

RELAZIONE

PREMESSA

La Relazione illustrativa si prefigge lo scopo di motivare le modificazioni che si vogliono apportare al Piano degli Arenili in vigore.

Tali motivazioni nascono da diverse esigenze che vengono raccolte dalla Variante. Prima fra tutte è l'adeguamento dello Strumento Urbanistico Attuativo al Progetto di Utilizzo delle Aree Demaniali Marittime, autorizzato dalla Regione Liguria con nulla osta del 10.12.2004, che già conteneva alcuni nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

Altre motivazioni riguardano adeguamenti normativi a strumenti legislativi sopravvenuti durante la fase di approvazione del Piano degli Arenili, quali il Testo Unico dell'edilizia, la L.R. n° 1/2002 sul trasferimento delle competenze del Demanio Marittimo ai Comuni, il Piano di Bacino, l'approvazione del PRG comunale.

La Variante recepisce anche gli indirizzi che la nuova Amministrazione Comunale ha inteso dare all'assetto del litorale, ivi compresa la realizzazione di alcune opere pubbliche.

Ulteriori motivazioni riguardano poi alcune richieste di titolari di Concessioni demaniali, così come la presa d'atto di modeste varianti apportate in sede di approvazione di specifici progetti edilizi.

Altre motivazioni riguardano precisazioni normative o tipologiche, che si sono rese opportune dall'esperienza gestionale della normativa in essere.

La Variante infine consente di attuare previsioni solo indicate dalla precedente normativa .

1 QUADRO NORMATIVO

Gli strumenti urbanistici vigenti di riferimento per la variante al SUA sono:

- il **P.T.C.P.**
- il **P.T.C. della Costa**

- il **P.R.G.**
- il **Piano di Bacino**
- il “**Progetto di Utilizzo** di aree libere e zone del mare territoriale non concesse” redatto ai sensi della L.R. 13/99, approvato dal Comune di Noli con D.G.C. n° 142 del 18.10.2004 e autorizzato dalla Regione Liguria con nulla osta contenuto nel Decreto Dirigenziale n°2680 del 10.12.2004.

2 SCELTE DI INTERVENTO

La Variante riconferma le scelte generali effettuate dal Piano vigente ed in particolare:

- la suddivisione dell’area di Piano in due ambiti diversi, distinti dalle caratteristiche morfologiche del litorale; il primo ambito, a levante, dotato di arenili, è considerato ambito di intervento; il secondo, roccioso, ambito di mantenimento, nel quale non sono previste modificazioni significative;
- la fruizione dell’ambiente naturale senza interventi pesanti;
- la graduazione tra il centro storico e la spiaggia;
- la riqualificazione dell’esistente attraverso tipologie edilizie che utilizzano materiali tradizionali e naturali;
- la riqualificazione delle aree marginali a levante ed a ponente;
- la riduzione dell’ingombro visivo dei volumi sulla spiaggia attraverso l’accorpamento degli stabilimenti ed il posizionamento delle cabine e dei servizi, ove possibile, sotto passeggiata;
- la riqualificazione edilizia degli stabilimenti, pur con l’incremento di volume necessario per migliorare l’offerta turistica;
- il rifacimento della passeggiata a mare verso ponente e la realizzazione di un camminamento oltre l’Hotel “Capo Noli”, per rendere accessibile la porzione di litorale all’estremo ponente dell’abitato;
- l’accessibilità alla spiaggia.

La Variante non modifica sostanzialmente le previsioni edilizie relative agli stabilimenti balneari; le sole eccezioni sono costituite dallo stabilimento balneare denominato Bagni Sci Nautico che non viene più trasferito; dai volumi necessari per attrezzare le spiagge libere e libere attrezzate; dal volume di facile rimozione relativo alla nuova Concessione demaniale dell'Associazione pescatori dilettanti; da una modesta estensione della copertura dello stabilimento dei bagni La Spiaggia; dall'accorpamento dei volumi di Nolisportmare, conseguente al cambio di destinazione d'uso; dalla ricostruzione dell'esistente magazzino ad uso dei surfisti.

Le tabelle allegate mostrano la situazione prevista dal Piano in vigore e quella in variante, relativamente ai dati quantitativi delle Concessioni Demaniali (tabelle A e B) e della consistenza edilizia degli edifici in concessione(tabelle C e D).

Gli incrementi di volume e la ricomposizione architettonica dell'esistente sono basati su di un elemento unificante costituito dal modulo base, comune a quasi tutti i manufatti edilizi considerati (stabilimenti e chioschi). Fanno eccezione quegli stabilimenti che presentano una struttura edilizia compiuta e di maggior rilievo, per i quali sono previste soltanto integrazioni volumetriche per soddisfare necessità pregresse e per l'adeguamento alla Legge n° 13/1989.

