SCHEDA "A"

	N°PROTOCOLLO DATA DI ARRIVO	DITTA	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI	PARERE COMMISSIONE PER IL TERRITORIO	PARERE CONSIGLIO COMUNALE
1	16534 31/12/2015	GRUPPO PD SCELTA DEMOCRATICA FONTANA RAFFAELLA PISANI FRANCESCO	Si osserva quando segue: 1) La strutturazione delle scogliere ci appare come una scelta non sostenibile sia sotto il profilo urbanistico, con evidente appesantimento strutturale che potrebbe essere a rischio di tenuta a seguito di mareggiate importanti , che sotto il profilo sociale . Con tale scelta urbanistica si pongono infatti le basi per l'affidamento a privati della gestione delle scogliere stesse con il risultato che la libera fruibilità gratuita delle stesse, fino ad oggi garantita, sarà in prospettiva a pagamento. In un contesto economico in cui non tutti i cittadini possono permettersi il pagamento di ombrelloni o sedie a sdraio, il riflesso sociale negativo di tale scelta urbanistica appare evidente, chiediamo pertanto di rivedere tale scelta eliminando la strutturazione delle scogliere; 2) La strutturazione urbanistica delle spiagge libere costituisce un appesantimento importante sotto il profilo volumetrico considerata la contestuale possibilità di ampliamenti volumetrici, peraltro condivisibile, offerta ai proprietari o concessionari delle strutture. Vengono dunque poste le basi per una scelta di trasformazione di tutte le spiagge libere in spiagge libere attrezzate. Scelta che potrà essere concretizzata a seguito dell'approvazione del piano di utilizzo degli arenili e che ridurrà del 50 per cento gli spazi liberamente fruibili da residenti e non. Ci appare anche questa una scelta errata che limita la possibilità di libera fruizione gratuita di porzioni già limitate di arenili a scapito dunque di chi fino ad oggi, magari per scarse possibilità finanziarie, ne ha potuto godere liberamente. 3) Ci appare un errore la cancellazione della previsione di una pista pedonale lungomare a Fiumaretta che si unisca alla passeggiata lungo fiume già esistente . Una previsione che poteva costituire un valore aggiunto per il piano stesso a beneficio dell'intera comunità ed il cui tracciato poteva essere studiato a minor danno per gli operatori che anzi ne avrebbero potuto beneficiare anche nel periodo al di fuori della stagione balneare visto i flussi di persone attratti sempre di più dal passeggio sul lungofiume. Si propone in tal senso l'inserimento nel piano di un tracciato di pista pedonale lungomare a Fiumaretta da concordare con gli operatori stessi.	PUNTO: 1) Parere contrario in quanto: a. Trattasi di installazione di strutture amovibili alla fine della stagione balneare; b. Tale argomentazione costituisce un vero e proprio processo alle intenzioni; 2)Osservazione non accoglibile in quanto le previsioni di gestione delle spiagge libere attrezzate sarà demandata al PUD. 3) Non è attuabile la proposta avanzata preso atto delle vecchie segnalazioni da parte degli operatori depositate nel 2013 che suggerivano lo spostamento del percorso sul retro degli stabilimenti.	PUNTO: 1) Non accoglibile 2)Non accoglibile 3) Non accoglibile	

SCHEDA "A"

2	514 13/01/2016	ACCAME CARLO F. BAGNO ARCOBALENO	In riferimento alla decisione dell'Amministrazione di creare una spiaggia libera attrezzata dove adesso vi è la spiaggia libera lungo il molo, si .fa presente che la sua realizzazione comporterà la creazione di un chiosco per la somministrazione di alimenti e/o bevande, potrà avere 10 cabine, spogliatoio, docce e vari servizi, il tutto interromperebbe la linea d'orizzonte visibile da Bocca di Magra a Fiumaretta e viceversa. Ad oggi questo è uno dei pochi orizzonti che-sono rimasti intatti e liberi da costruzioni. Queste edificazioni genere-rebbero una ulteriore antropomorfizzazione del territorio che non potrebbe essere neanche lenita dal verde sia per la prossimità alle onde marine sia per la mancanza di spazio tra il molo e la spiaggia contigua attualmente in cOncessione. I cittadini a passeggio sulla spiaggia di Fiumaretta o sul molò non potrebbero più vedere l'orizzonte naturale del mare ininterrotto, L'elevazione delle costruzioni renderebbero il suo profilo ancora più visibile, si staglerebbero in maniera "forte" all'orizzonte disturbandone fortemente la visione. Inoltre diminuirebbero la zona della spiaggia libera che non ha Una superficie Statica ma dinamica é; Se si dovesse ridurre, renderebbe più esiguo le spazio disponibile ih maniera Consistente. Questo quando si tenta di mitigare il più possibile la cementificazione delle zone di pregio e quando molti cittadini chiedono di lasciare la Spiaggia il più possibile libera da Costruzioni per poter fruire di una natura relativamente incontaminata La costruzione degli scarichi collegati alle fogne saranno un ulteriore problema perché la estrema vicinanza alle onde del mare e la pendenza inversa costituirebbero un costante problema ad un possibile rischio di inquinamento soprattutto in presenza di una eventuale fase erosiva. Se nonostante tutti i punti sopraelencati, l'Amministrazione intenderà portare avanti questo specifico lotto, si propone di fare arretrare gli impianti da allestire alla linea della prima edificazione preesistente e di prevedere strutture mobili, da smontare obbligatoriamente alla fine di ogni periodo di balneazione.	Fatte le valutazioni sulla base degli elaborati grafici (in particolare la TAV. hi)03-assonometria) si è potuto riscontrare che la soluzione progettuale proposta prevede la realizzazione del manufatto in posizione traslata rispetto allo stabilimento balneare esistente ed ad una quota inferiore e, pertanto, non ostacola "..la linea d'orizzonte visibile da Bocca di Magra a Fiumaretta e viceversa..." Si precisa che la suddetta planimetria di progetto non riporta n.10 cabine bensì un pergolato.	Non accoglibile	

SCHEDA "A"

3	548 13/01/2016	GRUPPO CONSIGLIARE PD SCELTA DEMOCRATICA FONTANA RAFFAELLA PISANI FRANCESCO	1) La strutturazione delle scogliere ci appare come una scelta non sostenibile sia sotto il profilo urbanistico, con evidente appesantimento strutturale che potrebbe essere a rischio di tenuta a seguito di mareggiate importanti , che sotto il profilo sociale . Con tale scelta urbanistica si pongono infatti le basi per l'affidamento a privati della gestione delle scogliere stesse con il risultato che la libera fruibilità gratuita delle stesse, fino ad oggi garantita, sarà in prospettiva a pagamento, In un contesto economico in cui non tutti i cittadini possono permettersi il pagamento di ombrelloni o sedie a sdraio, il riflesso sociale negativo di tale scelta urbanistica appare evidente, chiediamo pertanto di rivedere tale scelta eliminando la strutturazione delle scogliere; 2) La strutturazione urbanistica delle spiagge libere costituisce un appesantimento importante sotto il profilo volumetrico considerata la contestuale possibilità di ampliamenti volumetrici, peraltro condivisibile, offerta ai proprietari o concessionari delle strutture. Vengono dunque poste le basi per una scelta di trasformazione di tutte le spiagge libere in spiagge libere attrezzate. Scelta che potrà essere concretizzata a seguito dell'approvazione del piano di utilizzo degli arenili e che ridurrà del 50 per cento gli spazi liberamente fruibili da residenti e non. Ci appare anche questa una scelta errata che limita la possibilità di libera fruizione gratuita di porzioni già limitate di arenili a scapito dunque di chi fino ad oggi, magari per scarse possibilità finanziarie, ne ha potuto godere liberamente. 3) Ci appare un errore la cancellazione della previsione di una pista pedonale lungomare a Fiumaretta che si unisca alla passeggiata lungo fiume già esistente . Una previsione che poteva costituire un valore aggiunto per il piano stesso a beneficio dell'intera comunità ed il cui tracciato poteva essere studiato a minor danno per gli operatori che anzi ne avrebbero potuto beneficiare anche nel periodo al di fuori della stagione balneare visto i flussi di persone attratti sempre di più dal passeggio sul lungofiume. Si propone in tal senso l'inserimento nel piano di un tracciato di pista pedonale lungomare a Fiumaretta da concordare con gli operatori stessi.	PUNTO: 1) Parere contrario in quanto: a. Trattasi di installazione di strutture amovibili alla fine della stagione balneare; b. Tale argomentazione costituisce un vero e proprio processo alle intenzioni; 2)Osservazione non accoglibile in quanto le previsioni di gestione delle spiagge libere attrezzate sarà demandata al PUD. 3) Non è attuabile la proposta avanzata preso atto delle vecchie segnalazioni da parte degli operatori depositate nel 2013 che suggerivano lo spostamento del percorso sul retro degli stabilimenti.	PUNTO: 1) Non accoglibile 2) Non accoglibile 3) Non accoglibile	

