REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO

Settore Tutela del Paesaggio, Demanio Marittimo e Attività Estrattive

Genova, 11.03.2020

Prot. n. PG/2020/91148

Allegati:

Rif.: del

Oggetto: Comune di PORTO VENERE (SP). Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/1990 e s.m. e i. relativa a sanatoria per opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio in Via II trav. Olivo presso lo stabilimento balneare "Le Terrazze".

DETERMINAZIONE di PARZIALE ASSENSO all'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. e parere sotto il profilo demaniale marittimo.

Al Comune di Porto Venere
Sportello Unico Attività Produttive

pc Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona
Via Balbi, n. 10
16126 GENOVA (GE)

Pratica n. 43.858
Class.: 2019/G11.6.8/259

Si fa riferimento alla Conferenza di Servizi in argomento, fermo restando quanto già comunicato con nota n. PG/2019/365059 del 13.12.2019 per gli aspetti di competenza sotto il profilo paesaggistico e demaniale marittimo, precisando che l'istanza riguarda interventi eseguiti in difformità dall'autorizzazione paesaggistica afferenti due casistiche:

tipologia a): opere realizzate su area privata;
tipologia b): opere realizzate su area demaniale marittima.

Si ribadisce, per quel che riguarda la tipologia a), che ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 13/2014 e s.m. non si rilevano specifiche competenze di questo Settore regionale e pertanto l'Autorità competente sotto il profilo della tutela paesaggistica nei confronti di tali opere risulta essere il Comune di Porto Venere.

Per quel che riguarda la tipologia b), per quanto di competenza di questo Settore, si evidenzia quanto segue.

La zona interessata, posta nell'area costiera del Comune di Porto Venere, caratterizzata da stabilimenti balneari e spiagge libere, risulta assoggettata al vincolo paesistico-ambientale "specifico" per effetto del D.M. 06/06/1956 – (zona costiera sita nello ambito del comune di Portovenere), del D.M. 03/08/1959 – (zona costiera dei comuni di Deiva Framura Bonassola Levanto Monterosso Vernazza Riomaggiore La Spezia Portovenere) e del D.M. 24/04/1985 – integrazione al vincolo relativo alla zona costiera in provincia di La Spezia.

Inoltre la zona risulta assoggettata al vincolo paesistico-ambientale "generico" imposto a norma del D.L. n. 312/1985, convertito con modificazioni nella L. n. 431/1985, oggi corrispondente al ridetto Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m. e i., parte terza, Titolo I, art. 142, comma 1, lett. a), in quanto ricadente in territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.

Comune di Portovenere, Prot. n. 0003514 del 11-03-2020 in arrivo, Cat. 6 Cl. 1

Detta area è ricompresa nella ben più ampia zona classificata dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.6/1990 e s.m. - sub assetto insediativo come ID-MA - art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO, il cui obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

La zona di riferimento è caratterizzata da un ampio litorale con spiagge di dimensioni contenute, piuttosto trasformate, con pontili galleggianti ed attrezzature balneari, che nella zona di levante, proprio in corrispondenza dello stabilimento balneare "Le Terrazze", assumono una connotazione ancor più artificializzata per la presenza di muri divisori, dislivelli consistenti, discontinuità della percorrenza e fasce terrazzate su scogliere, sorrette da murature continue e gradonate. La presenza di cabine e volumi vari posti trasversalmente sui terrapieni accentua ancor più la sensazione di cesura oltre che in termini fisici anche in termini visivi.

In questa particolare situazione, ferme restando le autorizzazioni e le valutazioni già operate o in corso di definizione da parte della Civica Amministrazione sulle opere eseguite in area privata e quindi non di competenza dello Scrivente, **non risultano accettabili ulteriori interventi di trasformazione della morfologia costiera in corrispondenza delle aree di proprietà demaniale, sotto il profilo della tutela del paesaggio nonchè rispetto alle norme regionali vigenti in materia di demanio marittimo.**

