

matteo barletta architetto
lorenzo barletta geometra

Lungomare Amerigo Vespucci 32 - 19015 Levanto (SP)



COMMITTENTE: **LEVANTE MULTISERVIZI srl**

Piazza Cavour n. 1 - Levanto (SP)
p.iva : 00860100114

OGGETTO: **Intervento di Manutenzione Straordinaria per
realizzazione opere interne nei locali ad uso bar
e ristorante posti al piano terra della struttura
demaniale denominata Casinò Municipale.**

UBICAZIONE: **Piazza Colombo - Levanto (SP)**

I Progettisti:

argomento della tavola:

- **Relazione Descrittiva**
- **Cenni Storici**
- **Strumenti Urbanistici**
- **Elaborati Grafici**
- **Documentazione Fotografica**

data:

revisione:

riferimento:

IL COMMITTENTE, nel confermare l'incarico, verifica le tavole e
trovandole conformi al mandato, le controfirma per accettazione.

tavola n°: **Unica**

scala: **indicata**

dim. foglio: **A4 / A3**

Sig. DAVIDE DANERI - Amministratore Delegato

INDICE

- **RELAZIONE DESCRITTIVA** pag. 2
- **CENNI STORICI** pag. 3
- **STRUMENTI URBANISTICI** pag. 5
- **ELABORATI GRAFICI** pag. 12
5 tavole grafiche (stato attuale – raffronto – stato previsto)
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** pag. 13

RELAZIONE DESCRITTIVA

La presente relazione accompagna il progetto di manutenzione straordinaria relativo alla realizzazione di opere interne necessarie alla creazione di nuovi servizi igienici a servizio dell'attività di bar e ristorazione posta al piano terra dell'ex "Casinò Municipale", sita in Levanto in Piazza Colombo, lungo il fronte – mare e censita al N.C.E.U. al foglio n. 30 mappale n. 333 a nome della società Levante Multiservizi s.r.l. in qualità di gestore della struttura.

L'immobile risulta vincolato architettonicamente ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 a cura del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali presso la Soprintendenza Regionale con le seguenti caratteristiche (da <http://www.liguriavincoli.it/SchedaVincoli>.):

Comune	LEVANTO
Codice Monumentale	39
Codice NCTN	07/00208698
Descrizione	ex Casinò Municipale
Articolo	art. 12 del Dlgs.42/2004

L'attività principale del locale, licenziato come bar – ristorante, ubicato in un porzione del piano terra della struttura è volta alla somministrazione di bevande ed alimenti e dispone oltre ai locali bar e cucina, di una superficie interna completamente coperta, suddivisa in due sale principali dove sono alloggiati tavolini, sedie e poltroncine dedicati alla clientela.

La struttura dispone inoltre di due servizi igienici, dedicati l'uno al personale e l'altro al pubblico ai quali si accede tramite un corridoio / disimpegno dalla sala interna.

Obiettivo del presente progetto è quello di creare una nuova suddivisione interna nelle aree accessorie realizzando nuovi servizi igienici (suddivisi per sesso) e con la possibilità di essere utilizzati anche da parte delle persone diversamente abili, secondo quanto previsto a norma con le normative vigenti per l'abbattimento ed il superamento delle barriere architettoniche, e ricavando una zona spogliatoio / servizi igienici ad utilizzo esclusivo del personale della struttura. I nuovi vani, ricavati l'uno, in parte dal deposito esistente e l'altro dai servizi esistenti, risulteranno fisicamente separati e con accesso indipendente dal disimpegno.

Nello specifico e così come evidenziato negli elaborati grafici allegati, le opere murarie interne riguarderanno :

- la realizzazione di un nuove aperture interne nella tramezza esistente di divisione tra l'attuale zona deposito e il corridoio / disimpegno;
- la realizzazione di tramezze interne in laterizio di spessore cm. 8 per la nuova suddivisione della zona spogliatoio e della zona dei servizi igienici;
- la creazione di rivestimento verticale con piastrelle o materiali lavabili sino a 1,50 mt. da terra nella zona dei nuovi servizi igienici;
- la posa di intonaco finito in arenino "alla genovese" nelle superfici verticali delle tramezze realizzate;
- la creazione di controsoffitto in cartongesso nella zona disimpegno;
- la dotazione di accessori e rubinetterie per i servizi igienici secondo quanto previsto dalle vigenti norme e regolamentazioni di legge;
- la creazione di impianti, elettrico ed idrico nelle nuove superfici a progetto;
- il collegamento alla rete di smaltimento delle acque nere presente antistante la struttura.

Le altezze interne ai locali non subiranno sostanziali modifiche rispetto alle preesistenti. L'altezza dei nuovi servizi igienici sarà mt. 2,50 e quella del disimpegno mt. 3,70. Gli interventi proposti non interesseranno né elementi strutturali, nè superfici esterne che rimarranno del tutto invariate.

È inteso che durante l'esecuzione dei lavori, verranno rispettate le norme del costruire a regola d'arte e le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Prima della loro esecuzione, sarà preventivamente richiesta autorizzazione all'Ufficio di Igiene Edilizia di La Spezia, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria ed all'Agenzia del Demanio Marittimo di riferimento.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento tecnico, porgiamo distinti saluti.

Levanto lì,

(Arch. Matteo BARLETTA)

(Geom. Lorenzo BARLETTA)

b a r l e t t a

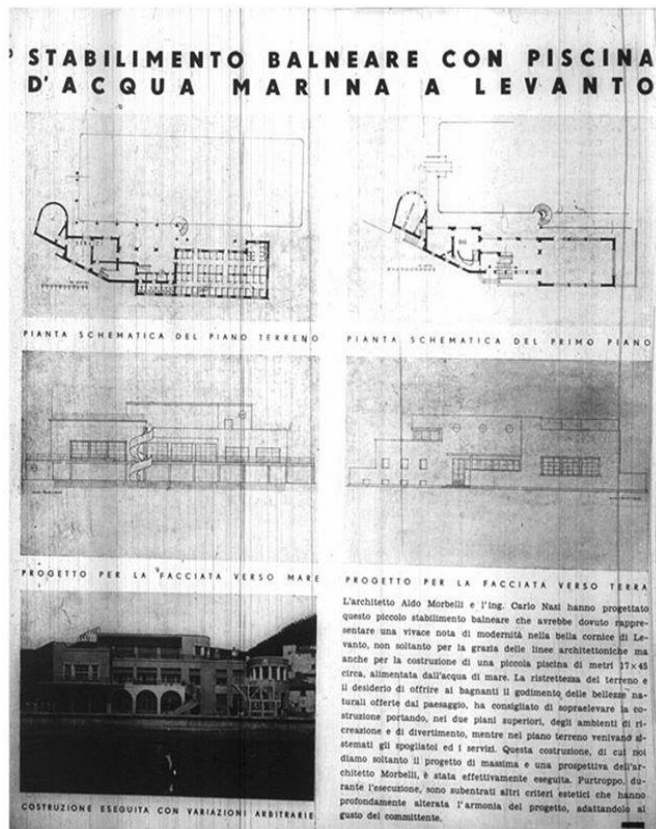
s t u d i o t e c n i c o

CENNI STORICI

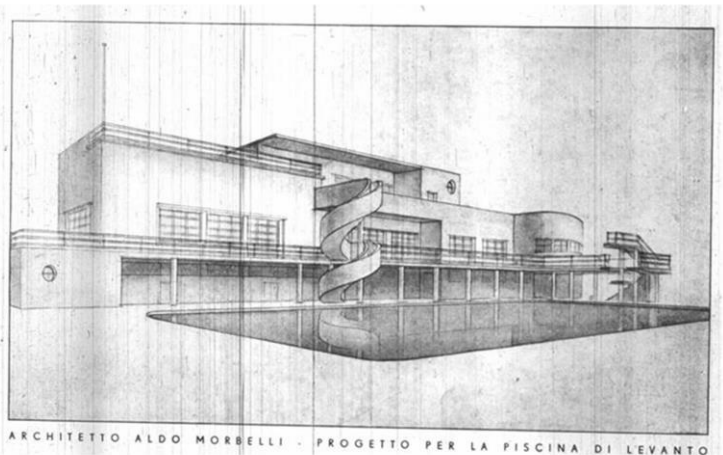
Progettato dall'Arch. Aldo Morbelli e dall'Ing. Carlo Nasi durante gli anni venti e finito di costruire agli inizi degli anni trenta quale stabilimento balneare con annessa piscina.

