

**COMUNE DI NOLI**  
**(Provincia di Savona)**

*SPORTELLO 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 URBANISTICA  
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*

## RELAZIONE URBANISTICA SOSTITUTIVA

La presente relazione è relativa ad un progetto di ricomposizione delle strutture dello stabilimento balneare "Tripodoro" sito in Noli, Reg. Torbora, in Variante allo strumento urbanistico vigente.

In data 15.09.2003 il Comune di Noli si dotava di una Variante al P.R.G. che prevedeva all'Art. 24 una nuova normativa relativa alle infrastrutture sul demanio marittimo e specificamente a quelle aree a servizio delle attività turistiche.

Sono pertanto individuate due aree distinte:

- Zona G1 riguardante il litorale Est a confine con il Comune di Spotorno e destinata alla realizzazione di un porto turistico;
- Zona G2 che individua gli arenili a fronte e ad Ovest dell'abitato cittadino.

Mentre per la zona G2 si provvedeva alla realizzazione di uno SUA denominato "Piano degli arenili" che normava ogni attività sul territorio di competenza, per la zona G1 il P.R.G. rimandava alla realizzazione di uno Strumento concertativo unitario.

A tutt'oggi, seppur dopo numerosi tentativi, non si è ancora giunti alla formulazione del suddetto piano. Ne consegue che l'area interessata, ancora vincolata da una Norma propositiva di PRG, risulta priva di una più operativa indicazione normativa.

Bisogna tener presente che sul territorio in oggetto sono presenti ed operano da lungo tempo diverse attività di tipo turistico – ricettivo quali due stabilimenti balneari, due spiagge libere, la Lega Navale ed un'area per rimessaggio barche. Tali attività dispongono ormai di infrastrutture obsolete che potrebbero necessitare di un intervento che comunque è reso impossibile alla luce anche di una difficile soluzione inerente la realizzazione portuale.

Infatti recita l'Art. 24.2 delle N.di A. del P.R.G. vigente: ***"Fino all'approvazione dello strumento concertativo ..... è vietato qualsiasi intervento che comporti alterazione dello stato dei luoghi."***

Risulta quindi evidente che allo stato, ben oltre un decennio di tempo, le suddette attività sono

destinate ad una lenta agonia produttiva senza alcuna possibilità di conservarsi o rinnovarsi.

Infatti, mentre per le aree comprese nella zona G2 sono state previste, nelle more dell'attuazione dello SUA vigente, delle norme transitorie (v. Art. 5 delle N. di A.) che prevedono alcune tipologie di intervento che potranno essere attuate, ciò non è stato previsto nella zona G1 ove si configura l'area interessata dal presente progetto.

Al fine di dare attuazione a quanto previsto nel progetto dello stabilimento balneare "Tripodoro" si rende necessario **avviare una procedura di variante a livello normativo di livello puntuale** che possa salvaguardare un'attività attualmente presente in zona G1 dando alla stessa almeno una minima possibilità di intervento.

Si propone pertanto di inserire nell'art. 24.2 del PRG vigente del Comune di Noli una **Norma Transitoria** che, nei confronti dell'area interessata dallo stabilimento "Bagni Tripodoro", riprendendo l'art. 5 delle N. di A. del "Piano degli arenili" e **individuando una nuova zona G1.1 "Bagni Tripodoro"**, potrebbe essere così formulata:

***" Fino all'approvazione dello strumento concertativo previsto sono vietati interventi che comportino alterazione dei luoghi. Sono tuttavia ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione mediante la realizzazione di strutture leggere stagionali mobili e provvisorie purché realizzate in metallo e/o legno e tendaggi. In ogni caso il soggetto attuatore delle predette strutture resta impegnato a rimuoverle in caso di ostacolo alla realizzazione delle previsioni dello strumento concertativo, senza pretendere indennizzo alcuno.***

***Tale impegno dovrà risultare da atto di sottomissione che farà parte integrante del titolo abilitativo."*** Di tale atto si allega alla presente una bozza.

L'approvazione di tale Variante permetterebbe:

- la riqualificazione ambientale dell'area interessata attualmente in stato di degrado;
- il rinnovo e lo sviluppo dell'attività che, se pur già esistente ed operante sul territorio, risulta penalizzata da oltre un decennio privo di prospettive.

Il presente progetto prevede (v. relazione illustrativa e tavole grafiche allegate) la ricomposizione e la riqualificazione di uno stabilimento balneare che presenterà tutte le caratteristiche richieste dalla norma proposta in variante quali la presenza di tutte le strutture leggere in legno e tendaggi, assolutamente amovibili e stagionali. Tali strutture saranno smontate al termine della stagione estiva lasciando pressoché libero l'arenile non comportando quindi alcuna variazione dello stato dei luoghi.

