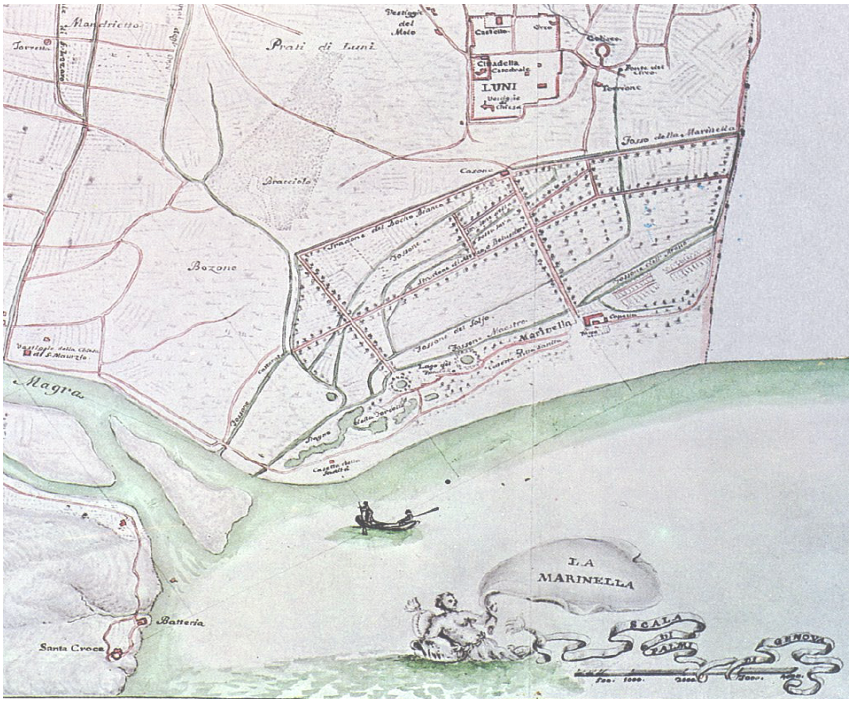
COMUNE DI AMEGLIA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

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



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

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

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

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

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

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

TITOLO ELAB.	**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**		
DATA ELAB.	07-12-17	*REVISIONE* C	*SCALA*

REV.	*DESCRIZIONE*	*DATA*
A	1 emissione per ADOZIONE	Ott 15
B	adeguamento osservazioni	APR 16
C	ottemperanza VAS	DIC 17
D		

ELABORATO Nr.
n) 01

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA DI INIZIATIVA PUBBLICA
IN VARIANTE CONNESSA E CONTESTUALE (ai sensi dell'art.8 L.R.24/'87)
(zona D4 di PRG)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

Sommario

Sommario 1
ARTICOLO 1 2
Contenuti del piano particolareggiato 2
ARTICOLO 2 3
Elaborati costitutivi del P.P. (art. 3 LR 24/87) 3
ARTICOLO 3 4
Zonizzazione del P.P. e Destinazioni d'uso. 4
ARTICOLO 4 8
Norme tecniche per la progettazione. 8
ARTICOLO 5 8
Parametri urbanistici e edilizi. 8
ARTICOLO 6 8
Attuazione del P.P. per LOTTI FUNZIONALI - PROGRAMMA 8
ARTICOLO 7 9
Attuazione del P.P.: lotti funzionali e condizioni operative 9
ARTICOLO 8 23
Attuazione del P.P.: FLESSIBILITÀ 23
ARTICOLO 9 24
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI 24
ARTICOLO 10 25
Tipologie edilizie e norme di carattere urbanistico-ambientale 25
ARTICOLO 11 26
AREE ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA. 26
ARTICOLO 12 27
Unità di intervento relative agli edifici esistenti. 27
ARTICOLO 13 27
REGOLE di livello puntuale naturalistico 27
ARTICOLO 14 27
REGOLE di livello puntuale paesistico, tipo-morfologico e architettonico 27
ARTICOLO 15 28
Contenuti e valore normativo del P.P. 28
ARTICOLO 16 29
Effetti e validità del Piano. 29
ARTICOLO 17 30
Oneri di urbanizzazione. 30
ARTICOLO 18 30
Progetti esecutivi opere pubbliche. 30
ARTICOLO 19 30
Convenzioni attuatíve. 30
ARTICOLO 20 31
Norme transitorie 31
ALLEGATO 1 31
VARIANTI AL PRG DI AMEGLIA CONTESTUALI AL PP DEGLI ARENILI 31
ALLEGATO 2 31
PIANO DI MONITORAGGIO 31

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

ARTICOLO 1 Contenuti del piano particolareggiato

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

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

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

ARTICOLO 2 Elaborati costitutivi del P.P. (art. 3 LR 24/87)

Il P.P. è costituito dai seguenti elaborati:

a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

a. 01	Relazione illustrativa	

b) DOCUMENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

b. 01	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	
b. 02a	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente (tratto di fronte alla frazione)	scala 1/200
b. 02b	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente (tratto di fronte al campo)	scala 1/200
b. 02c	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente (Bagno Neda e Bocca di Magra)	scala 1/200

c) STRALCI CARTOGRAFICI

c. 01	Stralci del PRG cartografici attuali (S.U.G.-C.T.R.-P.T.C.P.)	scale varie

d) STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG

d. 01	Stralcio delle NTA attuali	scale varie

e) TABELLE DEI DATI DI PROGETTO

e. 01	Tabelle dei dati di progetto	

f) RILIEVO

f. 01	Rilievo planoaltimetrico e uso del suolo	scala 1/1.000
f. 02	Sezioni Territoriali	scala 1/1.000
f. 03	Vegetazionale/biotipologica	scale varie
f. 04	bilancio naturalistico dell'uso del suolo	

g) PLANIMETRIA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO

g. 01a	PLANIMETRIA - Fiumaretta: davanti alla frazione e Bocca di Magra)	scala 1/500
g. 01b	PLANIMETRIA - Fiumaretta: tratto dal campo al confine	scala 1/500
g. 02	VIABILITA ed accessibilità	scala 1/1.000
g. 03	Sezioni Territoriali	scala 1/1.000
g. 04	Vegetazione e livello puntuale di tutela naturalistica	scala 1/1.000
04a	Normativa naturalistica ambientale	
g. 05	Schema mobilità alternativa	

h.i) SCHEMI PLANIMETRICI/PROSPETTI E SEZIONI DEI TIPI EDILIZI

h.i) 01	Stabilimenti ed attività balneari	scala 1/200
h.i) 02	Attrezzature per spiagge libere e retrospiaggia	scala 1/200
h.i) 03	Prospetti ed assonometrie di insieme	scala 1/200

l) OPERE DI URBANIZZAZIONE

l.1) OPERE A RETE

l.1 01	Passeggiata ed arredo urbano	scale varie
l.1 02	Acque nere e dorsale impiantistica	scale varie
l.1 03	Illuminazione pubblica	scale varie

l.2) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

l.2 01	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

m) MAPPE CATASTALI

m. 01	Mappa catastale	scala 1/1.000
m. 02	Elenco delle proprietà	

n) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

n. 01	Norme Tecniche di Attuazione	
n. 02a	Tavola Normativa: su fotogrammetrico	scala 1/1.000
n. 02b	Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n. 03	Tavola Normativa: Aree di ristrutturazione AR.01-AR.02	scale varie

o) BARRIERE ARCHITETTONICHE

o. 01	Relazione di rispondenza in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	

p) RISPARMIO ENERGETICO

p. 01	Relazione di rispondenza ai requisiti di risparmio energetico

q) VERIFICA GEOLOGICA

q. 01	Relazione geologica
q. 01a	Relazione geologica

r) CONVENZIONE ATTUATIVA

r. 01	Schema di Convenzione Attuativa del primo lotto d'intervento
r. 02	Schema di Convenzione Attuativa dei lotti successivi al primo
r. 03	Schema di Convenzione Attuativa autonoma delle spiagge B1.n e B2.n

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

Il P.P. è strutturato in **UNITA' MINIME DI INTERVENTO UI.1..n composte** in:

- **STABILIMENTI BALNEARI [SB..n]**
- **BAGNI IN CONCESSIONE [B..n]**
- **SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA [AB.1]**
- **SPIAGGIA LIBERA [AB.2**
- **AREE DI RISTRUTTURAZIONE [AR..n]**
- **UNITA' DI RISTRUTTURAZIONE [UR..n]**
- **PIANTATE COSTIERE [P..n]**
- **UNITA' DI CONSERVAZIONE**

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

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

- la viabilità della Sp432 litoranea,
- la passeggiata pedonale pubblica che attraversa le Unità minime di intervento (**UI.1**) (**UI.2**) (**UR.2**) e le aree di ristrutturazione (**Ar.01** e (**Ar.02**) so-

vrapponendosi ed estendendo l'esistente V.le Litoranea e che delimita a monte l'unità di ristrutturazione **UR.1.1**),

- i percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico che interessano le Aree di ristrutturazione (**Ar.n**),
- Verde pubblico di retro-spiaggia (**Vr.s**) percorsi pedonali ad uso pubblico di collegamento con le spiagge e di accesso libero ad esse,
- le piantate costiere (**P.n**), con al loro interno:
  - viabilità di servizio
  - i parcheggi pertinenziali agli usi balneari delle spiagge (**PPE.n**);
- i parcheggi pubblici (**PP.n**);
- attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabine per energia elettrica, armadi per reti telefoniche, centri di pompaggio, etc.);
- canali di bonifica (**CA)**

3.2 -Stabilimenti balneari di previsione **SB.1.n, SB.2.n** in cui sono ammessi:

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

3.3 Spiagge **B.1.n** e **B.2.n,** attualmente comprese nelle aree demaniali pertinenti agli stabilimenti **SB.1.n, SB.2.n**, per le quali, le **D.U. ammesse** sono, in coerenza con le previsione di realizzazione dei nuovi stabilimenti balneari, solo attività di balneazione e sosta pedonale, messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature rimovibili in legno quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili, ecc.

3.3.1 Non è consentita la messa in opera di attrezzature o impianti fissi a supporto della balneazione (cabine, magazzini, ecc). Tale vincolo di inedificabilità, quale norma cogente del PP connessa all'obbligo di demolizione di tutte le strutture ivi presenti, permane anche a decadenza avvenuta della concessione demaniale in essere alla data di adozione del presente PP.

3.3.2 Dal punto di vista urbanistico ed edilizio il presente PP prescrive che ogni nuova concessione demaniale per le spiagge **B.1.n** e **B.2.n** potrà attivarsi solo esclusivamente comportando la realizzazione di un'attrezzatura amovibile su piattaforma lignea sopraelevata, consistente in un'attrezzatura minimale di servizio secondo il modello indicato nell'elab hi.02 in modo da rispettare il disposto dell'art. 8.3. (allaccio alla rete fognaria)

3.3.3 La realizzazione di tale impianto minimo e la gestione dell'attività di spiaggia in concessione di ciascuna **B.1.n** e **B.2.n**, sarà condizionata a titolo edilizio convenzionato rilasciato dal Comune di Ameglia (vedi mod r03, parte integrante delle norme del presente PP). Tale convenzione

dovrà comportare la corresponsione di oneri di urbanizzazione equivalenti al 50% degli impegni derivanti dagli obblighi esigibili in caso di attuazione dello stabilimento **Sb.1.n** e **Sb.2.n non disgiunti** dalle rispettive spiagge in concessione demaniale **B.1.n** e **B.2.n** come nello stato di fatto alla data di adozione del presente PP.

3.4 Spiagge comprese nelle aree demaniali pertinenti agli stabilimenti nelle aree di ristrutturazione **UR.1.n**, per le quali le **D.U. ammesse** sono**:**

a. Stabilimenti balneari (*attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine in spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc.*),
b. attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi in collegamento con le attività balneari
c. spazi aperti sistemati a verde protetti dal soleggiamento diretto sgombri da manufatti per area giochi, attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare
d. balneazione e sosta pedonale: messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature rimovibili in legno quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili, ecc

3.5 Aree di ristrutturazione **AR.n** per le quali le **D.U. ammesse** sono, a seconda, delle diverse aree (vedi successiva articolazione di dettaglio punti 3.6.)**:**

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

3.6 Spiagge comprese nelle aree demaniali.

3.6.1 Spiaggia libera attrezzata **AB.1**, per la quale le

D.U. ammesse sono**:**

a. balneazione e sosta pedonale: messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature rimovibili in legno quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili, ecc.
b. strutture di supporto alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi, docce, ecc) secondo le indicazioni specifiche di cui ai successivi art.10,11 e 15.

3.6.2 Spiaggia libera **AB.2**, per la quale le

D.U. ammesse sono**:**

a. balneazione e sosta pedonale: messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature rimovibili in legno quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili, ecc.

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

3.7 **UNITÀ MINIME DI INTERVENTO:**

Si definiscono UNITÀ MINIME DI INTERVENTO le aggregazioni delle componenti territoriali elencate ai precedenti punti 3.1- 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.6 che possono trovare attuazione in maniera autonoma rispetto al disegno complessivo del PP o per intervento di iniziativa pubblica o per intervento di iniziativa pubblico-privata sulla base di opportune convenzioni [di cui agli elaborati r.01 - r.02 -r.03] ed alle condizioni indicate nel seguito per ciascuna unità.

ARTICOLO 4 Norme tecniche per la progettazione.

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

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

ARTICOLO 5 Parametri urbanistici e edilizi.

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

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

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

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

Come meglio precisato nelle bozze di convenzione di cui agli elaborati r.01 - r.02 - r.03 che fanno parte integrante rispetto alle norme del presente art. 6, al fine prioritario di realizzare compiutamente le infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal presente PP, la graduale realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà per fasi attuative in concomitanza con gli interventi di attuazione del P.P. sulla base delle modalità e della programmazione temporale sequenziale di cui ai punti seguenti.

6.2.1 **Preventivo progetto unitario definitivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di INTERESSE GENERALE afferenti alle unità d'intervento di Fiumaretta **AR.01**, **AR.02**, **UR.01, AB.1, AB2** [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari, illuminazione pubblica, energetici e di comunicazione, parcheggi pubblici **PP.2** in **P3** completi di tutte le opere integrative di siste-

mazione del suolo, del verde e di arredo urbano (vedi elabb. I.1**,** I.2 e I.3)

6.2.2 **Preventivo progetto unitario esecutivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di INTERESSE GENERALE e delle OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA relative ai diversi **LOTTI autonomi di intervento** di cui al seguente art. 7, anche se la loro attuazione potrà essere non in sequenza temporale.

6.2.3 **Attuazione** conseguente al compimento delle precedenti fasi 6.2.1) e 6.2.2) contestualmente e/o successivamente alle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 6.2.2) secondo le correlazioni indicate per i diversi lotti nel successivo art. 7. ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m.i.:

- LOTTO 1 (AR.01 Disma),
- LOTTO 2 (AR.02 Tamerici),
- LOTTO 3 (Piantata costiera e parcheggio pubblico PP.2)
- LOTTO 4 (unità **UI.01=SB1.1+SB1.2**), (**B.1.1** e **B.1.2)**
- LOTTO 5 (unità **UI.02=SB2.1+SB2.2**), (**B.2.1** e **B.2.2)**
- LOTTO 6 (unità **UR.2= UR.2.1**),
- Unità di ristrutturazione (**UR.1.1, UR.1.2, UR.1.3, UR.1.4, UR.1.5**)

6.2.4 Potranno essere attuate indipendentemente dalle fasi temporali di realizzazione di cui ai punti precedenti:

a. Le **SPIAGGE LIBERE AB.1 e AB.2**

b. la **Zu ZONA UMIDA** per **iniziativa pubblica**

c. Piantate costiere P2 e **P1,** attrezzate parzialmente a possibili parcheggi pertinenziali PPE.4 e PPE.5 delle attività di fruizione dell'arenile. Tale attuazione, conformemente all'elab. g4 e nel rispetto delle specifiche norme di cui potrà avvenire per **iniziativa pubblica, privata o mista** da parte di uno o più operatori privati delle diverse unità di intervento **UI.01, UI.02, UR.2**. L'utilizzo dei parcheggi pertinenziali **P1** e **P2** da parte degli operatori dei diversi lotti di Fiumaretta potrà essere oggetto di rapporti convenzionali per il loro uso, anche successivi, con il soggetto attuatore degli stessi parcheggi (sia esso il Comune od un soggetto diverso).

