COMUNE DI SARZANA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

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

procedura V.A.S. - LR 32/12

fase di scoping art. 8 All.B



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.	**STRALCIO DELLE NTA**		
DATA ELAB.	**10-01-14**	*REVISIONE* A	

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

ELABORATO Nr.

C. 02

Servizi

Elenco servizi
Autocertificazione

Segreteria
Personale
Demografico

Servizi Sociali
Istruzione
Cultura

Attività Produttive
Territorio

Bilancio
Tributi

Legale e Contratti

Polizia Municipale

Tessuti insediati - Art. 144

Tessuto n. 11.1.144 Parco urbano - Pineta Marinella (A.P. 5)
Sub Parte 11.1 PU Marinella

1. DEFINIZIONE DEL PRINCIPIO INSEDIATIVO ED INDIRIZZO PREVALENTE.

PU - PARCO URBANO
CE - CONSERVAZIONE
F - D.M. 2/4/'68 Zona Territoriale Omogenea

I Parchi urbani, comprensivi delle eventuali edificazioni incluse, sono assoggettati al regime normativo della conservazione in quanto si tratta di complessi aventi per definizione un elevato valore ambientale ed una elevata vulnerabilità tali da rendere prevalente l'esigenza di salvaguardarne la consistenza e la qualità rispetto ad ogni altra considerazione.
L'obiettivo della norma é quello di conservare quegli elementi della struttura che maggiormente concorrono a determinarne la qualificazione paesistico ambientale.
Devono pertanto essere rigorosamente conservate le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la consistenza dell'edificato e i caratteri architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del Parco, nonché all'organizzazione complessiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con l'intorno.
I parchi urbani qualora comprendono aree boscate sono regolati dalla relativa normativa normativa dell'assetto vegetazionale.

2. LIMITI.

3. DESTINAZIONI D'USO.

3.1. DESTINAZIONE PREVALENTE.

- Parco Urbano
- Pineta di Marinella

3.2. DESTINAZIONI COMPATIBILI.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Parcheggi Pubblici
- Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi, religiose, cimiteriali
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero non in contrasto con i caratteri ambientali dell'area
- Piazzole per la sosta e il parcheggio di interscambio con il P.F.

4. ASSETTO INSEDIATIVO.

- vedi A.P. 5

4.1 PRESCRIZIONI QUANTITATIVE.

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni quantitative:
Per le prescrizioni di Livello Edilizio relative agli edifici esistenti vedi elenco delle Unità Edilizie A2.2 sub Parte 11.1

- Non è consentito costruire nuovi edifici.
  Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.
- E' consentita la realizzazione di manufatti in legno per servizi ed attrezzature connesse alle attività sportive e per il tempo libero.

TR 13 Stazione di servizio Agip Marinella - S.S. 432 della Bocca di Magra

- vedi A.P. 5

4.2 PRESCRIZIONI QUALITATIVE.

Riferite alle unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.

4.2.1 CARATTERI ARCHITETTONICI.

Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- Le modalità di comportamento per le modifiche agli edifici esistenti sono rinviate alla normativa dell'A.P.
- Tutti gli interventi all'interno del perimetro cimiteriale dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Integrata.
- Mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi dei manufatti funerari di rilevante interesse storico artistico.
- copertura a capanna con il colmo parallelo al lato lungo dell'edificio.
- gronda di forma tradizionale a gola rovescia con sporto max. di cm 20, costituito da lastre di ardesia ed eventuale canali a sezione tonda in rame, in caso di totale sostituzione della copertura.
- In caso di intervento parziale è consentito mantenere la dimensione e forma della gronda esistente.

4.2.2. MANUFATTI ACCESSORI.

La nuova costruzione di manufatti accessori alle unità edilizie principali é regolata dalle seguenti condizioni:

4.2.2.1. Cantine, depositi, ecc.

- Non è consentita la realizzazione di manufatti di alcun tipo.

4.2.2.2. Tende, Porticati e Logge.

- Non è consentita la realizzazione di porticati e logge.
- Le tende che necessitano di montanti, realizzate sia su balconi, terrazzi, che in pertinenze di alloggi al piano terra non possono avere superficie maggiore di mq 15, ed altezza interna di mt. 2.50.
- Non è consentito porre in opera chiusure laterali di qualsiasi materiale.

4.2.2.3. Autorimesse.

- Non è consentita la costruzione di autorimesse.

