

COMUNE DI NOLI
(Provincia di Savona)

SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
ai sensi dell'Art. 7 del D.Lgs n° 160/2010 e della L.R. 10/2012

**PROGETTO DI RICOMPOSIZIONE
DELLO STABILIMENTO BALNEARE "TRIPODORO"
AVENTE NATURA STAGIONALE E COMPORTANTE
VARIANTE ALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

SITO IN NOLI, VIA AURELIA 1

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SOSTITUTIVA**

Tecnico incaricato:
Arch. Giovanni Gortana

Committente:
Soc. "LIDO DELLE VILLE S.a.s."
Rapp. Legale: Sig. Torre Gianluca
Via Serra 63/69
17028 Spotorno

Data: Marzo 2016

Arch.tto Giovanni Gortana
Via Chiodo 2/6 - 17100 Savona - tel. 019/821354

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED ELEMENTI GENERALI

La presente relazione è relativa ad un progetto di ricomposizione dello stabilimento balneare "TRIPODORO" sito in Noli, via Aurelia 1 , avente natura stagionale e comportante una variante alla legislazione urbanistica vigente. L'area interessata all'intervento è inserita:

- dal vigente P.R.G. del 2003 in zona G1, Art. 24.2 - *"Aree litoranee demaniali a servizio delle attività turistiche destinata ad accogliere un porto turistico a servizio della nautica per i comuni di Noli e Spotorno..."* – ove si demanda la realizzazione ad uno Strumento concertativo (Conferenza di servizi o accordo di programma).

- in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ssmm. in quanto ricadente all'interno della fascia di profondità di mt. 300 dalla linea di battigia.

L'intera area è pertanto soggetta ad obbligo di uno strumento concertativo unitario. Fino all'approvazione dello stesso è vietato qualsiasi intervento che comporti alterazione dello stato dei luoghi.

Dal punto di vista paesistico il P.T.C.P. individua l'area relativamente a:

- Assetto insediativo – Ambito ID – MA , insediamento diffuso, mantenimento. Art.39.
- Assetto geomorfologico – Ambito CO, Regime normativo di conservazione. Art.67.
- Assetto vegetazionale – Ambito COL-IS-MA, Colture agricole, impianti sparsi di serre, mantenimento. Art. 71.

Catastalmente il sito è individuato al Fg. 12, Mapp.64, (sviluppo Z mapp.1618-1631-1639-1641-1646) e risulta intestato al Demanio, ramo Marina Mercantile, e dato in Concessione alla Soc. "LIDO DELLE VILLE S.a.s. di TORRE G. & C." di cui è rappresentante legale il Sig. Torre Gianluca, nato a Genova il 18.08.1970 e residente a Spotorno in via Serra 63/69, committente della presente richiesta.

STATO ATTUALE

Da un punto di vista ambientale l'attuale stabilimento risulta inserito in un'area, come già detto destinata ad uso portuale, ormai degradata. La mancata formulazione ed approvazione dello strumento urbanistico prescritto ha determinato, dopo oltre 12 anni, un progressivo deperimento sia delle attività presenti che delle aree su cui insistevano.

Lo stabilimento balneare "Tripodoro" dispone di una superficie in concessione di mq. 1.316, una lunghezza del fronte mare di ml 25 con una dotazione di 34 cabine stagionali in legno oltre a due piccole strutture destinate rispettivamente a deposito attrezzi (ml 3.00 x 2.50) e cucina-bar (ml 3.00 x 2.50). Tali strutture sono attualmente disposte in modo disorganico di cui una al centro dell'arenile ed una sul margine di ponente verso monte. Il deposito attrezzi è costituito da un box in lamiera grecata su basamento in cls mentre il locale cucina è formato da un doppio perlinato. Entrambe le coperture sono in lamiera grecata. Le cabine sono distribuite parte a ridosso della strada bianca di accesso costeggiante il muro di contenimento della sovrastante via e parte disposte perpendicolarmente al mare sul confine di levante della concessione.

Lo stabilimento è delimitato dalla strada retrostante in parte da una bassa ringhiera ed in parte da una cancellata metallica e dispone di tre accessi di cui uno, più ampio, per le imbarcazioni.

L'INTERVENTO

L'evidente mancanza di opportune strutture e di offerta di servizi, atti a svolgere adeguatamente un'attività quanto meno qualificata e soddisfare le esigenze dei fruitori dello stabilimento, non consente attualmente un più corretto sfruttamento delle risorse dello stesso costringendo i titolari ad operare in spazi troppo ristretti e poco funzionali con l'impossibilità di fornire sufficienti prestazioni proprie dell'attività balneare. Nel contempo la disorganicità dell'attuale assetto determina una notevole dispersione nella conduzione e nel controllo dello stabilimento.

Si rende pertanto necessario provvedere ad una riorganizzazione dell'intera area in concessione ridisegnando e ricomponendo i volumi preesistenti oltre a prevedere nuove strutture ed i servizi necessari.

