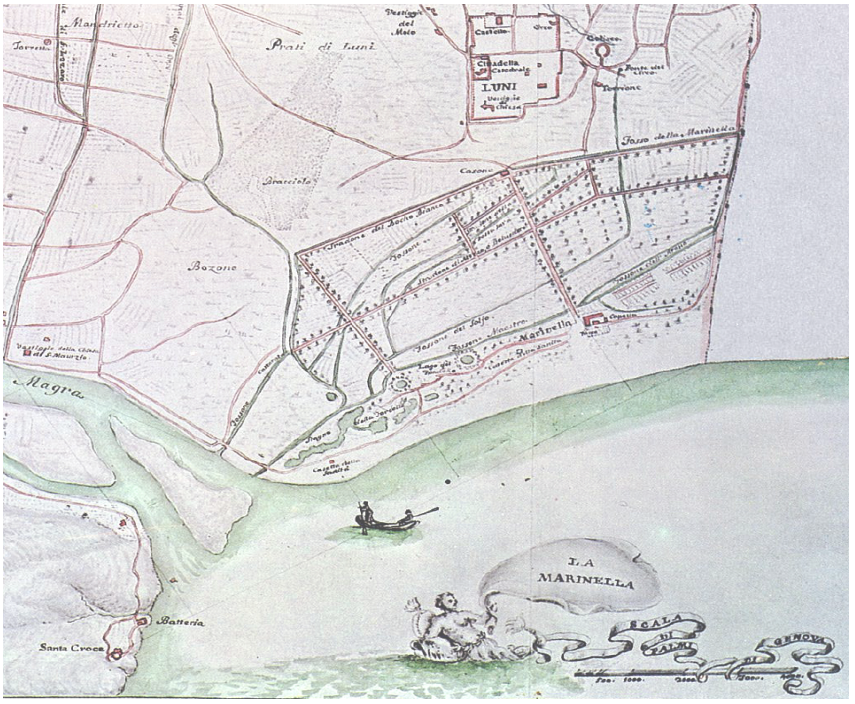
COMUNE DI AMEGLIA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA L.R. 24/87
zone PRG - "D4" e "D5", costa di Fiumaretta e Bocca di Magra



COMUNE DI AMEGLIA
Andrea DE RANIERI
Sindaco
Nicoletta GIANGARE'
Architetto - RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

REDAZIONE DEL PIANO
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

GEOLOGIA
Giovanni RATTI
Doriano CAPUTO
Geologo
Via Ratti, 6A 19030 AMEGLIA
tel. 348.9226718 Email: dorianocaputo@libero.it

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, Elisa LOMBARDI, Ing. Elisa TORTI, Ing. Lucia PICASSO

TITOLO ELAB.	**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**		
DATA ELAB.	07-04-16	*REVISIONE* B	*SCALA*

REV.	*DESCRIZIONE*	*DATA*
A	1 emissione per ADOZIONE	Ott 15
B	adeguamento osservazioni	APR 16
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)
(zona D4 di PRG)

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.	9
Art. 5	Parametri urbanistici e edilizi	pag.	9
Art. 6	Attuazione del P.P. per LOTTI FUNZIONALI - PROGRAMMA	pag.	9
Art. 7	FIUMARETTA Attuazione del P.P.: lotti funzionali e condizioni operative	pag.	13
Art. 8	BOCCA DI MAGRA Attuazione del P.P.: lotti funzionali e condizioni operative	pag.	19
Art. 9	Attuazione del P.P.: FLESSIBILITÀ	pag.	20
Art. 10	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI	pag.	21
Art. 11	Tipologie edilizie e norme di carattere urbanistico-ambientale	pag.	22
Art. 12	AREE ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA	pag.	23
Art. 13	Unità di intervento relative agli edifici esistenti.	pag.	24
Art. 14	REGOLE di livello puntuale naturalistico	pag.	24
Art. 15	REGOLE di livello puntuale paesistico, tipo-morfologico, architettonico	pag.	24
Art. 16	Contenuti e valore normativo del P.P.	pag.	25
Art. 17	Effetti e validità del Piano	pag.	26
Art. 18	Oneri di urbanizzazione	pag.	26
Art. 19	Progetti esecutivi opere pubbliche	pag.	27
Art. 20	Convenzioni attuative	pag.	27
Art. 21	VARIANTI AL PRG DI AMEGLIA CONTESTUALI AL PP DEGLI ARENILI	pag.	28

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 Ameglia (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 Ameglia e con le varianti di PRG (zona D4 di P.R.G.) ed in conformità con i regimi vigenti del P.T.C.P. (vedi *Varianti contestuali e connesse*)
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:

a)		RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
a.	1	Relazione illustrativa	
b)		DOCUMENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	
b.	01	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	
b.	02a	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente (tratto di fronte alla frazione)	scala 1/200
b.	02b	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente (tratto di fronte al campo)	scala 1/200
b.	02c	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente (Bagno Neda e Bocca di Magra)	scala 1/200
c)		STRALCI CARTOGRAFICI	
c.	01	Stralci del PRG 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	scale varie
e)		TABELLE DEI DATI DI PROGETTO	
e.	01	Tabelle dei dati di progetto	
f)		RILIEVO	
f.	01	Rilievo planoaltimetrico e uso del suolo	scala 1/1.000
f.	02	Sezioni Territoriali	scala 1/1.000
f.	03	Vegetazionale/biotipologica	scale varie
g)		PLANIMETRIA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO	
g.	01a	PLANIMETRIA - Fiumaretta: davanti alla frazione e Bocca di Magra)	scala 1/500
	01b	PLANIMETRIA - Fiumaretta: tratto dal campo al confine	scala 1/500
g.	02	VIABILITA ed accessibilità	scala 1/1.000
g.	03	Sezioni Territoriali	scala 1/1.000
g.	04	Vegetazione e livello puntuale di tutela naturalistica	scala 1/1.000
g.	05	Schema mobilità alternativa	
h.i)		SCHEMI PLANIMETRICI/PROSPETTI E SEZIONI DEI TIPI EDILIZI	
h.i)	01	Stabilimenti ed attività balneari	scala 1/200
h.i)	02	Attrezzature per spiagge libere e retrospiaggia	scala 1/200
h.i)	03	Prospetti ed assonometrie di insieme	scala 1/200
l)		OPERE DI URBANIZZAZIONE	
l.1)		OPERE A RETE	
l.1	*01*	*Passeggiata ed arredo urbano*	*scale varie*
l.1	*02*	*Acque nere e dorsale impiantistica*	*scale varie*
l.1	03	*Illuminazione pubblica*	scale varie
l.2)		COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	
l.2	01	*Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione*	

