

# **SERVIZIO 7**

## **Gestione del Territorio**

### **Relazione attività 2014**

La Ripartizione VII Gestione del Territorio, ha nei suoi compiti istituzionali la gestione, il governo e la tutela del territorio sotto i profili urbanistico-edilizio, paesistico ed ambientale, le funzioni dello SUAP e la Gestione del Demanio Marittimo.

Il personale in attività per l'anno 2014 era il seguente:

- n. 1** dirigente: Ing. Giorgio Ottonello
- n. 1** funzionario amministrativo (D3):
  - Dott. Giorgio Fornari (Responsabile Commercio SUAP)
- n. 3** istruttore direttivo tecnico (D):
  - Arch. Rosaura Sancineto (Responsabile Edilizia Privata - Paesaggio)
  - Geom. Stefano Lavoratori (Responsabile Urbanistica - SUAP)
  - Arch. Alex Vitali (Responsabile Demanio Marittimo)
- n. 1** istruttore direttivo amministrativo (D):
  - Sig.ra Anna Costa (Commercio)
- n. 1** istruttore amministrativo (C):
  - Dott. Patrizia Quirino (Deposito pratiche Cemento Armato e Zona Sismica – Segreteria Ripartizione)
- n. 2** istruttore tecnico (C):
  - Arch. Elisa Zerega (Sportello Unico Edilizia - Edilizia Privata)
  - Geom. Marco Forzanini (Sportello Unico Edilizia - Edilizia Privata – Certificazioni)
- n. 3** esecutore amministrativo (B) di cui 1 con contratto part time.
  - Sig.ra Patrizia Roncagliolo (Segreteria – front office – gestione informatica dati edilizi)
  - Sig.ra Rosalba Boracchia (Segreteria – front office – gestione informatica dati edilizi)
  - Sig. Stefano Cavagnaro (Segreteria – front office – rilascio copia progetti)

Le attività svolte hanno riguardato le seguenti tematiche:

- Pianificazione Urbanistica
- Procedimenti Concertativi (Conferenze di Servizi)
- Ambiente

- SUE - edilizia privata
- SUE - paesaggio
- SUE - controllo edilizio
- SUE - condono edilizio
- SUE – Deposito denunce c.a. e zona sismica
- Demanio Marittimo
- SUAP - Commercio

Le attività svolte dalla ripartizione hanno comportato introiti complessivi di € **1.161.416,11** così suddivisi:

€ **966.355,11** somme accertate quali oneri di urbanizzazione per pratiche edilizie, sanzioni amministrative ed ambientali, e di condono edilizio e derivanti da scomputi per oneri conseguenti a strumenti urbanistici

€ **195.061,00** somme derivanti da diritti di segreteria e rimborso stampati.

#### **PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

È l'attività della ripartizione in cui più si concentra l'azione "*politica*" della programmazione territoriale paesistica ed ambientale dell'Amministrazione Comunale.

In sintesi l'attività svolta può essere riassunta nei seguenti termini:

collaborazione con i professionisti incaricati della redazione del progetto definitivo del piano urbanistico comunale; si ricorda brevemente l'iter:

Ⓞ il progetto preliminare era stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 212 in data 26 novembre 2005;

Ⓛ il progetto Definitivo è stato adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 240 del 22/12/2010;

Ⓜ il Rapporto Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stato adottato con Deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta Comunale n. 27 del 6/02/2014;

Ⓢ esiti della fase di consultazione/scoping ex art. 8 della LR n. 32/2012 trasmessi dalla Regione con nota prot. 18426 del 24/04/2014.

Ⓜ Attualmente è in corso la fase di completamento svolta dal gruppo di lavoro, nominato dal Commissario ad Acta per la procedura di adozione ed approvazione del PUC e per tutte le procedure connesse Dott. Federico Marengo.

#### **PROCEDIMENTI CONCERTATIVI (CONFERENZE DI SERVIZI)**

L'attività si concreta nell'istruttoria dei progetti presentati e nella predisposizione necessari di atti tecnici (testi normativi, varianti cartografiche agli strumenti urbanistici generali) ed amministrativi (convenzioni urbanistiche, proposte di deliberazione per la giunta comunale ed il consiglio comunale, permessi di costruire).

