RELAZIONE

La zona in oggetto ha vocazione principalmente turistica e risulta idonea ad accogliere nuova superficie agibile (SA) per il potenziamento dell'attività ricettiva e per una contenuta quota di nuova residenza.
La nuova edificazione dovrà garantire il reperimento della quantità minima di standard, prevista dalle normative vigenti e indicativamente riportate nella SCHEDA 8.1 S.P., e dovrà prevedere, secondo lo schema di massima modificabile in sede di progettazione definitiva, la realizzazione delle seguenti dotazioni infrastrutturali e di servizi:

- allargamento della viabilità pubblica;
- realizzazione di parcheggi pubblici;
- realizzazione di viabilità privata;
- realizzazione di parcheggi privati, anche in interrato.

Il tutto secondo quanto illustrato nello schema planivolumetrico allegato, precisando che tale documento, per quanto concerne localizzazioni, sedimi e ingombri deve ritenersi indicativo, affidando al PUO la definizione puntuale di tali parametri.

Le destinazioni funzionali e gli interventi di nuova edificazione ammessi nel distretto, che si articola in quattro subdistretti aventi valore di Unità Minime di Intervento (U.M.I.) ai sensi dell'art. 29 L.R. 36/1997, sono i seguenti:

U.M.I. 1 - <u>Riqualificazione ed ampliamento dell'Hotel Riviera,</u> previa demolizione del volume esistente in aderenza all'edificio principale onde ottenere un corpo di fabbrica omogeneo da realizzarsi secondo lo schema compositivo allegato, con un incremento massimo di SA pari a mq. 680, e in ottemperanza alle seguenti regole:

- Numero massimo di piani fuori terra: 4 oltre al sottotetto
- Numero di piani interrati: 1
- L'ampliamento previsto dovrà essere configurato in modo da creare, ad operazione completata, un edificio a blocco compositivamente unitario.

U.M.I. 2 - <u>Realizzazione di un residenza turistico-alberghiera</u> articolata, secondo le indicazioni planivolumetriche della scheda allegata, per una SA complessiva massima di mq. 1.300, da ripartirsi in due edifici indicativamente di mq. 850 e di mq. 450 e le seguenti regole insediative:

- Numero di piani fuori terra: 2 oltre al sottotetto per l'edificio minore; 3 oltre al sottotetto per l'edificio maggiore. Numero di piani interrati: 1.

U.M.I. 3 - <u>Realizzazione di una nuova costruzione a destinazione mista residenziale e ricettiva,</u> secondo le indicazioni planivolumetriche della scheda allegata per una SA complessiva massima di mq. 2.750, ripartita in minimo mq. 1.750 per residenza turistico-alberghiera ed in massimo mq. 1.000 per residenza e con le seguenti regole:

- Numero di piani fuori terra: 4; numero di piani interrati: 1

U.M.I. 4 - <u>Realizzazione di una residenza turistico-alberghiera</u> secondo le indicazioni planivolumetriche dello schema allegato per una S.A. massima di mq. 750, con le seguenti regole insediative:

- Numero di piani fuoriuscenti dal terreno sistemato: 2; possibilità di realizzare nell'interrato al di sotto della quota di sistemazione del terreno (circa 6.00 s.l.m., due piani per parcheggi e/o barcasilo a servizio della struttura alberghiera stessa e della limitrofa struttura balneare.

