

RELAZIONE URBANISTICA

	Immobile denominato INVIDIA - Lido V2 – (comprendente parte proprietà demaniale e parte privata)	FG.44 mapp. 242 sub 3 (demanio) sub. 4 (privato)
--	--	--

P.U.C.	Ambito R1
--------	-----------

P.T.C.P. assetto insediativo SU
assetto vegetazionale TRZ-BAT
assetto geomorfologico CO

Piano di Bacino:

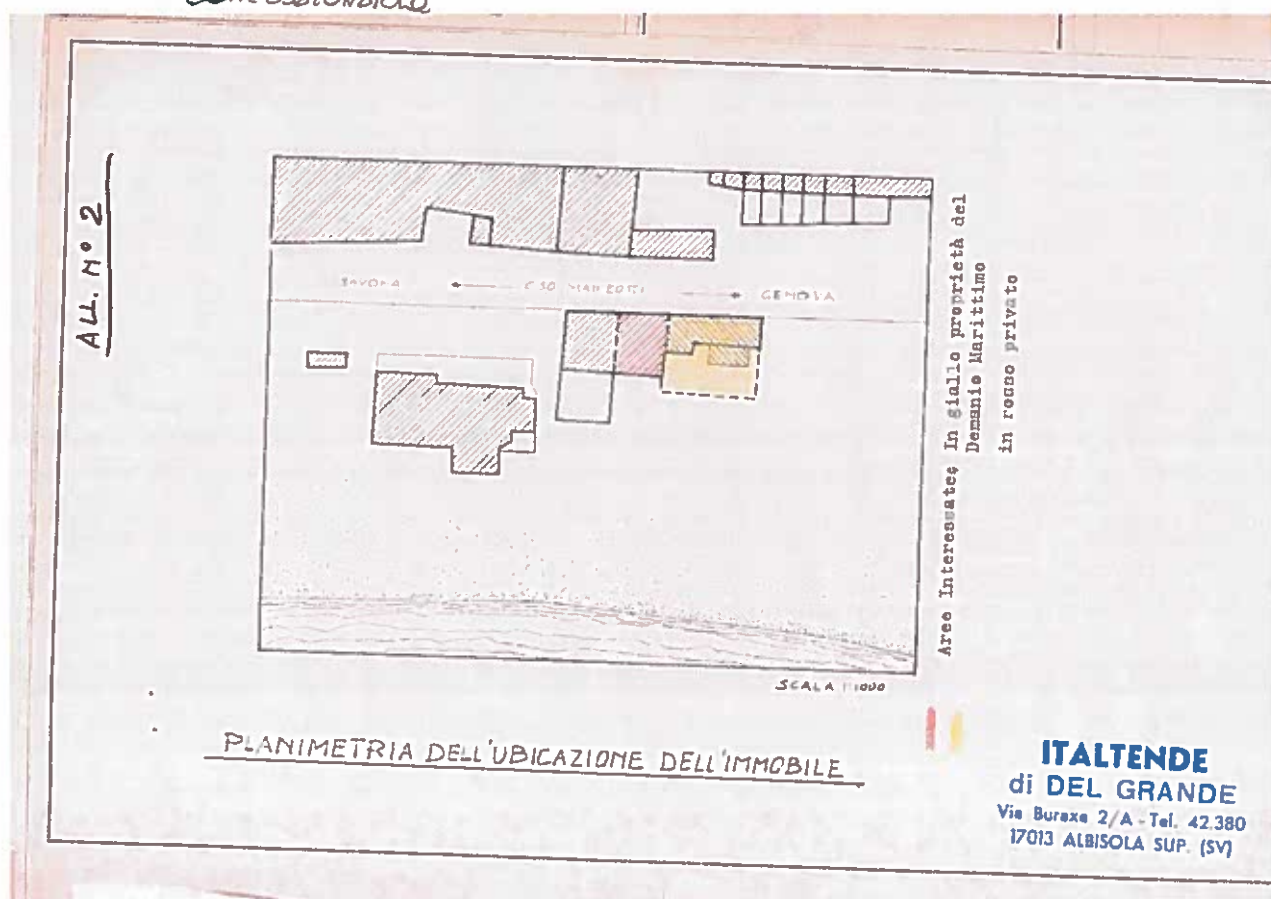
No vincolo idrogeologico: NO

Vincolo paesistico: SI' (art. 142 lett. a L.R. 42/04)

Prima di esaminare le possibili azioni da intraprendere per riqualificare la struttura den. *Invidia – Lido V2* occorre preliminarmente schematizzare le varie fasi amministrative che hanno portato all'attuale assetto edilizio.

