

STUDIO TECNICO
Geom. Diego Maggiani
via Chiavica 6/A, 19038 Sarzana (SP)
p.iva 01010250114
tel. e fax 0187/626841
e-mail diegomaggiani@hotmail.com

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Riorganizzazione attività produttiva mediante apertura annuale dello stabilimento balneare “Cala Beach Club”: Variazione/integrazione P.U.A. n° 3/2018

1. Premesse

1.1. La società Cala Beach Club s.r.l, ai sensi dell’art. 29¹ L.R. n.32/2014 è titolare di uno stabilimento balneare esercente l’attività turistica all’interno di un’area demaniale sita in Bocca di Magra fraz. Ameglia (SP), via Fabbriotti ed individuato catastalmente al NCT/NCU al Fg. 22, mapp.le 517, 1032, e segg..

1.2. L’esercizio dell’attività di natura economica attinenti alla fruizione turistica delle aree mediante l’offerta al pubblico di aree attrezzate per la balneazione, avviene nella stagione estiva [stagione balneare] all’interno di una superficie complessiva pari a mq 410 mediante l’utilizzo di una pedana in metallo e legno posata sulla scogliera preventivamente autorizzata da tutti gli Enti con il rilascio del Provvedimento Unico autorizzativo n.3/2018 del 10/07/2018.

1.3. Negli ultimi anni, beneficiando da una parte del clima gradevole presente per tutto l’anno e dall’altro delle bellezze ed attrazioni del paesaggio territoriale, il flusso turistico si è allargato anche alle altre stagioni.

1.4. Da ciò discende la volontà da parte della società di riorganizzare la propria offerta turistica con l’obiettivo di migliorarne la qualità ricettiva mediante l’esecuzione di investimenti comunque finalizzati alla sostenibilità ambientale. E’ stato deciso quindi di procedere con l’apertura annuale dello stabilimento balneare, prevedendo quindi **(i)** l’esercizio dell’attività balneare durante la stagione balneare e **(ii)** l’esercizio dell’attività elioterapica durante il periodo invernale (stagione non balneare).

1.5. L’attività economica, oltre ad essere attinente alla fruizione turistica per la balneazione, riguarda anche il benessere della persona, lo svago e altre forme d’impiego del tempo libero. Tale attività verrà svolta in conformità **(i)** alla Legge Regionale n.32/2014 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche), **(ii)** alle “Linee guida per l’apertura degli stabilimenti

¹Art. 29. (Stabilimenti balneari)

1. Sono stabilimenti balneari le strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare, di laghi o di fiumi che svolgono attività di natura economica attinenti alla fruizione turistica degli arenili, mediante l’offerta al pubblico di aree attrezzate per la balneazione.

2. Gli stabilimenti balneari possono, altresì, essere dotati di impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande, sulla base di quanto previsto dal Capo VI, Titolo II della legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo Unico in materia di commercio) e successive modificazioni e integrazioni, per l’esercizio di attività connesse alla balneazione, nonché attinenti al benessere della persona, lo svago e altre forme d’impiego del tempo libero, purché in possesso delle relative autorizzazioni.

balneari e delle spiagge libere attrezzate” e s.m.i. emanate dalla Regione Liguria nel rispetto delle prescrizioni in materia di sicurezza oggetto di Ordinanza da parte della Capitaneria di Porto e (iii) alle disposizioni normative indicate nel Piano di Utilizzo Demaniale del Comune di Ameglia così come approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 14 del 30.03.2019.

2. Sul miglioramento della qualità dell’offerta ricettiva attraverso la riorganizzazione dell’attività produttiva mediante apertura annuale

2.1. Lo stabilimento balneare Cala Beach Club esercita la propria attività produttiva mediante l’utilizzo di una pedana in metallo e legno posata sulla scogliera sita in Bocca di Magra, via Fabbricotti.

2.2. L’intervento si è reso necessario al fine di eliminare la barriera architettonica, così come definita dall’art. 1, comma 2, del DPR n.503/1996², inerente la presenza della scogliera artificiale realizzata dall’Amministrazione Comunale con finalità di protezione dell’abitato di Bocca di Magra. In particolare l’ostacolo fisico relativo alla scogliera risulta essere non solo fonte di disagio per chiunque ma oltremodo impedisce a chiunque la comoda e sicura utilizzazione degli spazi destinati alla balneazione.