In primo luogo sono da riconsiderare i muretti ed il riempimento che delimitano la fascia a mare; gli stessi, **sotto il profilo paesaggistico**, vengono a determinare un ulteriore irridigimento della linea di riva che, unitamente alle opere di sostegno della fascia soprastante, configurano una eccessiva geometrizzazione del profilo costiero, peraltro già interessato da scogliere artificiali. Conseguentemente, i muretti ed il riempimento della prima fascia dovranno essere **totalmente rimossi**, ritenendo ragionevole invece consentire il mantenimento della seconda opera lineare di sostegno, posta a monte della precedente, che in parte parrebbe rientrare dagli atti presentati in area demaniale marittima. Ciò al fine di permettere così la ricostituzione per quanto possibile di un naturale andamento orografico del versante.

Al fine di consentire comunque la fruizione di tale area nella stagione balneare con sdraio ed ombrelloni, e non inficiare l'offerta turistica complessiva della struttura, potrà essere eventualmente prevista l'installazione di una piattaforma a doghe lignee o similari, rimovibile stagionalmente, che richiami connotazioni ricorrenti nel paraggio (i pontili) e ne alleggerisca il peso visivo complessivo, in quanto sorretta da elementi puntuali in acciaio o legno amovibili e pertanto non presente in modo continuativo nel corso dell'anno. Potranno ovviamente essere previsti in analoga tipologia opportuni "scalotti" o passerelle per l'accesso al mare.

Sotto il profilo demaniale marittimo è altresì necessario che **venga ripristinato il transito lungo battigia**, evidenziando che il muro che delimita le aree utilizzate dallo stabilimento balneare verso ponente così come oggi configurato non consente il libero accesso pedonale; pertanto **tale ostacolo dovrà essere opportunamente rimosso**, così come peraltro previsto anche dal PUD comunale, in osservanza alla vigente normativa in materia demaniale marittima.

A tal fine, per quanto attiene alle opere eseguite sempre su area demaniale, poste nella parte di ponente, ortogonali alla battigia e sopraelevate rispetto alla muratura continua parallela al litorale, fermo restando eventuali valutazioni già operate a fini paesaggistici dalla Civica Amministrazione, **si ritiene che le stesse possano essere in linea generale mantenute, a condizione che venga presentato un progetto complessivo di ripristino della percorrenza pubblica più sopra richiesto che potrebbe in parte interessarle in quanto area confinante con la spiaggia libera adiacente.**

In relazione a quanto sopra, risulta evidente che rispetto a tali ultimi interventi (che sembra siano stati almeno in parte già valutati dalla Civica Amministrazione, ancorchè eseguiti su area demaniale come da delimitazione effettuata dalla competente Autorità in materia), la sanzione paesaggistica ex art. 167 del citato D. Lgs. n. 42 non pare dovuta.

Comune di Portovenere, Prot. n. 0003514 del 11-03-2020 in arrivo, Cat. 6 Cl. 1

Sulla base delle valutazioni espresse, **ossia una parziale condivisione delle opere da accertare**, **previo adeguamento**, occorre che nell'ambito della Conferenza in oggetto la Civica Amministrazione provveda da un lato a commisurare l'oblazione dovuta per le opere in difformità ritenute accertabili dalla stessa e dall'altro a comunicare ai sensi della legislazione vigente i motivi ostativi dello Scrivente in ordine a quelle opere ricadenti in area demaniale marittima valutate non accertabili per quanto di competenza, come disposto dall'art. art. 10bis della L. n. 241/1990 e s.m. e i.

I migliori saluti.

MP-CR-RN

Il Dirigente
(Dott. Arch. Corinna Artom)

Comune di Portovenere, Prot. n. 0003514 del 11-03-2020 in arrivo, Cat. 6 Cl. 1

COMUNE DI PORTO VENERE

PROVINCIA DELLA SPEZIA

Area Edilizia, Urbanistica, Demanio, Commercio, Suap

via Garibaldi, 9 ✧ 19025 Porto Venere (SP) ✧ tel. 0187/794810

pec: protocollo@pec.comune.portovenere.sp.it✧ internet: www.comune.portovenere.sp.it

Oggetto: Comune di Porto Venere (SP). **CONFERENZA DI SERVIZI SINCRONA IN FORMA SIMULTANEA** ai sensi dell'art. 14-ter della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. relativa a SANATORIA per opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio in Porto Venere, Via II trav. Olivo presso lo stabilimento balneare "Le terrazze". Espressione parere.

