COMUNE DI SARZANA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA L.R. 24/87



REDAZIONE DEL PIANO	UFFICIO TECNICO COMUNE DI SARZANA	Arch. Stefano MUGNAINI *Coordinamento generale*
	Antonio CHIRICO *prof. Ingegnere*	Via P. Toselli 11/11 - 16142 GENOVA tel. 010 354877 Email: chiriant@unige.it
	Doriano LUCCHESINI *Architetto*	Via C. Arzelà, 7 -19037 S. STEFANO MAGRA tel. 0187 630041 Email: apua@studioapua.com
aspetti ambientali ed agronomici	Gabriella COZZANI *Dott. Agronomo*	Via della Stazione 9bis - VEZZANO LIGURE (SP) tel. 3337804876 Email: gaya76@virgilio.it
COLLABORAZIONI	Arch. Elisabetta BECAGLI, Michele CONTI, Arch Francesco CONTI, Arch Lara GATTI, Ing Elisa TORTI, Ing Lucia PICASSO	

TITOLO -

n) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

data elab.: 15-11-14 *rev.:* **A**

REV.	*DESCRIZIONE -*	*DATA -*
A	**1 emissione per adozione**	**NOV 14**
B		
C		
D		

ELABORATO Nr.

n)01

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA DI INIZIATIVA PUBBLICA
IN VARIANTE CONNESSA E CONTESTUALE (ai sensi dell'art.8 L.R.24/'87)
(ambiti 2 e 5 individuati dalla normativa di dettaglio dell'Area Progetto Marinella così come prevista dal PRG vigente del Comune di Sarzana)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

Art. 1	Contenuti del piano particolareggiato	pag. 2
Art. 2	Elaborati costitutivi del P.P.	pag. 3
Art. 3	Zonizzazione del P.P. e Destinazioni d'uso	pag. 4
Art. 4	Norme tecniche per la progettazione	pag. 6
Art. 5	Parametri urbanistici e edilizi	pag. 7
Art. 6	Attuazione del P.P. per LOTTI FUNZIONALI - PROGRAMMA	pag. 7
	6.1 Fasi temporali di realizzazione delle opere di urbanizzazione	pag. 7
	6.2 Realizzazione dei lotti funzionali	pag. 8
Art. 7	Attuazione del P.P.: 1° LOTTO FUNZIONALE	pag. 9
Art. 8	Attuazione del P.P.: 2° e 3° LOTTO FUNZIONALE	pag. 10
Art. 9	Attuazione del P.P.: unità di intervento UI.04	pag. 11
Art. 10	Attuazione del P.P.: FLESSIBILITÀ	pag. 12
Art. 11	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI	pag. 12
Art. 12	Tipologie edilizie e norme di carattere urbanistico-ambientale	pag. 18
Art. 13	AREE ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA	pag. 19
Art. 14	Unità di intervento relative agli edifici esistenti	pag. 20
Art. 15	Unità speciali di intervento	pag. 20
Art. 16	REGOLE di livello puntuale naturalistico	pag. 21
Art. 17	REGOLE di livello puntuale paesistico, tipo-morfologico, architettonico	pag. 21
Art. 18	Contenuti e valore normativo del P.P.	pag. 22
Art. 19	Effetti e validità del Piano	pag. 22
Art. 20	Oneri di urbanizzazione	pag. 23
Art. 21	Progetti esecutivi opere pubbliche	pag. 23
Art. 22	Convenzioni attuative	pag. 23

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

formulate ai sensi dell'art.3, comma primo, lett.n) della Legge della Regione Liguria 8 luglio 1987, n.24 e s.m.i., per disciplinare le modalità di attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica degli arenili, Comune di Sarzana (SP).

ARTICOLO 1 — Contenuti del piano particolareggiato

1.1. Le presenti norme tecniche di attuazione (poi dette, in breve, "le Norme") hanno per oggetto la disciplina, sia generale che di dettaglio, con le tolleranze ed i rinvii alle singole soluzioni progettuali di cui infra, dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, sistemazione e definitiva trasformazione urbanistico-edilizia in conformità con il P.R.G. del Comune di Sarzana e con le varianti di PRG (ambiti 2 e 5 dell'Area Progetto Marinella) ed in conformità con i regimi vigenti del P.T.C.P. (vedi Varianti contestuali e connesse elab. **d.02**)
Il Piano si individua come Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

1.2. Conseguentemente, in conformità con le norme del P.R.G., con le varianti di P.R.G. di cui al punto precedente 1.1, nonché con gli altri strumenti urbanistici sovraordinati, in particolare con il P.T.C.P., e con gli esiti del rapporto Ambientale della VAS ai sensi della L.R.32/2012, le presenti Norme dettano prescrizioni, vincoli ed indirizzi per la corretta realizzazione delle opere suddette, da valere anche oltre la scadenza del P.P. e salva la sopravvenienza di previsioni e disposizioni diverse, una volta decorsi i termini per l'esecuzione del P.P. medesimo.

1.3. Nel P.P. sono contenuti tutti gli elementi atti a delineare l'assetto compiuto delle aree interne alla sua perimetrazione, con definizione delle caratteristiche progettuali e delle modalità attuative degli interventi in esse previsti: nuove costruzioni, assetto delle aree scoperte e modalità d'intervento sugli edifici esistenti, servizi a standards pubblici ed attrezzature di uso comune, viabilità e parcheggi di uso pubblico e pertinenziali degli stabilimenti balneari, sistemazione delle aree demaniali marine e spazi destinati a verde pubblico, urbanizzazioni a rete ed attrezzature tecnologiche di servizio.

ARTICOLO 2 Elaborati costitutivi del P.P.

Il P.P. è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO DEGLI ELABORATI (art. 3 LR 24/87)

a)	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
a.	01	Relazione illustrativa	
b)	DOCUMENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI		
b.	01	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	
b.	02	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente piante, prospetti e sezioni	
c)	STRALCI CARTOGRAFICI		
c.	01	Stralci cartografici attuali (S.U.G.-C.T.R.-P.T.C.P.)	scale varie
d)	STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG		
d.	01	Stralcio delle NTA attuali	
e)	TABELLE DEI DATI DI PROGETTO		
e.	01	Tabelle dei dati di progetto	
f)	RILIEVO		
f.	01	Rilievo planoaltimetrico e uso del suolo	scala 1/2.000
f.	02	Vegetazionale/biotipologica	scale varie
g)	PLANIMETRIA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO		
g.	01	PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI TERRITORIALI	scala 1/500
	02a	PLANIMETRIA UMI 1	scala 1/500
	02b	PLANIMETRIA UMI 2	scala 1/500
	02c	PLANIMETRIA UMI 3	scala 1/500
	02d	PLANIMETRIA UMI 4-5	scala 1/500
g.	03	VIABILITA ed accessibilità	scala 1/2.000
g.	04	VEGETAZIONE E LIVELLO PUNTUALE DI TUTELA NATURALISTICA	scala 1/2.000
h.i)	SCHEMI PLANIMETRICI/PROSPETTI E SEZIONI DEI TIPI EDILIZI		
h.i)	TIPI EDILIZI IN PROGETTO		
h.i)	01	STABILIMENTI ED ATTIVITA' BALNEARI	scala 1/200
h.i)	02	ATTREZZATURE ED ATTIVITA' AREA DI RISTRUTTURAZIONE	scala 1/200
h.i)	03	ATTREZZATURE ED ATTIVITA' SPIAGGE LIBERE	scala 1/200
h.i)	04	PONTILE	scala 1/200
h.i)	05	PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.01 Stabilimenti ed Attività Balneari	scala 1/250
h.i)	06	PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.02-AR Turbina e Colonia	scala 1/250
h.i)	07	PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.03 Spiagge libere	scala 1/250
I)	OPERE DI URBANIZZAZIONE		
I.1)	*OPERE A RETE*		
I.1	01	PASSEGGIATA	scale varie
I.1	02	ACQUE NERE E DORSALE IMPIANTISTICA	scale varie
I.1	03	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	scale varie
I.2)	*VALUTAZIONE DELLA SPESA*		
I.2	01	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	
m)	MAPPE CATASTALI		
m.	01	Mappa catastale	scala 1/200
m.	02	Piano Particellare di esproprio	
n)	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
n.	01	Norme Tecniche di Attuazione	
n.	02a	Tavola Normativa: su fotogrammetrico	scala 1/2.000
n.	02b.1	Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n.	02b.2	Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n.	03	Tavola Normativa: Via Kennedy	scala 1/500
o)	BARRIERE ARCHITETTONICHE		
o.	01	Relazione di rispondenza in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	
p)	RISPARMIO ENERGETICO		
p.	01	Relazione di rispondenza ai requisiti di risparmio energetico	
q)	VERIFICA GEOLOGICA		
q.	01	Relazione geologica	
r)	**CONVENZIONE ATTUATIVA**		
r.	01	Schema di Convenzione Attuativa del primo lotto d'intervento	
r.	02	Schema di Convenzione Attuativa dei lotti successivi al primo	

