTERRATI, E IN CASO AFFERMATIVO DI CHE CONSISTENZA, E IN CHE MISURA TALI MODIFICHE ABBIANO COMPORTATO UNA SOPRAELEVAZIONE DELLA BASE DELL'EDIFICIO CRESCENT, ANCHE AL FINE DEL SUO IMPATTO VISIVO SULLA SKILINE DELL'AREA.

Relativamente al progetto della piazza non vi sono state variazioni che hanno determinato aumento nella dimensione della piazza e non vi è stata una soprelevazione della piazza con aumento dei volumi dei locali interrati.
In particolare non vi è stata, in fase di progetto esecutivo, una sopraelevazione della base dell'edificio Crescent.

QUOTE ALTIMETRICHE DELLA PIAZZA E DEI PARCHEGGI:

Dagli elaborati allegati al **Piano urbanistico attuativo** CPS_1 sub comparto 1 (settembre 2008) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare.
Tavola 4.3 – progetto – planimetria di progetto
Tavola 4.5 – progetto – pianta parcheggi pubblici e pertinenziali

–	Centro piazza:	+ 4,18 m
–	Lato interno piazza porticato Crescent:	+ 4,50 m
–	Lato interno porta sud ovest:	+ 4,50 m
–	Lato interno porta nord est:	+ 4,50 m
–	Lato edificio trapezio:	+ 3,50 m
–	Strada lato ovest esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Strada lato nord esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Strada lato est esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Piazza lato mare:	+ 4,40 m
–	Parcheggio pubblico (centro piazza):	+ 1,00 m
–	Parcheggio pertinenziale livello -1:	+ 1,00 m
–	Parcheggio pertinenziale livello -2:	– 2,20 m

Dagli elaborati allegati al **progetto definitivo piazza della Libertà** (dicembre 2008) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare.
Tavola DEF-A2.1.1 – A progetto piazza parcheggio – piazza – progetto architettonico – planimetria generale.
Tavola DEF-A3.1.1 – A progetto piazza parcheggio – progetto architettonico – pianta generale parcheggio pubblico.

–	Centro piazza:	+ 5,40 m
–	Lato interno piazza porticato Crescent:	+ 5,15 m
–	Lato porta sud ovest:	+ 5,15 m
–	Lato porta nord est:	+ 5,15 m
–	Lato edificio trapezio:	+ 3,15 m
–	Marciapiede lato ovest esterno Crescent:	+ 4,20 m
–	Marciapiede lato nord esterno Crescent:	+ 4,20 m
–	Marciapiede lato est esterno Crescent:	+ 4,20 m
–	Strada lato ovest esterno Crescent:	+ 4,10 m
–	Strada lato nord esterno Crescent:	+ 4,10 m
–	Strada lato est esterno Crescent:	+ 4,10 m
–	Piazza lato mare sud:	+ 5,03 m
–	Piazza lato mare est:	+ 5,03 m

–	Parcheggio pubblico (centro piazza):	+ 1,16 m
–	Passeggiata lato mare:	+ 1,30 m
–	Locali tecnici parcheggio lato mare:	+ 1,35 m

Dagli elaborati allegati al **progetto definitivo ai fini BAP** (dicembre 2008) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare.
Tavola DEF-3.1 - edifici – progetto architettonico – pianta piano -1/-2: parcheggi pertinenziali
Tavola DEF-3.2 - edifici – progetto architettonico – pianta piano terra
Tavola DEF-3.9 - edifici – progetto architettonico – pianta coperture
Tavola DEF-4.1 - edifici – progetto architettonico – planimetria generale
Tavola DEF 5.1 - parcheggio - progetto architettonico – pianta generale parcheggio pubblico

