COMUNE DI SARZANA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA L.R. 24/87



REDAZIONE DEL PIANO	UFFICIO TECNICO COMUNE DI SARZANA	Arch. Stefano MUGNAINI *Coordinamento generale*
	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
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, Arch Lara GATTI, Ing Elisa TORTI, Ing Lucia PICASSO	

TITOLO -

d) STRALCIO DELLE NTA DEL PRG

Stralcio delle NTA

data elab.: 15-11-14 *rev.:* **A**

REV.	*DESCRIZIONE -*	*DATA -*	*ELABORATO Nr.*
A	**1 emissione per adozione**	**NOV 14**	
B			
C			
D			

d)01

All. "B" Art.23. - Parte 11

A.P. 5 Area Progetto "Marinella "

(Corrispondente alle Schede Tessuto n° 120 Espansione Contemporanea, 121 Area Alberghiera, 125 Attrezzature e Impianti Azienda Agricola, 144 Pineta, 144 bis Borgo Marinella, 145 Borgo, 210 Parco Campagna (Area Agricola).

1. Ubicazione e Temi di progetto.

1.1 L'area progetto comprende l'insieme di aree e manufatti coincidenti con le schede d'area/tessuto del titolo.

1.2 La posizione dell'area, la sua storia e le sue relazioni al contorno producono i seguenti temi progettuali:

a) Recupero fisico e funzionale del sistema dei manufatti emergenti denominato "Borgo di Marinella";
b) Mantenimento di "prima casa" (popolazione attuale e altra aggiuntiva) nel borgo;
c) Realizzazione di un polo turistico;
d) Riqualificazione del litorale;
e) Salvaguardia e rafforzamento dell'assetto vegetazionale esistente;
f) Mantenimento dell'unità colturale dell'azienda agricola come presupposto per la istituzione di un'area con percorsi di fruizione pubblica denominata "Parco campagna"

2. Suddivisione in unità di intervento.

L'area progetto é ripartita in n° 5 unità d'intervento :

Unità d'intervento 1 (Borgo)
Unità d'intervento 1bis (Azienda agricola (parco Campagna))
Unità d'intervento 2 (Attrezzature balneari, Zona Alberghiera, ex Colonia Olivetti)
Unità d'intervento 3 (Tessuto residenziale contemporaneo)
Unità d'intervento 4 (Litorale)
Unità d'intervento 5 (Pineta)

3 Procedure di intervento.

L'attuazione del progetto, pur sottoposta a differenti procedure di attuazione (S.U.A.), Concessione Convenzionata, Progetto preliminare, ecc.) va interrelata.

3.1 Unità d'intervento 1 - Borgo

3.1.1 Il recupero fisico e funzionale si basa sul restauro, sulla ristrutturazione urbanistica e sulla ridestinazione dei manufatti esistenti secondo le quantità, i parametri e le regole più avanti descritte e riportate nel grafico e nelle tabelle allegate; tali prescrizioni sono la base degli strumenti attuativi e/o di settore e/o di programma applicabili al "Borgo" (S.U.A. ex -legge n°24, P.E.E.P., P.O.I.);

3.1.2 Unità d'intervento 1bis - Azienda agricola/Parco Campagna

La ridestinazione dei manufatti presenti nel "Borgo" genera lo spostamento delle attrezzature produttive dell'azienda dal Borgo stesso al centro aziendale; la normativa relativa è contenuta nella scheda - tessuto n° 125 alla quale si rimanda.

3.1.2 La realizzazione degli interventi è subordinata alla redazione di Piano pluriennale di utilizzazione aziendale fondato sui seguenti obiettivi:

- salvaguardia, consolidamento e potenziamento dell'azienda tramite l'inedificabilità ed il non frazionamento dei fondi agricoli della tenuta;
- trasferimento delle attività e delle funzioni agricole dal Nucleo Antico ai nuovi edifici e strutture da realizzarsi all'interno del "Centro servizi aziendali";

3.1.3 La consistenza quantitativa dei manufatti ammissibili sarà stabilita dal Piano Aziendale (approvato dal Cidaf e/o organismo equipollente e deliberato dal consiglio comunale) che, sulla base dei risultati aziendali e/o colturali che si intendono conseguire, evidenzi la utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità di quelle nuove.