ARTICOLO 3 Zonizzazione del P.P. e Destinazioni d'uso.

Il P.P. individua [vedi elab.Tav. **n)02a- n)02b- n)03**]:

3.1 Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia pubbliche sia di uso pubblico:

- la viabilità della Sp432 litoranea,
- la passeggiata pedonale pubblica che attraversa le Unità di intervento (**UI.n**),
- il percorso pedonale pubblico o di uso pubblico che interessa le Aree di ristrutturazione (**Ar.n**),
- i percorsi pedonali ad uso pubblico di collegamento con le spiagge e di accesso libero ad esse,
- le piantate costiere (**P.n**), con al loro interno:
  - viabilità di servizio
  - i parcheggi pubblici (**PP.n**);
  - i parcheggi pertinenziali agli usi balneari delle spiagge (**PPE.n**);
- il parcheggio-camper **P camper**, con viabilità di disimpegno
- la turbina ed il pontile (**PLE**)
- il cimitero Fabbricotti (**CF**)
- attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabine per energia elettrica, armadi per reti telefoniche, centri di pompaggio, etc.);

3.2 Le spiagge comprese nelle aree demaniali,

D.U. ammesse:

a. balneazione e sosta pedonale: messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature rimovibili in legno quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili, ecc
b. non è consentita la messa in opera di attrezzature o impianti fissi a supporto della balneazione (cabine, magazzini, ecc),

3.3 **UNITÀ MINIME DI INTERVENTO:**

- **(Ui.01-Ui.02-Ui.03-Ui.05)** comprendenti aree di spiaggia demaniale, costruzioni e manufatti esistenti, *Stabilimenti balneari di previsione* (**SB..n),** ovvero *Attrezzature per spiagge libere di previsione* (**AB..n),** la passeggiata pedonale pubblica ed aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con verde naturale (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab.**g.04**)

  D.U. ammesse:
  SB..n *Stabilimenti balneari di previsione*

  a. Stabilimenti balneari (*attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine in spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc.*),
  b. attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi sia in collegamento con le attività balneari che indipendenti
  c. spazi aperti sistemati a verde protetti dal soleggiamento diretto sgombri da manufatti per area giochi, attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare

AB..n *Attrezzature per spiagge libere di previsione*

a. strutture di supporto alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi, docce, ecc)
b. pubblici esercizi in collegamento con le attività balneari
c. spazi sgombri da manufatti per attività all'aperto integrative degli esercizi pubblici **PP.3** e **PP.4,** area a servizi pubblici **C1.**

AC..n *Manufatti per attività commerciali e di pubblico esercizio per le spiagge libere di previsione di proprietà comunale*

a. attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi sia indipendenti sia in collegamento con le attività balneari dalle *Attrezzature per le spiagge libere* **AB..n**

- **(Ui.04)** comprendente aree di spiaggia demaniale, costruzioni e manufatti esistenti con destinazioni d'uso varie, articolata in 6 *Unità di ristrutturazione edilizia ed urbanistica* (**UR..n),** di cui la **UR1** è ulteriormente suddivisa in 3 *sub-Unità* prospicienti su via Kennedy, parcheggi pubblici;

D.U. ammesse:

UR..n *Unità di ristrutturazione*

a. Stabilimenti balneari (*attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine in spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc.*),
b. attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi sia in collegamento con le attività balneari che indipendenti
c. spazi aperti sistemati a verde protetti dal soleggiamento diretto sgombri da manufatti per area giochi attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare
d. ricettività turistica alberghiera o extralberghiera secondo le indicazioni di ciascuna UR..n

- **Piantate costiere** (**P1- P2- P3)** a monte della strada Sp 432 litoranea comprendenti:
  - Aree di parcheggi pubblici (**PP.n**);
  - Aree di possibile collocazione dei parcheggi pertinenziali delle spiagge (**PPE.n**) all'interno di una sistemazione a piantate d'alberi d'alto fusto (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab.**g.04**.)
  - Aree con sistemazione del suolo mantenuto a prevalente a verde naturale e/o agricolo
  - Fossi e canali di scolo da mantenere secondo la trama preesistente della bonifica storica della Piana
  - Percorsi pedonali di uso pubblico per il collegamento con le spiagge.
  - una o più aree di stoccaggio e/o trattamento del materiale galleggiante di varia natura, soprattutto di origine vegetale, che si deposita, anche in modo significativo, sugli arenili per effetto del trasporto del Fiume Magra durante gli eventi alluvionali.

- **Aree di ristrutturazione urbanistica** articolate in lotti di intervento (**Ar.n)** a monte della strada SS 432 litoranea comprendenti:

- Ambiti di collocazione di superfici di nuova previsione con attività commerciali di vicinato, o esercizi pubblici (**Ar.1-3-4**);
- Ambito di ristrutturazione e cambio d'uso verso attività commerciali di vicinato, o esercizi pubblici (**Ar.4**);
- Un edificio esistente da mantenere e/o ristrutturare (**Ar.2**);
- Edifici esistenti da demolire
- Percorso pedonale pubblico;
- Aree con sistemazione del suolo a verde naturale

- Un lotto di intervento destinato a **Parcheggio camper (Pcamper)** articolato:
  - in un sub-ambito per la collocazione di superfici agibili per attrezzature di servizio,
  - nell'area dei parcheggi e della relativa viabilità di disimpegno
  - Aree con sistemazione del suolo a verde naturale

- **Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto** senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo:
  - (**VN**) area alberata ad evoluzione naturale,
  - (**AP**) pineta esistente
  - (**AA**) area agricola in atto da mantenere
  - (**CF**) cimitero Fabbricotti

NORME ESECUTIVE

ARTICOLO 4 Norme tecniche per la progettazione.