–	Centro piazza:	+ 5,40 m
–	Lato interno piazza porticato Crescent:	+ 5,15 m
–	Lato porta sud ovest:	+ 5,15 m
–	Lato porta nord est:	+ 5,15 m
–	Lato edificio trapezio:	+ 3,50 m
–	Strada lato ovest esterno Crescent:	+ 4,20 m
–	Strada lato ovest esterno Crescent:	+ 4,20 m
–	Strada lato nord esterno Crescent:	+ 4,20 m
–	Marciapiede lato est esterno Crescent:	+ 4,35 m
–	Passeggiata a mare (molo - lato sud – lato est):	+ 1,30 m
–	Parcheggio pubblico (centro piazza):	+ 1,16 m
–	Parcheggi pertinenziali (area Crescent) livello primo:	+ 1,00 m
–	Parcheggi pertinenziali (area Crescent) livello secondo:	- 2,20 m

Dagli elaborati allegati al **progetto esecutivo per la realizzazione della Piazza della Libertà e del sottostante parcheggio interrato, Intervento "A"** (maggio 2009) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare
Tavole ESE 3.1 – 3.2 – progetto architettonico – planimetria piazza
Tavola ESE 3.3 – progetto architettonico – planimetria piazza parcheggi

–	Centro piazza:	+ 5,40 m
–	Lato interno piazza porticato Crescent:	+ 5,15 m
–	Lato porta sud ovest:	+ 5,15 m
–	Lato porta nord est:	+ 5,15 m
–	Lato edificio trapezio:	+ 3,15 m
–	Marciapiede lato ovest esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Marciapiede lato nord esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Marciapiede lato est esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Piazza lato mare sud:	+ 5,09 m
–	Piazza lato mare est:	+ 5,09 m
–	Parcheggio pubblico (centro piazza):	+ 1,16 m
–	Passeggiata lato mare:	+ 1,30 m
–	Locali tecnici lato mare:	+ 1,35 m

Dagli elaborati allegati al **progetto Costruttivo della piazza e del parcheggio** (aprile 2010) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare:
Tavola EC.ARC.PQ.00 – planimetria generale – pianta quotata – livello piazza
Tavola EC.ARC.PL.01 – planimetria piazza - generale
Tavola EC.ARC.PL.00 – planimetria parcheggio - generale

–	Centro piazza:	+ 5,36 m

–	Lato interno piazza porticato Crescent:	+ 5,11 m
–	Quota lato porta sud ovest:	+ 5,11 m
–	Lato porta nord est:	+ 5,11 m
–	Lato edificio trapezio:	+ 3,18 m
–	Marciapiede lato ovest esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Marciapiede lato nord esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Marciapiede lato est esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Piazza lato mare sud:	+ 5,05 m
–	Piazza lato mare est:	+ 5,05 m
–	Parcheggio pubblico (centro piazza):	+ 1,26 m
–	Passeggiata lato mare:	+ 1,21m
–	Locali tecnici lato mare:	+ 1,26 m

Dagli elaborati allegati al **progetto di variante architettonica ai fini del parere BAP** della piazza della Libertà (febbraio 2012 – giugno 2012) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare:

Tavola 4.1 – piazza – planimetria generale

–	Centro piazza:	+ 5,36 m
–	Lato interno piazza porticato Crescent:	+ 5,11 m
–	Lato porta sud ovest:	+ 5,11 m
–	Lato porta nord est:	+ 5,11 m
–	Lato edificio trapezio:	+ 3,18 m
–	Marciapiede lato ovest esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Marciapiede lato nord esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Marciapiede lato est esterno Crescent:	+ 4,50 m
–	Piazza lato mare sud:	+ 5,05 m
–	Piazza lato mare est:	+ 5,05 m
–	Passeggiata lato mare:	+ 1,21 m

Nella tabella successiva, al fine di verificare eventuali modifiche altimetriche della piazza ed eventuali sopraelevazione della base dell'edificio Crescent, sono riportati i valori delle quote assolute sul livello del mare della piazza desunti dagli elaborati del PUA, dei progetti definitivi e dei progetti esecutivi.

