REALIZZATO

LINEA DI CONFINE PROPRIETA'

BAFFI

RIO FINALE

AREA DI SOSTA

ACCESSO PUBBLICO

ACCESSO USO PRIVATO

ACCESSO PRIVATO NON ESCLUSIVO AL CONDOMINIO

LINEA DISTANZA 10 m DA NUOVO RIO

CONFINE DI DEMANIALITA' COMUNE DI VARAZZE

PERCORSO PEDONALE ESISTENTE

DEMOLITO E RICOSTRUITO IN ALTRO SITO

ACCESSO CARRABILE USO PRIVATO

PARCHEGGI PICCOLETTE

SPAZIO CARRABILE PER ACCOSTAMENTO MEZZO MANUTENTORE

LOCALE TECNICO

ACCESSO CARRABILE

PARCHEGGI PERTINENZIALI

LOCALE RETTIFICA URBANA

WC PUBBLICI

DOTAZIONI STANDARD VERDE PUBBLICO COMUNE DI VARAZZE

DOTAZIONI STANDARD PARCHEGGI

PARCHEGGI MOTO

CANCELLO ALLERTA GIALLA

COLLEGAMENTO RAPIDO NATURALISTICO

INGRESSO PARCHEGGIO

ACCESSO CARRABILE PREESISTENTE CON MIGLIORAMENTO DELL'INSERIMENTO VEICOLARE

VIA AURELIA DI LEVANTE

SOTTOPASSAGGIO AURELIA SENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE

ACCESSO PEDONALE CABINE ENEL

SCALA DI ACCESSO PUBBLICO ALLA SPIAGGIA

RAMPA DI ACCESSO PUBBLICO ALLA SPIAGGIA 8%

PIAZZETTA

PANNELLI FOTOVOLTAICI

SPIAGGIA DI PROPRIETA' DEMANIALE

LINEA DI RIPASCIMENTO SPIAGGIA

sezione AA

sezione BB

sezione DD

sezione CC

PUC Comune di Varazze
PIANO URBANISTICO COMUNALE D.P.G.R. n. 8 DEL 23/01/2004
Elaborato 11_NORME DI ATTUAZIONE

Art. 8_attività produttive_ attività compatibili con la residenza_
[parametro di riferimento S.Ag.(Superficie agibile) che non incide sui limiti della S.nv (Superficie netta di vendita)]

11 - pubblici esercizi (attività di ristorazione, di intrattenimento, sale gioco, nonché edicole, rivendite di generi di monopolio f armacie, ecc.) elettricisti, elettrauto, gommisti, officine di dimensione inferiore a mq 200 complessivi, parrucchieri ed affini;

Art. 10_definizione degli interventi principali sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente S.U.G.

10.4 ristrutturazione edilizia
- la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- incrementi del volume o della superficie utile lorda del fabbricato preesistente in misura superiore ai limiti posti dal Piano per ciascun ambito, sub-ambito e tessuto per gli interventi di ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE (Art 10.3.2) e nei limiti derivanti dall'applicazione dell'art.7 del D.M. 2/4/68 n.1444
- compromissioni delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate al punto precedente;

Art. 14_parcheggi pertinenziali

Nel caso di
1. ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con incrementi di S.Ag. superiore al 30% della S.Ag. esistente parcheggi 70% di S.Ag. con raggi di pertinenza 100 m

(…)
Qualora, per impedimenti oggettivi, non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggio nell'ambito del lotto, ovvero nelle immediate adiacenze, ne è consentito:

1. il reperimento ad di fuori purché entro i raggi riportati in tabella e funzionalmente collegati all'insediamento;
2. con esclusione delle strutture per distribuzione al dettaglio la monetizzazione nella misura stabilita con apposta deliberazione dalla G.C. e finalizzata alla realizzazione di parcheggi a servizio nell'ambito interessato.