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

FIUMARETTA

7.1 **LOTTO 1- AR.01** [*Disma*]- delimitato lungo la Sp432 a partire dal confine con il Comune di Sarzana ed è costituito da:

- l'area di ristrutturazione **AR.01**;
- parcheggi pubblici piantumati **PP.1b;**
- tratti della passeggiata pedonale pubblica ed aree con il suolo modellato in forma dunale e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa -percorso didattico-naturalistico- (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab.g.04 e nelle norme

n.02c)

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il lotto 1 di intervento;
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il lotto 1 di intervento

7.1.1 L'attuazione avverrà attraverso titolo edilizio convenzionato.
Per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 1 dell'Unità di Intervento **AR.01** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi degli artt. 6.2.1 e 6.2.2 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. e.01**,** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi r.02.) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Disponibilità delle aree e degli immobili interessati nell'area di intervento;

- Cessione all'uso pubblico delle aree eventualmente previste a D.U. pubblica dal progetto unitario di riqualificazione di cui al precedente punto 6.2.1 (viabilità pubblica) e parcheggi pubblici piantumati PP.1b, nonché dei tratti di passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa;

- Impegno ad eseguire la ristrutturazione e/o sostituzione dell'edificio esistente secondo le indicazioni tipomorfologiche di impianto planoaltimetrico e configurazione architettonica di cui alle tavv n.02a**,** n.02b**,** g.01b**,** g.02**,** n.03 **e** g.04. nei limiti di flessibilità di cui all'art. 8.;

- Avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per la specifica unità di intervento, ai sensi dei precedenti artt. 6.2.1 e 6.2.2 e secondo le tabelle di cui all'elab. e.01;

- Impegno sottoscritto a dare attuazione e continuità negli anni al Programma di manutenzione -redatto d'intesa con l'Ente Parco del Magra- per la tutela dell'assetto vegetazionale naturalistico delle aree di cui al punto precedente 7.1 (vedi g.04 e n.02c);

7.1.2 I soggetti interessati all'attuazione del **LOTTO 1- AR.01** sono tenuti a presentare la convenzione attuativa conforme al modello r.02 entro sei mesi dall'approvazione regionale del presente PP.
Successivamente entro il 31/12/2020 andrà realizzato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE di cui al § 7.1 ed infine entro il 31/12/2021 dovranno essere ultimati tutti gli interventi relativi al lotto con le pertinenti OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA.

7.2 **LOTTO 2** [*Tamerici*] è costituito da**:**

- L'area di ristrutturazione **AR.02**;

- parcheggi pubblici piantumati **PP.1a**;
- parcheggi pertinenziali piantumati **PPE.2b** e **PPE.2c** (in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA di cui all'attività produttiva di **AR.02);**
- tratti della passeggiata pedonale pubblica ed aree con il suolo modellato in forma dunale e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa - percorso didattico -naturalistico- (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab. n.02c)
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti il lotto 2 di intervento;
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti il lotto 2 di intervento

7.2.1 Permesso di costruire convenzionato.
L'attuazione avverrà attraverso titolo edilizio convenzionato.
Per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 2 dell'Unità di Intervento **AR.02** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi degli artt. 6.2.1 e 6.2.2 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. e.01**,** a fronte dell'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi r.02.) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Disponibilità delle aree e degli immobili interessati. Si precisa che gli ampliamenti di S.A. (indicati nella tab. e.01) derivano esclusivamente da incrementi ammissibili in rapporto alla consistenza degli edifici esistenti in ristrutturazione ai sensi dell'art. 10 comma 2 lett f della l.r.16/2008 e ss.mm.ii.
- Avvenuta o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per l'intero lotto di attuazione e specifiche per l'unità di intervento, ai sensi del precedente art. 6 e secondo la tabella di cui all'elab. e.01;
- Cessione all'uso pubblico delle aree eventualmente previste a D.U. pubblica dal progetto unitario di riqualificazione di cui al precedente punto 6.2.1 (viabilità pubblica) e parcheggi pubblici piantumati PP.1a in misura necessaria e sufficiente rispetto alle esigenze derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione, nonché dei tratti di passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa (percorso didattico-naturalistico);
- Impegno ad eseguire la ristrutturazione e/o sostituzione dell'edificio esistente secondo le indicazioni tipomorfologiche di impianto planoaltimetrico e configurazione architettonica di cui

alle tavv n.02a**,** n.02b**,** g.01b**,** g.02**,** n.03 **e** g.04. nei limiti di flessibilità di cui all'art. 8.;

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed potenziamento sia all'interno del lotto della struttura ricettiva, sia nei margini della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro della tav n.02a e da indicazioni della tav g.04 e norma n.02c) delle piante di tamerici, (la cui esistenza, documentata alla data di adozione del presente PP costituisce vincolo al loro mantenimento).

- Impegno sottoscritto a dare attuazione e continuità negli anni al Programma di manutenzione -redatto d'intesa con l'Ente Parco del Magra- per la tutela dell'assetto vegetazionale naturalistico delle aree di cui ai punti precedenti, (vedi n.02c);

7.2.2 I soggetti interessati all'attuazione del **LOTTO 1- AR.02** sono tenuti a presentare la convenzione attuativa conforme al modello r.02 entro sei mesi dall'approvazione regionale del presente PP.
Successivamente entro il 31/12/2020 andrà realizzato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE di cui al § 7.2.1 ed infine entro il 31/12/2021 dovranno essere ultimati tutti gli interventi relativi al lotto con le pertinenti OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA.

7.3 **LOTTO 3: Piantata costiera P3**, attrezzata a parcheggi pubblici **PP.2:**
Tale attuazione potrà avvenire o per **iniziativa pubblica** ovvero per intervento **pubblico-privato** con il concorso di uno o più operatori privati delle unità **UI.01, UI.02, UR.1, UR.2**.
Nell'ipotesi di attuazione di iniziativa pubblico-privata o esclusivamente privata, per poter dare attuazione alle previsioni del lotto 3 il soggetto/i attuatore/i devono concorrere alla redazione ovvero proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi dell'art. 6.
L'eventuale utilizzo stagionale dei parcheggi pubblici **PP.2** da parte degli operatori dei diversi lotti di Fiumaretta potrà essere oggetto di rapporti convenzionali per il loro uso, anche successivi, con il soggetto attuatore degli stessi parcheggi (sia esso il Comune od un soggetto diverso).
Per il progetto unitario di cui all'art. 6.2.2 valgono le disposizioni di cui agli elabb. tavv n.02a**,** n.02b e g.01b e g.02, g.04, g.05, hi.03**.**

7.4 **LOTTI 4 compresi nella (Ui.01)**

7.4.1 L'(**Ui.01)** a valle della strada Sp 432 litoranea in località Sergiunca comprende:

- costruzioni e manufatti esistenti, costituenti stabilimenti balneari prevalentemente siti sulle aree demaniali (**B.1.1**) (**B.1.2**)

- Stabilimenti balneari di previsione (**SB.1.1**- **SB.1.2**), in cui sono ammessi:

  a. Stabilimenti balneari (*attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine in spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc.*),

b. attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi in collegamento con le attività balneari;

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

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti l'unità di intervento;

- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti l'Ui.01: un tratto di passeggiata pedonale pubblica ed aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa - percorso didattico-naturalistico - (vedi indicazioni specifiche (vedi indicazioni specifiche agli elabb. g.02 e g.04 nonché le norme di tutela naturalistica all'elab n.02c**)**

