



Ministero delle Infrastrutture
e dei Trasporti
Capitaneria di Porto di La Spezia

19100 La Spezia

01 DIC. 2003

PROT. 2636

AL UFFICIO GENIO CIVILE OO.MM.
Via Brigate Partigiane n.2
16100 - GENOVA -

AGENZIA DEL DEMANIO
Viale Kennedy
19100 - LA SPEZIA -

Signor SINDACO del COMUNE
19025 - PORTO VENERE -

UFFICIO LOCALE MARITTIMO
19025 - PORTO VENERE -

e.p.c. IMMOBILIARE LIDO DI
PORTOVENERE S.r.l.
Via Il Traversa Olivo
19025 - PORTO VENERE -

N°2/.....
Sezione.../Demanio.....
N° 15629.....
Risposta al f° del

COMUNE DI PORTOVENERE	
PROT. N.	4545
04. DIC. 2003	
CAT. (C.P.)	10 FASC. 102
POSIZIONE	

OGGETTO: Demanio Marittimo.- Località Olivo del Comune di Porto Vrenere.-
Richiesta autorizzazione ai sensi dell'articolo 55 del Codice della Navigazione per la realizzazione di una struttura turistico ricettivo.-

Il Signor RICCIOTTI Antonio in qualità di legale rappresentante della Società IMMOBILIARE LIDO DI PORTOVENERE, con domanda pervenuta in data 10 novembre 2003 e successivamente integrata, ha chiesto l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 55 del Codice della Navigazione, per realizzare una struttura turistico ricettivo nell'area di proprietà entro trenta metri dal demanio marittimo, così come meglio indicato negli uniti elaborati grafici.

Per quanto sopra, si invia copia della succitata domanda con quanto ad essa allegato, con preghiera di voler far conoscere il proprio parere di merito.

Si rammenta che, a norma di quanto disposto dal D.P.R. 26 aprile 1993, n.300 in tema di "silenzio assenso", alla scadenza del novantesimo giorno dalla data di presentazione della domanda in questione, la stessa sarebbe considerata accolta e la scrivente provvederà ai sensi dell'articolo 542 del regolamento di esecuzione al Codice della Navigazione anche in assenza del chiesto parere.

L'Ufficio del Genio Civile OO.MM. di Genova, che riceve anche l'originale di detta documentazione, è pregata di volerlo restituire debitamente vistato se meritevole di approvazione.

d'ordine
IL CAPO SEZIONE
C.C. (CP) Massimo TOFANELLI

IMMOBILIARE LIDO DI PORTOVENERE SRL

Via II a Traversa Olivo
19025 Porto Venere (SP)
tel. 348 7020076



Spett.le Capitaneria di Porto
Largo Fiorillo
Ufficio Demanio
19100 La Spezia

Porto Venere, 06.11.03

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo per la realizzazione di una struttura turistico ricettivo nel Comune di Porto Venere.

Il sottoscritto Antonio Ricciotti in qualità di Legale Rappresentante della Società Immobiliare Lido di Portovenere srl chiede a Codesta Spett.le Autorità Marittima un'autorizzazione in base all'art. 55 del Codice della Navigazione.

L'autorizzazione viene richiesta per la costruzione di un complesso turistico-ricettivo in località Olivo di Porto Venere come meglio descritto nella documentazione allegata.

Si fa presente che detto progetto è perfettamente conforme agli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Porto Venere (P.U.C.), ed è già stato approvato come P.U.O. con delibera comunale.

Rimanendo a disposizione per eventuali integrazioni documentali coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

