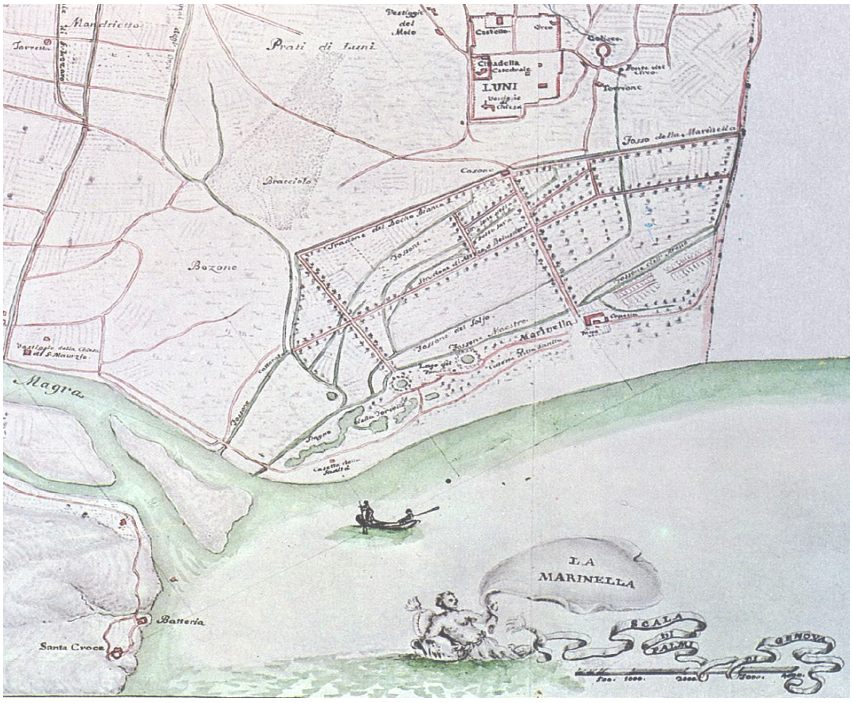
COMUNE DI AMEGLIA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

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



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

REDAZIONE DEL PIANO
Antonio CHIRICO
prof. Ingegnere
Via P. Toselli 11/11 - 16142 GENOVA
tel. 010 354877 Email: chiriant@unige.it

Doriano LUCCHESINI
Architetto
Via C. Arzelà, 7 -19037 S. STEFANO MAGRA
tel. 0187 630041 Email: apua@studioapua.com

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

aspetti ambientali ed agronomici
Gabriella COZZANI
Dott. Agronomo
Via della Stazione 9bis - VEZZANO LIGURE (SP)
tel. 3337804876 Email: gaya76@virgilio.it

COLLABORAZIONI
Arch. Elisabetta BECAGLI, Michele CONTI, Arch Francesco CONTI, Elisa LOMBARDI, Ing. Elisa TORTI, Ing. Lucia PICASSO

TITOLO ELAB.	**d) STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG** **Stralcio delle NTA attuali**		
DATA ELAB.	**13-10-15**	*REVISIONE* A	*SCALA*

REV.	*DESCRIZIONE*	*DATA*
A	1 emissione per ADOZIONE	Ott 15
B		
C		
D		

ELABORATO Nr.

d) 01

Art. 30 - D4 ZONE PRODUTTIVE BALNEARI

In detta zona, sottoposta ad attuazione mediante obbligatoria formazione di un unico S.U.A. di iniziativa ed esclusiva approvazione comunale, sono consentite : cabine, spogliatoi, servizi igienici, docce, spazi per il ristoro e lo svago.

Devono altresì essere indicati e previsti:

- collegamenti pubblici attrezzati con le zone residenziali e alberghiera retrostanti.
- la creazione di una adeguata quota di percorsi, attrezzature, e spiaggia di uso pubblico.

L'altezza dei relativi manufatti non potrà superare i m.4,0 con facoltà di rendere praticabile la copertura degli stessi.