SCHEDA "A"

4	602 13/01/2016	GRUPPO AMEGLIA VIRTUOSA TORRI GIANNI	1)La privatizzazione delle scogliere ed isole con la giustificazione di avere garantita la manutenzione di tali siti contrasta con la difesa del " Bene Pubblico ".Noi pensiamo che attraverso la collaborazione dei Balneatori e l'impegno costante dell'amministrazione si possa garantire quella pulizia e manutenzione utile per avere quel "Decoro"che una realtà turistica come la nostra meriterebbe. 2)Visto gli esigui spazi destinati alle spiagge pubbliche ,non è pensabile ridurli ulteriormente attraverso la creazione di spiagge libere attrezzate ,anticamera dell'ennesima privatizzazione . 3)Nella fascia di litorale che parte dal Bagno Arcobaleno fino al Bagno Tropicana non pensiamo sia utile creare altri chioschi e attività commerciali ,vista l'alta concentrazione di attività già esistenti chepotrebbero anche ampliare le loro volumetrie .Eventualmente noi ci permettiamo di consigliare l'installazione di un chiosco commerciale dopo la foce del Canale Fabbricotti ,all'inizio della nuova passeggiata lungo fiume in fase di ultimazione da parte del parco Magra Montemarcello 4)Riteniamo una grave anomalia interrompere la passeggiata pedonale presso il Bagno Italia e farla proseguire attraverso la strada veicolare a doppio senso di marcia che è Via Kennedy per collegarla poi al Bagno Arcobaleno . E' vero che la passeggiata così come pensata dalla precedente amministrazione era totalmente priva di logica in quanto interrompeva e frazionava l'arenile in uso agli stabilimenti balneari con le strutture ricettive ma quanto meno aveva il pregio di essere democratica ,in quanto perlomeno danneggiava tutti in egual modo .Aveva però il pregio di collegare la passeggiata stessa a quella in ultimazione sul molo ,dando alle opere nel loro complesso un senso di logica e completezza .A nostro avviso avrebbe allora senso rispolverare e ammodernare il vecchio Piano di intervento, che prevedeva un percorso sul retro di tutti gli stabilimenti balneari , chiaramente di quelli che vanno dal Bagno Italia al Bagno Arcobaleno.Noi consigliamo vivamente all'amministrazione di adottare tutte le strategie utili al fine di trovare le soluzioni più ottimali ed a minor danno sia per l'ente pubblico che per i privati al fine di dare una logica continuità ad un percorso importante per il borgo di Fiumaretta . La cosave è che non si utilizzi un'intera area pubblica tra il bagno Italia ed il bagno Venezia,non data in concessione ad alcuno e soprattutto si sfruttino aree demaniali solo di un privato senza invece coinvolgere altri privati sempre in aree demaniali 5)Siamo molto preoccupati per la creazione di parcheggi oltre 1300 posti auto in terreno agricolo,oggi coltivato. Mentre siamo favorevoli ad individuare altre aree oggi degradate ed utilizzate in inverno per il rimessaggio delle imbarcazioni che nella stagione balneare potrebbero diventare dei parcheggi ,contestualmente prevedere e studiare forme di mobilità sostenibile ,auto o pulmini elettrici che possano trasferire i turisti comodamente fino agli stabilimenti balneari. 6) Non comprendiamo l'idea di imporre da parte Dell'amministrazione ad alcuni balneatori la demolizione delle vecchie strutture in area demaniale per farle poi ricostruire sempre nelle stesse aree ma spostate in avanti verso il mare .Ricordiamo che nel 2020 con le nuove normative si rischia di far buttare via dei soldi senza certezza per il futuro ad alcuni operatori .Mentre per altre attività l'eventuale acquisto di aree private dove poi ricostruire le proprie strutture è sicuramente un vantaggio .	1) Non accoglibile perchè le previsioni di gestione delle scogliere sarà demandato al PUD. 2)Non accoglibile perchè le previsioni di gestione delle spiagge libere attrezzate sarà demandato al PUD. 3)La proposta avanzata relativa alla lungofiume risulta essere fuori dal perimetro del S.U.A.; il piano prevede di ampliare le attività esistenti. 4)Non accoglibile in quanto ampiamente argomentate le motivazioni che hanno portato questa A.C. a questa scelta progettuale, con particolare riferimento alla salvaguardia dal rischio meteomarino. 5)Accoglibile (solo per la parte di realizzazione area Park campagna) dal punto di vista teorico ma non votabile perchè manca l'alternativa.Si propone pertanto la realizzazione di un pontile di attracco nell'area prospiciente la spiaggia libera attrezzata contigua con l'area umida prevedendo altresì un allargamento del corridoio di accesso all'arenile; Proponendo altresì la previsione di una pista ciclabile sulle sponde del canale Fabricotti 6) Non accoglibile in quanto in contrasto con i presupposti di questo piano particolareggiato che tiene conto dell'interesse pubblico prevalente e, conseguentemente di tutta la problematica attinente la Direttiva servizi (Bolkenstein).	1) Non accoglibile 2)Non accoglibile 3)Non accoglibile 4)Non accoglibile 5)Accoglibile prevedendo una mobilità alternativa 6)Non accoglibile	

SCHEDA "A"

5	625 14/01/2016	SIG.GIUSEPPE GALEOTTI IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' "GARDENIA DI GALEOTTI GIUSEPPE & C. S.A.S." BAIA DELL'ANGELO	Dall'esame della deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 30.11.2015 e degli atti ad essa correlati rilevo che le previsioni del Piano di iniziativa pubblica adottato, nella fat¬tispecie per quanto attiene la località denominata "Baia dell'Angelo" - Bocca di Magra (ma più in generale tutte le aree riferentesi al P.1.P.) siano volte alla riqualificazione del patri¬monio paesaggistico, dei valori ambientali, e degli assetti architettonici ed infrastrutturali per consentire, attraverso un'unico disegno, la loro corretta valorizzazione /conservazione ed auspicabile e piacevole fruizione della fascia costiera, sia per la popolazione residente che per i flussi turistici; I rilievi puntuali formulati per l'area in questione riguardano prevalentemente "criticità funzionaii ed urbanistiche" quali difficoltosa fruizione dell'affaccio frazionale a mare, presenza dell'edificio (che insiste su area demaniale) che impatta sul paesaggio limitando la vista verso Apuane, borgo e collina e che incorpora l'importante reperto archeologico detto "lo Scoglio dell'Angelo", tale da renderne difficoltoso l'apprezzamento. Inoltre la necessità di proteggere il sito e le sovrastrutture dal rischio "meteomarino"; Rilevato quanto sopra e premesso che la proprietà scrivente ha ottenuto regolare concessione demaniale attualmente in corso di Validità in quanto la relativa scadenza è pre¬vista dalla normativa vigente in data 31.12.2020, e che il fabbricato e le pertinenze sovra-stanti risultano regolari sotto profili urbanistici ed edilizi, si esprime vero interesse per il disegno unitario proposto, le cui azioni sono Mirate ad un sistema complessivo nel quale siano contemperati il rilevante interesse pubblico, riqualificazione /riscoperta dei valori paesaggistici / corretta fruizione/ sostenibilità costi / benefici degli aspetti economico-aziendali degli operatori di settore. Al proposito si osserva come tale auspicabile disegno unitario, osservato anche dalla. fragile situazione attuale (non solo paesaggistica ma anche economica per gli addetti del settore turistico) potrà costruire sinergie e sistema per un rilancio dei valori territoriali in genere ma anche dell'economia di settore, Stanti le valenze e le peculiarità uniche esistenti, purtroppo oggi frammentate e/o per lo più nascoste. Premesso quanto brevemente descritto sopra, e considerato che lo scrivente non ha la possibilità di trasferire i volumi / superfici relativi all'edificio di sua proprietà su aree di proprietà privata in sua disponibilità ed adiacenti al sito in questione SI RICHIEDE Che all'interno di un'eventuale convenzione per l'attuazione del PIP codesto Ente tenga in debita considerazione come il costo degli investimenti da sostenersi - per dare attuazione agli interventi - sia parametrato ad una adeguata durata della convenzione (sostenuta da-specifico bussines Plan) che consenta il rientro degli investimenti ed un'adeguata redditività aziendale.	Non Accoglibile . In quanto ribadisce quelle che sono le previsioni del piano	Non accoglibile	

