

Parco di Montemarcello Magra

Comune di Ameglia

Provincia della Spezia

Proponente:
Foce Magra srl

Progetto definitivo
per la realizzazione di una darsena in località Fondone
ai sensi del DPR 509/97

Relazione generale



Progettisti:



Ing. Marco Telara
I+A Studio Associato di Ingegneria e Architettura
Via Muttini, 19 - 54033 Marina di Carrara (MS)
Tel./Fax (+39) 0585.785152 - Cell. 348.8808038

Foce del Magra



FATTORIA DELL'ARCHITETTURA
Progettazione | Urbanistica | Bioedilizia | Staged Homes

Francesco Moscatelli
Architetto

Via Carpena di Marinasco 4C - Loc. Cozzano La Foce - La Spezia (Italy)
+39 344 28 81 964 • +39 0187 70 44 50 • moscatellifrancesco@libero.it
PI. 01080870114

INDICE

- 1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, URBANISTICO, AMBIENTALE DELL'AREA**
- 2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**
- 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**
- 4. FASI DI ATTUAZIONE E PROCEDURE DI INTERVENTO**
- 5. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI**
- 6. ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO GUIDA PER LA NAUTICA**
- 7. CONFORMITÀ EX LEGGE 13/1989**

I SEGUENTI CAPITOLI HANNO EFFICACIA COME DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI PREVISTI DALLA L. 24/1987 NONCHE' COME RELAZIONI ALLEGATE ALLE SINGOLE ISTANZE VOLTE ALL'OTTENIMENTO DEI PERMESSI DI COSTRUZIONE

1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, URBANISTICO, AMBIENTALE DELL'AREA

L'area oggetto dell'intervento proposto ricade all'interno di Strumento Urbanistico Attuativo del Comune di Ameglia, di iniziativa privata, per il quale la Società Foce del Magra S.r.l. si è fatta soggetto promotore.

La localizzazione si trova a valle del Ponte della Colombiera, e risulta racchiusa in un'area delimitata a sud dal Fiume Magra, ad ovest dal Cantiere ARNAV, a est dallo stesso ponte della Colombiera e dalla sottostante Via Costro ed a nord dal nuovo argine.

L'area, come sopra individuata, assomma ad una superficie di circa 45.700 mq. e risulta inserita nel seguente quadro di previsioni urbanistiche:

- Piano Regolatore del Comune di Ameglia, Zona F5 "Parco fluviale marittimo attrezzato", soggetto a Strumento Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A.;
- Variante al P.R.G. approvata con Delibera di C.C. n.46 del 20.11.2004, che in deroga all'obbligo di SUA esteso all'intera zona F5 ,ne permette il frazionamento della strumentazione urbanistica attuativa prevista dal PRG.
- Piano del Parco naturale di Monte Marcello Magra, "Distretto di trasformazione" normato ai sensi dell'art. 68 - "Area di sviluppo delle attrezzature per la nautica" (ASsf4), ed ai sensi dell'art. 83 - "Area di sviluppo degli impianti ed attrezzature della nautica";
- Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra – "misure di salvaguardia assetto idrogeologico del bacino del Fiume Magra e del Torrente Parmignola" di cui alla Delibera del Comitato istituzionale n. 158 del 23.09.2004, "Zona della fascia di riassetto fluviale di area inondabile per le piene del Fiume Magra per eventi con T.R. 30 anni".

Sulla base della strumentazione urbanistica sopra richiamata le destinazioni ammesse sono:

- darsena ed ormeggi per imbarcazioni da diporto,
- rimessaggi a terra per nautica da diporto,
- attrezzature comuni e servizi connessi alla nautica,
- attività commerciali complementari.

Tra le disposizioni generali degli strumenti urbanistici di riferimento, vi è da rilevare che il Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra prevede la realizzazione di argini posti a difesa della piana di Ameglia, da realizzarsi nella fascia perimetrale occidentale dell'area in questione.

L'area afferente la Società Foce del Magra S.r.l. è inclusa nel distretto di trasformazione sopra descritto, e risulta avere una superficie pari a 10.354 mq, della quale: 6.820,00 mq. di proprietà esclusiva della stessa Società Foce del Magra e 3.534,00 mq. in concessione / locazione dal Demanio delle acque e del territorio.

