

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 algegate al P.U.C. e successive mm. ed ii.)



PROGETTISTA:

ARCH. ZUCCARO VINCENZO

IL COMMITTENTE:

NEW ARENELLA BEACH S.R.L.



ELABORATO:

A.1

TITOLO: RELAZIONE TECNICA E
DESCRITTIVA



APPROVAZIONE:

DATA :

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, AVENTE VALORE DI
PIANO PARTICOLAREGGIATO STRALCIO**

Ex art. 13 Legge 17 Agosto 1942 n.1150

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
3. **ELENCO ELABORATI**

Parte I

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

1. **DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO**
 - 1.a *Il lungomare di via Leucosia*
 - 1.b *Il "Miramare"*
 - 1.c *Il "New Arenella Beach"*
2. **VINCOLI OPERANTI**
 - 2.a *Vincolo ambientale*
 - 2.b *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Territorio in Destra Sele e successive varianti.*
 - 2.c *Altri vincoli*
3. **INFRASTRUTTURE IN RETE**
 - 3.a *Recapito acque nere e meteoriche*
 - 3.b *Allacciamento Rete Gas*
 - 3.c *Allacciamento Rete Idrica*
4. **DEFINIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.**
5. **CONSISTENZA DELLE PERTINENZE DEMANIALI**
6. **CONSISTENZA DEI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE (Stabilimento New Arenella Beach)**
 - 6.a *Calcolo della superficie lorda di solaio dei manufatti da demolire*
 - 6.b *Calcolo della superficie utile dei manufatti da demolire*
 - 6.c *Calcolo delle volumetrie dei manufatti da demolire*
7. **CONSISTENZA DEI MANUFATTI EDILIZI DA CONFERMARE (Stabilimento Miramare)**
 - 7.a *Calcolo della superficie lorda di solaio dei manufatti da confermare*
 - 7.b *Calcolo delle volumetrie dei manufatti da confermare*
8. **INQUADRAMENTO URBANISTICO**
9. **LINEE GUIDA FASCIA COSTIERA**

Parte II

PROGETTO

1. **PROPOSTA PROGETTUALE**
2. **INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO DEI MANUFATTI DELLA PERTINEZA DEMANIALE DENOMINATA "NEW ARENELLA BEACH".**
3. **MANUFATTI DELLA PERTINEZA DEMANIALE DENOMINATA "MIRAMARE".**
4. **RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLE AREE PUBBLICHE COMPRESSE TRA GLI STABILIMENTI "MIRAMARE" E "NEW ARENELLA BEACH".**
5. **REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI INTERRATI SOTTOPOSTI ALLE AREE PUBBLICHE COMPRESA TRA GLI STABILIMENTI "MIRAMARE" E "NEW ARENELLA BEACH"**
6. **CONSISTENZA DELLE NUOVE VOLUMETRIE**
7. **VERIFICA DEGLI STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO**
 - 7.a *Tabella riepilogativa (Standard previsti dal P.U.C. - Standard previsti dal P.U.C.)*
8. **CONCLUSIONI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Vincenzo Zuccaro, con studio in Salerno alla via Santa Margherita 36, ha ricevuto dalla società **New Arenella Beach s.r.l.** l'incarico di redigere un "Piano particolareggiato", ai sensi dell'art. 90 delle *Norme Tecniche d'Attuazione* allegate al vigente **Piano Urbanistico del Comune di Salerno**, relativo ad un settore omogeneo della fascia costiera, con una estensione di circa 230 metri, prospiciente via Leucosia.

Il suddetto tratto di costa comprende le attrezzature balneari esistenti denominate rispettivamente "New Arenella" e "Miramare", oltre, ovviamente, al tratto di arenile contenuto tra i suddetti stabilimenti.

Con nota N°150294 , del 02.09.2013, la società **New Arenella Beach s.r.l.** trasmetteva, ai sensi del comma 1 del CAPO C – "disciplina generale" delle Linee Guida della Fascia Costiera approvate con D.G.C N° 525 del 12.06.2012, un preliminare di PUA/PPS relativo al tratto di costa occupato dagli stabilimenti denominati "Miramare" e "New Arenella Beach".

La suddetta proposta preliminare, inoltre, fu trasmessa in data 07.02.2014 (Prot. N°3618) all' Agenzia delle Dogane e del Monopolio che con successiva nota del 20.02.2014 comunicava la propria preventiva autorizzazione all' attuazione del suddetto Piano.

Con nota N°98730 , del 18.06.2014 del competente Servizio Trasformazioni Urbanistiche si dichiarava concluso l' esame del Preliminare di PUA/PPS con la sua approvazione, autorizzando i richiedenti a procedere con la redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA/PPS).

Il comma 7 del sopra citato art. 90 delle N.T.A., infatti, consente ai "*soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti* " di sottoporre all'esame della Giunta Comunale una proposta di piano particolareggiato relativo ad un settore di fascia costiera omogeneo e comunque con un'estensione non inferiore ai duecento metri.

La presenza di più "*attrezzature esistenti*" e le dimensioni del tratto di costa compreso tra i due stabilimenti sopra citati, consentono alla società "New Arenella Beach s.r.l.", in qualità di concessionaria delle aree demaniali che ospitano le strutture balneari denominate "Miramare" e "New Arenella", di proporre il presente piano attuativo redatto ai sensi del già citato comma 7 dell'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C.

2. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La società **New Arenella Beach s.r.l.** è autorizzata alla presentazione della presente proposta di Piano in quanto concessionaria delle superfici e relative pertinenze demaniali interessate.

In particolare, la titolarità alla redazione di un "Piano particolareggiato" ai sensi dell'art. 90 delle N.T.A. del P.U.C. deriva in virtù delle seguenti concessioni:

- **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).

3. ELENCO ELABORATI

N. ELAB.		SCALA	TITOLO
A		PARTE GENERALE	
A.1		Relazione tecnica descrittiva	
		Norme tecniche per l'attuazione del PUA	
		Schema "Disciplinare di attuazione - Atto Unilaterale d' Obbligo"	
B		ANALISI - STATO DI FATTO	
B.1	1:1000	Aereofotogrammetria con l' indicazione del settore omogeneo del Piano Particolareggiato	
B.2	1:1000	Stato di fatto Stralcio del P.U.C. - Zonizzazione del territorio - Categorie d'intervento	
B.3	1:15.000	Stato di fatto Tavola dei vincoli - Vincolo ambientale- Vincolo di natura idrogeologica.	
B.4	1:2000	Stato di fatto - Stralcio planimetria catastale con individuazione del limite del Piano Particolareggiato	
B.4.1	1:2000	Stato di fatto - Planimetria catastale delle aree ricadenti nel comparto con l' indicazione dei limiti di proprietà'	
B.5	1:1000	Stato di fatto Proprietà delle aree e degli immobili	
B.6	1:200	Stato di fatto Rilievo planoaltimetrico - Sezioni/Prospetti	
B.7	1:500	Stato di fatto. Ortofoto	
B.8	1:500	Stato di fatto. Destinazioni d' uso delle aree e degli immobili - Funzioni d' uso	
B.9	1:200	Stato di fatto. New Arenella Beach - Prospetti-Sezioni	
B.10	1:200	Stato di fatto. New Arenella Beach - Prospetti-Sezioni	
B.11.a	1:200	Stato di fatto. New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi da sostituire - (SLS - Volumi)	
B.11.b	1:200	Stato di fatto. New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi da sostituire - (Superfici Utili)	
B.12	1:200	Stato di fatto. Miramare – Piante - Prospetti-Sezioni	
B.13	1:200	Stato di fatto. Miramare - Stato di consistenza dei manufatti edilizi confermati - (SLS - Volumi)	
B.14	1:500	Stato di fatto, Aree comunali comprese nel PPS	
B.15		Documentazione fotografica	
C		PROGETTO	

C.1	1:500	Progetto. Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere - Principali parametri urbanistici - Categorie d'intervento
C.1.1	1:500	Progetto - Destinazione d' uso del Suolo - Zonizzazione
C.2	1:500	Progetto. Planimetria generale - Sezioni/Prospetti
C.3	1:200	Progetto. Planimetria generale degli interventi
C.4	1:500	Progetto. Destinazioni d' uso delle aree e degli immobili - - Funzioni d' uso
C.5.1	1:100	Progetto New Arenella Beach – Pianta quota (-3.30 m) Pianta quota (0.00 m)
C.5.2	1:100	Progetto New Arenella Beach -- Pianta quota (3,00 m) - Pianta Copertura
C.6	1:100	Progetto New Arenella Beach - Sezioni/Prospetti
C.7	1:200	Progetto New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi - (SLS - Volumi)
C.8	1:200	Progetto New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi - (Superfici Utili)
C.9	1:500	Progetto Aree comunali - Aree comunali comprese nel PPS
C.10		Progetto Ortofoto -Fotorendering
C.11.1	-	Progetto Preliminare degli Interventi pubblici - Relazione tecnica ed 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 con i contenuti minimi di cui al comma 2 Elaborato integrato
C.11.2	-	Progetto Preliminare degli Interventi pubblici - Elaborati grafici Stato di fatto; Progetto Elaborato integrato - Comprende gli elaborati ex B.16 e C.11
D STANDARD		
D.1		Verifica degli standard esistenti e di progetto
E INSERIMENTO AMBIENTALE - RELAZIONE PAESAGGISTICA		
E.1		Relazione paesaggistica
		GEOLOGIA E AMBIENTE
		Indagine Fonometrica
		Relazione geologica Preliminare

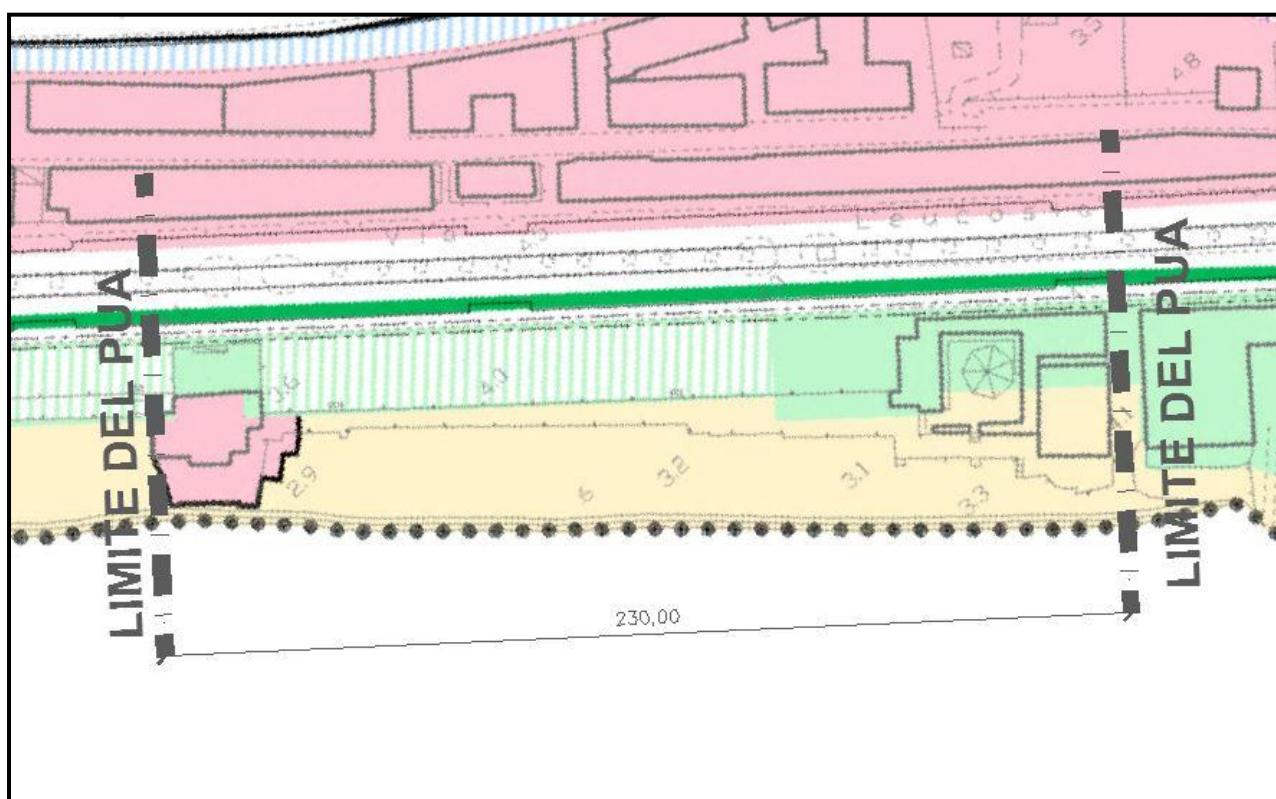
Parte I

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

1. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il tratto di fascia costiera interessato dal P.U.A. coincide con la porzione del litorale, prospiciente via Leucosia, costituita dalla superfici assegnate in concessione alla società "New Arenella Beach s.r.l." in virtù dei già citati atti di concessione.