- Parcheggi (**PPE.1)** pertinenziali degli stabilimenti balneari

7.4.2 L'(**Ui.01)** può trovare attuazione unitaria o anche con due distinti interventi riferibili a **SB.1.1** e **SB.1.2** (lotti funzionali)
Per poter dare attuazione alle previsioni degli insediamenti di PP di cui all' **Ui.01** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intera **Ui.01** ai sensi degli artt. 6.2.1 e 6.2.2 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. **e.01.**
Il soggetto/i attuatore/i dovranno presentare **congiuntamente** l'istanza del permesso di edificare convenzionato per gli stabilimenti balneari **SB.1.1** e **SB.1.2,** da localizzare nelle aree private (che siano nella loro disponibilità) secondo l'articolazione spaziale che consente i passaggi pubblici di accesso all'arenile, come indicata nelle tavv n.02a**,** n.02b**,** g.01b**,** g.02**,** g.04, hi.01, hi.03.
Qualora il soggetto/i attuatore/i abbiano la titolarità della concessione demaniale delle spiagge, tramite convenzione attuativa (vedi r.01) dovrà essere formalizzato l'adempimento delle seguenti condizioni, pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

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

- Disponibilità delle concessioni demaniali delle aree **B.1.1** per l'intervento **SB.1.1** o rispettivamente delle aree **B.1.2** per l'intervento **SB.1.2,** con obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni ivi esistenti contestualmente alla realizzazione degli stabilimenti **SB.1.1** e **SB.1.2.**

- Disponibilità delle aree interessate dall'insediabilità dei nuovi **SB.1.1** e **SB.1.2** (*stabilimenti balneari*), nonché delle aree dei

parcheggi pertinenziali **PPE.1** previsti dal PP ed eventualmente nelle Piantate costiere (P1-P2);

- Cessione all'uso pubblico delle aree previste a D.U. pubblica dal PP (passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con verde piante tipiche della duna fissa e semifissa) vedi elabb. n.02a**,** n.02b**,** n.02c**,** g.01b**,** g.02**, e** g.04;

- Impegno a adempiere agli obblighi derivanti dall'eventuale utilizzo stagionale del **PP.2** ai sensi dell'art. 7.3.

- Impegno ad eseguire i nuovi stabilimenti balneari secondo configurazioni di morfologia architettonica e di impianto planoaltimetrico di cui alle tavv n.02a**,** n.02b**,** g.01b**,** g.02**,** g.04, e hi.01, hi.03 nei limiti di flessibilità di cui all'art. 8;

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed al potenziamento sia all'interno dei lotti 4 (**SB1.1** e **SB1.2)** di intervento, sia nei margini della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro delle tavv. n.02a**,** n.02b**,** g.01.b e da indicazioni della tav g.04 ed elab. n.02c) delle piante di tamerici, (la cui esistenza, documentata alla data di adozione del presente PP costituisce vincolo al loro mantenimento).

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

7.4.3 Nel caso gli interventi di attuazione degli stabilimenti **SB1.1** e **SB1.2** avvengano su istanza degli operatori che siano già in possesso o siano nuovi titolari delle concessioni demaniali delle corrispondenti spiagge (**B.1.1**) e (**B.1.2**), si applicano le norme e si attivano gli obblighi convenzionali di cui agli artt. 7.4.1. e 7.4.2. ed in particolare l'obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni ivi esistenti contestualmente alla realizzazione degli stabilimenti **SB.1.1** e **SB.1.2.**

7.4.4 Nel caso di decadenza delle concessioni demaniali delle spiagge (**B.1.1**) e (**B.1.2**) i concessionari subentranti devono ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 3.3.

7.4.5 I soggetti interessati all'attuazione dell'**(Ui.01)**ovvero di ciascuno dei due distinti lotti funzionali **SB.1.1** e **SB.1.2** sono tenuti a presentare la convenzione attuativa conforme al modello r.01 entro sei mesi dall'approvazione regionale del presente PP.
Successivamente entro il 31/12/2020 andrà realizzato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE di cui al § 7.4.1 e 7.4.2 ed infine entro il 31/12/2021 dovranno essere ultimati tutti gli interventi relativi al lotto ed alle pertinenti OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA.

7.5 **LOTTI 5 compresi nella (Ui.02)**

7.5.1 L'(**Ui.02)** comprende:

- costruzioni e manufatti esistenti, costituenti stabilimenti balneari prevalentemente siti sulle aree demaniali (**B.2.1) (B.2.2)**

- *Stabilimenti balneari di previsione* (**SB.2.1- SB.2.2),** in cui sono ammessi:

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

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti l'unità di intervento;

- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti l'Ui.02: un tratto di passeggiata pedonale pubblica ed aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa - percorso didattico-naturalistico - (vedi indicazioni specifiche (vedi indicazioni specifiche all'elab. g.02, nonché le norme di tutela naturalistica all'elab g.04**)**

- Verde pubblico di retro-spiaggia (**Vr.s**) area alberata con funzione di retrospiaggia alle attività balneari da utilizzarsi per attività ludico-sportive e ricreative, senza la creazione di strutture di supporto se non coperture leggere e pergolati ombreggianti asportabili (vedi tav. hi.02);

- Parcheggi pertinenziali (**PPE.3)** pertinenziali degli stabilimenti balneari

7.5.2 L'(**Ui.02)** può trovare attuazione unitaria o anche con due distinti interventi riferibili a **SB.2.1** e **SB.2.2** (lotti funzionali)
Per poter dare attuazione alle previsioni degli insediamenti di PP di cui all' **Ui.02** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intera **Ui.02** ai sensi degli artt. 6.2.1 e 6.2.2 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. e.01**.**
Il soggetto/i attuatore/i dovranno presentare **congiuntamente** l'istanza del permesso di edificare convenzionato per gli stabilimenti balneari **SB.2.1** e **SB.2.2,** da localizzare nelle aree private (che siano nella loro disponibilità) secondo l'articolazione spaziale indicata nelle tavv n.02a**,** n.02b**,** g.01b**,** g.02**,** g.04, e hi.01, hi.03 che consente i passaggi pubblici di accesso all'arenile.

Tramite convenzione attuativa (vedi r.01) dovrà essere formalizzato l'adempimento delle seguenti condizioni, pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Avvenuta o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per l'intero lotto di attuazione e specifiche per l'unità di intervento, ai sensi dei precedenti artt. 3 e 6 e secondo le tabelle di cui all'elab. e.01;

- Disponibilità delle concessioni demaniali delle aree **B.2.1** per l'intervento **SB.2.1** o delle aree **B.2.2** per l'intervento **SB.2.2** con obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni ivi esistenti contestualmente alla realizzazione degli stabilimenti **SB.2.1** e **SB.2.2.**

- Disponibilità delle aree interessate dall'insediabilità dei nuovi (*stabilimenti balneari*) **SB.2.1, SB.2.2**, nelle aree private secondo l'articolazione spaziale determinata dai passaggi di accesso all'arenile indicati nelle tavv n.02a**,** n.02b nonché delle aree dei parcheggi pertinenziali alberati previsti dal PP nell'area **PP3,** ed eventualmente nelle Piantate costiere (**P1-P2**);

- Cessione all'uso pubblico delle aree previste a D.U. pubblica dal PP (passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa) vedi elabb. n.02a**,** n.02b**,** n.02c**,** g.01b**,** g.02**, e** g.04;

- Nel caso il soggetto attuatore sia partecipe della realizzazione del parcheggio **PP.2**, dovrà cedere all'uso pubblico una quota di tale parcheggio pubblico **PP.2** in misura necessaria e sufficiente rispetto agli oneri di urbanizzazione computati secondo il successivo art.17.4, derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione secondo le tabelle di cui all'elab. e.01**.** In alternativa saranno da corrispondere in misura proporzionale a detta SA gli oneri di urbanizzazione;

- Impegno a adempiere agli obblighi derivanti dall'eventuale solo utilizzo stagionale del **PP.2** ai sensi dell'art. 7.3.

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

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed al potenziamento nelle aree della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro delle tavv. n.02a**,** n.02b**,** g.01.b e da indicazioni della tav. g.04 e dell'elab. n.02c) delle piante di tamerici, (la cui esistenza, documentata alla data di adozione del presente PP costituisce vincolo al loro mantenimento);

- Impegno sottoscritto a dare attuazione e continuità negli anni al Programma di manutenzione -redatto d'intesa con l'Ente

Parco del Magra- per la tutela dell'assetto vegetazionale naturalistico della passeggiata, delle aree sistemate con morfologia *dunale* con piante tipiche della duna fissa e semifissa e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali degli stabilimenti balneari.