AMBITO: PUNTA ASPERA R33

descrizione : L'area interessata dal distretto riguarda il versante sud-ovest della Punta Aspera nella vallecola del Rio Finale.La caratteristica conformazione di promontorio della Punta Aspera, servito solo marginalmente dai tracciati di percorrenza verso le propaggini collinari, ne ha mantenuto storicamente la valenza paesistica di separazione a scala geografica tra Celle e Varazze con pochi insediamenti e con valori vegetazionali caratteristici nell'area più meridionale della punta (oltre il Castello Cappelli).

elementi componenti: L'ambito non è insediato se si eccettuano alcuni manufatti di carattere rurale, una storica torre di avvistamento (vedi scheda emergenze paesistiche Me n. 7), una costruzione della prima metà del secolo in stato di abbandono con caratteristica tipologia di architettura leggera a "chalet".In generale le condizioni di mantenimento dei luoghi, se si escludono le isole di vegetazione pregiata, versano in condizioni di degrado, per consistenti porzioni di aree interessate da vegetazioni arbustive soggette a totale incuria.

REGIMI DI PTCP LOCALE insediativo IS-MA / IS-MOb / ANI-MA vegetazionale BCT-TRZ-BAT / BAT-CO / COL-ISS geomorfologico MO-A

prevalente indirizzo di pianificazione: In congruenza con l'indirizzo posto dal PTC per l'area che prevede la possibilità di "realizzare strutture a carattere turistico che non alterino la densità edilizia della zona e la sua percezione" il piano persegue come obiettivo primario la riqualificazione e la valorizzazione delle caratteristiche paesistiche presenti, attraverso la promozione di un'azione complessiva che riguardi l'intero versante da sottoporre ad un progetto unitario di architettura del paesaggio, contestualmente all'attivazione di una risorsa produt- tiva a scala urbana, che crei per la città l'occasione di dotarsi di un'attrezzatura ricettiva altamente qualificata.
Solo la correlazione tra le due azioni, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente da una parte ed inserimento dall'altra di un'attività produttiva turistica di massimo livello, che impegni però limitate risorse territoriali, può consentire la sostenibilità ambientale di sistemi delle previsioni del Piano.Le condizioni esistenti dell'ambiente vengono, in altre parole, interpretate come compatibili non con un'azione di pura con- servazione con congelamento dell'ambito che produrrebbe una progressiva e totale condizione di abbandono, bensì con una scelta di riqualificazione produttiva a scala sovraccomunale che svolga un ruolo di rilancio del settore anche in considera- zione della posizione strategica dell'area posta a cavallo di due Comuni ed in azione sinergica con il proposto riuso dei ma- nufatti delle Colonie in Comune di Celle.Non sono trascurabili ne la peculiare accessibilità del sito dall'uscita autostradale di Celle, ne la vicinanza col previsto porticcio- lo turistico potenziato, fattori che accentuano la polarità turistica dell'area.

obiettivi ed operatività di Piano
STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA [H]
realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera completa di dotazione di servizi quali: centro polifunzionale congressi;palestra con sauna, sala massaggi, ecc.;piscina, parcheggi pertinenziali interrati.L'intervento dovrà in generale: 1.prevedere la realizzazione delle nuove volumetrie sul versante sud-ovest con tipologia che si adegui alla conformazione morfologica del sito con costruzio- ni adagiate ("sedute" o a compenetrazione lineare) sul profilo del versante interessato a sviluppo planimetrico ed altezza contenuti; 2.adeguarsi alle infrastrutture viarie esistenti e svilupparne di nuove utilizzan- do tracciati gia segnati;3.dotarsi di un sistema di parcheggi con tipologia interrata sufficienti alle ne- cessità delle varie funzioni; 4.verificare l'opportunità di collegare il crinale della Punta Aspera sia con la Valletta del Rio Finale, attraverso gli stessi collegamenti interni della struttura alberghiera, sia con il porto turistico con un sistema di risalita meccanizzato o funicolare; 5.esclusi gli interventi del punto 4), non alterare in alcun modo le visuali dei profili della Punta Aspera dal Golfo di Varazze e dalla città.

