

Al Comune di Porto Venere

Area Edilizia, Urbanistica, Demanio, Commercio, SUAP

protocollo@pec.comune.portovenere.sp.it

Alla Regione Liguria

Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

protocollo@pec.regione.liguria.it

Al Ministero della Transizione Ecologica

Direzione generale per il mare e le coste

MAC@pec.minambiente.it

Al Ministero della Cultura

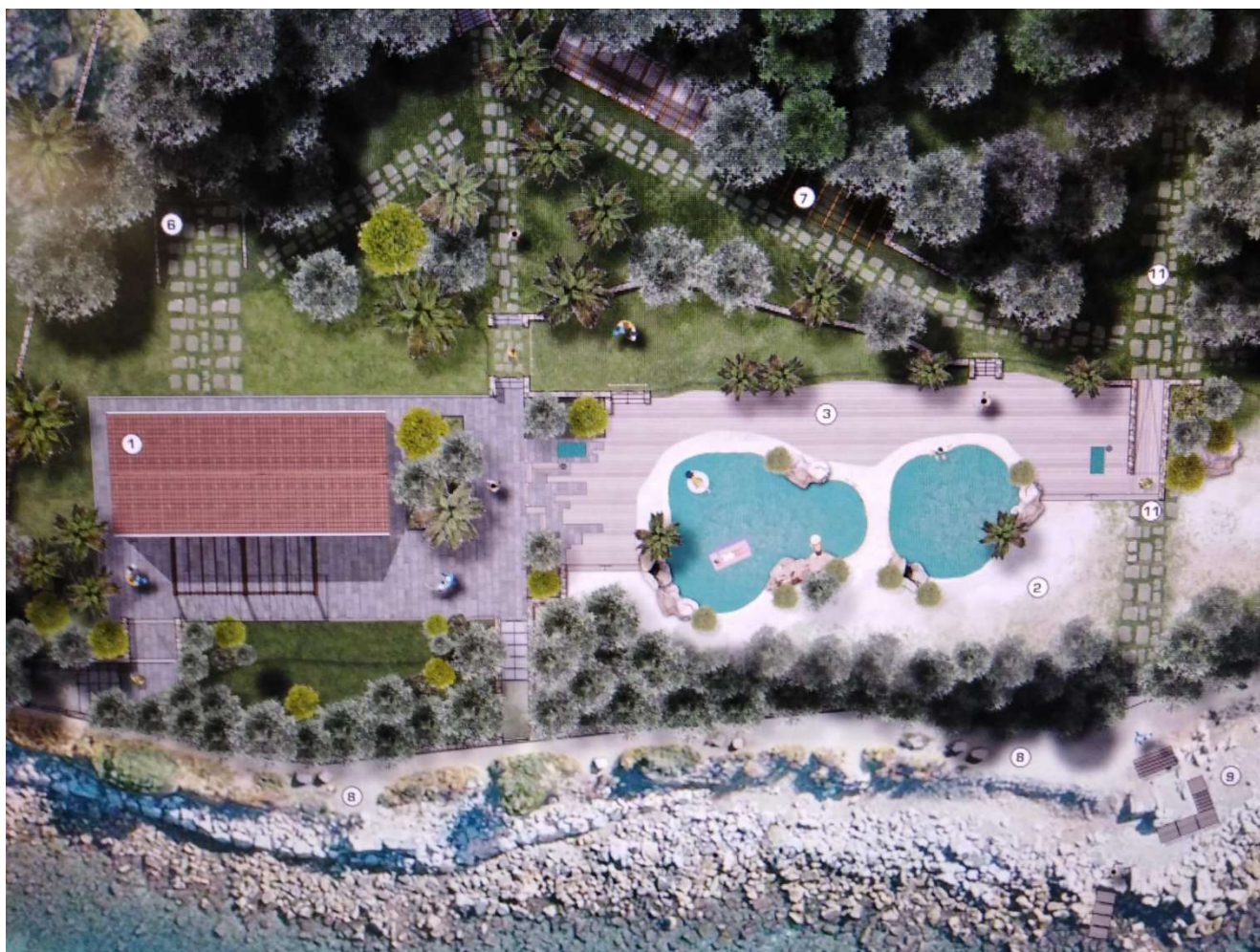
Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