L'Amministratore
Antonio Ricciotti

Allegati : Disegni

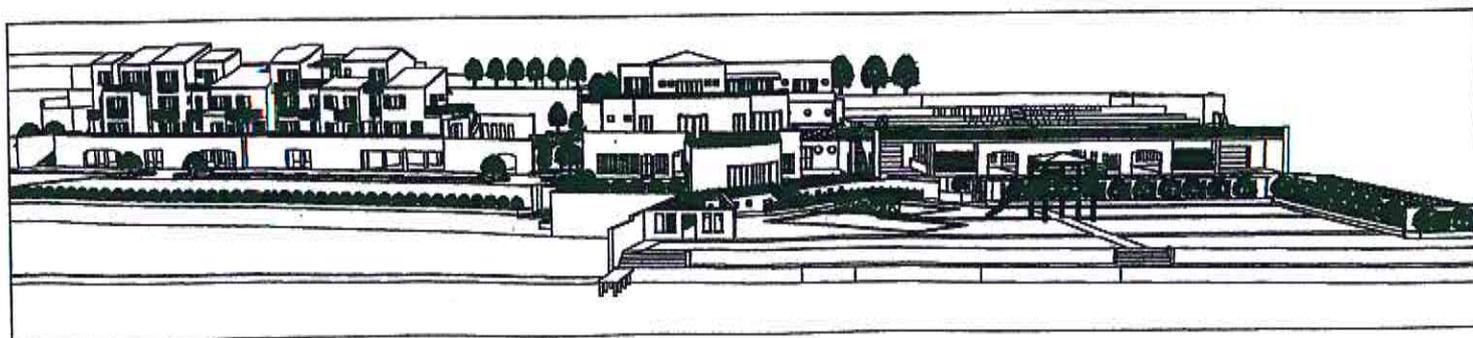


INTEGRATA IN DATA
27/11/03

**P.U.O. (PIANO URBANISTICO OPERATIVO)
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA
IN LOCALITA' OLIVO DI PORTOVENERE**

SOGGETTO ATTUATORE: IMMOBILIARE LIDO S.R.L.

**ALLEGATO "A"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E FINANZIARIA**



**P.U.O. PIANO URBANISTICO OPERATIVO
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA
IN LOC. OLIVO DI PORTOVENERE
SOGGETTI ATTUATORI: LIDO IMMOBILIARE S.R.L.**

COMUNE DI PORTOVENERE

**ALLEGATO "A"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E FINANZIARIA**

1) QUADRO NORMATIVO URBANISTICO

La zona in oggetto, relativamente alle norme di P.U.C. vigente, è attualmente sottoposta al seguente regime:

1.2 P.U.C.

Ambito R.10.5 olivo ex cava Vespa con le seguenti PRESCRIZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE:

destinazione prevalente: Ricettivo balneare

destinazioni compatibili: Servizi ed attrezzature di uso pubblico.....attrezzature ricettive e pubblici esercizi.

E' prevista la realizzazione di un intervento che comprenda:

a) parcheggi pubblici a servizio della spiaggia

b) attrezzature balneari, servizi ed attrezzature sportive

c) Illimitata edificazione per attività ricettive pari a 1000 mq. di Superficie Utile (NE 24)

2) DESCRIZIONE DELLA ZONA

2.1 Caratteristiche fisiche dell'area e accessibilità:

La zona che comprende l'area in oggetto, ubicata all'estremo Est della periferia dell'abitato di Porto Venere, risulta urbanizzata in modo estensivo con presenza di edifici residenziali di dimensioni medie (villini, edifici civili con 3-4 alloggi), ed è raggiungibile a mezzo auto da traversa della strada comunale nel senso unico di ritorno verso La Spezia.

I terreni interessati dal Piano misurano oltre 10.000 mq. di superficie, la maggior parte dei quali, praticamente pianeggianti, derivano dalla dismissione di una vecchia cava di pietra calcarea.

Il lato a monte è delimitato da una parete rocciosa quasi verticale, la cui sommità è coincidente col bordo a mare della strada comunale di Via dell'Olivo.

Il fronte a mare del terreno misura circa 100 m. di lunghezza ed arriva direttamente alla linea ideale di battigia senza interposizione di area demaniale.

2.2 Preesistenze edilizie:

Nell'area in esame sono presenti due manufatti di modeste dimensioni regolarmente concessionati e attualmente adibiti a chiosco-bar a servizio dei bagnanti della spiaggia pubblica adiacente ed a magazzino attrezzature; per entrambi è prevista la totale demolizione in quanto realizzati con tecniche costruttive e materiali non consoni al sito in esame e che evidenziano pertanto un forte carattere di precarietà certamente incompatibile con l'alto valore paesistico-ambientale di tutta la zona.

3) IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO OPERATIVO

3.1 I criteri

Gli interventi previsti illustrati nelle tavole di progetto e descritte nel dettaglio nelle *Norme Tecniche di Attuazione* sono riferibili ai seguenti criteri generali:

a) Prevedere un utilizzo balneare di tutta l'area prospiciente il fronte a mare con l'inserimento di soli manufatti in legno a carattere temporaneo al fine di non alterare con "volumi costruiti" gli spazi pianeggianti immediatamente a ridosso della scogliera esistente;

b) Realizzare la viabilità interna (che conduce anche ad altra proprietà) sulla traccia della viabilità esistente, con sedime posto in posizione centrale rispetto al lotto in modo da formare una "ideale" separazione tra la fascia edificata ed il mare;

c) Concentrare la fascia edificata nella zona a monte dell'area come prosecuzione ideale del costruito esistente adattandola il più possibile all'andamento naturale del terreno;

d) Realizzare la zona sportiva nella parte terminale del lotto in corrispondenza dell'ex cava;

3.2 Gli interventi

Il progetto contenuto nel P.U.O. soddisfa in generale le previsioni del nuovo strumento Urbanistico Generale (P. U. C.) con il quale si è totalmente conformi sia per quanto attiene le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili sia per le prescrizioni quantitative indicate globalmente in 1000 mq. di S.U.; pertanto gli interventi previsti nello Strumento attuativo otmano per i seguenti principali indirizzi quantitativi e di destinazione:

1. Attività ricettiva: limitata edificazione posta nel lato monte della proprietà in prosecuzione dell'edificato esistente composta da 20 mono-bilocali con accessi indipendenti, zona comune per servizi e reception, garages interrati di pertinenza, spazi interrati accessori per impianti, locali caldole, ecc. per un totale max di circa 675 mq.