m)	MAPPE CATASTALI		
m.	01	Mappa catastale	scala 1/1.000
m.	02	Elenco delle proprietà	
n)	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
n.	01	Norme Tecniche di Attuazione	
n.	02a	Tavola Normativa: su fotogrammetrico	scala 1/1.000
n.	02b	Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n.	03	Tavola Normativa: Aree di ristrutturazione AR.01-AR.02	scale varie
n.	04	Tavola Normativa: Aree di ristrutturazione AR.03-AR.04	scale varie
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. è strutturato in **UNITA' MINIME DI INTERVENTO UI.1..n** articolate in:

- **STABILIMENTI BALNEARI [SB..n]**
- **ATTREZZATURE SPIAGGE LIBERE [AB..n]**
- **AREE DI RISTRUTTURAZIONE [AR..n]**
- **UNITA' DI RISTRUTTURAZIONE [UR..n]**
- **PIANTATE COSTIERE [P..n]**
- **UNITA' DI CONSERVAZIONE**

Tali partizioni individuano [vedi elab.Tavv. **n)02a- n)02b- n)03- n)04**]:

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.1**) (**UI.2**) sovrapponendosi ed estendendo l'esistente V.le Litoranea e che delimita a monte l'unità di ristrutturazione **UR1.1**),
- i percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico che interessano le Aree di ristrutturazione (**Ar.n**), sia a Fiumaretta sia a Bocca di Magra,
- Verde pubblico di retro-spiaggia (**Vr.s**) 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 pertinenziali agli usi balneari delle spiagge (**PPE.n**);
- i parcheggi pubblici (**PP.n**);
- attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabine per energia elettrica, armadi per reti telefoniche, centri di pompaggio, etc.);
- canali di bonifica (**CA)**

3.2 Spiagge comprese nelle aree demaniali pertinenti agli stabilimenti **SB.1.n, SB.2.n**, per le quali le

D.U. ammesse sono**:**

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 Spiagge comprese nelle aree demaniali pertinenti agli stabilimenti nelle aree di ristrutturazione **UR.1.n**, per le quali le

D.U. ammesse sono**:**

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 in collegamento con le attività balneari
c. spazi aperti sistemati a verde protetti dal soleggiamento diretto sgombri da manufatti per area giochi, attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare
d. 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

3.4 Aree di ristrutturazione **AR.n** per le quali

le **D.U. ammesse** sono, a seconda, delle diverse aree (vedi successiva articolazione di dettaglio punti 3.6.)**:**

a. Ricettività turistica
b. pubblici esercizi in collegamento o meno con le attività balneari
c. spazi aperti sistemati a verde protetti dal soleggiamento diretto sgombri da manufatti per area giochi, attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare
d. aree boscate con funzione di retrospiaggia
e. percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico
f. viabilità veicolare pubblica
g. parcheggi pubblici
h. parcheggi pertinenziali

3.5 Spiagge comprese nelle aree demaniali di cui alle spiagge libere attrezzate **AB.n**, per le quali le

D.U. ammesse sono**:**

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. strutture di supporto alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi, docce, ecc) secondo le indicazioni specifiche di cui ai successivi art.10,11 e 15.

3.6 **UNITÀ MINIME DI INTERVENTO:**

3.6.1 FIUMARETTA

- (**UI.01) Area di intervento** a valle della strada Sp 432 litoranea in località Sergiunca comprendente:
  - Un Ambito di mantenimento ed ampliamento (**Ar.1**) di un esercizio pubblico (*Disma)* con annessi parcheggi pubblici **PP.1b**;
  - Due stabilimenti balneari **SB.1.1- SB.1.2** di previsione in sostituzione degli esistenti in area demaniale
  - Parcheggi pubblici (**PP.1a - PP.1b**) e viabilità pubblica di accesso;
  - Parcheggi pertinenziali (**PPE.1** relativo ad **PPE.2C** relativo a **Sb.1.1** e **Sb.1.2)**
  - Percorsi pedonali pubblici (vedi indicazioni specifiche all'elab.**g.02**) ed aree di sosta pedonale, con il suolo modellato in forma *dunale* e

sistemato con verde naturale (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab.**g.04**), nonché passaggi pubblici pedonali di accesso alla battigia.

- (**UI.02)** comprendente:
  - costruzioni e manufatti esistenti, *Stabilimenti balneari di previsione* (**SB.2.1- SB.2.2),** collegati a spiagge in aree demaniali, *Spiaggia libera di previsione* (**AB.1),** 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**) e Verde pubblico di retro-spiaggia (**Vr.s**).
    Per la (**UI.02)** valgono le seguenti norme:

SB..n *Stabilimenti balneari di previsione,* in cui sono ammessi:

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 in collegamento con le attività balneari;
c. spazi aperti sistemati a verde protetti dal soleggiamento diretto, sgombri da manufatti, per area giochi, attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare

AB.1 *Spiaggia libera,* in cui sono ammessi:

a. strutture di supporto alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi igienici e docce anche per portatori di handicap, ecc)
b. 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

 *Impalcato di legno* stagionale a servizio delle attività balneari, correlati alle attività di fruizione della spiaggia libera **AB.1**

- (**UR. 2)** comprendente:
  - l'Ambito di ristrutturazione/sostituzione ed ampliamento **UR.2.1** dello stabilimento balneare esistente in area demaniale con quota dei parcheggi pertinenziali **PPE.2a/2b**
  - l'Ambito di mantenimento ed ampliamento (**Ar.02**) di una struttura ricettiva esistente (*Tamerici)* con spiaggia pertinente in area demaniale e quota degli annessi parcheggi pertinenziali (**PPE.2b/c** relativo ad **Ar.2)**
  - Parcheggi pubblici (**PP.1a**) e viabilità pubblica di accesso;

