STUDIO ORSANMICHELE

arch. Claudio Baudone
arch. Bernardo Bernardi
arch. Germana Torelli

FLORENCE
Via Giovanni Bovio, 9
50136 Firenze - Italia
tel-fax 055.2346442
studio.orsanmichele@libero.it
www.studio-orsanmichele.eu

CAIRO
28 Ali Amin Street
Nasr City, Cairo - Egitto
tel +20.2.2825823
fax +20.16.6093875

progetto	VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell' ART. 10 della L.R. 10/2012 relativa al PROGETTO per la COSTRUZIONE di un CENTRO SPORTIVO per campi da TENNIS - PADEL - CAMPO PRATICA di GOLF			
località	NAVONELLA - Sarzana (SP)	tavola	scala	data 02/05/2022
committente	Gi.Emme Immobiliare Srl	05		rev. 26/11/2022
elaborato	RELAZIONE ILLUSTRATIVA la VARIANTE al P.R.G.			

Progettista	Direttore dei Lavori	Committente
arch. Claudio Baudone arch. Germana Torelli		Gi.Emme Immobiliare Srl

RELAZIONE ILLUSTRATIVA LA VARIANTE AL P.R.G.

1) Normativa vigente

- Il P.R.G. tuttora vigente è stato approvato nel 1994;
  con Delibera n°117/2020 la Giunta Comunale ha approvato gli obiettivi per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
- Il P.R.G. vigente identifica l'area di progetto in parte come Area agricola
  e in parte come Verde Attrezzato

  Tessuto: Area agricola Navonella – Art. 193 – Area n° 9.2.193
  Zonizzazione: Area agricola – COL b IS CE – Art. 37 NTA

  Tessuti: Area agricola Chiassino-Ghiarettolo – Art. 194 – Area n° 9.3.194
  Zonizzazione: VA *"Servizi e attrezzature all'aperto"* – Art. 35.5 NTA
  Zonizzazione: Area agricola – COL b IDS IS MA – Art. 37 NTA

2) Assetto attuale del territorio

Esaminando l'area più vasta di cui il sito in progetto fa parte ed in dettaglio le aree ad esso limitrofe, risultano evidenti le molte trasformazioni avvenute dalla data di entrata in vigore del P.R.G. alla data odierna.
Tutta l'area vasta è normata in modo omogeneo, mentre invece siamo di fronte ad una realtà disomogenea e complessa dovuta a più fattori concomitanti:

- Campi a colture tradizionali sono solo in minima parte attivi, in gran parte incolti.
- Aumento di fabbricati rurali abbandonati
- Proliferazione di edifici residenziali inseriti in area agricola
- Realizzazione di nuove strutture ricettive ottenute ristrutturando e ampliando fabbricati rurali altrimenti destinati alla fatiscenza
- Mutamento radicale della conduzione dei fondi agricoli per i quali non è più necessaria la residenza del conduttore.

3) Contesto urbanistico e socio-economico

L'assetto economico complessivo, sia a livello comunale che di comprensorio interregionale è radicalmente mutato : quella che un tempo era una delle principali attività economiche, l'agricoltura, è ora la componente minoritaria dell'economia.
Settori trainanti sono da tempo diventati il commercio, l'artigianato, il terziario e sempre di più il turismo.
Di pari passo è andata crescendo la domanda di strutture per il tempo libero, impianti e attrezzature sportive sia da parte della popolazione locale, sia a livello di

bacino interregionale, sia legata al turismo.

Il presente progetto è finalizzato a rispondere a questa domanda e non solo.
La proprietà oggetto del presente studio copre una superficie di circa 59.000 mq, un tempo a conduzione agricola è in stato di abbandono e degrado da decenni, come pure i fabbricati rurali esistenti, un tempo funzionali ad attività non più in essere.
Il progetto per la realizzazione di un Centro Sportivo è volto a conseguire un duplice risultato:

- recuperare e rivitalizzare a livello urbanistico ed economico un'area in abbandono e degrado.
- rispondere alla crescente domanda di attrezzature sportive.

4) Elementi della Variante al P.R.G.

