REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO
VICE DIREZIONE GENERALE
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SETTORE URBANISTICA
E
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA DEL PAESAGGIO E DEMANIO MARITTIMO

Genova, 23/05/2016

Prot. n. IN/2016/ 10325

Class. G11.6.3

Fascicolo n.89/2015

REGIONE LIGURIA
SETTORE PIANIFICAZIONE AMBIENTALE
PERVENUTO IN DATA
26-05-2016
PROT. N.
ASSOCIATO ALLA PRATICA
IN DATA 25.5.2016 IL DIRIGENTE

Alla c.a. Settore VIA

Oggetto: Comune di AMEGLIA (SP)
Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica - Piano Particolareggiato degli Arenili e della fascia costiera in variante al PRG vigente

Parere ai fini della procedura di VAS

Premesse, atti amministrativi e iter procedimentale.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ameglia è il PRG approvato con DPGR n. 967 del 30.08.1985, privo di disciplina paesistica e di subdelega totale al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D.Lgs 42/04.

Le aree interessate dal presente SUA ricadono in:
- zona D4 di PRG vigente, ai sensi dell'art. 30 delle NTA in applicazione della LR 24/87
- zona di Bocca di Magra ricadente nell'Area di Sviluppo delle attrezzature ricettive (ASsf3) ai sensi dell'art. 67 del Piano del Parco Montemarcello Magra, già zona D4 ed F5 del PRG vigente

Con nota comunale n.15812 del 15.12.2015 è stata trasmessa la DCC n.68 del 30.11.2015 con cui il Comune di Ameglia ha adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA" ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/1987, così come sostituito dalle disposizioni contenute nella L.R. 11/2015, redatto in conformità alle disposizioni normative vigenti e composto dalla documentazione così come indicata dagli artt. 2 e 3 della L.R. 24/1987, con sottesa variante al PRG vigente.

Con nota del Settore VIA PG/2016/8226 del 18.1.2016 è stato comunicato l'avvio della procedura VAS ed è stato richiesto il parere di competenza inerente gli aspetti urbanistici e paesaggistici al Settore scrivente.

Con nota PG/2016/9946 del 19.1.2016 il Settore Urbanistica ha comunicato al Comune di Ameglia che gli adempimenti di competenza relativi ai disposti di cui alla L.24/1987 e s.m. e i. avranno corso solo a seguito di positiva conclusione della procedura di VAS.

Co nota n.16577 del 4.2.2016 il Comune di Ameglia ha trasmesso la nota comunale n.15928 del 18.12.2015 di richiesta di specifico parere all'Agenzia del Demanio in merito allo SUA adottato con DCC n.68/2015, in quanto parte delle aree di SUA ricadono su demanio marittimo in cui sono presenti gli stabilimenti balneari oggetto di previsione di riqualificazione e traslazione su suolo privato, soggetti alle relative concessioni scadenti il 31.12.2020.

Di seguito si fornisce l'analisi dei regimi di pianificazione e vincolo vigenti sulle aree dello SUA, una breve descrizione dei contenuti e le valutazioni ai fini della procedura di VAS, tenuto anche conto dei contenuti della DCC 13 del 21.3.2016 di controdeduzione alle osservazioni pervenute e degli elaborati sostitutivi in adeguamento alle osservazioni parzialmente accolte approvati con DCC n.16 del 12.4.2016.

Lo SUA è stato sottoposto alla valutazione della Commissione di Lavoro del Dipartimento CT36 il 1.4.2016 e il 10.5.2016, le cui risultanze sono state recepite nel presente parere.

Regimi di pianificazione vigenti

➢ **PTCP** – le aree comprese nel perimetro di SUA ricadono nei seguenti regimi:
Fiumaretta sponda sx:
- in IS-MA – UI.01, AR.02,AR.01,UR2.1,UI.02-(SB2.1,SB2.2,AB.1 parte), AB.2, ZU, Vrs,P1,P2,P3, PP.2 e parcheggi pertinenziali alle Tamerici e Disma

- in TU – parte di AB.1, UR.1 tranne AB.2

Bocca di Magra sponda dx:

- in IS-MA AR.3 e AR.4
- in IS-CE parte di AR.4 (edificio debiross da riqualificare e cabine balneari) e AR.5 (chiosco, area retro spiaggia e sentiero di collegamento con la Via Romana)
- in ID-MA minor parte di AR.5 (chiosco a servizio retro spiaggia e area annessa)

➢ **SIC** - IT 1345101 Piana del Magra IT 1345109 Montemarcello, IT 1345502 Parco del Magra Vara. Il primo SIC (IT 1345101 Piana del Magra) riguarda la quasi totalità delle aree della piana in sponda sinistra, sono escluse dal perimetro le sole aree urbane di Fiumaretta. Gli altri due SIC riguardano le aree ricomprese all'interno dei Parchi di Montemarcello e della Magra-Vara

➢ **Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa.** Le sole aree in sponda sx di Fiumaretta ricadono nell'Ambito di progetto n.41 – Sarzana Marinella, comprensivo di tutto il tratto di costa alla foce del Magra sino al confine regionale. L'obiettivo avviare in tempi brevi interventi che arrestino degrado ed erosione costiera, agendo sulla difesa del litorale ed al recupero e valorizzazione delle risorse presenti. L'obiettivo è sviluppare i temi di difesa della costa e il recupero ambientale della fascia retrodunale, riorganizzando la fruizione delle spiagge compreso il riuso della sede stradale con allontanamento della via di scorrimento veicolare. Bocca di Magra è individuata puntualmente quale ambito di ristrutturazione relativamente all'impianto nautico minore esistente e di collocazione di impianto di depurazione.