SCHEDA "A"

6	626	SIG. DEBIASI ROBERTO BAGNO DEBI-ROSS	In merito alle proprietà individuate a Bocca di Magra nel Comune di Ameglia al foglio 22, parti¬celle 508, 809, 810, 355, 523, come riportato nell'allegato estratto di mappa, comprendenti in parte terreni ed in parte beni immobili si riportano di seguito le seguenti OSSERVAZIOONI: LOTTI AR,4a AR.4b DEBI-ROSS: E prevista la ripartizione in due aree, AR.4 linda di intervento DEBI-ROSS " suddivisa in due sub-unila AR.4a iri area dernaniale in concessione) e AR.4b in area privata DEBI-ROSS , confinanti con il lotto AR.3 BAIA DELL'ANGELO ed il lotto AR. 5 BANCA MONTE DEI PASCI-Il Di SIENA ed il MONASTERO Dl S.CROCE. Le trasformazioni intervengono in parte anche all'interno di aree ad oggi in concessione allo scrivente le guaii prevedono profonde trasformazioni con ricadute importanti per i servizi che. oggi vi trova¬no dimora, comprese le modifiche dove si prevede la demolizione del pontile in calcestruzzo per l'unione della spiaggia in concessione allo stabilimento balneare DEBI-ROSS e quella minore posta sotto il com¬plesso del MONASTERO DI SANTA CROCE.Si prevede uno collegamento a mare attraversando l'area individuata come AR.4a comportando la demoli¬zione delle cabine e servizi esistenti, sottraendo volumi che vengono riproposti in proprietà DEBI-ROSS ex-novo con aggravi economici di non poca importanza.Non meno rilevante e la realizzazione di un percorso pedonale che passando a monte, sopra le proprietà dello stabilimento balneare DEBI-ROSS, si colleghi alla scalinata esistente tramite la quale si pub avere ac¬cesso alla spiaggia posta sotto il Monastero di S. Croce al fine di evitare il massiccio passaggio di persone lungo la spiaggia del DEBI-ROSS. Tale traffico pedonale provoca l'uso e l'abuso dei servizi destinati ai clienti dello stabilimento compromettendo la guarda del servizio fornito.Il pontile in calcestruzzo che oggi divide materialmente le due spiagge potrebbe essere demolito solo in parte, ai fine di collegare gli arenili permettendo il mantenimento di una protezione per gli stessi che senza la massicciata a mare subirebbero continue aggressioni dovute alle mareggiate comportando la conseguente e continua erosione delle stesse, Le demolizioni ed i costi per la riqualificazione del pontile devono poter essere soorribulabili e garantire l'allestimento di una passerella in legno da realizzare sullo stesso e sulle rocce esistenti per lo ruttamento della superficie con lettini, ombrelloni etc. Queste opere dovrebbero aT tresi prevedere e garantire che la concessione del nuovo pontile, della spiaggia posta sotto il MONASTERO DI S. CROCE , e dei servizi e piccole strutture a loro annessi possano essere proposti prima che ad altri, in concessione alle proprietà dello Stabilimento DEBI-ROSS. La ristrutturazione del Fabbricato dovrebbe guardare, cifre che al nuovo posizionamento delle cabine, alla realizzazione di nuove camere dotate di servizi da utilizzare tutto l'anno, collegate allo stesso, I lotti di intervento vincolano opere proge.,ttuali di di¬versa portata unendo Interessi che difficilmente potranno trovare un soluzione temporale per le varie inizia¬tive tra le singole proprietà. Nel caso in cui il DEE3I-ROSS dovesse affrontare il rinnovo e la riqualificazione delle sue proprietà, si troverebbe affiancata dal lotto AR.5 che potrebbe decidere di non eseguire le opere in modo congiunto creando un ostacoio per lo sviluppo eio la riqualificazione dello stabilimento stesso. Per Io sviluppo del lotto AR.4a il DEBI-ROSS perderebbe l'uso di questa superficie in concessione ad oggi fonte di spazi fondamentali per il funzionamento dello stabilimento. A fronte di tale eredita di superficie in concessione dovrebbero essere previste opere che giustifichino un investimento per la rieuaificazione dello stabilimento,ua li: • Possibilità di realizzare almeno dieci nuove camere con servizi utilizzabili tutto l'anno. . A fronte della perdita del piazzale adibito a parcheggio ad oggi insistente sull'area AR..4a devono essere pensati spazi dove poter in parte recuperare una minima superficie a parcheggio a servizio delle strutture balneari. Potrebbero essere pensale anche aree di sosta per macchine, elettriche dotate di ricarica Ca.)-Si da incentivare i'ingresso all'interno deli'area pedonale a mezzi ad energia rinnovabile. " Il posizionamento delle nuove canine assorbirebbe una importante parte di superficie da posizionare su eli un area con terreni con importante pendenza e relativi costi per la realizzazione delle stesse, Pertanto le trasformazioni da apportare ai fabbricato principale dei DEBI-ROSS e dei suoi annessi, in una situazione geologica non pianeggiante come quella che si andrebbe a sottrarre, trovando un confronto con vincoli di ogni sorta, troverebbero difficile o quantomeno molto oneroso riportare equilibrio tra i servizi sottratti e quelli da realizzare. Dovrebbero essere proposti sgravi non solo di scorri puto oneri ma incentivi maggiori visti gli spazi esistenti e le loro limitazioni geornorfologiche.	Si precisa che la possibilità per le attività esistenti oltre alla ristrutturazione, di ampliare con camere e servizi, e già prevista nella normativa adotatta , mentre i parcheggi sono previsti al piano terra della porzione di edificio in ampliamento previsto nella proposta progettuale adottata, pertanto si accoglie l'ampliamento della superficie turistica-ricettiva da ricomprendere tra nuovo edificato e recupero dell'esistente. Per quanto attiene la demolizione della massicciata a mare , l'asserzione relativa alla rimozione parziale della stessa non trova riscontro con lo spirito progettuale del piano adottato, che vede un'unitaria visione dell'arenile e dell'antico muro di contenimento a monte. Mentre per quanto attiene la demolizione delle cabine della Marinella S.p.a questa Amministrazione intende prevedere la possibilità di demolizione delle stesse al momento dell' attuazione dell'intervento del DE BI ROSS. Per la gestione della Spiaggia sotto il Monastero S.Croce si rimanda al PUD. La Realizzazione del sentiero a monte dello stabilimento riportata in Cartografia non è prescrittiva ma indicativa, pertanto l'individuazione del sentiero preciso sarà da rinviare alla fase di progetto esecutivo. L'articolazione dei singoli interventi è stata proposta dal P.P. con l'intento di favorire l'aggregazione spontanea consortile nel raggiungimento di interessi comuni, nella consapevolezza che da una prescrizione indotta dal Piano possa costutuire ostacolo al raggiungimento degli obiettivi generali.	Parere contrario alla rimozione Parziale del pennello in calcestruzzo. alla rimozione del piastrone . Punto 1- Non Accoglibile l a Commissione precisa è gia prevista nella normativa adottata . Punto 2-3-4 - Non accoglibile la Commissione precisa che i parcheggi, le cabine e lospostamento della cabina ACAm sono già previste. Punto 5 - Non accoglibile Punto 6 - Non accoglibile già previsto nelle N.T.A Punto 7 -Non accoglibile già previsto nelle N.T.A Punto 8 - Non accoglibile già previsto nelle N.T.A	