L'attività comporta altresì una continua e puntuale consulenza a professionisti ed a soggetti privati per gli aspetti tecnici e giuridico-amministrativi.

L'azione a scala urbanistica si concreta attraverso i procedimenti ordinari e i procedimenti concertativi (conferenze di servizi, accordi di programma, ecc) approvativi di progetti complessi e/o comunque per i quali necessitano, ai fini dell'approvazione, intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati necessari.

In sintesi l'attività svolta può essere riassunta nei seguenti termini:

- 1) istanze in materia urbanistico-edilizia con procedimenti ordinari;
- 2) progetto autoparcheggio non pertinenziale, in via Baisi via Maggio Veroggio;
- 3) procedimenti di sportello unico delle attività produttive (SUAP) con variante al PTCP e variante al vigente PRG 1986 in particolare relativi a:
  - a) nuovo insediamento produttivo in via San Tomaso;
  - b) nuovo insediamento produttivo da via San Pietro n. 43
- 4) procedimento di sportello unico delle attività produttive (SUAP) con variante al vigente PRG 1986 in località Cavagino;
- 5) progetti ex lege regionale 49/2009 (Piano Casa) anche con previsione di delocalizzazione;
- 6) progetti ex art.12 LR 10/2012 in particolare relativi a:
  - c) realizzazione piscina, locali tecnici e ampliamento ristorante Hotel Excelsior Palace;
  - d) ampliamento dei piani 7° e 8° dell'Hotel Tigullio Royal in piazza IV Novembre 3
  - e) realizzazione nuova scuderia per cavalli in via di bana due tettoie in aderenza alla esistente scuderia per cavalli nel centro ippico Horse Club in via di Bana;
  - f) ampliamento agriturismo "*sognando villa edera*" in salita San Giovanni 3.

## **SUE - EDILIZIA PRIVATA**

È l'attività quantitativamente più rilevante della ripartizione, in quanto sottesa ad una corretta gestione di ogni intervento edilizio nell'ambito del territorio comunale.

L'attività si concreta nell'istruttoria dei progetti presentati e nella predisposizione dei necessari atti tecnici ed amministrativi (permessi di costruire).

In sintesi l'attività svolta può essere riassunta nei seguenti termini:

- 9** sedute di Commissione Edilizia (163 pratiche esaminate);
- 8** sedute di Commissione Locale del Paesaggio (288 pratiche esaminate);
- 200** permessi di costruire rilasciati (compresi condoni edilizi);
- 260** autorizzazione paesaggistiche rilasciate;
- 119 (DIA)** denunce di inizio attività art. 26 L.R. 16/2008;
- 338 (SCIA)** segnalazione certificata inizio attività art. 21 bis L.R. 16/2008;
- 197** regolarizzazione opere edilizie art. 48 L.R. 16/2008;
- 35** autorizzazioni taglio piante;
- 8** istruttorie e rilascio autorizzazione per pratiche in zona di vincolo idrogeologico;  
**476** domande di accesso agli atti;
- 15** Comunicazioni Inizio Lavori;

47 Comunicazioni Opere Interne;

### **39** Depositi denunce opere in cemento armato e zona sismica.

L'attività comporta altresì una continua e puntuale consulenza a professionisti ed a soggetti privati per gli aspetti tecnici e giuridico-amministrativi.

Si omette l'elenco di tutta la mole di lavoro amministrativo che le pratiche di cui sopra comportano, in quanto quasi tutti gli interventi sono valutati, molto spesso, già in via preliminare con i soggetti Interessati, per cui l'ufficio dedica gran tempo al ricevimento delle persone, al fine di suggerire le metodologie di intervento per la salvaguardia degli aspetti estetico ambientali nonché i procedimenti amministrativi più opportuni e corretti.