Il progetto iniziale venne modificato rispetto al progetto originale e quindi realizzato secondo le direttive dell'epoca. Struttura articolata e composta da tre livelli fuori terra

Gli esterni hanno mantenuto la morfologia e tonalità di colore originarie sino ad oggi, mentre nel corso degli anni gli interni hanno subito modifiche distributive necessarie alla funzione di locale bar al piano terra, sala da ballo e/o discoteca al piano primo e ristorante al piano secondo. Negli anni la struttura ha ospitato tavoli da gioco e feste nella sua ampia sala da ballo al piano primo. Ai margini della piscina (dotata allora di un trampolino e di una piattaforma) negli anni '60 si esibivano artisti di fama nazionale ed internazionale. A cavallo del nuovo millennio la struttura è stata vincolata architettonicamente a cura del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.



manifesti ed immagini che ritraggono
il progetto iniziale del Casinò



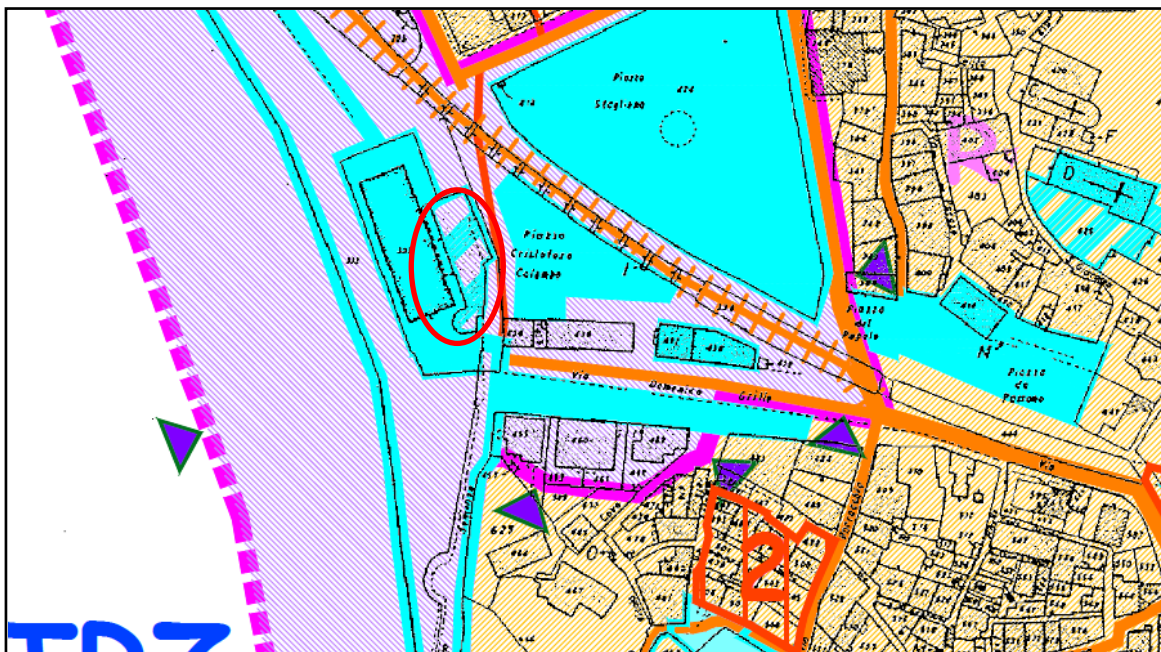
barletta

studio tecnico

STRUMENTI URBANISTICI

- ✓ Piano Urbanistico Comunale
- ✓ P.T.C.P. – Assetto Insediativo
- ✓ P.T.C.P. – Assetto Geomorfologico
- ✓ Estratto da Mappa Catastale (fg. 30)
- ✓ Estratto da Carta Tecnica Regionale

Piano Urbanistico Comunale



TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA

CAPO 1

Art. 46 Distretti di trasformazione (in sigla TRZ)

Il Piano individua due distretti di trasformazione

Distretto n° 1 – “Riqualficazione del fronte a mare di Levante” interessante nella massima parte le aree pubbliche originariamente appartenenti al sistema ferroviario costiero e i tratti di costa marina di proprietà demaniale, entro cui il soggetto operatore principale sarà la società di riqualficazione urbana pubblica “Levante Sviluppo S.p.A.” nonché l’Azienda Speciale di Levante.

Distretto n° 2 – “Vallesanta” – corrispondente alle porzioni della valle a confine con Bonassola, interessate dalla previsione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato nel corso del 2002 e volto alla formazione di una nuova rilevante struttura turistico ricettiva, oltre che al potenziamento di strutture ricettive esistenti ed alla formazione di consistenti superfici di pubblica fruizione.

1 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE “Riqualficazione del fronte a mare”

1. Individuazione

Il distretto corrisponde al fronte a mare del Capoluogo comprendendo da levante a ponente l’ambito litoraneo tra la “pietra” e la “spiaggia dei pescatori”, il complesso dell’ex Casinò , l’intera piazza Stagliano sino a via Cantarana e da qui il territorio compreso tra corso Italia ed il mare sino al Torrente Ghiararo con l’ex rilevato ferroviario. A levante del Ghiararo il distretto comprende l’intera superficie dell’ex rilevato ed aree circostanti sino al piccolo bacino marino ricavato a ridosso del confine comunale con Bonassola.

2. Le condizioni attuali

Contesto territoriale: è caratterizzato dalla presenza del principale impianto insediato urbano levantese esteso dal centro più antico arroccato in riva sn. del Cantarana alle espansioni dell’antico scalo e dello Stagno sino a quelle più recenti verso la Vallesanta.

Principali funzioni presenti : nella dominanza della funzione residenziale a caratterizzare l’intero contesto, il distretto si caratterizza oggi per la concentrazione di funzioni di servizi di assoluto rilievo nel quadro locale sia dal punto di vista logistico infrastrutturale con il ruolo di snodo viario dell’ex rilevato ferroviario, che da quello delle dotazioni per il turismo (litorale balneabile, strutture per il diportismo nautico, alberghi ecc).

Modello infrastrutturale: il sistema urbano a maglia regolare della piana urbana trova nel dorso lineare rilevato e carrabile, che lo separa dal litorale marino, il proprio limite fisico, con un singolo punto di innesto a T in corrispondenza del terminale di Corso Roma.

Il braccio verso levante del dorso carrabile dell’ex rilevato costituisce oggi l’unico tramite agibile per l’accesso veicolare al nucleo più antico del Borgo attorno al Castello e da qui al promontorio del Mesco.

Quello di ponente dà accesso carrabile alla Vallesanta ed in particolare al tratto oggi utilizzato quale ricovero imbarcazioni da diporto.

Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell’area :

L’intero fronte a mare del Borgo di Levante

Il sistema lineare del rilevato ferroviario costituente dotazione disponibile di consistente entità La spiaggia principale di Levante e le sue risorse attrezzate

Le emergenze naturalistico-paesistiche della Pietra e del Mesco a levante e dello scoglio Galera a ponente (anche se in territorio del finitimo comune di Bonassola)

3. SINTESI INTERPRETATIVA DEGLI ESITI DELLA D. F.

3.1 Elementi di crisi

Sottoutilizzo dell’ex rilevato ferroviario a mere funzioni di viabilità carrabile e parcheggio di superficie, con forti interferenze tra la viabilità carrabile e la fruizione turistica pedonale dell’affaccio a mare urbano.

Rilevante degrado ambientale delle strutture dell’ex rilevato con modestia di arredi pubblici ed a verde

Immagine dialettica e contraddittoria di connessione/cesura dell’ex rilevato tra il sistema urbano ed il litorale

Insufficiente definizione compiuta delle strutture per la balneazione

Attuale precaria sistemazione dell'area di ricovero imbarcazioni sia a mare che a secco

Scarsa qualità architettonica degli edifici posti lungo la parte mediana del rilevato, con trattamento in forma di retro dei prospetti dal lato mare.

Ridotta efficienza del sistema alberghiero del litorale urbano, con evidenti casi di obsolescenza edilizia e funzionale dei fabbricati tradizionalmente sede di strutture alberghiere.

Assenza di elementi di continuità di verde

3.2. Elementi di valore :

la disponibilità strategica di una consistente superficie di carattere pubblico, lineare costiera, tale da porre in relazione funzionale le più rilevanti dotazioni nel segmento marino del sistema turistico locale.

3.3. Elementi specifici di valutazione dell'area nautica di Vallesanta

Lo studio sull'ambiente marino condotto dall'Università di Genova, sull'area al fine di corrispondere alla esigenza di approfondimenti richiesti dal P.T.C. regionale dell'assetto costiero ha evidenziato una situazione di criticità e sensibilità della costa levantese, sia per la presenza della formazione vegetale sommersa di Posidonia oceanica, sia in riferimento al rischio connesso agli interventi connessi alla creazione di rilevanti strutture di protezione a mare di intaccare in maniera rilevante la consistenza degli arenili.

In questo contesto, documentato analiticamente negli studi condotti, la compatibilità ambientale delle trasformazioni volte a corrispondere alle esigenze del diportismo nautico non può che restare limitata alla formazione in via principale di un porto a secco che possa utilizzare in termini compatibili lo specchio acqueo protetto prospiciente all'interno di una riorganizzazione generale dell'area litoranea di Vallesanta.

4. Condizioni presenti

ambientale : la spiaggia del centro, lo scoglio della Pietra,

acque pubbliche : la foce del Ghiararo

idrogeologico : le aree a rischio di frana nel settore di ponente

rischio idraulico : l'esondabilità del tratto terminale del Ghiararo

5. INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE

Livello territoriale :

PTC PROVINCIALE

valorizzazione della risorsa costituita dalla spiaggia, sviluppo delle risorse per la balneazione e per la nautica da diporto.

PTC della COSTA

conferma del sistema di balneazione, ipotesi di approdo nautico da verificare in termini di dimensione, recupero del rapporto lineare costiero con Bonassola.

PTCP Indicazioni prevalenti :

Definizione di Tessuto Urbano (TU) per il settore di ponente del litorale, coincidente con la Piana e l'espansione oltre Ghiararo, con riconoscimento del valore del nucleo medievale e del litorale di levante con definizione di struttura urbana qualificata (SU)

La Vallesanta sino al confine con Bonassola è identificata con in regime ID.MO-A.