In particolare il Piano Aziendale deve contenere i seguenti elementi:

- descrizione della situazione attuale con individuazione delle strutture ed infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si prevede di impegnare e superficie fondiaria;
- interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.

3.1.4 La istituzione del Parco campagna (normato per il livello puntuale dalla scheda n° 145) oltre a comportare la indivisibilità dell'unità aziendale prima citata determina la servitù d'uso pubblico per quanto riguarda la fruizione dei percorsi previsti al suo interno;

3.1.5 Per i casali esistenti all'interno della tenuta, in mancanza del Piano pluriennale di cui sopra, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria fino alla cosiddetta ristrutturazione leggera.

3.1.6 Non è consentita la variazione della destinazione Residenziale/agricola in atto alla data di adozione del Piano.

3.1.7 Allo S.U.A. dovrà essere allegato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento alle reti pubbliche.

3.2 Unità d'intervento 2 – Area alberghiera/ex Colonia Olivetti (tessuto 121).

Attrezzature ricettive, residenze a tipologia condominiale e manufatti emergenti esistenti alla data d adozione del piano fra via Kennedy e la Litoranea e la spiaggia.

3.2.1 Trattandosi di manufatti a prevalente tipologia residenziale con tipi edilizi assimilabili al contiguo tessuto 120 (espansione contemporanea) valgono per essi le indicazioni puntuali di riqualificazione edilizia (RE) applicabili ad ogni singola unità e descritte nelle corrispondenti schede tessuto n. 121 con eccezione delle unità minime di intervento corrispondenti al bagno Roma e alla ex colonia Olivetti.

3.3 Unità minima di intervento Bagno Roma

3.3.1 Per l'Unità edilizia n.7 e per la N.E. 11 é prescritto uno S.U.A. per il quale valgono le prescrizioni grafiche ed i parametri quantitativi indicati in tabella alla voce N.E. 11, relativamente alle attrezzature ricettive, mentre per le attrezzature balneari valgono i limiti dimensionali corrispondenti alle superfici utili esistenti alla data di adozione del Piano.

E’ comunque consentita la traslazione delle destinazioni ricettive esistenti dall’edificio 7 al NE 11 anche oltre i limiti superficiali indicati a condizione di non superare il numero massimo dei piani previsto.

3.3.2 Il S.U.A. dovrà precisare, motivare e dimensionare i seguenti interventi:

- trasferimenti di volume in ampliamento agli edifici esistenti;
- trasferimenti parziali o completi di volumi in aree strategiche del quartiere;
- le parti in demolizione e ricostruzione;
- la collocazione di eventuali piscine ed attrezzature sportive a carattere provvisorio.

3.3.3 Il S.U.A. dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni di carattere compositivo:

- i materiali e le strutture da impiegare saranno quelli tradizionali; il cemento armato dovrà essere sempre intonacato;
- per le aree di spiaggia sono previsti arredi, cabine, o accessori esclusivamente in legno verniciato e dovranno essere realizzati in forma precaria infissi al suolo o appoggiati;
- le coperture degli edifici dovranno essere a tetto a falde inclinate con manto di copertura in laterizio;
- l’altezza dei corpi di fabbrica non dovrà superare quella esistente;
- non è consentito l’impiego di materiali plastici.

3.4 Unità minima d'intervento Ex Colonia Olivetti

3.4.1 Il compendio dell'ex colonia Olivetti è suddiviso in due distinte parti:

Parco antistante la colonia con vincolo di fruizione pubblica;

Colonia e parti retrostanti (comprensive dei bungalows esistenti) da recuperare e ridestinare ad Attrezzature ricettive ed Ostello della gioventù;

3.4.2 I parametri quantitativi sono quelli esistenti salvo eventuali soppalchi da costruire all’interno dei volumi esistenti con struttura leggera e con percentuale di copertura delle superfici esistenti non superiori al 50%.