Inoltre sono stati richiesti e rilasciati:

**158** certificati urbanistici, necessari per gli atti di trasferimento di proprietà;

**92** attestati di idoneità alloggi per i cittadini extracomunitari da presentare presso le competenti autorità di Polizia.

### **SUE - CONTROLLO EDILIZIO**

Compete alla ripartizione il compito di vigilanza sull'attività edilizia, compito che viene svolto con la collaborazione della Polizia Municipale; vigilanza che all'interno della ripartizione ha impegnato a tempo pieno un funzionario che, in ragione della specifica competenza tecnica e giuridico-amministrativa maturata è stato un importante riferimento.

In sintesi l'attività svolta può essere riassunta nei seguenti termini:

**17** verbali di accertamento di illecito edilizio redatti ed inoltrati alle autorità competenti in merito;

**2** ordinanze di sospensione dei lavori;

**12** ingiunzioni di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Riguardo i procedimenti come sopra avviati, attualmente per quattro di essi è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria, per molti altri il procedimento di istanza di sanatoria edilizia non è ancora concluso, per alcuni si è provveduto alla demolizione delle opere stesse.

L'attività comporta altresì una continua e puntuale consulenza a professionisti ed a soggetti privati per gli aspetti tecnici e giuridico-amministrativi.

### **DEMANIO MARITTIMO**

I principali compiti assegnati al servizio comprendono innanzi tutto la corretta gestione amministrativa delle aree demaniali marittime con riferimento al "*progetto di utilizzo degli arenili*" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 183 in data 22 ottobre 2005 ed approvato dal *Settore Pianificazione Territoriale e delle Aree Demaniali Marittime* della *Regione Liguria*, con decreto dirigenziale n. 272 del 10 febbraio 2006.

Il *progetto di utilizzo degli arenili* è un atto di pianificazione degli ambito demaniali marittimi ed ha tra le sue principali finalità la razionalizzazione e riqualificazione del

litorale cittadino, cercando di migliorare sia gli aspetti gestionali che estetico ambientali degli stabilimenti balneari, che nel periodo estivo fanno da cornice al contorno della città.

E' sempre di primo ordine anche la riqualificazione delle spiagge, in particolare di quelle libere, che rappresentano notevole interesse per il turismo estivo, che vede come obiettivo, oltre al loro mantenimento, il loro potenziamento ed un più attento inserimento nel contesto paesistico.

A seguito delle nuove disposizioni di legge con l'entrata in vigore dell'articolo 11.bis della LR 13/1999 così come aggiunto dall'articolo 4 della LR 22/2008, l'ufficio ha predisposto e coordinato una revisione sostanziale del Progetto di utilizzo degli arenili sopra richiamato, che recepisce altre argomentazioni, tra cui:

- 1) miglioramento della fruizione complessiva del litorale balneabile;
- 2) predisposizione di percorsi per l'accesso pubblico alla fascia di libero transito e al mare indicativamente ogni 200 metri di fronte mare;
- 3) libero transito lungo la battigia;
- 4) sistemazione invernale degli arenili;
- 5) adeguata cartellonistica;
- 6) disciplina degli specchi acquei;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 290 in data 28 settembre 2011, è stato adottato l'aggiornamento del Progetto di Utilizzo delle Aree Demaniali Marittime e degli Specchi Acquei, in conformità ai contenuti della Legge Regionale n. 13/1999, così come integrata dall'art. 4 della più recente Legge Regionale n. 22/2008.

In merito alla predisposizione di un disegno degli specchi acquei, un'attenzione particolare è stata dedicata alla compatibilità normativa ed ecologica degli esistenti ormeggi a gavitello siti nella baia di San Michele di Pagana, ricadenti integralmente all'interno di un SIC marino (Sito di interesse comunitario), la cui tutela fa capo alla competenza della Regione Liguria ai sensi della LR n. 28/2009.

Inoltre l'ufficio ha coordinato il progetto di riqualificazione dell'intero litorale volto sostanzialmente a rivedere la qualità paesaggistica dei 14 stabilimenti balneari, conformemente al contesto dei luoghi e alla salvaguardia della libera fruizione degli abitanti e più ampia visione del mare da terra.