			Spostamento del casotto ACAM oggi posto al limite dell'area pedonale e l'area AR.4a Possibilità di imporre il passaggio pedonale a monte per il raggiungimento della spiaggia posta a ridosso dei MONASTERO Di 5, CROCE attraverso il collegamento con l'area archeologica della Villa Romana e la riqualificazione del percorso esistente verso il complesso del MONASTERO DI S. CROCE senza che questo aggravi stilla proprietà del DEBEROSS.Quanto previso per il Lotto 2 ai punto 0.2 delle Norme Tecniche di attuazione per le unità di intervento DEB1-ROSS AR.4a, AR.4b. e AR.5 BANCA MONTE DEI PASCH1 DI SIENA, MONASTERO DI S. CROCE ai sensi degli ari_ 3,6.2. 62.2. 6.3.2, comporta che le opere di urbanizzazione dell'intero lotto, i costi di demolizione delle cabine ed il ricollocam. ente delle stesse con i materiali indicati, rendano poco appetibile l'investimento da parte della proprietà AR.5. Questo comporterebbe il totale decadimento di una eventuale valorizzazione dello stabilimento balneare DEBI-ROSS. Si chiede pertanto di voler tenere presente le problematiche dei tolti confinanti ai fine di redigere un'analisi maggiormente compatibile ed equiiibrata non solo tra ciò che viene eliminato e la nuova propo¬sta di superfici, ma l'effettiva e reale possibilità che i lotti adiacenti partecipino contestualmente ad iniziati¬ve di valorizzazione poste in essere. Il Lotto 2 così articolato trova difficile applicazione in quanto non vi é equilibrio tra i servizi sottratti, quelli proposti e la concreta possibilità di una riqualificazione dei lotti DEf3I-ROSS (A.R.4a, AR.413, in comunione con la BANCA MONTE DEI PASCH1 Di SIENA e il MONATERO DI S. CROCE (AR.5. " Quanto previsto nelle norme Tecniche di Attuazione al punto 6.3.2. lettera a, b, c, seppure da realizzare "senza vincoli di sequenza temporale" vede una serie di opere pubbliche da realizzare all'interno delle di-verse proprietà ("l'accesso pubblico pedonale alla spiaggia con solloservizi idrici e fognarì, illuminazione pubblica, energetici e di comunicazione, completi di tutte le opere integrative di sistemazione del suolo. del verde e dell'arredo urbano-) che non troverebbero un effettivo riscontro tra le spese da affrontare e l'effettivo riscontro in termini di S.A. potenzialmente realizzabili per la riqualificazione delle Stabilimento DEI31-ROSS. "Il camminamento deve essere pensato al fine di poter raggiungere il lotto AR.5: con la creazione di un percorso a monte che diventi un accesso alternativo senza che il passaggio per il raggiungimento della stessa diventi obbligatoriamente io Stabilimento balneare DEBLROSS. • inoltre si ritiene fondamentale considerare in modo concreto la possibilità che gli sgravi finanziari possano riguardare l'applicazione di sconti sulle tariffe inerenti le concessioni demaniali ed i tributi da versare al Comune per una quota pari al 50 % di quanto ad oggi versato dallo Stabilimento balneare DEB1-ROSS per un tempo di almeno dieci anni.			

SCHEDA "A"

7	629 14/01/2016	SIG. ROSARIO ULLO BAGNO ITALIA	Il Piano, nella sua versione adottata, contiene delle disposizioni irragionevolmente lesive dei miei interessi per le ragioni di seguito esposte, come emerge anche dalle argomentazioni articolate nel parere dell'Avv. Nicola Pignatelli, Professore associato abilitato di Diritto amministrativo I. Il Piano è articolato in Unità minime di intervento nto (art. 3) e specificatamente nell'Unità minima UR.1 (art. 3.6.1. "Fiumaretta") "comrendente costruzioni e manufatti esistenti con destinazioni d'uso varie in aree di spiaggia demaniale, articolata in 5 Unità di ristrutturazione edilizia e urbanistica (UR..1.1., UR, 1.2,UR1.3, UR. 1.4, U.R. 1.5) ed una spiaggia libera di previsione.". Il "Bagno Italia", di cui sono titolare costituisce la -Unità di ristrutturazione U.R.1.1. In tali unità sono ammessi gli interventi elencati (creazione di stabilimento bal¬neare, attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi in collegamento con 1.e attività balneari, spazi aperti sistemati a verde), secondo i parametri fissati negli artt. 6.1.6, 6.3.1 e 7.6 e 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". II. L'art. 6.1.6. ammette la sostituzione e/o ristrutturazione ed ampliamento delle strutture balneari esistenti, inserendo una prescrizione limitata al solo U.R1.1. (Bagno Italia) ("i/ /otto è completato da un breve tratto di area di retrospiaggia nonché dal tratto di passeggiata pubblica a ridosso dell'abitato di Fiumaretta"). Tuttavia il Piano, del tutto illogicamente, prescrive altresì negli elaborati grafici di Piano, Tav. g)01a, con esclusivo riguardo al Bagno Italia (UR1.1), interventi di natura radicale, quali la demolizione di tutte le strutture infisse sul suolo demaniale e specificatamente del fabbricato in muratura adibito a bar, della cucina e sala ristorante; della cabina e dei servizi in muratura sul lato Ovest e sul lato Est del fabbricato sopra indicato, nonché dell'area attrezzata di pertinenza del bar ristorante e la ricollocazione di esse su suolo demaniale. In tal modo vengono previsti, per la sola unità UR1.1I, interventi diversi da quelli di mera ristrutturazione, indicati per le altre unità minime appartenenti alla stessa UR.1, interventi al contrario assimilabili, quanto alla tipologia, a quelli individuati con riferimento alle unità di. intervento Ui.01 e Ui.02, aree di ristrutturazione urbanistica, per quanto per queste unità gli interventi di riqualificazione porteranno alla ricollocazione dei manufatti nelle aree di proprietà privata, con un complessivo consolidamento delle posizioni soggettive dei concessionari privati; diversamente io sarei costretto a demolire consistenti strutture turistico ricreative, realizzate da decenni, per trasferirle (non su suolo privato ma) su altra porzione dell'area demaniale oggetto di concessione, con ingenti esborsi e senza nessuna garanzia di poter usufruire delle stesse alla scadenza delle concessioni demaniali marittime (2020). III. L'Amministrazione comunale in tal modo impone, illegittimamente, mediante un piano attuativo, di demolire opere realizzate sulla base di una concessione demaniale e di titoli edilizi, che non sono mai stati oggetto né di revoca né di annullamento. È infatti da ritenere illegittimo uno strumento urbanistico attuativo che incida su situazioni giuridiche soggettive sorte sulla base di titoli concessori ed edilizi già rilasciati, legittimi ed efficaci. In applicazione del principio generale della tutela dell'affidamento, l'Amministrazione non può incidere, senza la individuazione di un interesse pubblico prevalente e senza un attento bilanciamento tra esso e gli interessi privati in gioco, da esplicitare in sede motivazionale, su aspettative dei privati partico-larmente qualificate (come la mia, sorta da impegni già assunti dalla stessa amministrazione mediante il rilascio della concessione e degli altri titoli abilitativi). Nel caso di specie è del tutto carente il soddisfacimento dell'onere motivazionale non emergendo con chiarezza l'avvenuta comparazione tra il pubblico interesse cui Si finalizza la nuova scelta e quello del privato, assistito appunto da un'aspettativa giuridicamente tutelata. IV. Il Piano prevede altresì la collocazione di una nuova strada pedonale che dovrà collegare i parcheggi al litorale; tale strada, così come progettata, interessa parte dell'area oggetto della concessione di cui sono titolare, implicando la demolizione delle opere esistenti, e sacrifica esclusivamente la mia concessione, generando una palese disparità di trattamento (art. 3 Cost.) rispetto agli altri titolari di concessioni demaniali. Il nuovo percorso pedonale non agevola l'accesso al mare. Pertanto può dirsi carente qualsiasi interesse pubblico prevalente. Si ritiene al contrario ragionevole prospettare un nuovo tracciato pedonale, che corra rasente al confine demaniale, interessando aree libere o occupate sine titulo da privati. In allegato una ragionevole soluzione alternativa (doc. 2), che non è altro che la soluzione individuata in passato da Codesta Spettabile Amministrazione. Si aggiunga altresì che il Piano, nella parte in cui prevede la collocazione della strada quasi esclusivamente nell'area affidatami in concessione, risulta in contrasto con altra parte del	Parzialmente accoglibile. L'Amministrazione accoglie le osservazioni di carattere Urbanistico specificando che se decide di mantenere lo stabile, dopo averlo regolarizzato, può fare solo la manutenzione straordinaria.	Non Accoglibile. Proprio Ullo Rosario chiese il passaggio della pista pedonale a monte del proprio stabilimento balneare e non di fronte come era stato previsto due anni fa. Inoltre non è stato penalizzato in quanto, rispetto alle altre Unità AR, può realizzare 300 mq di superficie commerciale a fronte di soli 200 mq per le altre unità. Lui e il Bagno Arcobaleno. Dalla norma si evince con chiarezza che è possibile ristrutturare. Se decide di mantenere lo stabile, dopo averlo regolarizzato, può fare solo la manutenzione straordinaria, questo si metterà come specifica nella normativa. Per quanto attiene il percorso pedonale già l'art. 9 della normativa prevede che i percorsi possono essere modificati in sede di approvazione dell'esecutivo. C'è stato un fraintendimento della normativa adottata	