In particolare, il settore omogeneo della fascia costiera, individuato ai sensi dei comma 1 e 7 dell'art. 90 delle N.T.A., è delimitato ad ovest con il limite ovest dell'area di cui alla concessione demaniale marittima n. 4 del 30 Aprile 2014 e ad est con il limite est dell'area di cui alla



concessione demaniale marittima n. 3 del 30 Aprile 2014.

↑ **Stralcio della tavola di zonizzazione del PUC.**

La linea verde delimita la fascia costiera da sottoporre a Piano Particolareggiato

Prima di procedere con la descrizione puntuale dei luoghi interessati dal Piano è opportuno evidenziare che tutte le opere successivamente riferite hanno subito ingenti danni a causa delle mareggiate verificatesi durante gli scorsi inverni, prima che il Comune di Salerno attuasse l'intervento di messa in sicurezza della costa mediante la realizzazione di una diga soffolta, lungo il litorale cittadino. Le suddette marosi, infatti, hanno provocato importanti dissesti e cedimenti sia alle strutture degli stabilimenti balneari del "Miramare" e del "New Arenella Beach", sia alle opere del lungomare poste a ridosso della spiaggia. Con un intervento edilizio, ultimato nell'aprile del 2012, la proponente società New Arenella Beach s.r.l. ha recuperato il manufatto dello stabilimento

denominato “Miramare”.

1.a Il lungomare di via Leucosia

Nel tratto orientale della città di Salerno lungo via Leucosia sono ubicati i due stabilimenti balneari sopra citati: il “New Arenella Beach” ed il “Miramare”.

Tra i corpi edilizi dei due stabilimenti è presente un ampio spiazzo pubblico (di circa 3300 mq), arredato con alberi¹ e panchine. Nei tratti immediatamente prima e dopo il suddetto slargo, il marciapiede presenta una larghezza estremamente ridotta (circa 2 metri). Tutto il lungomare in corrispondenza di via Leucosia presenta una sezione stradale costituita da due carreggiate separate da un marciapiede centrale, largo circa 6 metri, dotato anche esso di alberi² e panchine. Le aree pedonali presentano una pavimentazione in mattonelle di monostrato vulcanico con linee perimetrali in tozzetti autobloccanti di colore bianco. Le alberature sono disposte su due file lungo il marciapiede del lungomare e su di un'unica fila sul marciapiede posto al centro della carreggiata

Lo slargo del lungomare di via Leucosia posto tra i due stabilimenti.



stradale. L'interasse tra le piante è di circa 8÷9 m.

Il rimanente tratto di via Leucosia è completato ad ovest da un ulteriore slargo pubblico di circa 1150 mq seguito dalla struttura dello stabilimento balneare denominato “Lido”, e, ad est dai capannoni del cantiere nautico “Motonautica Mercatello s.r.l.” ; infine a nord l'area di via Leucosia è

¹ Recentemente sono state messe a dimora alcune alberature (*Tamarix gallica* e *Cercis siliquastrum*) in sostituzione delle preesistenti palme (*Phoenix canariensis*) rimosse perché infestate dal coleottero noto come “punteruolo rosso” (*Rhynchophorus ferrugineus*).

² Anche le alberature poste sul marciapiede ubicato al centro delle due carreggiate sono state messe a dimora recentemente in sostituzione delle preesistenti palme infestate.

delimitata da una cortina edilizia di fabbricati, i quali, senza soluzione di continuità e con un'altezza pressoché costante, costituiscono una barriera quasi impenetrabile verso la retrostante porzione di città. Tutti presentano un piano terra con locali a destinazione commerciale e residenze ai piani superiori (in genere cinque piani).

Il confine del lungomare verso la spiaggia è delimitato da una ringhiera in ferro su muri in cemento, di altezza variabile, a protezione del dislivello esistente tra il marciapiede e la spiaggia. Le forti mareggiate degli inverni scorsi hanno fortemente danneggiato le suddette opere di protezione (muri e soprastante ringhiera), provocando in alcuni tratti anche il cedimento della pavimentazione. Attualmente l'amministrazione comunale sta realizzando un intervento di ripristino di tutte le aree pubbliche danneggiate.

Le stesse mareggiate hanno provocato una notevole riduzione dell'arenile con l'arretramento progressivo della linea di battigia, fenomeno interrotto, nel tratto interessato dal presente PUA, a seguito del citato intervento di messa in sicurezza della fascia costiera effettuato dal Comune di Salerno (diga soffolta).

1.b Il "Miramare"

Lo stabilimento balneare denominato "Miramare" è ubicato sul tratto di lungomare prospiciente via Leucosia ed è interposto tra gli stabilimenti balneari del "Lido" e dell' "Arenella".

L'accesso allo stabilimento avviene dal lungomare, attraverso un cortile recintato con un muro alto circa un metro e sovrastante recinzione in ferro e pannelli in vetro. L'ingresso al cortile presenta una pensilina in cls armato con tre cancelli (due pedonali ai lati ed uno carrabile centrale). Altra pensilina in c.a. è presente in corrispondenza dell'ingresso del fabbricato. Quest'ultimo ha una forma pressoché parallelepipedica, con l'aggiunta di alcuni volumi, anch'essi di forma parallelepipedica, sui lati sud-est e sud-ovest.

L'edificio è stato recentemente recuperato con un intervento ultimato nella primavera del



Lo stabilimento "Miramare" visto da via Leucosia

2012, giusta D.I.A. n. 35674 del 03/03/2009 e successiva S.C.I.A. in variante n. 109808 del 09/06/2011.

A seguito del suddetto intervento, con Prot.N°17499 del 31.01.2014, fu emesso dal competente Ufficio Comunale il relativo Certificato di agibilità N° 22/2014.

Le facciate evidenziano la struttura a telaio in c.a., con pilastri e travi emergenti che formano una sorta di disegno con lesene e trabeazione a vista.

Il prospetto verso il lungomare presenta una fascia centrale con l'ingresso formato da una triplice arcata incorniciata tra due campate rettangolari con un doppio ordine di aperture (finestra al piano primo e porte al piano terra).

Il fronte nord-ovest presenta quattro campate, scandite da paraste, di cui tre con un doppio ordine di aperture costituite da tre finestre rettangolari al piano terra e tre finestre semicircolari al piano primo.

Il prospetto sud-est, invece, presenta un elemento a pianta rettangolare, con un solo livello ed aperture rettangolari, sovrapposto alla stessa impaginazione architettonica con quattro campate e due ordini di aperture (rettangolari al piano terra e con arco a tutto sesto al piano superiore).



Lo stabilimento "Miramare" visto da via Leucosia

Anche il prospetto sud-est presenta un'ultima campata, verso il mare, cieca.

Infine, il fronte sud-ovest, prospiciente il mare, è costituito da due campate laterali con grandi finestre rettangolari al piano superiore e porte rettangolari al piano terra, mentre centralmente presenta un parallelepipedo, sovrapposto su questo fronte al volume principale del fabbricato, con un'ampia vetrata su tutti i lati.

Verso il mare il corpo edilizio è perimetrato da un ampio solarium realizzato con un tavolato in legno sovrastante il preesistente terrazzo in cls (quest'ultimo notevolmente danneggiato dalle citate mareggiate nella sua porzione estrema verso il mare).

La struttura turistica-balneare, internamente è organizzata in funzione della sala grande centrale. Entrambi i livelli, infatti, sono occupati dalla grande sala rettangolare a doppia altezza (5,80 m circa), larga 9,50 m. e lunga 16,00 m. Al piano terra la suddetta sala presenta due elementi laterali rettangolari, all'interno dei quali sono ospitati tutti gli ambienti con i servizi della struttura turistica.

Il blocco posto a sinistra della sala, per chi accede da via Leucosia, presenta in successione un bar di circa 16 mq, un primo vano scala che consente l'accesso al piano superiore, i servizi igienici



Vista del fronte prospiciente il mare.

del locale e, nella parte più estrema verso il mare, i servizi igienici e le docce riservate agli utilizzatori della spiaggia in concessione. Simmetricamente, sul fronte nord-ovest, è posizionato un ulteriore blocco rettangolare, di dimensioni pressoché uguali, contenente le seguenti funzioni: un vano utilizzato come deposito, i servizi per il personale, un secondo vano scala che consente l'accesso al piano superiore (con sottostante piccolo deposito) e un locale di circa 25 mq adibito a cucina. La grande sala centrale è costituita da due porzioni rettangolari poste in successione e

separate da due colonne circolari. La porzione verso via Leucosia è larga 9,50 m, profonda circa 12 ed alta 5,80 m., mentre quella dopo le suddette colonne è anch'essa larga 9,50 m., profonda circa 4 ed è alta quasi 5 m.

Sempre al piano terra, sul fronte sud-est è addossato un ulteriore vano rettangolare di dimensioni 7,92 x 3,03 che costituisce, attualmente, l'ingresso per accedere alla spiaggia assegnata in concessione alla società New Arenella Beach.

Il piano superiore è costituito da due grossi ambienti rettangolari sovrapposti ai blocchi rettangolari posti ai due lati della grossa sala centrale al piano terra. Essi sono accessibili da due diverse scale e sviluppano una superficie netta di circa 45 mq ciascuno. La sala prospiciente il fronte sud-est consente anche l'accesso ad un terrazzo rettangolare (circa 25 mq.) posto a copertura del sottostante vano d'ingresso alla spiaggia.

1.c II "New Arenella Beach"

Lo stabilimento balneare denominato "New Arenella Beach" è ubicato immediatamente ad est del "Miramare". Le due strutture sono divise da un ampio slargo pedonale del lungomare precedentemente descritto.

Lo stabilimento versa attualmente in un pessimo stato di conservazione in quanto è stato interessato da cedimenti e crolli parziali causati dalle mareggiate degli inverni scorsi. Nel maggio 2011 è stato eseguito un intervento di messa in sicurezza dell'area mediante la demolizione di alcune parti pericolanti e la delimitazione dell'intera area.

In ogni caso, al fine di individuare l'esatta consistenza delle pertinenze demaniali assegnate in concessione alla società proponente, si descrive lo stato di fatto dei manufatti edilizi precedente ai crolli ed alle demolizioni delle porzioni pericolanti.



Vista del fronte prospiciente lo slargo interposto ai due stabilimenti.