➢ **Piano del Parco di Montemarcello Magra**. Le aree di SUA ricadono solo per la parte di Bocca di Magra (AR.3,AR.4 e AR.5) nell'ambito di sviluppo fluviale del Piano del Parco ed in particolare: per una piccola porzione di Fiumaretta (UR.1.5 e AB.2) in AC sf1 area di sviluppo dei servizi sportivi e ricreativi, per le AR.3 e AR.4 e una porzione di AR.5 in ambito:

- **ASsf3 Aree di sviluppo delle attrezzature ricettive** disciplinato dall'art.67 delle norme in cui è consentita la costruzione di attrezzature sportive coperte potrà essere realizzata solo per tipologie leggere (es. spogliatoi, ricovero cavalli, coperture geotessili) o in funzione del recupero/riuso di Manufatti dismessi facenti parte del programma di ricollocazione Nautico/Produttivo. Il dimensionamento delle attrezzature e le modalità di utilizzazione delle superfici tramite trasformazione per demolizione e ricostruzione, ricollocazione e nuova edificazione dovranno essere definite nell'ambito dei relativi S.U.A./P.U.O. In assenza di S.U.A/P.U.O è ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti nel limite del 20%.
- **Acsf 1 e 3 Area Contigua delle attrezzature ricettive** disciplinata dall'art.71 in cui sono comprese aree funzionali all'esercizio di attività di differente tipologia la cui progettazione e gestione pianificatoria è delegata all'Ente locale in ordine al raggiungimento di obiettivi concertati attraverso la sottoscrizione di protocolli d'intesa o Accordi di programma

➢ **PRG approvato con DPGR n. 967 del 30.08.1985, privo di disciplina paesistica e di subdelega totale al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D.Lgs 42/04**. Le aree di SUA ricadono in:

- AB.2 e UR1.5 **in zona F5** disciplinata dall'art.44 delle NTA destinata a parco fluviale marittimo attrezzato, attuabile tramite SUA unitario e destinato a verde, viabilità e parcheggi di uso pubblico con funzioni commerciali, darsene ormeggi e rimessaggi imbarcazioni da diporto. Il perimetro della zona di PRG deve intendersi come estensione minima in quanto lo SUA potrà comprendere anche aree limitrofe ricadenti nelle zone sature B5,B6, R1 e a servizi in genere.
- UR1, UI.2 (AB.1) e UI.01 (SB1.2,SB1.1, parte di AR.01), Bocca di Magra AR.3, AR.4 e AR.5 **in zona D4**, disciplinata dall'art.30 delle NTA, attuabile tramite SUA unitario con funzioni prevalenti di tipo balneare (cabine, spogliatoi, docce servizi, ecc). L'altezza massima dei manufatti è stabilita in 4.00 mt con possibilità di copertura praticabile. Sono consentiti percorsi pubblici, passeggiate previste anche alle spalle delle attrezzature balneari.
- UR2.1,SB2.2 e SB2.1, AR02 e AR.01 in parte, P3,Zu,Vrs **in zona D5.2,** disciplinata dall'art. specifico Fiumaretta Est con indice di fabbricabilità paria a 0.35 mc/mq, numero di piani max 4, distanza dai confini 6 m, spazi per parcheggi pubblici 10% e a verde pubblico 5% della superficie territoriale. Nella zona la localizzazione delle aree a servizi è prescrittiva mentre i percorsi sono indicativi. La zona è attuabile tramite SUA unitario, la funzione prevalente è di tipo produttivo per insediamenti ricettivi (vd. Snodo de Le Tamerici) e l'evoluzione dell'insediamento deve essere basata su approfondite analisi di quantità e qualità dell'offerta turistica da concentrare nel nuovo polo
- SB2.3,SB2.2 e SB2.1 in parte in **zona S4** è quella destinata al collegamento pubblico tra spiaggia e zona residenziale e ricettiva indicata sulle tavole di PRG.
- Vrs in minima parte in **P** destinata a parcheggio pubblico
- P1 e P2 in **zona E1 disciplinata dall'art.33** destinata alle funzioni agricole specializzate, la loro riassetto ed al recupero del patrimonio produttivo con riorganizzazione del sistema di accessibilità e di irrigazione, alla tutela del riassetto idrogeologico attuabile tramite piani zonali relativi alle singole attività di una certa dimensione. Sono consentiti accorpamenti di volumetrie esistenti fino ad un max di 600 mc, distanza dai confini 5 mt e altezza massima 7.5m. Per il lotti accessibili dalla rete viaria è consentito l'utilizzo delle volumetrie esistenti ad uso turisitco ricettivo con dimensione minima del lotto di 3.000 mq di cui il 10% da destinare ad uso pubblico. Per le zone E1 i parametri specifici – art.35 NTA – sono i seguenti: indice di fabbricabilità per destinazione residenziale e fabbricati rurali 0.03 mc/mq con titolo diretto convenzionato per lotto minimo di 10.000 mq, altezza massima 7.50m. e distanza tra edifici 10m.