Per un potenziamento dell'offerta turistica, che consenta l'utilizzo anche invernale delle strutture previste dal Piano, la Variante precisa le caratteristiche delle strutture che possono restare in uso al di fuori della stagione balneare; demanda alla redazione del Piano del Commercio la regolamentazione delle licenze di esercizio per consentire un'attività non legata alla stagionalità della balneazione.

3 VARIAZIONI CONSEGUENTI L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI UTILIZZO

Il Progetto di Utilizzo, considerando la situazione dell'arenile dal punto di vista demaniale, ha introdotto alcune variazioni al regime delle Concessioni demaniali in essere.

La Variante recepisce quelle modificazioni che hanno un significato urbanistico.

In particolare viene eliminata una spiaggia libera molto piccola (con fronte mare di 7 mt.), di difficile fruibilità e senza accesso autonomo, posta fra i Bagni Madri Pie e i Bagni La Palma; questa porzione di arenile viene ridistribuita fra i due confinanti.

Vengono definiti i volumi da destinare a servizio delle spiagge libere ed alle spiagge libere attrezzate, con la scelta di realizzarli sotto la passeggiata in modo da non costituire volume urbanistico e non avere alcun impatto ambientale, e sicuramente con minor impatto rispetto a qualsiasi struttura di facile rimozione posata sull'arenile.

Viene inoltre eliminata la possibilità di frazionare le Concessioni demaniali più estese, secondo le indicazioni espresse dalla Regione Liguria.

Viene poi sancito il vincolo tra strutture alberghiere o colonie e spiagge in Concessione, impedendo la possibilità di alienare la Concessione stessa disgiuntamente dalla struttura ricettiva.

Vengono anche introdotte alcune precisazioni normative sui percorsi di accesso all'arenile e al mare.

Viene infine definita cartograficamente l'area di stoccaggio e versamento necessaria al ripascimento stagionale, così come previsto dal PTC della Costa e dal Progetto di Utilizzo, nella spiaggia libera compresa fra Città di Torino e Nolisportmare.

4 VARIAZIONI CONSEGUENTI A SCELTE DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione Comunale ha promosso la presente Variante anche con lo scopo di valorizzare la parte a ponente dell'arenile balenabile del Comune di Noli.

Da questa intenzione derivano alcune scelte operate dalla Variante. Una di queste è costituita dal rendere accessibile una striscia di litorale basso della lunghezza di circa 300 mt. localizzata a ponente dell'Hotel Capo Noli ed oggi quasi inutilizzata.

Per garantire l'accessibilità di questo tratto di litorale la Variante prevede la costruzione di un camminamento, realizzato con elementi leggeri e di minimo impatto ambientale, dato che il camminamento stesso si colloca nell'area che il Piano degli Arenili definisce come zona di mantenimento.

Questo tratto di arenile non si configura come spiaggia libera, data la delicata situazione dal punto di vista idrogeologico. Infatti la messa in sicurezza del versante, come indicato nella perizia idrogeologica redatta per conto del Comune di Noli dal Geol. R. Garbarino, avrebbe comportato opere di consolidamento a forte impatto ambientale.

Per gli stessi motivi si è effettuata la scelta di non costruire nessun tipo di volume in quest'area.

La passeggiata a mare viene prolungata oltre i limiti stabiliti dal SUA vigente, attraversando la Concessione demaniale dell'Hotel Capo Noli, fino al limite della "zona di intervento". A tale scopo L'Amministrazione ha già sottoscritto un accordo preliminare con i Concessionari demaniali in data 09.11.2004 prot. N° 10136.

L'Amministrazione ha poi inteso trasformare due spiagge libere in libere attrezzate e più precisamente quella compresa tra i bagni Hilton ed i bagni Florida e quella compresa tra i bagni La spiaggia ed i bagni Letizia (resa libera dal mancato trasferimento dei bagni Sci Nautico), quest'ultima da destinare a campo solare.

La Variante contiene l'indicazione di tutti i volumi a servizio delle spiagge libere e libere attrezzate, tutti previsti sotto il rilevato della passeggiata.

Per tutelare la pesca professionale, in parte ostacolata dal previsto centro sportivo nautico denominato Nolisportmare, si è deciso di trasformarlo in stabilimento balneare.

Per garantire un attracco ai mezzi di soccorso e di sicurezza in mare, senza ostacolare la pesca professionale, l'Amministrazione prevede il ripristino del pontile esistente, posto in corrispondenza della villa Mayer, ora completamente degradato.

