

DISCIPLINARE DI ATTUAZIONE

e

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

per la attuazione del Piano Particolareggiato Stralcio relativo ad un tratto di fascia costiera comprendente le aeree demaniali prospicienti via Leucosia, proposto, ai sensi del comma 7 dell'art. 90 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, dal soggetto privato "New Arenella Beach s.r.l."

PREMESSO

- che in attuazione dell'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, e delle "Linee Guida per la fascia costiera" è stato presentato dal Sig. Alfredo Serritiello, in qualità di Amministratore Unico della società "New Arenella Beach s.r.l.", una proposta di Piano Urbanistico Attuativo per la parte di fascia costiera comprendente le attrezzature balneari esistenti denominate rispettivamente "New Arenella" e "Miramare", oltre, ovviamente, al tratto di arenile antistante i suddetti lidi e le aree pubbliche tra di essi comprese;
- che la società **New Arenella Beach s.r.l.** è titolata alla presentazione della presente proposta di Piano in quanto concessionaria delle superfici e relative pertinenze demaniali interessate da Piano:
 - **Stabilimento denominato "Miramare"**: concessione demaniale marittima n. 04 del 30 Aprile 2014 (reg. N°743);
 - **Stabilimento denominato "New Arenella Beach"**: concessione demaniale marittima n. 3 del 30 Aprile 2014 (reg. N° 742).
- che gli immobili compresi nella proposta di PUA, le cui superfici sono riportate negli elaborati grafici e descrittivi allegati al Piano, sono riportati in NCEU di Salerno con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio 39, mappale n° 676;
 - N.C.T., al foglio 39, mappale n° 677;
 - N.C.T., al foglio 39, mappale n° 976;
 - N.C.T., al foglio 39, mappale n° 662 (parte);tutti appartenenti al Demanio Marittimo;
- che la Giunta Comunale con atto n. del ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

A PARTE GENERALE

A.1 RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA indicante inquadramento urbanistico dell'area; dimensionamento del piano, obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi, fabbisogno di aree per servizi, verifica della conformità del piano

B ANALISI

B.1 Aereofotogrammetria con l' indicazione del settore omogeneo del Piano Particolareggiato

B.2 Stato di fatto. Stralcio del Piano Urbanistico Comunale - Zonizzazione del territorio - Categorie d'intervento

B.3 Stato di fatto. Tavola dei vincoli - Vincolo ambientale- Vincolo di natura idrogeologica.

B.4 Stato di fatto. Stralcio planimetria catastale con individuazione del limite del Piano Particolareggiato

B.4.1 Stato di fatto -Planimetria catastale delle aree ricadenti nel comparto con l' indicazione dei limiti di proprietà

B.5 Stato di fatto. Proprietà delle aree e degli immobili

B.6 Stato di fatto. Rilievo planoaltimetrico - Sezioni/Prospetti

B.7 Stato di fatto. Ortofoto

B.8 Stato di fatto. Destinazioni d' uso delle aree e degli immobili - Funzioni d' uso

B.9 Stato di fatto. New Arenella Beach - Piante

B.10 Stato di fatto. New Arenella Beach - Prospetti-Sezioni

Comune di Salerno

Prot E N.0160694 10/10/2016 10:25

Cla: 10.9



20160160694000

- B.11.a Stato di fatto. New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi da sostituire - (SLS - Volumi)
- B.11.b Stato di fatto. New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi da sostituire - (Superfici Utili)
- B.12 Stato di fatto. Miramare - Prospetti-Sezioni
- B.13 Stato di fatto. Miramare - Stato di consistenza dei manufatti edilizi confermati - (SLS - Volumi)
- B.14 Stato di fatto. Aree comunali comprese nel PPS
- B.15 Documentazione fotografica
- B.16 Planimetria con indicazione delle opere primarie esistenti