2.3. L’impianto è stato preventivamente autorizzato dal Comune di Ameglia mediante il rilascio del provvedimento autorizzativo n.3/2018. Nello specifico:

2.4. In data 27.02.2018, prot. n.4986, ed integrazioni in data 07.03.2018 la società Cala Beach Club ha presentato istanza volta ad ottenere l’autorizzazione per la realizzazione dell’intervento di carattere permanente sopra indicato.

2.5. In data 10.07.2018 l’Ufficio Suap del Comune di Ameglia, a seguito della conferenza dei servizi decisoria in modalità asincrona, ai sensi dell’art. 14, comma 1 della L.241/1990, ha rilasciato il provvedimento autorizzativo, per utilizzo stagionale, ma con titolarità definitiva.

2.6. Sul miglioramento della qualità dell’offerta ricettiva attraverso la riorganizzazione dell’attività produttiva mediante apertura annuale

2.6.1. In coerenza con le disposizioni previste dal Piano Utilizzo Demaniale, sia l’intervento già autorizzato che l’attuale richiesta di variazione inerente il più ampio utilizzo temporale risultano essere necessari e propedeutici (anche se non obbligatori) al fine di modificare gli aspetti strutturali ed organizzativi degli impianti ponendo in essere gli accorgimenti tecnici e gestionali per una gestione eco - compatibile dello stabilimento così come indicato all’art. 20 del PUD.

2.6.2. Il miglioramento della qualità dell’offerta ricettiva avverrà attraverso la riorganizzazione dell’attività economica che seguirà la seguente direttrice:

² DPR n.503/1996: Art. 1 Definizioni ed oggetto

1. Le norme del presente regolamento sono volte ad eliminare gli impedimenti comunemente definiti «barriere architettoniche».

2. Per barriere architettoniche si intendono:

a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;

c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l’orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Apertura annuale dello stabilimento balneare:

In coerenza con il PUD e con la relativa Ordinanza Comunale che disciplina l'esercizio dell'attività balneare ed elioterapica, lo stabilimento balneare sarà così strutturato:

- ❖ Stagione balneare: lo stabilimento eserciterà l'attività balneare nel periodo di apertura (01/05 – 30/09) utilizzando la pedana in metallo e legno per una superficie complessiva già autorizzata pari a 410 mq. Tale superficie risulta essere necessaria e funzionale anche per l'eliminazione delle barriere architettoniche e la conseguente rimozione degli ostacoli fisici all'accesso dell'area.

In coerenza con quanto previsto dall'art. 15 del PUD, l'impianto destinato alla balneazione garantirà l'effettiva possibilità di accesso al mare da parte delle persone diversamente abili ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente.

- ❖ Stagione non balneare: lo stabilimento eserciterà l'attività elioterapica nel periodo residuo (01/10 – 30/05) utilizzando la pedana in metallo e legno con una configurazione ridotta per una superficie complessiva pari a 200 mq circa. La restante superficie verrà adeguatamente rimossa al termine della stagione balneare così come indicato all'art. 18 del PUD. In coerenza con quanto previsto dall'art. 15 del PUD, l'impianto destinato all'attività elioterapica garantirà l'effettiva possibilità di accesso da parte delle persone diversamente abili ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente.

2.7. Sull'eliminazione delle barriere architettoniche

2.7.1. L'intervento già autorizzato si è reso necessario ai fini di poter permettere il superamento delle barriere architettoniche³ così come disposto dall'art.1 comma 2 DPR n.503/1996. L'area nella disponibilità del concessionario riguarda infatti una porzione di scogliera e uno specchio acqueo con evidenti ostacoli fisici fonte di disagio per chiunque abbia la volontà di accedervi per un utilizzo tutelato.