Costituiscono parte integrante del presente Piano le norme tecniche contenute nella legislazione vigente ed ogni loro eventuale futura modifica od integrazione. Dette norme riguardano in particolare:

- stabilità delle strutture in fondazione ed elevazione;
- sicurezza degli impianti negli edifici civili;
- prevenzione incendi;
- indicazioni e prescrizioni derivanti dalle valutazioni inerenti il rapporto ambientale della VAS ex L.R.32/2012, in particolare per la sostenibilità ambientale degli interventi specie sotto il profilo della tutela naturalistica in presenza del SIC interessante l'area;
- il contenimento dei consumi energetici;
- eliminazione barriere architettoniche;
- igiene e salubrità degli edifici.

ARTICOLO 5 Parametri urbanistici e edilizi.

L'assetto, l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree interessate dal presente Piano sono regolate, per quanto non contenuto nelle presenti Norme, da parametri che fanno riferimento al regolamento edilizio comunale ed alla L.R.16/2008 e s.m.i.

ARTICOLO 6 Attuazione del P.P. per LOTTI FUNZIONALI - PROGRAMMA

6.1 FASI TEMPORALI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come meglio precisato nelle bozze di convenzione di cui agli elaborati **r.01** - **r.02** che fanno parte integrante rispetto alle norme del presente art. 6, al fine prioritario di realizzare compiutamente le infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal presente PP, la graduale realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà per fasi attuative in concomitanza con gli interventi di attuazione del P.P. sulla base delle modalità di cui ai punti seguenti.

I lotti funzionali sono così articolati:

6.1.1 LOTTO 1, delimitato lungo la SS432 a partire dal sub-ambito **C1** fino all'area **AR.1** costituito da**:**

- l'Unità di Intervento **UI.03;**
- le aree di ristrutturazione **AR.1, AR.3**;
- parcheggi pubblici **PP.1** e **PP.2** (in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui alle attività produttive di **AR.1, AR.3** e **UI.03;**
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il primo lotto di intervento;
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il primo lotto di intervento

6.1.2 LOTTO 2 costituito da:

- Unità di Intervento **UI.02** e piantate costiere **P1, P2** con parcheggi pertinenziali degli stabilimenti balneari in proporzione al n. di posti auto minimi occorrenti per gli **SB.n**
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il secondo lotto di intervento;
- parcheggi pubblici **PP.1** e **PP.2** in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui alle attività produttive di **SB2.1, SB2.2, SB2.3, SB2.4;**
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il secondo lotto di intervento

6.1.3 LOTTO 3 costituito da:

- Unità di Intervento **UI.01** e piantate costiere **P1, P2** con parcheggi pertinenziali degli stabilimenti balneari in proporzione al n. di posti auto minimi occorrenti per gli **SB.n**
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il secondo e/o terzo lotto di intervento;
- parcheggi pubblici **PP.1** e **PP.2** in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui alle attività produttive di **SB1.1, SB1.2, SB1.3, SB1.4, SB1.5, SB1.6;**
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il secondo e/o terzo lotto di intervento

6.1.4 LOTTI AUTONOMI non soggetti a priorità di intervento rispetto ai lotti 1, 2 e 3

- L'area di ristrutturazione **AR.2,**
- il **P camper**;
- l'Unità di Intervento **UI.04 e** le contestuali e pertinenti opere di urbanizzazione e di riqualificazione di via Kennedy
- tutte le **UR.n** dell'Unità di Intervento **UI.05 e** le pertinenti opere di urbanizzazione

6.2 REALIZZAZIONE DEI LOTTI FUNZIONALI

6.2.1. Avviene secondo la seguente programmazione temporale:

a) **Preventivo progetto unitario definitivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ e di INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari, di illuminazione pubblica, energetici e di comunicazione afferenti all'intero P.P.]

b) **Preventivo progetto unitario esecutivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE e delle OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA relative al **LOTTO di intervento n1.**

c) **Attuazione delle** opere di urbanizzazione di cui alla precedente lett. b) antecedentemente e/o contestualmente alla realizzazione delle costruzioni ad uso produttivo del LOTTO 1 [unità **UI.03, AR.1, AR.3, AR.4**]

d) Preventivo progetto unitario esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE e delle OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA relative ai **LOTTI di intervento 2 e 3.**

e) **Attuazione delle** opere di urbanizzazione di cui alla precedente lett. d) antecedentemente e/o contestualmente alla realizzazione delle costruzioni ad uso produttivo dei LOTTI 2 e 3 [rispettivamente Unità di Inter-

vento **UI.02** e **UI.03]** in correlazione alla realizzazione delle piantate costiere **P1, P2** e relativi parcheggi pertinenziali **PPE.1-2-3**]

f) infine anche non in sequenza temporale ed indipendentemente possono essere attuati:

- L'area di ristrutturazione **AR.2**,
- il **P camper**;
- l'Unità di Intervento **UI.04** e le contestuali e pertinenti opere di urbanizzazione e di riqualificazione di via Kennedy
- l'Unità di Intervento **UI.05 e** le contestuali e pertinenti opere di urbanizzazione

6.2.2. Gli oneri di urbanizzazione verranno calcolati in misura minima del 150% delle tabelle comunali ai sensi della L.R. Liguria n. 25/1995 e s.m.i..

ARTICOLO 7 Attuazione del P.P.: 1° LOTTO FUNZIONALE

7.1 Come visto agli artt.6.1.1 e 6.2 il progetto dell'assetto dell'Unità di Intervento **UI.03** deve essere unitario sulla base delle indicazioni e prescrizioni di cui alle tavole di PP ed alle norme di cui al seguente art. 11.

7.2 Per poter dare attuazione alle previsioni produttive di PP di cui al primo lotto funzionale il soggetto/i attuatore/i devono richiedere il titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione di più **AB..n** dell'unità di intervento **UI.03** tali da costituire almeno il **75%** della complessiva **S.A.** degli **AB..n** ed il **75%** della complessiva **S.A.** di **AR.1.** e **AR.3.**

7.3 Per poter dare attuazione alle previsioni del primo lotto funzionale il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi dell'art. 6.2 lett. a) e b) a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.01**.) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Disponibilità delle aree interessate
- Cessione all'uso pubblico delle aree eventualmente previste a D.U. pubblica dal progetto unitario di riqualificazione di cui al precedente punto 6.1.1;
- Cessione all'uso pubblico delle aree di parcheggio pubblico **PP.1** e **PP.2** previsti dal PP in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione;
- Obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni esistenti nell'area demaniale frontistanti gli **AB..n** di intervento;
- Avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per la specifica unità di intervento, ai sensi del precedente art. 6.1 e secondo la tabella di cui all'elab. **e.01;**

- Cessione a titolo gratuito al Comune delle aree denominate **AC..n** corredate dei diritti edificatori, già previsti dal P.R.G. nel lotto C1 (area di proprietà comunale), e trasferiti dal presente P.P. con D.U. commercio al dettaglio e/o esercizio pubblico, nei suddetti lotti **AC..n**;

- Cessione all'uso pubblico delle aree previste a D.U. pubblica dal P.P. (passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con verde naturale);

- Impegno sottoscritto a dare attuazione e continuità negli anni al Programma di manutenzione -redatto d'intesa con l'Ente Parco del Magra- per la tutela dell'assetto vegetazionale naturalistico delle aree di cui al punto precedente e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali (vedi **g.04**)

ARTICOLO 8 Attuazione del P.P.: 2° e 3° LOTTO FUNZIONALE

8.1. Come visto agli artt.6.1.2 e 6.2 il progetto dell'assetto di ciascuna Unità di Intervento Ui.1 e Ui.2 deve essere unitario sulla base delle indicazioni e prescrizioni di cui alle tavole di PP, ed al seguente art. 11.