7.5.3 Nel caso gli interventi di attuazione degli stabilimenti **SB2.1** e **SB2.2** avvengano su istanza degli operatori che siano già in possesso o siano nuovi titolari delle concessioni demaniali delle corrispondenti spiagge (**B.2.1**) e (**B.2.2**), si applicano le norme e si attivano gli obblighi convenzionali di cui agli artt. 7.5.1. e 7.5.2. ed in particolare l'obbligo di demolizione dei manufatti e delle costruzioni ivi esistenti contestualmente alla realizzazione degli stabilimenti **SB.2.1** e **SB.2.2.**

7.5.4 Nel caso di decadenza delle concessioni demaniali delle spiagge (**B.2.1**) e (**B.2.2**) i concessionari subentranti devono ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 3.3.

7.5.5 I soggetti interessati all'attuazione dell'**Ui.02** ovvero di ciascuno dei due distinti lotti funzionali **SB.2.1** e **SB.2.2** sono tenuti a presentare la convenzione attuativa conforme al modello r.01 entro sei mesi dall'approvazione regionale del presente PP.
Successivamente entro il 31/12/2020 andrà realizzato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE di cui al § 7.5.1 e 7.5.2 ed infine entro il 31/12/2021 dovranno essere ultimati tutti gli interventi relativi al lotto ed alle pertinenti OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA.

7.6 LOTTO 6 (UR.02)

7.6.1 L'**UR.02** comprende:

- costruzioni e manufatti esistenti, costituenti uno stabilimento balneare sito in area demaniale, su cui il PP prevede interventi di sostituzione atti a costituire uno *Stabilimento balneare di previsione* (**UR.2.1),** in cui sono ammessi:
  a. Stabilimenti balneari (*attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine in spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc.*),
  b. attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi in collegamento con le attività balneari;
  c. spazi aperti sistemati a verde protetti dal soleggiamento diretto, sgombri da manufatti, per area giochi, attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari], pertinenti l'unità di intervento;
- le OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [sistemazioni di verde di arredo urbano e naturalistico, pavimentazioni ed illuminazione pubblica, ecc], pertinenti l'Ui.02: un tratto di passeggiata pedonale pubblica ed aree con il suolo modellato in forma

dunale e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa - percorso didattico-naturalistico - (vedi indicazioni specifiche (vedi indicazioni specifiche all'elab. g.02, nonché le norme di tutela naturalistica alla tav. g.04 ed all'elab. n.02c**)**

- Verde pubblico di retro-spiaggia (**Vr.s**) area alberata con funzione di retrospiaggia alle attività balneari da utilizzarsi per attività ludico-sportive e ricreative, senza la creazione di strutture di supporto se non coperture leggere e pergolati ombreggianti asportabili;

- Parcheggi pertinenziali (**PPE.2a)** pertinenziali dello stabilimento balneare;

7.6.2 Per l'(**UR.02)** è prevista un'attuazione unitaria.
Per poter dare attuazione alle previsioni degli insediamenti di PP di cui all' **UR.02** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intera **UR.02** ai sensi degli artt. 6.2.1 e 6.2.2 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. e.01**.**
Il soggetto/i attuatore/i dovranno presentare l'istanza del permesso di edificare convenzionato relativo agli interventi di sostituzione da operare sullo stabilimento balneare **UR2.1, congiuntamente** al progetto di tutte le altre sistemazioni dell'intera **UR.02.** secondo l'articolazione spaziale indicata nelle tavv n.02a**,** n.02b**,** n.03**,** g.01b**,** g.02**,** g.04. e hi.01, hi.03 che consente i passaggi pubblici di accesso all'arenile.
Tramite convenzione attuativa (vedi r.01) dovrà essere formalizzato l'adempimento delle seguenti condizioni, pena la non agibilità delle S.A. degli interventi.

- Avvenuta o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per l'intero lotto di attuazione e specifiche per l'unità di intervento, ai sensi dei precedenti artt. 3 e 6 e secondo le tabelle di cui all'elab. e.01;

- Cessione all'uso pubblico delle aree previste a D.U. pubblica dal PP (passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con piante tipiche della duna fissa e semifissa) vedi elabb. n.02a**,** n.02b**,** g.01b**,** g.02**,** g.04 e n.02c;

- Nel caso il soggetto attuatore sia partecipe della realizzazione del parcheggio **PP.2**, dovrà cedere all'uso pubblico una quota di tale parcheggio pubblico **PP.2** in misura necessaria e sufficiente rispetto agli oneri di urbanizzazione computati secondo il successivo art.17.4, derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione secondo le tabelle di cui all'elab. e.01**.** In alternativa saranno da corrispondere in misura proporzionale a detta SA gli oneri di urbanizzazione;

- Impegno a adempiere agli obblighi derivanti dall'eventuale solo utilizzo stagionale del **PP.2** ai sensi dell'art. 7.3.

- Impegno ad eseguire la sostituzione edilizia dello stabilimento balneare secondo le morfologie di configurazione architettonica e di impianto planoaltimetrico di cui alle tavv n.02a, n.02b, g.01b, g.02, g.04, ed hi.01, hi.03 nei limiti di flessibilità di cui all'art. 8;

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed al potenziamento nelle aree della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro delle tavv. n.02a**,** n.02b**,** g.01.b e da indicazioni della tav g.04 ed elab. n.02c) delle piante di tamerici (la cui esistenza, documentata alla data di adozione del presente PP costituisce vincolo al loro mantenimento).

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

7.6.3 I soggetti interessati all'attuazione dell'**UR.02** sono tenuti a presentare la convenzione attuativa conforme al modello r.01 entro sei mesi dall'approvazione regionale del presente PP.
Successivamente entro il 31/12/2020 andrà realizzato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE di cui al § 7.6.1 e 7.6.2 ed infine entro il 31/12/2021 dovranno essere ultimati tutti gli interventi relativi al lotto ed alle pertinenti OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA.

7.7 UNITÀ DI RISTRUTTURAZIONE UR.1

7.7.1 **(UR.1)** comprendente costruzioni e manufatti esistenti con destinazioni d'uso varie in aree di spiaggia demaniale, articolata in 5 *Unità di ristrutturazione edilizia ed urbanistica* (**UR.1.1- UR.1.2- UR.1.3- UR.1.4- UR.1.5),** ed una *Spiaggia libera di previsione* (**AB.1)**;
Costruzioni e manufatti esistenti, costituenti stabilimenti balneari siti in area demaniale, su cui il PP prevede interventi di ristrutturazione e/o sostituzione atti a costituire *Stabilimenti balneari di previsione*, in cui sono ammessi i seguenti interventi, secondo i parametri indicati negli artt. 6 e 7: e con l'obbligo di dare attuazione ai percorsi pedonali ad uso pubblico di collegamento con le spiagge e di accesso libero ad esse, indicati negli elabb. g.01 a e g.02

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

attività all'aperto integrative dello stabilimento balneare;

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

7.7.2 **LOTTI AUTONOMI UR.1.1- UR.1.2- UR.1.3- UR.1.4- UR.1.5 dell'unità di ristrutturazione UR.1**

Per le **UR.1.1 - UR.1.2 - UR.1.3 - UR.1.4 - UR.1.5** sono previsti interventi di sostituzione e/o ristrutturazione ed ampliamenti delle strutture balneari esistenti secondo le indicazioni degli elabb. g.01a e e.02 e sono composte oltre che dai sedimi propri dello stabilimento balneare, dai tratti di spiaggia pertinenti.

Per la (**UR.1.1)** il lotto è completato da un breve tratto di area di retrospiaggia nonché dal tratto di passeggiata pubblica a ridosso dell'abitato di Fiumaretta.