2.7.2. L'istallazione dei moduli leggeri che compongono la pedana risulta essere oggettivamente funzionale agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sia per l'utilizzo della scogliera che per l'accesso al mare che avverrà mediante l'istallazione di una pedana galleggiante all'interno dello specchio acqueo.⁴

3. Sulla normativa – titolo autorizzativo comunale e autorizzazione paesaggistica quale atto autonomo

³ **Art. 1 comma 2 DPR n.503/1996:** "[...] Per barriere architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

⁴ L'intervento della pedana galleggiante si è reso necessario a seguito dell'intervento di difesa della costa eseguito dal Comune di Ameglia nell'anno 2020 che ha previsto l'allocatione di ulteriori scogli nella zona di balneazione. Per tale motivo si dovrà necessariamente procedere con l'istallazione di una pedana galleggiante che avrà la funzione attraversare l'area

3.1. L'istanza in oggetto, come sopra già osservato, riguarda la variazione/integrazione di un provvedimento autorizzativo già rilasciato dall'Ente. Al fine quindi dell'assentimento di tale istanza risulta essere necessario preventivamente informare tutti gli Enti che hanno partecipato alla conferenza dei servizi ai fini di ricevere l'eventuale atto di assenso se ritenuto necessario.

Si procederà quindi ad analizzare le singole posizioni degli Enti che hanno partecipato alla CdS:

3.2. Sul parere rilasciato dall'Ente Parco di Montemarcello Magra Vara:

3.2.1. L'Ente Parco con nota prot. 1318 del 01.06.2018 ha trasmesso il relativo parere di competenza relativo alla realizzazione dell'intervento ai sensi dell'art. 21 "Disposizioni in materia di concessioni e autorizzazioni" L.R. n.12/1995. Il nulla osta dell'Ente prevede una validità collegata alla durata della concessione all'epoca fissata al 31.12.2018.

3.2.2. In data 22.02.2021 la Società ha inviato all'Ente nota richiedendo espressamente di prendere atto dell'intervenuta modifica della durata della concessione demaniale al fine di meglio integrare il parere emesso.

3.2.3. Tenuto conto che (i) in via generale l'art. 21 L.R. n.12/1995 ha carattere definitivo e (ii) in particolare l'intervento previsto risulti essere compatibile e coerente con la normativa prevista dall'Ente Parco, si ritiene che l'Ente, in merito alla richiesta di modifica di utilizzo dell'impianto, abbia tutti gli elementi utili per confermare il nulla osta già emesso.

3.3. Sul parere rilasciato dalla Regione Liguria (Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture e Trasporti – Vice Direzione Generale Territorio – Servizio: Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo)

(i) Sull'Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m. e i /Art. 6 L.R. 13/2014 – Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. h L.R. 13/2014

3.3.1. Sotto il profilo paesaggistico l'impianto destinato all'attività consiste nell'utilizzo di un'opera consistente in una pedana in metallo e legno fissata sulla scogliera ove le persone potranno meglio soddisfare i propri bisogni. Dal punto di vista amministrativo la Regione Liguria: Servizio Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo, per effetto dell'art. 6, comma 1, lett. f) L.R. n.13/2004, ha già rilasciato la pertinente autorizzazione paesaggistica.

3.3.2. La Regione Liguria: Servizio Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo, con nota prot. n.PG/2018/173596 del 18/06/2018, ha emesso la propria Determinazione di Assenso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex. art. 146 D.Lgs n.42/2004 e s.m..

Tale determina amministrativa, conclusasi con esito positivo, prevede il rispetto (i) oltre che di alcune modalità di attuazione documentale, (ii) anche di alcune prescrizioni puntuali. Nello specifico si osserva che:

“Ai fini di una maggior salvaguardia dei valori paesaggistici della costa ligure, lo scrivente Servizio prescrive che:

- *la pedana, lungo il muro di contenimento a fianco delle sette cabine, sia collegata alla spiaggia tramite una scala in legno larga metri 1,00 e facilmente smontabile;*
- *la pedana sia realizzata in assi in legno appoggiata su moduli di metallo ancorati su basamenti fissati alla scogliera;*
- *terminata la stagione balneare siano smontati l'intera pedana e la scala in legno, i moduli in metallo e i basamenti fissati alla scogliera.*

3.3.3. Al fine di poter svolgere l'attività elioterapica durante la stagione invernale (stagione non balneare) l'attività produttiva ha la necessità di adeguare lo stabilimento balneare con una configurazione che, seppur ridotta rispetto alla superficie produttiva già autorizzata, possa comunque permettere un adeguato esercizio nel rispetto della normativa vigente.