Nella prima colonna sono indicati i punti più significativi della piazza e degli edifici in relazione al suo andamento planimetrico. Per facilitare la lettura dei dati sono stati accorpati, nel seguente modo, valori altimetrici uguali:

- Quota lato porticato interno alla piazza (si riferisce alla quota lato interno piazza porticato Crescent, quota lato interno porta sud ovest, quota lato interno porta nord est);
- Quota strada lato esterno al Crescent (si riferisce alla quota strada lato ovest esterno Crescent, alla quota strada lato nord esterno Crescent e alla quota strada lato est esterno Crescent);
- Quota piazza lato mare si riferisce al lato sud e al lato est;
- Quota marciapiede lato esterno al Crescent (si riferisce alla quota marciapiede lato ovest esterno Crescent, alla quota marciapiede lato nord esterno Crescent e alla quota marciapiede lato est esterno Crescent);

Nella seconda colonna sono riportati i valori riscontrabili nel **PUA** derivante anche dalle modifiche e integrazioni della sua variante.

Nella terza colonna sono riportati i valori del progetto definitivo della piazza. (**PD**)

Nella quarta colonna sono riportati i valori del progetto architettonico ai fini del parere BAP (PA BAP).

Nella quinta colonna sono riportati i valori del progetto esecutivo della piazza. (**PE P**)

Nella sesta colonna sono riportati i valori del progetto costruttivo i cui valori sono coincidenti con la variante architettonica planimetrica. (**PC-VA**)

1	2	3	4	5	6
Punti altimetrici quota	**PUA**	**PD**	**PA_BAP**	**PE P**	**PC - VA**
Centro piazza	+ 4,18 m	+ 5,40 m	+ 5,40 m	+ 5,40 m	+ 5,36 m
Lato porticato interno alla piazza	+ 4,50 m	+ 5,15 m	+ 5,15 m	+ 5,15 m	+ 5,11 m
Piazza lato mare	+ 4,40 m	+ 5,03 m		+ 5,09 m	+ 5,05 m
Lato ovest edificio trapezio	+ 3,50 m	+ 3,15 m	+ 3,50 m	+ 3,15 m	+ 3,18 m
Strada lato esterno al Crescent	+ 4,50 m	+ 4,10 m	+ 4,20 m		
Marciapiede lato esterno al Crescent		+ 4,20 m	+ 4,35 m	+ 4,50 m	+ 4,50 m
Parcheggio pubblico	+ 1,00 m	+ 1,16 m	+ 1,16 m	+ 1,16 m	+ 1,26 m
Parcheggio pertinenziale livello -1	+ 1,00 m		+ 1,00 m		
Parcheggio pertinenziale livello -2	– 2,20 m		– 2,20 m		
Passeggiata a mare (lato sud ed est)		+ 1,30 m	+ 1,30 m	+ 1,30 m	+ 1,21m
Locali tecnici parcheggio lato mare			+ 1,35 m		1,26 m

Come si può osservare i valori delle quote assolute "sul livello del mare" della piazza e del parcheggio pubblico interrato, riportati nel progetto definitivo, nel progetto esecutivo e costruttivo e nella variante architettonica altimetrica sono pressoché immutati.

- Il centro piazza si è abbassato di 4 cm.
- Il lato interno della piazza è invariato.
- Il lato mare della piazza si è alzato di 2 cm.
- Il lato basso edificio trapezio si è alzato di 3 cm;
- Il lato esterno marciapiede si è alzato di 30 cm.
- Il lato esterno strada si è alzato di 10 cm:
- Il parcheggio pubblico si è alzato di 10 cm.
- La passeggiata lato mare si è abbassata di 9 cm.

Tutti valori insignificanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio nonché visuale.

I valori previsti nel PUA rispetto a quelli del progetto costruttivo – variante planimetrica presentano lievi scostamenti.

- Il centro piazza si è alzato di 118 cm (per questo valore, essendo più basso della quota ai bordi della piazza, bisogna considerare solo la parte di quota visibile pari a 86 cm e comunque non è significativa dal punto di vista visuale in quanto e solo la parte centrale della piazza che si alza a forma di cono);
- Il lato interno della piazza si è alzato di 61 cm.
- Il lato mare della piazza si è alzato di 65 cm.
- Il lato esterno strada si è abbassato di 30 cm.
- Il parcheggio pubblico si è alzato di 26 cm.