- **Piano di bacino**: le aree di SUA in Sponda dx a Bocca di Magra ricadono in zona soggetta a rischio idraulico medio con ritorno di piena 200ennale e a confine con aree soggette a rischio elevato con ritorno i piena 30ennale. In sponda dx a Fiumaretta sino al confine comunale le aree ricadono prevalentemente in zona soggetta a rischio idraulico medio con ritorno di piena 200ennale, mentre la strada provinciale e il parcheggio a monte P2 in zona soggetta a rischio idraulico elevato con ritorno i piena 30ennale.

- Vincoli paesaggistici:

  - TERRITORIO COMUNALE DI AMEGLIA MODIFICA AL DM 14-12-1974 (D.M. del 25/11/1975);
  - COMPLESSO PAESISTICO DEI BACINI DEI FIUMI VARA-MAGRA IN COMUNE DIAMEGLIA, ARCOLA, CALICE AL C., ROCCHETTA V., SESTA GODANO, VEZZANOL., CARRO, CARRODANO, BRUGNATO, BORGHETTO V., FOLLO, BEVERINO, BOLANO, S.S. MAGRA,LERICI, SARZANA (D.M. del 24/04/1985).Oltre i vincoli sopra elencati operano i disposti di cui all'art.142 del Dlgs 42/04 per una fascia di 150 mt dalle sponde delle acque pubbliche come di seguito elencate e per la fascia dei 300 mt dalla linea di costa. Corsi d'acqua: Canal Grande (piana di Ameglia Cafaggio); Rio d'Ameglia o Rinchioso; Torrente Bettigna; Fosso dei Quadri; Torrente degli Orti; Collettore Minale.

- Vincolo Archeologico. Sulle aree vigono i seguenti vincoli

  - Necropoli pre-romana del Cafaggio (codice di vincolo070227);
  - Resti di villa romana e della chiesa di S. Maurizio e S.Iuliana in loc. Fiumaretta (codice di vincolo 070229);
  - Insediamento di età romana in loc. La Ferrara (codice divincolo 070228);
  - Ruderi romani in loc. Bocca di Magra (codice di vincolo070346-070347-070348).

1) Piano del Parco di Montemarcello e Piano della Nautica. Lo SUA degli arenili è compreso in parte solo per la porzione di Bocca di Magra nelle aree disciplinate dal Piano del Parco e dal Piano della Nautica.

Descrizione, contenuti dello SUA e dati di progetto

Lo SUA è suddiviso come di seguito descritto.
Per la porzione di Fiumaretta:
- due Unità di Ristrutturazione: UR.1 (suddivisa in 5 sub-ambiti UR1.1,UR1.2, UR1.3, UR.4, UR1.5 e nuova AB.2) e UR.2 (in cui è compreso AR.02 e UR2.1)
- due unità di intervento UI.01 (in cui sono compresi gli stabilimenti balneari SB1.1 e SB1.2 non ricadenti su demanio marittimo) e UI.02 (in cui sono compresi SB2.1,SB2.2 e nuova AB.1)
- due ambiti di riqualificazione non ricadenti su demanio marittimo, di cui una coincidente con i volumi turistici ricettivi delle ex Tamerici (AR.02) e il Disma (AR.01)

Per la porzione di Bocca di Magra:
- tre aree di riqualificazione (AR.3, AR.4 suddivisa in due sub-ambiti a e b, AR.5)
- zone a parcheggi P1-P2-P3, PP.2 e PP2a e quelli pertinenziali delle AR.01 e AR.02

Lo Sua prevede inoltre: la zona umida Zu, una zona a verde naturale Vrs, il sistema della viabilità ed accessibilità pubblica, la nuova piantata in parte ad uso parcheggio (P2) e il sistema dei parcheggi pubblici e pertinenziali.

Nell'elaborato e)01 – tabelle dati di progetto - lo SUA interessa un'area di 184.259 mq.
Dall'elaborato m)01 – elenco proprietà - le aree censite sono 294.895 mq, di cui 229.713 mq di proprietà della Società Marinella S.p.a., 55.322 mq del Demanio Marittimo, 1.634 mq del Comune di Ameglia ed i restanti 8.226 mq di altri soggetti.

Il perimetro dello SUA verso mare coincide prevalentemente con la dividente demaniale; risultano ricadenti su demanio marittimo alcune delle previsioni ad esclusione della UR1.5 (bagni Arcobaleno), SB2.1 e SB2.2 (bagni Tropicana e Marina), SB1.1 e SB1.2 (Bagni Elisa e Neda); a Bocca di Magra le AR.4b e AR.5.

Lo SUA **non quantifica il carico di peso insediativo,** introdotto a seguito delle previsioni urbanistiche, né viene dimostrato il rapporto tra l'attuale utenza ed il fabbisogno di posti auto differenziato per periodi stagionali.
Unici dati forniti sono quelli relativi ai flussi turistici ed alla capacità ricettiva alberghiera ed extralberghiera al 2012 quantificata in **24.000 presenze e in 1.735 posti letto.**

Nella tabella A dati di progetto sono quantificate le SA esistenti suddivise per tipologia (bar-ristorante, magazzini e locali accessori, ricettivo) in 2.261 mq per Fiumaretta e 1.136 mq per Bocca di Magra per un totale di 3.397 mq, a cui aggiungere 826 mq di superfici accessorie, 1.125mq di attrezzature balneari e 803 mq strutture temporanee, per un complessivo di 6.151mq.

