

COMUNE DI SALERNO



PIANO PARTICOLAREGGIATO

RELATIVO A SETTORE OMOGENEO DEL TRATTO DI FASCIA
COSTIERA CHE COMPRENDE GLI STABILIMENTI BALNEARI
DENOMINATI "MIRAMARE" E "NEW ARENELLA BEACH"

(art.90, comma 7 Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.U.C. e successive mm. ed ii.)

PROGETTISTA:

ARCH. ZUCCARO VINCENZO

IL COMMITTENTE:

NEW ARENELLA BEACH S.R.L.



TITOLO: NORME TECNICHE PER
L' ATTUAZIONE DEL PUA



APPROVAZIONE:

DATA :

**PUA DELLA FASCIA COSTIERA COMPRENDENTE LE
ATTREZZATURE BALNEARI ESISTENTI DENOMINATE
“NEW ARENELLA” E “MIRAMARE”**

art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Campo di applicazione e rinvio ad altre norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), redatte in conformità ai contenuti del vigente PUC costituiscono il quadro di riferimento normativo e prescrittivo per l'attuazione del PUA.

Le presenti norme vanno applicate all'interno del perimetro del PUA, previsto sugli elaborati del PUC vigente e come delimitato in dettaglio nelle tavole del presente PUA. Esse costituiscono approfondimento normativa attuativo delle NTA del PUC; per quanto non disposto dalle presenti norme si rimanda direttamente alle NTA del PUC, al RUEC ed ai restanti Regolamenti Comunali.

Qualora si manifesti discordanza tra le presenti norme e le Norme di Attuazione del PUC, del RUEC e dei restanti Regolamenti Comunali, prevalgono le prescrizioni più restrittive.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, dal PUC e dal RUEC, valgono le disposizioni di leggi statali e regionali vigenti in materia.

Si farà altresì riferimento a quanto previsto dalla disciplina di attuazione stipulato ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42.

ART. 2

Descrizione generale

Tutte le aree ed i fabbricati compresi nel PUA sono di proprietà pubblica in quanto appartenenti al Demanio Marittimo.

Le aree e le pertinenze demaniali interessate e regolamentate dal presente PUA sono quelle di seguito indicate:

- N.C.T., al foglio 39, mappale n°676 (parte)
- N.C.T., al foglio 39, mappale n°677, (parte)
- N.C.T., al foglio 39, mappale n°976

La consistenza delle pertinenze demaniali risulta in modo dettagliato descritta nei relativi "Testimoniali di Stato":

- **Stabilimento "Miramare"**: Testimoniale di Stato redatto in data 6 settembre 1983.
- **Stabilimento "New Arenella Beach"**: Testimoniale di Stato redatto in data 29 maggio 1978.

ART. 3

Modi d'intervento

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA.

L'attuazione degli interventi del PUA proposti da soggetti privati è prevista mediante il rilascio di uno o più titoli abilitativi edilizi, ai sensi del DPR 380/2001 (T.U. edilizia), sia per le opere di urbanizzazione che per gli interventi edilizi.

Il PUA, contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e gli interventi edilizi previsti possono essere eseguiti anche con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del PUA a carattere prescrittivo.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi è subordinato al versamento dei contributi di costruzione previsti ai sensi delle leggi e normative vigenti e nel rispetto del disciplinare sottoscritto tra il soggetto attuatore e il comune.

I titoli abilitativi edilizi seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione stabiliti in Convenzione.

ART. 4

Destinazione urbanistica e norme edilizie

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel PUA come in premessa approvato.

ART. 5

Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione saranno osservate le disposizioni e prescrizioni specificate nelle presenti norme approvate.

I titoli abilitanti (PdC, SCIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione. contenuti nei successivi articoli.

ART. 6

Articolazione degli interventi

Il PUA prevede un complesso di interventi che possono di seguito essere così indicati:

- a) Ristrutturazione edilizia, compresa la completa demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, delle pertinenze demaniali dello **Stabilimento denominato "New Arenella Beach"**, di cui alla concessione demaniale marittima n. 3 del 30 Aprile 2014 (reg. N°742).
- b) Realizzazione di un parcheggio interrato sottostante lo spazio pubblico in concessione al Comune di Salerno, compreso tra gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare".
- c) Riqualficazione dello spazio pubblico in concessione al Comune di Salerno, compreso tra gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare".

Il Soggetto Proponente assume a suo carico esclusivo la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia, compresa la completa demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, delle pertinenze demaniali dello **Stabilimento denominato "New Arenella Beach"** di cui alla concessione demaniale marittima n. 3 del 30 Aprile 2014 (reg. N°742).