3.3.4. Tale adeguamento, sotto il profilo paesaggistico, a nostro avviso necessita di ottenere un atto di assenso da parte della Regione Liguria inquadrabile, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. h L.R. 13/2014, come autorizzazione regionale **a titolo di variante in corso d'opera ad autorizzazione paesaggistica regionale.**

3.3.5. Al fine di verificare l'esistenza dei presupposti indicati dalla normativa di riferimento si osserva che:

- (i) L' intervento per la realizzazione dell'opera oggetto di autorizzazione paesaggistica risulta essere attualmente in corso. Nello specifico lo stesso è iniziato in data 27.05.2020 a seguito di nota inviata al Comune di Ameglia avente ad oggetto: *“Comunicazione di inizio lavori – Adeguamento per il contrasto e il contenimento della diffusione del Virus Covid 19”*.
- (ii) I lavori sono iniziati, ai sensi dell'art. 146 comma 4 D.Lgs n.42/2004, nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione e verranno conclusi entro e non oltre l'anno successivo alla scadenza del titolo autorizzativo.

Da quanto sopra discende che l'istanza in oggetto rientra nel perimetro di ammissibilità di cui all'art. 6 comma 1 lett. h L.R. 13/2014.

3.3.6. Come meglio descritto all'interno della specifica Relazione paesaggistica, l'adeguamento di utilizzo produttivo prevede una riduzione tangibile della superficie del manufatto (pedana in metallo e legno) rispetto a quello autorizzato/istallato durante la stagione estiva.

Tutto ciò in funzione della volontà dell'impresa di procedere con una corretta salvaguardia dei valori paesaggistici della costa evitando così una “compromissione permanente” del paesaggio.

3.3.7. Al fine di poter quindi esercitare un'adeguata attività elioterapica durante il periodo invernale [non balneare] risulta essere necessario smontare la pedana e la scala in legno, i moduli in metallo e i basamenti fissati alla scogliera, ad esclusione di quelli ritenuti necessari per lo svolgimento dell'attività elioterapica pari ad un'area non superiore a 200 mq circa [Riduzione pari al 50% circa della superficie autorizzata per la stagione balneare].

3.3.8. In conclusione, attraverso la presente istanza, si richiede alla Regione Liguria Servizio Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo di procedere con la valutazione della necessaria integrazione/adeguamento alla prescrizione indicata all'interno dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs n.42/2004. Nello specifico, tenuto conto dei corretti principi di salvaguardia dei valori paesaggistici della costa al fine di poter permettere l'esercizio dell'attività elioterapica nel periodo di stagione non balneare, si richiede alla Regione Liguria che la prescrizione paesaggistica possa essere integrata/adeguata prevedendo che *“terminata la stagione balneare sia smontata la pedana e la scala in legno, i moduli in metallo e i basamenti fissati alla scogliera, ad esclusione di quelli rimanenti per lo svolgimento dell'attività elioterapica pari ad un'area non superiore a 200 mq circa;*

(ii) Sull'Autorizzazione demaniale

3.3.9. Sotto il profilo demaniale la Regione Liguria: Servizio Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo all'interno del parere emesso con nota prot. n.PG/2018/173596 del 18/06/2018 poneva, quale condizione sospensiva per l'esecuzione dell'intervento, la trasmissione da parte del Comune di Ameglia del Progetto di utilizzo comunale delle aree demaniali.

3.3.10. Il Responsabile del Demanio del Comune di Ameglia con pec del 01.06.2018 comunicava al Responsabile del Procedimento che il PUD richiesto dalla Regione è stato completato ed era in attesa di approvazione del Consiglio Comunale poi avvenuta con Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2019.

3.3.11. Per quanto di nostro interesse si ritiene che l'istanza di modifica di utilizzo dell'impianto sia coerente in generale con la normativa di settore e in particolare con il Piano di utilizzo demaniale così come approvato dal Comune di Ameglia.