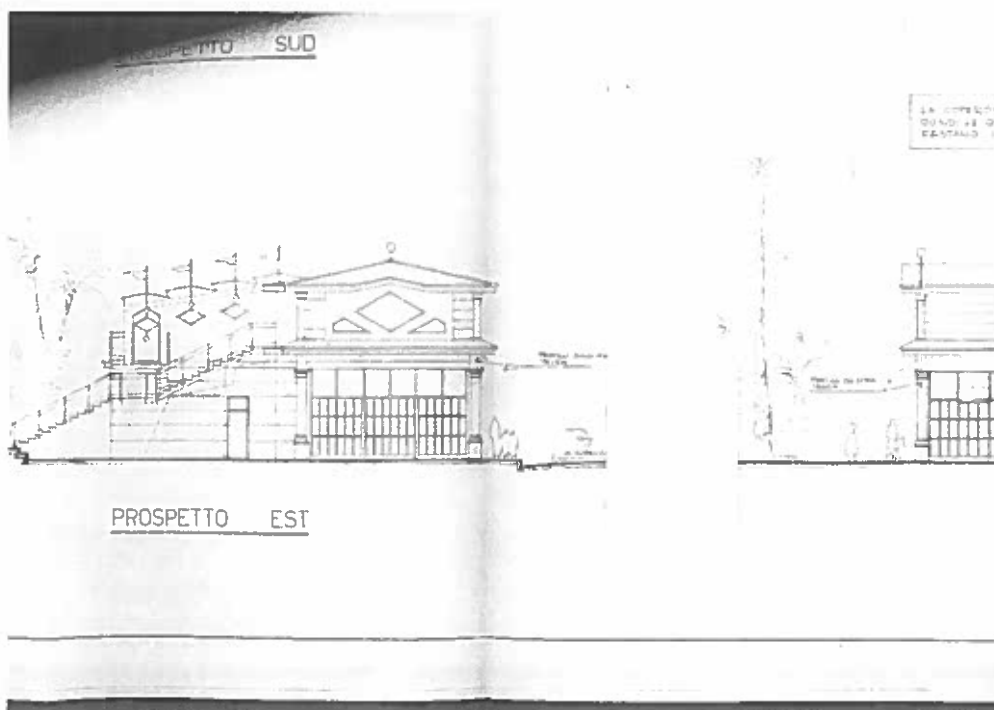
Cronologia

- Nel 1979 viene richiesta l'autorizzazione per l'installazione di una struttura provvisoria di copertura, concessa con autorizzazione 17/07/1979 al Sig. Caponetto Luigi, in qualità di ~~affittuario~~ ^{CONCESSIONARIO} della parte demaniale e privata e gestore della discoteca Lido V2.