- **(UR.1)** comprendente costruzioni e manufatti esistenti con destinazioni d'uso varie in aree di spiaggia demaniale, articolata in 5 *Unità di ristrutturazione edilizia ed urbanistica* (**UR.1.1- UR.1.2- UR.1.3- UR.1.4- UR.1.5),** ed una *Spiaggia libera di previsione* (**AB.2)**;

UR.1.n *Stabilimenti balneari derivanti da operazioni di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione delle strutture esistenti,* in cui sono ammessi i seguenti interventi, secondo i parametri indicati ai successivi artt.6.1.6, 6.3.1, 7.6: e con l'obbligo di dare attuazione ai percorsi pedonali ad uso

pubblico di collegamento con le spiagge e di accesso libero ad esse, indicati nell'elab.**g.02**

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

AB.2 *Spiaggia libera,* in cui sono ammessi:

a. strutture di supporto alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi igienici e docce anche per portatori di handicap, ecc)
b. 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

 *Impalcati di legno* stagionali a servizio delle attività balneari, correlati alle attività di fruizione degli stabilimenti balneari

- **Piantate costiere** (**P1- P2- P3)** a monte della strada Sp 432 litoranea ed a valle della stessa comprendenti:
  - 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**. nonché alla relazione di incidenza ed al Rapporto Ambientale)
  - 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.

- **Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto** senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo:
  - (**Vrs**) area alberata con funzione di retrospiaggia alle attività balneari da utilizzarsi per attività ludico-sportive e ricreative, senza la creazione di strutture di supporto se non coperture leggere e pergolati ombreggianti asportabili;
  - (**ZU**) zona umida di interesse naturalistico da conservare e tutelare rispetto a possibili azioni di deterioramento dovute ad attività antropiche, impedendone l'accessibilità a percorrenze che ne possano indurre il degrado. (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab.**g.04**. nonché alla relazione di incidenza ed al Rapporto Ambientale)

3.6.2 BOCCA DI MAGRA

- (**AR.3) UNITA' DI INTERVENTO BAIA DELL'ANGELO**: in area demaniale in concessione. Comprende costruzioni e manufatti esistenti, per i quali sono possibili regimi di intervento che vanno dalla trasformazione (sostituzione con ricollocazione) ad interventi di riqualificazione e riambientazione. vedi artt. 6.2.1, 6.3.2, 8.1.

- (**AR.4) UNITA' DI INTERVENTO DEBI-ROSS**: suddivisa in due sub-unità **AR.4a (**in area demaniale in concessione) e **AR.4b** in area privata. La sub-unità **AR.4a** comprende costruzioni e manufatti esistenti, per i quali il PP indica interventi edilizi di demolizione, sistemando le aree liberate per configurare il compimento ed la conclusione della passeggiata pubblica con gradonata verso le spiagge**.**
  Per la sub-unità **AR.4b** il PP indica la ricollocazione in maniera adeguata e paesisticamente sostenibile dei volumi e delle funzioni rimossi in **AR.4a** e l'obbligo di una riqualificazione architettonica complessiva secondo le indicazioni di cui agli elabb. **n.02a** , **hi.02** , **n.04.**
  Gli interventi disposti dal PP comporteranno dunque:
  - per l'edificio esistente la ristrutturazione con ampliamento delle S.A. a destinazione turistica e commerciale (bar, ristorante ed attività compatibili) con l'utilizzo delle terrazze a servizio dell'esercizio pubblico, con una riconfigurazione architettonica dei prospetti attraverso l'aumento delle superfici vetrate e l'uso di materiali leggeri ed appropriati quali acciaio e legno,
  - la creazione di un nuovo volume per le cabine, i servizi e gli spogliatoi di nuovo impianto, con la copertura sistemata a solarium.

- **SPIAGGIA:** Arenile da mantenere privo di manufatti ed ingombri con il solo uso balneare (ombrelloni sdraio, ecc)

- (**AR.5) UNITA' DI INTERVENTO: SPIAGGIA E FASCIA di RETRO-SPIAGGIA:**
  - **SPIAGGIA:** Arenile da mantenere privo di manufatti ed ingombri con il solo uso balneare (ombrelloni sdraio, ecc). Gli Interventi di riqualificazione del tratto di spiaggia consisteranno nella demolizione delle strutture e delle sistemazione esistenti. Ripristino del suolo dell arenile e sostituzione delle cabine in muratura con altre in materiali leggeri, con strutture non riflettenti. Modifica della forma e della sagoma esistenti con realizzazione di terrazza solarium sulla copertura.
  - **FASCIA di RETROSPIAGGIA** Ripristino della morfologia del suolo secondo l'andamento originario delle fasce con modeste modifiche del suolo, ricostruzione/ripristino dei muretti di sostegno, mantenimento delle piante di alto fusto.
    Possibilità della messa in opera di piccoli manufatti di servizio realizzati con materiali leggeri.
  - Sistemazioni del suolo per consentire la realizzazione di un percorso pedonale in quota per il collegamento con l'area archeologica della Villa Romana e la riqualificazione del percorso esistente verso il complesso del Monastero di S.Croce.

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

I **LOTTI FUNZIONALI** sono costituiti dalle partizioni di cui al precedente art. 3 (**unità minime di intervento**), che possono trovare attuazione compiuta ed autonoma, singolarmente, ovvero in connessione con l'attuazione di altre unità di intervento e/o di ristrutturazione.