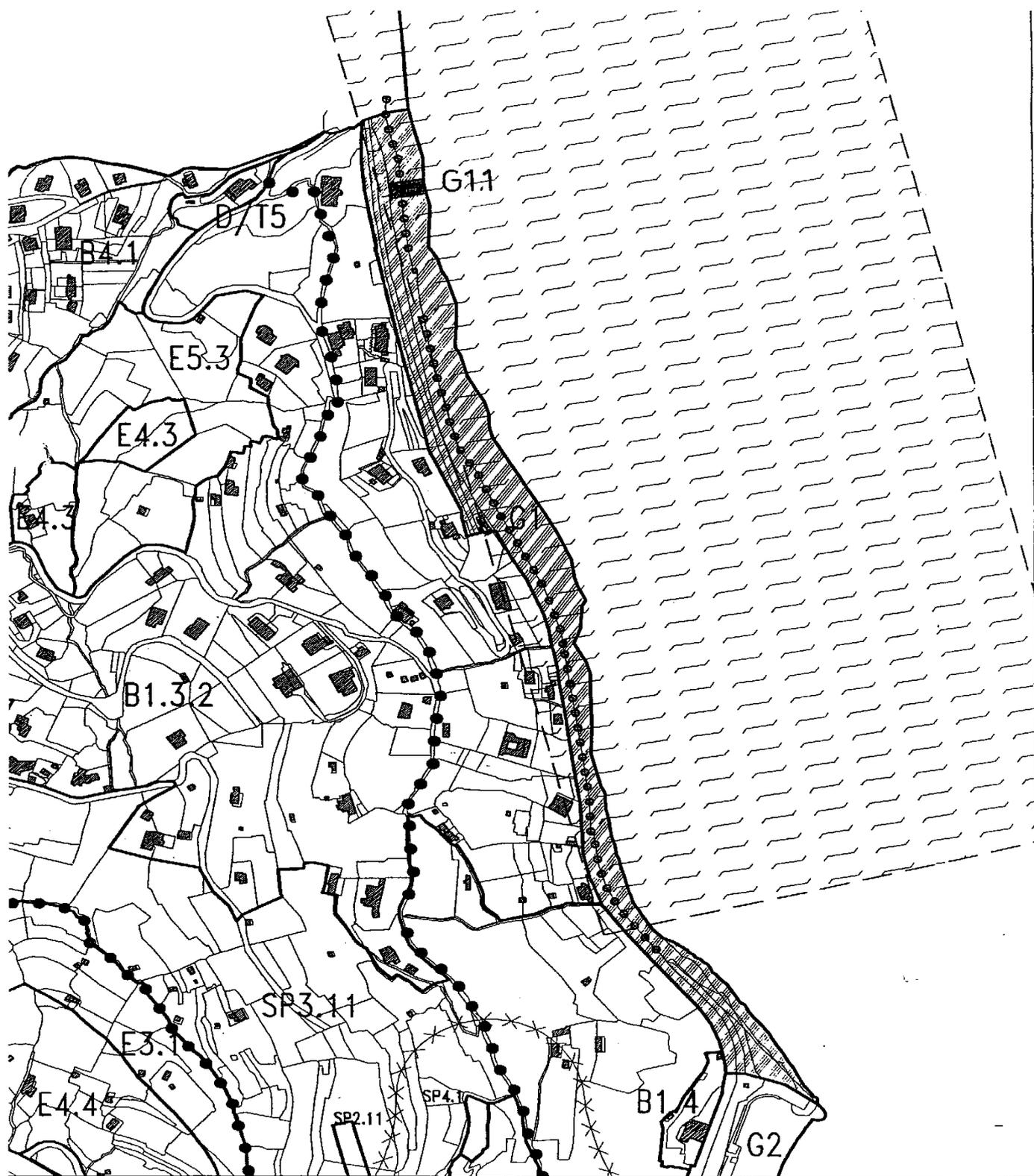
L'intervento non presenta variazioni nel carico insediativo né incrementi del fabbisogno di aree a parcheggio in quanto riguarda un'attività già preesistente nelle passate stagioni e che disponeva dell'utilizzo dei parcheggi a monte della via Aurelia nelle ex aree ferroviarie e del parcheggio pubblico ex aree Nereo sito sul litorale di ponente.

La norma transitoria attuata sull'istanza progettuale privata contribuisce e persegue un interesse pubblico in quanto riguarda una possibile riqualificazione urbanistica, paesaggistico - ambientale generale e produttiva del contesto specifico fungendo da guida anche per altri futuri interventi progettuali della zona interessata G1.