8.2. Per poter dare attuazione alle previsioni produttive di PP di cui al 2° e 3° lotto funzionale il soggetto/i attuatore/i devono richiedere il titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione di più **SB..n** dell'unità di intervento **UI.01** o **UI.02** tali da costituire almeno il **75%** della complessiva **S.A.** degli **SB.n** di ciascuna unità di intervento.

8.3. Il soggetto/i attuatore/i dovranno presentare l'istanza del permesso di edificare gli stabilimenti balneari **SB..n** nelle aree private nella loro disponibilità **congiuntamente**, tramite specifica convenzione, con gli attuali titolari (eventualmente consorziati tra loro) delle concessioni demaniali, in corso di validità, relative agli stabilimenti balneari esistenti. Tali concessioni riguardano le aree demaniali poste a valle degli ambiti di collocazione degli stabilimenti balneari di nuovo impianto **SB..n** in aree private secondo l'articolazione spaziale determinata dai passaggi di accesso all'arenile indicati nelle tavv **n.02** e **g.02a** e **g.02b.**

8.4. Per poter dare attuazione alle previsioni del 2° e 3° lotto funzionale il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi dell'art. 6.2 lett. d) ed e) a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.02**) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Avvenuta o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per l'intero lotto di attuazione e specifiche per l'unità di intervento, ai sensi del precedente art. 6 e secondo la tabella di cui all'elab. **e.01**

- Disponibilità delle aree interessate dall'insediabilità dei nuovi **SB.n** (*stabilimenti balneari*), nonché delle aree dei parcheggi pertinenziali previsti dal PP nelle Piantate costiere (P1-P2-P3) in proporzione alla corrispon-

dente utilizzazione delle spiagge in termini di numero di ombrelloni, nel rapporto di un posto macchina per ogni ombrellone.

- Obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni esistenti nell'area demaniale frontistanti gli **SB..n** di intervento;

- Cessione all'uso pubblico delle aree di parcheggio pubblico **PP.1** e **PP.2** previsti dal PP in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione;

- Cessione all'uso pubblico delle aree previste a D.U. pubblica dal PP (passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con verde naturale);

- Cessione all'uso pubblico delle aree indicate dall'Amministrazione comunale da utilizzare per lo stoccaggio e/o il trattamento del materiale galleggiante di varia natura, soprattutto di origine vegetale, che si deposita sugli arenili per effetto del trasporto del Fiume Magra durante gli eventi alluvionali.

- Impegno sottoscritto a dare attuazione e continuità negli anni al Programma di manutenzione -redatto d'intesa con l'Ente Parco del Magra- per la tutela dell'assetto vegetazionale naturalistico della passeggiata, delle aree sistemate con morfologia *dunale* e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali degli stabilimenti balneari.

ARTICOLO 9 — Attuazione del P.P.: unità di intervento UI.04

9.1 L'attuazione dell'Unità di Intervento **UI.04** può avvenire tramite singoli permessi a costruire convenzionati per ciascuna **UR.** da parte dei proprietari degli immobili oggetto di ristrutturazione/ampliamento/nuova costruzione e dei soggetti titolari delle concessioni demaniali marittime per le aree di arenile perimetrate in ciascuna **UR.** interessate dalle demolizioni dei manufatti esistenti sulla base delle indicazioni e prescrizioni di cui alle tavole di PP (**g.02d-n.03**) ed alle norme di cui ai seguenti punti,

9.2 approvazione del progetto unitario esecutivo di iniziativa pubblica degli interventi di riqualificazione di Via Kennedy.

9.3 Per poter dare attuazione alle previsioni di ciascuna **UR** di cui all'unità di intervento **UI.04** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo di sistemazione dell'intera **UR** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, tramite convenzione attuativa pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Disponibilità delle aree interessate dall'intera **UR** *unità di ristrutturazione*),

- Obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni esistenti nell'area demaniale frontistante la **UR** di intervento;

- Cessione all'uso pubblico delle aree previste dal P.P. a passaggio pubblico all'arenile;

- Impegno sottoscritto proporzionale alla S.A. della **UR** di competenza, a dare attuazione e continuità negli anni:

  - al Programma di manutenzione delle opere di arredo urbano di via Kennedy e della strada litoranea prospiciente l'ex Colonia Olivetti,

  - nonché al programma di manutenzione -redatto d'intesa con l'Ente Parco del Magra- per la tutela dell'assetto vegetazionale e naturalistico della passeggiata e delle aree dell'**UI.05** sistemate con morfologia *dunale*.

ARTICOLO 10 Attuazione del P.P.: FLESSIBILITÀ

10.1 FLESSIBILITÀ. I tracciati stradali ed in particolare i percorsi delle piste ciclabili nonché i tracciati di servizio nelle aree a *Piantate* indicati nelle tavole di P.P. hanno valore di indicazione "di massima": in sede di realizzazione di tali collegamenti viari ne verrà precisamente posizionato lo sviluppo plano-altimetrico, prevedendo sin d'ora la possibilità di variazioni del sedimi di tali percorrenze riportati nelle cartografie del presente "Piano Particolareggiato"

10.2 Il "Piano Particolareggiato" fissa la norma di flessibilità di cui al precedente punto 10.1 e pertanto i diversi tracciati esecutivi della viabilità non costituiranno variante al P.P. stesso e potranno essere realizzati previo ottenimento delle autorizzazione edilizie, idrauliche ed idrogeologiche ove necessarie.

ARTICOLO 11 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

11.1 Per ciascuna **UI.n** a confine con il litorale demaniale ogni intervento di nuova edificazione e di riassetto secondo il disegno del presente P.P. deve comportare la demolizione di tutti i manufatti presenti nelle frontistanti aree del litorale demaniale.

11.2 Per ciascuno degli **SB.n** *(STABILIMENTI BALNEARI)* delle *unità di intervento* **UI.01, Ui.02** di cui alle tavv. **h.i.01 - h.i.02** - **h.i.05** e **h.i.06** viene riportata una disposizione dei diversi ambiti per le diverse tipologie di uso, secondo l'articolazione esposta all'art. 3 comma 3.3 e nel rispetto dei limiti quantitativi di cui alle tabelle elab. **e**:

- Ambito di collocazione di nuove S.A. per le *attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi* (somministrazione vivande) sia in collegamento con le attività balneari, sia indipendenti nel rispetto dei parametri dimensionali determinati in termini quantitativi per ciascun **SB** (S.A.max delle **SB,** S. coperta max e H max n livelli e altezza metrica) di cui nelle tabelle elab. **e**.

- Ambito di collocazione delle *attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine di spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc.* da non valutarsi come S.A., determinato in termini quantitativi per ciascun **SB** come *Sup attività balneari* nelle tabelle elab. **e**.

- Ambito di collocazione delle *attività di retrospiaggia* (spazi aperti sgombri da manufatti, sistemati a verde, protetti dal soleggiamento diretto, per area giochi e sport, attività all'aperto, integrative dello stabilimento balneare) con strutture leggere ed amovibili

11.3 Per l'*unità di intervento* **UI.03** di cui agli elab. **h.i.03** e **h.i.07** viene riportata una disposizione dei diversi ambiti per le diverse tipologie di uso, secondo la seguente articolazione e nel rispetto dei limiti quantitativi di cui alle tabelle elab. **e**:

11.3.1. *ATTREZZATURE DELLE SPIAGGE LIBERE* (**AB.n**) in cui si individuano:

- Ambito di collocazione di nuove S.A. per le *attività di esercizio pubblico* (somministrazione vivande) in collegamento con le attività balneari e *strutture di supporto* alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi, docce, ecc) attrezzature balneari (spogliatoi, servizi igienici, docce, ecc.) nel rispetto dei parametri dimensionali determinati in termini quantitativi per ciascun **AB** (S.A.max delle **AB,** S. coperta max e H max n livelli e altezza metrica) di cui nelle tabelle elab. **e**.