PARCO URBANO NATURALISTICO [Pu]
Tutto il sub-ambito dovrà essere interessato da una progettazione unitaria tesa alla sistema- zione e riqualificazione per la salvaguardia dei valori paesistici presenti, segnatamente per ricostituire ed organizzare un tratto significati- vo di paesaggio ligure con azioni di presidio idrogeologico e di tutela del corridoio biotico continuo tra collina e mare.In tale contesto saranno individuati i percorsi pedonali e gli spazi di sosta per la fruizione del Parco.L'estensione dell'area sistemata a parco potrà estendersi anche a parti dell'area [V] dell'ambito C2, sul versante verso levante del- la Punta Aspera, qualora sia verificata l'ammissibilità dell'impianto di risalita mec- canizzato e/o a funi dal porto verso il crinale, che giustificherebbe quindi una percorrenza in discesa verso la città attraverso le pregevoli balze boscate che si innalzano subito sopra all'Aurelia.
SPAZI PERTINENZIALI a VERDE e SPORT della STRUTTURA RICETTIVA
dotare l'area di attrezzature a carattere sportivo e per il tempo libero che potranno essere collocate in prossimità del crinale del versante verso Varazze, prevedendo campi da tennis e piscina all'aperto, con il riuso dello "chalet" abbandonato, quale club- house;recuperare le antiche forme testimoniali del sito quali la torre di avvistamento ed il muro in pietra posto in sommità del crinale.
SPIAGGIA [Ar]
L'area al di sotto dell'Aurelia nei pressi dell'arenile presenta, in prossimità del confine con Celle, una costruzione di nessuna qualità da sottoporre ad interventi radicali di restyling ovvero alla sua sostituzione volumetrica (con possibilità di incremento della Sup. Ag. purché senza aumenti di Sup. coperta) con finalità legate alla funzionalità dell'uso pubblico della spiaggia e de- stinazioni d'uso ammissibili (attrezzature balneari ed esercizi pubblici).

norme di conformità
L'attuazione dell'ambito è condizionata alla redazione di uno S.U.A. unitario di approvazione regionale, esteso al perimetro delle zone H e PU indicato dal Piano, secondo le modalità e le indicazioni funzionali e prestazionali sopraindicate.La struttura ricettiva alberghiera di nuovo impianto dovrà avere caratteristiche e dotazioni di servizio, comprese quelle pertinen- ziali all'aperto, tali da consentire l'attribuzione di 5 stelle ai sensi della vigente normativa di classificazione regionale. La capacità ricettiva dovrà essere calibrata intorno alle 100 camere, con possibilità di ulteriore compresenza di funzioni RTA nei limiti imposti dalla citata normativa regionale.Il quadro esigenziale della convenzione attuativa dovrà garantire: 1.l'adeguamento del sistema dell'accessibilità viaria con interventi migliorativi sul tratto di viabilità comunale che dall'area cimi- teriale raggiunge il crinale della Punta Aspera (ambito C2); 2. il progetto unitario dell'assetto vegetazionale esteso a tutto l'ambito; 3.la realizzazione e la manutenzione, estesa nel tempo, del progetto specifico di Parco naturalistico, senza soluzioni di continuità del sistema degli accessi pubblici di monte fino all'Aurelia, lato Celle (valletta del Rio Finale) ed eventualmente sul versante di Varazze a monte dell'emergenza del Castello Cappelli.