Affinché questo progetto sia realizzabile si rende necessaria una parziale Variante al P.R.G. vigente con il mutamento di zonizzazione da "Agricolo" a "Verde Sportivo"per la maggior parte,e ad "Attrezzature Sportive" per una parte minore (vedi tabella successiva)

A tale riguardo si fa notare che già la normativa vigente *(Artt.193/194 N.T.A.)* consente in area agricola, oltre all'attività agricola come destinazione prevalente, anche residenza ed agriturismo come destinazioni compatibili.
Parte dell'area, con superficie di circa mq. 9900, nel P.R.G. vigente è così normata:

- Tessuto: Area agricola Chiassino-Ghiarettolo – Art. 194
- Zonizzazione: Verde Attrezzato (V.A.) – Servizi e attrezzature all'aperto Art. 35.5 N.T.A.
- Zonizzazione: Aree agricole – COL b IDS IS MA – Art. 37 N.T.A.
- L'art. 35.5 "Sistema della ricreazione e dello sport" equipara VA e VS (servizi e attrezzature all'aperto) consentendo:
  VS - Campi di calcio
  VS - Campi da Tennis, Pallavolo, Tiro con l'arco, Piste di atletica
  VS - Campi bocce
  VS - Maneggi
  VS - Piste per discipline varie
  VS - Verde sportivo a prato

Per la maggior parte diquest'area si prevede di mantenere l'attuale destinazione a Verde Attrezzato realizzandovi anche parte della grande area a Verde Pubblico, circa 2900 mq, e parte del percorso pedonale che partendo da Via Navonella si sviluppa all'interno di esso fino a costeggiare il Canale S.Michele proseguendo poi lungo la strada laterale come parte del suo ampliamento.

Parte delle attività sportive sopra elencate e consentite in detta area, verrebbero

“trasferite” nell'adiacente area, attualmente a destinazione agricola.

Quest’area nel P.R.G. vigente è così normata:

- Tessuto: Area agricola Navonella – Art. 193
- Zonizzazione: Aree Agricole – COL b IS CE – Art. 37 N.T.A.

Si ricorda che in questa parte del territorio comunale, la più densamente abitata, non esiste altra area con le stesse dimensioni che preveda già la destinazione V.S Verde Sportivo e quindi consenta la realizzazione di un Centro Sportivo delle dimensioni di quello in progetto.

Altre aree in altra parte del territorio comunale similari per dimensione e già individuate nel PRG vigente con destinazione Verde Sportivo risultano però non idonee alla realizzazione del progetto proposto in quanto gravate da vincoli idrogeologici , esondabilità e presenza di elettrodotto di alta tensione.

1) **Superficie totale dell'area :** **mq. 59.000**
2) Superficie già con destinazione V.A./V.S. : mq 9.900
3) Superficie già con destinazione residenziale : mq 5.900

Sommano : mq 15.800

4) **Superficie oggetto di Variante di P.R.G. :**
   - 4/1) mq 59.000 - 15.800 = mq 43.200
   - 4/2) Superficie da trasformare da V.A./V.S. a V.P. : mq 2.900

   Sommano : **mq 46.100**

5) Mq 46.100 suddivisi in :
   - 5/1) V.S. Verde Sportivo : mq 31.200
   - 5/2) A.S. Attrezzature Sportive : mq 6.400
   - 5/3) V.P. Verde Pubblico mq 8.500

   Sommano : mq 46.100

A.S. - Attrezzature sportive :

U.F. Max : 0,50 mq/mq
H. max : 16 mt
Parcheggi pertinenziali : 30% S.U.

	Realizzabile/richiesto	> = <	Progetto
U.F.	Mq 6.400 x 0,50 = mq 3.200	>	mq 448
H.max	mt 16,00	>	mt 5,80
Parch. Pertin.	Mq 448 x 30 % = mq 134,4	<	mq 150

V.S. - Verde Sportivo Parcheggi Pertinenziali : 15% della S.F.			
	Richiesti	> = <	Progetto
Parch. Pertin.	Mq 5.160 x 15% = mq 774	<	mq 800

Per un area pari a mq 31.200 , come risulta dalla tabella sopra riportata, si richiede quindi la destinazione a :

Verde Sportivo (V.S.) - Servizi e attrezzature all'aperto - Art.35.5 N.T.A.