3.4.3 Il progetto di recupero della Colonia classificata Manufatto Emergente negli elaborati di livello Edilizio-Fondiario dovrà essere sottoposto a concessione convenzionata e sottoposto al vaglio della C.E. integrata.

3.4.4 Per la ridefinizione dei confini del recinto della Colonia finalizzati a risolvere i problemi di accesso al mare lungo il Parmignola si dovrà fare riferimento al Piano Spiagge ed agli elaborati relativi.

3.5 Unità d'intervento 3 Tessuto residenziale contemporaneo

Il tessuto residenziale contemporaneo è normato dalla scheda n. 120 alla quale si rimanda.

3.6 Unità d'intervento 4 Litorale

3.6.1 Per l'U.I. 4 è prevista la redazione di un S.U.A. che assume la denominazione di "Piano di Spiaggia" in accordo con le prescrizioni progettuali della Capitaneria e degli altri eventuali progetti di difesa del Litorale al quale si rimanda per le prescrizioni quantitative e qualitative generali e di dettaglio.

3.7 Unità d'intervento 5 "Parco Urbano Pineta di Marinella

3.7.1 La realizzazione degli interventi relativi al nuovo assetto vegetazionale sono subordinati alla redazione di progetto preliminare che ponga con obiettivo principale la realizzazione di un Parco Urbano attrezzato con funzione di servizio retrospiaggia ed integrazione al borgo;

3.7.2 Nel parco potranno essere ubicati sia i parcheggi che le attrezzature di gioco/tempo libero all'aperto.

3.7.3 La superficie territoriale massima da destinarsi a parcheggi ed attrezzature sportive all'aperto sono da contenersi nella percentuale massima del 45% della superficie complessiva.

3.7.4 Gli interventi dovranno obbligatoriamente essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica e contemperare la presenza di alberature di alto fusto atte a realizzare comunque la continuità della vegetazione del parco.

4 Criteri di progetto/schema di organizzazione degli interventi

4.1 Unità d'intervento 1 (Borgo)

4.1.1 Il S.U.A. relativo al Borgo dovrà osservare le prescrizioni progettuali degli allegati grafici (A.P. Carte di PRG di livello locale), delle tabelle di progetto (allegate alla normativa dell'A.P. ed alle schede tessuto) e delle norme dell'A.P. e delle schede tessuto;

4.1.2 Gli edifici esistenti e o soggetti a recupero sono inoltre normati dalle prescrizioni contenute nella Relazione n° 4 (Indagine storico tipologica di Marinella/parte terza-suggerimenti normativi) di cui si allegano stralci.

4.1.3 Si prevedono le seguenti trasformazioni:

Ridestinazione di parte dei manufatti esistenti attraverso varie modalità d'intervento (dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione) graduate a seconda del valore storico-tipologico dei manufatti;
Ristrutturazione urbanistica della parte a nord-ovest da attuarsi con demolizione e ricostruzione di nuovi manufatti concorrenti alla ridefinizione del sistema a corte.
Resta esclusa dalla demolizione l'edificio con codice C2.4, sottoposto a vincolo con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali in data 31.01.1992 emesso ai sensi della L. 1089 del 1 giugno 1939.
Per tale manufatto è previsto un recupero funzionale con destinazione di tipo ricettivo/commerciale.

5 Geometria di progetto/azzonamento

5.1.1 La progettazione delle nuove unità edilizie dovrà seguire la geometria a corte di forma quadrata dalle dimensioni di 110x110 mt. circa che insiste sulle stalle di formazione più recente.

5.1.2 Ulteriori corpi edilizi sono ubicati in aree interstiziali o di confine del quartiere alla viabilità esistente e/o di progetto.