6. Obiettivi

Il tema di una più qualificata immagine cittadina fondato sulla esaltazione delle valenze proprie del litorale urbano costituisce obiettivo di valenza strategica del PUC che individua l'area del fronte a mare quale sede di soluzione unitaria di un insieme di componenti che si possono sintetizzare nella difesa e sistemazione dell'arenile balneabile, nel recupero ambientale, paesaggistico e funzionale del rilevato della ex-sede ferroviaria, nella sistemazione degli approdi di levante, nel riordino e nel potenziamento dell'attuale porto a secco adeguatamente protetto e accentuandone il suo ruolo a servizio del diportismo nautico.

Questa impostazione, trova riscontro sia nel P.T.C. dell'Assetto Costiero promosso dalla Regione Liguria (cfr. area progetto Levante) che nei documenti di iniziativa locale a corredo della definizione del Progetto del Polo Turistico Integrato inserito nel Contratto d'Area della Provincia della Spezia, e ha trovato già alcuni sviluppi attuativi mediante un primo progetto di percorso ciclabile predisposto dalla "Levante Sviluppo spa" e finanziato dalla Regione che collega le due stazioni ferroviarie di Bonassola e di Levante passando per le gallerie dismesse.

La strategicità del progetto nei confronti dell'intero disegno pianificatorio del PUC, le analisi svolte in sede di costruzione della Descrizione Fondativa e specificatamente le indagini puntuali condotte dalla Società di Trasformazione urbana hanno condotto verso una scelta del modello di portualità turistica da adottarsi, sulla base di criteri di valutazione globali, entro cui concorrono sia i generali parametri di calcolo economico e di redditività, sia quelli prioritari di sostenibilità territoriale, ambientale e paesaggistica..

Oltre che la compiuta definizione del "porto a secco" verso la cui funzione concorrono sia l'organizzato utilizzo dello specchio acqueo protetto che la riorganizzazione delle parti a terra (aree scoperte e volumi ricavati all'interno dell'ingombro del terrapieno ex ferroviario) oltre che la riorganizzazione viaria, lo sviluppo progettuale ed operativo del distretto rappresenta l'occasione

per dare una compiuta risposta all'esigenza, oggi manifesta, di collegare il litorale al sistema complessivo del verde, giocando sia sulla rinaturalizzazione della foce del Ghiararo, sia sulla nuova e più ricca presenza vegetale del viadotto, che infine sulla progettata pista ciclabile.

Rilevante risulta altresì l'obiettivo da conseguire con il progetto di una riduzione del carico veicolare sull'immediato litorale, con la creazione di un diverso modello di accessibilità dall'ingresso di Levante verso la parte di ponente del litorale e Bonassola, e verso il Mesco insediato e la porzione orientale del centro antico.

7. Prestazioni a cui deve corrispondere il distretto

ambiti suolo e marino :

l'attuazione delle previsioni per il Distretto deve garantire una elevata qualità delle condizioni di stabilità e di sicurezza dei territori interessati, con particolare riferimento all'ordinato deflusso delle acque da monte ed al contenimento dei rischi di esondazione, ed alla difesa dall'erosione della risorsa della spiaggia balneabile per la quale vanno previste condizioni di stabilità dimensionale, anche attraverso interventi di ripascimento e di protezione.

Sostenibilità ambientale :

Le previsioni di trasformazione territoriale che il progetto delinea sono conseguenza della valutazione di scarsa sostenibilità dell'assetto esistente in cui sono nettamente prevalenti i fattori di crisi (inadeguatezza infrastrutturale, scarsa qualità ambientale, sottoutilizzo) rispetto ai valori che il territorio appare esprimere in quel punto, in relazione agli obiettivi del Piano.

Gli elementi di maggior sensibilità ambientale dell'area interessata dal progetto sono costituiti dal litorale marittimo (spiaggia) e dalla presenza nei fondali marini in prossimità della linea di battigia di formazioni di posidonia oceanica di forte valore naturalistico, ed infine dal rapporto tra le foci dei torrenti Ghiararo e Cantarana ed il loro sbocco a mare.

Di particolare rilievo è da considerarsi altresì la presenza in contiguità dell'organismo urbano di Levante, che presenta elevati elementi di sensibilità.

Ai fini dell'accertamento di sostenibilità si segnala l'esigenza di verifica puntuale approfondita relativamente ai tracciati previsti per le nuove sedi stradali di collegamento tra la parte a monte dell'impianto urbano e le aree a levante ed a ponente del litorale (Mesco e Vallesanta).

Il progetto, per la sua dimensione ed i suoi effetti sul quadro ambientale complessivo, deve essere supportato dalle indicazioni contenute all'art. 11 - 4° comma, lett. a), b), c), d) - della L.R. 36/97, ed in particolare deve esplicitare le alternative considerate, garantire la mitigazione degli impatti residui, effettuare la verifica degli esiti sotto il profilo ambientale.

infrastrutture : Il progetto in rapporto agli obiettivi indicati ed alle sue singole componenti funzionali, potrà estendersi alla definizione di dettaglio di soluzioni per la riorganizzazione del sistema infrastrutturale di accesso carrabile a partire dall'area dell'attuale stazione FF.SS. sia in direzione di levante verso la zona del castello e la penisola del Mesco sia verso l'area marittima a ponente del Centro, in via di massima secondo gli itinerari già definiti dal PUC. Assecondando la tendenza ad una sempre maggiore pedonalizzazione dell'area del Centro Urbano, il progetto potrà definire il tracciato di nuovi tracciati stradali esterni al centro urbano, tali da consentire, i raccordi con i sistemi viari di levante e di ponente, eliminando o riducendo fortemente il ruolo dei transiti carrabili lungo l'asta dell'ex viadotto ferroviario.

In relazione al sistema viario definito il progetto dovrà comprendere la previsione di sistemazione di un numero di parcheggi ad utenza pubblica in rotazione in misura non inferiore a quelli esistenti in copertura del viadotto all'atto dell'adozione del presente Piano.

servizi : Costituzione di una percorrenza lineare lungomare con carattere di boulevard tendenzialmente pedonale tale da costituire un itinerario sintesi delle caratteristiche ambientali locali, ed in quanto tale una grande attrazione turistica (tema del "giardino mediterraneo" e dei percorsi geologicobotanici); Nella porzione a ponente dell'area è da considerarsi la concentrazione di funzioni portuali e di rimessaggio nautico, oltre alla sistemazione di strutture di servizio collettivo.

Nell'ambito del progetto è da considerarsi positivamente la presenza di servizi qualificati nel settore dell'informazione turistica, e della diffusione della conoscenza dell'ecosistema terrestre e marino di Levante.

sistema insediativo : il progetto in via generale non dovrà prevedere significative modificazioni del carico insediativo residenziale presente.

sistemi delle attività economiche

E' da considerarsi compatibile all'interno delle previsioni del progetto speciale lo sviluppo quantitativo di attività economiche commesse alla fruizione turistica, attraverso l'utilizzo di parte delle nuove superfici di solaio da ricavarsi attraverso lo svuotamento dell'ex terrapieno ferroviario a funzioni di connettivo urbano con particolare riguardo ai pubblici esercizi ed agli esercizi di vendita specializzati.

paesaggio : il progetto deve assicurare, mediante la definizione di adeguate regole organizzative, una configurazione confacente sotto il profilo paesistico - ambientale, con il contesto di valore del Centro Urbano, prestando particolare attenzione ai rapporti da instaurarsi tra gli elementi del paesaggio costruito e quelli naturalistici presenti, nella specificità della valorizzazione di una immagine fortemente connotata in termini identitari, tratta dalle testimonianze storiche ancora visibili.

8. Modalità di attuazione delle previsioni

Al fine di favorire la messa in opera del distretto, che attiene quasi esclusivamente superfici appartenenti ai pubblici demani, ne viene prevista una scansione attuativa governata mediante la identificazione e progettazione di dettaglio di più "sub-distretti di intervento unitario" ciascuno da approvarsi nella forma di P.U.O.

Il "sub-distretto di Intervento Unitario" (di cui al comma. 5 punto a dell'art. 29 della LUR) corrisponde ad una congrua superficie territoriale o un insieme di elementi distinti connessi a rete, entro cui gli interventi previsti comportano la risoluzione compiuta, in termini dominanti e con riferimento ad uno specifico tema, di uno o più obiettivi specifici assegnati al Distretto.

In via generale il PUC, considerato l'obiettivo di una sistemazione unitaria della copertura al piano dell'attuale terrapieno ex ferroviario da destinarsi a passeggiata a mare, e le possibilità di utilizzo del corpo dell'ex terrapieno per funzioni diverse, connesse alla loro collocazione nel fronte a mare urbano, individua i seguenti sub-distretti:

- 1) corrispondente alla porzione compresa tra il confine comunale con Bonassola e la foce del torrente Ghiararo, destinato in termini dominanti alle funzioni connesse allo sviluppo della nautica minore e turistica.
- 2) porzione compresa tra la foce del Ghiararo e piazza Staglieno, con funzione di supporto alle funzioni commerciali e di servizio del Centro della piana urbana.
- 3) aree a levante di piazza Staglieno destinata al miglioramento delle funzioni balneari e nautiche minori

Il relativo P.U.O. di ciascun sub-distretto dovrà contenere tutti gli elementi atti a definire compiutamente i quadri economici dell'attuazione ed i soggetti a cui dovranno far carico i conseguenti oneri, e pertanto sarà corredato obbligatoriamente da tutti gli elementi tecnici, contabili e contrattualistici atti a garantire la concreta realizzazione delle previsioni entro i termini all'uopo prestabiliti

Il primo progetto di settore in forma di P.U.O. dovrà contenere tra i propri elaborati costitutivi, oltre agli elementi prescritti dalla legge, uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intero Distretto, in cui dovranno essere affrontate e risolte in termini funzionali, distributivi e compositivi di massima tutte le problematiche del Distretto e che dovrà essere complessivamente oggetto della verifica dello studio di sostenibilità ambientale di cui al comma 3 dell'art. 50 della L.R. 36/97. In tale documento dovranno essere definiti i problemi di connessione funzionale tra i perimetri dei singoli sub-distretti, in relazione alla attuazione delle opere unitarie a livello di distretto (passeggiata a mare, reti impiantistiche ecc.). All'interno dello stesso documento dovranno essere indicate le modalità con le quali il sub-distretto concorre al raggiungimento dei parametri ed alle altre disposizioni urbanistiche indicate a livello di distretto ai successivi punti 9 e 10 delle presenti norme.