***Nella tabella B – superfici* dello SUA** (184.259 mq) sono individuate le seguenti quantità riferite alle destinazioni d'uso:
- **108.333 mq di aree pubbliche** (14.770 mq passeggiata, 4.348 mq parcheggi pubblici, 7.087 mq verde pubblico, 11.230 mq zone di conservazione, 10.911 mq viabilità, 49.627 mq spiaggia oltre a 6.734 mq zona Tamerici)
- **30.639 mq per attività** (suddivise in 9.615 mq SA, 2.613 mq attrezzature balneari, 7.653 mq attività di retrospiaggia, 2.421 mq spiagge libere, 675 mq verde, 7.662 mq parcheggi
- **44.846 mq piantata** di cui 20.474 mq di verde naturale e 24.372 mq di parcheggi (P1-P2-P3)

Nella Tabella C – lo SUA prevede 6.058 mq complessivi di SA massime per esercizi commerciali e pubblici e ricettivo (rispetto ai 5.958 mq della versione ante DCC 16/2016) di cui 4.450 mq per Fiumaretta (rispetto ai 2.261 mq attuali) e 1.608 mq per Bocca di Magra (rispetto ai 1.136 mq attuali).
Relativamente alle attrezzature balneari la SA max totale è quantificata in 2.100 mq di cui 1.590 mq per Fiumaretta (rispetto a 850 mq attuali) e 510 mq per Bocca di Magra (rispetto ai 320 mq attuali).

Non è prevista la quantità per le superfici accessorie e per le strutture temporanee che vengono però riconsiderate nella tabella C1 – confronto tra le SA esistenti e di progetto. Da quest'ultima tabella si può riassumere quanto segue:

			Sup. balneari (stabili + tempor.)		
Riferimento	SA attuali (mq)	SA SUA (mq)	Sup. attuali	Sup. SUA	Totali attuale/SUA SA attuali+sup.baln.
Fiumaretta	2.261	4.450	1.551	1.590	3.812 - 6.040
Bocca di Magra	1.136	1.608	334	510	1.470 - 2.118
TOTALI	**3.397**	**6.058**	**1.885**	**2.100**	**5.282 - 8.158**

Pertanto lo Sua prevede in generale un incremento di superficie agibile e di occupazione di suolo sia privato che demaniale di 3.941 mq complessivi.

Le tabelle D e D1 – Dotazione Standard – quantificano il fabbisogno dei soli parcheggi pubblici rispettivamente per Fiumaretta e Bocca di Magra, senza fornire le quantità della attuali superfici destinate a tale uso.
Per Fiumaretta a fronte di 4.450 mq di SA prevista (non sono conteggiate le attrezzature balneari) il fabbisogno di standard a parcheggi pubblici è quantificato in 4.158 mq, **reperiti nei parcheggi individuati con le sigle PP1 e PP2 pari a 4.348 mq**
Per Bocca di Magara a fronte di 1.608 mq di SA prevista (non sono conteggiate le attrezzature balneari) il fabbisogno di standard a parcheggi pubblici è quantificato in **1.418 mq totalmente previsti da monetizzare**.

A livello generale lo SUA quantifica il **fabbisogno di standard**, rispetto alla SA totale di 6.058 mq, in **4.846 mq** sia per verde che per parcheggi pubblici (2.423 mq ognuno conteggiati in base all'art.5 del DM 1444/1968 per 80 mq ogni 100 mq di SA e 50% per parcheggi). A progetto sono resi 36.713 mq di aree a verde pubblico ed attività collettive (passeggiata, percorsi pubblici, piazze e verde pubblico), 10.911 mq di viabilità, 56.361 mq di spiagge e 4.348 mq di parcheggi pubblici per un totale di 108.333 mq di cui 102.235 mq per Fiumaretta e 6.098 per Bocca di Magara.

L'importo stimato per la realizzazione delle opere pubbliche è di 2.969.808 euro. Dal Computo metrico risulterebbero a destinazione pubblica solo i parcheggi P3 e PP2 per una superficie di 8.000 mq ca.

Parere di competenza ai fini della procedura di VAS suddiviso per specifici argomenti