Sono vietati ampliamenti o modificazioni a carattere precario come tettoie, pensiline o altro, che non si integrino con l'originaria struttura dell'attrezzatura.

E' fatto obbligo a ciascuna attrezzatura balneare di preservare alle spalle della attrezzatura stessa uno spazio da destinare a percorso pubblico così come previsto nelle tavole di piano.

Le ristrutturazioni o la nuova costituzione di stabilimenti balneari dovrà osservare la vigente legislazione in materia inerenti le concessioni su aree demaniali.

D5.2 - FIUMARETTA EST

- Le nuove volumetrie nella zona di Fiumaretta Est sono corrispondenti all'indice territoriale di zona applicabile alle sole aree D5.2 e D5.2/S5 e sono localizzabili soltanto nelle aree di concentrazione delle volumetrie indicate nelle tavole di Piano nel rispetto dei seguenti parametri:

- I_t indice di fabbricabilità territoriale 0,35 mc/mq
- numero dei piani 4
- distanza minima dai confini m. 6
- distanza minima dagli edifici 1/2 della somma della altezza dei fabbricati interessati in ogni caso non inferiore a m. 12
- spazi destinati a parcheggi pubblici della superficie territoriale S_t 10%
- spazi destinati a verde pubblico della superficie territoriale S_t 5%

E' consentita inoltre la sistemazione a terra della area di pertinenza per giochi e sports, i relativi locali di servizio avranno un'altezza massima di m. 3,00 e una superficie coperta non superiore al 5% della superficie totale del lotto: questi volumi saranno compresi nel computo della volumetria massima consentita nell'area.

La localizzazione delle aree di servizi è prescrittiva mentre la viabilità è indicativa.

La realizzazione di detto insediamento é comunque subordinata all'approvazione di un unico S.U.A. esteso oltre al D5.2 anche all'area di servzi sportivi contigua S2 e S5,per la quale,in via transitoria,nelle more di approvazione del S.U.A. é consentito dare attuazione,previa approvazione di specifico S.U.A. di iniziativa pubblica esteso all'area di servizi S2 e S5 nel rispetto delle norme specifiche di cui agli artt. 46 e 50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sarà da privilegiare una scelta di aggregazione degli edifici del tipo a schiera per qualificare con un tessuto edilizio non disaggregato i percorsi pedonali e gli spazi pubblici che dovranno garantire la massima permeabilità all'insediamento ricettivo verso le zone balneari D4.
La destinazione d'uso di tipo produttivo deve trovare adeguato riscontro nella scelta delle caratteristiche tipologiche,funzionali e gestionali del complesso turistico progettato.A questo fine lo S.U.A. deve essere fondato su approfondite analisi circa quantità e qualità dell'offerta turistica e della domanda aggregabile nella utilizzaizone del nuovo complesso turistico.
Una congrua porzione della zona a parcheggio confinante con la zona B5 medesima dovra essere destinata a svolgere funzione di parcheggio pubblico a servzio della zona B5 medesima.
Dovrà inoltre essere garantita l'attrezzatura del collegamento pubblico S4 fra spiaggia e zona residenziale previsto sulle tavole di Piano.

Cap. IV - ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE

Art. 33 - E1-E2-E3-E4-E5 GENERALITA'

33.A Nelle zone agricole si ritiene opportuna la formazione di PIANI ZONALI AGRICOLI essenzialmente finalizzati

- al riassetto ed allo sviluppo delle zone in relazione alla precipua destinazione agricola
- alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo, incrementando l'efficienza delle unità produttive anche attraverso il loro accorpamento, favorendo ogni intervento atto a soddisfare, le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
- alla riorganizzazione del sistema delle accessibilità, delle defluenze delle acque piovane e di scarico, e delle reti di acqua potabile e di acque irrigue.
- alla tutela dell'assetto idrogeologico, attraverso una attenta valutazione dei fenomeni ed un'accurata individuazione dei modi di intervento
- alla localizzazione di quelle attività a carattere artigianale che possano intendersi connesse alla conduzione agricola-specializzata dei territori in cui si inseriscono.
- alla individuazione dei fabbisogni di nuove volumetrie residenziali, purchè connesse all'uso agricolo specializzato dei fondi, e di servizio, in rapporto alla fondamentale esigenza di tendere alla formazione dei complessi aziendali, che per dimensioni ed attrezzature rappresentino delle entità organicamen

te inserite in un più ampio processo di sviluppo delle attività agricolo-specializzate.