Savona 18.03.2016

Il Tecnico incaricato

## DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA



ZONA G1

scala 1/4.000





SCHEDA DI ZONA DI S.U.G.

## ZONA G1.1

variante all'art. 24.2 N.T.A.

### Tabella dei parametri urbanistico - edilizi

<b>Località</b>	<b>"Bagni Tripodoro" in zona G1 di S.U.G.</b>
<b>Destinazione d'uso consentita</b>	<b>Turistica - Stabilimento balneare</b>
<b>Prescrizioni generali</b>	<b>Opere di facile rimozione - Obbligo di atto di sottomissione</b>
<b>Lotto minimo</b>	<b>Confini Concessione demaniale</b>
<b>Superficie territoriale (mq):</b>	<b>1.316,73</b>
<b>Volume esistente (mc):</b>	<b>m 6.00 x 2.50 x h=2.50 = 37,50</b>
<b>Nuovo volume previsto (mc):</b>	<b>m 9.00 x 2.50 x h=3.00 = 67,50 di cui 22.50 stagionali</b>
<b>Volume max stagionale previsto (mc):</b>	<b>50.00</b>
<b>Rapporto di copertura ammissibile (rc):</b>	<b>8 % computabile sulle strutture fisse e stagionali del chiosco</b>
<b>Piani fuori terra massimo (n):</b>	<b>1</b>
<b>Altezza massima (m):</b>	<b>3.50</b>
<b>Abitanti insediati:</b>	<b>0</b>
<b>Abitanti previsti:</b>	<b>0</b>
<b>Distanze:</b>	<b>//</b>
<b>Interventi ammissibili:</b>	<b>manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione mediante strutture leggere stagionali mobili e provvisorie</b>

**BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

# COMUNE DI NOLI

PROVINCIA DI SAVONA

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI SOTTOMISSIONE PER LA RIMOZIONE DI OPERE STAGIONALI PREVISTE NEL PROGETTO DI RICOMPOSIZIONE DELLO STABILIMENTO BALNEARE

“TRIPODORO” SITO IN NOLI, VIA AURELIA 1,

Oggetto: Richiedente Società “LIDO DELLE VILLE” S.A.S. di Torre Gianluca & C.

L'anno DUEMILASEDICI, il giorno ..... del mese di ....., alle ore ..... presso la sede comunale di Noli, nell'Ufficio segreteria, avanti a me Dr.ssa ..... Segretario del Comune di Noli, autorizzata a ricevere gli atti del Comune, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i Signori intervenuti; d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi, per una parte:

- l'Arch. Raffaello RIBA, Capo Area Tecnica Settore Urbanistica, nato ad Albissola Superiore (SV) il 15.07.1963, domiciliato per la sua carica presso il Comune di Noli, il quale interviene in questo atto, in esecuzione dell'art. 37, comma 1 del vigente Statuto Comunale e del T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali (Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000), in rappresentanza e per conto del Comune predetto, C.F.: 00296990096, soggetto che nel proseguo per brevità denominato “Comune”

per l'altra parte:

- il Signor TORRE Gianluca, nato a Genova il 18.08.1970, residente in Spotorno (SV) in via Serra n.63/69, C.F.: TRR GLC 70M18 D969B, Tel. 338 5685599, nella qualità di legale rappresentante della società “LIDO DELLE VILLE” S.A.S. di Torre Gianluca & C. avente sede in Noli - C.A.P. 17026 - via Aurelia 1,

C.F.-P. IVA 015364400990 – Tel. 338 5685599 – e-mail : [torregianluca@libero.it](mailto:torregianluca@libero.it), titolare della Concessione n° 2/2008 e n° 7/2014 suppletiva dello stabilimento balneare denominato “Bagni Tripodoro” via Aurelia n°1, individuato catastalmente al foglio 12, mappali n. 1616, 1631, 1639, 1641, 1646, rilasciata il 2008 ed integrata nel 2014, di seguito denominato “l’attuatore”, nella sua qualità di proprietario (subentrato con atto n° 08/2009, Prot. n° 5730, repertorio 1322).

