COMUNE DI SARZANA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

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

VARIANTI CONTESTUALI E CONNESSE AL PRG VIGENTE, EX ART. 9 e 8 DELLA L.R. 24/87, DELL'A.P. 5 "MARINELLA"



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 ELAB.	**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**		
DATA ELAB.	**10-01-14**	*REVISIONE* A	*SCALA*

REV.	*DESCRIZIONE*	*DATA*
A	1 emissione per adozione	GENN 14
B		
C		
D		

ELABORATO Nr. **V. 1**

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA L.R. 24/87
IN ATTUAZIONE DELL'AREA PROGETTO N. 5 - MARINELLA – U.I. 4 e 5
VARIANTE CONTESTUALE AL PRG – ART. 9 LR 24/87

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
VARIANTI CONTESTUALI E CONNESSE AL PRG VIGENTE, EX ART. 9 e 8 DELLA L.R. 24/87, DELL'A.P. 5 "MARINELLA"

1. PREMESSA

La vigente normativa di PRG relativa all'AP5 "Marinella" All. "B" – Parte 11 è quella approvata con D.P.G.R. n. 97/98 del 11/03/1998. Detta normativa sarà modificata in funzione del presente piano particolareggiato con variante contestuale al PRG vigente.

2. MOTIVAZIONI GENERALI DELLA VARIANTE CONTESTUALE E ALTRE VARIANTI AL PRG PROPOSTE

Il PRG attuale è stato adottato con Delibera di C.C. n. 29 del 28/02/94 e approvato con DPGR n. 97 del 11/03/98, di cui fa parte anche la zona relativa all'AP5 Marinella, di cui all'All. "B" Art. 23 parte 11.

Il piano Particolareggiato degli arenili va inquadrato all'interno delle problematiche territoriali della fascia litoranea compresa tra il torrente Parmignola ad est fino al confine occidentale con il limitrofo arenile di Fiumaretta, nonché di tutta la piana in riva sinistra del fiume Magra.

A causa delle criticità ambientali e paesistiche del litorale, causate dalla progressiva riduzione della profondità della spiaggia e i processi di urbanizzazione degli ultimi decenni, si sono perduti i connotati caratteristici del paesaggio dell'arenile, che era costituito principalmente dalle dune costiere e dalla retrostante pineta.
Inoltre sono presenti criticità funzionale e urbanistiche in quanto l'arenile (in area demaniale e privata) è occupato per larga estensione da manufatti eterogenei, spesso incongrui, utilizzati per costruire le strutture al servizio della balneazione, con conseguente riduzione della superficie di spiaggia e della qualità della stessa.
Si rileva che nella parte terminale del litorale, verso levante, oltre ad un ambiente che presenta degrado urbano e necessita di una forte riqualificazione, diventa obiettivo preminente la realizzazione di accessi e di collegamenti tra la via Kennedy, le spiagge ed il parco della Colonia Olivetti.
Per tutto il litorale non è riconoscibile ad oggi una percorrenza unitaria che costituisca una passeggiata costiera priva di interruzioni e conflitti con la circolazione veicolare e con gli spazi di

sosta per le auto, e tale da poter svolgere una funzione di fruizione del mare attrattiva per i turisti e per i residenti anche nelle stagioni non estive.
La sosta veicolare che si distribuisce spesso casualmente immediatamente a ridosso degli stabilimenti balneari e delle spiagge libere, genera in taluni casi l'incongrua occupazione di spazi di arenile da parte di veicoli; anche i parcheggi a monte della strada provinciale o lungo la stessa necessitano di un riordino funzionale ma anche di un ripristino ambientale e paesaggistico, peer le alterazioni indotte sugli scoli originari delle acque superficiali e per il forte impoverimento delle alberature.

In considerazione degli elementi di criticità sopra esposti gli obiettivi sono i seguenti:
- liberazione del maggior spazio possibile sulla spiaggia demaniale dalle costruzioni precarie;
- ricostruzione di un profilo dunale a monte della spiaggia;
- realizzazione di percorrenza pedonale pubblica tra le dune e a valle della strada provinciale, che si connetterà ininterrottamente con l'analogo percorso dell'arenile di Fiumaretta;
- costituire delle rientranze concave nell'andamento delle dune di nuova formazione tali da ospitare i nuovi stabilimenti balneari e le attrezzature di servizio alle spiagge libere;
- ricostituzione della piantata costiera a monte della provinciale con creazione di aree a parcheggio;

Il P.P. proposto, pertanto, comporta e rende necessarie anche l'approvazione di varianti contestuali e connesse al P.R.G. vigente, intese ad adeguare le previsioni dello stesso alle nuove soluzioni urbanistiche.

Le motivazioni di cui sopra rendono quindi necessarie le modifiche al PRG vigente relativamente all'Area Progetto 5 – Marinella – All. "B" art. 23 parte 11, che sono nell'ordine:

A) VARIAZIONI DEL PERIMETRO E DELLA FORMA DELLE UNITA' D'INTERVENTO;

B) MODIFICHE RELATIVE AD INFRASTRUTTURE;

C) MODIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA UNITA' INTERVENTO 4 e 5.