In attesa dell'adozione e dell'approvazione dei Piani zonali agricoli, le nuove edificazioni edilizie sono consentite per costruzioni a servizio diretto della agricoltura quali stalle, porcilaie, silos, impianti idrici, ricoveri per macchine agricole, cantine di produzione, e per le abitazioni di addetti alla attività agricola.

Pertanto nel caso di nuova edificazione la domanda di concessione edilizia deve essere corredata:

a) da documentazione riguardante lo stato e la consistenza del fondo agricolo e i tipi di coltura e i cicli produttivi che si intendono praticare;

b) da un parere vincolante dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura da cui risulti che il fondo sia effettivamente utilizzato per le coltivazioni individuate o che siano in corso operazioni di trasformazione per la sistemazione del terreno e sia inoltre precisato il carico di mano d'opera presunto per le attività previste in rapporto alle dimensioni del fondo stesso.

Gli impegni di cui sopra sono assunti dal concessionario, attraverso convenzione non onerosa o atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune. Lo schema di convenzione sarà deliberato dal Consiglio Comunale.

33.B - Nelle zone agricole E_1, F_2, E_3, E_4, E_5, di cui ai successivi articoli 35, 36, 37, 38 e 39, con riferimento alla situazione catastale in atto all'adozione della presente modifica al P.R.G. potranno essere assentiti altresì interventi edilizi diretti finalizzati all'accorpamento o rifusione di due fabbricati presenti sullo stesso mappale o su mappali contigui alle seguenti condizioni:

1) che la volumetria totale di due edifici da accorpare non superi mc. 600
2) che si demolisca il solo fabbricato minore e la volumetria venga accorpata al maggiore;
3) che l'accorpamento avvenga nel rispetto di una distanza minima dai confini di m.5 ed altezza massima di m. 7,5;
4) che l'operazione di rifusione avvenga nel rispetto della tipologia funzionale e dell'organismo architettonico dell'edificio maggiore nonchè della congruenza con i materiali e gli elementi di finitura edilizia caratteristici dell'ambiente agricolo

33.C -Nelle zone agricole E_1, E_2, E_3, E_4 ed E_5 di cui ai successivi artt. 35,36,37,38 e 39 in lotti accessibili dalla rete viaria esistente è consentito,ad utilizzo di volumetrie esistenti, l'impianto di strutture ricettive alberghiere e per il ristoro, che garantiscano la caratteristica di "gestione" dell'attività produttiva, su un lotto di intervento non inferiore a 3000 mq. e che garantisca almeno il 10% della superficie del lotto di parcheggio di uso pubblico.

Non sarà ulteriormente consentito il mutamento di destinazione d'uso da ricettivo o ristoro ad altra destinazione ammissibile per la zona se non per il ripristino di quella preesistente, nel rispetto della situazione catastale precedente anche in relazione al numero delle unità immobiliari.
Ad esclusione delle zone E5 per le quali non é consentito alcun incremento volumetrico.

Il riassetto delle volumetrie edificate non potrà comportare un aumento superiore al 10% dell'esistente, con riferimento alla situazione catastale in atto alla data di adozione del P.R.G., aumento motivato con migliorie funzionali dei Piani terreni e da realizzarsi altresì nel rispetto dei parametri edilizi relativi all'altezza massima ed alle distanze minime richiamati dalla norma specifica di ciascuna zona agricola per il caso di nuove edificazioni.

33D. Le attività distributive per la vendita dei beni durevoli e le attività artigianali esistenti, all'atto dell'adozione del P.R.G. nelle zone agricole E_1 ed E_2 potranno essere mantenute con possibilità di ristrutturazione anche con eventuali incrementi di volume che non superino il 30% della volumetria afferente l'attività esistente e del relativo alloggio di servizio.