Come facilmente si osserva sono tutti scostamenti che non comportano modifiche significative dal punto di vista urbanistico ed edilizio nonché visuale.

Nella tavola 4.8 del PUA sono riportati i profili relativi alla piazza e agli edifici:

- Quota altezza profilo edificio Crescent: 32,60 m
- Quota altezza profilo edificio porta nord est: 32,60 m
- Quota piazza: + 4,50 m
- Quota altezza profilo edificio trapezio: + 23,10 m
- Quota profilo parcheggio livello -2: - 2,50 m

Come si verifica nelle tabelle successive, uno scostamento di 61 cm, tra le quote del piano e quella del progetto, non ha comportato un innalzamento della base degli edifici e in particolare

dell'edificio Crescent le cui quote di copertura sono rimaste invariate è pertanto un lieve scostamento dimensionale tra piano e progetto, peraltro consentito dallo stesso PUA[70], non ha modificato la sagoma prevista nel piano stesso.

QUOTE ALTIMETRICHE DEGLI EDIFICI:

Per quanto riguarda le altezze il PUA ha previsto l'altezza massima degli edifici pari a 25,80 m misurata dalla quota del marciapiede.

Dagli elaborati allegati al **Piano urbanistico attuativo** CPS_1 sub comparto 1 (settembre 2008) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare.

Tavola 4.3 – progetto – planimetria di progetto

- Edificio Crescent copertura: + 30,30 m
- Edificio porta sud ovest copertura: + 30,30 m
- Edificio porta nord est copertura: + 30,30 m
- Edificio trapezio copertura: + 20,80 m

Dagli elaborati allegati al **progetto definitivo ai fini BAP** (dicembre 2008) si evincono i dati dimensionali relativi alle quote assolute sul livello del mare.

Tavola DEF-3.2 - edifici – progetto architettonico – pianta piano terra

Tavola DEF-3.9 - edifici – progetto architettonico – pianta coperture

Tavola DEF-4.1 - edifici – progetto architettonico – planimetria generale

- Edificio Crescent copertura: + 30,15 m
- Edificio porta sud ovest copertura: + 30,15 m
- Edificio porta nord ovest copertura: + 30,15 m
- Edificio trapezio copertura: + 20,80 m

Dagli elaborati allegati al **progetto definitivo ai fini BAP** si rilevano le altezze interne e totali degli edifici.

Tavola DEF 5.3 – parcheggio – progetto architettonico – Sezione B-B parcheggio pubblico (pianta livello interrato -1)

- Altezza interna parcheggio: 2,80 m
- È possibile calcolare che l'altezza di interpiano è variabile da 3,99 (quota calpestio piazza +5,15 meno quota calpestio parcheggio pubblico + 1.16) a 4,24 m (quota calpestio piazza +5,40 meno quota calpestio parcheggio pubblico + 1.16).

Dagli elaborati allegati al **progetto definitivo dell'intervento Crescent** si evincono i dati dimensionali relativi alle altezze.

Tavola DEF A2_0 – inquadramento generale – profili e sezioni generali

Tavola DEF 1.5A - documenti descrittivi ed economici – verifica dei parametri urbanistici e dimensionali

Tavola DEF 3.2.3 – progetto architettonico – facciata e sezioni – facciata della piazza e sezioni B-B

- Altezza totale edificio (sommando le misure parziali dei piani dalla quota piazza al bordo superiore del parapetto - altezza parapetto 2,3 m): 28,10 m
- Altezza totale edificio senza parapetto: 25,80 m
- Altezza interna parcheggi: 2,70 m
- Altezza di interpiano parcheggi: 3,50 m