1. **Rilievi generali sui contenuti del rapporto ambientale e dello SUA**

1.1 Non sono state effettuate le **valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni dello SUA rispetto al PTCP, al Piano del Parco di Montemarcello e relativo Piano della Nautica** ed al **Piano della Costa**;
1.2 **Non è dimostrato il raggiungimento degli obiettivi generali e di quelli specifici** per i vari ambiti. In particolare si rileva la mancata continuità lineare di previsione dei percorsi pubblici pedonali, ciclabili e automobilistici con il sistema viario tra Sarzana e Fiumaretta e con il lungo fiume (obiettivo prioritario della pianificazione vigente vd. Zona S4 e F5), così come non è sufficientemente valutato lo snodo fondamentale presso le Tamerici, di collegamento con le previsioni dello SUA di Sarzana e di innesto con il sistema locale delle percorrenze presenti in Fiumaretta. Analogamente non risultano studiati adeguatamente gli innesti e le accessibilità alle aree destinate a parcheggi e il loro rapporto con le aree limitrofe di mantenimento del verde (vd. Zu e Vrs).
1.3 **Il tema dei parcheggi**. Non è presente un'analisi dello stato di fatto, non ci sono analisi quantitative e periodiche dell'affluenza dell'utenza (che necessariamente deve essere differenziata tra periodo estivo ed invernale), non sono presenti studi dei flussi di traffico veicolare e non è chiaro il dato su cui si basa la quantificazione delle superfici. Altro elemento assente è la distinzione degli utilizzi tra parcheggi pubblici e pertinenziali e/o quelli di uso sporadico stagionale. Il tema pertanto appare in prima istanza sovradimensionato e incoerente rispetto alle esigenze di riqualificazione prospettate dallo SUA, soprattutto per le soste previste al di sotto della nuova pineta, che oltre a non essere supportate da un dato reale rispetto ai parcheggi esistenti che ne giustifichino la necessità e la dimensione non paiono dover soddisfare neppure un fabbisogno residuo, prevedendo per altro un disegno degli stalli eccessivamente statico ed artificiale rispetto alla naturalità e reversibilità dei luoghi, derivante da esigenze di sosta temporanea del solo periodo estivo. La mancata suddivisione esplicita tra parcheggi pubblici e privati (a parte i soli PP1 e PP2), è riscontrabile anche dai contenuti degli schemi di convenzione, da cui non emergono in modo univoco e chiaro i rapporti tra usi privati e pubblici, estivi o invernali delle aree. Si ritiene inoltre scorretto quantificare il fabbisogno di posti auto pertinenziali alle attività balneari in base al parametro di un'auto per ombrellone, in quanto tra dette attività sicuramente non tutte hanno gestione elioterapica continuativa durante l'anno e non è stato fornito il dato di occupazione degli arenili che determini il numero di ombrelloni per periodi dell'anno. Solo per Bocca di Magra è esplicitata la volontà di monetizzazione del fabbisogno di posti auto pubblici e

per i soli ambiti AR.01 e AR.02 (ex Tamerici) è progettata la sistemazione prevista per i pertinenziali. Rispetto a quanto sopra rilevato inoltre si osserva che tutto il riassetto del sistema dei parcheggi interessa principalmente aree ricadenti in regime IS-MA di PTCP sostanzialmente prive di edificazione e per tal motivo le soluzioni prospettate per il sistema dei parcheggi appaino ancor più non condivisibili ed incompatibili con il carattere ancora rurale dei luoghi (con particolare riferimenti ai P1 e P2). Solo il P3 potrebbe considerarsi ammissibile a condizione che sia previsto un suo limitato ampliamento verso l'area adiacente di ponente esterna al perimetro dello SUA approvato.(per le indicazioni sulla distribuzione lineare lungo litoranea vedere conclusioni)

1.4 **Non risultano univocamente individuate le quantità e le destinazioni d'uso delle superfici dello SUA** rispetto a quelle elencate di proprietà dei vari soggetti (elaborato e)01 - 184.259 mq, elaborato m)01 – 294.895 mq) e non è presente la dichiarazione esplicita degli utilizzi delle aree demaniali marittime rispetto alla situazione attuale (concessioni in essere, previsioni di decadenza o di nuove occupazioni)

2. Rilievi specifici sui contenuti dello SUA.

2.1 Rispetto a quanto disposto dagli artt.2 e 3 della LR 24/87 lo SUA non risulta sufficientemente approfondito apparendo poco dettagliato rispetto agli argomenti di seguito elencati.

2.2 Il piano economico finanziario e la previsione dei costi presumibili per l'attuazione, con particolare riferimento alla realizzazione delle opere pubbliche come definite negli schemi di convenzione di assoluta priorità consecutiva, (pare che i soli parcheggi pubblici previsti siano il PP1 e PP2, mentre gli altri devono intendersi pertinenziali agli stabilimenti). Gli oneri per la realizzazione delle opere pubbliche sono basati "in termini proporzionali all'intensità d'uso delle spiagge nel rapporto di un posto macchina per ogni ombrellone", ma, come già indicato al punto precedente, manca la quantità del numero di ombrelloni per stabilimento per avere certezza del corretto dimensionamento del fabbisogno effettivo di posti auto, che comunque non potranno considerarsi esclusivamente pertinenziali alle attività balneari sia durante l'anno che durante il periodo estivo.

2.3 Non sono valutati i rapporti e le coerenze fra le previsioni dello SUA e quelle dei **piani commerciali** rispetto alla normativa vigente.