L'ambiente entro cui si colloca il sito risulta già caratterizzato da due diverse attività per il rimessaggio, l'ormeggio e la manutenzione di imbarcazioni da diporto, in essere da svariate decine d'anni, delle quali una gestita in forma

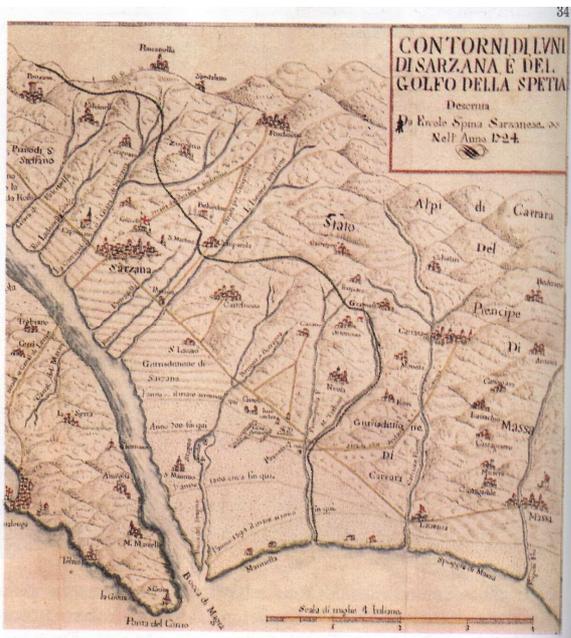


economico imprenditoriale direttamente dalla Soc. Foce del Magra e l'altra gestita dalla Società Ar.Nav afferente altra proprietà e confinante con la prima.

Tali attività risultano già servite da tutti gli allacci e servizi di rete, oltre ad avere già viabilità di accesso proprie collegate con le pubbliche strade; il sito infatti, risulta essere facilmente raggiungibile da gran parte della Provincia spezzina e dalla riviera Apuo-Versiliese.

Nell'esistente contesto le attività in essere si sono parzialmente integrate con il contesto ambientale più naturale, al momento essenzialmente costituito da aree verdi spontanee ed aree residuali inutilizzate (incolti), seppure presentino punti di degrado dovuti a situazioni di abbandono, inutilizzo o dismissione, oltre a situazioni di frizione per una disposizione funzionale non ottimale.

Il contesto naturale risulta dominato dalla presenza del fiume Magra, caratterizzato da ambienti di sponda fluviale e da ambienti umidi residuali (con vegetazione di canna comune e di cannuccia di palude) e con presenza di macchie sparse autoctone a bosco di ontano, pioppo e salice; oltre ai terreni di bonifica ex agricoli, oggi per la gran parte occupati dalle attività di servizio alla nautica, dove è possibile riscontrare essenze importate dall'uomo come acacia, olivo e conifere.



Il contesto ambientale descritto si colloca infine in un contesto paesaggistico di più ampio respiro e di notevole suggestione: posto ad una estremità meridionale della piana fluviale di Marinella, risulta lambito dal sistema agricolo fondiario della ex Tenuta, si presenta chiuso sul lato sud dal promontorio di Monte Marcello e incorniciato sul lato opposto dal sistema collinare della bassa Val di Magra (sono visibili i rilievi di Castelnuovo, Fosdinovo, Ortonovo, Nicola) assieme alla catena settentrionale della Alpi Apuane.

Nell'analisi ambientale dei luoghi vi è da rilevare che l'area in esame era parte di una antica ansa del Magra, comprensiva probabilmente di una piccola isola fluviale, nel tempo prosciugatasi e poi modificata dai

nuovi assetti del territorio tra cui la costruzione del ponte, con la relativa viabilità provinciale, e l'urbanizzazione della piana di Ameglia.