5.1.3 Le dimensioni della griglia di progetto dovranno uniformarsi ai passi esistenti nelle tipologie analizzate nell'indagine Storica allegata al Piano.

5.1.4 Le seguenti regole di azzonamento si applicano eventualmente ai SUA redatti con le regole della microzonizzazione per fasce contenute nella normativa generale delle AP.

- *Zona "a" (corrispondente al sedime edificabile)*
l'edificazione è consentita generalmente per una fascia di profondità non superiore a 10 mt. con eccezione dei moduli siglati con codice NE 10, NE 11 per i quali è prevista una profondità differenziata rilevabile in cartografia.
Sono inoltre consentiti sdoppiamenti del corpo di fabbrica nel caso dell'unità NE 4

- *Zona "b" (area di traslazione dei corpi edilizi)*
Traslazione massima dei moduli consentita: 4,80 mt.

- *Zona "c"*
Margine di ispessimento: non consentito

- *Zona "d" (spazi aperti privati)*
Le aree a verde privato dovranno per quanto possibile conservare le dimensioni e la configurazione attuali;

- *Zona "e" (spazi aperti pubblici)*
Sono prescrittive la realizzazione dei nuovi percorsi di fruizione attiva segnati in cartografia e il vincolo d'uso pubblico per quelli esistenti.

6 Opere di urbanizzazione

6.1 Infrastrutture a rete: Viabilità

6.1.1 **A livello territoriale** il PRG suggerisce agli strumenti sovraordinati (PTCP) il collegamento Avenza/Luni mare tramite realizzazione di una bretella esterna all'autostrada tra lo svincolo di Battilana (Carrara) e la ex discoteca New-York/New-York.

6.1.2 Viene inoltre ridefinito l'intero sistema viario di **livello locale** attraverso:

a) graduale soppressione della litoranea (SSn° 432 della Bocca di Magra) e sua sostituzione con asse di servizio in provenienza da Fiumaretta.
b) Creazione di svincolo in forma di rotonda all'incrocio del Viale XXV Aprile con il Fosso del Lazzarino.
c) ristrutturazione dell'intersezione attuale Viale Litoranea in forma di rotonda;
d) Creazione in corrispondenza delle ex stalle di svincolo e rotonda di distribuzione ai tre settori di Marinella (Borgo/Marinella contemporanea e attrezzature balneari);

e) Realizzazione di tratta di collegamento della rotonda con via Kennedy;
f) consolidamento di Via Marinella (allargamento della sezione e dotazione di pista ciclopedonale);

6.1.3 Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono collegati al progetto di rinascimento e difesa dell'arenile dall'erosione.

6.2 parcheggi:

Sono previsti i seguenti parcheggi pubblici (o d'uso pubblico):

- parcheggio 1: da ricavarsi in corrispondenza dell'ingresso alla nuova corte del Borgo.
- parcheggio 2: da ricavarsi in corrispondenza dell'Hotel Rondine.
- parcheggi 3,4,5 e 6: da ricavarsi nelle posizioni indicate in cartografia;
- parcheggio 7: da ricavarsi in corrispondenza dell'ex Colonia Olivetti con modalità da concordarsi con gli interventi previsti nel Piano Spiaggia e nel Parco della Colonia.
- E' prevista inoltre la realizzazione dei parcheggi retro spiaggia secondo modalità quantitative e tipologie già descritte nelle prescrizioni riguardanti il punto 3.7 (U.I.) 5) nell'ambito del progeto unitario riguardante la costituzione del nuovo Parco Urbano di Marinella.

6.2 marciapiedi:

da ricavarsi in generale sulle nuove tratte previste.

6.3 percorsi di fruizione attiva: Piste ciclabili e percorsi pedonali

6.4.1 Sono prescrittivi i seguenti collegamenti pedonali e o ciclabili:

- lato sinistro del Viale XXV Aprile (parte riutilizzata e parte nuova)
- litoranea in direzione del Borgo (riutilizzo della strada statale)
- sponda sinistra del fosso acque medie dalla Sergiunca all'Autostrada;
- asse di servizio costeggiante il centro zootecnico.
- lungo Parmignola;

6.4.2 Sono inoltre da mantenere le seguenti reti di fruizione attiva:

Unità 1/1bis: Mantenimento di tutte le attuali strade di Marinella nella loro attuale configurazione (comprese le strade campestri all'interno dell'azienda);

creazione della rete di servizio del nuovo polo Sportivo di Marinella.