6.1 LOTTI AUTONOMI FUNZIONALI FIUMARETTA

6.1.1 LOTTO 1 coincidente con l'unità minima di intervento **UI.01, [*Disma*]** delimitato lungo la Sp432 a partire dal confine con il Comune di Sarzana ed è costituito da**:**

- l'area di ristrutturazione **AR.01**, in cui si può operare gli interventi di ristrutturazione in maniera autonoma
- Due stabilimenti balneari **SB.1.1- SB.1.2** di previsione
- ·parcheggi pubblici **PP.1a** e **PP.1b** (in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui all'attività produttiva di **AR.01**);e viabilità pubblica di accesso;
- Parcheggi pertinenziali (**PPE.1** relativi a **Sb.1.1** e **Sb.1.2)** (in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui alle attività produttive di **AR.01,** di **Sb.1.1** e di **Sb.1.2**
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il lotto 1 di intervento;
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde

di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il lotto 1 di intervento

6.1.2 LOTTO 2 coincidente con l'unità minima di intervento **UR.2, [*Tamerici*]** a levante del lotto 1 ed è costituito da**:**

- L'area di ristrutturazione **AR.02**;
- L'area di ristrutturazione dello stabilimento balneare **UR.2.1**;
- parcheggi pubblici **PP.2a** (in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui alle attività produttive di **AR.02** e **UR.2.1;**
- parcheggi pertinenziali **PPE.2b/2c** (in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui all'attività produttiva di **AR.02);**
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il lotto 2 di intervento;
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il lotto 2 di intervento

6.1.3 LOTTO 3 costituito da:

- Due stabilimenti balneari **SB.2.1- SB.2.2** di previsione
- parcheggi pubblici **PP.2** e pertinenziali **PPE.3** (in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui agli stabilimenti di previsione **SB.2.1- SB.2.2** e viabilità pubblica di accesso;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il lotto 1 di intervento;
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il lotto 1 di intervento
- Piantata costiera **P3,** attrezzata a parcheggi pertinenziali delle attività di fruizione dell'arenile **PPE.3** ed a parcheggi pubblici **PP.2**
- **Zu** ZONA UMIDA

6.1.4 LOTTI AUTONOMI dell'unità di ristrutturazione UR.1 e UR.2

Sono cinque unità di ristrutturazione **UR.1.1 - UR.1.2 - UR.1.3 - UR.1.4 - UR.1.5 (**sostituzione e/o ristrutturazione ed ampliamenti delle strutture balneari esistenti secondo le indicazioni del successivo art.7) e **UR.2.1** e sono composte oltre che dai sedimi propri dello stabilimento balneare, dai tratti di spiaggia pertinenti. Per la (**UR.1.1)** il lotto è completato da un breve tratto di area di retrospiaggia nonché dal tratto di passeggiata pubblica a ridosso dell'abitato di Fiumaretta. Ciascuna unità **UR.1.n** e per **UR.2.1** è integrata dalle dotazioni di parcheggi pertinenziali (in misura proporzionale rispetto alle esigenze derivanti dagli utilizzi dell'arenile da parte dello stabilimento balneare in termini di numerosità di utenza (n. di ombrelloni) da reperire alternativamente in **PPE.3, PPE.4, PPE.5;**

6.1.5 SPIAGGE LIBERE AB.1 e AB.2

6.2 LOTTI AUTONOMI FUNZIONALI DI BOCCA DI MAGRA

6.2.1 Area di ristrutturazione (AR.3) [Baia dell'angelo] comprendente edificio da sottoporre a sostituzione e percorsi e spazi pubblici da riqualificare

6.2.2 Area di ristrutturazione [*Debi Ross*] è costituita da **(AR.4a - AR.4b)** tra loro correlate, nonché dalle necessarie opere di urbanizzazione primaria pertinenti il lotto di intervento

6.2.3 Area di ristrutturazione (AR.5) è costituita dalla spiaggia libera da riqualificare nonché dalla fascia boscata pedecollinare da riqualificare con funzione di retro-spiaggia e percorsi di accesso pedonale alla spiaggia da monte

6.3 FASI TEMPORALI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI LOTTI FUNZIONALI

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 e della programmazione temporale sequenziale di cui ai punti seguenti.

6.3.1 FIUMARETTA

a. **Preventivo progetto unitario definitivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di INTERESSE GENERALE afferenti alle unità d'intervento di Fiumaretta **AR.01**, **AR.02**, **UR.01, AB.1 e AB.2** [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari, illuminazione pubblica, energetici e di comunicazione, parcheggi **P3** (pubblici **PP.2** e pertinenziali **PPE.3**) completi di tutte le opere integrative di sistemazione del suolo, del verde e di arredo urbano (vedi elabb. **I.1, I.2** e **I.3**)

b. **Preventivo progetto unitario esecutivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di INTERESSE GENERALE e delle OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA relative ai diversi **LOTTI autonomi di intervento** di cui al precedente punto n 3.6.1 anche se la loro attuazione potrà essere non in sequenza temporale.

c. **Attuazione LOTTO 3** costituito dalla **Zu ZONA UMIDA,** dalla **Piantata costiera P3,** attrezzata a parcheggi pertinenziali delle attività di fruizione dell'arenile **PPE.3** ed a parcheggi pubblici **PP.2.** Tale attuazione potrà avvenire o per **iniziativa pubblica** ovvero per intervento da parte di uno o più operatori privati dei lotti di intervento **6.1.1, 6.1.2, 6.1.4** e **6.1.5** [unità **UI.01, UI.02**]. In quest'ultimo caso gli operatori privati che non partecipano a questa fase di attuazione, saranno tenuti, al momento dell'attivazione del proprio lotto di intervento, a contribuire agli oneri connessi alla realizzazione delle opere pubbliche del Lotto 3, sulla base dei consuntivi dei costi, in proporzione all'incidenza dei pesi insediativi del loro specifico lotto di intervento, indicativamente esposti nelle tabelle degli elabb. **I.1** e **I.2.**
L'utilizzo dei parcheggi pertinenziali **P3** da parte degli operatori dei diversi lotti di Fiumaretta potrà essere oggetto di rapporti convenzionali

per il loro uso, anche successivi, con il soggetto attuatore degli stessi parcheggi (sia esso il Comune od un soggetto diverso).

d. Attuazione senza vincoli di sequenza temporale –dopo il compimento delle precedenti fasi a),b),c)**-** dei lotti ad uso produttivo:

- LOTTO 1 (**AR.01** Disma)
- LOTTO 2 unità **UI.01=SB1.1+SB1.2**)),
- LOTTO 3 (**AR.02** Tamerici + (unità **UR.2.1)**,
- LOTTO 4 (unità **UI.02=SB2.1+SB2.2**),
- Unità di ristrutturazione (**UR.1.1, UR.1.2, UR.1.3, UR.1.4, UR.1.5**) e **UR.2.1**

contestualmente e/o successivamente alle opere di urbanizzazione di cui alla precedente lett. b) secondo le correlazioni enunciate al punto 6.1 anche in rapporto alle esigenze dei parcheggi pertinenziali **PPE.3-4-5** ed alla realizzazione delle piantate costiere **P1, P2, P3.**

e. Le **SPIAGGE LIBERE AB.1 e AB.2** potranno essere attuate indipendentemente dalle fasi temporali di realizzazione di cui ai punti precedenti.