70 Il piano urbanistico attuativo in variante ha stabilito, tra l'altro, alla norma attuativa integrativa 6.7 le varianti consentite al PUA. Per tale norma "… *Non costituiscono varianti al PUA le modifiche progettuali che riguardano: le variazioni prospettiche, la distribuzione interna degli edifici e le variazioni della pezzatura degli alloggi, degli schemi tipologici di aggregazione delle unità immobiliari, le variazioni di sagoma dei fabbricati, lievi variazioni di quota d'imposta degli edifici nonché lievi spostamenti dei fabbricati, che dovessero derivare da approfondimenti progettuali in sede di richiesta dei titoli edilizi o in sede esecutiva, ovvero da prescrizioni da parte di Enti ed Uffici interessati ai procedimenti di attuazione del PUA, fermo restante i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima dei fabbricati.*
Le superfici utili edificabili possono essere modificate in sede di presentazione del progetto edilizio, ferma restando la SLS complessiva prevista per il sub comparto 1 del CPS_1.
Non comportano variante al PUA le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi pertinenziali interrati purché rispettino i minimi di legge …"

Dagli elaborati di progetto allegati ai permessi di costruire relativi al sub UMI 1 – Settore 6, al sub UMI2 – settore 1, al sub UMI 2 – Settori 2-3-4-5 e al sub UMI 3a si evincono i dati dimensionali dell'altezza dell'edificio Crescent.

sub UMI 1 – Settore 6 – Tavola PA_12 – progetto architettonico – Sezione A-A

– Altezza dalla quota piazza all'imposta del parapetto:	25,80 m
– Altezza parapetto:	2,30 m
– Altezza interna primo livello parcheggio pertinenziale:	2,90 m
– Altezza interpiano primo livello parcheggio pertinenziale:	3,20 m
– Altezza interna secondo livello parcheggio pertinenziale:	2,50 m
– Altezza interpiano secondo livello parcheggio pertinenziale:	2,80 m

sub UMI 2 – Settore 1 – Tavola 3.2.2 – sezioni

– Altezza dalla quota piazza all'imposta del parapetto:	25,80m
– Altezza parapetto:	2,30 m
– Altezza interna primo livello parcheggio pertinenziale:	2,75 m
– Altezza interpiano primo livello parcheggio pertinenziale:	3,25 m
– Altezza interna secondo livello parcheggio pertinenziale:	2,40 m
– Altezza interpiano secondo livello parcheggio pertinenziale:	2,90 m

sub UMI 2 – Settore 2-3-4-5 – Tavola 3.2.2 – sezioni

– Altezza dalla quota piazza all'imposta del parapetto:	25,80m
– Altezza parapetto:	2,30 m
– Altezza interna primo livello parcheggio pertinenziale:	2,90 m
– Quota assoluta primo livello parcheggio pertinenziale:	+ 1,80 m
– Altezza interna secondo livello parcheggio pertinenziale:	2,50 m
– Quota assoluta secondo livello parcheggio pertinenziale:	- 1,00 m

sub UMI 2 – Settore 2-3-4-5 – Tavola 3.2.2 – sezioni - variante

– Altezza dalla quota piazza all'imposta del parapetto:	25,80m
– Altezza parapetto:	2,30 m
– Altezza interna primo livello parcheggio pertinenziale:	2,75 m
– Altezza interpiano primo livello parcheggio pertinenziale:	3,25 m
– Altezza interna secondo livello parcheggio pertinenziale:	2,40 m
– Altezza interna secondo livello parcheggio pertinenziale:	2,90 m

sub UMI 3a Edificio Porta sud – ovest

Tavola A ESE 3.1_0 – inquadramento urbanistico – verifica dei parametri urbanistici e dimensionali

Tavola A ESE 3.2.4

– Altezza dalla quota piazza all'imposta del parapetto:	25,80 m
– Quota assoluta livello parcheggio pertinenziale:	+ 1,26 m
– Quota assoluta livello piano terra:	+ 5,20 m

Si osserva che le altezze sono tra loro compatibili e le altezze massime degli edifici sono uguali a quelle consentite dal PUA.