- Ambito di collocazione *delle attività di retrospiaggia,* spazi sgombri da manufatti, per attività all'aperto integrative degli esercizi pubblici (aree d'ombra, sosta e ristoro, giochi e sport all'aperto) da non valutarsi come S.A., determinato in termini quantitativi per ciascun **AB** come *Sup attività balneari* nelle tabelle elab. **e**.

11.3.2. *ATTREZZATURE COMMERCIALI DELLE SPIAGGE LIBERE* (**AC.n**) Ambito di collocazione di *Costruzioni per attività commerciali e di pubblico esercizio di proprietà comunale*, indipendenti dalle attrezzature delle spiagge libere attrezzate **AB.n,** e nel rispetto dei parametri dimensionali determinati in termini quantitativi per ciascun **AC** (S.A.max delle **AC,** S. coperta max e H max n livelli e altezza metrica) di cui alle tabelle elab. **e**. ed agli elab. **h.i.03** e **h.i.07.**
La superficie del complesso delle **AC.n** deriva dalla ricollocazione con cambio di destinazione d'uso della S.A. dell'edificio di proprietà comunale in **C.1.**

11.4 Per le AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA a monte del viale litoraneo **AR.n** di cui alla tav. **h.i.02** e **h.i.06** viene riportata una disposizione dei diversi ambiti per le diverse tipologie di uso, secondo la seguente articolazione e nel rispetto dei limiti quantitativi di cui alle tabelle elab. **e**:

- Ambiti (**Ar.1-3**) di collocazione di S.A. di nuova previsione o per ristrutturazione urbanistica (**Ar.4**) a fronte della sostituzione del distributore di carburanti esistente da demolire, con *attività commerciali di vicinato, o esercizi pubblici* nel rispetto dei parametri dimensionali determinati in termini quantitativi per ciascun **AR** (S.A.max delle **AR,** S. coperta

max e H max n livelli e altezza metrica) di cui alle tabelle elab. **e**. ed all'elab. **h.i.06.**

- Un edificio esistente (**Ar.2**) da mantenere e/o ristrutturare. Nel caso di cambio d'uso verso attività di ricettività turistico-produttiva sono ammessi ampliamenti di S.A. max pari al 20% dell'esistente;
- Percorso pedonale pubblico, sopraelevato rispetto al suolo in continuità con le quote di accesso dalla litoranea;
- Aree con sistemazione del suolo a verde naturale

11.5 Per l'unità di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA **Ui.04** di via Kennedy il PP prevede un'articolazione in 6 *Unità di ristrutturazione edilizia ed urbanistica* (**UR.n),** di cui la **UR.1** è ulteriormente suddivisa in 3 *sub-Unità.*
Gli interventi di previsione sono soggetti a progetti unitari secondo i perimetri individuati nella tav **n.03** e comportano per la realizzazione di tutte le unità, la preventiva demolizione dei manufatti compresi nelle aree demaniali e perimetrati rispettivamente come **UR.1.1.dem, UR.1.2.dem, UR.1.3.dem, UR.3.dem, UR.4.dem, UR.5.dem** nella medesima tav. **n.03**:

11.5.1. *Unità* **UR.1**: si divide in tre *sub-Unità* di ristrutturazione urbanistica, che possono essere attuate anche singolarmente e disgiuntamente in tempi diversi tramite P.C.C.. Gli interventi ammissibili –subordinati alla preventiva demolizione di tutti i manufatti nei sub-lotti **UR.1.1dem, UR.1.2dem, UR.1.3dem** ricadenti in area demaniale**,** nonché delle costruzioni esistenti nella stessa unità **UR.1**- sono così articolati:

11.5.1.1. *Sub-Unità* **UR.1.1**
Costituisce la *Sub-Unità* di testata dell'unità **UR.1** in cui si potrà realizzare un edificio plurifunzionale su più livelli, con le seguenti caratteristiche:

- Nell'estremo sud-ovest dell'*Unità* **UR.1** un edificio a pianta circolare con uno sviluppo in altezza massima di tre piani costituirà morfologicamente una polarità caratterizzata da forti elementi identitari. La destinazione d'uso sarà ricettivo-alberghiera per i piani 1° e 2°. L'impianto distributivo delle camere dell'albergo seguirà l'architettura dell'edificio con una disposizione a corona circolare attorno ad una corte centrale. L'involucro perimetrale presenta un anello esterno di logge pertinenti alle camere protette dall'irraggiamento solare da una schermatura con una superficie esterna di rivestimento che richiama anche alla scala del paesaggio la forma e la tessitura dell'esoscheletro dei ricci di mare.
- a *piano terra* da uno spazio porticato pubblico si originerà l'impianto distributivo dell'intero complesso, con gli accessi all'hotel, ai locali commerciali ed agli esercizi pubblici ed allo stabilimento balneare, secondo le quantità di cui alla successiva tabella del punto 11.5.8.

11.5.1.2. *Sub-Unità* **UR.1.2**
Costituisce la *Sub-Unità* intermedia dell'unità **UR.1.**
Si realizzerà una costruzione porticata articolata su due livelli, con a piano terra un porticato pubblico, locali commerciali, esercizi pubblici, attività balneari nei limiti complessivi di cui alla successiva tabella del punto 11.5.8.

11.5.1.3. *Sub-Unità* **UR.1.3**

Costituisce la *Sub-Unità* terminale est dell'unità **UR.1.**
Si realizzerà una costruzione porticata articolata su due livelli, con a piano terra un porticato pubblico, locali commerciali, esercizi pubblici, attività balneari nei limiti complessivi di cui alla successiva tabella del punto 11.5.8.

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti dovranno prevedere la contestuale realizzazione dei passaggi pubblici di accesso all'arenile indicati nella tav. **n.03** e, nel caso il PUD destini tratti di arenile a spiaggia pubblica e/o pubblica attrezzata, la convenzione attuativa legata ai PCC degli interventi sopra richiamati dovrà garantirne la manutenzione e la pulizia a carico dei soggetti attuatori.

11.5.2. *Unità di ristrutturazione* **UR.2**: Intervento di sostituzione edilizia dei manufatti esistenti finalizzato a creare una pertinenzialità dell'albergo "*Rondine",* prospiciente su via Kennedy di fronte all'unità di ristrutturazione in argomento.
Con riferimento alla successiva tabella del punto 11.5.8. per i dati quantitativi si potranno realizzare locali commerciali e/o esercizi pubblici ed attrezzature balneari.