Ciascun P.U.O. di sub-distretto successivo dovrà dimostrare la corrispondenza delle proprie previsioni con gli obiettivi specifici definiti, e con riferimento allo Schema di Assetto illustrare la propria congruenza o comunque la propria piena compatibilità con il raggiungimento di tutti gli obiettivi previsti attraverso lo sviluppo operativo di altri "Settori di Intervento Unitario" al momento non ancora progettati nel dettaglio.

Lo schema di assetto e le sue successive verifiche in sede di altri PUO di sub-distretto, costituiscono elemento di valutazione per l'Amministrazione Comunale ai fini dell'esame di congruenza del Progetto Urbanistico Operativo con le indicazioni contenute nel PUC, della correttezza dell'assetto planovolumetrico e funzionale proposto e della effettiva fattibilità, in acollo al soggetto attuatore, del quadro delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste.

Costituisce esplicita condizione di flessibilità del PUC la possibilità che gli esatti perimetri del subdistretto siano definiti in sede di progettazione del relativo P.U.O. e che, ai fini della miglior attuazione delle previsioni, ai fini operativi sia consentita la parziale interferenza tra i perimetri dei sub-distretti stessi, laddove ciò risulti giustificato dalla sovrapposizione delle condizioni funzionali connesse al perseguimento degli obiettivi specifici assegnati con particolare riferimento alle infrastrutture ed ai servizi.

8.1. Rapporti con il pSIC marino IT1344271

Il primo P.U.O. dovrà contenere una relazione di incidenza generale con la quale vengano valutati i rapporti tra l'intera previsione del Distretto e le esigenze di tutela della prateria di Posidonia motivante il pSIC, previa una adeguata analisi conoscitiva dello stato dei fondali.

I PUC successivi, relativi a ciascun "Settore Unitario di Intervento" dovranno contenere approfondimenti specifici, comprendendo l'individuazione di criteri progettuali atti a limitare gli impatti, soprattutto in fase di cantierizzazione, con l'obiettivo di evitare un eccessivo intorbidimento delle acque.

9. Parametri urbanistico edilizi

Superficie agibile massima di cui è ammessa la formazione mediante svuotamento del l'ex terrapieno ferroviario
minimo mq. massimo mq. 9000 24.000

Attribuzione a funzioni d'uso compatibili espresse in percentuale rispetto al totale previsto:

funzione d'uso minimo % massimo %

servizi per la balneazione 10% 20%
 parcheggi privati 25% 30%
 parcheggi pubblici a rotazione 30% 35%
 esercizi di vicinato e pubblici esercizi (1) 5% 15%
 servizi pubblici e di interesse pubblico 0% 10%
 esercizi di vicinato e pubblici esercizi (2) 10% 25%
 servizi per la nautica da diporto 20% 30%

(1) a levante del Ghiararo

(2) a ponente del Ghiararo

Utilizzo delle superfici scoperte

Le superfici scoperte dovranno essere destinate a passeggiata pedonale a pubblico accesso ed a verde pubblico in misura non inferiore al 65% dell'intera superficie del Distretto. Le superfici sistemate a verde d'arredo a giardino non pavimentate dovranno essere previste in misura non inferiore a mq. 1500

Superficie scoperta da destinarsi alle funzioni connesse all'esercizio del porto a secco minimo mq. massimo mq. 1200 2500

Superficie scoperta da destinarsi alle funzioni connesse alla balneazione minimo mq. massimo mq. 4000 non det.

10. Altre disposizioni urbanistiche

a) Potenziamento e riqualificazione del passaggio pedonale attraverso l'ex terrapieno in corrispondenza di Piazzetta della Marina

b) Valorizzazione del ruolo di incontro collettivo di piazzetta Agnelli, con formazione in corrispondenza di una connessione di risalita dalla quota della piazzetta alla quota di estradosso del terrapieno.

11. Flessibilità delle previsioni

Al fine del potenziamento del sistema turistico ricettivo da recuperare qualitativamente e quantitativamente nella forma dell'albergo tradizionale, può essere incluso nella progettazione del Distretto, attraverso una corrispondente estensione del suo perimetro un intervento di totale recupero e rifunzionalizzazione dell'antico albergo "Stella d'Italia" un tempo principale struttura

ricettiva locale ed oggi in uno stato di forte degrado funzionale che lo rende inadeguato a sostenere il ruolo che gli competerebbe nel quadro dell'offerta alberghiera levantese.

Tale intervento potrà comportare un incremento della S.A. esistente sino al 30% della preesistenza con una elevazione della altezza sino alla media degli edifici esistenti nell'intorno, con osservanza dei parametri di distanza tra le costruzioni in misura non inferiore a quella disposta per le zone omogenee B dal D. l. 2 aprile 1968.

Il potenziamento e la riqualificazione della struttura alberghiera dovranno prevedere un incremento significativo delle dotazioni alberghiere collettive rispetto agli spazi destinati alle camere, con il raggiungimento dei requisiti strutturali previsti per gli alberghi a 4 stelle dalle vigenti disposizioni regionali in materia.

In ogni caso l'intervento resterà subordinato alla garanzia, da conseguirsi attraverso apposito atto da registrarsi alla competente Conservatoria, della destinazione d'uso definitiva turistico ricettiva nella categoria di "albergo tradizionale".

12. Disposizioni transitorie

In pendenza degli interventi da approvarsi mediante specifici P.U.O. entro l'area del Distretto sono da considerarsi ammissibili tutti gli interventi volti all'adeguamento delle strutture per la nautica e per la balneazione a condizione che le relative previsioni non comprendano la formazione di nuovi volumi stabili fuori terra eccedenti quelli minimi indispensabili a garantire l'efficienza dei servizi prestati.

I relativi progetti, muniti ove occorra dal preventivo parere dell'autorità demaniale competente, dovranno in ogni caso comprendere una superficie di arenile o di banchina non inferiore a mq. 1000 o comunque non inferiore all'intera superficie in concessione demaniale al soggetto istante.

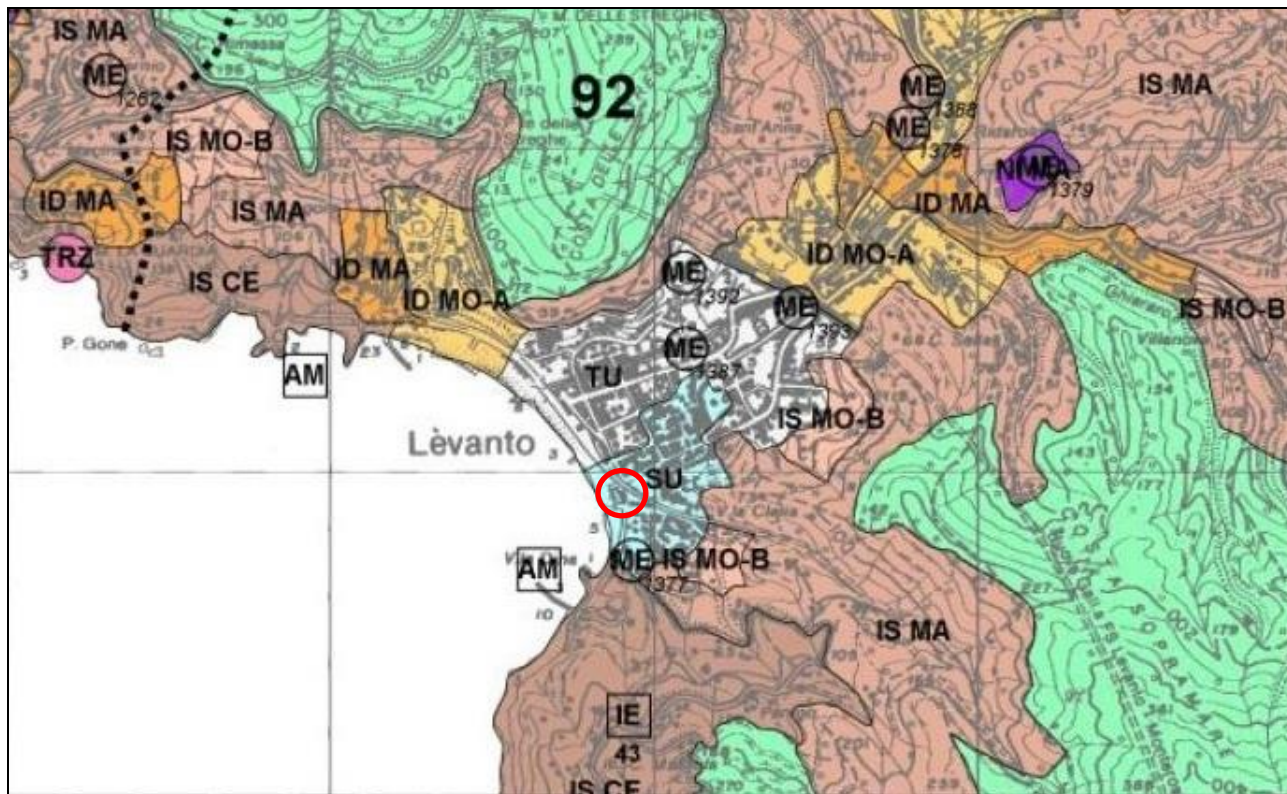
Entro l'area demaniale o privata gli incrementi ammessi per il soddisfacimento di esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico delle strutture di servizio alla balneazione o dei pubblici esercizi sono limitati al 5% della S.A. preesistente con l'ulteriore limite dell'incremento massimo del volume v.v.p. (V) nella stessa misura e comunque non superiore a 20 mc.