C PROGETTO

- C.1 Progetto. Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere - Principali parametri urbanistici - Categorie d'intervento
- C.1.1 Progetto. Destinazioni d' uso del suolo -Zonizzazione di progetto
- C.2 Progetto. Planimetria generale - Sezioni/Prospetti
- C.3 Progetto. Planimetria generale degli interventi
- C.4 Progetto. Destinazioni d' uso delle aree e degli immobili - Funzioni d' uso
- C.5.1 Progetto. New Arenella Beach - Pianta quota -3,00 - Pianta quota 0,00
- C.5.2 Progetto. New Arenella Beach - Pianta quota 3,00 - Pianta Coperture
- C.6 Progetto. New Arenella Beach - Sezioni/Prospetti
- C.7 Progetto. New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi - (SLS - Volumi)
- C.8 Progetto. New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi - (Superfici Utili)
- C.9 Progetto. Aree comunali - Aree comunali comprese nel PPS
- C.10 Progetto. Ortofoto -Fotorendering
- C.11 Progetto. Opere di urbanizzazione primaria - Particolari costruttivi

D STANDARD

- D.1 Verifica degli standard esistenti e di progetto

E IMPATTO AMBIENTALE - RELAZIONE PAESAGGISTICA

- E.1 Relazione paesaggistica

F GEOLOGIA E AMBIENTE

- F.1 Relazione geologica preliminare
- F.2 Relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le linee guida regionali (dgrc n°2436/2003)

G PROGETTO PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

- G.1 Relazione tecnica e illustrativa - Studio di prefattibilità ambientale - Calcolo sommario della spesa - Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza.
- G.2 Elaborati Grafici. Stato di fatto - Progetto

H DISCIPLINARE DI ATTUAZIONE ATTO D'OBLIGO UNILATERALE.

- H.1 Disciplinare di attuazione e atto d'obbligo unilaterale.

- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni, e del deposito è stata effettuata pubblicazione sul sito web istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente;
- che la Giunta Comunale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n. del ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che con decreto sindacale n. del il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n° del. ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PUA ha/non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi;

tutto quanto innanzi premesso,

si stabilisce:

ART. 1

Valore della premessa

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente disciplinare di attuazione . .

Inoltre, per l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione; si intende richiamato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 2

Oggetto del disciplinare e obblighi del Soggetto proponente

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

Il Soggetto proponente il PUA ha presentato la proposta quale cocessionario delle aree 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

Il Soggetto proponente, come in premessa costituito e rappresentato,

SI OBBLIGA

in base al presente disciplinare, per l'attuazione del PUA come innanzi specificato, ad eseguire quanto di seguito indicato ai successivi articoli.

ART. 3

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. 4

Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nelle norme del PUA approvato.

I titoli abilitanti (PdC, DIA, 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.5

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, 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 compreso gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare"

c) Riqualificazione dello spazio pubblico compreso gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare"

Il Soggetto Proponente si impegna, inoltre, a realizzare a propria cura e spesa, la rampa di accesso ai parcheggi pubblici interrati, così come indicata negli elaborati progettuali, che consente anche l'accesso ai parcheggi pertinenziali del fabbricato del New Arenella Beach; tanto in relazione alla natura pubblica dei due parcheggi. Su detta rampa sarà costituito diritto di passaggio per l'accesso ai parcheggi pertinenziali dello stabilimento, e nelle more della realizzazione dei parcheggi pubblici essa sarà di uso esclusivo del Soggetto Proponente. Ad avvenuta costruzione del parcheggio pubblico, la rampa sarà gestita unitamente a detto parcheggio pubblico, fermo il diritto d'uso da parte del Soggetto Proponente. I costi di realizzazione della rampa potranno essere portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione dei seguenti interventi:

a) Realizzazione di un parcheggio interrato sottostante lo spazio pubblico compreso gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare", a meno della rampa di accesso lato "New Arenella Beach";

b) Riqualificazione dello spazio pubblico compreso gli stabilimenti "New Arenella Beach" e "Miramare"

è a carico del Comune di Salerno.

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 sulle aree demaniali.

ART.6

Affidamento ed esecuzione opere a carico del Comune

Il Comune individuerà forme e modalità di realizzazione degli interventi a proprio carico secondo la vigente normativa in tema di realizzazione di opere pubbliche.

ART.7

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 presente disciplinare.

ART.8

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 finalizzati alla revoca della Concessione Demaniale.

ART.9

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dal Soggetto proponente viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione 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.

Le polizze fideiussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurati o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fideiussoria 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 dovranno, 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 fideiussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

Salerno,

Il Comune

Il Soggetto Proponente