4.2.2.4. Piscine, vasche e simili.

- Non è consentita la costruzione di piscine salvo quanto previsto dall'A.P. 5.

5. ASSETTO INFRASTRUTTURALE.

- E' vietata l'apertura di nuove strade salvo quelle previste dal P.R.G. La maglia delle strade esistenti va mantenuta con i caratteri attuali e con destinazione pubblica al servizio del sistema di P.F.A., salvo eventuali piantumazioni laterali.
- Le trasformazioni previste dall'A.P.5 relativamente alla modifica dei collegamenti intercomunali dovranno prevedere come intervento finale lo smantellamento della litoranea tramite scorticatura dello strato di asfalto e rinaturalizzazione.
- E' prevista la realizzazione di pista ciclabile e di piantumazione lateralmente al v.le XXV Aprile (utilizzando i tracciati e le strade interpoderali esistenti).
- La rete dei percorsi interni al Parco dovrà essere collegata con la rete principale dei percorsi di fruizione attiva.

6. ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.

6.1. VALORI E DISCIPLINA DEGLI STESSI.

Sono sottoposti a tutela, in quanto riconosciuti come elementi di valore, i seguenti beni:

- E' fatto divieto di realizzare coperture del corso d'acqua, intubamenti anche parziali se non finalizzati alla conservazione delle strade esistenti; costruzione di arginature in cemento o pietrame se non di modeste dimensioni e finalizzate alla conservazione di manufatti esistenti; impermeabilizzazione, cementificazione del fondo e delle sponde.
- Sono ammessi interventi di: pulizia delle sponde, taglio ed eliminazione degli infestanti, piantumazione di essenze riparie (salici, ontani, pioppi, noccioli ed altre).
  Sono inoltre ammesse la manutenzione delle opere di contenimento esistenti e la realizzazione di percorsi di fruizione attiva segnati in cartografia.
- Sono da mantenere, in quanto elementi tipici e di valore ambientale e testimoniale i muri di sostegno e di recinzione in pietra esistenti, nonchè altri elementi quali pilastri isolati, maestà, pozzi, portali, ecc.
- Negli elementi riconosciuti di valore storico, stilistico e testimoniale sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

6.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI.

La costruzione di recinzioni, nonché la sostituzione delle esistenti, é consentita:

- la recinzione con steccati potrà essere realizzata in legno a vista, nell'altezza massima consentita di mt. 1,20
- purchè realizzate con pali e traversi in legno;
- Le recinzioni di valore stilistico devono essere mantenute; in caso di demolizione motivata da esigenze infrastrutturali dovranno essere ricostruite con le stesse caratteristiche.
- per il cimitero di Marinella e relative aree pertinenziali purché realizzate in armonia con i caratteri architettonici del complesso.

6.3. MOVIMENTI DI TERRA.

Sono sempre consentiti:

- movimenti di terra finalizzati all'esecuzione di interventi consentiti dalle NTA del PRG nei limiti funzionali alle opere da eseguire;
- movimenti di terra connessi ad interventi di messa in sicurezza, finalizzati alla tutela e prevenzione dei rischi per la pubblica incolumità, autorizzati da soggetti pubblici competenti.

6.4. OPERE DI SOSTEGNO DEI TERRENI.

- I muri di sostegno in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e conservati nei loro caratteri.
  Non ne è consentita la sostituzione con altri in c.a. o simili.
  Gli eventuali interventi dovranno ripristinare le condizioni originarie.

© Comune di Sarzana
info@comune.sarzana.sp.it
Ultima modifica
21.03.2012
P.E.C.
protocollo.comune.sarzana@postecert.it

Servizi

Elenco servizi
Autocertificazione

Segreteria
Personale
Demografico

Servizi Sociali
Istruzione
Cultura

Attività Produttive
Territorio

Bilancio
Tributi

Legale e Contratti

Polizia Municipale

Aree di Progetto

Area di Progetto 5 - "Marinella"

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.
L'area progetto comprende l'insieme di aree e manufatti coincidenti con le schede d'area/tessuto del titolo.
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 è 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 d'intervento.
L'attuazione dell'Area 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.
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.
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";

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.

La istituzione del Parco campagna (normato per il livello puntale 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;
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.
Non è consentita la variazione della destinazione Residenziale/agricola in atto alla data di adozione del Piano.