Non sono ammessi interventi che interessino opere situate in mare o che comportino, direttamente o indirettamente, sversamenti di materiale terrigeno in acqua.

Sugli edifici esistenti a dominante carattere residenziale sono ammessi tutti gli interventi previsti per l'ambito CE-CL secondo analogia con le due partizioni della Piana e oltre Ghiararo, con l'ulteriore vincolo del divieto di incremento del sedime di occupazione dell'edificio e della formazione di box o altri vani interrati, eccedenti quelli minimi indispensabili per l'adeguamento dei servizi tecnologici.

In ogni caso l'attuazione degli interventi di cui sopra resta condizionata, a esclusivo giudizio del Comune, alla non interferenza o costituzione di maggiore onerosità per l'attuazione degli interventi previsti a livello di Distretto.

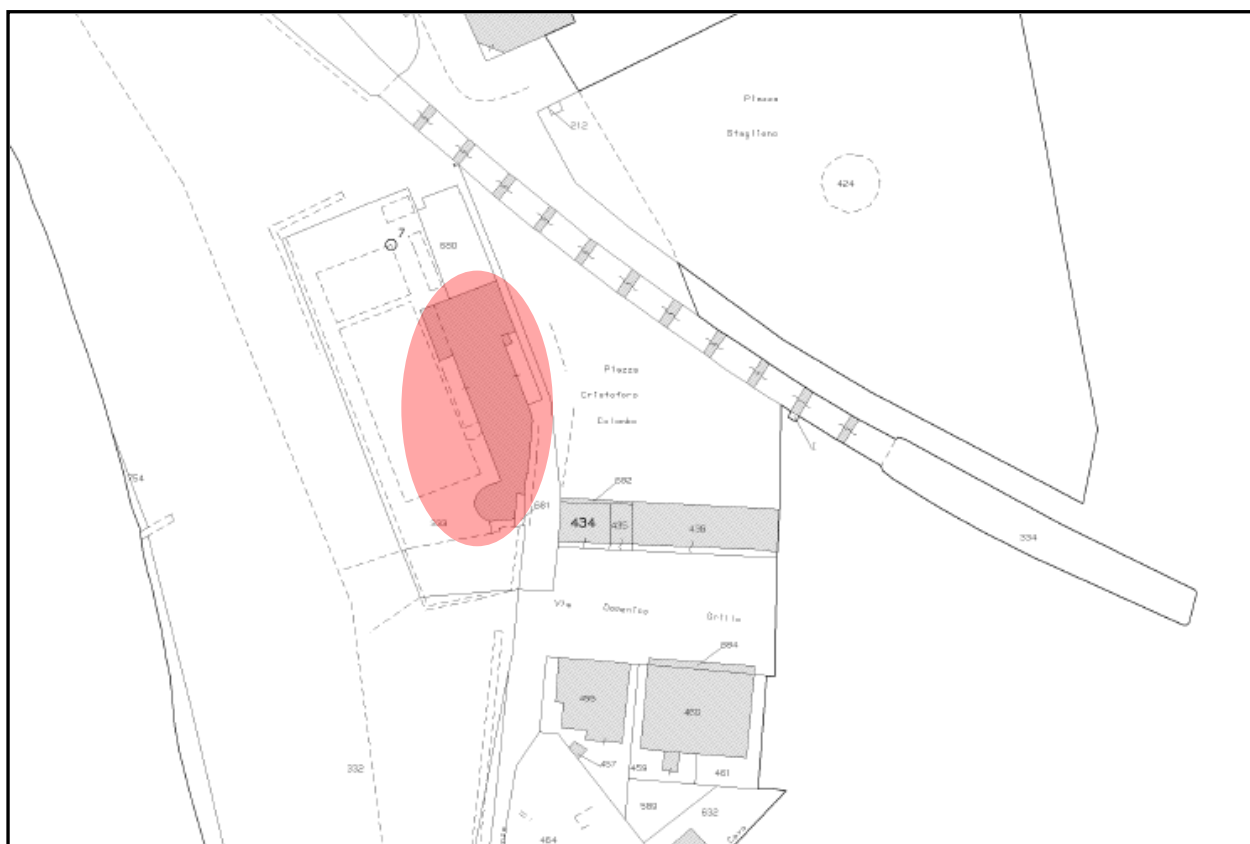
P.T.C.P.
Assetto Insediativo



Art. 35
Aree Urbane: strutture urbane qualificate (SU)

1. *Le strutture urbane qualificate* sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.
2. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.
3. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

stralcio catastale
foglio n.30



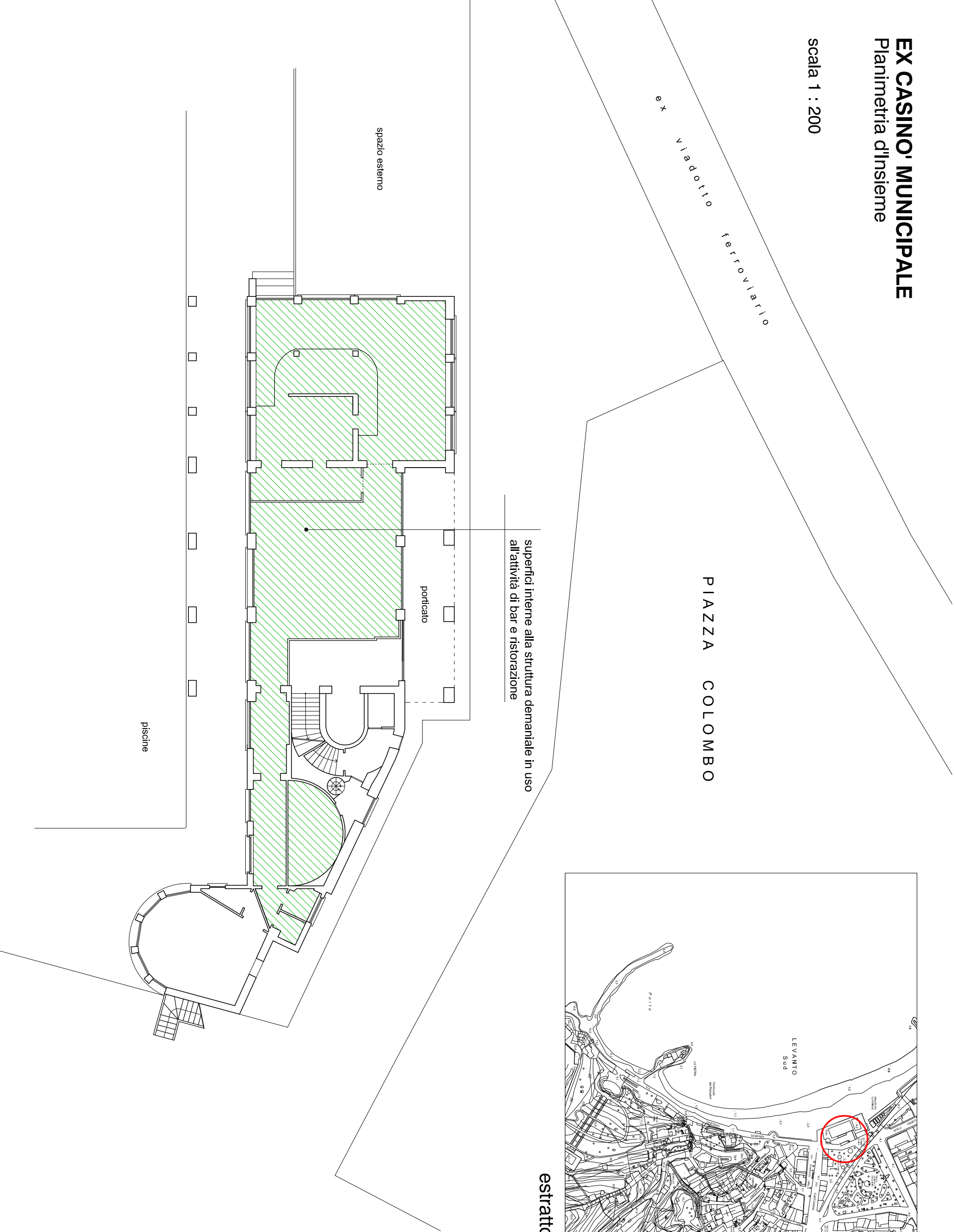
ELABORATI GRAFICI

- STATO ATTUALE (planimetria d'insieme e stralcio CTR digitale scala 1 : 5.000)
- RAFFRONTO
- STATO PREVISTO (con indicazione del particolare riferito ai nuovi servizi igienici)
- SCHEMA IMPIANTI