L'intervento in progetto prevede quindi:

- 1) **Accorpamento dei due volumi autorizzati** e loro ridisegno in una struttura realizzata con pannelli lignei di dimensione pari a ml 6.00 x 2.50. Si prevede l'inserimento di un modulo prefabbricato di dimensioni pari a ml 3.00 x 2.50 formato dallo stesso materiale. In totale la nuova struttura destinata a cucina-bar, posta sul sito dell'attuale deposito attrezzi avrà dimensioni di ml 9.00 x 2.50 e superficie pari a mq 22.50 con altezza massima esterna di ml 3.15. La struttura del modulo aggiunto sarà indipendente e permetterà il suo smontaggio alla fine della stagione estiva. Per l'approfondimento di tale struttura si rimanda alla Tav. grafica n. 4 in cui, data la necessaria stagionalità degli interventi, si affronta la tipologia fondazionale delle opere.

Il chiosco-bar sarà appoggiato su una platea rigida formata da lastre prefabbricate in cls dello spessore di 4/5 cm accostate fra loro ed appoggiate su travetti prefabbricati 14x13 disposti trasversalmente ed affogati direttamente nella sabbia. Per le cabine sarà utilizzata la stessa tipologia di intervento ma con dimensioni minori.

Una tale soluzione permette di non realizzare getti in cls e nel contempo facilita le operazioni di smontaggio.

La Tav. n. 4 specifica inoltre la struttura delle fondazioni dei pilastri del pergolato.

Le soluzioni sopra esposte evidenziano l'obiettivo di intervenire secondo tipologie costruttive indirizzate ad un facile smontaggio al termine della stagione estiva.

- 2) **Formazione di un'area coperta** per individuare una zona ristoro contigua al bar. Si prevede pertanto un pergolato di dimensioni ml 10.50 x 11.50 che inglobi la suddetta struttura. Sarà realizzato con strutture portanti formate da pilastri e travi in legno lamellare ed avrà una copertura in telo di poliestere spalmato in PVC ignifugo. La pavimentazione dell'area coperta sarà, per ragioni di ordine estetico ed igienico, in pannelli di legno composito dello spessore di mm 27.

Sul lato di ponente della concessione si è prevista la formazione di un pergolato minore di dimensioni pari a ml 8.60 x 3.00 per creare una zona di ombra per giochi al coperto. I materiali utilizzati saranno del tutto uguali a quelli già descritti per il pergolato maggiore.

- 3) **Le cabine**, sempre 34 di numero, saranno disposte in parte su due file sul confine con la strada bianca retrostante ed in parte ricollocate sul sito originale lungo il perimetro orientale della concessione. Lungo tale perimetro saranno collocati anche i servizi individuabili in due docce e due wc oltre a tre cabinoni (di ml 1.90 x 1.90) destinati a spogliatoio e wc per disabili e magazzino attrezzi.
- 4) **La restante pavimentazione** inerente i percorsi ed i passaggi sarà realizzata con piastrelloni in cls granagliato 50 x 50 posti direttamente sull'arenile.
- 5) **L'accesso principale** allo stabilimento sarà spostato in prossimità del chiosco. Verrà inoltre realizzata una parte di nuova cancellata per delimitare e mettere in sicurezza lo stabilimento e le sue strutture durante la stagione estiva. Per il vecchio ingresso, delimitato da muretti in cls, si propone la formazione di un'aiuola pubblica realizzata a cura dei proponenti il progetto. Tale soluzione è suggerita dalla presenza sui muretti di numerose utenze pubbliche il cui spostamento creerebbe notevoli difficoltà di ricollocazione.
- 6) **Tutte le opere sopra descritte, salvo la parte di chiosco di m 6.00 x 2.50 già assentita e la recinzione a monte, saranno strutture di tipo leggero (legno, tendaggi e piastrelloni) ed amovibili e saranno smontate durante il periodo invernale.**

LA VARIANTE

Tale intervento si pone in contraddizione a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in quanto l'area in oggetto ed il territorio circostante sono destinate dal PRG 2003 del Comune di Noli ad uso portuale. Si richiede pertanto, per la realizzazione della presente proposta

progettuale, la formulazione di una Variante di livello puntuale allo strumento urbanistico vigente. Tale Variante, così come approfondita nella **Relazione Urbanistica allegata**, sarebbe di tipo semplicemente normativo e relativa alla sola area demaniale marittima in concessione allo stabilimento "Bagni Tripodoro" e avrebbe come obiettivo, oltre la salvaguardia dell'area in oggetto da qualsiasi alterazione dei luoghi, uno sviluppo dell'azienda operante sul sito consentendole di continuare la propria attività e, nel contempo, di potenziare i propri servizi per uso pubblico.

Con la presente il sottoscritto Arch. Giovanni Gortana, C.F. GRT GNN 45P14 I480I, nato a Savona il 14.09.1945, con studio in Savona, via Chiodo 2/6, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 32

ASSEVERA

che le opere da realizzare di cui al permesso di costruire in oggetto:

- a) sono riconducibili alle fattispecie indicate all'Art. 18 della L.R. n° 9/99;
- b) sono in Variante rispetto ai piani territoriali di livello sovra comunale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché rispettano le norme di sicurezza, le norme igienico-sanitarie e tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere.

Savona 18 Marzo 2016

Il Tecnico incaricato
Arch. Giovanni Gortana