11.5.3. *Unità di ristrutturazione* **UR.3.** È così strutturata:

- Un'area demaniale **UR.3.dem** in cui si dovranno demolire preventivamente tutti i manufatti esistenti
- Un'area **UR.3** in cui sono realizzabili per ristrutturazione edilizia e/o sostituzione con ampliamenti –volumetrici e superficiari- a *piano terra* locali con destinazione commerciale e/o esercizi pubblici e stabilimenti balneari nei limiti planimetrici di cui alla tav. **n.03** e quantitativi di cui alla successiva tabella del punto 11.5.8. nonché spazi all'aperto dedicati all'attività di retrospiaggia.
- Sono altresì ammessi incrementi volumetrici destinati al potenziamento della ricettività alberghiera con sopraelevazione dell'edificio fino a non superare l'altezza massima dell'attuale colmo di falda.a uno spazio porticato pubblico si originerà l'impianto distributivo dell'intero complesso, con gli accessi all'hotel, ai locali commerciali ed agli esercizi pubblici ed allo stabilimento balneare, secondo le quantità di cui alla successiva tabella del punto 11.5.8.
- Condizioni per il convenzionamento del PCC sono:
  - realizzazione e cessione del passaggio pubblico da via Kennedy all'arenile
  - realizzazione del parcheggio pubblico/uso pubblico **PP.3** (a scomputo degli oneri di urbanizzazione), area nella quale potranno comunque essere riservati i parcheggi pertinenziali all'albergo nella misura di 1 posto auto per stanza.

11.5.4. *Unità di ristrutturazione* **UR.4.** È così strutturata:

- Un'area demaniale **UR.4.dem** in cui si dovranno demolire preventivamente tutti i manufatti esistenti
- Un'area **UR.4** in cui sono realizzabili per ristrutturazione edilizia con ampliamenti –volumetrici e superficiari- al primo e secondo livello dell'edificio di progetto per ricettività turistica
- a *piano terra* locali con destinazione commerciale e/o esercizi pubblici nonché spazi funzionali alla ricettività turistico-produttiva del sovrastante esercizio alberghiero, mentre nell'area più a levante po-

tranno essere collocate le strutture funzionali all'attività balneare nonché gli spazi all'aperto per le attività di restrospiaggia, nei limiti planimetrici di cui alla tav. **n.03** e quantitativi di cui alla successiva tabella del punto 11.5.8.

- Condizione per il convenzionamento del PCC è la realizzazione e cessione del passaggio pubblico da via Kennedy all'arenile.

11.5.5. *Unità di ristrutturazione* **UR.5.** È così strutturata:

- Un'area demaniale **UR.5.dem** in cui si dovranno demolire preventivamente tutti i manufatti esistenti
- Una *sub-unità* **UR.5.1** a ponente in cui sono realizzabili locali con destinazione commerciale e/o esercizi pubblici nonché strutture funzionali all'attività balneare e gli spazi all'aperto per le attività di restrospiaggia, nei limiti planimetrici di cui alla tav. **n.03** e quantitativi di cui alla successiva tabella del punto 11.5.8.
- Una *sub-unità* area **UR.5.2** a levante in cui la costruzione residenziale esistente verrà ricollocata con ampliamento del 20% della S.A. nella porzione immediatamente contigua alla *sub-unità* **UR.5.1,** con una configurazione che preveda un porticato libero a piano terra e l'unità abitativa al primo piano, per conseguire un libero affaccio sul litorale dalla piazzetta terminale di Via Kennedy.
- Condizione per il convenzionamento del PCC è la realizzazione e cessione del passaggio pubblico da via Kennedy all'arenile.

11.5.6. *Unità di mantenimento* **UR.6.:** mantenimento dello stato di fatto**.**
Interventi ammissibili: manutenzioni ordinarie, straordinarie e risanamento conservativo.

11.5.7. *Unità di ristrutturazione* **UR.7.**
Interventi ammissibili: Ristrutturazione urbanistica secondo lo schema planimetrico della tav. **n.03** con riconfigurazione edilizia complessiva ed ampliamenti ammissibili massimo del 20% delle S.A. esistenti, finalizzata alla messa in sicurezza rispetto al rischio idrogeologico delle attività esistenti (commercio ed esercizio pubblico), con l'arretramento dalla strada litoranea.
A scomputo (parziale o totale) degli oneri di urbanizzazione verrà realizzato il *Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico* **PP.4.** nella porzione a ponente ed a sud dell'**UR.7.** Tale intervento potrà essere realizzato anche in due fasi successive.

11.5.8.

unità	*sub unità*	*COMM/ ESERCIZI PUBBLICI*	*RICETTIVO*	*BALNEARE*	*RESIDENZA*
UR.1	UR.1.1	**535**	**550**	**285**	**-**
	UR.1.2	**300**		**-**	**-**
	UR.1.3	**520**		**-**	**-**
UR.2		**300**		**-**	**-**
UR.3		**1000**	**800**	**150**	**-**
UR.4		**SA ESISTENTE+20%**		**150**	**-**
UR.5	**UR.5.1**	**300**	**-**	**150**	**-**
	UR.5.2	**-**	**-**	**-**	**SA ESISTENTE+ 20%**
UR.6		SA ESISTENTE			
UR.6		**SA ESISTENTE+20%**	**-**	**-**	

11.5.9. Attrezzature balneari da riqualificare e/o ricollocare

11.5.10. Percorsi pedonali pubblici di accesso alle spiagge

11.6 Gli schemi planimetrici di collocazione degli edifici e dei manufatti all'interno delle singole aree **SB.n - AB.n - AC.n - AR.n** come indicati negli elaborati **n.2a** e **n.2b** possono essere variati in sede di rilascio dei permessi di costruire, a condizione:

- che non vengano variati i perimetri delle singole aree specie in rapporto al margine a monte con la passeggiata pedonale pubblica e nel rispetto del limite demaniale marittimo
- che non vengano variati i rapporti quantitativi tra la superficie coperta e la superficie aperta con le destinazioni di cui ai punti 11.2 – 11.3 – 11.4 del presente articolo ed alle tabelle elab. **e**
- che non venga ridotta la larghezza minima di m.6, indicate nelle planimetrie di P.P., per i passaggi di accesso all'arenile
- che la distanza minima tra edifici di nuova previsione e quelli preesistenti e mantenuti non sia inferiore a m 10 tra pareti finestrate frontistanti
- che le quote altimetriche di imposta dei *lotti di intervento* possano essere variate entro una fascia di oscillazione di 1 m, rispetto alla quota indicata nel disegno di P.P., con il duplice obbiettivo di avere sempre la garanzia degli allacci fognari in caduta rispetto alle condotte principali previste lungo la litoranea e di avere sempre garantita l'accessibilità secondo le norme per i portatori di handicap alle spiagge, alla passeggiata pedonale ed a tutti gli stabilimenti balneari, alle attrezzature delle spiagge libere, alle attrezzature commerciali ed agli esercizi pubblici.

ARTICOLO 12 Tipologie edilizie e norme di carattere urbanistico-ambientale

12.1. *Tipologie edilizie e sistemazioni esterne* Le tipologie edilizie illustrate per gli **SB.n** nelle tavv. **h.i.01- h.i.03** e le relative sistemazioni esterne hanno valore prescrittivo nei limiti di flessibilità e variabilità precisati negli elaborati stessi, (in particolare sulle scelte alternative del tipo edilizio, in relazione agli aspetti distributivi, compositivi-architettonici e materici ed al precedente punto 11.6 .

12.2. *Tipologie edilizie delle strutture* **AR.** nell'elab. **h.i.02** sono indicati i tipi edilizi di riferimento distinti per morfologia edilizia e materiali. La scelta del tipo edilizio deve essere mantenuta costante e diversa per ciascuno dei tre raggruppamenti **AR.1- AR.3 – AR.4** presenti nella tav. **n.02a.**

12.3. *Comportamento energetico degli insediamenti*

- In applicazione dei criteri di sostenibilità ambientale la progettazione, la messa in opera e l'esercizio dei nuovi edifici e degli impianti dovranno essere effettuati in conformità delle norme per il contenimento del consumo energetico e di captazione passiva delle energie rinnovabili, secondo le indicazioni derivanti dal rapporto ambientale VAS.