Ciascuna unità **UR.1.n** potrà valersi funzionalmente tramite convenzione ai sensi dell'art. 7.3 delle dotazioni di parcheggi pubblici della piantata **P3.**

Per poter dare attuazione alle previsioni di PP di cui alle singole unità di ristrutturazione **UR.1.1- UR.1.2- UR.1.3- UR.1.4- UR.1.5** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione e di ristrutturazione e/o sostituzione delle costruzioni esistenti all'interno dell'intero lotto di competenza ai sensi degli artt. 6.2.1 e 6.2.2 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. e.01**.**

Ove previsto dalle tavv n.02a**,** n.02b si potranno collocare anche degli impalcati con funzioni di *solarium* sugli isolotti circolari che hanno dato origine ai *tomboli* dell'arenile sulla base delle indicazioni di dettaglio della tav. g.01a.

La richiesta del titolo abilitativo convenzionato deve corrispondere all'adempimento delle seguenti condizioni, da formalizzare tramite convenzione attuativa (vedi r.01. per **UR.1.1 e** r.02. **per le altre UR.n**) pena la non agibilità delle S.A. degli interventi:

- Avvenuta o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP come funzionali ed indispensabili per l'unità di ristrutturazione, ai sensi dei precedenti artt. 3. e 6 e secondo le tabelle di cui all'elab. e.01;

- Disponibilità delle aree interessate dall'insediabilità delle ristrutturazioni e/o sostituzione degli **UR.1.1 - UR.1.2 - UR.1.3 - UR.1.4 - UR.1.5** (*stabilimenti balneari esistenti*), da parte dell'attuale titolare delle relative concessioni demaniali, in corso di validità;

- Nel caso il soggetto attuatore sia partecipe della realizzazione del parcheggio **PP.2**, dovrà cedere all'uso pubblico una quota di tale parcheggio pubblico **PP.2** in misura necessaria e sufficiente rispetto agli oneri di urbanizzazione computati secondo il successivo art.17.4, derivanti dalla realizzazione delle SA delle attività produttive di cui si chiede l'attuazione secondo le tabelle

di cui all'elab. e.01**.** In alternativa saranno da corrispondere in misura proporzionale a detta SA gli oneri di urbanizzazione;

- Impegno a adempiere agli obblighi derivanti dall'eventuale solo utilizzo stagionale del **PP.2** ai sensi dell'art. 7.3.

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

- Impegno ad eseguire i nuovi stabilimenti balneari secondo secondo le morfologie di configurazione architettonica e di impianto planoaltimetrico di cui alle tavv n.02a, n.02b, g.01a, g.02, g.04, ed hi.01, hi.03 nei limiti di flessibilità di cui all'art. 9;

- Impegno sottoscritto al mantenimento ed al potenziamento, sia all'interno del lotto di intervento, sia nelle aree della spiaggia demaniale pertinente, come da perimetro delle tavv. n.02a**,** n.02b**,** g.01a e da indicazioni della tav. g.04 dell'elab. n.02c) della vegetazione esistente (in particolare delle piante di tamerici, la cui esistenza, documentata alla data di adozione del presente PP costituisce vincolo al loro mantenimento).

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

- Corresponsione di oneri di urbanizzazione in quota proporzionale all'entità degli interventi di ristrutturazione /sostituzione, sulla base del costo delle opere di urbanizzazione dedotto da quanto previsto agli artt. 17 e 18.

7.8 SPIAGGE LIBERE e LIBERE ATTREZZATE

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

a. strutture di supporto alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi igienici e docce anche per portatori di handicap, ecc)
b. balneazione e sosta pedonale: messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature rimovibili in legno quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili, ecc

7.8.2 Per poter dare attuazione alle previsioni di PP di cui alle attrezzature della spiaggia libere **AB.1** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione ai sensi dell'art. 6 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. e.01 e se-

condo le indicazioni tipomorfologico di cui agli elabb. g.01a e h.i.02.

7.8.3 **AB.2** *Spiaggia libera,* in cui sono ammessi:
balneazione e sosta pedonale: messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature rimovibili in legno quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili, ecc

a.  *Impalcato di legno* stagionale a servizio delle attività balneari, correlati alle attività di fruizione della spiaggia libera **AB.2**

7.8.4 Per poter dare attuazione alle previsioni di PP di cui alle attrezzature della spiaggia libere **AB.1** il soggetto/i attuatore/i devono proporre il progetto complessivo delle opere di sistemazione ai sensi dell'art. 6 nei limiti dei pesi insediativi indicati nelle tab. e.01 e secondo le indicazioni tipomorfologico di cui agli elabb. g.01a e h.i.02
Ove previsto dalle tavv n.02a**,** n.02b si potranno collocare anche un impalcati (art. 7.8.1) con funzioni di *solarium* sugli isolotti circolari che hanno dato origine ai *tomboli* dell'arenile sulla base delle indicazioni di dettaglio della tav. g.01a.

7.9 <u>Piantate costiere</u> (<u>P1- P2)</u> a monte della strada Sp 432 litoranea

7.9.1 Comprendono:

- Aree di possibile collocazione dei parcheggi pertinenziali delle spiagge (**PPE.4** e **PPE.5**) all'interno di una sistemazione a piantate d'alberi d'alto fusto (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab. g.04. ed all'elab. n.02c nonché alla relazione di incidenza ed al Rapporto Ambientale)

- Aree con sistemazione del suolo mantenuto a prevalente a verde naturale e/o agricolo: per conseguenza tali aree mantengono la loro classificazione agricola E1 di PRG: l'utilizzo del loro indice di insediabilità proprio della zona E1 non può essere utilizzato nel perimetro delle piantate ma solo eventualmente trasferito in altra area della zona E1 secondo la normativa vigente dello SUG.

- Fossi e canali di scolo da mantenere secondo la trama preesistente della bonifica storica della Piana

- Percorsi pedonali di uso pubblico per il collegamento con le spiagge.

7.9.2 Tale attuazione potrà avvenire o per **iniziativa pubblica** ovvero per intervento **pubblico-privato** con il concorso di uno o più operatori privati delle diverse unità di intervento del PP.
Nell'ipotesi di attuazione di iniziativa pubblico-privata o esclusivamente privata, per poter dare attuazione alle previsioni delle Piantate il soggetto/i attuatore/i devono concorrere alla redazione ovvero proporre il progetto unitario complessivo delle opere di sistemazione e di urbanizzazione dell'intero lotto ai sensi dell'art. 6. (vedi all'elab. g.04. ed elab. n.02c)
Nel caso di attuazione esclusivamente pubblica, l'eventuale utiliz-

zo stagionale dei parcheggi pertinenziali **PPE.4** e **PPE.5** da parte degli operatori delle diverse unità di intervento di Fiumaretta potrà essere oggetto di rapporti convenzionali per il loro uso.
Per il progetto unitario valgono le disposizioni di cui agli elabb. tavv n.02a**,** n.02b e g.01b, g.02 e g.03.

7.10 ZU Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo:

- La (**ZU**) zona umida di interesse naturalistico da conservare e tutelare rispetto a possibili azioni di deterioramento dovute ad attività antropiche, impedendone l'accessibilità a percorrenze che ne possano indurre il degrado. (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab. g.04. nonché alla relazione di incidenza ed al Rapporto Ambientale). Il suo perimetro si prolunga verso la spiaggia nel tratto compreso tra **UI.02** e **UR.1** (vedi tav g.01b)

- Per garantire in condizioni di tutela ambientale la continuità della passeggiata tra **UI.02** e **UR.1** l'attraversamento della zona umida (**ZU**) sarà realizzato con un ponticello ligneo (manufatto 8 nella tav. g.01b)

ARTICOLO 8 Attuazione del P.P.: FLESSIBILITÀ

8.1 FLESSIBILITÀ. I tracciati stradali ed in particolare i percorsi pedonali e ciclabili nonché i tracciati di servizio nelle aree a *Piantate* indicati nelle tavole di P.P. (in particolare tavv. g.02 e g.04) hanno valore di indicazione "di massima": in sede di realizzazione di tali collegamenti viari ne verrà precisamente posizionato lo sviluppo plano-altimetrico, prevedendo sin d'ora la possibilità di variazioni dei sedimi di tali percorrenze riportati nelle cartografie del presente "Piano Particolareggiato".