EX CASINO' MUNICIPALE

Planimetria d'insieme

scala 1 : 200



superfici interne alla struttura demaniale in uso
all'attività di bar e ristorazione



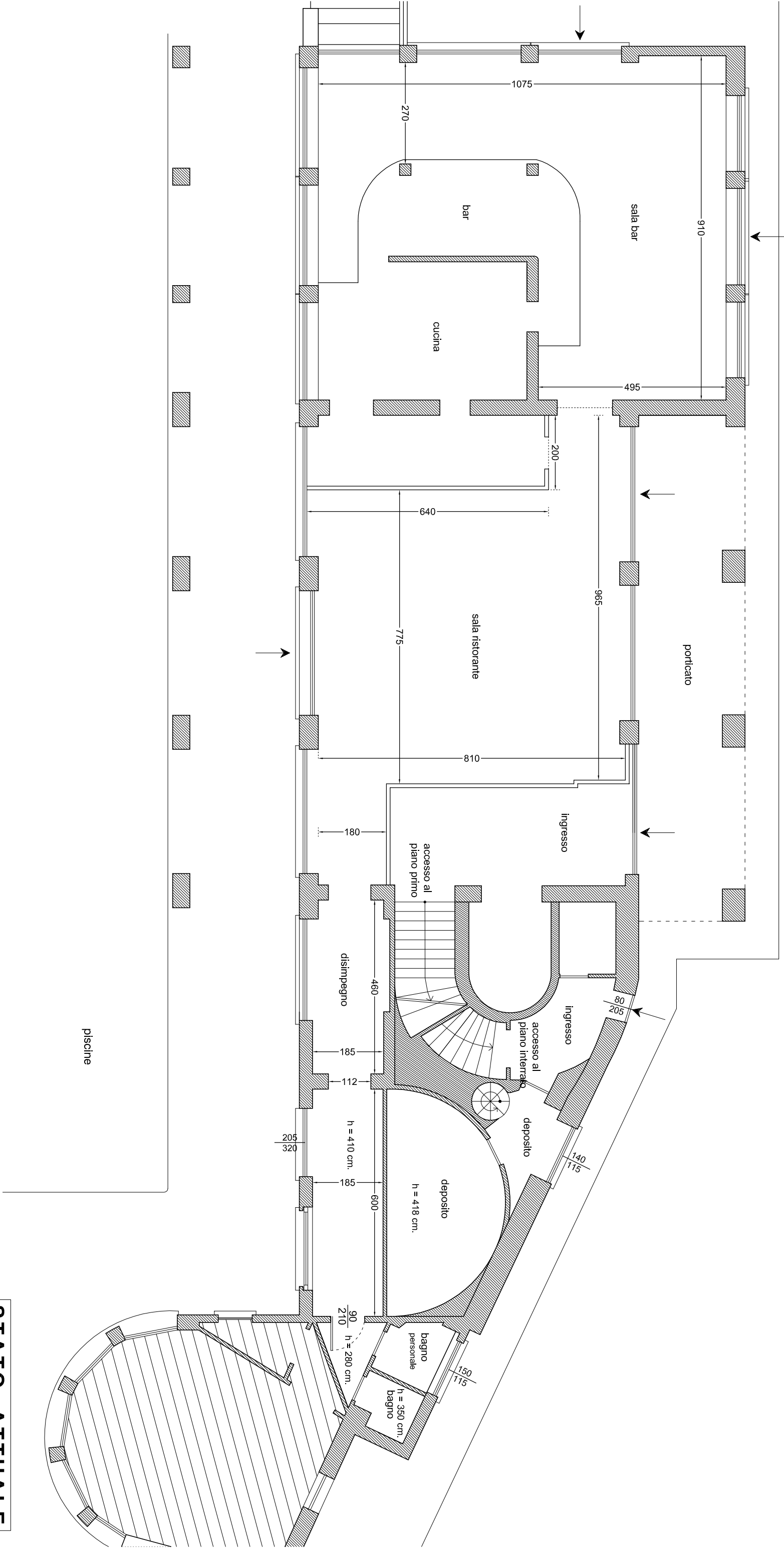
estratto C.T.R. digitale

scala 1 : 5.000

STATO ATTUALE

EX CASINO' MUNICIPALE
Planimetria Piano Terra
BAR - RISTORANTE

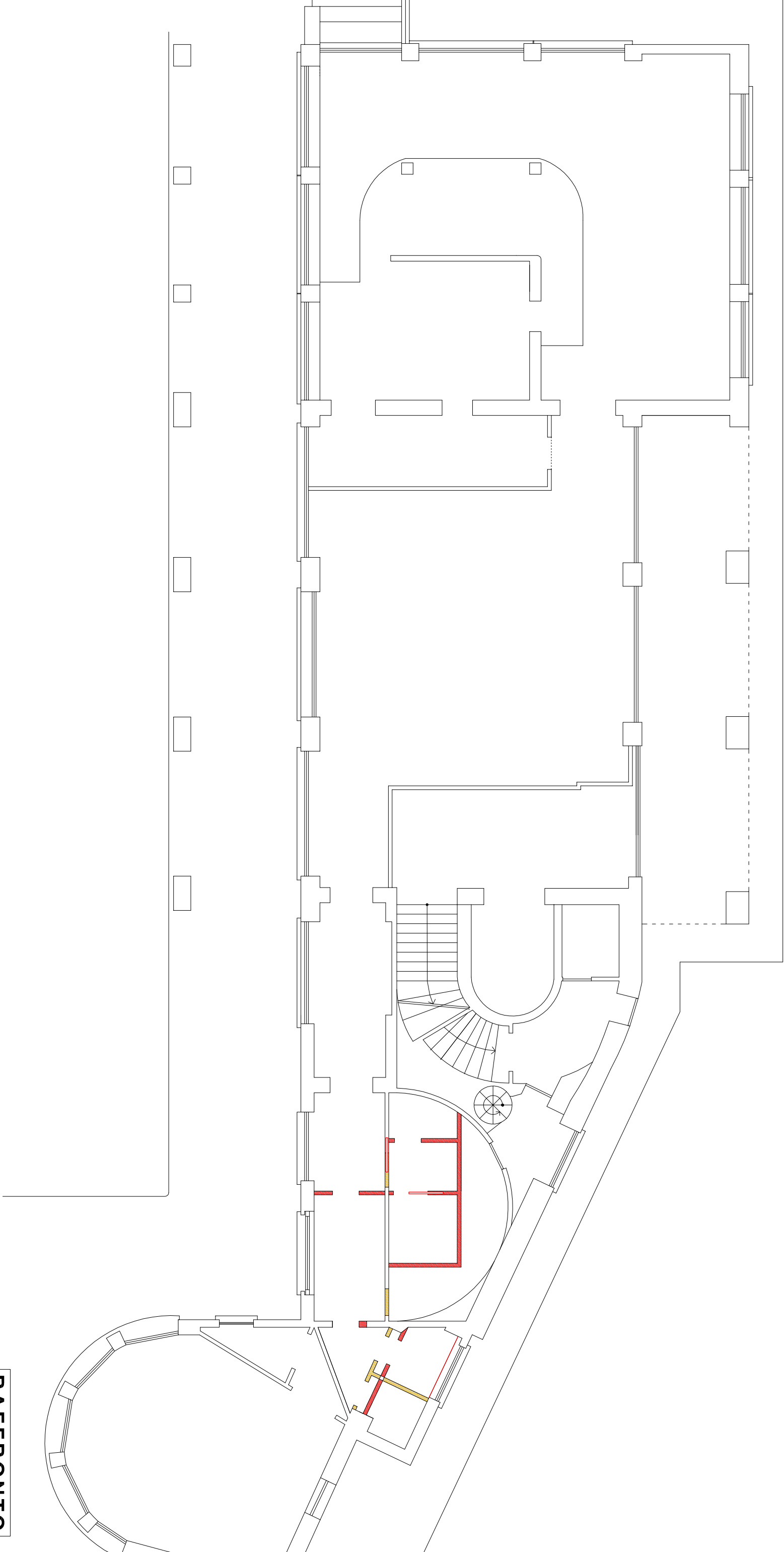
scala 1 : 100



STATO ATTUALE

EX CASINO' MUNICIPALE
Planimetria Piano Terra
BAR - RISTORANTE

scala 1 : 100



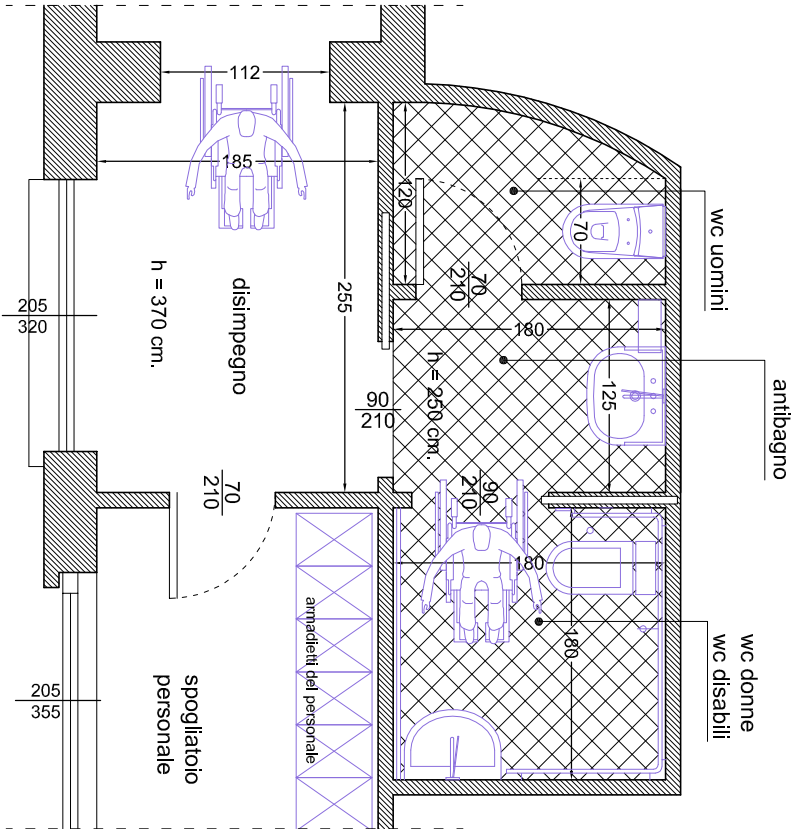