All'estremità nord-est dell'ampio slargo del lungomare è ubicato l'accesso principale al "New Arenella Beach". Da esso si entra in un ampio cortile pavimentato, delimitato a nord ed ad ovest da un corpo edilizio, con un solo piano fuori terra, in parte chiuso ed in parte porticato.

La porzione chiusa contiene i locali destinati a bar, sala, depositi e servizi per il pubblico ed il personale. Il lato est del cortile, invece, è delimitato in parte dai locali adibiti a cucina e pizzeria ed in parte da un corpo edilizio con due piani fuori terra. A nord del cortile un muro di cinta delimita lo stabilimento dalla spiaggia e dai terrazzi che ospitano le cabine. Accostato al suddetto muro vi è un piccolo volume edilizio con funzione di guardiola e, alla sua destra, un piccolo varco consente di accedere ai terrazzi prospicienti la spiaggia. Nella corte, in posizione pressoché centrale, è ubicato un gazebo a forma ettagonale, con pilastri circolari in cls armato e copertura con struttura costituita da travi reticolari in ferro e soprastanti pannelli tipo "onduline".

Un secondo ingresso, su via Leucosia, consente l'accesso ad un altro cortile e da esso alla palazzina costituita da due livelli fuori terra. Essa presenta una grande sala centrale con doppia altezza e venticinque vani con servizi disposti su due livelli ai lati della suddetta sala. L'accesso ai vani ubicati al piano superiore è consentito da due scale esterne e relativi ballatoi. Le stesse scale consentono di accedere al terrazzo posto sulla copertura della struttura con un unico livello.

Nel suddetto cortile, inoltre, sono ubicati alcuni volumi utilizzati come depositi.

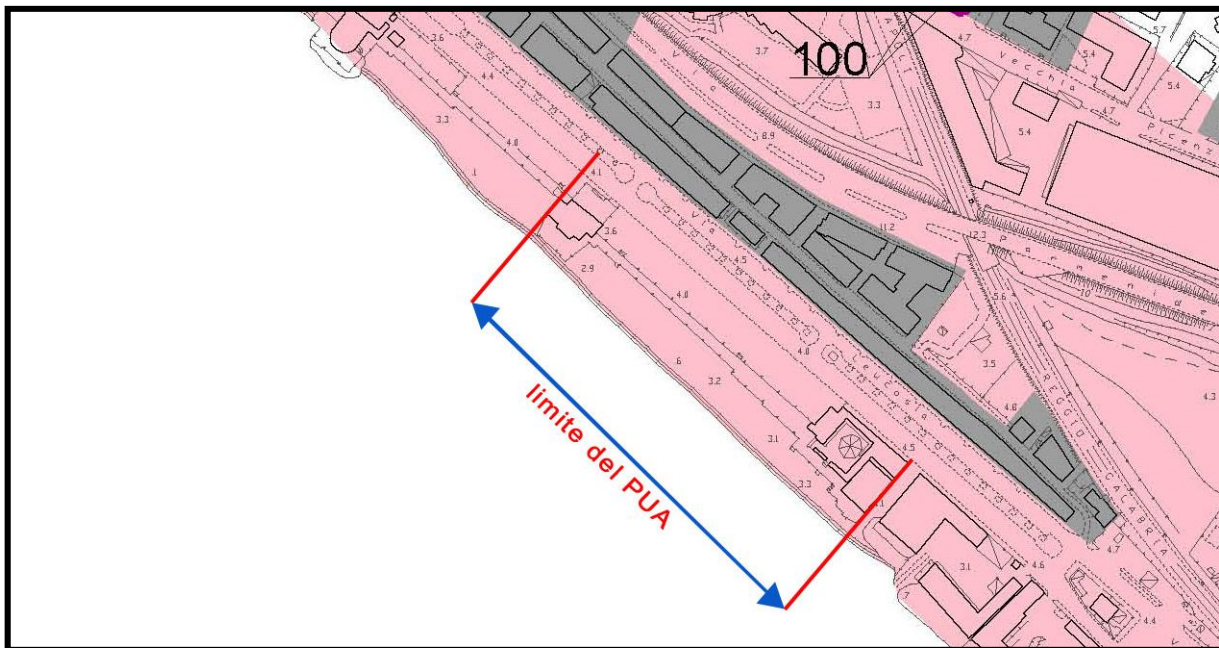
Verso il mare, in corrispondenza di tutta la struttura precedentemente descritta, vi sono dei terrazzi in cls, di larghezza variabile, che ospitavano, insieme ai terrazzi realizzati con tavolato in legno su pali anch'essi in legno, le cabine dello stabilimento. Sulla parte occidentale del terrazzo in cls è ubicato un volume edilizio con le docce ed i servizi per i bagnanti.

Vista del fronte prospiciente via Leucosia.



2. VINCOLI OPERANTI.

2.a Vincolo ambientale



↑ **Stralcio della tavola V2.9 "Beni culturali ed ambientali" del PUC (aggiornamento 2013).**

L'area interessata dal Piano Particolareggiato è compresa nella fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia di interesse paesaggistico e tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2.b Vincoli di natura idrogeologica



↑ Stralcio della tavola V3.9 "Vincoli di natura idrogeologica" del PUC (aggiornamento 2013).

L'area interessata dal Piano Particolareggiato, ai fini dei vincoli di natura idrogeologica, è classificata, ai sensi del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" della competente Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, così come aggiornato con successiva variante, nel seguente modo:

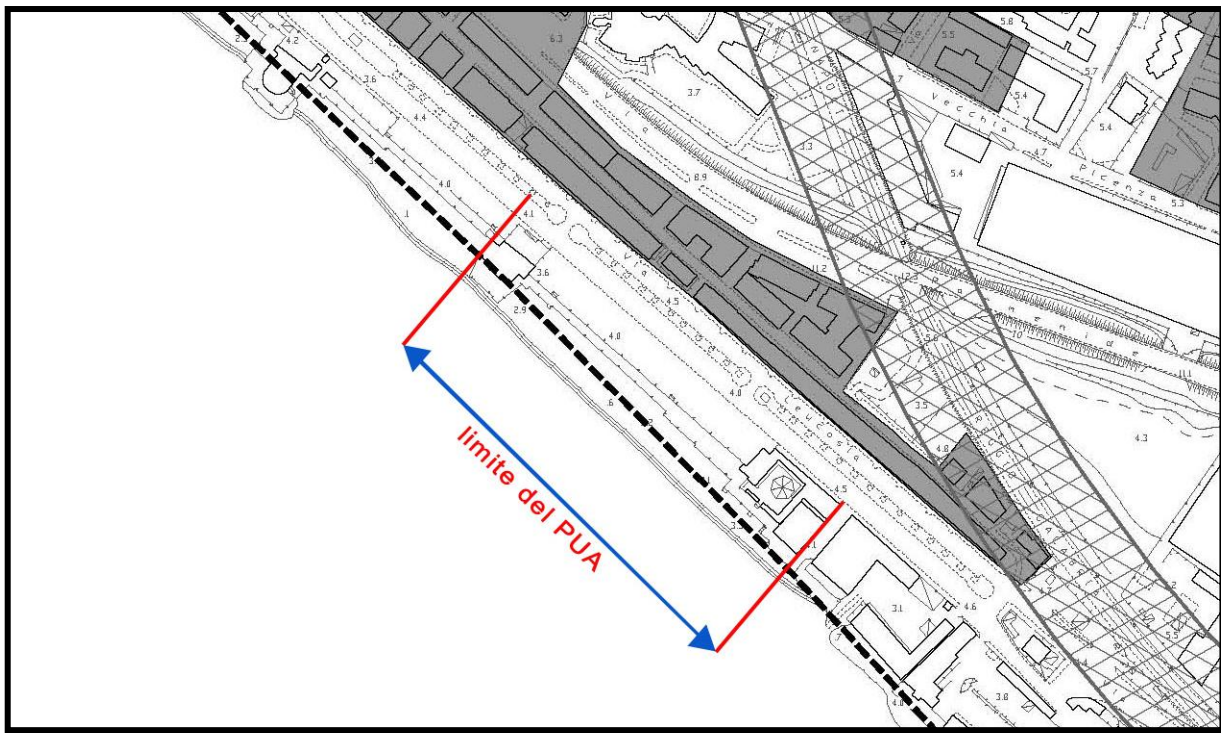
- **Carta delle aree inondabili:** non è classificata "Area inonndabile"
- **Carta delle fasce fluviali e del reticolo idrografico:** non è compresa tra le aree classificate "Fasce fluviali"
- **Carta del rischio idraulico:** non è classificata "Area a rischio idraulico" e non è classificata "Area a pericolosità idraulica".
- **Carta del rischio da frana:** non è classificata "Area a rischio da frana".
- **Carta della pericolosità da frana:** NP – Ambiti territoriali nei quali sono assenti fattori predisponenti alla genesi ed evoluzione di fenomeni franosi.

L'area proposta non è compresa nei limiti delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923.

Essa, infine, è compresa nell' "Ambito di applicazione delle Misure di Salvaguardia della Costa (BURC n. 59 del 6 dicembre 2004 e n. 83 del 27 Dicembre 2010) - art. 3 comma 1 lettera c".

2.c Altri vincoli

La presente area sottoposta a PUA non è assoggetta ad altri vincoli di natura ambientale, cultura o idrogeologica, ne tantomeno per essa sono individuate fasce di rispetto ai sensi del vigente P.U.C.e successivi aggiornamenti.



↑ Stralcio della tavola V1.9 "Fasce di rispetto" del PUC (aggiornamento 2011).

3. INFRASTRUTTURE IN RETE

3.a Recapito acque nere e meteoriche

L'area è servita dalla rete comunale di recapito delle acque nere e delle acque meteoriche. Entrambi gli stabilimenti, "Miramare" ed "New Arenella Beach", sono provvisti di allacci alle suddette reti comunali.

3.b Allacciamento Rete Gas

L'area è servita dalla rete comunale di distribuzione del gas metano. Lo stabilimento "Miramare" è attualmente servito dalla rete di distribuzione gestita dalla società "Salerno Energia".

Per lo stabilimento "New Arenella Beach", dopo la realizzazione dei relativi interventi edilizi, sarà realizzato un nuovo allaccio opportunamente concordato con il gestore del servizio.