			Piano da cui si desutrie che la passeggiata pedonale delimita soltanto l'UR.1 (più specificatamente con l'art. 3.1: "Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia pubbliche sia di uso pubbliche: la passeggiata pedonale pubblica che attraversa le Unità di intervento (UI.1 -UI.2) sovrapponendosi ed estendendo l'esistente Viale .Litoranea e che delimita ci wonie l'unità di ristrutturazione UR.1"). V. Si evidenzia inoltre un'errata identificazione del confine demaniale riportato correttamente nella tavola n)02b, diversamente da quanto indicato nella tavola g)01 a, errore che si ritiene causa della prevista collocazione del percorso pubblico interamente sull'area del Bagno Italia con conseguente demolizione delle strutture esistenti. Ulteriore elemento penalizzante nei confronti del Bagno Italia è rinvenibile nella nuova perimetrazione dell'area riportata nella tavola g)01a, perimetrazione che modifica il perimetro attuale, sul lato Ovest (verso Marinella) a favore della spiaggia libera. Pertanto si chiede di riformulare le previsioni del Piano Spiagge sopra menzionate le quali si rivelano iictu oculi foriere di un'irragionevole disparità di trattamento tra i diversi concessionari nonché estremamente lesive, in assenza di un prevalente interesse pubblico, di una concessione demaniale già rilasciata, non annullata o revocata. Più specificatamente si chiede: a) di eliminare del tutto l'obbligo — previsto negli elaborati grafici di Piano, Tav. g)01a — di un intervento di totale demolizione delle opere edilizie già assentite e realizzate sul suolo demaniale datomi in concessione; b) di individuare una soluzione, per la viabilità, idonea ad evitare un esclusivo sacrificio dei miei interessi e più in generale che riguardi tutte le 5 Unità di intervento (UR), traslando il percorso pubblico sul confine dell'area demaniale.			

SCHEDA "A"

8	635 14/01/2016	SIG. VERGAI DANIELE	_ Considerato che le norme di attuazioni del Piano in oggetto, "all'art.7.4 Lotto 4" delle Norme Tecniche di Attuazione dispone che gli stabilimenti balneari. SB.I.1 e SB.1.2 (Bagno Neda e Bagno Elisa), dovranno presentare "..nelle aree private nella loro disponibilità congiuntamente, tramite specifica convenzione, con l'istanza del permesso di edificare relativo alle demolizioni delle strutture balneari esistenti ..." Si ritiene la sopraindicata proposta di difficile attuazione, sé obbligata ad un intervento congiunto, sia per i differenti obiettivi dei due stabilimenti sopra indicati, sia per le diverse attività svolte, che per i tempi di attuazione degli interventi legati a diverse necessità e situazioni in essere. Si richiede pertanto di poter attuare l'intervento autonomamente, pur confrontandosi con quanto verrà proposto dal Bagno Elisa e per quanto possibile nel rispetto delle indicazioni del piano in oggetto. 2___Data la particolare collocazione dello stabilimento, che ricade in parte nel Comune di .Ameglia ed in parte nel Comune di Sarzana, si propone di prevedere le nuove sistemazioni e strutture; all'interno della normativa del piano particolareggiato di Ameglia, evitando sovrapposizioni ed eventuali conflitti con quanto proposto dal piano delle Spiagge del Comune di Sarzana. 3_L'attuale gestore dello stabilimento balneare Neda ha intrapreso trattativa per l'acquisto del terreno retrostante l'aria in concessione che attualmente viene utilizzata a parcheggio pertinenziale ed area tettospiaggia. (identificata nella planimetria allegata: Allegato 1) Ciò comporta un consistente ampliamento di. circa 9360 :mq dell'area pertinenziale dello stabilimento balneare Neda. Lo scrivente richiede di poter riqualificare l'intero compatto (come identificato nell'allegato 1.) complessivo di area in concessione e l'area pertinenziale come di seguito elencato: a_Ristrutturazione del fabbricato esistente ad uso sala-ristorante, bar e cucina con la previsione di modesto ampliamento per la realizzazione di un locale magazzino. b_Dernolizione di cabine, servizi igienici , magazzini e deposito a servizio dello stabilimento balneare e ricostruzione nel punto in cui la proposta di piano prevede il fabbricato ad uso commerciale. c_Realizzazione di struttura ricettiva di circa 300 mq di SA., "ipogea" ricavata nel sedime della duna retrostante lo stabilimento balneare d_Realizzazione alle spalle del percorso pedonale pubblico di un parcheggio pertinenziale da 150 posti auto con le caratteristiche similari (piantumazione ed arredo) a quelle stabilite per l'area a parcheggio pubblico (P1 e P2 e P.3)	PUNTO: 1) Accoglibile 2)Non accoglibile , in fase di attuazione dello SUA saranno gli spSportelli Unici Attività Produttive dei due Comuni ad interagire fra loro. 3)Accoglibile nel limite dei posti auto proposti. a)Non accoglibile b)NonAccoglibile c) Non accoglibile d) Accolto parzialmente , subordinato ad una risistemazione delle Unità d'intervento	PUNTO: 1) Accoglibile 2)Non accoglibile , in fase di attuazione dello SUA saranno i SUAP dei due Comuni a interagire e interscambiarsi fra loro. 3)Accoglibile nel limite dei posti auto proposti. a)Non accoglibile b)NonAccoglibile c) Non accoglibile d) Accolto parzialmente , subordinato ad una risistemazione delle Unità d'intervento	

SCHEDA "A"