Unità 2: Mantenimento dei vari passaggi pubblici esistenti tra i bagni, colleganti via Kennedy, la litoranea e l'arenile.

Unità 5: Rete di percorsi di collegamento dei parcheggi con la spiaggia.

6.5 Piazze e slarghi pavimentati:

E' previsto il mantenimento delle corti attuali (con recupero dei materiali di pavimentazione originali) e la realizzazione delle nuove nelle parti oggetto di ristrutturazione urbanistica;

6.6 Parco urbano/aree verdi:

E' prescrittiva la realizzazione di Parco Urbano con piantumazione di idonee essenze secondo le indicazioni prodotte dal PTCP (assetto Vegetazionale) e comunque da sottoporre a verifica in sede redazione del Progetto Preliminare di cui al punto 3.7;

6.7 Fasce alberate

Sono da realizzarsi lungo tutte le tratte sia in ristrutturazione che di nuova realizzazione secondo le indicazioni grafiche di progetto.
In tutti i progetti previsti si dovranno stabilire le modalità di realizzazione delle fasce alberate ed i criteri per la manutenzione e/o ristrutturazione dell'assetto vegetazionale all'interno delle corti.

7. Criteri prescrittivi.

E' prescrittiva:
- la realizzazione delle nuove tratte stradali e dei percorsi di fruizione attiva;
- il sistema dei parcheggi descritti nel punto 5.4.2
- l'asservimento delle relative quote di parcheggi pubblici secondo quanto previsto dall'art. 10 delle N.T.A. nel caso di ridestinazione e/o ricostruzione delle unità previste;

Le nuove edificazioni dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
- forma planimetrica semplice;
- facciate prive di balconi;

7.1 Dimensioni dei corpi di fabbrica:

Larghezza max.= vedi grafici

Lunghezza max.= vedi grafici

7.2 Altezza dei corpi di fabbrica:

vedi tabella allegata (2,5 piani = 8,50mt./ 3 piani=9,50mt.)

7.3 Modalità di realizzazione di logge, terrazzi , porticati ecc.

Non è consentita la realizzazione di porticati e/o logge salvo che per le unità NE 10 ed NE 11 e per una superficie non superiore al 30% della S.U..

7.4 Coperture:

- copertura a falde inclinate per le unità ricadenti nel borgo;

7.5 Materiali e finiture:

7.5.1 Intonaci e finiture superficiali delle facciate:

Intonaci al civile/eventuali rivestimenti in pietra locale o marmo di Carrara;

7.5.2 coperture: tegole in laterizio

7.5.3 tinteggiature: colori pastello di tonalità tenue;

7.5.4 parcheggi in superficie: blocchi traforati con manto erboso o prato carrabile.

7.5.5 Per i materiali e le finiture valgono gli allegati estratti dall'indagine storico/tipologica su Marinella.

8. Tabelle quantitative

Vedi allegato

9. Dimensionamento E.R.P.

L'eventuale realizzazione di ERP è finalizzata alla realizzazione del 2° Tema progettuale (mantenimento di "prima casa" nel Borgo);
La quantità di SU con recupero dell'esistente è pari a mq. 3675, mentre la quantità di ERP da realizzarsi nelle Nuove edificazioni è lasciata a successive determinazioni programmatorie.

AREA PROGETTO N°5 "MARINELLA" DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO modificato dal Voto 731 (R.L.)