3.c Allacciamento Rete Idrica

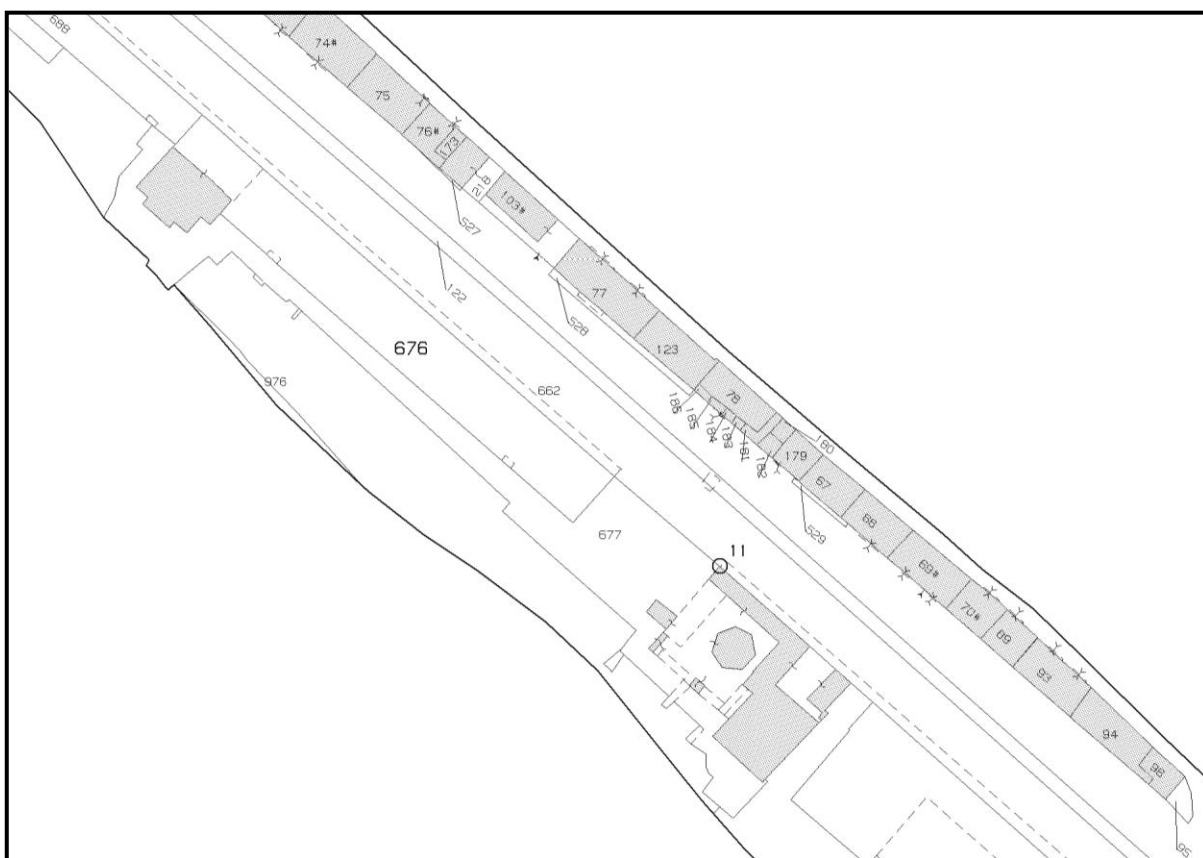
L'area è servita dalla rete idrica comunale gestita dalla società "Salerno Sistemi" (Gruppo Salerno Energia S.p.A.). Entrambi gli stabilimenti, "Miramare" ed "New Arenella Beach", sono già provvisti di allacci alla suddetta rete comunale.

4. DEFINIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

L'intera superficie demaniale, comprensiva delle aree di sedime dei manufatti edilizi, occupata dallo stabilimento balneare denominato "Miramare" è censita catastalmente al foglio 39 del Comune di Salerno, particella n. 677 (parte).

L'intera superficie demaniale, comprensiva delle aree di sedime dei manufatti edilizi, occupata dallo stabilimento balneare denominato "Miramare" è censita catastalmente al foglio 39 del Comune di Salerno, particelle n. 676 (parte) e n. 677 (parte).

Le aree pubbliche del lungomare sono censite catastalmente al foglio 39 del Comune di Salerno, particelle n. 676 (parte) e n. 677 (parte), mentre la porzione di arenile prospiciente i due stabilimenti al foglio 39 del Comune di Salerno particella n. 59 (parte).



↑ Stralcio del foglio di mappa catastale 39 del Comune di Salerno

5. CONSISTENZA DELLE PERTINENZE DEMANIALI

Gli unici manufatti edilizi presenti nell'area in oggetto sono le pertinenze demaniali dello stabilimento denominato "Miramare" e dello stabilimento denominato "New Arenella Beach", in quanto ubicati su suoli del Demanio Marittimo.

La loro consistenza edilizia è dettagliatamente descritta nei seguenti "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.

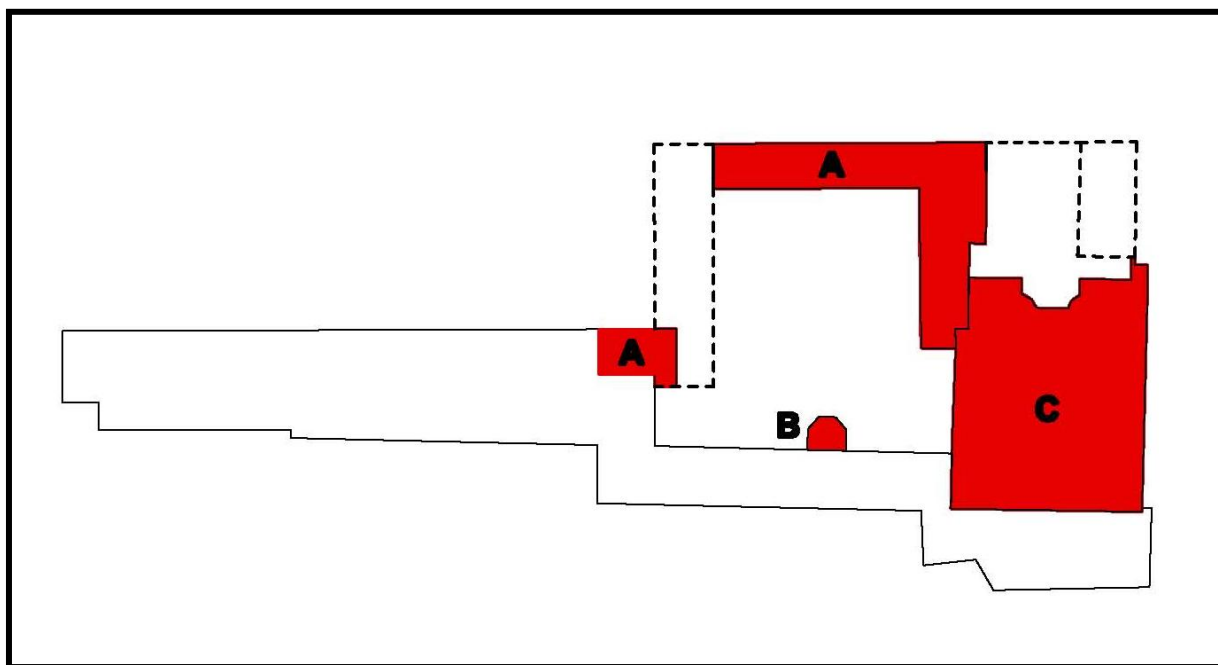
6. CONSISTENZA DEI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE

(Stabilimento New Arenella Beach)

Il presente Piano Attuativo prevede la sostituzione di tutti i manufatti edilizi dello stabilimento “New Arenella Beach” in quanto essi evidenziano, a seguito dei cedimenti e crolli già precedentemente citati, una condizione strutturale irrecuperabile. L’altro manufatto edilizio compreso nel limite dell’area oggetto del presente P.U.A. è costituito dallo stabilimento “Miramare” il quale, con un intervento edilizio conclusosi nella primavera del 2012, è stato consolidato e interamente recuperato, ripristinando completamente la sua funzionalità originaria.

E’ da precisare, come già precedentemente osservato, che tutti i suddetti manufatti edilizi sono pertinenze demaniali ubicati su suoli del Demanio Marittimo, assegnati in concessione alla “New Arenella Beach” s.r.l..

In virtù del regime di proprietà (demanio) dei manufatti da demolire, la loro consistenza è stata determinata sia in funzione dei parametri urbanistici stabiliti del vigente P.U.C. (superficie lorda di solaio) e sia in funzione di parametri quantitativi oggettivi rivolti alla definizione del valore commerciale del bene (superficie utile e volume). Ciò perché il presente Piano intende restituire alla proprietà, dopo l’attuazione degli interventi in esso previsti, manufatti equivalenti sia in termini urbanistici che, più in generale, dimensionali (quindi economici).



↑ *Schema grafico di riferimento*

6.a *Calcolo della superficie lorda di solaio³ dei manufatti da demolire*

STATO DI FATTO					
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE					
CORPO A - CORPO B					
	N.				Superficie lorda di solaio (MQ)
	1	1,96	3,78	3,31	3,241
	2	13,83	15,28	3,78	25,189
	3	8,20	1,20	8,12	4,872
	4	8,20	7,12	13,83	22,717
	5	6,59	7,13	7,12	20,816
CORPO A	6	6,94	7,13	1,57	5,448
	7	16,00	16,53	4,30	34,399
	8	22,38	16,53	7,70	47,740
	9	7,70	6,60	2,67	8,545
	10	5,50	1,92	5,83	5,280
	11	5,83	1,92	4,75	4,129
	12	5,25	6,82	4,34	11,392
	13	5,25	6,82	4,34	11,392
Sub totale					205,160
CORPO B	1	3,71	2,00	4,20	3,710
	2	4,20	3,70	2,00	3,700
	3	2,93	1,60	1,64	1,013
	4	1,60	3,7	2,93	2,256
Sub totale					10,68
Sommano					215,839

³ Per lo sviluppo delle singole figure geometriche di rimanda agli allegati grafici "B.11.a" e "B.11.b"

STATO DI FATTO					
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE					
CORPO C					
	N.				Superficie lorda di solaio (MQ)
PIANO TERRA	1	6,48	1,54	6,63	4,989
	2	6,63	4,90	8,22	16,243
	3	4,90	4,15	1,75	3,510
	4	8,22	22,07	16,57	57,661
	5	16,57	6,96	11,42	31,732
	6	6,96	7,61	13,77	16,373
	7	13,77	18,26	6,85	40,466
	8	6,85	11,48	16,85	29,226
	9a	11,48	13,86	7,64	43,851
	9b ¹				43,851
	10a	13,86	7,61	11,42	43,443
	10b ¹				43,443
	11	17,18	16,85	4,34	36,515
	12	15,18	17,18	2,26	8,493
	13	1,20	1,96	2,26	1,175
	14	4,34	4,11	6,86	8,457
	15	6,28	4,11	2,98	5,082
	16	7,64	6,28	4,15	13,024
	17	6,86	2,00	6,16	6,026
	18	6,16	4,91	5,23	12,387
	19	5,23	5,04	1,40	3,528
20	1,12	2,00	0,92	0,200	
21	0,90	0,90	1,75	0,184	
Sommano					469,86
PRIMO PIANO	1	5,36	7,74	5,57	14,928
	2	7,74	5,45	5,47	14,906
	3	16,59	4,21	16,13	32,575
	4	16,59	4,07	16,01	32,575
	5	9,47	7,63	5,74	21,895
	6	7,63	9,47	5,74	21,895
	7	16,49	16,04	3,94	31,598
	8	4,06	15,94	16,49	32,356
	9	5,19	5,46	7,52	14,169
	10	7,52	5,19	5,48	13,946
	Sommano				
TOTALE					700,70

STATO DI FATTO - QUADRO RIEPILOGATIVO		
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE		
SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO		
CORPO A	MQ	205,160
CORPO B	MQ	10,68
CORPO C	MQ	700,702
Sommano		MQ 916,54