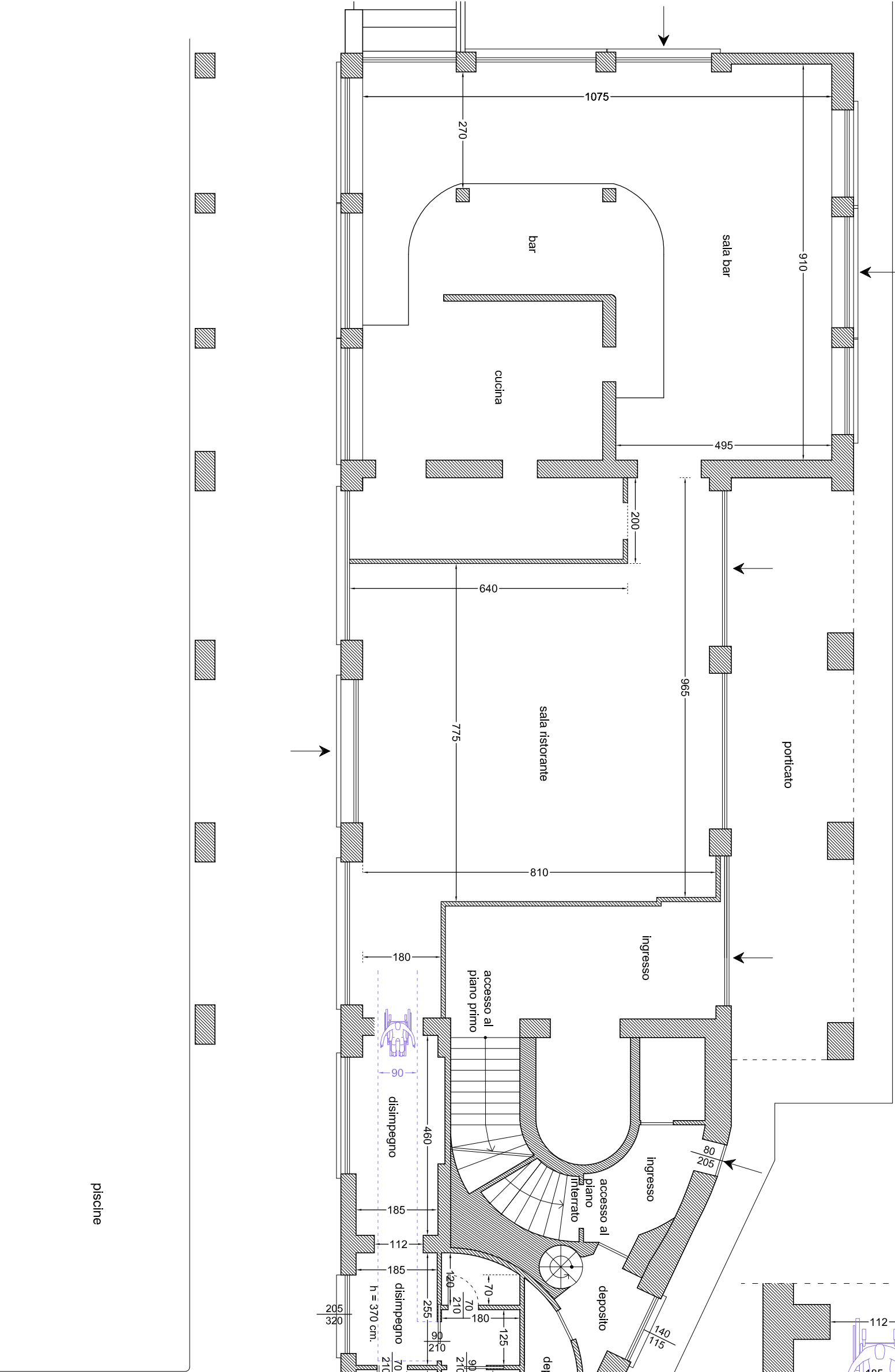
RAFFRONTO

EX CASINO' MUNICIPALE
Planimetria Piano Terra
BAR - RISTORANTE

scala 1 : 100

LOCALE	superficie (mq.)	R.A.I. (>1/8)
disimpegno	4.72	1.39
antibagno	2.25	—
wc uomini	1.71	(*)
wc donne / disabili	3.24	(*)
spogliatoio	6.11	1.19
antibagno personale	2.88	—
wc personale	4.03	0.43

(*) - locale dotato di impianto di aerazione forzata



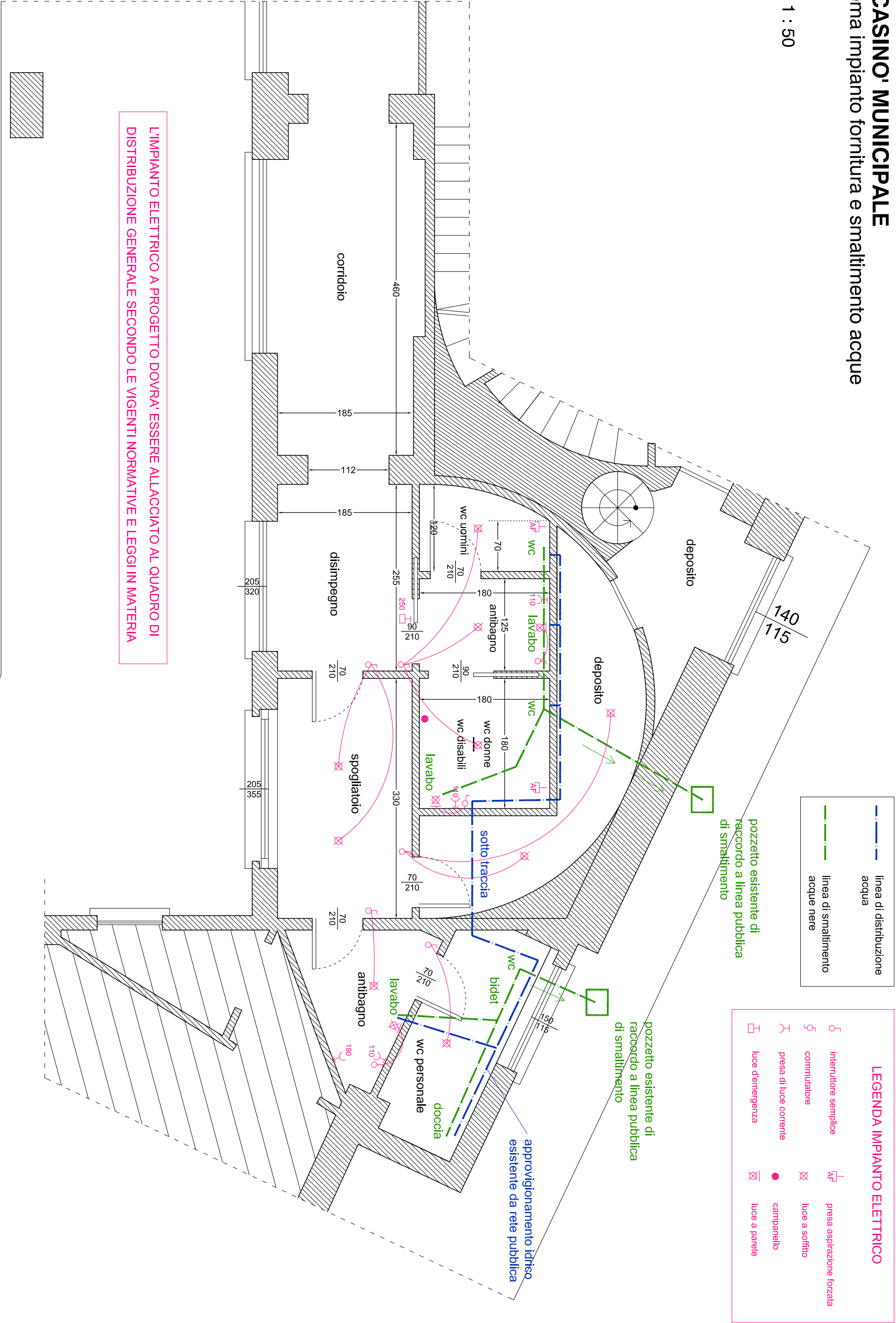
particolare intervento
nuovi servizi igienici ad utilizzo del pubblico
scala 1 : 50