Restano a carico del Comune di Salerno la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) Realizzazione di un parcheggio interrato sottostante lo spazio pubblico compreso gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare".
- b) Riqualficazione dello spazio pubblico compreso gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare".

La realizzazione di tutti i predetti interventi avverrà secondo quanto previsto dal PUA. Si dà atto che per la esecuzione delle opere a carico del Soggetto proponente sarà applicato quanto previsto dal DPR n.380/2001 e smi in relazione all'intervento dei privati sulle aree demaniali.

ART. 7

Altezze

Per le definizioni, il metodo di calcolo e gli altri aspetti prescrittivi si demanda a quanto stabilito dalle NTA del PUC e dal RUEC.

Piani fuori terra (NP)

Il numero massimo di piani fuori terra della pertinenza demaniale da ricostruire, come su descritta, è stabilito in 2 piani (piano terra più un piano)

Altezza dei fabbricati (H)

L'altezza massima (Hmax) della pertinenza demaniale da ricostruire, come su descritta, è così stabilita – Hmax = 10,00 metri.

ART. 8

Distanze

Per le definizioni, il metodo di calcolo e gli altri aspetti prescrittivi si demanda a quanto stabilito dalle NTA del PUC e dal RUEC.

Trattandosi di ricostruzione di pertinenza demaniale esistente isolata, l'edificio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del piano volumetrico allegato al PUA.

Trova applicazione quanto previsto all'art. 57 RUEC in merito alla riduzione delle distanze.

ART. 9

Tipologie e Destinazioni

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito del PUA sono:

Destinazioni Funzionali	Progetto
Terziarie	DT/9, DT/12
Turistico Ricettive	DTR/2, DTR5
Infrastrutture e Servizi	URB/1, URB/2

ART. 10

Impianti a rete e opere di urbanizzazione primaria

E' prevista a totale carico del proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria finalizzata alla completa funzionalità delle pertinenze demaniali da ricostruire ed esistenti, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge n. 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le opere di urbanizzazione sono sottoposte a progettazione unitaria nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'Ente Gestore.

Fognatura acque nere

Gli scarichi provenienti dai manufatti previsti nel PUA dovranno essere convogliati alla rete fognaria comunale esistente nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'Ente Gestore.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei manufatti e delle aree scoperte dovranno essere convogliate nella rete comunale con le stesse modalità già descritte per le acque nere.

Rete idrica e gas

La rete gas a servizio delle strutture previste nel PUA dovranno essere progettate nel rispetto delle norme vigenti in materia ed allacciate alle reti pubbliche.

ART. 11

Interventi che non costituiscono variante al PUA

A titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono considerate varianti al PUA, purché siano conformi al PUC e RUEC:

- Variazione planovolumetrica dei fabbricati, nel rispetto delle sagome plano-volumetriche di massimo ingombro così come riportate negli elaborati del PUA;
- Variazione plano volumetrica dei fabbricati per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico come disposto dall'art. 239.01 del RUEC,
- Variazione di sagoma purché contenute nel plano-volumetrico del PUA;
- Varianti alle opere di urbanizzazione per adeguarle alle specifiche Comunali e/o dei Soggetti che ne hanno in gestione le reti, o per semplici valutazioni di opportunità del soggetto attuatore.
- Variazioni tecnico costruttive e dei materiali degli edifici, salvo l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica per le modifiche esterne;
- Variazioni alla destinazione d'uso purché nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dal PUA.

ART. 12

Affidamento ed esecuzione opere a carico del Comune

Il Comune individuerà, a sua totale discrezione, le forme e modalità di realizzazione degli interventi a proprio carico secondo la vigente normativa materia di opere pubbliche.

ART. 13

Termini di esecuzione delle opere

Il Soggetto proponente eseguirà gli interventi a proprio carico nel termine massimo di anni cinque dalla sottoscrizione per accettazione del "Disciplinare di Attuazione e Atto d'Obbligo Unilaterale".

ART. 14

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto proponente rispetto agli obblighi assunti, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta), il Comune adotterà tutti i provvedimenti consequenziali finalizzati alla revoca della Concessione Demaniale.

ART. 15

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dal Soggetto proponente viene prestata al Comune ed in suo favore fidejussione n..... del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di Euro (..... Euro), pari al costo delle opere da realizzare.

La polizza fidejussoria per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurati o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fidejussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18/03/83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovrà, inoltre, contenere le seguenti clausole:

- 1) l'esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C.;
- 2) la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
- 3) la fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della convenzione, e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione stessa. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, lo stesso sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito. L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti;
- 4) la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fidejussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

Salerno,

Il Comune

Il Soggetto Proponente