9	645 14/01/2016	SIG. SOLDATI LUCA SIG.RA BELLEGONI SARA TAMERICI	1) che l'intera rea d'intervento venga ricompresa in un'unica Area di Ristrutturazione. 2) la possibilità di ristrutturare l'attività ricettiva turristica esistente , comprendendo anche destinazioni d'uso sia per i servizi all'attività ricettiva turistica e balneare , sia per il pubblico spettacolo , che commerciale. si chiede inoltre la possibilità di intervenire con ristrutturazione ed ampliamenti in tutta l'area denominata AR02 e comunque che l'area di intervento edilizio possibile nell'AR02 sia esteso fino a coincidere con il perimetro dell'area stessa. In ogni caso si chiede la possibilità di realizzare strutture necessarie alla balneazione (anche piscine), sia temporanee che fisse, all'interno dell'Ar02.Per quanto riguarda la struttura turistico ricettiva esistente (hotel e ristorante) si ritiene necessario raggiungere il numero minimo di 30 camere per una superficie agibile (SA) complessiva di mq.2.200 con corpi di fabbrica elevati a tre piani fuori terra, anche per evitare ulteriore consumo di suolo. 3) Per detta attività turistico ricettiva (hotel e ristorante) si rende necessario avere almeno 185 posti auto in parcheggi pertinenziali (PPE) facendo presente che già attualmente ve ne sono 215, accettando quindi il decremento di 30 posti auto rispetto allo stato attuale. Ilm mantenimento dei posti auto in adiacenza all'attività turistico ricettiva, oltre ad essere una inderogabile necessità per un corretto svolgimento dell'attività, è l'occasione per operare una sensibile riduzione dei posti auto previsti a monte della strada litoranea, con una notevole riduzione di consumo di suolo in area di alto valore ambientale. Rileviamo inoltre che il,parcheggio offerto alla nostra clientela sia un servizio di importanza tale da influenzare/condizionare le scelte di soggiorno e permanenza . Il parcheggio è infatti custodito, riparato dal sole ad uso della struttura alberghiera che della ristorazione. tali condizioni lo rendono indispensabile per l'esistenza stessa della struttura tanto da farci legittimamente temere che, in caso di assenza, la gran parte della clientela deciderebbe di non recarsi più presso la nostra attività. Si fa notare inoltre che se insufficiente e distante dall'attività il parcheggio viene a costituire un sicuro deterrente per la scelta del cliente. Inoltre eventuali parcheggi non custoditi e distanti dall'attività, in particolare nelle ore serali e notturne, espongono gli utilizzatori a problemi di sicurezza per loro stessi e per le autovetture. Uno schema esemplificativo delle tipologie di parcheggio necessarie è visibile nel quadro sinottico allegato. 4) In considerazione che negli ultimi anni sul litorale si è verificato un notevole apporto di sabbia per cui la linea di battigia si è spostata di circa m 20, si ritiene che la sistemazione indicata dal SUA per il chiosco-stabilimento balneare non sia accettabile in quanto le strutture previste vengono a trovarsi molto decentrate e cioè comprese tra una distanza di m 140 e m 200 dal mare, rendendola così inservibile per la normale attività balneare. Si chiede pertanto una localizzazione della stessa ad una distanza dalla linea di battigia di non oltre m 100 e baricentrica rispetto al fronte mare in concessione. 5) Al fine di evitare la cementificazione delle sponde del canale Fabbricotti 11 0, così come comporterebbe la realizzazione della rotatoria stradale prevista in fregio allo stesso, si richiede il suo spostamento a levante in prossimità del confine comunale, essendo la stessa a servizio anche dei parcheggi previsti nel Comune di Sarzana. Ciò permetterebbe una razionale distribuzione degli assi viari allontanando il raccordo dalle strutture ricettive. 6) La nuova perimetrazione di Area di Ristrutturazione così come proposto, comprende necessariamente l'attuale DISMA. In conseguenza dello spostamento della rotatoria, il fabbricato potrebbe mantenere l'attuale posizione, previa ristrutturazione, rendendogli decoro attraverso la risistemazione a verde delle aree attualmente in uso allo svincolo stradale. Le funzioni da esso assolte potrebbero ricomprendere: Info Point turistico quale doveroso luogo informativo e di servizio da offrire al turista in accesso nel Comune di Ameglia. Servizi essenziali, Servizio prenotazione e marketing, Guardia Medica, Servizi igienici accessibili. Punto di ricarica per veicoli elettrici, Bike sharing, Punto di arrivo per mezzi di trasporto	Potrebbe essere meritevole di accoglimento l'eliminazione della rotatoria con fusione/spostamento Disma c/o area retrostante Neda. Si prevederà una Unica area d'intervento, Tamerici, Sergiunca e Disma (AR.01, AR.02, SB 2.1)	PUNTO: 1) Accoglibile 2)Non accoglibile 3)Accoglibile nel limite dei posti auto proposti. 4)Accoglibile 5)La Commissione accoglie La proposta di spostamento della rotatoria che dovrà essere demandata ad un approfondimento progettuale connesso al ridimensionamento dell'area dei parcheggi ed alla ridefinizione delle diverse Unità d'intervento. 6) La Commissione accoglie, il mantenimento del Disma nell'attuale sedime, essendo una posizione strategica oltre alle funzione da esso assolte, dovrà essere previsto info Point, Guardia Medica, Terminale BiKe Sharing ecc .	

			sostenibile, Piccole attività commerciali (quali ad es. tabacchi, giornali, ricariche telefoniche ecc.), Parcheggi pertinenziali secondo il quadro sinottico allegato Allega inoltre quanto segue: Schema planimetrico (puramente indicativo) e Quadro sinottico delle attività presenti e future			

SCHEDA "A"