IL RESPONSABILE

Vista la Conferenza dei Servizi in forma simultanea, in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14 ter della Legge 241/1990 s.m.i. relativa a "SANATORIA per opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio in Porto Venere, Via II trav. Olivo presso lo stabilimento balneare "Le Terrazze" indetta con nota datata 27/11/2019 e trasmessa medianta portale SUAP;

Richiamato il verbale della prima seduta della conferenza dei servizi del 15/01/2020 conclusosi con richiesta di integrazioni;

Viste le integrazioni presentate in data 29/01/2020;

Premesso che l'istanza di sanatoria concerne interventi eseguiti in difformità da titoli abitativi afferenti a due casistiche:
tipologia a) opere realizzate su area privata di proprietà della società Lido di Portovenere
tipologia b) opere realizzate su area demaniale marittima

TIPOLOGIA a)

1) Modifiche alle sistemazioni esterne dell'area solarium/cabine consistenti nella traslazione del muro delimitante l'area cabine lato parcheggio con conseguente installazione di due file per complessive 51 unità;
2) Diverso posizionamento dei muri delimitanti l'originaria zona cabine attualmente destinata a ricovero attrezzature dello stabilimento;
3) Diversa sistemazione della zona di accesso carrabile di emergenza e posa in opera di cancello di ingresso in ferro;
4) Riduzione planoaltimetrica della torre life guard e diversa configurazione geometrica della scala di accesso;
5) Lievi modifiche alle due piscine esistenti;
6) diversa disposizione scale di accesso al piano seminterrato del fabbricato adibito a bar;
7) diversa forma geometrica del muretto in pietra delimitante la prima terrazza a mare e relative scale di collegamento con la terrazza sottostante realizzata su area demaniale;
8) diversa disposizione di elementi di arredo

TIPOLOGIA b)

1) porzione di terrazza posta nella parte di levante, delimitata da muretti in c.a. rivestiti in pietra, e relativa scala di collegamento con la terrazza sottostante;

2) realizzazione di terrazza delimitata da muretti in c.a. rivestiti in pietra, pavimentata con ghiaia, a confine con la scogliera e relative scale di collegamento, atta ad ospitare una fila di lettini e ombrelloni;
3) muro in pietra di confine con la spiaggia pubblica adiacente, posto a ponente;
4) porzione di pavimentazione/lastrico solare posto a ponente dello stabilimento, ortogonale alla linea di battigia;
5) porzione di locale tecnico interrato posto a ponente.

RILEVATO che gli interventi ricadono in:

VINCOLI E PREVISIONI DI PUC VIGENTE

- zona di P.U.C. vigente R10.5 – olivo ex cava vespa
- Zona di P.T.C.P. (Assetto Insediativo) - zona ID.MA (Insediamento Diffuso – Regime Normativo di MANTENIMENTO); livello puntuale del P.T.C.P. zona ID2.MA Insediamento diffuso di ambito urbano -Mantenimento
- Fascia di rispetto ex art. 55 del Codice di Navigazione;
- zona soggetta a vincolo sismico ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001
- zona soggetta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004:
  ambito costiero vincolato ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (vincolo "generico");
  vincolo paesaggistico "specifico" quale zona costiera di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera d) del D.lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e in forza dei seguenti decreti ministeriali: decreto del 03/08/1959 (zona costiera dei comuni di Deiva, Framura Bonassola, Levanto, Monterosso, Vernazza, Riomaggiore, La Spezia, Portovenere), decreto di integrazione del 24/04/1985;
- territorio del Comune di Porto Venere inserita dal 1997 nella lista dei siti del patrimonio mondiale posti sotto la tutela dell'UNESCO.

per quanto concerne gli interventi eseguiti su area di proprietà privata (tipologia a),

Sotto il profilo urbanistico:

L'intervento ricade nel PUC vigente all'interno dell'Ambito di Riqualificazione R10.5 – Olivo ex cava Vespa per il quale "……*sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento preesistente in forme e modi coerenti con i caratteri predominanti.*
…….La destinazione prevalente è quella ricettivo-balneare. E' prevista la realizzazione di un intervento che comprenda:
parcheggi pubblici a servizio della spiaggia;
attrezzature balneari
servizi ed attrezzature sportive;
una limitata edificazione per attività ricettive";

Visto quanto sopra esposto, le opere eseguite risultano compatibili con la normativa dello strumento urbanistico.