4. Sulla legittimazione all'esercizio dell'attività - ubicazione e dati catastali dell'immobile

4.1. La zona interessata dall'intervento in oggetto risulta posta al termine della Via Fabbricotti, in prossimità del porticciolo turistico di Bocca di Magra e più specificatamente trattasi della scogliera dello stabilimento balneare Cala Beach Club destinato secondo le previsioni del Piano di Utilizzo Demaniale a stabilimento balneare (vedi Planimetria definitiva Comune Ameglia)

4.2. La società Cala Beach Club è regolarmente autorizzata all'esercizio dell'attività di stabilimento balneare in virtù (i) dell'autorizzazione demaniale ex. art. 45 bis Cod. Nav. rilasciata con nota prot. 15388 del 10.08.2017 e (ii) della concessione demaniale n.1/2018 rilasciata il 16.02.2018 dal Comune di Ameglia: Settore Demanio Marittimo.

4.3. Per quanto di nostro interesse si osserva che, come meglio descritto nelle comunicazioni inviate al Comune di Ameglia (istanza prot. n.2572 del 27.02.2021 e succ.), la società scrivente ha tenuto costantemente un comportamento prudente e accorto nel rispetto della normativa vigente maturando conseguentemente il diritto al legittimo affidamento. Nello specifico:

4.4. Con nota prot. n.2332 del 14.02.2019 ha ricevuto atto amministrativo di estensione della durata della concessione ed ha conseguentemente adempiuto a tutti gli obblighi richiesti espressamente dall'Ufficio Demanio.

4.5. A seguito di espressa istanza presentata in data 27.02.2021 prot. n.2572, l'Ufficio Demanio del Comune di Ameglia, quale fonte autorizzata ed affidabile, ha fornito rassicurazioni precise, incondizionate e concordanti sulla durata effettiva del titolo concessorio.

4.6. Le indicazioni fornite dall'Ente hanno oggettivamente generato fondate aspettative in capo alla società scrivente tali per cui si è conseguentemente proceduto ad eseguire gli investimenti necessari per l'esecuzione dell'opera potendo contare sul diritto di utilizzo del bene demaniale per una durata della concessione adeguata per poter ammortizzare l'investimento nonché un'equa remunerazione dei capitali investiti.

5. Sullo stato attuale di esecuzione dell'opera

5.1. Come già precedentemente osservato la pedana di cui si richiede l'autorizzazione all'utilizzo a fini elioterapici per il la stagione non balneabile, risulta regolarmente autorizzata, con inizio lavori per il suo posizionamento, avvenuto in data 27/05/2020.

5.2. Una volta conclusa l'intervento si procederà, così come richiesto dalla Regione Liguria, alla verifica della conformità delle opere rispetto all'autorizzazione paesaggistica. In particolare il titolare dell'autorizzazione paesaggistica (a seguito dell'ultimazione dei lavori e contestualmente all'avvio dei procedimenti relativi all'agibilità e/o al collaudo finale o ancora alla comunicazione di fine lavori) provvederà a trasmettere al Servizio Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo la dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto autorizzato ed alle eventuali prescrizioni imposte, corredata di documentazione fotografica di dettaglio relativa allo stato finale delle opere medesime, riportante la data di riferimento.

6. Sulle previsioni progettuali

6.1. Con la presente istanza, al fine di poter esercitare l'attività con l'apertura annuale dello stabilimento balneare e oltremodo concludere l'opera oggetto di autorizzazione attualmente in corso di esecuzione, si richiede la variazione dei seguenti titoli autorizzativi:

- (i) Provvedimento unico autorizzativo n.3/2018;
- (ii) Autorizzazione paesaggistica di cui alla Determina di Assenso prot. n.PG/2018/173596

6.2. A seguito dei provvedimenti amministrativi l'attività produttiva potrà fornire un migliore ed adeguato servizio turistico ricettivo alla clientela dello stabilimento. La riorganizzazione produttiva pianificata, per ciò che riguarda la pedana in metallo e legno, avverrà quindi (i) nella stagione balneare attraverso un utilizzo totale della superficie e (ii) nella stagione non balneare attraverso un utilizzo ridotto e parziale con il conseguente smontaggio a fine stagione per la parte non necessaria ai fini dell'attività elioterapica.

6.3. Tutto quanto sopra anche in ottemperanza alle nuove disposizioni per il contenimento epidemiologico (COVID-19) che prevedono per le attività a rischio aggregazione medio alto interventi volti al maggior distanziamento sociale.

Sarzana 03/01/2022

La Committenza

CALA BEACH CLUB SRL
Via Litoranea 14
19031 AMEGLIA SP
P.I. 01456090115



Il tecnico