10	647 14/01/2016	AMEGLIA IN MOVIMENTO CINQUE STELLE SCOPSI ANDREA	1. TRASFORMAZIONE DELLE ATTUALI SPIAGGE LIBERE IN SPIAGGE LIBERE ATTREZZATE In relazione all' ipotesi di trasformazione di parte delle attuali spiagge libere site lungo il litorale di Fiumeretta e di Bocca di Magra in "spiagge libere attrezzate" si osserva: che in riferimento alle linee guida della Regione Liguria in materia di spiagge libere e spiagge libere attrezzate si evince quanto riportato all'articolo 5, comma 8, lettere "a" e "b" -[l'eventuale noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini avviene giornalmente e su richiesta fermo restando che almeno il 50% dell'area in concessione e il 50% del fronte mare devono rimanere liberi da ogni tipo di attrezzatura del gestore. Il Comune, anche in relazione alle caratteristiche e dimensioni dell'area in concessione, fissa le modalità di occupazione della zona in cui possono essere collocate le attrezzature secondo le seguenti opzioni: a. le attrezzature vengono poste sulla spiaggia solo al momento della richiesta e le stesse devono essere tolte nel momento in cui il cliente non ne faccia più uso; b. le attrezzature possono essere collocate anche in assenza o attesa del cliente. In tal caso devono essere rispettate le seguenti distanze minime calcolate tra i paletti dell'ombrellone ovvero di altri sistemi di Ombreggio: metri 2,5 tra le file e metri 2 tra ombrelloni sulla stessa fila. Tali distanze sono indicative e potranno essere modificate dalla Regione a richiesta dei Comuni ed in relazione a particolari esigenze]-; considerato quanto sopra, qual'ora l' Amministrazione cui è demandata la modalità di attrezzamento di tali spiagge come specificato optasse per la soluzione riportata alla lettera "b" si concretizzerebbe un rischio di occupazione effettiva permanente di una porzione pari al 50% della superficie di spiaggia a favore di gestori privati, vedendo di fatto privatizzate metà delle aree di arenile destinate al libero uso degli utenti. 2. PRIVATIZZAZIONE DELLE SCOGLIERE E DEI PENNELLI In relazione all'ipotesi di privatizzazione a favore dei gestori delle scogliere antistanti le spiagge site lungo il litorale di Fiumaretta si osserva: che la sottrazione al libero uso delle scogliere e dei pennelli distribuiti sul litorale di Fiumaretta – Marinella e la conseguente ridestinazione a superfici occupabili sotto compenso, specie se tale ipotesi si contestualizza alla circostanza descritta al punto 1, potrebbe comportare due effetti negativi: - Ulteriore accanimento degli utenti sulle poche spiagge libere (o porzione di tali) rimaste disponibili,con i conseguenti disagi - Dirottamento del flusso turistico verso località balneari vicine e con rapporto qualità-prezzo assai migliore. Tali effetti inoltre si ripercuoterebbero come arma a doppio taglio sulle finanze dei balneatori, aggravando il rischio dell'investimento a loro richiesto. 3. DESTINAZIONE DI AREE AGRICOLE A PARCHEGGI In relazione all'ipotesi di creazione di parcheggi su aree agricole limitrofe retrostanti gli arenili si osserva: che le aree sulle quali si intende allestire i nuovi parcheggi, attualmente adibite a funzioni agricole, presentano le seguenti caratteristiche (mantenute sostanzialmente invariate in fase di progetto): - Superficie di permeabilità elevata - Canaline di scolo naturali a dispersione - Immediata prossimità al canale Fabbricotti per tanto qual'ora su tali aree dovesse insistere un riciclo continuo di innumerevoli autovetture producenti un apporto costante di sostanze altamente inquinanti come carburanti, lubrificanti, residui di pneumatici ecc. ecc. , cioò comporterebbe un inquinamento in primo luogo del terreno stesso rendendolo irreversibilmente inadatto all'uso agricolo, ed in secondo luogo dei corsi d'acqua comprendenti il vicino canale Fabbricotti, il tratto terminale del fiume Magra, ed il mare nel quale confluirebbero le acque sature di sostanze nocive una volta permeato il terreno. 4. DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI SUL LITORALE una distribuzione omogenea di servizi aventi la medesima natura e finalità su tutto il litorale, come per esempio la possibilità data ad ogni stabilimento di usufruire di superfici commerciali destinate alla vendita di prodotti o alla ristorazione diversa dall'attività di bar darebbe luogo ad un' offerta di servizi assai maggiore rispetto all'effettiva domanda, comportando in oltre costi di gestione maggiori e generando un ristagno dei mercati locali che graverebbe in maniera oltremodo pesante sul rientro degli investimenti dei privati e sull'economia locale in senso generico.	1. Non accoglibile si rimanda al PUD 2. Abbiamo solo una previsione Urbanistica, i pennelli non sono compresi nel piano e le rotonde non sono tutte ricomprese nel piano si rimanda al PUD; 3.Si rimanda al parrere della VAS 4.Non accoglibile ; 5.Non accoglibile, L'utilizzo di via kennedy rimane inalterato in quanto il piano prevede una pista pedonale . 6.non accoglibile, il piano urbanistico è supportato da convenzioni economiche	1. Non accoglibile 2. Non accoglibile; 3.Non accoglibile; 4.Non accoglibile ; 5.Non accoglibile, 6.Non accoglibile.	

			5. UTILIZZO DI VIA KENNEDY COME INGRESSO PASSEGGIATA In relazione a quanto osservato dagli elaborati grafici progettuali che identificano Via J.F. Kennedy (Fiumaretta) come la via di imbocco della passeggiata pedonale di nuova progettazione si osserva che: - la sopra menzionata via è in realtà una lingua di asfalto servente i condomini residenti negli stabili limitrofi - durante la stagione estiva detta via a causa delle modeste dimensioni verte in una situazione di particolare disagio accentuato dalla permanenza di veicoli in sosta quindi per i motivi sopra citati si ritiene inopportuna la scelta di innestare un ulteriore flusso a carico di via Kennedy in quanto tale situazione potrebbe favorire l'intensificarsi di disagi sia per la viabilità che per i pedoni 6. INAPPETIBILITA' DEL PRODOTTO In relazione all'appetibilità sotto il profilo commerciale del piano in oggetto considerato nel suo complesso si osserva che: considerato - l'eventualità del concretizzarsi di situazioni di ulteriore privatizzazione delle aree come meglio specificato ai punti 1 e 2 sopra - L'inserimento del servizio di parcheggio a pagamento - L'afflusso di utenza già allo stato attuale a malapena redditizio - L'ulteriore aggravio complessivo di spese per la fornitura di servizi sostanzialmente invariati rispetto allo stato attuale sotto il profilo qualitativo - La presumibile scarsa disponibilità dell'utente medio di sottostare alle condizioni sopra elencate - La natura estrinseca della località balneare, che nonostante tutti i restyling proposti non può essere variata in quanto conferita dalla localizzazione geografica, dalla qualità delle sabbie, dalla pulizia delle acque, e comunque dalle caratteristiche naturali dell'ambiente circostante Il piano in questione nel suo complesso potrebbe costituire un errore basato su studi di		

SCHEDA "A"

11	664 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	In relazione all'identificazione del perimetro dello SUA, si segnala l'eccessiva vicinanza dello stesso ad un fabbricato esistente, della stessa proprietà scrivente (fg. 23 mapp 161), che non consente la ristrutturazione e riqualificazione del fabbricato stesso. Si richiede pertanto lo spostamento del perimetro dello SUA ad almeno 10 mt. dal fabbricato più esterno del complesso colonico esistente, identificato al NCEU al fg. 23 mapp. 161, al fine di poterlo dotare della necessaria area cortiliva di rispetto e di servizio. Si segnala inoltre un refuso nella tavola nella tav. "g)04", costituito dal superamento del perimetro del SUA dalle piantumazioni arboree di nuovo impianto che sconfinano nell'area agricola limitrofa.	Il perimetro dello S.U.A. non ostacola interventi di ristrutturazione e riqualificazione del fabbricato esistente non prevedendo, peraltro, la realizzazione di nuove volumetrie. Basta inserire nello S.U.A. norma di fascia di rispetto degli edifici esistenti.	L'accoglimento dell'osservazione è demandata ad una verifica dei tempi per poter procedere ad una eventuale variante al P.R.G. vigente	
12	666 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	Si lamenta la mancanza di aree esterne di specializzazione in prossimità ed a serviziodelle previste attività balneari e commerciali. Si chiede pertanto che sia consentita la possibilità di realizzare piscine esterne e tavolati solarium a terra in prossimità delle attività commerciali e balneari.	Non accoglibile	La Commissione accoglie l'osservazione, prevedendo di inserire una norma transitoria	
13	667 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	Per garantire il corretto e completo sviluppo delle previsioni del Piano Particolareggiato d'interesse pubblico, si chiede di inserire una norma secondo la quale, nel caso in cui l'operatore balneare SB.n non attivasse le previsioni di Piano nel termine di tre anni dalla sua approvazione, sia data facoltà ad un diverso soggetto attuatore di sviluppare almeno la S.A. commerciale prevista dal piano stesso nell'area privata, atteso che per i corrispondenti immobili posti su area demaniale, di cui il Piano prevede la demolizione, resti consentita la sola manutenzione ordinaria. In tale ipotesi si richiede che l'area privata di sedime delle previste attività balneari che non vengono spostate, possa essere attrezzata con servizi accessori all'attività commerciale privata, alla quale resta annessa, con piscine esterne, ecc	Non accoglibile.	Non accoglibile	

SCHEDA "A"

