COMUNE DI CHIAVARI
Settore IV – Demanio Marittimo

Progetto di utilizzo delle aree demaniali marittime e degli specchi acquei

Relazione Generale

Chiavari, ottobre 2026

Sommario

1. INTRODUZIONE E FINALITA' 3
2. FONTI NORMATIVE. 4
3. PRINCIPI INFORMATORI. 5
4. PROGETTO DI VARIANTE. 6
5. RISPONDENZA ALLE GARANZIE PREVISTE DALLA LR 13/1999. 9

1. INTRODUZIONE E FINALITA’

Il presente Progetto di utilizzo delle aree demaniali e degli specchi acquei del Comune di Chiavari è stato elaborato secondo gli indirizzi e le finalità di cui all’art.8, lettera b) punto 9 del Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime redatto ai sensi dell’articolo 11 della Legge regionale 28 aprile 1999, n.13 “Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell’ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti” e ss.mm.ii.

Le norme che regolano il Progetto di Utilizzo Comunale delle Aree Demaniali Marittime, infatti, hanno la finalità di garantire:

- un equilibrato rapporto tra aree libere ed aree in concessione;
- la qualificazione delle strutture balneari ai fini di una migliore offerta turistico-ricreativa;
- una migliore fruizione del litorale da parte del pubblico;
- la minore occupazione con strutture permanenti.

La presente variante si compone dei seguenti elaborati in parte revisionati come sopra anticipato:

- TAVOLA 1: “Progetto di Utilizzo Comunale delle Aree Demaniali Marittime - Stato Attuale”;
- TAVOLA 2: “Progetto di Utilizzo Comunale delle Aree Demaniali Marittime - Stato a Progetto;
- La Relazione Generale;
- Le norme tecniche di attuazione, comprensive della dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici

Rispetto al progetto approvato:

- la TAVOLA 1 è stata aggiornata tenendo conto dei progetti e degli interventi antropici effettivamente realizzati nonché dei mutamenti imputabili all’azione erosiva del mare;
- la TAVOLA 2 è stata aggiornata tenendo conto del nuovo assetto del litorale e delle nuove previsioni di progetto;

- la presente Relazione Generale è stata aggiornata, anche alla luce della più recente normativa.

La perimetrazione delle aree (aggiornata nello stato attuale rispetto al 2015) è stata desunta dalle planimetrie delle Concessioni Demaniali Marittime a mani del Comune in forma cartacea e dalla cartografia regionale a grande scala; risulta pertanto indicativa e solo a fini pianificatori.

La lunghezza dei fronti rappresentata in cartografia, valutata a grande scala, è finalizzata al calcolo delle percentuali di fronti balneabili e pertanto è valida solo ai fini pianificatori e non per altri fini; in particolare per le finalità di gestione amministrativa si rimanda agli atti di concessione.

Per quanto riguarda la dividente demaniale è stata utilizzata quella pubblicata sullo sportello cartografico della Regione Liguria.

2. FONTI NORMATIVE.

Il quadro normativo nel quale si inserisce il presente Progetto di Utilizzo delle Aree Demaniali e degli Specchi Acquei è costituito dalle seguenti fonti:

a) Codice della Navigazione e relativo Regolamento di Esecuzione;
b) La legge regionale 28 aprile 1999, n.13 Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti;
c) Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (PTCC) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 64 del 19/12/2000;
d) Il Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime (PUD) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 18 del 09/04/2002 adottato sulla base degli indirizzi di cui al Piano Territoriale della Costa (PTC) che, oltre a stabilire le rispettive competenze di Regione e Comune, all'art. 8 detta "Prescrizioni da osservarsi nelle gestione del Demanio Marittimo";
e) Le "Linee Guida per le Spiagge libere e libere attrezzate e criteri per la concessione di nuovi stabilimenti balneari" approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 512 del 21/05/2004 e successivamente modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 424 del 27/03/2015;
f) Le "Linee Guida per l'apertura degli stabilimenti balneari e delle spiagge libere attrezzate" approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 156 del 15/02/2013 e poi

modificate con Delibere n. 1057 del 05/08/2013 e n. 423 del 27/03/2015;

g) il “Piano di Tutela dell’Ambiente Marino e Costiero, Ambito Costiero 15”, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 18 del 25/09/2012;
h) la L.R. 6/02/2024 n. 1 con cui la Regione Liguria ha adottato il “Testo Unico in materia di strutture turistico-ricettive e di locazioni brevi”;
i) Regolamento di Regione Liguria n. 01/2025;
j) D.L. 5 ottobre 1993 n. 400, convertito nella L. 4 dicembre 1993 n. 494; L. 5 agosto 2022 n. 118, come emendata dal D.L. 16 settembre 2024 n. 131 convertito nella L. 14 novembre 2024 n. 166; a livello europeo, in particolare Direttiva sulla Pianificazione dello Spazio Marittimo 2014/89/UE e la Raccomandazione sulla gestione integrata delle zone costiere (2002/413/CE), nonché la Direttiva relativa ai servizi nel Mercato Interno 2006/123/UE ed il Trattato sul Funzionamento dell’Unione Europea TFUE.