Per agevolare la pesca sportiva all'Associazione pescatori dilettanti viene data in concessione una porzione di arenile, a ponente della spiaggia in concessione alla colonia Città di Torino; viene qui previsto un piccolo volume di facile rimozione destinato a servizi e magazzino. Per evitare l'obbligo di un corridoio di lancio a mare, che ostacolerebbe anch'esso la pesca professionale, la Concessione demaniale non è estesa fino alla riva.

Inoltre il Comune ha inteso mantenere l'accesso carrabile al mare in corrispondenza della spiaggia libera tra i bagni La Palma ed i Bagni Real Collegio. La rampa, per la quale il Piano approvato prevedeva la demolizione, verrà ricostruita con caratteristiche analoghe alle altre rampe previste nel Piano.

La rampa esistente a levante dei bagni Florida, verrà rimodellata senza però costituire accesso a norma disabili per l'adiacente spiaggia libera; per tale spiaggia è previsto un accesso a norma Legge 13/89 attraverso una scala posta a confine con i Bagni Hilton.

L'esistente magazzino in uso ai surfisti, realizzato con un prefabbricato in lega leggera, per il quale il Piano vigente prevedeva la demolizione, verrà ricostruito, parzialmente sotto passeggiata, con caratteristiche conformi a quanto previsto dalla normativa di Piano.

Per quanto riguarda le Concessioni demaniali esistenti sulla passeggiata la Variante recepisce le seguenti modificazioni: è stata spostata la Concessione relativa alla giostra, dall'estremità a levante a quella a ponente dello scivolo dei pescatori; sono state rimodellate le Concessioni relative ai chioschi denominati Solana e La Lampara.

Su richiesta dell'Ufficio Demanio del Comune di Noli, è stata regolamentata la sistemazione di corsi d'acqua e canali di scarico all'interno delle Concessioni demaniali .

5 VARIAZIONI CONSEGUENTI A RICHIESTE DEI CONCESSIONARI

I bagni Sci Nautico, a seguito del sub-ingresso di un nuovo Concessionario demaniale, hanno richiesto all'Amministrazione Comunale di rimanere nell'attuale collocazione. Questo per non ridurre il fronte mare della Concessione demaniale da ml. 34,00 a ml. 23,05 come previsto dal vigente Piano degli Arenili in caso di trasferimento dall'attuale collocazione alla spiaggia libera compresa fra i Bagni La Spiaggia ed i Bagni Letizia.

L'Amministrazione Comunale ha accolto tale richiesta anche nell'intento di creare in tale spiaggia libera il già citato campo solare.

I bagni La Spiaggia, già oggetto di trasferimento dalla zona G1 alla zona G2 di P.R.G., con riduzione del fronte mare da 56,00 a 55,00 ml., hanno richiesto di riportare il fronte mare stesso a ml.56,00, nonché di estendere la superficie edificabile di circa 13,00 mq.

L'Amministrazione Comunale ha accolto tale richiesta in cambio della realizzazione dei manufatti del campo solare. Tali accordi sono stati oggetto di un'apposita convenzione stipulata tra le parti.

La Regione Liguria, nell'ottica di non autorizzare nuovi volumi di difficile rimozione sull'arenile, concede la sola possibilità di realizzare un'estensione della soletta di copertura, quale completamento della terrazza annessa alla passeggiata a mare. Tale superficie viene indicata negli elaborati grafici della Variante (elab. 14). Sono state accolte inoltre alcune richieste riguardanti scale di accesso aggiuntive (Bagni La Palma, Bagni Vittoria Club) e di piattaforme elevatrici per disabili (bagni La Spiaggia, Bagni Madri Pie); per queste ultime, non previste dal Piano vigente, è stata normata la tipologia.

6 VARIAZIONI CONSEGUENTI AD ADEGUAMENTI NORMATIVI

In considerazione di alcune nuove disposizioni di legge e di strumenti sovraordinati si è reso necessario procedere ad alcuni aggiornamenti del Piano.

Questi aggiornamenti sono di due tipi. Il primo si riferisce all'entrata in vigore di nuove leggi quali il Testo Unico dell'edilizia n°380/2001, la Legge Regionale n°1/2002, relativa al trasferimento ai Comuni delle competenze in materia di Demanio marittimo, la L.R. n° 21/2006, che sancisce per la Regione la competenza riguardo le autorizzazioni paesaggistiche sulle aree demaniali marittime. Il secondo si riferisce all'avvenuta approvazione di uno strumento sovraordinato costituito dal Piano di Bacino, nonché all'approvazione del progetto definitivo degli interventi di difesa della costa mediante ripascimento dell'arenile, avvenuta con Decreto della Regione Liguria n°1011 del 10.05.2006.