Le caratteristiche degli edifici dovranno essere congrue con i requisiti minimi di rendimento energetico di cui:
- al DLGS 28/2011 (con particolare riferimento all'alleg. 3)
- alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e s.m.i., L.R. 23/2012 e Regolamento Regionale n.6/2012
- al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/911CE sul rendimento energetico in edilizia e s.m.i.

- Per la riduzione del consumo di energia primaria ad usi civili, sarà da incrementare la quota delle energie rinnovabili e pulite, favorendo l'impiego degli impianti geotermici e degli impianti solari termici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e l'utilizzo di sistemi fotovoltaici, non in termini di mera giustapposizione impiantistica ma attraverso sistemi architettonici integrati atti a tutelare le peculiarità del paesaggio. (vedi elab. **p.01**).
  In particolare per gli edifici di nuova previsione **SB.n**, **AR.n**, **AB.n**, **AC.n** nonché per gli edifici previsti in ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia o cambio d'uso nella **UI.4,** se previsti in esercizio per tutto l'anno, si raccomanda la dotazione di apparati a pompa di calore del tipo acqua-acqua o acqua-aria. Mentre per i sistemi di captazione solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria si prescrive l'applicazione degli impianti a circolazione forzata eliminando i serbatoi di accumulo sulle coperture.
- Nella scelta dei sistemi d'arredo e specie nella pubblica illuminazione vedi tav. **i.1.03** ma anche in quella privata, per gli usi commerciali, tramite l'utilizzo di corpi illuminanti a basso consumo (tecnologia LED in prevalenza, ioduri metallici o neon).

12.4. *Clima acustico*

L'intero insediamento dovrà essere sostenibile ambientalmente sotto il profilo del clima acustico, secondo le indicazioni derivanti dal rapporto ambientale VAS mentre in fase esecutiva i progetti degli edifici dovranno rispondere alle norme vigenti in materia.

12.5. *Prevenzione incendi*.

I nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in conformità delle disposizioni di legge vigenti in materia di prevenzione incendi.

12.6. *Barriere architettoniche*.

L'elab. **o.01** illustra le scelte progettuali adottate nel P.P. per garantire un adeguato numero di spazi di sosta nei parcheggi pubblici riservati nonché l'accessibilità dalla viabilità veicolare agli edifici secondo percorsi a norma anche per i portatori di handicap. Nella progettazione ed esecuzione degli interventi devono essere rispettate le norme di cui alle Leggi 30/03/71 n. 118 e 09/01/89 n° 13 e s.m.i. con rispettivi Regolamenti di attuazione, nonchè

ARTICOLO 13 AREE ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA.

13.1. Le opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle reti e canalizzazioni, dovranno eseguirsi in conformità ad una progettazione esecutiva approvata dall'Amministrazione Comunale e con l'impiego di materiali e di soluzioni tecniche appropriati alla loro funzione (vedi elab. **i1.01- i1.02- i1.03**).
Al riguardo dovranno altresì osservarsi le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti che gestiscono i pubblici servizi.

13.2. *Viabilità e parcheggi pubblici.*

Il P.P. Individua la rete principale dei collegamenti viari veicolari e pedonali nonché le dotazioni di parcheggi pubblici.
In sede di attuazione potrà essere ulteriormente perfezionata la viabilità interna veicolare e pedonale di distribuzione ai parcheggi pertinenziali nelle piantate **P.n**.

13.3. *Percorsi attrezzati d'uso pubblico*

Collegano in un unico sistema di continuità tutti gli arenili e le diverse unità minime di intervento di P.P. con i punti di approdo veicolare, assicurando una completa fruibilità e percorribilità pedonale.
Le indicazioni delle tavole di P.P. non possono essere quindi modificate ove ciò comporti riduzione delle possibilità di collegamento tra gli spazi pubblici veicolari e pedonali ed in particolare da quest'ultimi alle spiagge.

13.4. *Aree di servizio per la raccolta dei rifiuti*

Ai sensi della L.R. 18/1999 sarà prevista la realizzazione della raccolta dei rifiuti da spiaggia da localizzarsi soprastrada nelle aree delle Piantate **P1** e **P2** in aree che saranno indicate in sede esecutiva dall'Amministrazione comunale in conformità con le indicazioni del rapporto ambientale della VAS.

ARTICOLO 14 Unità di intervento relative agli edifici esistenti.

14.1. Per le costruzioni esistenti all'interno dell'arenile del demanio marittimo è previsto ai sensi del precedente art. 11.1 la demolizione preventiva o contestuale alla realizzazione dei nuovi **SB.n**, **AR.n**, **AB.n**, **AC.n** ovvero del riassetto urbanistico/edilizio delle **UR.n**.

14.2. Per l'edificio di proprietà comunale esistente in **C1** immediatamente a monte dell'**UR.1** è confermata la D.U a servizi pubblici di interesse collettivo.

14.3. Per l'edificio esistente nell'ambito **AR.2** il presente P.P. dispone la possibilità di cambio d'uso con un incremento di S.A. pari al 20% verso attività di ricettività turistico-produttiva.

ARTICOLO 15 Unità speciali di intervento

15.1. Il lotto speciale **PLE** tav. **h.i)04** è destinato alla piena rifunzionalizzazione idraulica ed alla sistemazione paesistica dell'area della *Turbina.* Il P.P. indica le modalità di tale riassetto unitamente alla creazione di un pontile con funzioni prettamente panoramiche, ma anche tali da ospitare attività di esercizi pubblici sulla sua testata a mare, e di attracco per trasporto nautico minore di tipo turistico in una possibile futura linea costiera di battelli tra gli arenili di Sarzana, Ameglia, Lerici e le 5 Terre ed eventualmente i confinanti arenili della Toscana .
L'attuazione del pontile di iniziativa pubblica è subordinata ad un progetto unitario di opera pubblica, soggetta alle verifiche ambientali ex l.r. 32/2012, che consenta la realizzazione anche separatamente ed in tempi diversi delle due funzioni sopracitate, garantendone tuttavia la piena coerenza.

15.2. Il lotto speciale **P camper** è destinato ad accogliere un'***area attrezzata*** di parcheggio camper ai sensi della legge regionale n. 18 del 29-05-1998 e s.m.i. In via preferenziale sarà di realizzazione e gestione diretta comunale: in questo senso potrà essere attivato su progettazione unitaria sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa da parte dei soggetti attuatori delle limitrofe *Unità minime di intervento.*
Tale area di sosta sarà dotata degli impianti e delle attrezzature previsti dall'articolo 185, comma 7 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n.285 (nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni e dall'articolo 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n.495 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
Consentirà pertanto la sosta ed il pernottamento, offrendo una serie di servizi: carico e scarico acque, docce, toilette, allaccio elettrico, aree picnic, informazioni turistiche.

ARTICOLO 16 REGOLE di livello puntuale naturalistico

Si applicano le *NORMATIVE AMBIENTALI* di cui alla tavola "Normativa ambientale" elaborata in sede di Rapporto ambientale VAS estese ed articolate a tutte le zone ed aree in cui è suddiviso il P.P., con riguardo particolare agli aspetti naturalistici del contesto inserito in area SIC (IT 1345101 Piana del Magra).