3. PRINCIPI INFORMATORI.

Le prescrizioni da osservarsi nella gestione del demanio marittimo, e che quindi costituiscono i principi informatori della presente variante al Progetto di utilizzo, sono contenute nell’articolo 8 del succitato Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Liguria n. 18 del 9 aprile 2002 e possono essere riassunte come segue.

a) Per quanto riguarda le prescrizioni a carattere generale, occorre garantire:

- la libera fruizione e l’uso pubblico;
- la salvaguardia del litorale;
- la tutela dal rischio idrogeologico;
- la tutela delle aree protette.

b) Per quanto riguarda le prescrizioni relative a specifici usi, occorre:

- per usi turistico ricreativi:
  - mantenere una quota significativa di aree balneari destinate a spiagge libere;
  - in caso di nuove concessioni in aree libere, ovvero di trasformazione di aree libere in spiagge libere attrezzate, predisporre il Progetto di utilizzo, che deve contenere lo stato delle concessioni in essere, la consistenza di servizi e attrezzature nelle spiagge libere attrezzate esistenti, l’organizzazione che si intende dare al tratto di litorale in questione;
  - restituire all’uso libero o destinare a spiaggia libera attrezzata le aree demaniali

marittime ove sia cessata l'attività di colonia o bagno di beneficenza;

- garantire la visitabilità degli impianti di balneazione e la possibilità di accesso al mare dei disabili,
- concedere le spiagge libere attrezzate esclusivamente all'ente pubblico;
- garantire il libero transito del pubblico lungo la battigia in uno spazio non inferiore a tre metri;
- nella realizzazione di opere edilizia e manufatti, limitare la chiusura delle visuali verso mare e la cementificazione dell'arenile;

▪ per attività produttive:

- riservare il rilascio di nuove concessioni ad attività che abbiano effettivo beneficio o la necessità di essere esercitate in zone collegate al mare o in mare;
- evitare la localizzazione di attività che producano impatti paesistici o ambientali elevati o non armonizzabili con il contesto,

c) Casi particolari:

1) Aumento della profondità dell'arenile in concessione: il concessionario deve darne comunicazione al Comune che provvede a regolarizzarne il titolo e determinare il relativo canone concessorio;
2) Applicazione del canone: in base alla definizione di opere "di facile rimozione" e "di difficile rimozione" (Circ. Min. Trasporti e Navigazione n.120 del 24.05.2001),
3) Concessioni temporanee inferiori a 5 anni: sono ammissibili per occupazioni legate ad esigenze temporalmente circoscritte;
4) Inserimento paesistico: occorre garantire il mantenimento della visuale verso mare da percorsi pedonali, viari e ferroviari e comunque mantenere opportuni cannocchiali visivi, realizzare sistemazioni a verde di separazione di edifici e cabine dai percorsi pubblici e prediligere l'impiego del legno di materiali e colori naturali o tradizionali.
5) In assenza di una specifica e diversa disciplina paesistica di livello puntuale contenuta negli strumenti urbanistici generali o nei PUC, si raccomanda la realizzazione di opportune sistemazioni a verde che separino edifici e cabine dai percorsi pubblici e, nell'utilizzo di materiali, la scelta del legno, anche come pavimentazione dei percorsi pedonali, nonché l'impiego dei colori naturali o tradizionali, evitando il più possibile il ricorso a materiali metallici e laminati.

4. PROGETTO DI VARIANTE.

Le varianti rispetto al Progetto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 in data 15/04/2015, successivamente modificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 51 in data 11/06/2015, n. 79 in data 16/10/2015, n. 1 in data 24/02/2020 e n. 11 in data 29/04/2026, oltre alla presa d'atto delle variazioni dello stato dei luoghi - imputabili, in particolare, ai lavori di riqualificazione e difesa del litorale di Chiavari, che hanno determinato un notevole incremento delle spiagge - sono finalizzate al soddisfacimento degli interessi pubblici ed alla loro correlazione con le esigenze di sviluppo economico locale, sempre in relazione alla conservazione e alla valorizzazione della integrità fisica e patrimoniale dei beni demaniali e costieri.