8.2 Il "Piano Particolareggiato" fissa la norma di flessibilità di cui al precedente punto 8.1 e pertanto i diversi tracciati esecutivi della viabilità non costituiranno variante al P.P. stesso e potranno essere realizzati previo ottenimento delle autorizzazione edilizie, idrauliche ed idrogeologiche ove necessarie.

8.3 Gli schemi planimetrici di collocazione degli edifici e dei manufatti all'interno delle singole aree delle Unità minime di intervento come indicati negli elaborati n.2a, n.2b, n.03, possono essere modificati in sede di rilascio dei permessi di costruire, a condizione:

- che non vengano variati i perimetri delle singole aree specie in rapporto ai margini con la passeggiata pedonale pubblica, gli altri spazi pubblici e nel rispetto del limite demaniale marittimo;

- che non vengano variati i rapporti quantitativi tra la superficie coperta e la superficie aperta con le destinazioni di cui all'art. 3 e delle disposizioni di cui agli artt. 9.2 – 9.3 – 9.4 dell'articolo 9 delle presenti norme ed alle tabelle elab. e.01;

- che non venga ridotta la larghezza minima di m.6, indicate nelle planimetrie di P.P., per i passaggi di accesso all'arenile;

- che la distanza minima tra edifici di nuova previsione e quelli preesistenti e mantenuti non sia inferiore a m 10 tra pareti finestrate frontistanti;

- che le quote altimetriche di imposta dei *lotti di intervento* possano essere variate entro una fascia di oscillazione di 1 m, rispetto alla quota indicata nel disegno di P.P., con il duplice obbiettivo di avere sempre la garanzia degli allacci fognari in caduta rispetto alle condotte principali previste e di avere sempre garantita l'accessibilità secondo le norme per i portatori di handicap alle spiagge, alla passeggiata pedonale ed a tutti gli stabilimenti balneari, alle attrezzature delle spiagge libere, alle attrezzature commerciali ed agli esercizi pubblici.

ARTICOLO 9 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

9.1 Per l' **UI.01** e **UI.02** (poste a confine con il litorale demaniale) ogni intervento di nuova edificazione e di riassetto secondo il disegno del presente P.P. deve comportare la demolizione di tutti i manufatti presenti nelle frontistanti aree del litorale demaniale, in applicazione degli artt. 3.3.1 - 7.4 e 7.5.

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

- Ambito di collocazione di nuove S.A. per le *attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi* (somministrazione vivande) in collegamento con le attività balneari, nel rispetto dei parametri dimensionali determinati in termini quantitativi per ciascun **SB** (S.A.max delle **SB,** S. coperta max e H max n livelli e altezza metrica) di cui nelle tabelle elab. e.01 ed h.i.01;

- Ambito di collocazione delle *attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine di spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc.* da non valutarsi come S.A., determinato in termini quantitativi per ciascun **SB** come *Sup attività balneari* nelle tabelle elab. e.01;

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

9.2 Per l'*unità di intervento* **UR.1** e per le singole aree di ristrutturazione **AR.n** di cui agli elab. n.02a, n.02b, n.03, e in dettaglio g.01a e g.01b, h.i.01 e viene riportata una disposizione dei diversi ambiti per le diverse tipologie di uso, secondo la seguente articolazione e nel rispetto dei limiti quantitativi di cui alle tabelle elab. e.01.

9.3 *ATTREZZATURE DELLA SPIAGGIA LIBERA* (**AB.1**) in cui si individuano:

- Ambito di collocazione di nuove S.A. per le *attività di esercizio pubblico* (somministrazione vivande) in collegamento con le attività balneari e *strutture di supporto* alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi, docce, ecc) attrezzature balneari (spogliatoi, servizi igienici, docce, ecc.) nel rispetto dei parametri dimensionali determinati in termini quantitativi per ciascun **AB** (S.A.max delle **AB,** S. coperta max e H max e altezza metrica) di cui nelle tabelle elab. e.01 e dall'elab, h.i.02.

9.4 *ATTREZZATURA MINIMALE DEI BAGNI IN CONCESSIONE* **[B..n]**

- Ai sensi del precedente art.3.3 tale attrezzatura deve far riferimento all'elab. hi.02

ARTICOLO 10 Tipologie edilizie e norme di carattere urbanistico-ambientale

10.1. *Tipologie edilizie e sistemazioni esterne* oggetto degli interventi di cui all'art. 10 e meglio indicati nelle tavole n.02a, n.02b, n.03, g.01a, g.01b, g.02, h.i)01, h.i)02 e h.i)03 hanno valore prescrittivo nei limiti di flessibilità e variabilità precisati negli elaborati stessi, (in particolare sulle scelte alternative del tipo edilizio, in relazione agli aspetti distributivi, compositivi-architettonici e materici ed al precedente punto 8.3.)

10.2. *Comportamento energetico degli insediamenti*

- In applicazione dei criteri di sostenibilità ambientale la progettazione, la messa in opera e l'esercizio dei nuovi edifici e degli impianti dovranno essere effettuati in conformità delle norme per il contenimento del consumo energetico e di captazione passiva delle energie rinnovabili, secondo le indicazioni derivanti dal rapporto ambientale VAS.
  Le caratteristiche degli edifici dovranno essere congrue con i requisiti minimi di rendimento energetico di cui:
  - al DLGS 28/2011 e ss.mm.ii (con particolare riferimento all'alleg. 3)
  - alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e s.m.i., L.R. 23/2012 e Regolamento Regionale n.6/2012
  - al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/911CE sul rendimento energetico in edilizia e s.m.i.

- Per la riduzione del consumo di energia primaria ad usi civili, sarà da incrementare la quota delle energie rinnovabili e pulite, favorendo l'impiego degli impianti geotermici e degli impianti solari termici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e l'utilizzo di sistemi fotovoltaici, non in termini di mera giustapposizione impiantistica ma attraverso sistemi architettonici integrati atti a tutelare le peculiarità del paesaggio. (vedi elab. p.01).
  In particolare per gli edifici di nuova previsione **SB.n**, **AR.n**, **AB.1**, nonché per gli edifici previsti in ristrutturazione edilizia/urbanistica o sostituzione edilizia**,** se previsti in esercizio per tutto l'anno, si raccomanda la dotazione di apparati a pompa di calore del tipo acqua-acqua o acqua-aria. Mentre per i sistemi di captazione solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria si prescrive l'applicazione degli impianti a circolazione forzata eliminando i serbatoi di accumulo sulle coperture.

- Nella scelta dei sistemi d'arredo e specie nella pubblica illuminazione vedi tav. i.1.03 ma anche in quella privata, per gli usi commerciali, tramite l'utilizzo di corpi illuminanti a basso consumo (tecnologia LED in prevalenza, ioduri metallici o neon).

10.3. *Clima acustico*

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

10.4. *Prevenzione incendi*.

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

10.5. *Barriere architettoniche*.

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

ARTICOLO 11 AREE ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA.

11.1. Le opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle reti e canalizzazioni, dovranno eseguirsi in conformità ad una progettazione esecutiva approvata dall'Amministrazione Comunale e con l'impiego di materiali e di soluzioni tecniche appropriati alla loro funzione (vedi elab. i1.01- i1.02- i1.03).

Al riguardo dovranno altresì osservarsi le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti che gestiscono i pubblici servizi.

11.2. *Viabilità e parcheggi pubblici.*

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

11.3. *Percorsi attrezzati d'uso pubblico*

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

ARTICOLO 12 Unità di intervento relative agli edifici esistenti.

Per le costruzioni esistenti all'interno dell'arenile del demanio marittimo è prevista, ai sensi dei precedenti artt. 3.3.1 -7.4 e 7.5., la demolizione preventiva o contestuale alla realizzazione dei nuovi **SB.n**, **AB.1**.