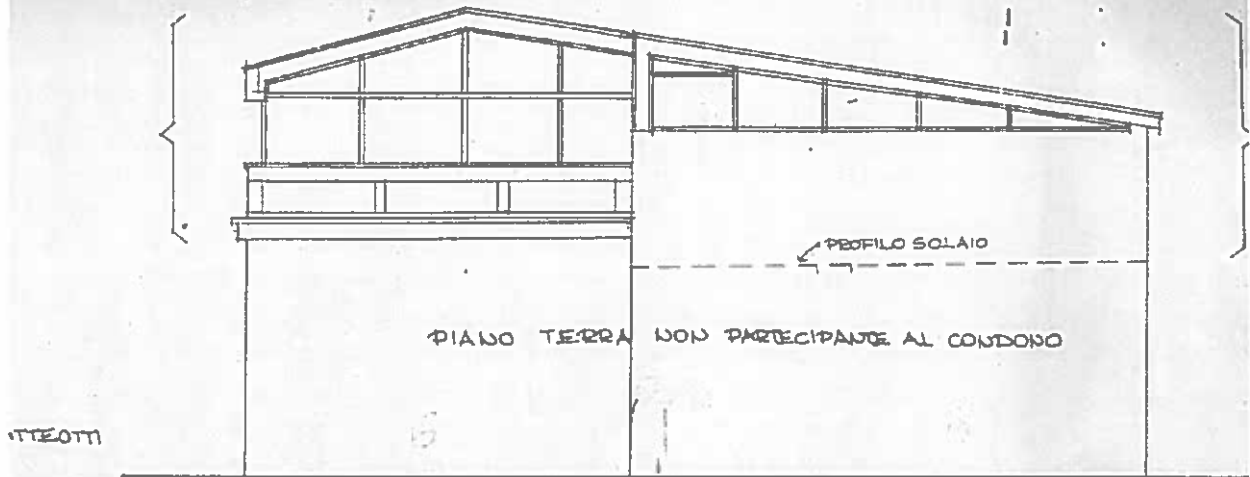
La struttura autorizzata è composta da:

1. protezioni laterali fino a 90 cm in laminato colorato, sovrastate da pannelli in vetro (satinati lungo il lato Aurelia e trasparenti lato mare)
 2. copertura con telone retrattile
 3. il tutto a carattere provvisorio/stagionale.
- Poiché la struttura sopra descritta non veniva mai rimossa, nel 1985 Il Sindaco Craviotto diffidava il Sig. Caponetto ad ottemperare alle condizioni disposte dal titolo autorizzativo.
 - La gestione della discoteca passa al Sig. Lorusso, il quale presenta istanza di condono edilizio il 28/06/1986 per ottenere l'autorizzazione in sanatorie in ordine alle strutture di cui sopra (che diventano a carattere permanente, considerando che lo stesso precedentemente (09/09/1985) aveva conseguito una autorizzazione dal Sindaco per la posa stagionale di pannelli fonoassorbenti sulla copertura.
 - Il 10/02/1993 l'Assessore delegato all'Edilizia privata Gerolamo Carletto, con nota prot. 4042 rilascia provvedimento contenente parere favorevole a condizione che "le condizioni al contorno abbiano un deciso miglioramento in particolare si prescrive il restauro conservativo delle facciate della zona neoclassica (piano terreno e balaustrata) uniformando il colore ed eliminando le scritte sulle balaustre stesse".
 - Fino al 1998 la domanda di condono rimane sospesa a causa di richieste varie da parte del Comune, e più precisamente: autorizzazione da parte delle due distinte proprietà (demanio-privati), parere della Commissione Edilizia Integrata, ottemperanza delle prescrizioni del parere della Commissione integrata che prescriveva il miglioramento delle condizioni al contorno (restauro delle facciate ed eliminazione delle scritte sulle balaustre).
 - Viene proposto da parte dell'istante un progetto di riqualificazione dell'edificio firmato dall'Architetto Venezia e dal geom. Carnesciali che viene sottoposto alla Commissione edilizia integrata, la quale esprime parere favorevole al rilascio del titolo in sanatoria, ma considerando il predetto progetto non approvabile in quanto configurante variante su volume non