6.3.2 BOCCA DI MAGRA

a. Preventivo progetto unitario definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di INTERESSE GENERALE afferenti alle unità d'intervento di Bocca di Magra **AR.03**, **AR.04(a,b)**, **AR.05,** [accesso pubblico pedonale alla spiaggia con sottoservizi idrici e fognari, illuminazione pubblica, energetici e di comunicazione, completi di tutte le opere integrative di sistemazione del suolo, del verde e di arredo urbano (vedi elabb. **I.1, I.2** e **I.3**)

b. Preventivo progetto unitario esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di INTERESSE GENERALE e delle OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA relative ai due **LOTTI autonomi di intervento** di cui al precedente punto n 3.6.2 anche se la loro attuazione potrà avvenire autonomamente.

c. Attuazione senza vincoli di sequenza temporale –dopo il compimento delle precedenti fasi a),b) **-** dei lotti ad uso produttivo:

- Area di ristrutturazione (AR.3) [*Baia dell'angelo*],
- Area di ristrutturazione (AR.4a - AR.4b) [*Debi Ross*]
- Area di ristrutturazione (AR.5) [*Spiaggia libera*]

contestualmente e/o successivamente alle opere di urbanizzazione di cui alla precedente lett. b) secondo le correlazioni enunciate al punto 6.2**.**

ARTICOLO 7 | FIUMARETTA | Attuazione del P.P.: lotti funzionali e condizioni operative

7.1 **LOTTO 1** [**AR.01** Disma + (unità **UI.01=SB1.1+SB1.2**)]- **Permesso di costruire convenzionato.**
Per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 1 dell'Unità di Intervento

AR.01 il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi degli artt. 6.1.1 e 6.3.1 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. **e.01,** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.01**.) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- La richiesta del titolo abilitativo convenzionato deve riguardare la realizzazione di entrambe le **SB.1.1** e **SB.1.2** dell'unità di intervento **UI.01** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.01**.);

- Il soggetto/i attuatore/i dovranno presentare l'istanza del permesso di edificare gli stabilimenti balneari **SB.1.1** e **SB.1.2** nelle aree private nella loro disponibilità **congiuntamente**, tramite specifica convenzione, con l'istanza del permesso di edificare relativo alle demolizioni delle strutture esistenti negli stabilimenti balneari esistenti, da parte degli attuali titolari (eventualmente consorziati tra loro) delle relative concessioni demaniali, in corso di validità. Tali concessioni riguardano le aree demaniali poste a valle degli ambiti di collocazione degli stabilimenti balneari di nuovo impianto **SB.1.1** e **SB.1.2** in aree private secondo l'articolazione spaziale determinata dai passaggi di accesso all'arenile indicati nelle tavv **n.02a, n.02b, n.03, g.01b, g.02, e g.04**;.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.1.1** e **SB.1.2** (*stabilimenti balneari*), nonché delle aree dei parcheggi pertinenziali previsti dal PP nelle Piantate costiere (P1-P2-P3 ovvero PPE.1 e P5) in proporzione alla corrispondente utilizzazione delle spiagge in termini di numero di ombrelloni, nel rapporto di un posto macchina per ogni ombrellone;

- Cessione all'uso pubblico delle aree di parcheggio pubblico **PP.1b** 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 secondo le tabelle di cui all'elab. **e.01**;

- 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) vedi elab. **g.02** ;

- 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 ad eseguire i nuovi stabilimenti balneari secondo le morfologie di configurazione di impianto planoaltimetrica ed architettonica di cui alle tavv **n.02a, n.02b, g.01b, g.02 e g.04**. nei limiti di flessibilità di cui all'art. 9;

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed al potenziamento delle piante di tamerici, sia all'interno del lotto 4 (**SB1.2** e **SB1.2)** di intervento, sia nei margini della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro delle tavv. **n.02a, n.02b, g.01.b** e da indicazioni della tav **g.04**) nonché 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 zona umida **Zu,** della passeggiata, delle aree sistemate con morfologia *dunale* e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali degli stabilimenti balneari.Disponibilità delle aree e degli immobili interessati con obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni esistenti nell'area di intervento,

- 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 (viabilità pubblica) e parcheggi pubblici PP.1a in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione;

- Impegno ad eseguire i nuovi stabilimenti balneari secondo le morfologie di configurazione di impianto planoaltimetrica ed architettonica di cui alle tavv **n.02a, n.02b, g.01b, g.02, e g.04**. nei limiti di flessibilità di cui all'art. 9.;

- Avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per la specifica unità di intervento, ai sensi dei precedenti artt. 6.1.1 e 6.3.1 e secondo le tabelle di cui all'elab. **e.01**;

- 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**);

7.2 **LOTTO 2** [**AR.02** Tamerici + (unità **UR.2.1**)]- Permesso di costruire convenzionato.
Per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 2 il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi degli artt. 6.1.2 e 6.3.1 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. **e.01,** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.02**.) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Il soggetto/i attuatore/i dovranno presentare l'istanza del permesso di edificare dell'unità di intervento **AR.02** nelle aree private nella loro disponibilità **congiuntamente**, tramite specifica convenzione, con l'istanza del permesso di edificare relativo alla ristrutturazione e/o sostituzione dello stabilimento balneare esistente **UR.2.1**, da parte degli attuali titolari delle relative concessioni demaniali, in corso di validità, secondo l'articolazione spaziale determinata dai passaggi di accesso all'arenile indicati nelle tavv **n.02a, n.02b, n.03, g.01b, g.02, e g.04.** Avvenuta o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e se-

condaria 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 e degli immobili interessati. Si precisa che gli ampliamenti di S.A. (indicati nella tab. **e.01**) derivano esclusivamente da incrementi ammissibili in rapporto alla consistenza degli edifici esistenti in ristrutturazione ai sensi dell'art. 10 comma 2 lett f della l.r.16/2008 e ss.mm.ii.