Tali finalità vengono perseguite attraverso la conferma di alcune previsioni già presenti nel Piano approvato, la variazione di altre e l'inserimento di alcune nuove previsioni.
Si riportano le Tabelle relative allo Stato Attuale e allo Stato di Progetto.

TABELLA 1 fronte mare aree balneabili stato attuale.

TIPOLOGIA	TOT ML DI FRONTE MARE	% SUL FRONTE TOTALE DELLE AREE BALNEABILI (**)
1-Fronte mare utilizzato da stabilimenti balneari	*412*	*25,37%*
2-Fronte mare utilizzato da Spiagge Libere Attrezzate(**)	*532*	*32,76%*
3-Fronte mare utilizzato da colonie marine	*10*	*0,62%*
4-Fronte mare arenile libero (fm spiagge libere dalla 001 alla 012)	*670*	*41,26%*
5-Fronte mare scogliere non balneabili (*)	*3.588*	
6-Fronte mare non balneabile vario	*83*	
7-Fronte mare Porto	*360*	
8-Fronte mare totale aree balneabili (1+2+3+4)	***1.624***	***100%***
9- Fronte mare totale aree non balneabili (5+6+7)	***4.031***	
10-Tratto di fronte mare complessivo	***5.655***	

(*) Nel fronte mare scogliere non balneabili sono state computate anche le due spiagge libere non balneabili.
(**) (41,26% +32,76%)= 74,02% → 74,02/ 2 = 37,01%< 41,26% . Ai sensi del punto 3 lett a) dell'art. 11-bis della L.R. n.13/1999 e s.m., è rispettata la percentuale minima di aree balneari libere e libere attrezzate pari al 40 % del fronte totale delle aree balneabili di cui almeno la metà libere.