6.b *Calcolo della superficie utile⁴ dei manufatti da demolire*

CALCOLO ANALITICO DELLE AREE - SUPERFICI UTILI					
PERTINENZA DEMANIALE					
LOCALI "1° LIVELLO"					
(Superficie utile)	Ambiente	N.	Dimensioni (m)		Superfici (mq)
1	Bar		3,94	9,23	36,37
2	Sala		3,94	6,55	25,81
			4,30	7,35	31,61
			1,60	1,60	2,56
3	Cucina/pizzeria		4,32	7,07	30,54
4	WC		1,62	3,60	5,83
5	WC		1,48	2,87	4,25
6	WC Handicap		1,55	2,30	3,57
7	Deposito		1,50	3,60	5,40
8	WC		1,05	1,70	1,79
9	Disimpegno		1,05	4,97	5,22
10	Camera		3,27	3,59	11,74
11	WC		1,05	1,37	1,44
12	Camera		4,04	3,45	13,94
13	Camera		3,97	3,35	13,30
14	Disimpegno		0,88	5,17	4,55
15	WC		0,88	2,30	2,02
16	Camera		3,50	3,65	12,78
17	Camera		2,65	3,60	9,54
18	Camera		2,68	3,55	9,51
19	Camera		3,05	3,98	12,14
20	Camera		3,10	4,00	12,40
21	WC		1,13	3,96	4,47
22	Terrazzo		2,72	3,67	9,98
23	Camera		3,08	3,68	11,33
24	Disimpegno		1,00	5,50	5,50
25	Camera		3,23	3,55	11,47
26	Wc		1,12	1,83	2,05
	Passaggio per il mare		7,60	11,45	87,02
			2,97	3,40	10,10
27			4,00	1,92	7,68
	Guardiola		1,63	3,40	5,54
			1,17	2,45	2,87
28	Docce - servizi		4,70	6,62	31,11
SUB- TOTALE (a)			MQ.	445,41	
ABITAZIONE BAGNINO "1° LIVELLO"					
29	Camera		1,80	3,80	6,84
30	Disimpegno		1,42	3,52	5,00
31	WC		1,05	1,42	1,49
32	Camera		3,55	4,00	14,20
33	Ripostiglio		1,10	2,20	2,42
SUB- TOTALE (b)			MQ.	29,95	

⁴ Per lo sviluppo delle singole figure geometriche di rimanda all'allegato grafico "Elaborato B.11.b"

ABITAZIONE CONDUTTORE "1° LIVELLO"					
<i>(Superficie utile)</i>					
	<i>Ambiente</i>	<i>N.</i>	<i>Dimensioni</i>		<i>Superfici</i>
34	Camera		3,25	4,20	13,65
			1,27	2,45	3,11
35	Camera		3,06	3,64	11,14
36	WC		1,20	1,43	1,72
37	Disimpegno		1,40	3,80	5,32
38	Camera		2,40	3,70	8,88
SUB- TOTALE (c)				MQ.	43,82
PERTINENZA DEMANIALE					
LOCALI "2° LIVELLO"					
<i>(Superficie utile)</i>	Ambiente	N.	Dimensioni (m)		Superfici (m)
39	Camera		3,13	3,85	12,05
40	WC		2,25	1,15	2,59
41	WC		2,54	1,15	2,92
42	Camera		4,12	3,12	12,85
43	Camera		3,70	3,20	11,84
44	Camera		3,87	3,24	12,54
45	Camera		3,45	5,03	17,35
			4,30	0,90	3,87
			-1,95	1,32	-2,57
46	WC		1,83	1,20	2,20
47	Camera		2,00	3,86	7,72
48	Camera		1,98	3,95	7,82
49	Camera		4,00	4,06	16,24
50	Camera		3,38	4,40	14,87
			4,12	0,90	3,71
			-1,80	1,15	-2,07
51	WC		1,68	1,03	1,73
52	WC		1,68	1,03	1,73
53	Ripostiglio		1,47	1,10	1,62
54	Camera		3,55	3,47	12,32
55			-1,59	1,22	-1,94
56	Camera		3,95	3,63	14,34
57	Camera		3,70	3,70	13,69
58	Camera		3,77	4,00	15,08
59	WC		1,10	2,55	2,81
	WC		1,10	2,48	2,73
SUB- TOTALE (d)				MQ.	188,03
TOTALE(a+b+c+d)				MQ.	707,21

6.c Calcolo delle volumetrie dei manufatti da demolire

Per quanto concerne il calcolo dei volumi esistenti, essi sono stati determinati secondo l' art.26.01 del RUEC (Volume del fabbricato); inoltre sono stati computati sia i "volumi geometrici" e sia i volumi calcolati applicando le norme stabilite per le nuove costruzioni dall'art. 194.05 del RUEC relative all' altezza interna di un fabbricato.

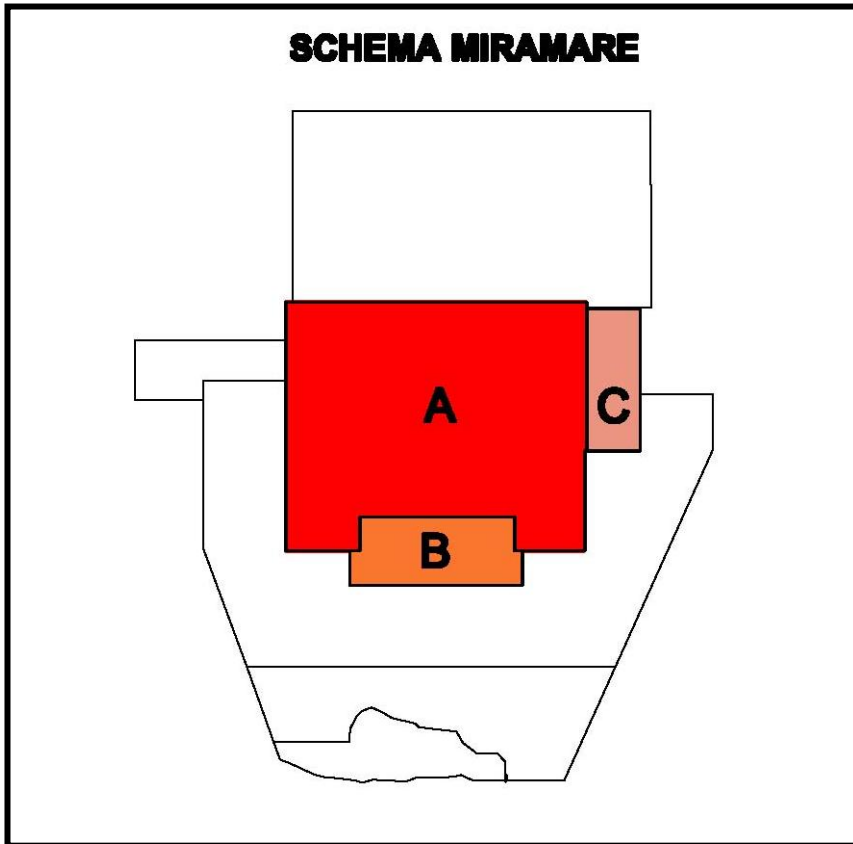
STATO DI FATTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI GEOMETRICI ^(*)			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	205,160	2,530	519,055
SUB - TOTALE	205,160		519,055
CORPO B			
PIANO TERRA	10,680	2,800	29,904
SUB - TOTALE	10,680		29,904
CORPO C			
PIANO TERRA	295,260	3,450	1.018,647
	87,300	7,160	625,068
PRIMO PIANO	230,840	3,100	715,604
SUB - TOTALE	613,400		2.359,319
SOMMANO			
			2.908,28

STATO DI FATTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI ^(*)			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	205,160	2,530	519,055
SUB - TOTALE	205,160		519,055
CORPO B			
PIANO TERRA	10,680	2,800	29,904
SUB - TOTALE	10,680		29,904
CORPO C			
PIANO TERRA	295,260	3,450	1.018,647
	87,300	3,450	301,185
PRIMO PIANO	230,840	3,100	715,604
	87,300	3,100	270,630
SUB - TOTALE	613,400		2.306,066
SOMMANO	916,54		2.855,02

^(*) Volume calcolato incrementando le SLS dei locali con altezza maggiore a m. 4,40 (i=50%) ovvero a m. 6,30 (i=100%), ai sensi dell'art. 194.05 del RUEC.

7. CONSISTENZA DEI MANUFATTI EDILIZI DA CONFERMARE (Stabilimento Miramare)

L'altro manufatto edilizio compreso nel limite dell'area oggetto del presente P.U.A. è costituito dallo stabilimento "Miramare", il quale, con un intervento edilizio conclusosi nella primavera del 2012, è stato consolidato e interamente recuperato, ripristinando completamente la sua funzionalità originaria.



↑ *Schema grafico di riferimento*

7.a *Calcolo della superficie lorda di solaio⁵ dei manufatti da confermare*

SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO					
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE - MIRAMARE (*)					
AMBIENTE	N.	DIMENSIONI			Superficie (MQ)
	1		12,90	4,45	57,41
	2		4,45	2,02	8,99
PIANO TERRA	3		9,32	2,02	18,83
	4		2,07	10,37	21,47
	5		14,90	4,20	62,58
	6		8,57	3,22	27,60
	7	12,9	15,90	9,32	60,11
	8	12,9	15,90	9,32	60,11
SUB -TOTALE					317,089
PRIMO PIANO	9		14,85	4,30	63,86
	10		14,90	4,25	63,33
SUB -TOTALE					127,180
TOTALE					444,269
(*) Trattandosi di manufatti esistenti da confermare non sono state incrementate le SLS che presentano altezze maggiori o uguali a mt 4,40 ovvero a 6,30 ai sensi dell' art.194. comma 194.05 del RUEC.					

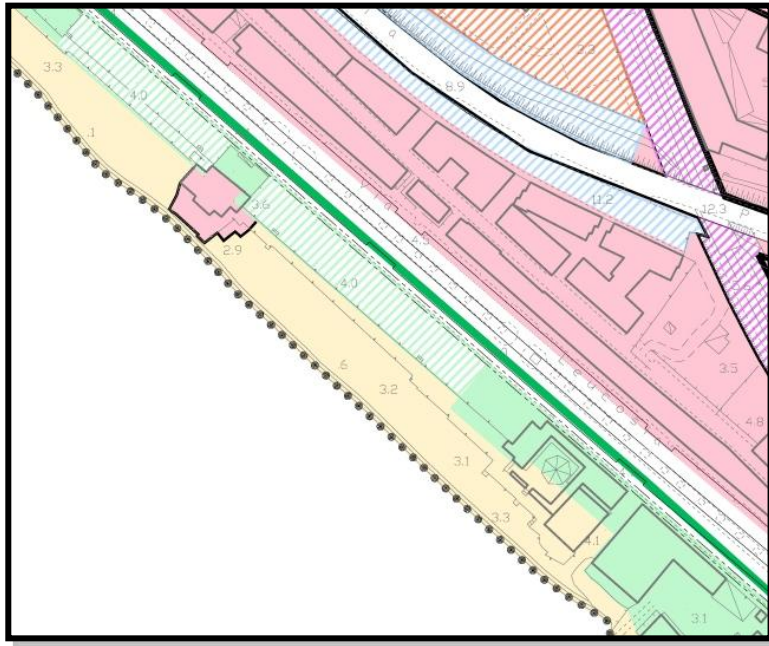
⁵ Per lo sviluppo delle singole figure geometriche di rimanda all'allegato grafico "Elaborato B.13"

7.b **Calcolo delle volumetrie dei manufatti da confermare**

STATO DI FATTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI ESISTENTI - MIRAMARE			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	66,400	2,920	193,888
	120,220	5,900	709,298
	62,580	2,920	182,734
PRIMO PIANO	127,180	2,980	378,996
SUB - TOTALE			1.464,916
CORPO B			
PIANO TERRA	40,290	5,120	206,285
SUB - TOTALE			206,285
CORPO C			
PIANO TERRA	27,600	2,920	80,592
SUB - TOTALE			80,592
TOTALE			1.751,793

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il settore individuato comprende le aree del Demanio Marittimo assegnate in concessione alla società “New Arenella Beach s.r.l.” oltre che alle aree pubbliche del lungomare e di una porzione della sede stradale di via Leucosia.