- Cessione all'uso pubblico delle aree eventualmente previste a D.U. pubblica dal progetto unitario di riqualificazione di cui al precedente punto 6.1.2 (viabilità pubblica) e parcheggi pubblici PP.1c in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione;

- Impegno ad eseguire il nuovo stabilimento balneare secondo le morfologie di configurazione di impianto planoaltimetrica ed architettonica di cui alle tavv **n.02a, n.02b, g.01b, g.02, e g.04**. nei limiti di flessibilità di cui all'art. 9;

- 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 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 al mantenimento ed potenziamento delle piante di tamerici, sia all'interno del lotto della struttura ricettiva, sia nei margini della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro della tav **n.02a** e da indicazioni della tav **g.04**) nonché 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, della zona umida **Zu,** e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali (vedi **g.04**);

7.3 **LOTTO 3: Piantata costiera P3**, attrezzata a parcheggi pertinenziali delle attività di fruizione dell'arenile **PPE.3** ed a parcheggi pubblici **PP.2 e Zu ZONA UMIDA:**
Nell'ipotesi di non attuazione di iniziativa pubblica, per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 3 il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi degli artt. 6.1.3 e 6.3.1 a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa, pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Disponibilità delle aree e degli immobili interessati;

- Cessione all'uso pubblico delle aree previste a D.U. pubblica dal progetto unitario di riqualificazione di cui al precedente punto 6.1.3 (viabilità pubblica) e parcheggi pubblici PP.2, secondo le disposizioni di cui agli elabb. tavv **n.02a, n.02b** e **g.01b** e **g.02.**;

- 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.**

7.4 LOTTO 4

Per poter dare attuazione alle previsioni degli insediamenti di PP di cui al lotto funzionale 4 il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi degli artt. 6.1.4 e 6.3 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. **e.01,** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.01**) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- La richiesta del titolo abilitativo convenzionato deve riguardare la realizzazione di entrambe le **SB.1.1** e **SB.1.2** dell'unità di intervento **UI.01** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.01**.);

- Il soggetto/i attuatore/i dovranno presentare l'istanza del permesso di edificare gli stabilimenti balneari **SB.2.1** e **SB.2.2** nelle aree private nella loro disponibilità **congiuntamente**, tramite specifica convenzione, con l'istanza del permesso di edificare relativo alle demolizioni delle strutture esistenti negli stabilimenti balneari esistenti, da parte degli attuali titolari (eventualmente consorziati tra loro) delle relative concessioni demaniali, in corso di validità. Tali concessioni riguardano le aree demaniali poste a valle degli ambiti di collocazione degli stabilimenti balneari di nuovo impianto **SB.2.1** e **SB.2.2** in aree private secondo l'articolazione spaziale determinata dai passaggi di accesso all'arenile indicati nelle tavv **n.02a, n.02b, n.03, g.01b, g.02, e g.04**;.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.2.1** e **SB.2.2** (*stabilimenti balneari*), nonché delle aree dei parcheggi pertinenziali previsti dal PP nelle Piantate costiere (P1-P2-P3) in proporzione alla corrispondente utilizzazione delle spiagge in termini di numero di ombrelloni, nel rapporto di un posto macchina per ogni ombrellone;

- Cessione all'uso pubblico delle aree di parcheggio pubblico **PP.1b** 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 secondo le tabelle di cui all'elab. **e.01**;

- 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) vedi elab. **g.02** ;

- 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 depo-

sita sugli arenili per effetto del trasporto del Fiume Magra durante gli eventi alluvionali;

- Impegno ad eseguire i nuovi stabilimenti balneari secondo le morfologie di configurazione di impianto planoaltimetrica ed architettonica di cui alle tavv **n.02a, n.02b, g.01b, g.02 e g.04**. nei limiti di flessibilità di cui all'art. 9;

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed al potenziamento delle piante di tamerici, sia all'interno del lotto 4 (**SB2.1** e **SB2.2)** di intervento, sia nei margini della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro delle tavv. **n.02a, n.02b, g.01.b** e da indicazioni della tav **g.04**) nonché 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 zona umida **Zu,** della passeggiata, delle aree sistemate con morfologia *dunale* e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali degli stabilimenti balneari.

7.5 UNITÀ DI RISTRUTTURAZIONE UR.1.1- UR.1.2- UR.1.3- UR.1.4- UR.1.5- UR.2.1

Per poter dare attuazione alle previsioni di PP di cui alle singole unità di ristrutturazione **UR.1.1- UR.1.2- UR.1.3- UR.1.4- UR.1.5 UR.2.1** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di ristrutturazione e/o sostituzione delle costruzioni esistenti all'interno dell'intero lotto di competenza ai sensi degli artt. 6.1.6 e 6.3 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. **e.01.**
Ove previsto dalle tavv **n.02a, n.02b** si potranno collocare anche un impalcati con funzioni di *solarium* sugli isolotti circolari che hanno dato origine ai *tomboli* dell'arenile sulla base delle indicazioni di dettaglio della tav. **g.01a**.