2.4 Non sono presenti gli accordi preliminari con gli enti competenti a prestare i servizi di forniture.

2.5 **Nella tabella dei dati di progetto non sono presenti**:

- La ricognizione delle concessioni demaniali esistenti, quelle di nuova previsione, da rinnovare ed ampliare o in decadenza;
- le percentuali relative alle diverse destinazioni d'uso, che per altro non compaiono con le stesse definizioni nelle tabelle dei dati di progetto (vd. attrezzature balneari, strutture temporanee, etc);
- i volumi esistenti da confermare, quelli oggetto di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione suddivisi per i comparti di SUA e per destinazioni d'uso (anche dallo osservazioni allo SUA emerge che alcune attività balneari hanno già recentemente riqualificato le proprie strutture pertanto è da verificare l'utilità di essere inserite nello SUA);
- il rapporto di copertura delle unità di intervento in cui sono previsti gli insediamenti produttivi e commerciali
- gli indici di fabbricabilita' territoriali e fondiari
- la capacita' insediativa della zona in termini di abitanti o di ricettività o di addetti previsti con l'indicazione del parametro di superficie utile/ addetto ovvero la superficie di vendita
- gli standard urbanistici conseguiti con lo SUA ripartiti secondo la classificazione del DM 1150/1942.

2.6 Lo SUA non contiene gli elaborati planimetrici di **raffronto tra stato attuale e progetto** delle unità di intervento ed ambiti in cui è suddiviso, necessario per poter stimare gli impatti paesistici (soprattutto in situazioni maggiormente delicate come Bocca di Magra).

2.7 Lo SUA propone una serie di **attrezzature balneari e stabilimenti che non hanno né forma né tipologia né rapporto dimensionale con l'esistente** e che inoltre interessano, con il loro arretramento non motivato, retrostanti aree attualmente destinate a viabilità ed usi agricoli, proponendo un **modello insediativo non condivisibile**, soprattutto nei casi relativi alle previsioni delle SB1.1 ; SB 1.2, SB2.1, SB2.2 e UR 2.1. Per la UR.1.1 dovrà essere mantenuta la distribuzione attuale tra strutture fisse e porzioni pertinenziali all'attività balneare.

2.8 **Non si ritengono ammissibili le previsioni delle piattaforme sulle punte dei pennelli** , poiché in questo tratto di costa la profondità dell'arenile risulta sufficiente (oltre che in aumento grazie alle dinamiche marine di trasporto materiale), senza che vi sia necessità di recuperare ulteriori spazi ad uso solarium che potranno essere invece previsti in sede di riqualificazione degli stabilimenti ed attrezzature balneari

2.9 In merito agli ambiti SB 2.1, SB2.2 (Tamerici, Marina e Tropicana in connessione lineare con il complesso delle Tamerici AR.02 si ritiene di specificare quanto segue:

- dovranno essere mantenuti i varchi di accesso pubblico all'arenile oggi presenti tra i bagni Marina e Tropicana ed i bagni. Italia, risultando quindi a tal fine incongruente la proposta della nuova attrezzatura balneare **AB.1 che dovrà essere stralciata.**

- Le tipologie edilizie per gli **SB2.1 e SB2.2 (ed anche per SB 1.1 e SB1.2)** dovranno essere coerenti con quelle presenti sul tratto di litorale che sono già state oggetto di riqualificazione.
- Dovrà essere studiata una soluzione di dettaglio dello snodo tra la viabilità pubblica carrabile e pedonale, tra la zona Zu e l'accesso all'arenile, tra i Bagni Tropicana e i Bagni Italia, essendo snodi rilevanti per i raccordi delle percorrenze e delle aree a diversa destinazione d'uso. In merito si deve tenere presente che parte delle aree di SUA ricadono in SIC e che pertanto deve essere in via prioritaria preservata e garantita la naturalità attuale dei luoghi permeabili.

2.10 **Per gli ambiti SB 1.1 e 1.2** dovrà essere attentamente valutato il raccordo con il tratto di litorale di Sarzana dando continuità alle percorrenze pubbliche pedonali e ciclabili, con il fine di lasciare il più possibile libero l'arenile a condizione che da ciò non derivi un retro spiaggia privo di identità e non coerente con il disegno complessivo che assumerà lo snodo del complesso delle Tamerici.

2.11 Dovrà in generale essere evitata l'occupazione di suoli attualmente già destinati a viabilità o percorrenze, che potranno essere adeguate in base alle necessità di accesso al litorale, nonché di aree ad uso agricolo e prevalentemente inedificate con previsioni di utilizzo dei suoli che non siano compatibili con la loro attuale permeabilità e naturalezza.

2.12 Nella versione aggiornata con DCC 16/2016 è presente la previsione di un **nuovo attracco alle spiagge per servizio navetta di collegamento ai parcheggi Arnav e Cacciatori.** Si ritiene tale previsione **non ammissibile** sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico oltre che di gestione dell'arenile dedicato prevalentemente alla balneazione anche a fronte del fatto che è **già presente un pennello** che può essere oggetto di riqualificazione ed adeguamento a tali scopi presso la sponda del Magra a contatto con la UR1.5.

2.13 Nella **UR1.1 non si ritiene ammissibile la prevista nuova attrezzatura balneare AB.2,** in quanto incoerente con il disegno generale delle sistemazioni delle percorrenze pubbliche pedonali e della distribuzione delle attività balneari già ad oggi presenti, oltre ad essere posizionata in modo incoerente rispetto alla conformazione dell'arenile.