Modalità di attuazione
L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un PUO di iniziativa pubblica o privata, come definito dall'art. 50 L.R. 36/1997, esteso alla intera zona e realizzabile anche per singole U.M.I..
I costi relativi agli interventi pubblici, che risulteranno dai progetti esecutivi approvati dal Comune, saranno sostenuti dai soggetti attuatori delle singole U.M.I. in proporzione della rispettiva SA realizzabile.
Il soggetto attuatore che dovesse avviare l'intervento relativo ad una singola U.M.I., dovrà contestualmente realizzare, oltre alle infrastrutture ed ai servizi compresi nell'area di intervento, anche l'allargamento della strada pubblica in quanto opera necessaria e funzionale alla intera zona. Egli avrà un corrispondente credito nei confronti dei soggetti attuatori delle restanti U.M.I., i quali saranno obbligati a versare ad esso la quote parte del costo dell'intervento, come quantificato nel progetto esecutivo dell'opera che verrà approvato dal Comune, in proporzione alla S.A. rispettivamente realizzabile, quale condizione per il rilascio dei rispettivi titoli abilitativi edilizi.
Per garantire la corretta e tempestiva ripartizione tra tutti i proprietari dei terreni compresi nel PUO dei costi relativi alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, il Comune avvierà, ai sensi dell'art. 54 L.R. 36/1997, l'espropriazione degli immobili compresi nelle UMI che non vengano attuate nel termine stabilito dal PUO e procederà alla loro assegnazione mediante una gara ai fini della attuazione delle previsioni di esso
Il completamento ed il collaudo della nuova viabilità pubblica dovrà intervenire prima del rilascio del certificato di agibilità di qualunque nuova edificazione privata.
L'approvazione del PUO comporta, ai sensi dell'art. 54, comma 9, L.R. 36/1997, dichiarazione di pubblica utilità del previsto intervento di allargamento della strada pubblica.
ll soggetto proprietario dell'area sulla quale è previsto l'allargamento della strada, potrà aderire al PUO onde conseguire, secondo il sistema di perequazione previsto dal PUC, il valore dell'indice corrispondente alla proprietà oggetto di cessione.
Tale soggetto si intenderà peraltro non aderente all'iniziativa se, regolarmente invitato ad aderire, abbia omesso di rispondere nei successivi trenta giorni o se, pur avendo risposto, abbia manifestato con chiarezza la non volontà di aderire all'iniziativa o se abbia posto condizioni per la propria adesione oggettivamente riscontrabili come non giustificate o sul piano del necessario rispetto della disciplina del PUC o sul piano economico.
La predisposizione del PUO di iniziativa pubblica può essere finanziata dai proprietari delle aree interessate.
Le corrispondenti somme, ove anticipate solo da alcuni di essi, saranno restituite come onori aggiuntivi posti a carico dei restanti proprietari, ove aderenti all'iniziativa edificatoria ed in proporzione della rispettiva capacità edificatoria, quale condizione per il rilascio dei corrispondenti titoli edilizi.
In difetto di adesione, il credito verrà soddisfatto ai sensi dell'art. 54, comma 6, L.R. 36/1996, ricavandolo dal prezzo posto a base della gara che il Comune bandirà per la realizzazione del PUO.
Il PUO dovrà preventivamente superare le vigenti limitazioni di carattere idraulico, in fase di ridefinizione da parte della Provincia della Spezia; qualora l’esito della riclassificazione delle fasce di richio del Piano di Bacino o esigenze progettuali comportassero uno scostamento apprezzabile (superiore al 10%) nella localizzazione dei fabbricati e nella definizione dei relativi ingombri, rispetto allle previsioni di massima indicate nelle schede, la previsione dovrà nuovamente essere sottoposta a valutazione regionale.

I progetti dovranno essere sottoposti alla verifica dell'effettiva sussistenza delle condizioni alla trasformazione in ordine alle norme del PdB, dovrà essere garantita una sufficiente qualità acustica dei nuovi insediamenti mantenendo una distanza cautelativa dalla ferrovia (da definirsi anche sulla base di studi specifici che stabiliscano il clima acustico nella fascia di pertinenza), dovranno essere affrontate le problematiche connesse alla depurazione degli scarichi (e l'opportunità di collocare eventualmente il necessario sistema depurativo in corrispondenza delle aree acusticamente più problematiche).
Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

Allegati:
SCHEDA 8.1 S.P.;
SCHEDA 8.2 S.P.