ARTICOLO 17 REGOLE di livello puntuale paesistico, tipo-morfologico, architettonico

17.1. Per le *sistemazioni esterne* valgono le seguenti indicazioni:

- Il progetto da sviluppare per l'ottenimento del permesso di costruire degli edifici ricadenti in ciascuna delle unità produttive **SB.n**, **AR.n**, **AB.n**, **AC.n** dovrà essere esteso all'intero perimetro del lotto stesso, prevedendone tutte le sistemazioni esterne, nonché al sistema degli accessi veicolari e pedonali, direttamente pertinenti la realizzazione degli edifici.
  Anche per le aree esterne comprese nei lotti di intervento, il progetto dovrà attenersi alle relative previsioni di Piano particolareggiato, indicando le eventuali opere necessarie per l'adeguamento dello stato dei luoghi.

- Le pavimentazioni della passeggiata pedonale pubblica, dei vialetti di accesso alla spiaggia degli spiazzi di sosta pedonale risponderanno ai modelli tipomorfologici, alle forme ed alle tecniche esecutive e materiche di cui alle tavv. **h.** così come i gazebi, i pergolati e gli altri elementi di arredo.

17.2. Per gli *edifici* **SB.n**, **AB.n**, **AC.n** valgono le seguenti indicazioni:

- Valgono gli impianti distributivi, le tipologie e l'organizzazione compositiva generale di cui alle tavv. **h.01- h.02- h.03 - h.05- h.06- h.07**;
- Le costruzioni degli stabilimenti e delle attrezzature di servizio alle spiagge libere sono regolamentati, in termini edilizi, come strutture leggere senza opere riflettenti rispetto ai moti ondosi e senza fondazioni continue in modo che la loro presenza possa essere pensata in maniera stabile nel tempo e senza impatti rispetto all'assetto dell'arenile.
- Nella composizione dei prospetti dovranno prevalere criteri di forte trasparenza e materiali leggeri quali ferro, vetro, legno, privilegiando sistemi di "edilizia a secco"
- Coperture piane con sistemi integrati atti anche ad ospitare apparati di captazione energetica solare

17.3. Oltre alle regole morfologiche ed alle definizioni materiche di cui alle tavv. **h.01- h.02- h.03** nonché agli elab. **i** ed **l** si applicano le seguenti regole generali:

- pavimentazioni esterne per percorsi ed aree di sosta pedonali: sono ammessi ciottoli, pietra in lastre ovvero manti di pavimentazione tipo "rasocrete", "glorit" o "levocell", comunque in materiali non bituminosi;
- parcheggi esterni su terreno con sistemazioni prevalenti permeabili che mantengano l'aspetto di tappeto erboso.

ARTICOLO 18 Contenuti e valore normativo del P.P.

18.1. Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici sicché non potranno modificarsi che con procedimento di variante ai sensi dell'art.13 della L.R. 24/87:

a) il perimetro delle aree soggette a P.P. e le delimitazioni dei lotti di intervento nei margini di flessibilità di cui agli art. 10 e 12
b) la S.A. massima edificabile nei limiti dell'applicazione dei valori di cui alle tabelle **e** ;
c) le prescrizioni riguardanti i *lotti di intervento*, l'accessibilità veicolare principale agli stessi e quanto altro indicato negli elab. **g**, **h**, **i**, **l**, nei termini di flessibilità di cui agli artt. 10, 12 ed il successivo punto 18.2;
d) le quantità minime di aree destinate a viabilità pubblica veicolare e pedonale, alle aree ed ai servizi pubblici di cui alle tabelle degli elab.**e** nei margini di flessibilità di cui agli artt. 10 e 12;
e) i tracciati viari pubblici e di uso pubblico, pedonali e veicolari, a meno dei criteri di flessibilità di cui al precendente art. 10 e degli aggiustamenti localmente richiesti dalle caratteristiche geomorfologiche e topografiche del terreno;
f) gli schemi tipologici degli edifici di progetto di cui agli elab. **h**.

18.2. Con riferimento ai **lotti funzionali** di cui all'art. 6*,* relativi alle unità di intervento *UI.01, Ui.02, Ui.03* nonché all'*Ui6*, l'attuazione di ciascuno di essi dovrà

essere oggetto di una progettazione edilizia unitaria, che si darà carico della compiuta sistemazione dell'intera superficie, con particolare attenzione alla rete di urbanizzazione primaria ed alla sistemazione degli spazi scoperti della passeggiata pedonale nonché alle superfici sistemate in morfologia "dunale" in coerenza con le regole morfologiche e le definizioni materiche di cui agli elaborati **h** ed **l** ed alle regole di livello puntuale naturalistico.

PROCEDURE ATTUATIVE

ARTICOLO 19 Effetti e validità del Piano.

19.1. L'approvazione del piano ha valore di dichiarazione di pubblica utilità. I lavori e le eventuali procedure espropriative legate all'attuazione delle infrastrutturazioni pubbliche dovranno eseguirsi ovvero portarsi a compimento entro i termini di validità di legge del P.P..

19.2. Trascorsi due anni dalla acquisita efficacia del P.P. senza che sia stata presentata domanda di attuazione di almeno una delle opzioni previste agli artt. 7, 8 e 9 il Comune potrà avviare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione pubblica anche per stralci funzionali.

19.3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti di insediabilità, fermo restando il rispetto di ogni altra disposizione del P.P. approvato, è subordinato all'assunzione pro-quota da parte di ogni singolo intervento, del costo delle urbanizzazioni eventualmente già realizzate e di quelle da realizzarsi secondo l'articolazione di cui alle convenzioni attuative (elab. **r.01** ed **r.02**.)

ARTICOLO 20 Oneri di urbanizzazione.

20.1. Il costo di realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione, primaria e secondaria e la cessione di tutte le aree necessarie salvo quanto compete all'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 7, sono a carico dei Soggetti Attuatori degli interventi edilizi.

20.2. I costi delle opere di urbanizzazione primaria fanno carico ai Soggetti Attuatori degli interventi secondo le disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9. La realizzazione di tali opere avverrà a carico dei Soggetti Attuatori, i quali provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi di cui all'articolo seguente. La sorveglianza dei lavori ed il collaudo di dette opere dovranno essere di competenza comunale; i relativi oneri finanziari saranno a carico dei soggetti attuatori.

20.3. Il costo delle opere di urbanizzazione sarà definito negli specifici progetti esecutivi di cui al successivo art. 21. L'onere relativo a carico dei singoli Soggetti Attuatori sarà determinato secondo le Convenzioni attuative per ciascun intervento (elab. **r.01** ed **r.02**.).

ARTICOLO 21 Progetti esecutivi opere pubbliche.

A seguito dell'approvazione del Piano, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi per la realizzazione di tutte le opere pubbliche in esso previste, articolati per eventuali stralci funzionali laddove ammissibili e correlati ai *lotti di insediabilità*, secondo bilanciamenti quantitativi previsti dalle Convenzioni attuative per ciascun intervento, (elab. **r.01** ed **r.02**.)

ARTICOLO 22 Convenzioni attuatíve.

18.1. Gli interventi previsti in attuazione da parte Soggetti Attuatori sono subordinati alla stipulazione fra gli stessi Soggetti Attuatori ed il Comune di apposita convenzione, i cui contenuti schematici sono quelli di cui agli allegati elaborati **r.1**, **r.2**

18.2. Le convenzioni sono approvate dalla Giunta Comunale e trascritte a cura e spese dei Soggetti Attuatori nei registri immobiliari tenuti presso la competente conservatoria.