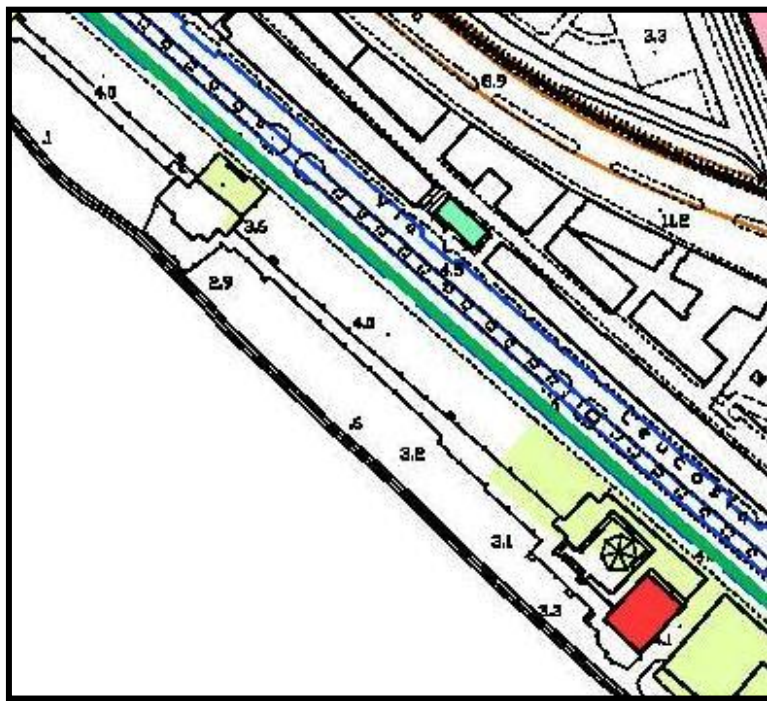
↑ **Stralcio Tav. P2.9 (zonizzazione) del vigente PUC**
La linea verde delimita la fascia costiera da sottoporre a PUA

L'area interessata dal Piano ricade è classificata urbanisticamente nel seguente modo:

- Manufatto edilizio dello stabilimento “Miramare” relativi terrazzi: **Zona Omogenea “B”**;
- Cortile antistante lo stabilimento “Miramare”: **Standard di progetto** (verde attrezzato e sport);
- Lungomare compreso tra “Miramare” e “New Arenella Beach”: **Standard esistente** (verde attrezzato e sport) - **Standard di progetto** (verde attrezzato e sport)
- Manufatto edilizio dello stabilimento “New Arenella Beach” relative pertinenze esterne: **Standard di progetto** (verde attrezzato e sport) - **Arenile**

Il particolare, per i manufatti esistenti, l'elaborato P3.9 (categorie di intervento) stabilisce le seguenti categorie d'intervento:

- Manufatto edilizio dello stabilimento “Miramare” relativi terrazzi: **A – B – C2 - D**;
- Cortile antistante lo stabilimento “Miramare”: **Standard di progetto**;
- Porzione est del lungomare compreso tra “Miramare” e “New Arenella Beach”: **Standard di progetto**
- Palazzina con residence dello stabilimento “New Arenella Beach”: **A – B – E1**
- Altri volumi edilizi dello stabilimento “New Arenella Beach”: **Standard di progetto**



↑ Stralcio Tav. P3.9 (categ. intervento) del vigente PUC

In ogni caso, l'area di cui al presente Piano è compresa nel limite dell'ambito costiero da sottoporre a piano particolareggiato ai sensi dell'art. 90 delle N.T.A. del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

Per la suddetta area, ai sensi del già citato art. 90 delle norme del P.U.C., gli interventi di trasformazione sono consentiti esclusivamente mediante la redazione di un *“piano particolareggiato della fascia costiera, da redigersi a cura del Comune, nonché i singoli piani per settori omogenei”*, i quali, inoltre, *“dovranno essere conformi alle Linee Guida per la fascia costiera predisposte dal Comune e promuoveranno il miglioramento della fruizione del litorale e del mare – anche in relazione alla prevista ed indispensabile ricostituzione degli arenili – determinando le condizioni di utilizzo delle strutture per l'intero anno”*.

Il comma 7 del sopraccitato art. 90 consente la redazione anche di ***piani per settori omogenei*** che *“potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, fermo restando la facoltà della Giunta Comunale di recepirli e farli propri, o rigettarli”*; detti piani, proposti dai soggetti privati, dovranno *“motivare l'ampiezza del settore considerato che dovrà essere esteso ad una pluralità di attrezzature esistenti o, comunque, ad un tratto di arenile non inferiore a metri 200”*.

Lo stesso art. 90, al comma 3, stabilisce alcuni punti che devono essere necessariamente previsti nei suddetti i piani particolareggiati:

— la nuova forma fisica degli stabilimenti balneari cui si dovrà affidare un ruolo rilevante, non soltanto estivo, per l'utilizzo del litorale;

- il restauro degli stabilimenti balneari di interesse storico-ambientale;
- la definizione di una “passeggiata a mare”, senza soluzioni di continuità, percorsi pubblici di accesso al mare;
- i percorsi ciclabili;
- i parcheggi, anche interrati;
- gli elementi di arredo e le alberature;
- la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

Infine, al comma 6 sono definite le destinazioni funzionali ammesse nell’ambito da disciplinare con i piani, e precisamente, fermo restante le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti:

- DT/9 - Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.).
- DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all’aperto, tempo libero e sport).
- DTR/5 - Stabilimenti ed attrezzature balneari.
- URB/1 - Urbanizzazioni primarie.
- URB/2 - Urbanizzazioni secondarie.

In ogni caso, all’atto della stesura del piano, le norme consentono l’individuazione di ulteriori destinazioni assimilabili e compatibili e/o integrative con quelle ammesse.

9. LINEE GUIDA FASCIA COSTIERA

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 525 del 01/06/2012 sono state approvate le “Linee guida per la fascia costiera” previste dal citato art. 90 delle norme del P.U.C. .

Il punto 2 del “Capo B” delle suddette linee guida definisce i “riferimento programmatici” per la stesura dei “Piani Particolareggiati Stralcio” (PUA/PPS):

a) Interventi di Messa in Sicurezza e di Ripascimento degli Arenili

Sono integralmente recepiti dalle presenti Linee Guida , e quindi dai PUA/PPS ad esse collegati, gli interventi pubblici di messa in sicurezza e di ripascimento degli arenili, sia in esecuzione che progettati, inerenti gli arenili e lo specchio di mare antistante.

b) Attrezzature Portuali in atto e programmate

Sono integralmente recepite dalle presenti Linee Guida, e quindi dai PUA/PPS ad esse collegati, le previsioni urbanistiche e di assetto delle aree inerenti le attrezzature portuali in atto (Porto Marina d'Arechi) e programmate (nuovo porticciolo turistico di Pastena - isola di alaggio a completamento del PIP Nautico).

c) PIP della Cantieristica Nautica

Per le aree ricadenti all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi della Cantieristica Nautica, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 880 del 25/07/2008, sono da applicarsi esclusivamente le prescrizioni e previsioni indicate nel PIP, che dovranno essere tenute in debita considerazione per le aree della fascia costiera ad esse limitrofe

d) Misure di Salvaguardia della Costa

Per tutti gli interventi occorrerà fare obbligatorio riferimento alla disciplina delle Misure di Salvaguardia della Costa della Autorità Regionale di Bacino "Destra Sele"

e) Atti regionali in tema di demanio marittimo

Per quanto attiene le aree di demanio marittimo per le quali le funzioni amministrative sono demandate al Comune, si farà riferimento alle Deliberazioni di Giunta Regionale n. 395/2006 e n. 2189/2007, nonché alla Legge Regione Campania n. 10/2012.

Il punto 1 del “Capo C”, invece, disciplina le modalità di cooperazione pubblico-privato, stabilendo che un presupposto fondamentale per procedere all’attuazione del Piano Attuativo della fascia costiera è “ la avvenuta messa in sicurezza della fascia costiera con relativo ripascimento delle spiagge”.

Il suddetto “Capo C”, inoltre, stabilisce che i PUA/PPS devono:

- confermare la dotazione quantitativa delle “aree standard” prevista dal PUC;
- prevedere la dotazione di parcheggi pertinenziali al servizio di eventuali edifici pubblici e/o da realizzarsi in partenariato pubblico/privato;
- prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici o privati in sottosuolo, senza costituire ostacolo alla veduta del mare dal lungomare;
- recepire le indicazioni fornite dall’Amministrazione Comunale in merito alle opere pubbliche “a rete” e “puntuali”
- individuare le aree di verde pubblico;
- consentire, in coerenza con le previsioni di cui all’art. 90 delle N.T.A., la realizzazione di una “passeggiata pubblica permanente” parallela alla linea di costa.

Lo stesso “Capo C”, infine, definisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei nuovi stabilimenti balneari.

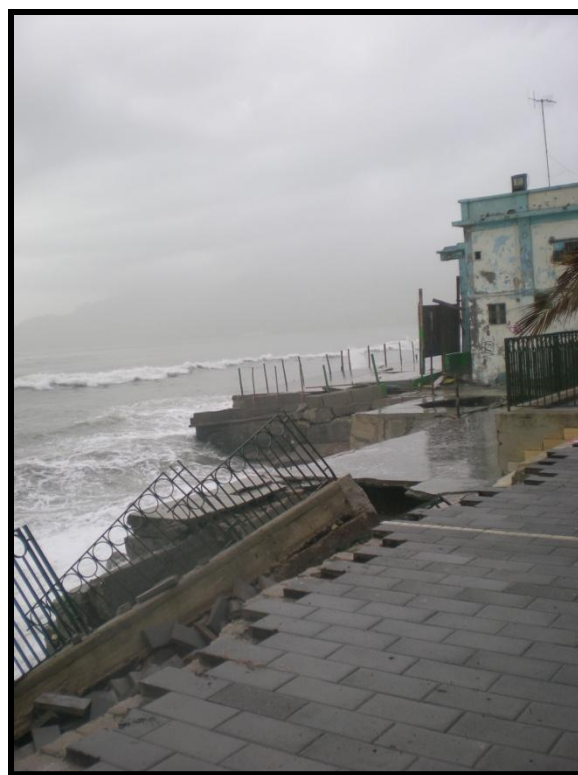
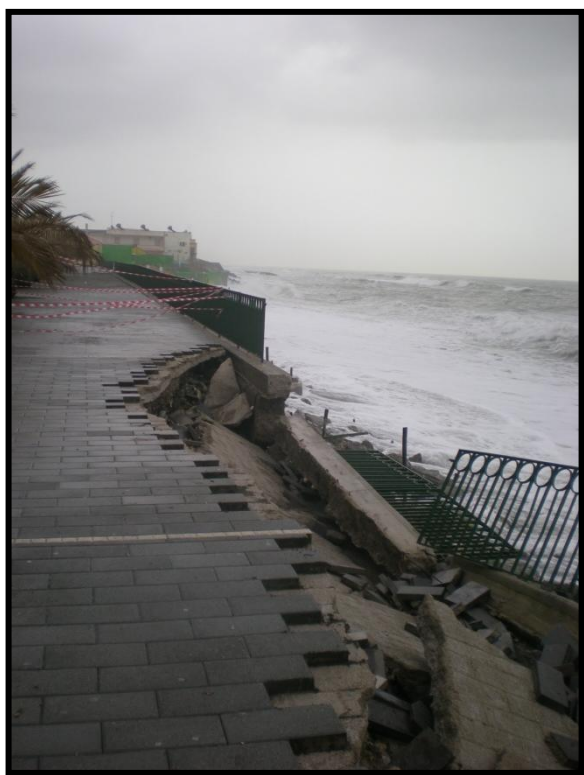
Parte II

PROGETTO

1. PROPOSTA PROGETTUALE

Il presente Piano Particolareggiato Stralcio (PUA/PPS) intende riqualificare un tratto del lungomare di via Leucosia comprendente i manufatti edilizi demaniali degli stabilimenti turistici-balneari denominati “Miramare” e “New Arenella Beach” e, quindi, le relative aree pubbliche delimitate agli estremi nord-ovest e sud-est dalle suddette costruzioni.