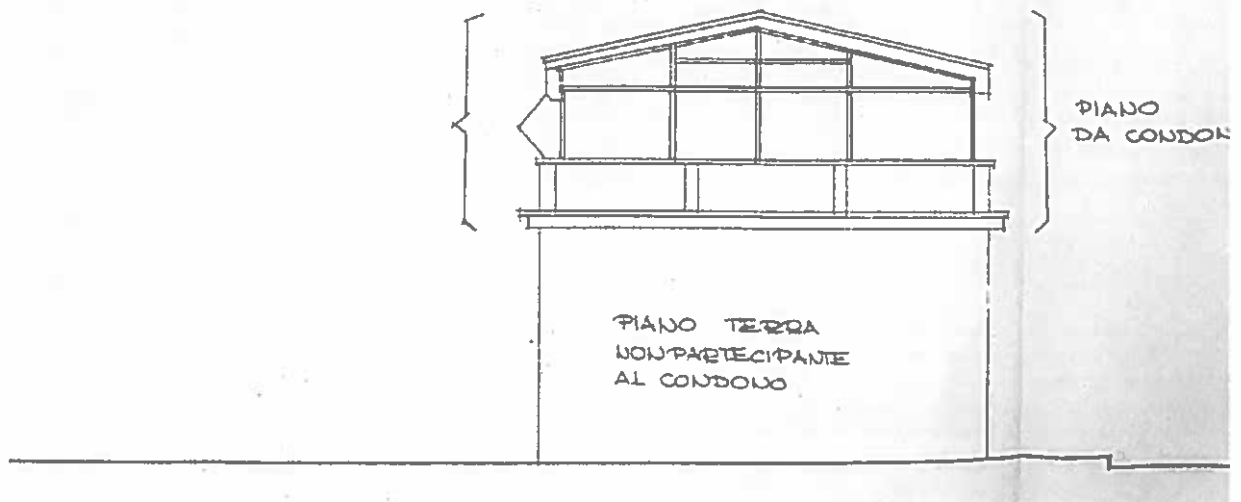


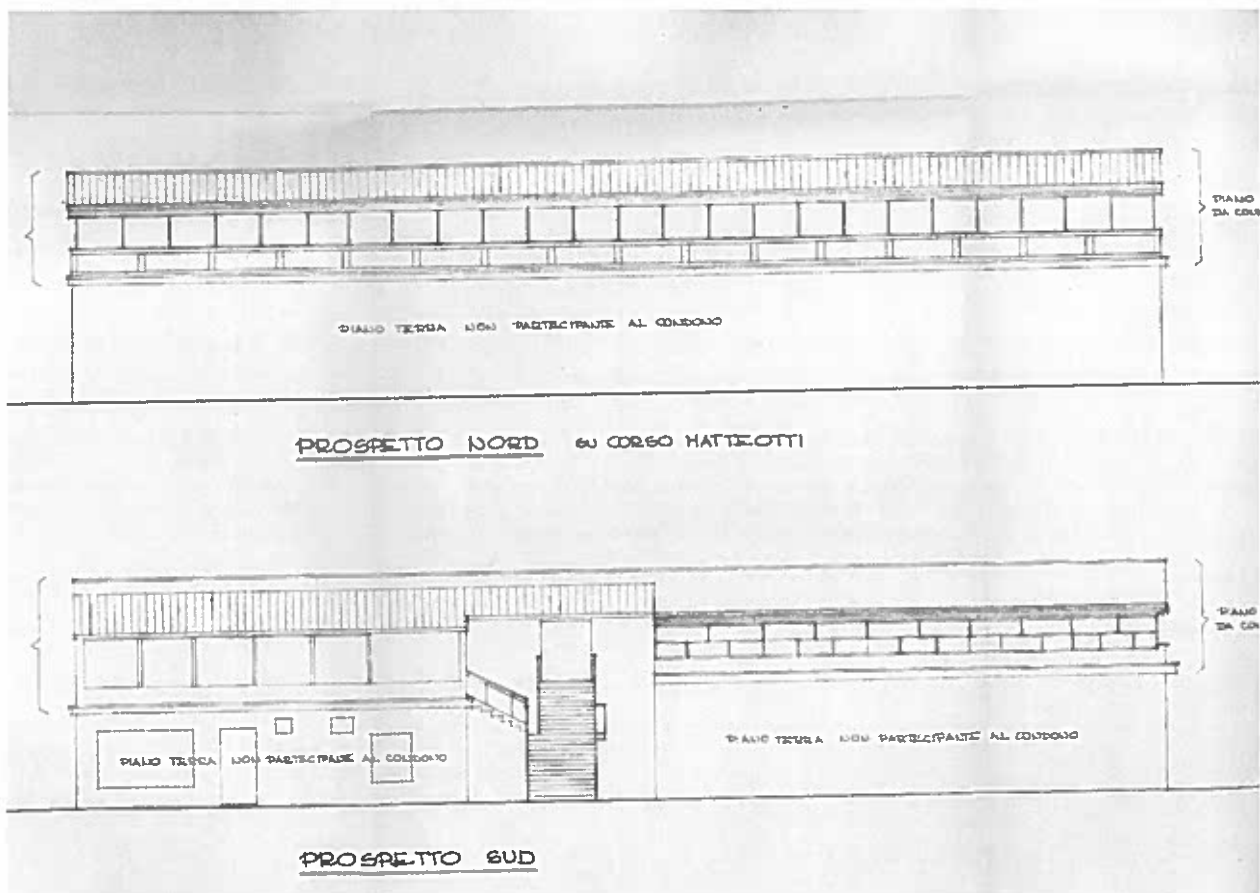
ancora assentito.