14	668 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	Allo scopo di rendere fattive le previsioni dello SUA, sulla base degli elementi a nostra conoscenza maturati nei numerosi incontri con gli operatori balneari e commerciali presenti nell'area in argomento, ci siamo fatti la ragionevole convinzione che il ristorante Disma sia di difficile ricollocazione verso il mare, area peraltro d'interesse degli operatori balneari frontistanti. Si chiede pertanto la conferma della posizione attuale e, in tale ipotesi, lo spostamento della rotonda verso il confine con il Comune di Sarzana per dare un minimo di rispetto al fabbricato ed alle aree pertinenziali. Naturalmente l'attuale fabbricato dovrebbe essere oggetto di ristrutturazione secondo le quantità e caratteristiche previste dal Piano (2 livelli di cui quello a piano primo con accesso da quota litoranea riservato alla ristorazione con terrazza annessa fronte mare). Si chiede inoltre che il previsto fabbricato commerciale a servizio dello Stabilimento Balneare Neda, tenuto conto dell'ampia area privata di pertinenza, venga quindi articolato con un maggior respiro assegnandogli una distribuzione spaziale che consenta d'integrare le funzioni previste con una minima ricettività turistica (almeno 15 camere) e spazi accessori esterni, attrezzati con servizi quali piscine, ecc..	Parzialmente accoglibile	La Commissione accoglie parzialmente l'osservazione nell'ottica della ridisegnazione dell'area e delle Unità d'intervento con recupero delle superfici esistenti.	
15	669 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	Poiché lo strumento prevede la demolizione di alcuni fabbricati insistenti sulla fascia demanializzata nel 2009 a danno della Marinella Spa, si precisa che, come anche ribadito nella "Relazione sulla fattibilità degli interventi del P.P. degli Arenili" la Marinella Spa rimane unica proprietaria dei manufatti ivi insistenti sulle aree demanializzate nel 2009 e la loro eventuale demolizione dovrà essere assentita dalla stessa società proprietaria. Si ribadisce inoltre che è ancora in corso il contenzioso, in giudizio di appello, in opposizione alle procedure di ridelimitazione di cui sopra e, pertanto, pur sussistendo in linea teorica la demanialità di dette aree, Marinella Spa si riserva di chiedere il ristoro di tutti i danni che dovessero derivare da un'impropria utilizzazione delle aree che dovessero essere recedute in proprietà della scrivente, a seguito di sentenza definitiva.	Non pertinente.	Non pertinente.	
16	670 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	Si segnala la necessità di superare i vincoli idraulici, erratamente posti sul territorio del Comune di Ameglia dalla delibera di Giunta Regionale n° 59/2015 a seguito dell'esondazione del Torrente Parmignola che, di fatto, come già avvenuto in altri recenti strumenti attuativi, impediscono la corretta prosecuzione dell'iter di approvazione dello SUA del litorale.	Non pertinente.	Non pertinente.	

SCHEDA "A"

17	672 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	La tavola c)01 e l'elaborato d)01 del SUA, mettono in evidenza che il perimetro dello strumento attuativo in argomento è più ampio della originaria zona "D4", individuata dal Piano Regolatore vigente come "Zona produttiva balneare". Ne consegue che alcune aree della Sergiunca (fg. 23 mapp. 1632/ex175 e fg. 23 mapp. 176) ricomprese nel nuovo perimetro, destinate dal vigente P.R.G. a "D 5.2", vengono a perdere l'indice fondiario turistico, come attribuito dal P.R.G. vigente nella misura complessiva di mc. 7.000, provocando un grave danno economico alla proprietà. Peraltro tale previsione renderebbe inattuabile anche la collegata area sopra strada "D5.2/S5" (fg. 23 mapp.li 151 e 158) priva di autonoma capacità economica. Si chiede pertanto che la variante di PRG, connessa e contestuale al SUA, preveda il trasferimento dell'attuale indice al fg. 23 mapp.li 151 e 158, modificandone la destinazione da "D5.2/S5" in D 5.2., assegnando al contempo a tale area un indice turistico- cettivo tale da ricomprendere oltre alle volumetrie sviluppabili nell'area stessa anche quelle (mc. 7.000) perse nel lotto sotto strada (oggi D5.2), a causa delle esigenze di soddisfacimento degli standard del SUA del litorale. Per meglio identificare le aree oggetto di trasferimento si allega un estratto della tavola del PRG, ove con perimetro giallo è indicata l'area a cui il SUA ha tolto l'indice turistico-ricettivo e con perimetro arancio quella su cui si chiede il trasferimento di tale indice, in aggiunta a quello turistico-ricettivo proprio dell'area stessa, modificandone la destinazione urbanistica in D 5.2. Per inciso sui mapp. 175 e 176 del fg. 23 abbiamo pagato per tutti questi anni, prima l'ICI e poi l'IMU su area fabbricabile, sulla base delle determine Comunali, senza che i progetti presentati dalla proprietà sin dal 2004, in forma unitaria, potessero ottenere parere favorevole dagli enti preposti.	Non pertinente.	Non pertinente.	
18	673 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	Si segnala la mancanza del Piano di Utilizzo Demaniale, che risulta strumento indispensabile per valutare il corretto dimensionamento del fabbisogno di strutture di servizio alle attività balneari insediabili, sulla base delle varie tipologie previste dalla normativa della Regione Liguria e dei posti ombra ricavabili nello spazio di fronte mare destinato a ciascuna attività. Si chiede pertanto d'integrare il SUA almeno con l'indicazione delle utilizzazioni demaniali che dovranno essere recepite in tale strumento di gestione e pianifica zione del litorale.	Non Pertinente	Non pertinente.	

SCHEDA "A"

19	674 14/01/2016	Ing. GIOVANNI REVERBERI, in qualità di: PRESIDENTE e AMMINISTRATORE DELEGATO MARINELLA S.P.A.	Si rilevano alcune anomalie sugli elaborati relativamente all'area di ristrutturazione A.R. 5 di Bocca di Magra. All'interno di tale area Marinella Spa è proprietaria, tra l'altro, di un manufatto ad uso cabine balneari e servizi igienici insistente su un terreno identificato al fg 22 mapp. 513 (ben visibili nella foto n° 8 dell'elaborato "b)01") da decenni a servizio della spiaggia. Nelle tabelle e)01 tale manufatto risulta riportato con una S.A. di mq. 154 ad uso balneare di cui è prevista la demolizione e ricostruzione in altro sito di soli mq. 70 di S.A. balneari (la tavola g)01a indica invece tale manufatto come "chiosco a servizio del retrospiaggia") peraltro divisi in due unità collocate una nella nostra proprietà ed una in una proprietà limitrofa, con una perdita del - 55% di volumetria esistente in termini di servizi erogati, che risulteranno quindi totalmente insufficienti al fabbisogno dei bagnanti e del - 70% in termini di proprietà immobiliare della nostra Società, con grave danno economico. Peraltro nell'unità A.R. 5 è ricompreso il recupero di un ampio terreno terrazzato collinare identificato al fg. 22 mapp.347, soprastante alla spiaggia, che necessita di un'importante riqualificazione del verde e dei terrazzamenti esistenti, con riattivazione di percorsi di fruizione attiva e non si riesce minimamente a capire come la modesta attività prevista possa sostenere l'ammortamento dell'ingente investimento. Inoltre non si comprende la sperequazione di trattamento riservataci rispetto ad analoghi casi di altre aree balneari in ristrutturazione A.R.n, ove i soggetti promotori sono stati incentivati con una premialità di volumetria aggiuntiva che varia dal 45% al 190%, ripartita fra superfici commerciali e strutture balneari. Si chiede pertanto nella tabella e)01 di aumentare la S.A. dell'unità di ristrutturazione AR.05 relativamente alla proprietà della Marinella Spa di almeno 200 mq. di S.A. commerciale e di mq. 170 di S.A. balneari (ricavabili nel livello sottostante le S.A. commerciali) portandola a complessivi mq. 370, con conseguente adeguamento anche di tutte le tavole connesse. Naturalmente si chiede che il PUD destini l'area demaniale fronti stante (evidenziata in arancio nella planimetria allegata) a spiaggia libera attrezzata con dotazioni poste nell'area tergale privata, così da garantire un ottimo livello di servizio per la parte attrezzata e garantendo al contempo la libera fruibilità della residua parte che verrà mantenuta pulita e controllata dal gestore, senza oneri pubblici. Si chiede inoltre la possibilità di dividere l'A.R. 5 in due Unità Minime d'Intervento, corrispondenti alle due diverse proprietà, così da poter essere autonomamente sviluppate.	Non accoglibile: - la superficie è compensata dalla superficie delle attrezzature e dalla possibilità di svolgere la nuova attivitàò con lo scopo di mantenere la spiaggia libera (vedi DE BIROSS); - non è stata fatta nessuna sperequazione di trattamento in quanto la zona è una fascia di maggior pregio ambientale in Area Parco.	Non accoglibile	

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"

SCHEDA "A"