Tale area, particolarmente colpita dagli effetti devastanti delle mareggiate, risulta fortemente compromessa sia nella sua immagine urbana che, soprattutto, nelle sue funzioni pubbliche e socio-economiche. Le marosi abbattutesi sul litorale salernitano negli anni scorsi (dal 2009 al 2011) hanno causato una notevole erosione della linea di costa e, inevitabilmente provocato ingenti danni alle strutture fisse presenti sul lungomare. In particolare, si sono verificati cedimenti e crolli sia del tratto di lungomare prospiciente via Leucosia e sia ai manufatti edilizi demaniali costituenti gli stabilimenti turistici-balneari del “Miramare” e del “New Arenella Beach”.



Immagini di una mareggiata abbattutasi sul litorale salernitano nel gennaio del 2009.

I danni causati dalle suddette mareggiate, oltre a rendere indecorosa l'immagine di questo tratto di litorale cittadino, ha avuto ripercussioni economiche negative sulle attività economiche presenti in zona. In particolare, lo stabilimento balneare “New Arenella Beach” ha dovuto interrompere definitivamente la propria attività turistica-ricettiva⁶, mentre lo stabilimento “Miramare” ha riaperto

⁶ Attività tuttora inattiva, in attesa di poter realizzare gli interventi previsti nel presente Piano.

soltanto nell'estate 2012 a seguito di un importante intervento di recupero per riparare i danni subiti.

Con l'ultimazione dei lavori eseguiti dall'Amministrazione Comunale per la messa in sicurezza di questo tratto di costa salernitana, si sono creati tutti i presupposti affinché l'intera area possa essere definitivamente riqualificata e, quindi, le attività di servizi e produttive in essa presenti recuperate al tessuto economico salernitano.

Il presente Piano Particolareggiato intende valorizzare un tratto della fascia costiera orientale lungo circa 230 m. mediante la realizzazione dei seguenti interventi:

1. intervento di recupero delle pertinenza demaniale denominata New Arenella Beach assegnata in concessione alla società proponente "New Arenella Beach" s.r.l.;
2. intervento di riqualificazione urbana delle aree pubbliche compresa tra gli stabilimenti "Miramare" e "New Arenella Beach";
3. intervento per la realizzazione di parcheggi interrati sottoposti alle aree pubbliche pedonali, in parte destinati a compensare la riduzione delle aree a standard di progetto previste nel vigente P.U.C. a seguito della ricostruzione dei manufatti edilizi demaniali dello stabilimento balneare "New Arenella Beach";

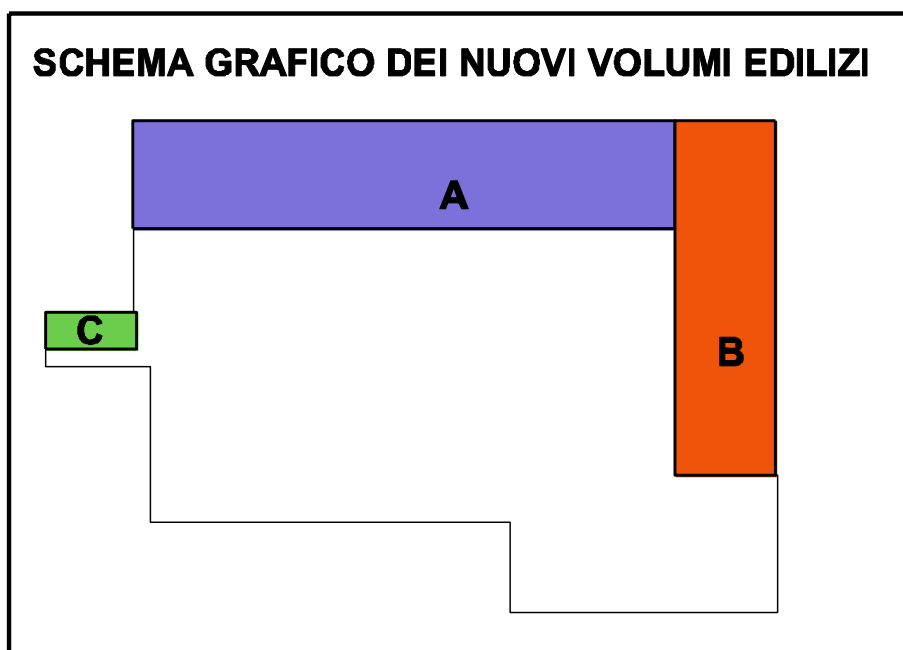
2. INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO DEI MANUFATTI DELLA PERTINENZA DEMANIALE DENOMINATA “NEW ARENELLA BEACH”.

L'intervento proposto per la struttura del “New Arenella Beach” è mirato alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di tutta l'area occupata dal suddetto stabilimento balneare.

L'area, attualmente, versa in una condizione di estremo degrado in virtù dei consistenti danni provocati dalle mareggiate degli ultimi inverni. In ogni caso, la struttura edilizia esistente non evidenziava un particolare valore architettonico, pertanto, al fine di riqualificare l'area si è ritenuto opportuno proporre la totale demolizione delle pertinenze edilizie esistenti ed organizzare le nuove volumetrie in maniera più compatta e qualificata da un punto di vista architettonico.

La nuova distribuzione planimetrica dei volumi prevede l'arretramento di circa 1,50 m. del fronte prospiciente via Leucosia, in modo da consentire la realizzazione di un marciapiede pedonale largo 4 metri (attualmente è di 2,5 m.), più consoni all'idea di “passeggiata” citata al punto 9 delle linee guida. I circa 79 mq di riduzione dell'area demaniale in concessione determinata dal suddetto arretramento, saranno recuperati attraverso l'avanzamento dell'ingresso allo stabilimento dallo slargo interposto tra il “New Arenella Beach” ed il “Miramare”.

I manufatti edilizi della nuova struttura turistico-ricettiva sono costituiti principalmente da due volumi, CORPO A e CORPO B, a pianta rettangolare accostati in modo da formare una L e un ulteriore volume di piccole dimensioni Corpo C destinato ad ospitare servizi annessi allo stabilimento balneare .



Schema planimetrico - Corpo A- Corpo B- Corpo C

Il primo edificio (Corpo A), tangente la prospiciente via Leucosia, si sviluppa su di un unico livello e risulta essere lungo 44,40 m. e profondo 8,60 m.

Esso può essere scomposto in tre parti funzionali :

- l'ingresso allo stabilimento balneare nella porzione ovest dell' edificio;
- il bar con annessa sala nella porzione centrale dell' edificio;
- i servizi dello stabilimento nella porzione est dell' edificio.

L' entrata dello stabilimento balneare "New Arenella Beach", situato sul lato corto ad ovest del Corpo A lungo il lungomare di via Leucosia, è caratterizzato da un portale dalle linee essenziali che incomincia l' ampia vetrata d' ingresso.

La zona d' ingresso, composta anche da un piccolo ufficio del personale con relativi servizi, si sviluppa ad L ed introduce all'ampia sala del bar ed al solarium esterno dello stabilimento.

La parte centrale del suddetto blocco è occupata dalla zona bar, con relativi servizi (laboratorio, deposito, servizi igienici del personale), da un' ampia sala rettangolare e dai servizi per il pubblico. Essa è illuminata da ampie vetrate prospicienti via Leucosia, da un lato, ed il solarium esterno dall'altro.

La parte terminale dell' edificio ospita i servizi dello stabilimento balneare, accessibili direttamente dal solarium, composti da un bagno per disabili e due locali per spogliatoi (uomini e donne); inoltre, nella stessa parte, è ubicata la scala, accessibile da via Leucosia, che conduce al piano interrato destinato al parcheggio pertinenziale dello stabilimento.

Sulla copertura è ubicato un ampio solarium raggiungibile dalla scala esterna ed ombreggiato da un sistema di travi frangisole ordite parallelamente il fronte lungo.

Strutturalmente il Corpo A è composto da una schiera di pilastri ad interasse regolare e da travi rettangolari di collegamento; in copertura un ulteriore sistema di travi sorreggono un orditura secondaria di travetti finalizzati alla creazione di zone d' ombra sul terrazzo dell' edificio.

Il prospetto su via Leucosia è caratterizzato dal ritmo regolare della struttura costruttiva intervallata dalle ampie vetrate della sala del bar, creando un'alternanza tra pieni e vuoti .



Ingresso del nuovo stabilimento "New Arenella Beach"

Il secondo blocco (Corpo B) di forma rettangolare, lungo 28,82 m. e profondo 8,20 m., è posizionato ortogonalmente a via Leucosia e presenta due livelli fuori terra.

Le funzioni previste confermano quelle originarie della struttura turistica.

L'ingresso principale del Corpo B, situato direttamente su via Leucosia, si caratterizza per l'ampia vetrata a tutta altezza da cui si intravede la hall con la scala centrale. Essa conduce al secondo piano e al piano interrato destinato ai parcheggi pertinenziali ed al locale tecnico.



Ingresso principale del Corpo B lungo via Leucosia

La sala dello stabilimento balneare, ubicata nella parte terminale del Corpo B, è raggiungibile direttamente dalla hall mediante un piccolo corridoio ed è accessibile anche direttamente dall'esterno attraverso un sistema di scale e rampe.

La sala rettangolare è ben illuminata da ampie vetrate ad est verso la piscina e a sud verso il mare.

I servizi igienici (uomini e donne) e le docce a servizio dei clienti dello stabilimento sono ubicati al piano terra nella porzione del fabbricato adiacente il Corpo A e sono accessibili direttamente dal solarium.

Al primo piano sono ubicate le funzioni della struttura ricettiva (extra alberghiera) composta da un ufficio/reception per l'accoglienza dei clienti e da sei camere doppie, ognuna con accesso indipendente da un ballatoio di collegamento e fornite tutte di servizi privati.

Tutte le camere sono dotate dei necessari confort igienico – sanitari e sono conformi alle prescrizioni edilizie previste dal regolamento comunale.

Il volume del Corpo B, rispetto al Corpo A, è più compatto e caratterizzato da un rivestimento frangisole a cui potrebbe essere affidata anche la funzione di "pannelli solari" per la produzione di acqua calda.

Un terzo piccolo volume edilizio (Corpo C) di forma rettangolare, lungo 7.00 m e largo 3.00, è ubicato ad ovest dell'ampio solarium dello stabilimento, in corrispondenza del salto di quota a ridosso del lungomare di via Leucosia; il volume ospita ulteriori due servizi igienici con annessi antibagni e un locale con docce a servizio dello stabilimento balneare.

Un grande solarium con piscina è delimitato dal volume del CORPO A a nord e dal volume del CORPO B ad est, risultando libero sul lato rivolto verso il mare e verso ovest.

La pavimentazione è realizzata con listoni tipo legno e copre i sottostanti terrazzi in cls esistenti. La piscina per adulti è rettangolare lunga 25,00 m e larga 12,50 m.; in adiacenza è collocata un'altra vasca rettangolare di dimensioni ridotte (8,00 x 4,00 m.) destinata ai bambini.

In virtù delle quote esistenti, il solarium è sottoposto di circa un metro (95 cm) rispetto alla quota del Corpo A e del Corpo B.

Per una più esauriva descrizione si rinvia agli elaborati grafici di progetto ed alle relative simulazioni digitali (rendering).