- Il permesso in sanatoria viene rilasciato al Sig. Angelo Arecco in data 24/09/1998 con prescrizione che vengano migliorate le condizioni al contorno ed in particolare si prescrive il restauro conservativo delle facciate della zona neoclassica (piano terreno e balaustrata) uniformando il colore ed eliminando le scritte sulle balaustre stesse".



PROSPETTO OVEST





Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di indagine si trova in ambito R1 del P.U.C. le cui norme prevedono specificatamente come prevalente indirizzo di pianificazione la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ambito considerato, da concretizzarsi mediante una fase di pianificazione successiva a scala di piano esecutivo (Piano degli Arenili), da attuarsi per sub-ambiti definiti.

Il Piano degli arenili dovrà porsi i seguenti obiettivi articolandone le più opportune gerarchie e successioni temporali.

Gli obiettivi del piano per gli edifici esistenti sono:

"Definizione degli interventi per la ristrutturazione e gli adeguamenti funzionali di tutti gli edifici presenti nell'ambito, comprensivi di eventuali incrementi volumetrici e/o superficiali."

Le norme di conformità, nel regime transitorio, per gli interventi sulle costruzioni esistenti sulla passeggiata, prevedono:

Per le costruzioni occupate dalle attività di esercizio pubblico e ricreative "Invidia", "Kursaal", ristrutturazione edilizia con possibili incrementi volumetrici del 5% (dei volumi esistenti, dotati di titolo abilitativo) finalizzati prioritariamente a:

- *per l'"Invidia" alla rifunzionalizzazione complessiva e miglioramento della qualità architettonica*
- *per il "Kursaal" al recupero dei valori architettonici di pregio originari, agli adeguamenti alle normative di sicurezza e tecnologici in generale, purché sia garantita la correttezza degli interventi di ristrutturazione con potenziamento, sotto il profilo dell'aderenza alla tipologia architettonica di primo impianto.*

Per entrambi gli edifici esistenti pertanto dovrà essere presentato un progetto, esteso almeno a tutte le costruzioni ed agli spazi aperti pertinenti a ciascuna delle attività produttive esistenti, che:

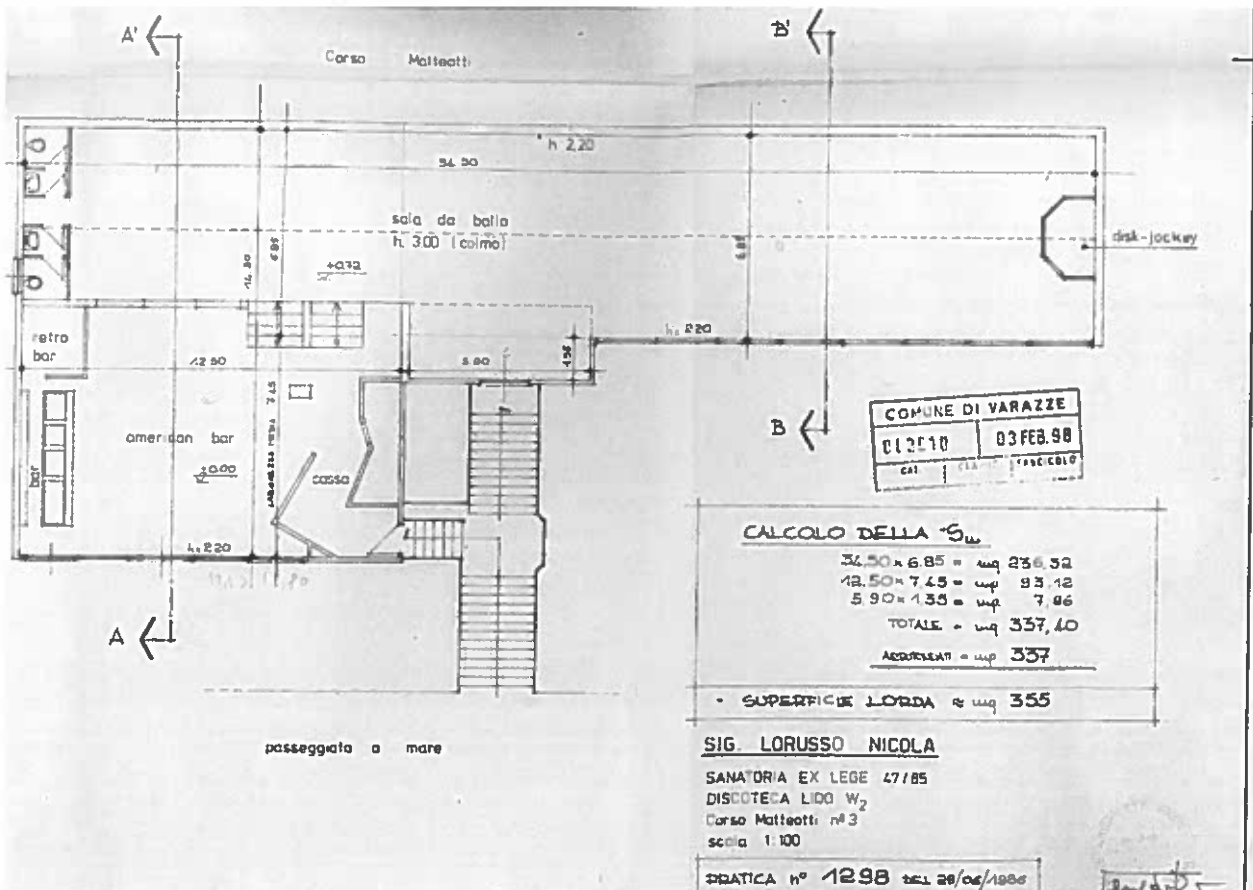
- *dia luogo ad un recupero dei valori architettonici dei volumi originari;*

- coordini complessivamente anche le sistemazioni degli spazi esterni aperti in concessione demaniali e/o pubblici
- e che non determini un consumo di spazio comune superiore a quello attuale

Esame di merito

Dall'esame della documentazione agli atti appare acclarato che il volume oggetto di istanza di condono sia regolarizzato dal punto di vista edilizio per i seguenti parametri:

- volume mc 985
- superficie non residenziale mq. 337



Anche la tettoia esistente risulta regolarizzata con autorizzazione in sanatoria n. 10250 del 17/06/1988 per difformità da precedente autorizzazione.

Nell'ottica di un intervento unitario da effettuarsi sull'immobile, occorre a parere dello scrivente, prioritariamente adempiere alle prescrizioni in merito al restauro delle facciate aventi compiutezza formale prevedendo, in conformità a quanto disposto dal PUC, la rifunzionalizzazione complessiva ed il miglioramento della qualità architettonica dell'immobile e delle sue pertinenze esterne.

Dovrà essere presentato un progetto, esteso almeno a tutte le costruzioni ed agli spazi aperti pertinenti alle attività produttive esistenti, che:

- dia luogo ad un recupero dei valori architettonici dei volumi originari;
- coordini complessivamente anche le sistemazioni degli spazi esterni aperti in concessione demaniali e/o pubblici
- e che non determini un consumo di spazio comune superiore a quello attuale.

Detto ciò, nel regime transitorio, è possibile mantenere la volumetria condonata ed aumentare la volumetria esistente (5%) limitatamente al suolo attualmente già occupato (es Tettoia) ma non oltre.

Ulteriori ipotesi progettuali, anche più ambiziose, potranno essere attuabili a seguito di pianificazione a scala di piano esecutivo (Piano degli Arenili), da attuarsi per sub-ambiti definiti.

Varazze, 28/05/2018

Ufficio urbanistica	Arch. Giovanna Berrino Arch. Elena Grattarola	Visto il dirigente: G. Lombardi
---------------------	--	---------------------------------