- dotazione sanitari :
- lavabo (antibagno)
- wc
- bidet
- doccia

STATO PREVISTO

schema impianto fornitura e smaltimento acque

scala 1 : 50

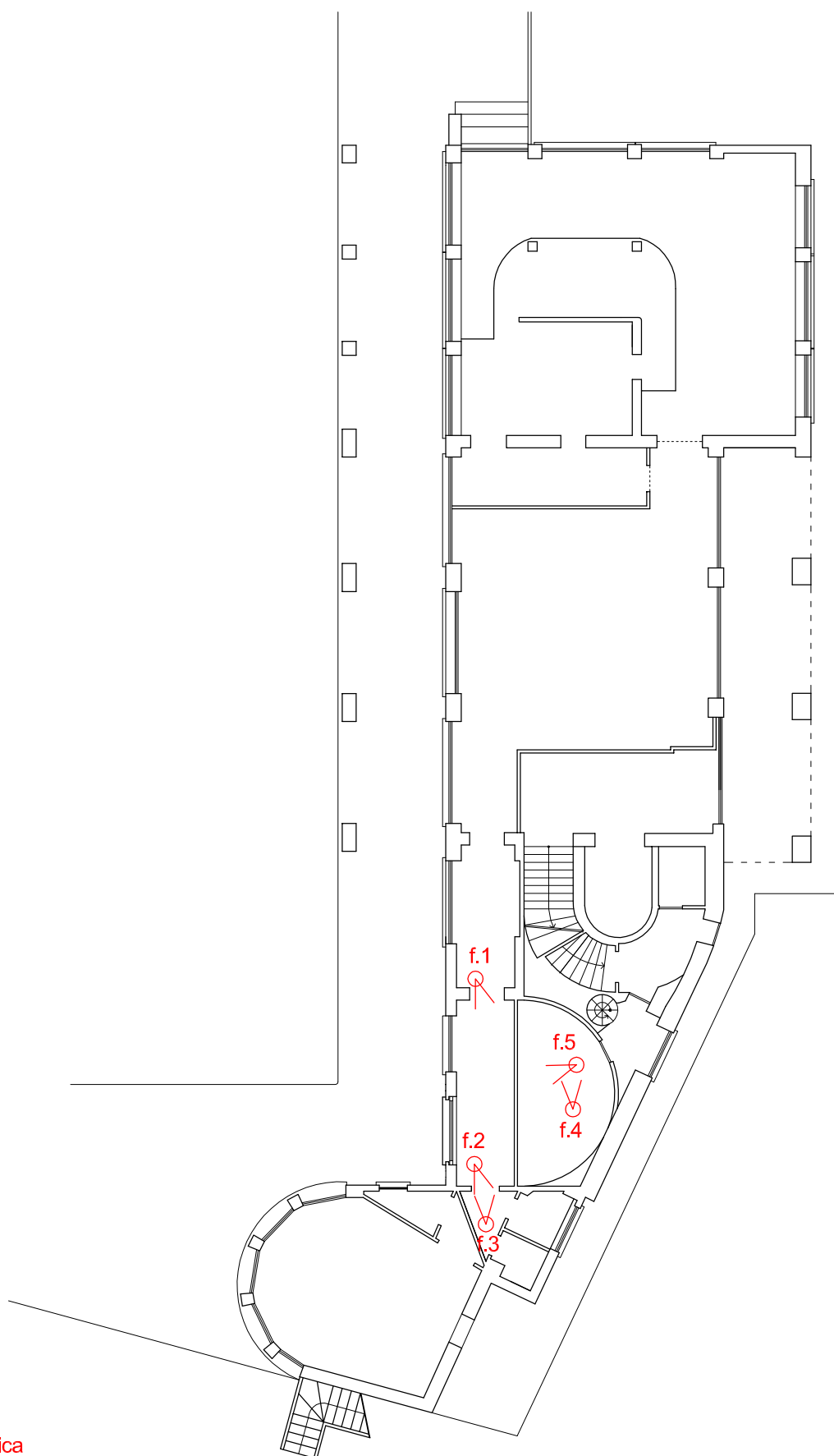


STATO PREVISTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione rappresenta lo stato dei luoghi interno ed esterno alla struttura così come indicato nei punti di ripresa fotografica di seguito allegati.

f.7
panoramica



f.6
panoramica

punti di ripresa fotografica

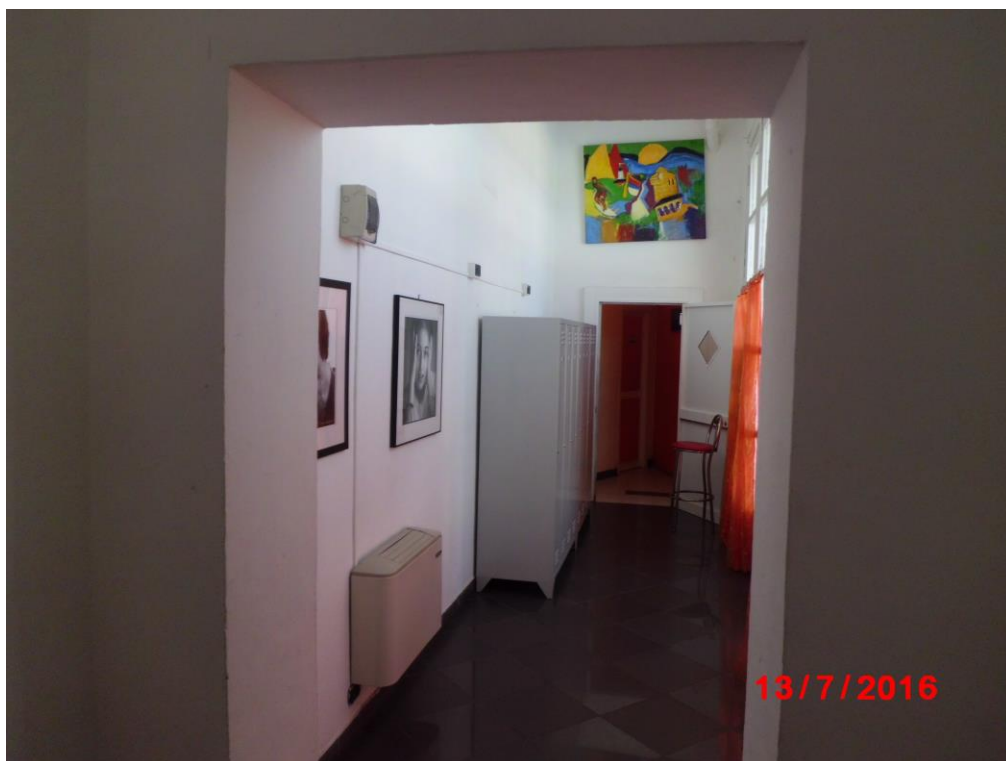


foto 1 – (interni) disimpegno



foto 2 – (interni) servizi igienici



foto 3 – (interni) disimpegno - corridoio

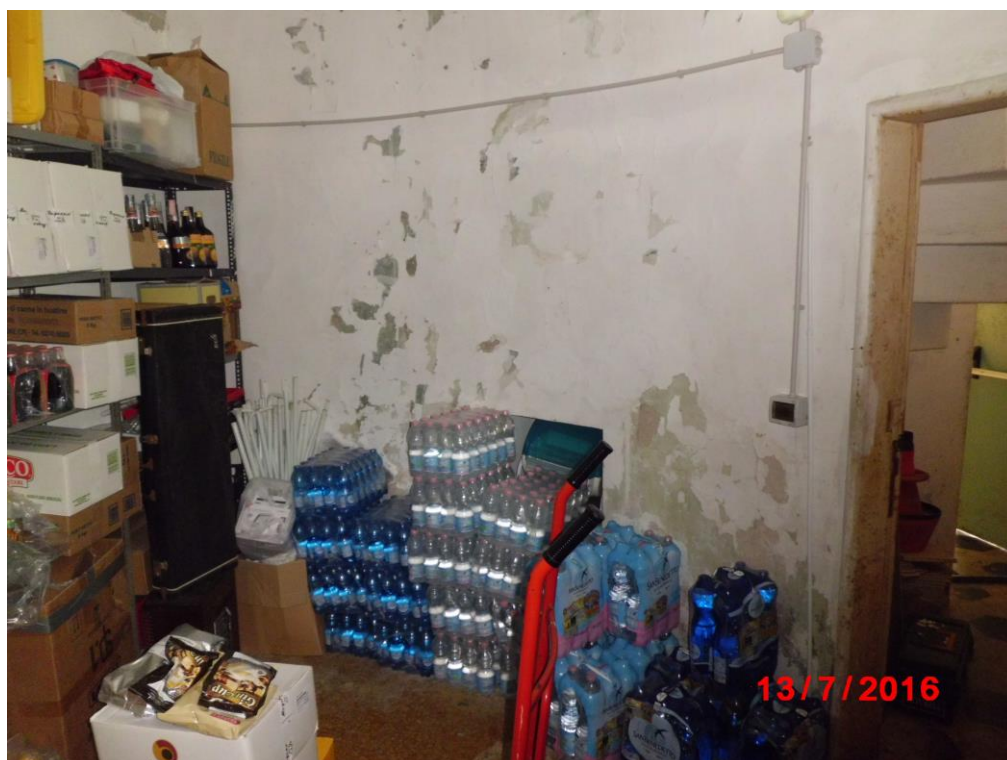


foto 4 – (interni) deposito



foto 5 – (interni) deposito



foto 6 – (esterni) vista d'insieme da sud-est



foto 7 – (esterni) vista d'insieme da nord-est