Grafico 1 Fronte mare aree balneabili stato attuale

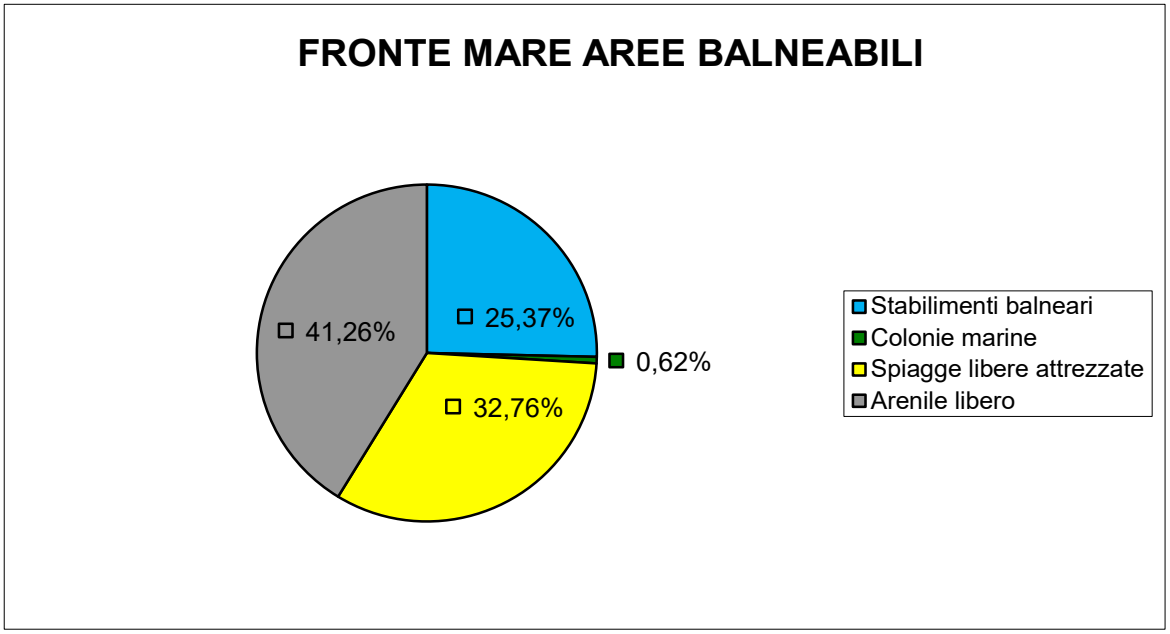
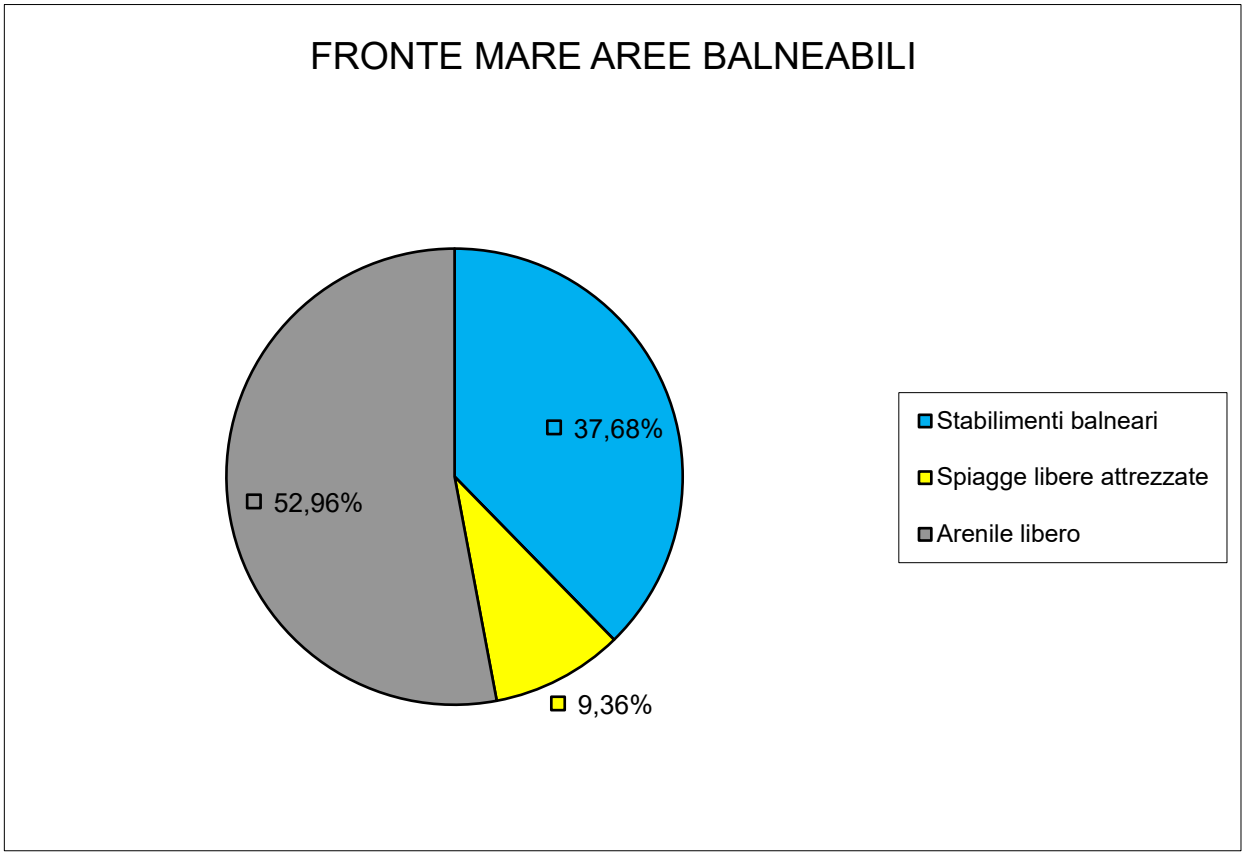


TABELLA 2 fronte mare aree balneabili stato di progetto.

TIPOLOGIA	TOT ML DI FRONTE MARE	% SUL FRONTE TOTALE DELLE AREE BALNEABILI (**)
1-Fronte mare utilizzato da stabilimenti balneari	*612*	*37,68%*
2-Fronte mare utilizzato da Spiagge Libere Attrezzate(**)	*152*	*9,36%*
3-Fronte mare arenile libero (fm spiagge libere dalla 001 alla 012)	*860*	*52,96%*
4-Fronte mare scogliere non balneabili (*)	*3.588*	
5-Fronte mare non balneabile vario	*83*	
6-Fronte mare Porto	*360*	
7-Fronte mare totale aree balneabili (1+2+3)	***1.624***	***100%***
8- Fronte mare totale aree non balneabili (4+5+6)	***4.031***	
9-Tratto di fronte mare complessivo	***5.655***	

(*) Nel fronte mare scogliere non balneabili sono state computate anche le due spiagge libere non balneabili.
(**) (52,96% +9,36%)= 62.32% → 62.32/ 2 = 31.16%< 52.96%. Ai sensi del punto 3 lett a) dell'art. 11-bis della L.R. n.13/1999 e s.m., è rispettata la percentuale minima di aree balneari libere e libere attrezzate pari al 40 % del fronte totale delle aree balneabili di cui almeno la metà libere.