Il Centro Sportivo qui previsto comprenderebbe:

- Campi da Tennis
- Campi da Padel
- Campo pratica Golf

A servizio degli impianti sportivi, sono previsti locali tecnici per deposito attrezzature e spogliatoi prefabbricati mobili.
Nel rispetto di quanto previsto e stabilito dall'Art. 35.5 delle N.T.A. *"nelle strutture sportivo-ludiche minori i servizi accessori, dovranno essere commisurati alle effettive necessità dell'intervento"*.

Nell'area in cui è richiesta la destinazione "Attrezzature Sportive " (A.S.) è prevista la realizzazione di una "Club House" comprendente :

Centro Fitness, per attività fisiche preparatorie alle pratiche sportive;

- Caffetteria e bar, a servizio degli utenti le strutture;
- Uffici, per la gestione degli impianti;
- Aule didattiche, per la preparazione teorica alle attività sportive.

Come risulta dalla tabella sopra riportata, la Superficie Utile di progetto , mq 448, è di molto inferiore a quella realizzabile con l'applicazione degli indi, pari a mq 3200.

Per l'utilizzo degli impianti sportivi, è prevista una Convenzione con le scuole comunali.

A servizio non solo del Centro Sportivo e dei fabbricati residenziali ma anche del quartiere e degli insediamenti esistenti è prevista la realizzazione di una importante mole di opere pubbliche quali :

- Un'area a Verde Pubblico di circa 8500 mq piantumata ed attrezzata comprendente un percorso pedonale che si sviluppa attorno all'area.
- Allargamento della carreggiata di Via Navonella .
- Allargamento e sistemazione della strada laterale.
- Parcheggi pubblici e pertinenziali.

- Rete di raccolta e smaltimento acque nere.
- Nuovo impianto di illuminazione pubblica.

Gli interventi di recupero e riuso dei fabbricati esistenti non necessitano di Variante al P.R.G. in quanto già consentiti dalle normative vigenti; è però evidente il rapporto sinergico fra realizzazione del Centro Sportivo e recupero dei fabbricati limitrofi.

Questi due interventi andrebbero inoltre ad integrarsi con quanto già realizzato nell'area immediatamente prospicente, sull'altro lato di via Navonella, dove è stato realizzato un pregevole intervento di recupero di fabbricati da tempo abbandonati e di vaste aree circostanti, realizzando una struttura ricettiva comprendente anche un maneggio, chiamato "Antico Casale"
Si verrebbe così a creare, nella prima periferia di Sarzana, a pochi minuti dal Centro Storico, un'area omogenea per zonizzazioni, un'area recuperata al pluriennale abbandono con un complessivo riassetto urbanistico ed un ritorno economico da strutture altrimenti improduttive e destinate ad un sempre più grave degrado.

5) Verifica della coerenza con le normative comunali, regionali, nazionali e comunitarie.

- Acqua:

DCR 32/09: Piano Regionale Tutela Acque	*Coerente*
Piani stralcio bilancio idrico	*Coerente*
DGR 1656 del 29/01/2011	*Coerente*
L.R. 4/2012: Misure urgenti tutela acque	*Coerente*
Piani d'ambito dotazione idrica	*Coerente*

- Aria:

DCR 4/2006: Piano Regionale risanamento e tutela qualità dell'aria e riduzione gas serra	*Coerente*

- Energia:

Piano Energetico Ambientale Regionale (P.E.A.R.) - DCR 43/2003	*Coerente*

- Rifiuti:

Regolamento gestione rifiuti urbani Comune di Sarzana	*Coerente*
DGR 1522 – 16/11/2011: Indirizzi Reg. in materia gestione rifiuti urbani	*Non influente*

– Assetto geologico, idrogeologico, geomorfologico	*Le soluzioni di progetto consentono di raggiungere la coerenza*
– Biodiversità: Piani Parco	*Non compreso nel Piano del Parco Monte Marcello-Magra*
R.R. 5/2008: Misure di conservazione per la tutela delle Zone di Protezione Speciali (Z.P.S.)	*Non compreso in Z.P.S.*

Sarzana, 26 Novembre 2022 Arch. ClaudioBaudone