La richiesta del titolo abilitativo convenzionato deve corrispondere all'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.01**. per **UR.1.1**) 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'unità di ristrutturazione, ai sensi dei precedenti artt. 3.6.1 e 6.1.6 e secondo le tabelle di cui all'elab. **e.01**;

- Disponibilità delle aree interessate dall'insediabilità delle ristrutturazioni e/o sostituzione degli **UR.1.1 - UR.1.2 - UR.1.3 - UR.1.4 - UR.1.5 - UR.2.1** (*stabilimenti balneari esistenti*), da parte dell'attuale titolare delle relative concessioni demaniali, in corso di validità, nonché delle aree dei parcheggi pertinenziali previsti dal PP nelle Piantate costiere (P1-P2-P3) in proporzione alla corrispondente utilizzazione delle spiagge in termini di numero di ombrelloni, nel rapporto di un posto macchina per ogni ombrellone e secondo le tabelle di cui all'elab. **e.01**;

- Nel caso il soggetto attuatore sia partecipe della realizzazione del parcheggio **PP.2**, dovrà cedere all'uso pubblico una quota di tale parcheggio pubblico **PP.2** in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione secondo le tabelle di cui all'elab. **e.01.** In alternativa saranno da corrispondere in misura proporzionale a detta SA gli oneri di urbanizzazione;

- Ove e per quanto fungibile rispetto alla singola **UR.1.n** oggetto di intervento di attuazione, il soggetto attuatore dovrà cedere all'uso pubblico le aree previste a D.U. pubblica dal PP (passeggiata pedonale pubblica, aree sistemate con verde naturale) vedi elab. **g.02**;

- 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 ad eseguire i nuovi stabilimenti balneari secondo le morfologie di configurazione di impianto planoaltimetrica ed architettonica di cui alle tavv **n.02a, n.02b, g.01b, g.02, e g.04**. nei limiti di flessibilità di cui all'art. 9;

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed al potenziamento delle piante di tamerici, sia all'interno del lotto 5 di intervento, sia nelle aree della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro delle tavv. **n.02a, n.02b, g.01.b** e da indicazioni della tav **g.04**) nonché 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 zona umida **Zu,** della passeggiata, delle aree sistemate con morfologia *dunale* e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali degli stabilimenti balneari.

7.6 **SPIAGGE LIBERE AB.1 e AB.2**

Per poter dare attuazione alle previsioni di PP di cui alle attrezzature delle spiagge libere **AB.1 e AB.2** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione ai sensi dell'art. 6.3 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. **e.01** e secondo le indicazioni tipomorfologico di cui all'elab. **h.i.02**
Ove previsto dalle tavv **n.02a, n.02b** si potranno collocare anche un impalcati con funzioni di *solarium* sugli isolotti circolari che hanno dato origine ai *tomboli* dell'arenile sulla base delle indicazioni di dettaglio della tav. **g.01a**.

ARTICOLO 8 — BOCCA DI MAGRA — Attuazione del P.P.: lotti funzionali e condizioni operative

8.1 LOTTO 1 [*Bocca di Magra-Baia dell'Angelo*]-Permesso di costruire convenzionato.
Per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 1 costituito dalle Unità di Intervento (**AR.3)** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi dell'art. 3.6.2. e 6.2.1 nonché di ristrutturazione e sostituzione delle costruzioni esistenti all'interno dell'intero lotto di competenza nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. **e.01.** e secondo le indicazioni tipomorfologiche di cui alla tav. **n.04** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.02**) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Disponibilità delle aree e degli immobili interessati;

- Cessione all'uso pubblico delle aree eventualmente previste ad uso pubblico dal progetto unitario di riqualificazione (passeggiata pedonale pubblica di accesso alla spiaggia ed aree di sosta pedonale);

- 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. 6.2 e secondo la tabella di cui all'elab. **e.01.**

8.2 LOTTO 2 [*Bocca di Magra-DebiRoss*]-Permesso di costruire convenzionato. Per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 2 costituito dalle Unità di Intervento (**AR.4a),** (**AR.4b**) **e** (**AR.5**) il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi degli artt. 3.6.2, 6.2.2 e 6.3.2 a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi **r.02**) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Disponibilità delle aree e degli immobili interessati;
- Cessione all'uso pubblico delle aree eventualmente previste ad uso pubblico (passeggiata pedonale pubblica di accesso alla spiaggia dal progetto unitario di riqualificazione;
- 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. 6.2.2 e secondo la tabella di cui all'elab. **e.01**;
- Obbligo di demolizione di manufatti e delle costruzioni esistenti nell'area demaniale **AR.4a, e AR.5** nonché delle incongrue sistemazioni del suolo esistenti sulla spiaggia (lastricato di cemento);
- Impegno sottoscritto al mantenimento ed potenziamento dell'assetto vegetazionale previsto nell'area **AR.5** nonché 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, (vedi **g.04**).

ARTICOLO 9 — Attuazione del P.P.: FLESSIBILITÀ

9.1 FLESSIBILITÀ. I tracciati stradali ed in particolare i percorsi pedonali e ciclabili nonché i tracciati di servizio nelle aree a *Piantate* indicati nelle tavole di P.P. (in particolare tav **g.02**) 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".

9.2 Il "Piano Particolareggiato" fissa la norma di flessibilità di cui al precedente punto 9.1 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.

9.3 Gli schemi planimetrici di collocazione degli edifici e dei manufatti all'interno delle singole aree delle Unità minime di intervento come indicati negli elaborati **n.2a**, **n.2b**, **n.03**, **n.04**, 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 ai margini con la passeggiata pedonale pubblica, gli altri spazi pubblici 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 all'art. 3 e delle disposizioni di cui agli artt. 10.2 – 10.3 – 10.4 dell'articolo 10 delle presenti norme ed alle tabelle elab. **e.01**;
- 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 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.

9.4 Allorchè il PP dispone per interventi in lotti contigui l'esigenza di un progetto unitario, qualora i soggetti delle proprietà siano diversi e la volontà ad intervenire non sia contestuale, al fine di garantire comunque un'efficacia del PP sia sotto il profilo della qualità sia sotto il profilo di favorire l'attuazione da parte dei soggetti più disponibili sarà possibile operare

- O attraverso un progetto unitario redatto e sottoscritto d'intesa tra i due soggetti, di cui uno realizzi poi la parte relativa alla singola proprietà; l'altro soggetto procederà successivamente alla realizzazione della parte di propria competenza;

- O attraverso un progetto unitario esteso ad entrambi i lotti, redatto e sottoscritto da uno solo dei soggetti interessato ad un'attuazione più immediata. In questo caso la parte del progetto unitario relativa al lotto non di proprietà dovrà garantire tutte le condizioni per assicurare l'accessibilità, le connessioni infrastrutturali e la realizzazione dei pesi insediativi previsti dal PP, secondo le configurazioni del PP stesso. Successivamente nel caso intervenga il secondo soggetto, questo potrà modificare il progetto che è stato redatto dal primo, alla condizione di non alte dal PP rare le connessioni infrastrutturali, l'accessibilità e la funzionalità del lotto già realizzato o in corso di realizzazione.