mbac-sabap-met-ge@mailcert.beniculturali.it

**OSSERVAZIONI relative a: “Progetto per la riqualificazione dell'area ex cava Carlo Alberto con ricomposizione del fabbricato esistente ad uso ristorante e realizzazione stabilimento balneare”
Isola Palmaria – Porto Venere (SP)**



Soluzione progettuale prospettata

Premesso che:

- l'area in oggetto, ubicata nella costa nord dell'Isola Palmaria, in fronte alla storica palazzata del borgo di Porto Venere, fa parte del Parco Regionale di Porto Venere, del Sito UNESCO, ed è un SIC - Sito di interesse comunitario sia per l'area a terra che per l'area a mare peraltro ricompresa nell'area di tutela marina;
- l'area in oggetto è soggetta alla normativa urbanistica del PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, del Piano del Parco Regionale, del PTCP, del PUD - Piano di Utilizzo aree Demaniali;
- alla luce dello stato paesaggistico, naturale, insediativo e funzionale in cui si trova **i vincoli vigenti sono principalmente mirati alla conservazione e tutela degli habitat;**

- l'area, in un lontano passato destinata a cava, **risulta al momento spontaneamente rinaturalizzata ed in completo equilibrio con l'ambiente circostante**, non è dotata di alcuna opera di urbanizzazione (acquedotto, fognature, reti elettriche, reti telefoniche, illuminazione, smaltimento rifiuti, etc.) ed è riconosciuta da tutti i piani urbanistici come Area non insediata;



Situazione Attuale dalla quale si evince la completa rinaturalizzazione dell'area oggetto di intervento



Valutato che:

- la Scheda di Puc dell'Ambito in oggetto, classificato R.12.1, **prevede che gli interventi ricadenti nell'area dell'ex cava Carlo Alberto siano attuati con le modalità e le procedure proprie del Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.)**, di iniziativa pubblica, privata o mista, disciplinato dagli artt. 50 – 54 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii.;
- la società proponente Palmaria Experience s.r.l. ha ritenuto di non presentare istanza per l'avvio delle procedure per il P.U.O., ma istanza di Permesso di Costruire convenzionato, richiamando i "Margini di flessibilità" previsti dal PUC;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 180 emessa in data 11.11.2021, ha deliberato "di impartire indirizzo positivo al competente Responsabile del Servizio" sia in merito all'applicazione dei predetti Margini di flessibilità, in tal modo procedendo alla sostituzione del P.U.O. con il Permesso di Costruire convenzionato, sia relativamente alla "realizzazione di piscine all'interno del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato";
- la disciplina del P.U.O. prevede un procedimento di formazione e di approvazione dello stesso caratterizzato dal coinvolgimento di Enti sovraordinati rispetto al Comune, quali Regione, Provincia e Soprintendenza, nonché specifiche ed apposite fasi di pubblicità e partecipazione (art. 51, comma 2, l.r.n. 36/1997) che, ad oggi, risultano di fatto quantomeno parzialmente inibite dall'esclusione del progetto dalle procedure previste per il P.U.O., sostituite con quelle proprie del Permesso di Costruire Convenzionato;

Considerato che:

- Il progetto, in sintesi, prevede la realizzazione di uno stabilimento balneare, quindi di una nuova attività economica/turistica con:
 - 1) **demolizione e ricostruzione del manufatto esistente in stato di rudere**, classificato catastalmente "Area Urbana" e identificato dal vigente PUC "MANUFATTO TESTIMONIALE di tipo ME2";
 - 2) **destinazione a ristorante del nuovo fabbricato** derivato da demolizione e ricostruzione, con annessi pergolati, terrazzi, cabine e servizi;
 - 3) **nuova costruzione di tre piscine** ad uso pubblico (all'interno dello stabilimento), oltre a previsti "modesti interventi edilizi atti a formare il sedime delle cabine spogliatoio/wc previste in circa 40 unità, oltre a servizi igienici, nursery, spogliatoi personale e locale primo soccorso" (così come richiesto dalla vigente legge Regione Liguria per la realizzazione di piscine pubbliche);
 - 4) **realizzazione di un servizio igienico autopulente** ad uso pubblico nella parte prospiciente il promontorio e la Chiesa di San Pietro, in un luogo di importanza panoramica mondiale;
 - 5) **realizzazione di una barriera verde che impedisca l'introspezione** all'interno dell'area, di altezza pari a mt. 1,50 (misura non riscontrabile nelle altre zone del PUC vigente);
 - 6) **consolidamento della parete rocciosa sovrastante l'area** del proposto intervento riconosciuta ad elevata pericolosità;

Tutto quanto sopra visto e considerato i sottoscritti Consiglieri Comunali di Porto Venere,

osservano quanto segue:

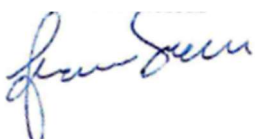
- La delicatezza dell'area e l'equilibrio presente necessita di una più vasta disamina, ambientale, urbanistica ma anche socio – economica che può essere espletata solo attraverso la procedura di PUO che comprende anche, a nostro giudizio, i non eludibili passaggi politici nell'organo deputato alla sua approvazione rappresentato dal Consiglio Comunale;
- La valutazione dell'impatto del progetto va estesa ad un'area più ampia mettendo in relazione tutti i valori ambientali e storico paesaggistici presenti nel contesto rappresentato che vanno dalla costa dell'isola stessa, al suo mare prospiciente e al promontorio e borgo storico di Porto Venere limitrofo;
- Il fabbricato diruto esistente, di valore testimoniale, dovrà essere conservato e consolidato senza addivenire alla soluzione prospettata della demolizione e ricostruzione, altresì, nello stesso potranno trovare collocazione i servizi volti all'accoglienza e alla fruizione dell'area, compreso all'interno dello stesso anche il servizio igienico pubblico che non dovrà avere configurazione autonoma ed indipendente, configurazione peraltro proposta quasi in fregio alle bocche del canale di Porto Venere;
- L'area complessiva della ex cava, preso atto del suo ritrovato spontaneo equilibrio naturale, dovrà risultare accessibile e godibile quale area verde retrostante l'attuale spiaggia e scogliera già utilizzata e frequentata per l'attività balneare libera; spiaggia e scogliera che stante l'esercizio della balneazione e la presenza dell'area di tutela marina non dovrà ospitare punti di attracco, nemmeno stagionali;
- Per quanto attiene alle pareti rocciose della ex cava si rappresenta che le stesse si sono ampiamente rinaturalizzate divenendo "falesie" a tutti gli effetti con presenza di nidificazioni e vegetazione anche tutelata, a nostro giudizio non occorre quindi alcun intervento "di messa in sicurezza".

Tutto quanto sopra visto, valutato, considerato ed osservato, i sottoscritti Consiglieri Comunali di Porto Venere, a tutela dell'ambiente e dell'integrità dell'Isola Palmaria si dichiarano contrari alla progettazione prospettata ritenuta invasiva e deturpante del delicato equilibrio paesaggistico presente.

Porto Venere, 30/11/2021

In fede, i sottoscritti Consiglieri Comunali

Sacconi Francesca



Carassale Fabio



Carassale Saul





Foto aerea dalla quale si evincono le relazioni paesaggistiche ed ambientali con il contesto più vasto