Grafico M. Fronte mare aree balneabili stato a progetto.



5. RISPONDENZA ALLE GARANZIE PREVISTE DALLA LR 13/1999.

Come anticipato, il litorale chiavarese è interessato da una serie di concessioni demaniali marittime concentrate principalmente nel tratto di costa ricompreso fra via Preli e la foce del fiume Entella.

Di seguito vengono evidenziate le garanzie e le considerazioni relative al territorio di Chiavari e al Progetto di utilizzo comunale delle aree demaniali marittime:

a) *una percentuale minima di aree balneabili libere e libere attrezzate pari al 40 per cento del fronte totale delle aree balneabili di cui almeno la metà libere; qualora la percentuale delle spiagge libere e libere attrezzate sia, allo stato, superiore alla percentuale del 40 per cento, il Progetto può prevederne una parziale riduzione al fine di migliorare la fruizione complessiva del litorale balneabile; qualora la suddetta percentuale minima non sia raggiungibile in quanto sussistono concessioni demaniali già rilasciate, il Comune non può rilasciare nuove concessioni demaniali marittime in tutto il territorio comunale.*

Come risulta dalla lettura delle tabelle sopra riportate, tali percentuali minime sono sicuramente garantite sia nello stato attuale sia nello stato di progetto.

In particolare allo stato attuale le spiagge libere costituiscono il 74,02 % dei fronti balneabili, (riferiti solo ai fronti di spiaggia escluse scogliere di difesa), di cui il 41,26 % è completamente libero e il 32,76% è libero attrezzato.

Nello stato di progetto i fronti balneabili (riferiti solo ai fronti di spiaggia escluse scogliere di difesa e terrapieni anche in concessione a stabilimenti balneari) saranno occupati per il 62,32 % da spiagge libere, di cui circa il 52,96% (in lunghezza dei fronti) libere e circa il 9,36% libere attrezzate.

La variazione percentualistica dell'arenile libero è imputabile alla trasformazione della destinazione d'uso di quattro spiagge libere attrezzate in stabilimenti balneari volta alla migliore fruizione complessiva del litorale balneabile.

Si precisa che la lunghezza dei fronti rappresentata in cartografia, valutata a grande scala, è finalizzata al calcolo delle percentuali di fronti balneabili e pertanto è valida solo ai fini pianificatori e non per altri fini; in particolare per le finalità di gestione amministrativa si rimanda agli atti di concessione.

b) *la predisposizione di percorsi per l'accesso pubblico alla fascia di libero transito e al mare indicativamente ogni 200 metri di fronte mare; fino alla realizzazione di tali percorsi, l'accesso pubblico alla fascia di libero transito e al mare deve essere consentito da parte dei gestori degli stabilimenti balneari;*

Nelle tavole sia di stato attuale che di progetto sono garantiti, anche attraverso gli stabilimenti balneari, percorsi per l'accesso pubblico alla fascia di libero transito già allo stato attuale.

c) *il libero transito lungo la battigia, prevedendo la rimozione o il superamento di eventuali ostacoli;*

Come mostrato negli elaborati grafici il libero transito sull'arenile balneabile è pressoché ovunque garantito, anche attraverso gli stabilimenti balneari.

d) *le regole di sistemazione invernale degli arenili, comprensive delle modalità e tempistiche di smontaggio delle opere che devono essere rimosse nel periodo invernale, al fine di garantire una sistemazione ordinata e decorosa degli arenili e la fruibilità in sicurezza degli stessi;*

Nella disciplina normativa, che precede, sono regolamentate le attività invernali e la sistemazione degli stabilimenti durante tale stagione.

e) *la previsione di una adeguata cartellonistica, posta in luoghi di grande frequentazione, indicante l'ubicazione delle spiagge libere, libere attrezzate e dei percorsi per l'accesso alla fascia di libero transito;*

Data la conformazione del litorale di Chiavari, l'individuazione delle spiagge libere e dei percorsi per l'accesso al libero transito è piuttosto semplice. Nelle aree di maggior frequentazione è già apposta cartellonistica, anche in adempimento delle prescrizioni per l'ottenimento della Bandiera Blu, che verrà implementata dall'Amministrazione come previsto nel capitolo della disciplina normativa.

f) *la disciplina degli specchi acquei eventualmente adibiti ad usi diversi dalla balneazione.*

Gli specchi acquei adibiti ad usi diversi dalla balneazione (in particolare corridoi di lancio e campo da canoa polo) dovranno essere disciplinati con apposita regolamentazione da redigersi secondo le indicazioni dell'amministrazione e dell'Autorità Marittima.