Per quanto riguarda le modalità di calcolo delle altezze degli edifici si rimanda alla normativa tecnica di attuazione del PUC (articolo 9) e al regolamento urbanistico edilizio comunale (articolo 50)[71].

71 Si riporta lo stralcio dell'articolo 9 delle NTA del PUC e dell'articolo50 del RUEC circa la definizione delle modalità per il calcolo delle altezze dei fabbricati.

L'altezza di un fabbricato è la media delle altezze, espresse in metri, dei vari fronti. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Non sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, se non previsti dal progetto assentito.

DIMENSIONE DELLA PIAZZA:

Per quanto riguarda la superficie della piazza è possibile rilevare dagli elaborati allegati al PUA e quelli allegati ai progetti definitivi e esecutivi i dati dimensionali.
La variante al PUA ha previsto la superficie dello spazio libero dell'intero sub comparto 1 comprendente la piazza, le parti pedonali, i vuoti sui parcheggi, la viabilità e le aree a verde pari a mq 37.704, 98. La sola piazza e le parti pedonali è prevista in mq 33.188,66. (elaborato grafico allegato alla delibera di approvazione della variante).
Dagli elaborati allegati al **progetto definitivo ai fini BAP** si rileva
Relazione DEF-1.2 - relazione generale:
– Superficie piazza: 27.000 mq
– Superficie parcheggio pubblico: 23.000 mq.
Dagli elaborati allegati al **progetto esecutivo per la realizzazione della Piazza della Libertà e del sottostante parcheggio interrato, Intervento "A"**
Relazione ESE 1.1
– Superficie piazza: circa 27.000 mq
– Superficie parcheggio interrato ad un livello: circa 23 000 mq
Dal confronto si evidenzia che i valori della superficie della piazza rientrano tra quelli previsti dal PUA.

Per quanto riguarda i volumi interrati posti nell'area del parcheggio pubblico dal **progetto definitivo ai fini BAP alla Tavola DEF 5.1 - Parcheggio - progetto architettonico – pianta generale parcheggio pubblico** sono riportate le destinazioni d'uso.
Nella stesura iniziale i volumi interrati sono tutti destinati a locali tecnici. La variante al PUA a comportato un cambio di destinazione d'uso di alcuni di essi.[72] [**allegato A16**]
Tale cambio di destinazione non ha comportato variazioni dimensionali della piazza e ne variazioni altimetriche.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza in particolare i volumi tecnici. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno. L'altezza massima (H max) di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto.
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'altezza massima, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per i solai di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

72 Nell'elaborato unico allegato alla delibera di approvazione della variante si legge a pagina 2: *"Per quanto concerne il parcheggio sottostante la piazza, sono previsti una serie di volumi tecnici lungo i lati prospicienti la passeggiata a mare ed il porto, di notevoli dimensioni. Secondo quanto evidenziato dalla Direzione Lavori, tali volumi tecnici possono essere ridotti alle dimensioni strettamente indispensabili allo svolgimento di funzioni tecniche, mentre la restante superficie può invece essere destinata a funzioni finalizzate al miglioramento della fruizione pubblica sia della passeggiata a mare che della attrezzatura portuale, attraverso destinazioni d'uso come pubblici esercizi e/o attività commerciali e/o superfici per attività di servizio al porto, ferma restando la proprietà pubblica delle superfici.*
Tale eventualità comporta che tali superfici devono pertanto essere considerate, sotto il profilo urbanistico, come Superfici Lorde di Solaio, ubicate in aree demaniali.
La trasformazione di parte dei volumi tecnici in superfici (sempre di pubblica propriétà) utilizzabili per attività di pubblici esercizi, commercio, uffici e servizi vari, è senza dubbio migliorativa della fruizione pubblica del complesso della piazza, dei parcheggi pubblici e dell'intera area.
Detta trasformazione della destinazione d'uso dei locali in argomento comporta un aumento della Superficie Lorda di Solaio prevista per il Sub-Comparto n.1 di S. Teresa di circa 3.200 metri quadrati, esclusivamente per quanto attiene le superfici di solai a destinazione produttiva servizi."