3. **Le seguenti previsioni dello SUA degli arenili di Ameglia possono ritenersi condivisibili.**

3.1 **Le previsioni per gli ambiti AR.3, AR.4 a e b e AR.5 di Bocca di Magra** possono ritenersi adeguate e condivisibili in quanto si configurano come effettiva riqualificazione e riorganizzazione dello stato attuale tese a rendere maggiormente accessibili le porzioni di uso pubblico in continuità di visuale e di percorrenza della passeggiata lungo argine esistente, senza per altro prevedere eccessivi incrementi di superficie agibile. Viene fatta salva la necessaria verifica di compatibilità con i regimi vigenti di PTCP e con la pianificazione del Piano del Parco di Montemarcello Magra. Solo le aree AR.4a e AR.3 risulterebbero comunque ricadenti su demanio marittimo anche una volta attuate le previsioni di SUA e per le stesse si demanda alle procedure specifcihe di competenza regionale.

3.2 Per la previsione **dell'AR.01**, di cui si dà atto che nella versione post DCC 16/2016 si conferma sostanzialmente la conformazione urbana attuale, dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni con lo snodo viario tra Via Litoranea e il borgo di Marinella in cui dovranno convergere sia le percorrenze carrabili che quelle pedonali pubbliche della passeggiata. Detto incrocio dovrà essere valutato anche in rapporto alle previsioni su Sarzana, evitando di proporre rotonde di eccessive dimensioni su brevi tratti stradali. Viene fatta salva la necessaria verifica di compatibilità con il vigente regime di PTCP IS-MA. Si conferma quanto indicato al pt.1in merito alla mancata individuazione delle varianti al PRG introdotte dallo SUA (es parametro dell'altezza max di PRG 4.00 mt progetto prevede altezze sino a 8.40 m). Le aree non ricadono su demanio marittimo. Sono fatte salve le considerazioni già fatte per gli ambiti SB 2.1, SB2.2, SB 2.3 al punto 2.

3.3 **Le previsioni relative alle UR da 1.1 a 1.4,** in quanto ricadenti in ambito TU di PTCP e di sostanziale conferma dell'esistente, dove per altro alcune attività sono già state oggetto di riqualificazione (vd San Marco). Le tipologie edilizie dovranno rispettare quelle esistenti, non configurandosi quindi come quelle previste dallo SUA (vd. Tipologie stabilimenti ed attrezzature balneari) in quanto avulse rispetto al contesto circostante ed ai manufatti tradizionalmente presenti. Le altezze massime dovranno essere contenute nel parametro vigente di PRG. **Per la UR1.1 si ritiene che la zona di collocazione delle superfici agibili sia da mantenere nella posizione attuale evitando il suo spostamento verso levante.**

3.4 Nel tratto di costa relativo alla Unità di Ristrutturazione UR.1 dovrà essere previsto, in continuità con quello dell'Unità di Intervento UI.02, il **percorso pubblico** che si dovrà collegare con la zona F5 di PRG di parco fluviale marittimo attrezzato. Tale percorso dovrà essere ricavato mantenendosi il più possibile su suolo demaniale marittimo al fine di minimizzare le procedure di esproprio a carico della Civica Amministrazione.

4. **Varianti rispetto al PRG**

Lo SUA è stato adottato con DCC n.68 del 30.11.2015 unitamente alla seguente variante urbanistica di tipo connesso così come definite dall'art.8 della l.r. 24/1987:

- modifiche al perimetro tese ad una maggiore organicità della pianificazione, anche in considerazione della contemporanea redazione dell'analogo strumento nel territorio del Comune di Sarzana con inclusione nelle zone soggette allo SUA unitario, oltre alla zona omogenea di attuazione D4, di porzioni ricadenti in D5-F4-F5. In particolare le modifiche riguardano, per Fiumaretta, l'inclusione dell'area agricola a monte del nodo Tamerici-

Disma e dell'area interessata dal nodo stesso; per Bocca di Magra si aggiunge il tratto che mette in collegamento l'attuale porto turistico con gli arenili degli stabilimenti balneari.

Non sono state esplicitate le ulteriori varianti, anche di tipo contestuale, che emergono dall'istruttoria effettuata riconducibili a:

- aumento di superficie agibile
- nuovo disegno organizzativo del sistema dei parcheggi e della viabilità pubblica con conseguenti modifiche delle previsioni dello strumento urbanistico generale relative ad infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
- variazioni della normativa edilizia della zona e dei tipi di intervento ivi ammessi senza mutamenti sostanziali delle destinazioni d'uso previste dal PRG

Per tali motivi dovrà essere prodotta una specifica relazione urbanistica nella fase successiva di approvazione dello SUA ai sensi della LR 24/1987 e s.m. e i., in cui siano meglio esplicitate e descritte le varianti inerenti, con particolare riferimento alla diversa *capacità insediativa derivante dal disegno dello SUA e dal nuovo sistema delle percorrenze e dei parcheggi, in cui siano individuati in modo esplicito quelli a destinazione pubblica, facendo salve le indicazioni di cui ai pt.2 e 3 tese al mantenimento o alla previsione di nuovi passaggi pubblici tra gli stabilimenti, le attrezzature balneari ed i collegamenti tra arenile, la Via litoranea, i percorsi lungo argine e la viabilità interna di Fiumaretta e di Bocca di Magra, prediligendo* ***sistemi di mobilità "dolce" (piste ciclabili, zone di sosta e belvedere, aree di interscambio per navette, ecc.).***