Vista dal solarium con la piscina

3. MANUFATTI DELLA PERTINENZA DEMANIALE DENOMINATA “MIRAMARE”.

Per quanto concerne lo stabilimento balneare denominato “Miramare”, come precedentemente evidenziato, esso è stato recentemente recuperato con un intervento ultimato nella primavera del 2012, giusta certificazione di agibilità n. 22/2014, e, pertanto, ai fini della presente proposta di PPS, dovrà essere integralmente confermato sia in termini di conservazione edilizia che di funzioni.

Il presente Piano Particolareggiato Stralcio, inoltre, prevede per il suddetto manufatto la conferma dell'esistente, comprese le categorie di intervento stabilite nella tav. P3.9 del vigente P.U.C.

4. RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLE AREE PUBBLICHE COMPRESSE TRA GLI STABILIMENTI “MIRAMARE” E “NEW ARENELLA BEACH”.

Per il tratto di lungomare frapposto ai due stabilimenti sopra citati, saranno confermate le attuali previsioni del P.U.C.: “*attrezzature pubbliche di interesse locale*”⁷.

Per esso si prevede una riorganizzazione degli spazi collettivi e dell'arredo urbano, proponendo una “passeggiata” pavimentata con listoni in legno nella porzione prospiciente l'arenile, mentre la restante porzione potrà essere pavimentata con elementi in pietra.



Vista dall'alto delle opere di progetto

Centralmente potranno essere realizzati dei giochi d'acqua, in modo da creare per i frequentatori dello slargo un'opportunità di refrigerio durante le ore più calde delle giornate estive. Ai lati di questa zona centrale saranno ubicati i torrioni con i collegamenti verticali al servizio del sottostante parcheggio. Simmetricamente rispetto la suddetta porzione centrale saranno previste le rampe carrabili dei parcheggi, mentre la passeggiata pavimentata con listoni in legno sollevandosi in due

⁷ L'attuale slargo è classificato in parte “standard esistente – verde attrezzato e sport” e in parte “standard di progetto – verde attrezzato e sport”

punti andrà a formare delle “onde” in modo da consentire la formazione di due aiuole alte circa 1 metro con alberature di medie dimensioni ed arbusti. La delimitazione delle aiuole sul lato prospiciente via Leucosia sarà rivestita con materiale rappresentativo della cultura locale: listelli in ceramica vietrese.

Elementi di arredo (panchine, cestini e lampioni artistici) completeranno funzionalmente questo ampio spazio pubblico.

Anche in questo caso, per una più esaustiva descrizione del progetto, si rinvia agli elaborati grafici ed alle relative simulazioni digitali (rendering).

5. REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI INTERRATI SOTTOPOSTI ALLE AREE PUBBLICHE COMPRESA TRA GLI STABILIMENTI “MIRAMARE” E “NEW ARENELLA BEACH”

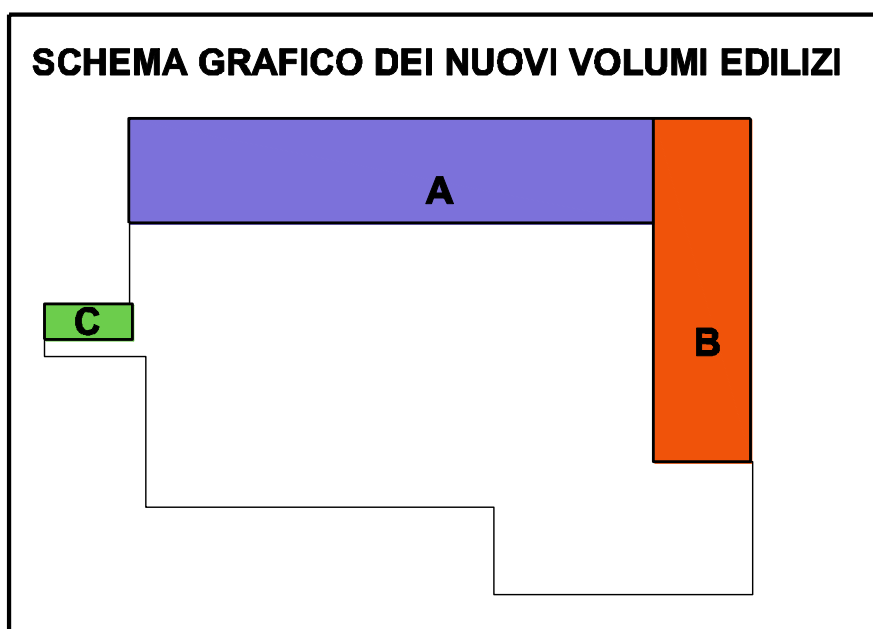
(in parte destinati a compensare la riduzione delle aree a standard di progetto previste nel P.U.C. a seguito della ricostruzione dei manufatti edilizi demaniali dello stabilimento balneare “New Arenella Beach”)

L'intera area sottostante lo slargo del lungomare compreso tra gli stabilimenti del “New Arenella Beach” e del “Miramare” ospiterà un parcheggio interrato. Esso sarà in parte vincolato alla destinazione urbanistica di “standard di progetto” (908,00 mq), in quanto si dovrà compensare la riduzione dell'area “standard di progetto” del vigente P.U.C. determinata dalla conferma dei volumi edilizi della pertinenza demaniale denominata “New Arenella Beach”.

Il parcheggio potrà essere realizzato dall'Amministrazione Comunale mediante procedure separate.

6. CONSISTENZA DELLE NUOVE VOLUMETRIE

Le nuove superfici lorde di solaio e le relative volumetrie, sono dettagliatamente rappresentati nell'elaborato grafico **C.7** e nella seguente tabella sintetizzati:



Schema planimetrico per il calcolo delle superfici lorde

SLS DI PROGETTO				
CORPO A				
	N.			Superficie lorda di solaio (MQ)
CORPO A				
PIANO TERRA	1	8,60	44,40	381,840
SLS TOTALE				381,840

CORPO B				
	N.			Superficie lorda di solaio (MQ)
PIANO TERRA	1a	5,16	5,36	27,658
	1b ⁽¹⁾			13,829
	2	5,16	2,84	14,654
	3	8,20	23,66	194,012
SLS TOTALE (1))				250,153
	4	5,16	2,84	14,654
PRIMO PIANO	5	3,55	7,00	24,850
	6	1,60	1,20	1,920
	7	3,28	7,00	22,960
	8	1,60	1,20	1,920
	9	3,28	7,00	22,960
	10	1,60	1,20	1,920
	11	4,75	7,00	33,250
	12	1,60	1,20	1,920
	13	8,82	2,65	23,373
	14	7,67	2,95	22,627
	15	8,82	2,56	22,579
SUB - TOTALE (2)				194,933
SUB - TOTALE (b)				445,086

CORPO C				
	N.			Superficie lorda di solaio (MQ)
PIANO TERRA	1	7,44	3,000	22,320
SUB - TOTALE (c)				22,320
TOTALE (a+b+c)				849,246
⁽¹⁾ Incremento SLS del 50% per locali non adibiti ad usi residenziali che presentano altezze maggiori o uguali a mt 4,40 e inferiori 6,30 ai sensi dell' art.194. comma 194.05 del RUEC				

PROGETTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	381,840	3,800	1.450,992
SUB - TOTALE (a)			1.450,992
CORPO B			
PIANO TERRA	27,658	3,000	82,974
	13,829	3,000	41,487
	208,666	3,000	625,998
PRIMO PIANO	194,933	3,000	584,799
SUB - TOTALE (b)			1.335,258
CORPO C			
	22,320	3,000	66,960
SUB - TOTALE (c)			
TOTALE (a+b+c)			2.853,21

Il volume del progetto risulta inferiore al volume esistente dell' Arenella:

2853,21 mc < 2855,02 mc

7. VERIFICA DEGLI STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO

Le aree a standard previste nel vigente Piano Urbanistico Comunale e ricadenti nel limite del Piano Particolareggiato in oggetto sono le seguenti:

- Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” esistente confermato **mq. 2.310**
(Id. Area 756 dell'allegato analitico 2.1)
- Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” di progetto **mq. 727**
(Id. Area 263 dell'allegato analitico 2.2)
- Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” di progetto **mq. 4.871**
(Id. Area 392 dell'allegato analitico 2.2)
- Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” di progetto **mq. 301**
(Id. Area 411 dell'allegato analitico 2.2)

Una porzione di aree standard di progetto è attualmente occupata dall'area di sedime delle pertinenze demaniali costituenti lo stabilimento balneare “New Arenella Beach”.

L'intervento di recupero della suddetta struttura turistica-balneare comporta la diminuzione delle aree destinate a "verde attrezzato e sport" di progetto di circa 908 mq.

Al fine di recuperare i suddetti mq sottratti alle aree standard di progetto del PUC, si prevede di destinare a parcheggio pubblico una equivalente superficie (908 mq) del parcheggio interrato previsto sotto l'area pubblica pedonale compresa tra i due stabilimenti.

CALCOLO STANDARD (R2 Allegati Analitici - PUC 2005 Adeguato alla Variante Parziale 2013)				
ALLEGATO 2 - STANDARD RESIDENZIALE STANDARD ESISTENTE CONFERMATO (Allegato 2.1)				
Categ.D.M 1444/68 art.3	ID.AREA	Denominazione Loc.	Superf.mq	TOTALI
VERDE ATTREZZATO E SPORT	756	via Leucosia	2.310	1.242.837

ALLEGATO 2 - STANDARD RESIDENZIALE STANDARD DI PROGETTO (Allegato 2.2)				
Categ.D.M 1444/68 art.3	ID.AREA	Denominazione Loc.	Superf.mq	TOTALI STANDARD
VERDE ATTREZZATO E SPORT	263	via Leucosia	727	1.643.892,000
	392	via Leucosia- Area motonautica Mercatello	4.871	
	411	via Leucosia- Stabilimento balneare Arenella	301	
TOTALE			5.899,00	

AREA DI SEDIME DELLA STRUTTURA BALNEARE "ARENELLA" RICADENTE SU AREE A STANDARD DI PROGETTO	908,00
RESTANO STANDARD	4.991,00

AREA STANDARD DI PROGETTO A COMPENSAZIONE DELLE AREE STANDARD OCCUPATE	
AREA DA CEDERE COME AREA STANDARD - (PARCHEGGIO INTERRATO)	908,00

7.a TABELLA RIEPILOGATIVA

Standard previsti da P.U.C.

– <u>Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” esistente confermato</u>	mq. 2.310
Totale aree a standard esistenti	mq. 2.310
– <u>Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” di progetto</u>	mq. 5.899
Totale aree a standard di progetto	mq. 5.899

Standard previsti da PUA/PPS

– <u>Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” esistente confermato</u>	mq. 2.310
Totale aree a standard esistenti	mq. 2.310
– Area a “VERDE ATTREZZATO E SPORT” di progetto	mq. 4.991
– <u>Area a “PARCHEGGIO PUBBLICO” di progetto</u>	mq. 908
– Totale aree a standard di progetto	mq. 5.899

Per una miglior comprensione grafica ed analitica delle aree a standard del Piano si rimanda all’elaborato D.1 (verifica degli standard esistenti e di progetto).

8 CONCLUSIONI

Si conclude che le opere di progetto del presente PUA sono conformi alle previsioni del vigente "Piano Urbanistico Comunale", al "Regolamento Urbanistico ed Edilizio" ed alle "Linee guida fasci costiera" approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 525 del 01/06/2012, e, inoltre, non comportano alcuna modifica alle quantità di standard previsti dal PUC di Salerno.

Il tecnico progettista incaricato

Arch. Vincenzo Zuccaro