FUNZIONE Ricettività turistica alberghiera tradizionale **Volume max. di nuova realizzazione** 10.000 mc **H max edifici** 9m **NP** 3 **Ds**1 5 **Ds**2 3 **DC** **Df**1 5 **Df**2 10

Regolamento 14 luglio 2011, n.2 (aggiornato al 2015)
Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua.
Bollettino Ufficiale n.20 del 20 luglio 2011

Art. 5
2. Sono fatti salvi, previa autorizzazione della Regione, gli interventi di realizzazione di strade di interesse pubblico, purché non interferenti con la sicurezza delle opere di protezione presenti e con la possibilità di attività di manutenzione degli alvei e delle opere stesse, né pregiudichino l'eventuale sistemazione definitiva del corso d'acqua

Regolamento 14 luglio 2011, n. 3
Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua.
Bollettino Ufficiale n. 20 del 20 luglio 2011
Art. 5.
(Interventi nelle fasce di inedificabilità assoluta)
2. Sono fatti salvi, previa autorizzazione della Provincia, gli interventi di realizzazione di strade di interesse pubblico, purché non interferenti con la sicurezza delle opere di protezione presenti e con la possibilità di attività di manutenzione degli alvei e delle opere stesse, né pregiudichino l'eventuale sistemazione definitiva del corso d'acqua.

NB: ANNULLA E SOSTITUISCE 221024_n24_BO_1A_1_2_11_INTEGRAZIONE_R9.pdf

- confine comunale
- limiti particelle catastali
- limite proprietà Punta dell'Olmo S.p.A. e proprietà demanio
- linea di distanza 10 m da nuovo rio
- ripascimento spiaggia
- distanza 10 da Via Aurelia
- PUC varazze, ambito R33; subambito AR
- PUC varazze, ambito R33; subambito PU
- PUC varazze, ambito R33; subambito H
- percorsi pubblici
- ipotesi di futuri percorsi pubblici
- percorsi pubblici esistenti
- parcheggi pertinenziali
- dotazioni a standard parcheggi
- dotazioni a standard verde pubblico

14/11/2023 _ INTEGRAZIONI_SPONTANEE
- sopraelevazione di + 50 cm del piano 0.00 del ristorante ed introduzione di un muretto a quota + 4,50 m SLM in modo da costruire una barriera alla altezza massima di onda sulla spiaggia con associato trempo di ritorno pari a 50 anni nel periodo autunno-inverno definita pari a 4,50 m SLM dagli studi specialisti marini a cura di DHI
- riduzione di 12 cm della altezza interna della sala ristorante (nuova altezza interna compresa tra 286 e 322 cm) in modo da modulare la relazione con il marciapiede di Via Aurelia in modo impercettibile
- conseguente aggiornamento della rampa e scala esterne ad uso pubblico
- introduzione di un accesso esterno alla cucina da quota protetta (livello calpestio + 4,00 m SLM con protezione a quota + 4,50 m SLM)
- sviluppo progetto esecutivo in relazione a dialogo con ANAS per realizzazione sottopasso Via Aurelia
- sviluppo progetto esecutivo in relazione a impianti

ordine	Bagni Punta dell'Olmo				
indirizzo	Via Aurelia di Levante, 17019 Varazze SV, Italia				
oggetto	1A_1_3_11 INT comparativa planimetria generale R10			fase	permesso di costruzione
				scala	1:500
				formato	A1
pianta nr.	1A_1_3_11		231117_n24_BO_1A_1_3_10_INT_R10.dwg		
controllo	ft	disegno	sp gdv yt	data	24.10.2022

contatto
francesca torzo architetto
salita superiore san rocchino 4 7 / 3 1 6 1 2 2 genova italia p. iva 0 1 7 5 4 1 4 0 9 9 2
t + 3 9 0 1 0 8 5 9 2 6 9 9 f + 3 9 0 1 0 8 5 9 6 4 4 3 e mail@francescatorzo.it

cliente
Punta dell'Olmo S.p.A.
via Torino 5/10 1 7 1 0 0 savona italia p. iva 0 1 5 3 4 5 0 0 0 9 3
t + 3 9 0 1 0 4 5 5 3 3 3 8 e puntadellolmo@open.legalmail.it