Detto comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiede di rogare questo atto con il quale conviene e stipula quanto segue:

Visto l’**art. 24 del P.R.G.** approvato con **D.P.G.R. n° 171 del 15/09/2003**

*“24.2. La zona G1 è destinata ad accogliere un porto turistico a servizio della nautica per i Comuni di Noli e Spotorno, da realizzarsi mediante strumento Concertativo (Conferenza di servizi o accordo di programma) ex DPR 509/1997.*

*Lo strumento dovrà*

- *essere esteso a tutta la zona,*
- *essere redatto congiuntamente dai due comuni interessati;*
- *essere assoggettato a Valutazione di Impatto Ambientale regionale ai sensi dell’allegato 2 alla L.R. 38/1998, che dovrà contenere una serie di approfondimenti volti a dimostrare l’assenza di interazione diretta con la prateria di Poseidonia in buono stato di conservazione – in termini sia di dinamica dei sedimenti e di correnti indotte dalla riflessione del moto ondoso, sia di modalità di gestione dello scalo portuale tali da non comportare fenomeni di degrado – nonché a monitorare l’arenile, al fine di prevenire eccessive modificazioni della linea di costa nel paraggio;*
- *non coinvolgere, con proposte insediative, le retrostanti zone collinari a monte dell’Aurelia;*
- *rapportarsi correttamente con la rete stradale esistente.*

*Fino all’approvazione dello strumento concertativo di cui sopra è vietato qualsiasi intervento che comporti alterazione dello stato dei luoghi.”*

Visto il **S.U.A. – “Piano degli arenili”** - redatto e attuato a norma art.li 13 – 17 Legge 17/08/1942 n° 1150 e

successive modifiche, nonché a norma L.R. n° 24 del 08/07/1987 – Variante norme di attuazione (Norme modificate a seguito dell'approvazione di cui al Decreto Dirigenziale dell'Amministrazione Provinciale di Savona – Settore Pianificazione territoriale e Urbanistica – servizio procedimenti Concertativi – determina 2008/3339 del 07.05.2008);

**“art. 2 – “Piano degli arenili”:** estensione e validità

- *primo comma, seconda parte “.....con l’esclusione, verso il Comune di Spotorno, a levante, di quelle parti destinate ad insediamento portuale dal PTC della Costa, .....”;*

**art. 13 –** aree da destinare ad utilizzo portuale

- *“Gli stabilimenti balneari esistenti sulle aree destinate alla realizzazione del Porto Turistico saranno ricollocati, con congrua superficie di concessione, in altra zona, utilizzando porzioni di litorale non ancora dato in Concessione. L’Amministrazione Comunale si farà carico di concordare con i Concessionari tempi e modi dei relativi spostamenti.”, ovvero sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria;*

Visto l’approvazione della proposta progettuale avanzata dalla Società “LIDO DELLE VILLE S.A.S. di Torre Gianluca & C.” inoltrata in data 16.02.2016, prot. n° 1768 presso il Comune di Noli, mediante lo strumento della Conferenza di Servizi ai sensi della L. n° 241/90 e ssmm. e della L. R. n° 9/99 (S.U.A.P.) con Determina n° ..... del ..... e titolata “Progetto di ricomposizione dello stabilimento balneare “Tripodoro” avente natura stagionale e comportante variante alla legislazione urbanistica vigente”

Visto l’inserimento nell’art. 24.2 del P.R.G. vigente del Comune di Noli di una **variante a livello normativo di livello puntuale e transitoria** che individua all’interno della Zona G1 portuale una nuova sottozona **G1.1 “Bagni Tripodoro”** che recita:

*“Fino all’approvazione dello Strumento Concertativo previsto sono vietati interventi che comportino alterazione dei luoghi. Sono tuttavia ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione mediante la realizzazione di strutture leggere stagionali mobili e provvisorie purché realizzate in metallo e/o legno e tendaggi. In ogni caso il soggetto attuatore delle predette strutture resta impegnato a rimuoverle in caso di ostacolo alla realizzazione delle previsioni dello strumento concertativo, senza pretendere indennizzo alcuno. Tale impegno dovrà risultare da atto di sottomissione che farà parte integrante del titolo abilitativo.”*

- Visto la legislazione statale e regionale in materia,

con il presente atto, assoggettato a trascrizione nei pubblici registri immobiliari,

### **si vincola**

il soggetto attuatore ad assumersi l'obbligo di rimuovere, in caso di realizzazione delle previsioni dello strumento concertativo relativo alla zona G.1, tutte le strutture e le opere, all'interno della zona G1.1 di propria Concessione, così come individuate e specificate negli elaborati grafici e scritti del progetto suddetto che costituiscono parte integrale e sostanziale del medesimo contratto.

Tale obbligo dovrà essere soddisfatto nelle modalità e nei tempi dettati dall'Amministrazione Comunale liberando l'area in oggetto senza pretendere indennizzo alcuno.

Il Comune di Noli dichiara di accettare l'impegnativa descritta che diviene, così, irrevocabile per il dichiarante, ma non impegnativa per la stessa Amministrazione Comunale e potrà essere revocata o modificata solamente con altro atto pubblico sottoscritto dalle parti.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL SEGRETARIO COMUNALE