33E. Nelle zone E_1 E_2 E_3 in fondi coltivati nei quali non esistono manufatti a qualunque titolo, è consentita la costruzione di un manufatto ad esclusivo uso di deposito per attrezzi agricoli della superficie lorda massima di mq. 10,00 e di altezza massima di m. 2,30 costruito con materiali durevoli.
L'imprenditore agricolo dovrà fornire adeguata documentazione sullo stato di fatto di tutto il fondo agricolo oggetto della richiesta.

Art. 35 - E1 ZONA AGRICOLA

Denominata Piano di Ameglia, essa comprende tutte le aree di pianura, irrigue in riva sinistra del fiume, tra la strada S.S. n. 43 e il confine comunale;

NUOVA EDIFICAZIONE

In attesa dell'adozione ed approvazione dei Piani Zonali agricoli e in osservanza a quanto previsto dall'art. 33, in tale zona per le nuove edificazioni il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto su una superficie minima di 10.000 mq. applicando i seguenti indici:

I_f indice di fabbricabilità fondiaria

0,03 mc/mq per abitaz.

0,03 mc/mq per fabbric. rurali

H_{max} altezza massima dell'abitazione o degli edifici ad uso promiscuo 7,50 m.

altezza massima degli edificio di servizio rurale - in relazione alle esigenze tecniche

Distanza dai confini 5,00 m.

Distanza dagli edifici: 1/2 della somma dell'altezza dei fabbricati interessati e in ogni caso non inferiore a m. 10,00.

L'eventuale asservimento di lotti non contigui, ma appartenenti allo stesso proprietario ed alla stessa zona E1 è consentito a condizione che il vincolo di asservimento delle aree interessate sia trascritto nei registri immobiliari a favore del Comune.

EDIFICI ESISTENTI

Sono concesse operazioni di risanamento e ristrutturazione di singoli edifici esistenti di residenza unifamiliare che possano comportare aumento di volumetria alle seguenti condizioni:

a) tale aumento non potrà superare il 20% della volumetria esistente

b) il lotto minimo di pertinenza per gli interventi di incremento volumetrico sugli edifici unifamiliari esistenti prevede un asservimento di una fascia larga m. 5 intorno all'edificio e comunque non oltre i confini di proprietà.
Per tali asservimenti si farà riferimento alla situazione catastale esistente alla data di adozione della presente variante di P.R.G.
Qualora a tale data il lotto di pertinenza dell'edificio superi la predetta fascia di m. 5 verrà asservito l'intero lotto di proprietà.
L'incremento volumetrico potrà di conseguenza avvenire in elevazione fermi restando l'altezza massima di m. 7,50 ed i diritti dei terzi.

c) L'incremento di volume potrà essere concesso solo a quegli alloggi che singolarmente non superino il volume massimo di mc. 350.
L'aumento può essere consentito una sola volta.
Il conseguente vincolo del terreno di pertinenza dovrà essere istituito attraverso atto pubblico e trascritto nei registri immobiliari.

Può essere concesso in deroga alle norme e agli indici di cui sopra e per alloggi che non superino i 240 mc.

di volume un incremento di 30 mc. quando gli alloggi stessi siano privi di servizi igienici o abbiano servizi igienici in locali di superficie insufficiente a contenere le attrezzature sanitarie complete.

Nella zona agricola di cui al presente articolo ricadono inoltre alcuni edifici residenziali di residenza stabile o temporanea e non congruenti con la destinazione d'uso della zona stessa.

Essi sono specificatamente individuati nelle tavole di P.R.G. con le rispettive aree di pertinenza.

Per tali edifici plurifamiliari è vietata qualunque modificazione della destinazione d'uso o aumento volumetrico, salvo quanto consentito all'art. 33 C.

Sono inoltre vietate le ristrutturazioni interne che comportino frazionamenti e quindi un aumento delle unità abitative rispetto a quelle esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G.