5. DEMANIO MARITTIMO

Si rilevano criticità di seguito elencate:
di ordine generale

a) *non sono forniti elementi per verificare la rispondenza delle previsioni al dettato della l.r. 13/1999 e s.m., (che non consente il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime qualora le aree balneari libere e libere attrezzate siano presenti in percentuale inferiore al 40%, di cui almeno la metà libere), né ciò è desumibile da altri atti in quanto il Comune di Ameglia è tra uno degli ultimi comuni liguri che non si è ancora dotato del Progetto di utilizzo degli arenili.*
b) *non viene affrontato il tema della congruità tra gli investimenti necessari all'attuazione degli interventi previsti e la possibile durata delle concessioni demaniale marittima allo stato attuale della normativa (quattro anni per le strutture di facile rimozione e fino a 20 anni per le opere di difficile rimozione)*
c) *poiché il Piano riguardo prevalentemente aree demaniali marittime è assolutamente necessario un approfondimento sullo stato attuale delle concessioni, sia in termini di attività per cui è stato rilasciato il titolo attuale sia in termini di proprietà e legittimità delle attuali strutture (titoli edilizi e paesaggistici, presenza di immobili incamerati)*

Per quel che riguarda le singole zone:
BOCCA DI MAGRA

a) *La previsione riferita al lotto1 (v.art.8 NTA) di cessione delle aree ad uso pubblico non è coerente con la demanialità delle stesse, che sono appunto già pubbliche*
b) *L'occupazione già intensa del litorale viene aggravata dalla previsione di ben due nuovi chioschi nell'area retrostante la spiaggia libera;*

FIUMARETTA

a) *La previsione della tipologia di "Attrezzature per spiagge libere" non è coerente con la disciplina delle strutture balneari delineata nella normativa regionale, (o stabilimenti balneari o spiagge libere attrezzate o spiagge libere o spiagge asservite ad attività ricettive);*
b) *dovranno essere eliminate le previsione di impalcati in legno a uso solarium sulle opere marittime in quanto le stesse - per ragioni di sicurezza e funzionalità - non sono suscettibili di altri usi; la previsione dell' "Attrezzatura" AB.2 no è condivisibile, oltre per quanto espresso al punto precedente perché va anche a occupare una parte dell'opera marittima costituita dal pennello di Fiumaretta*
c) *dovranno essere garantiti e mantenuti gli accessi pubblici all'arenile (vd. quello presente tra i bagni Marina, Tropicana e i Bangi Italia verificando coerenza con previsione della nuova attrezzatura balneare AB.1)*

PARERE CONCLUSIVO

Alla luce di quanto sopra espresso lo SUA richiede una generale riconsiderazione per superare i rilievi indicati sia di carattere generale che specifico, condividendo sostanzialmente solo ed esclusivamente quanto riportato al pt.3.

Si ritiene infine utile richiamare, al fine di assicurare il necessario raccordo tra i due strumenti , le indicazioni già espresse in sede di valutazione dello SUA di Sarzana, per quanto applicabili al caso in esame:

1. *Deve essere garantita una maggiore ed effettiva rinaturalizzazione delle aree oggetto di SUA;*

2. *ferma restando la riconsiderazione della quantità di parcheggi effettivamente necessaria, la loro localizzazione potrà avvenire anche al di sotto di una zona alberata di profondità limitata da collocare in senso lineare lungo la litoranea in aderenza all'asse viario;*
3. *dovranno essere assicurati in via prioritaria i percorsi di tipo pedonale e ciclabile con introduzione di sistemi di mobilità "dolce" che consentano l'uso pubblico del tratto di litorale;*
4. *al fine di garantire la piena compatibilità con gli attuali regimi di PTCP il modello insediativo dello SUA in argomento non si deve prefigurare la creazione di una "lottizzazione lineare continua", come quella proposta. Le strutture di progetto dovranno pertanto essere accorpate in organismi più strutturati, con prevalenza di parti eventualmente da adibire a solarium e con altezze complessive contenute (massimo due livelli), intervallate da ampi spazi di sosta e di pausa da allestire a verde e ad uso pubblico.*
5. *Nella ridefinizione dell'assetto complessivo sono da mantenere, valorizzandole, le direttrici storiche delle percorrenze e i sistemi idrografici naturali ed artificiali (fossati e sistemi di canalizzazione acque della piana).*
6. *In luogo della previsione di ricostituzione della duna, priva delle caratteristiche dimensionali e morfologiche per definirla tale, si suggerisce di localizzare una percorrenza pedonale con annessa pista ciclabile integrata con il sistema di mobilità dolce sopra indicato lungo la viabilità esistente;*
7. *il mantenimento delle previsioni di insediamento di attività commerciali di varia natura (compresi pubblici esercizi e di somministrazione) non previste dal PRG richiedono una più attenta valutazione da parte della Pubblica Amministrazione anche in rapporto alle vigenti normative regionali in materia di commercio.*

IL DIRINETE DEL SETTORE URBANISTICA
(Arch. Antonio Gorgoni)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
TUTELA DEL PAESAGGIO E DEMANIO MARITTIMO
(Arch. Dino Biondi)