2.1 MOTIVAZIONI DETTAGLIATE DELLE VARIANTI

A) VARIAZIONI DEL PERIMETRO E DELLA FORMA DELLE UNITA' D'INTERVENTO

La variazione del perimetro e quindi della forma delle singole unità di intervento, è legata a nuove scelte di carattere urbanistico ed architettonico.
Modifica del perimetro dell'U.I. 4 in quanto viene ricompresa in detta u.i. la porzione relativa agli stabilimenti balneari che attualmente sono inseriti nell'U.I. 2.
Riduzione del perimetro dell'U.I. 5 con conseguente incremento di quello dell'U.I. 1 in prossimità delle scuderie del mare e delle aree di nuova edificazione nell'u.i. 1.
Riperimetrazione del tessuto art. 144 Parco Urbano, per l'inserimento di nuove attività commerciali e di somministrazione.
Inserimento all'interno dell'unità di intervento U.I. 4 dei parcheggi PP.3 e PP.4 e dei due manufatti esistenti posti in fregio alla Litoranea.

B) MODIFICHE RELATIVE AD INFRASTRUTTURE;

Per quanto riguarda le infrastrutture sono previste le seguenti varianti.

Eliminazione della rotonda in corrispondenza delle ex scuderie del mare e del tratto di collegamento della rotonda con via Kennedy.

Soppressione del nuovo asse di servizio proveniente da Fiumaretta, con eliminazione della nuovo svincolo in forma di rotonda all'incrocio con il viale XXV Aprile.

Previsione di nuove viabilità e accessi ai nuovi parcheggi, sia dalla litoranea che dal Viale XXV Aprile.

Realizzazione di nuove aree a parcheggio all'interno dell'U.I. 5 e dell'U.I. 4.

C) MODIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA UNITA' INTERVENTO 4 e 5.

Viene tolta la previsione insediativa che era prevista nell'U.I. 2 in quanto mai attuata.

Per quanto riguarda la capacità insediativa delle unità di intervento 4 e 5 si rimanda alle tabelle e grafici puntuali del piano particolareggiato.

Viene soppressa la previsione dell'unità minima di intervento Bagno Roma (ex punto 3.3 delle NTA), in quanto è stato è prevista una diversa progettazione, per la quale si rimanda alle tavole puntuali del piano particolareggiato.

3. ESPLICITAZIONE DELLE VARIANTI

3.1 VARIANTI CONTESTUALI EX ART. 9 LR. 24/87

Sono da ritenersi varianti contestuali al PRG vigente di cui all'art. 9 comma 1 della LR 24/87 e s.m.i. le modifiche di seguito riportate.

MODIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA UNITA' INTERVENTO 4 e 5.

Le varianti contestuali si concretizzano nel togliere la previsione insediativa che era prevista all'interno dell'U.I. 2 e nella modifica e incremento della capacità insediativa delle unità di intervento 4 e 5, per la quale si rimanda ai parametri e ai grafici puntuali del piano particolareggiato.

3.2 ALTRE VARIANTI LR. 24/87

Sono ulteriori varianti al PRG vigente di cui alla LR 24/87 e s.m.i. le modifiche di seguito riportate.

VARIAZIONI DEL PERIMETRO E DELLA FORMA DELLE UNITA' D'INTERVENTO

La variazione del perimetro e quindi della forma delle singole unità di intervento, è legata a nuove scelte di carattere urbanistico ed architettonico.
Modifica del perimetro dell'U.I. 4 in quanto viene ricompresa in detta u.i. la porzione relativa agli stabilimenti balneari che attualmente sono inseriti nell'U.I. 2.
Riduzione del perimetro dell'U.I. 5 con conseguente incremento di quello dell'U.I. 1 in prossimità delle scuderie del mare e delle aree di nuova edificazione nell'u.i. 1.
Riperimetrazione del tessuto art. 144 Parco Urbano, per l'inserimento di nuove attività commerciali e di somministrazione.
Inserimento all'interno dell'unità di intervento U.I. 4 dei parcheggi PP.3 e PP.4 e dei due manufatti esistenti posti in fregio alla Litoranea.

MODIFICHE RELATIVE AD INFRASTRUTTURE;

Per quanto riguarda le infrastrutture sono previste le seguenti varianti.

Eliminazione della rotonda in corrispondenza delle ex scuderie del mare e del tratto di collegamento della rotonda con via Kennedy.
Soppressione del nuovo asse di servizio proveniente da Fiumaretta, con eliminazione della nuovo svincolo in forma di rotonda all'incrocio con il viale XXV Aprile.
Previsione di nuove viabilità e accessi ai nuovi parcheggi, sia dalla litoranea che dal Viale XXV Aprile.
Realizzazione di nuove aree a parcheggio all'interno dell'U.I. 5 e dell'U.I. 4.