ARTICOLO 10 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

10.1 Per l' **UI.01** e **UI.02** (posta 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.

10.2 Per ciascuno degli **SB.1.n, SB.2.n** *(STABILIMENTI BALNEARI)* delle *unità di intervento* **UI.01** e **UI.02** di cui alle tavv. **n.02a**, **n.02b**, **h.i.01**, **h.i.02** viene riportata una disposizione dei diversi ambiti per le diverse tipologie di uso, secondo l'articolazione esposta all'art. 3 e nel rispetto dei limiti quantitativi di cui alle tabelle elab. **e.01**:

- Ambito di collocazione di nuove S.A. per le *attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi* (somministrazione vivande) in collegamento con le attività balneari, 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.01** ed **h.i.01**;

- 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.01**;

- 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.

10.3 Per le *unità di intervento* **UR.1** e **UR.2** per le singole aree di ristrutturazione **AR..n** di cui agli elab. **n.02a**, **n.02b**, **n.03**, **n.04** e in dettaglio **g.01a** e **g.01b, h.i.01** e 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.01.**

10.4 *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 e altezza metrica) di cui nelle tabelle elab. **e.01** e dall'elab, **h.i.02.**

ARTICOLO 11 Tipologie edilizie e norme di carattere urbanistico-ambientale

11.1. *Tipologie edilizie e sistemazioni esterne* oggetto degli interventi di cui all'art. 10 e meglio indicati nelle tavole **n.02a**, **n.02b**, **n.03**, **n.04**, **g.01a**, **g.01b**, **g.02**, **h.i)01**, **h.i)02** e **h.i)03** 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 9.3.

11.2. *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**, nonché per gli edifici previsti in ristrutturazione edilizia/urbanistica o sostituzione edilizia**,** 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).

11.3. *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.

11.4. *Prevenzione incendi*.

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

11.5. *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.

ARTICOLO 12 AREE ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA.

12.1. 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.

12.2. *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**.

12.3. *Percorsi attrezzati d'uso pubblico*

- Collegano in un unico sistema di accessibilità tutti gli arenili e le diverse unità minime di intervento di P.P. con i punti di approdo veicolare, assicurando 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.

12.4. *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 13 Unità di intervento relative agli edifici esistenti.

13.1. Per le costruzioni esistenti all'interno dell'arenile del demanio marittimo è prevista, ai sensi dei precedenti artt. 10.1, la demolizione preventiva o contestuale alla realizzazione dei nuovi **SB.n**, **AR.n**, **AB.n**, ovvero il riassetto urbanistico/edilizio delle aree di ristrutturazione **UR.2.1**, **AR.3, AR.4(a,b)** e **AR.5** di Bocca di Magra.

ARTICOLO 14 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). Vedi in particolare l'elab. **f.03**

ARTICOLO 15 REGOLE di livello puntuale paesistico, tipo-morfologico, architettonico

15.1. 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**, 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. **I.1.01** così come i gazebi, i pergolati e gli altri elementi di arredo.

15.2. Per gli *edifici* **SB.n**, **AB.n**, si applicano le seguenti indicazioni:

- Valgono gli impianti distributivi, le tipologie e l'organizzazione compositiva generale già richiamate all'art. 11.
- 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

15.3. 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 16 Contenuti e valore normativo del P.P.

16.1. Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici sicché non potranno modificarsi che con un 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. 9 e 10.
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**, **n** nei termini di flessibilità di cui agli artt. 10, 12 ed il successivo punto 16.2;
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.01** nei margini di flessibilità di cui agli artt. 9 e 10;
e) i tracciati viari pubblici e di uso pubblico, pedonali e veicolari, a meno dei criteri di flessibilità di cui al precedente 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**.

16.2. Con riferimento ai **lotti funzionali,** alla loro autonoma possibilità di attuazione ed alla relativa articolazione delle fasi temporali di realizzazione di cui all'art. 6*,* l'attuazione di ciascuno di essi dovrà essere oggetto di progettazioni edilizie unitarie, secondo le indicazioni di cui a detto art.6 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:

- per Fiumaretta alle superfici sistemate in morfologia "dunale" alla zona "umida **Zu**" ed all'area **Vrs** in coerenza con le regole morfologiche e le definizioni materiche di cui agli elaborati **h, g.04** ed **l** ed alle regole di livello puntuale naturalistico

- e per Bocca di Magra alle sistemazioni dei percorsi di accesso alle spiagge ed alle aree di retrospiaggia e parco **AR.4a-AR.4b** e **AR.5**

ARTICOLO 17 Effetti e validità del Piano.

17.1. 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..

17.2. 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 e 8 il Comune potrà avviare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione pubblica anche per stralci funzionali.

17.3. 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 18 Oneri di urbanizzazione.

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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**)

18.4. ONERI DI URBANIZZAZIONE. 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 19 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 insediabili-*

tà, secondo bilanciamenti quantitativi previsti dalle Convenzioni attuative per ciascun intervento, (elab. **r.01** ed **r.02**)

ARTICOLO 20 Convenzioni attuatíve.

20.1. 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.01** ed **r.02**

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

ARTICOLO 21 VARIANTI AL PRG DI AMEGLIA CONTESTUALI AL PP DEGLI ARENILI

Tutta le aree ricomprese nel perimetro del presente Piano particolareggiato di iniziativa pubblica e precisamente:

- a Fiumaretta nelle zone D4, S4, F5, D5.2, D5.2S5, P, E1 di PRG di Ameglia (di cui al DPGR n. 967 del 30.08.1985), come in parte modificate dal Parco di Montemarcello-Magra

- e a Bocca di Magra nelle zone D4, S4, F5, D5.2, di PRG (di cui al DPGR n. 967 del 30.08.1985), come modificate dal Parco di Montemarcello-Magra

vengono disciplinate dalle Norme di attuazione del presente Piano particolareggiato.