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 di adozione del piano fra via Kennedy, la Litoranea e la spiaggia.
Trattandosi di manufatti a prevalente tipologia residenziale con tipi edilizi assimilabili al contiguo tessuto 120 (esansione 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.
Per l'Unità edilizia n. 7 e per la N.E. 11 è 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; è comunque consentita la traslazione delle destinazioni ricettive esistenti dall'edificio 7 al N.E.11 anche oltre i limiti superficiali indicati a condizione di non superare il n. massimo dei piani previsto.

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.

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 sempre essere 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 di intervento Ex Colonia Olivetti.
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;
I parametri quantitativi sono quelli esistenti salvo eventuali soppalchi da costruire all'interno dei volumi esistenti con struttura leggera e con percentuali di copertura delle superfici esistenti non superiori al 50%.
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.
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 spiaggia 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.
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".
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;
Nel parco potranno essere ubicati sia i parcheggi che le attrezzature di gioco/tempo libero all'aperto.
La superficie territoriale massima da destinarsi a parcheggi ed attrezzature sportive all'aperto sono da contenersi nella percentuale massima del 45% della superficie complessiva.
Gli interventi dovranno obbligatoriamente essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica e contemperare la presenza di alberature d'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).
Il S.U.A. relativo al Borgo dovrà osservare le prescrizioni progettuali degli allegati grafici (A.P. Carte di P.R.G. 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;
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.

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.

5. Geometria di progetto / Azzonamento.
La progettazione delle nuove unità edilizie dovrà seguire la geometria a corte di forma quadrata dalle dimensioni di 110 X 110 mt. circa che insiste sulle stalle di formazione più recente.
Ulteriori corpi edilizi sono ubicati in aree interstiziali o di confine del quartiere e alla viabilità esistente e/o di progetto.
Le dimensioni della griglia di progetto dovranno uniformarsi ai passi esistenti nelle tipologie analizzate nell'indagine Storica allegata al Piano.
Le seguenti regole di azzonamento si applicano eventualmente ai S.U.A. redatti con le regole della

microzonizzazione per fasce contenute nella normativa generale delle A.P.

- 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.
A livello territoriale il P.R.G. suggerisce agli strumenti sovraordinati (P.T.C.) 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.

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

a. Graduale soppressione della litoranea (SS n. 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 Giovanni XXIII;
f. Realizzazione di tratta di collegamento della rotonda con Via Kennedy;
g. Consolidamento di Via Marinella (allargamento della sezione e dotazione di pista ciclopedonale);

Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono collegati al progetto di ripascimento 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 3,4,5,6:
  da ricavarsi nelle posizioni indicate in cartografia;
- Parcheggio 7 da ricavarsi in corrispondenza del confine della 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 retrospiaggia secondo modalità quantitative e tipologie già descritte nelle prescrizioni riguardanti il § 3.7 (U.I. 5) nell'ambito del progetto unitario riguardante la costituzione del nuovo Parco Urbano di Marinella.

6.3. Marciapiedi:
da ricavarsi in generale sulle nuove tratte previste.

6.4. Percorsi di fruizione attiva:Piste ciclabili e percorsi pedonali.

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;

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 originari) 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 P.T.C.P. (assetto vegetazionale) e comunque da sottoporre a verifica in sede redazione del Progetto Preliminare di cui al § 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 esistenti.

7. Criteri prescrittivi.
E' prescrittiva:

- La realizzazione delle nuove tratte stradali e dei percorsi di fruizione attiva;
- Il sistema dei parcheggi descritti nel § 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 massima = vedi grafici
Lunghezza massima = vedi grafici

7.2. Altezza dei corpi di fabbrica:
vedi tabella allegata (2,5 piani = 8,50 mt./ 3 piani = 9,50 mt)

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:

- Intonaci e finiture superficiali delle facciate: intonaci al civile / eventuali rivestimenti in pietra locale o marmo di carrara;
- coperture: tegole in laterizio;
- tinteggiature: colori pastello di tonalità tenue;
- parcheggi in superficie:
  blocchi traforati con manto erboso o prato carrabile.
- 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 E.R.P. è finalizzata alla realizzazione del 2° Tema progettuale (Mantenimento di "prima casa" nel borgo);
La quantità di S.U. con recupero dell'esistente è pari a mq. 3675, mentre è la quantità di E.R.P. da realizzarsi nelle Nuove edificazioni è lasciata a successive determinazioni programmatorie.

© Comune di Sarzana
info@comune.sarzana.sp.it

P.E.C.
protocollo.comune.sarzana@postecert.it