ARTICOLO 13 REGOLE di livello puntuale naturalistico

13.1. Si applicano le *NORMATIVE AMBIENTALI* di cui alla tavola "Normativa ambientale" elaborata in sede di Rapporto ambientale VAS estese ed articolate a tutte le zone ed aree in cui è suddiviso il P.P., con riguardo particolare agli aspetti naturalistici del contesto inserito in area SIC (IT 1345101 Piana del Magra). Vedi in particolare gli elabb. g.04 e n.03c

13.2. Durante la cantierizzazione di tutti gli interventi pubblici e privati previsti dal PP e nel corso dell'attuazione e gestione del programma di manutenzione delle opere di cui all'art. 7 andrà rispettato il piano di monitoraggio di cui all'allegato 2, secondo le modalità previste dalle convenzioni attuative.

ARTICOLO 14 REGOLE di livello puntuale paesistico, tipo-morfologico e architettonico

14.1. Per le sistemazioni esterne valgono le seguenti indicazioni:

- Il progetto da sviluppare per l'ottenimento del permesso di costruire degli edifici ricadenti in ciascuna delle unità produttive **SB.n**, **AR.n**, **AB.1**, dovrà essere esteso all'intero perimetro del

lotto stesso, prevedendone tutte le sistemazioni esterne, nonché al sistema degli accessi veicolari e pedonali, direttamente pertinenti la realizzazione degli edifici.
Anche per le aree esterne comprese nei lotti di intervento, il progetto dovrà attenersi alle relative previsioni di Piano particolareggiato, indicando le eventuali opere necessarie per l'adeguamento dello stato dei luoghi.

- Le pavimentazioni della passeggiata pedonale pubblica, dei vialetti di accesso alla spiaggia degli spiazzi di sosta pedonale risponderanno ai modelli tipomorfologici, alle forme ed alle tecniche esecutive e materiche di cui alle tavv. I.1.01 così come i gazebi, i pergolati e gli altri elementi di arredo.

14.2. Per gli edifici SB.n, UR.n e AB.1, si applicano le seguenti indicazioni:

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

- Le costruzioni degli stabilimenti e delle attrezzature di servizio alle spiagge libere sono regolamentati, in termini edilizi, come strutture leggere senza opere riflettenti rispetto ai moti ondosi e senza fondazioni continue in modo che la loro presenza possa essere pensata in maniera stabile nel tempo e senza impatti rispetto all'assetto dell'arenile.

- Nella composizione dei prospetti dovranno prevalere criteri di forte trasparenza e materiali leggeri quali ferro, vetro, legno, privilegiando sistemi di "edilizia a secco"

- Coperture piane con sistemi integrati atti anche ad ospitare apparati di captazione energetica solare

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

- pavimentazioni esterne per percorsi ed aree di sosta pedonali: sono ammessi ciottoli, pietra in lastre ovvero manti di pavimentazione tipo "rasocrete", "glorit" o "levocell", comunque in materiali non bituminosi;

- parcheggi esterni su terreno con sistemazioni prevalenti permeabili che mantengano l'aspetto di tappeto erboso.

ARTICOLO 15 Contenuti e valore normativo del P.P.

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

a) il perimetro delle aree soggette a P.P. e le delimitazioni dei lotti di intervento nei margini di flessibilità di cui agli art. 8 e 9.

b) la S.A. massima edificabile nei limiti dell'applicazione dei valori di cui alle tabelle e ;
c) le prescrizioni riguardanti i *lotti di intervento*, l'accessibilità veicolare principale agli stessi e quanto altro indicato negli elab. g, h, i, l, n nei termini di flessibilità di cui agli artt. 8, 12 ed il successivo punto 16.2;
d) le quantità minime di aree destinate a viabilità pubblica veicolare e pedonale, alle aree ed ai servizi pubblici di cui alle tabelle degli elab.e.01 nei margini di flessibilità di cui agli artt. 8 e 11;
e) i tracciati viari pubblici e di uso pubblico, pedonali e veicolari, a meno dei criteri di flessibilità di cui al precedente art. 11 e degli aggiustamenti localmente richiesti dalle caratteristiche geomorfologiche e topografiche del terreno;
f) gli schemi tipologici degli edifici di progetto di cui agli elab. h.

15.2. Con riferimento ai **lotti funzionali,** alla loro autonoma possibilità di attuazione ed alla relativa articolazione delle fasi temporali di realizzazione di cui all'art. 6, l'attuazione di ciascuno di essi dovrà essere oggetto di progettazioni edilizie unitarie, secondo le indicazioni di cui al detto art.6 che si darà carico della compiuta sistemazione dell'intera superficie, con particolare attenzione alla rete di urbanizzazione primaria ed alla sistemazione degli spazi scoperti della passeggiata pedonale, nonché alle superfici sistemate in morfologia "dunale" con piante tipiche della duna fissa e semifissa ed all'area **Vrs** in coerenza con le regole morfologiche e le definizioni materiche di cui agli elaborati h, g.04 ed l ed alle regole di livello puntuale naturalistico.

PROCEDURE ATTUATIVE

ARTICOLO 16 Effetti e validità del Piano.

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

16.2. Trascorso il 31/12/2020 senza che sia stata presentata domanda di attuazione di almeno una delle opzioni previste agli artt. 6, secondo le modalità di cui all'art. 7, il Comune potrà avviare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione pubblica anche per stralci funzionali.

16.3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti di insediabilità, fermo restando il rispetto di ogni altra disposizione del P.P. approvato, è subordinato all'assunzione pro-quota da parte di ogni singolo intervento, del costo delle urbanizzazioni eventualmente già realizzate e di quelle da realizzarsi secondo l'articolazione di cui alle convenzioni attuative (elab. r.01, r.02 ed r.03)

ARTICOLO 17 Oneri di urbanizzazione.

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

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

17.3. Il costo delle opere di urbanizzazione sarà definito negli specifici progetti esecutivi di cui al successivo art. 18. L'onere relativo a carico dei singoli Soggetti Attuatori sarà determinato secondo le Convenzioni attuative per ciascun intervento (elab. r.01, r.02 ed r.03)

17.4. ONERI DI URBANIZZAZIONE. Gli oneri di urbanizzazione, quindi, per ciascun intervento di attuazione del presente P.P. verranno desunti e ripartiti in proporzione all'entità delle superfici utilizzabili a seguito delle ristrutturazioni/sostituzioni/nuove costruzioni, sulla base dei costi delle opere di urbanizzazione di cui ai commi precedenti e comunque non dovranno essere inferiori alla misura minima del 150% delle tabelle comunali ai sensi della L.R. Liguria n. 25/1995 e s.m.i..

ARTICOLO 18 Progetti esecutivi opere pubbliche.

A seguito dell'approvazione del Piano, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi per la realizzazione di tutte le opere pubbliche in esso previste, articolati per eventuali stralci funzionali laddove ammissibili e correlati ai *lotti di insediabilità*. La stima dei costi desunti da tali progetti esecutivi costituisce il riferimento per la ripartizione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 17, secondo bilanciamenti quantitativi previsti dalle Convenzioni attuative per ciascun intervento, (elab. r.01, r.02 ed r.03)

ARTICOLO 19 Convenzioni attuatíve.

19.1. Gli interventi previsti in attuazione da parte Soggetti Attuatori sono subordinati alla stipulazione fra gli stessi Soggetti Attuatori ed il Comune di apposita convenzione, i cui contenuti schematici sono quelli di cui agli allegati elaborati r.01, r.02 ed r.03

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

ARTICOLO 20 Norme transitorie.

Dalla data di approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione.

ALLEGATO 1 VARIANTI AL PRG DI AMEGLIA CONTESTUALI AL PP DEGLI ARENILI

Tutta le aree ricomprese nel perimetro del presente Piano particolareggiato di iniziativa pubblica e precisamente a Fiumaretta nelle zone D4, S4, F5, D5.2, D5.2S5, P, E1 di PRG di Ameglia (di cui al DPGR n. 967 del 30.08.1985), come in parte modificate dal Parco di Montemarcello-Magra vengono disciplinate dalle Norme di attuazione del presente Piano particolareggiato.

ALLEGATO 2 PIANO DI MONITORAGGIO

Il piano di monitoraggio definito in sede di VAS del Piano particolareggiato indica le operazioni di controllo e di riscontro del livello di rispondenza dell'attuazione del Piano stesso nel tempo, rispetto agli obiettivi attesi, in particolar modo sotto gli aspetti naturalistici delle sistemazioni del suolo e dell'ambiente.