Sotto il profilo paesaggistico:

visto il parere della Commissione Locale del Paesaggio espresso nella seduta del 18/12/2019 Verbale n. 890 "*esaminato il progetto e sentita l'istruttoria dell'ufficio Tecnico, la CLP, rilevato che si tratta di modeste modifiche su autorizzazione paesaggistica precedentemente rilasciata, esprime parere favorevole e pertanto dichiara l'intervento compatibile con l'assetto paesaggistico circostante*"

vista la relazione istruttoria favorevole del Geom. Silvia Altieri, responsabile del procedimento in materia paesaggistica del 14/01/2020 Prot. 611;

visto il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica Belle Arti Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona pervenuto in data 14.01.2020 ns Prot. 622;

in considerazione di quanto sopra, le opere eseguite risultano compatibili sotto il profilo paesaggistico - ambientale.

Per quanto concerne gli interventi eseguiti su area demaniale marittima (tipologia b)

Sotto il profilo urbanistico:

trattasi di opere eseguite in area ricadente all'interno dell'Ambito di Riqualificazione R10.5 – Olivo ex cava Vespa per il quale "……*sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento preesistente in forme e modi coerenti con i caratteri predominanti.*
…….La destinazione prevalente è quella ricettivo-balneare. E' prevista la realizzazione di un intervento che comprenda:
parcheggi pubblici a servizio della spiaggia;
attrezzature balneari
servizi ed attrezzature sportive;
una limitata edificazione per attività ricettive";

Nello specifico, vista la normativa della Costa inserita all'interno del Puc si richiama l'art. 19.2 Attività balneari in stabilimento (Sb) che recita "*Nella zona per attività balneari in stabilimento sono consentiti gli interventi per l'esercizio della balneazione quali la installazione di cabine, spogliatoi, docce, servizi, punti di ristoro, ecc. La realizzazione di Superfici Utili è regolata dalle norme d'ambito.*"

Per quanto sopra esposto, le opere eseguite sono compatibili con lo strumento urbanistico vigente.
Si evidenzia però che il soggetto richiedente non risulta in possesso di necessaria concessione demaniale pertanto non risulta titolato all'occupazione dell'area.

CONCLUSIONI

Per quanto di propria competenza, fermo restando il parere degli altri enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi;

Considerato che il richiedente ha presentato un'unica richiesta di sanatoria avente ad oggetto sia opere abusive realizzate su terreno di proprietà sia opere realizzate su area di proprietà demaniale, nonostante la compatibilità urbanistica e compatibilità paesaggistica delle opere realizzate su proprietà privata e nonostante la compatibilità urbanistica delle opere su proprietà demaniale,

si ritiene che la domanda di sanatoria non sia accoglibile, data l'assenza della titolarità sull'area demaniale interessata dagli abusi.

Per quanto sopra esposto si ritiene che le opere abusive realizzate su proprietà privata possano essere sanate a seguito di presentazione di singola istanza.

Il Responsabile dell'Area
Edilizia, Urbanistica, Demanio, Commercio, SUAP
Arch. Simone CANANZI

Copia informatica di documento in origine cartaceo sottoscritta digitalmente dal pubblico ufficiale responsabile del procedimento:
Il sottoscritto Simone Cananzi, nato a La Spezia il 17.07.1979 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è conforme all'originale rilasciato o conservato da pubblica amministrazione" (art. 19 del d.p.r. 445/2000)
Porto Venere, 08.04.2020
IL RESPONSABILE DEL SERVZIO