I contenuti del SUA non sono toccati dal nuovo P.R.G., del quale si era già tenuto conto in quanto SUG adottato.

Il primo tipo di aggiornamento riguarda definizioni e terminologia, nonché l'introduzione di nuove procedure di approvazione.

Il secondo aggiornamento riguarda il contenuto delle norme di S.U.A.

Le disposizioni normative del Piano di Bacino, relativamente all'esonabilità, si riferiscono principalmente alla porzione di arenile in sponda sinistra del Rio Noli.

La Variante tiene conto di questi aspetti nella nuova configurazione della Concessione demaniale dei bagni Lido; prevede infatti di mantenere il vecchio perimetro di Concessione demaniale, antecedente all'approvazione del Piano, conservando inalterata la superficie in concessione e facendo obbligo al concessionario di adeguarsi alle prescrizioni derivanti dalla sistemazione idraulica dell'alveo del Rio Noli.

In relazione all'approvazione del Piano di Ripascimento, vengono apportate modifiche all'art. 14 e viene stralciato l'art.15 delle N. di A. di S.U.A.

7 VARIANZI CONSEGUENTI AD ATTI AMMINISTRATIVI

L'Amministrazione Comunale ha realizzato il progetto del nuovo mercato del pesce e dell'antistante tratto di passeggiata a mare, in parziale variante rispetto al SUA approvato.

Tale manufatto mantiene la collocazione prevista dal SUA, modificandone in parte materiali e forme per privilegiare la continuità formale con l'arredo del centro storico.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, ha espresso la volontà di uniformare gli elementi tipologici di arredo urbano della passeggiata a quelli già utilizzati nella porzione di passeggiata antistante il mercato del pesce. Conseguentemente nella Variante vengono meglio specificati tali elementi.

I tratti di passeggiata a mare non ancora sistemati vengono definiti dalla presente Variante solo a livello di tracciato e dovranno pertanto essere oggetto di una successiva progettazione definitiva che tenga conto degli elementi tipologici e di arredo indicati nella normativa di Piano.

La Regione Liguria, con Decreto n°1011 del 10.05.2006, prescrive la demolizione del piccolo pennello all'interno della concessione demaniale dei Bagni Hilton; la Variante recepisce tale prescrizione.

8 VARIAZIONI PER UNA MAGGIOR DEFINIZIONE DEI RAPPORTI FRA PUBBLICO E PRIVATO

Nella gestione si sono riscontrate alcune oggettive difficoltà nei tempi e nei modi della realizzazione delle opere che coinvolgono sia i Concessionari demaniali sia il Comune. In particolare, in riferimento alle opere che i Concessionari devono realizzare a scomputo e nei ripristini da effettuare a seguito degli interventi sotto passeggiata, si rende necessario un miglior coordinamento per ottenere un valido risultato sotto il profilo esecutivo.

Inoltre la normativa si fa carico di specificare la ripartizione delle opere di manutenzione tra Comune e privati.

Allo stesso modo, per dare compiuta esecuzione alle previsioni di Piano nella zona a levante, si sono introdotti dei limiti temporali per la realizzazione di interventi qualificanti sotto il profilo ambientale. Ci si riferisce in particolare alla sistemazione dei magazzini sottostanti la galleria paramassi, alla strada per Gaverri ed al parcheggio di Gaverri. Si sottolinea comunque il carattere di provvisorietà del parcheggio di Gaverri fino a quando l'Amministrazione comunale reperirà nuovi e più idonei spazi per tale funzione.

9 PROSPETTIVE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Uno degli obiettivi di Piano è quello di indicare le possibilità di riqualificazione ambientale per il territorio in oggetto, anche se queste non sono immediatamente attuabili perché richiedono approfondimenti e accordi fra Enti e privati non possibili nell'immediato.

Ci si riferisce in particolare alla sistemazione ambientale della galleria paramassi che oggi costituisce un forte elemento di disturbo dell'ingresso a levante dell'abitato.

Tale intervento comporta la soluzione di problemi di ordine geologico, tecnico-strutturale e finanziario, ma può costituire un elemento rilevante nella definitiva sistemazione del fronte mare del Comune di Noli.

ALLEGATI

Tabella A – Concessioni demaniali: dati relativi al SUA vigente

Tabella B – Concessioni demaniali: dati relativi al SUA in variante

Tabella C – Consistenza edilizia dei chioschi e degli stabilimenti nel SUA vigente

Tabella D – Consistenza edilizia dei chioschi e degli stabilimenti nel SUA in variante

Stima dei costi per l'attuazione delle opere pubbliche previste in ambito di SUA