Per 10 strutture i lavori della Conferenza di Servizi si sono conclusi con esito favorevole nel corso del 2014 – le restanti stanno arrivando alla conclusione del lungo iter procedurale.

L'attività ordinaria di gestione del demanio marittimo ha riguardato la redazione e l'emissione dei seguenti provvedimenti:

**155** Concessioni Demaniali Marittime in essere;

**27** autorizzazioni demaniali marittime.

L'attività svolta riguarda altresì da una parte il dialogo e il confronto con la competente Autorità Marittima e dall'altro una continua e puntuale consulenza a professionisti ed a soggetti privati per gli aspetti tecnici e giuridico-amministrativi della materia.

## **AMBIENTE**

È l'attività della ripartizione sottesa ad una corretta gestione di ogni intervento in rapporto con l'ambiente naturale e nelle relazioni con il tessuto antropizzato. Essa ha

come principale oggetto quelle attività produttive potenzialmente inquinanti nei comparti suolo, aria e/o acqua (punti vendita di carburanti, officine, carrozzerie, autolavaggi, lavanderie, carrozzerie, ecc.)-

Il decreto legislativo 152/2006 è il principale riferimento normativo a cui conformare l'azione autorizzativa nonché l'azione repressiva nei confronti di sorgenti inquinanti.

L'attività si concreta nell'istruttoria dei progetti presentati e nella predisposizione dei necessari atti tecnici ed amministrativi (permessi di costruire).

In sintesi l'attività svolta può essere riassunta nei seguenti termini:

- 13** distributori carburanti per i quali sono in corso procedimenti di caratterizzazione dei suoli, analisi di rischio o bonifiche dei siti interessati;
- 11** istanze in materia ambientale ex d.lgs. 152/06 relative ad attività potenzialmente inquinanti nei comparti suolo, aria e/o acqua (lavanderie, carrozzerie, ecc.);
- 2** ingiunzioni relative ad impianti termici ad uso residenziale.

L'attività si comporta altresì una continua e puntuale consulenza a professionisti ed a soggetti privati per gli aspetti tecnici e giuridico-amministrativi.

#### **UFFICIO ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Premesso che con delibera della Giunta Comunale nr. 345 del 07/10/2010 l'ufficio attività produttive (SUAP) è stato trasferito dalla Ripartizione VI<sup>^</sup> Comando Polizia Municipale alla Ripartizione VII<sup>^</sup> Urbanistica, in linea con la Legge Reg. Liguria n° 1/2007, il settore ha curato le seguenti pratiche:

Commercio al minuto in sede fissa:

- comunicazioni per aperture/subingressi e cessazioni: 63 aperture e 63 chiusure

Commercio su aree pubbliche:

- richieste per aperture/subingressi e cessazioni: 31 aperture e 26 chiusure

Pubblici esercizi ed alberghi:

- richieste per aperture/subingresso e cessazioni: 29 aperture e 29 chiusure

Altro:

- autorizzazioni/DIA/SCIA relative ad attività ricettive extralberghiere;
- licenze per l'esercizio del servizio pubblico di autonoleggio da piazza (taxi);
- licenze per il servizio di noleggio con conducente mediante autovettura;
- autorizzazioni/DIA/SCIA per l'attività di parrucchiere ed estetiste, stabilimenti balneari, matricola ascensori, artigianato, licenze di P.S.
- denuncia inizio attività per fiere e sagre;
- autorizzazioni commerciali temporanee;
- autorizzazioni per presidi sanitari;
- ordinanze/ingiunzioni
- assegnazione codice identificativo per attività di spettacolo viaggiante (D.M. 18/05/07);
- istruzione procedimenti;

- vari altri titoli autorizzativi

Quanto sopra è il riassunto delle attività svolte nel 2014 dalla Ripartizione VII, che ancora in oggi presenta carenza di personale, ma ciò nonostante si ritiene abbia svolto e prestato un servizio sufficiente alle necessità e fabbisogni della Città, raggiungendo pertanto gli obiettivi assegnati.