UNITA' D'INTERVENTO 1

ESISTENTE

COD.	Occupato	Non Occupato	S.U.Tot.= mq	Servizi S.U. mq	commerciale	Ricettivo S.U. mq	Residenza S.U. mq	N° vani/ab.	Categorie di Intervento	Destinazioni
A1	323								Demolizione	
A2	260		260				260	7	Mt	Ri
A3	265		265				265	8	Mt	R
A4	267	265	532				532	15	Mt	R
A5		126	126			126			Mt	Ri
A6	105		105				105	3	Mt	R
A7	181	242	423				423	12	Mt	R
A8		138	138	138					Mt	
Ba	1.190	680	1.870				1.870	53	Mt	R
B1	900	660	1.560				1.560	45	Mt	R
B2	299	170	469				469	13	Mt	R
B3	400		400				400	11	Mt	R
B4	318	77	395				395	11	Mt	R
B5	275	87	362				362	10	Mt	R
B6	312	38	350				350	10	Mt	R
B7	350		350				350	10	Mt	R
B8	456		456				456	13	Mt	R
B9	296	76	372				372	11	Mt	R
B10	171	171	342				342	10	Mt	R
B11	189	189	378				378	11	Mt	R
B12	440	220	660				660	19	Mt	R
B13	58	292	350				350	10	Mt	R
C1.1		900	900			900			Mt	Ri
C1.2		1.300	1.300			1.300			Mt	Ri
C1.3		500	500			500			Mt	
C2.1		960	960	960					Mt	S (AR)
C2.2		838	838	838					Mt	S (AC)
C2.3		1.680	1.680			1.680			Mt	Ri
C2.4		777	770		166	604			conservazione	Ri/Com
C2.5		824	824			824			Mt	Ri
C2.6		460	460				460	13	Mt	Ri
C3		1.350	1.350			1.350			Mt	Ri
E1		168	168			168			Mt	Ri
E2	760	280	1.040				1.040	30	Mt	R
E3	452		452				452	13	Mt	Ri
E4	192	100	292				292	8	Mt	R
D1	247		247	247					ME3	S (AR)
D3	329								Demolizione	
D4	610		1.830				1.830	52	Dem-Ric	RE
F1	161		161	161					MA0	S (AC)
F2	166		166				166	5	MA0	R
F3	350		350				350	10	MA0	R
F4		140							TRZ	
F5	1.060		1.060	1.060					MA0	S (m/e/o)
F6		3.000	3.000	3.000					ME3	S (AC)
Tot.	11.382	16.708	27.741	6.404		7.452	14.489	414		

PROGETTO								
UNITA' D'INTERVENTO 1								
COD.	Superficie Coperta	N° PIANI	S.U.Tot. =mq	Servizi S.U. mq	Ricettivo S.U. mq	Residenziale S.U. mq	N° vani/ab.	Esistente in detrazione
NE1	425	2	850					323
NE2	515	2	1.030					777
NE3	420	2,5	1.050					329
NE4	900	2,5	2.250					
NE5	420	2,5	1.050					
Tot.	**2.680**		**6.230**		6.230			
C2,4 (suap)	770	1,0	770	di cui 166 mq. commerciale				
NE 6 soppresso								
NE7	598	3	1.000					
NE8	592	2,5	1.000					
Tot.	**1.190**		**2.000**			2.000	57	
NE9soppresso								
Tot.	**0**		**0**			0	0	
NE10 (superficie								
utile da ricollocare								
in A.P5)								
Tot.	**806**		**1.129**	1.129				
UNITA' D'INTERVENTO 2								
COD.	Superficie Coperta	N° PIANI	S.U.Tot. =mq	Servizi S.U. mq	Ricettivo S.U. mq	Residenziale S.U. mq	N° vani/ab.	
NE11.1	357	3	1.071					
NE11.2	174	1	174					
NE11.3	81	1	81					
Tot.	**612**		**1.326**		1.326			140
TOT. GEN. DI PROGETTO S.U. MQ			**11.455**	1.129	7.556	2.000	**57**	1.569
TOTALE GENERALE S.U.			**39.196**	**7.533**	**15.174**	**16.489**	**471**	**1.569**