2. Servizio bar e ristorazione: entrambi distribuiti all'interno di un corpo di fabbrica composto da piano terra (bar) e piano primo (ristorante) ed ubicato in posizione centrale rispetto alla fascia edificata del lotto; l'insieme degli spazi destinati a questo tipo di esercizio sarà di complessivi mq. 315 e comprenderà inoltre un piccolo corpo di fabbrica posto in posizione panoramica previsto come sala plurifunzionale-sala giochi, il tutto volto ad offrire un servizio qualitativamente elevato a carattere permanente e non stagionale in quanto il sito, sia per la dovizia di parcheggi a disposizione che per il particolare pregio paesaggistico, si presta ad accogliere cerimonie, convegni ecc in qualsiasi periodo dell'anno;

3. Stabilimento balneare attrezzato: occuperà praticamente tutto il fronte a mare della proprietà (circa 120 ml) e parte dell'area retrostante destinata ai servizi connessi all'attività per una superficie globale di circa 2200 mq. Sono previsti solo modesti interventi edilizi atti a formare il sedime delle cabine spogliatoio (circa 60 unità che verranno poste in posizione decentrata e schermate da muri in pietra faccia a vista e vegetazione e pertanto poco visibili dal mare), locale in muratura seminterrato contenente i servizi igienici, gli impianti ed i locali caldaia, ed infine una struttura in legno volta all'attività di controllo dei bagnanti (life-guard). L'area destinata al solarium ed alla balneazione verrà sistemata con asporto dell'attuale terreno e riporto di circa 50 cm. di sabbia. Il tratto di mare antistante lo stabilimento verrà protetto con parco boe e cime galleggianti onde impedire accessi ad imbarcazioni di qualsiasi specie.

Lo stabilimento verrà inoltre attrezzato con vari servizi e giochi tra cui una piscina per bambini ed una per principianti, in quanto la fruizione dello specchio acqueo antistante, per evidenti caratteristiche morfologiche del sito, presenta in alcuni punti qualche difficoltà di accesso al mare.

4. Parcheggi esterni ad uso pubblico in numero adeguato e sufficiente posti lungo tutta la fascia carrabile dell'intervento in posizione agevole e facilmente identificabili; parcheggi coperti di pertinenza dello stabilimento balneare, dell'attività sportiva e delle R.T.A., ubicati in autorimesse interrate su tre lati, capaci di ospitare globalmente circa 77 posti auto;

5. Servizi ed attrezzature sportive: e' previsto l'utilizzo della copertura dell'autorimessa come spazio da destinare ad attività sportive realizzando un campo polivalente con fondo sintetico (calcetto, tennis, pallavolo ecc.) volto a completare l'offerta di servizi e di divertimento e dello stabilimento balneare e dei residenti, il tutto per una superficie totale di circa mq. 1160; tale spazio sarà comprensivo di piccola tribuna realizzata in muratura posta nell'anfratto naturale creato dalla ex cava e da locali interrati adibiti a servizi-docce-spogliatoio di pertinenza alle attività suesposte;

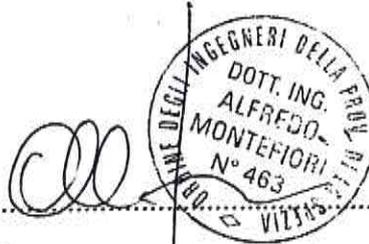
6. Servizi alla nautica da diporto: infine si pensa di poter offrire approdi temporanei accessori al servizio di stabilimento balneare e di ristorazione mediante la creazione di un pontile galleggiante atto ad ormeggiare circa 10-15 imbarcazioni di media dimensione.

Tutte le previsioni suesposte saranno studiate ed eventualmente modificate nel dettaglio in sede di approfondimenti progettuali esecutivi dei vari settori di intervento, ma dovranno comunque rispettare i parametri quantitativi riportati nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato e gli elementi prescrittivi della scheda normativa.

La Spezia 14/10/2002

I progettisti:

Ing. Alfredo Montefiori.....



Arch. Roberto Evaristi.....



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.