L'area infatti, come anche evidenziato nell'indagine geologica redatta a supporto dello S.U.A., risulta ubicata su terreni alluvionali terrazzati, costituiti da materiali prevalentemente incoerenti di pezzatura più grossolana in profondità e di grana più sottile in prossimità della superficie; che presentano uno strato superficiale medio di circa 40 cm. di terreno vegetale e sottostanti strati di sabbie limose con ghiaie e ciottoli via via più grossolani. A profondità superiori, al di sotto di tali strati, si rinvengono alternanze di ghiaie e sabbie limose.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area in esame, afferente alla Società Foce del Magra s.r.l. proponente dello Strumento Urbanistico Attuativo, comprende 24 particelle catastali afferenti il Foglio 7 del N.C.T. del Comune di Ameglia, di seguito evidenziate:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		VALORE IMPONIBILE	INTESTATO
Particella	Qualità	Classe		Euro	Dati Anagrafici
		/Superficie			
1147	INCOLT PROD U /	100	1,88		Demanio pubblico dello Stato ramo idrico concessione
269	SEMINATIVO 2 /100		55,31		Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
266	D8 /930		168.513,45		Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
265	D8 /768				
1217	D8 /12				
279	SEMINATIVO 2 /1.134,38	2060			Demanio pubblico dello Stato ramo MARINA MERCANTILE / conc dem. Maritt. N.60/2008
572	D 8 / 1111		166.615,57		Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
1207	D 8 / 59				
268	SEMINATIVO 2 /1.167,19	2120			Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
270	SEMINATIVO 2 /350		193,13		Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
1493	SEMINATIVO 2 /73		40,31		Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
1494	SEMINATIVO 2 /35		19,69		Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
805	SEMINATIVO 2 /40		21,56		Demanio dello Stato / conc dem. Maritt. N.60/2008
1169	INCOLT PROD U1,88	/110			Demanio pubblico dello Stato ramo idrico/ conc dem. Maritt. N.76/2001
839/p	INCOLT PROD U12,38	/444			Consorzio idraulico di terza categoria detto del Magra, Demanio pubblico dello Stato ramo MARINA MERCANTILE / prat. N.820 rep. 902 del 23.08.1995 e prat. N.514 rep.572 per 495 mq.
1490	SEMINATIVO 2 /1262694,69				Proprietà Foce del Magra SRL (Ameglia)
271	SEMINATIVO 2 /82		45,00		Demanio dello Stato / rich. Prot. 5128 del 13.04.2007
1491	SEMINATIVO 2 / 36		19,69		Demanio dello stato
1492	SEMINATIVO 2 / 24		13,13		Demanio dello stato
somme		9.950mq.		338788,05	

L'attuale superficie di pertinenza del soggetto proponente assomma a 9.950 mq., dei quali 6.820,00 mq. di proprietà esclusiva e 3.130 in concessione / locazione per una percentuale del valore imponibile pari al 100% .

L'area afferente la Società Foce del Magra, risulta funzionalmente connessa ed è tutta ricompresa nel distretto di trasformazione 1.10 normato dall'art. 83 del Piano del Parco di Monte Marcello Magra.

La localizzazione dell'area è facilmente accessibile tramite la viabilità che si dirama dall'incrocio tra la via Provinciale n. 432 e la via provinciale n.29 per Montemarcello e i lotti in oggetto risultano già dotati di propri accessi indipendenti prospicienti la pubblica viabilità.

L'area principale risulta costituita da un piazzale destinato a rimessaggio ed attività di manutenzione di imbarcazioni da diporto con affaccio sul fiume, ove è presente un attracco attrezzato per l'ormeggio e alaggio delle imbarcazioni con fronte di ml.192,10 corrispondente a n° P.E. 48 (192,10/4= 48,02) in quanto inquadrato come ormeggio strutturato ai sensi dell'art. 83 del Piano del Parco.

L'accesso a questa parte avviene attraverso la nuova viabilità sopra argine.

Nell'area sono presenti:

- un fabbricato commerciale, regolarmente licenziato, costituito da struttura in muratura di un piano fuori terra con copertura a padiglione, adibito ad ufficio, piccolo magazzino e servizi igienici, funzionali all'attività nautica in essere – fg.7 map.572;
- un fabbricato destinato a deposito identificato al fg. 7 map. 1207;
- capannone in struttura di acciaio e tamponamento in lamiera ondulate adibito a uffici, magazzino con servizi igienici esterni in struttura prefabbricata in cls con richiesta di condono n.940/85 – fg.7 mapp. 265,1217,266.

L'area in uso al rimessaggio è costituita da fondo in terra battuta consolidata, con ricarichi in superficie di ghiaietto drenante, contornata da spazi verdi con rade alberature sparse.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La configurazione progettuale, attraverso la ripartizione delle diverse superfici e destinazioni d'uso (darsena e spazi attigui funzionali, verde privato, edificato, verde pubblico e parcheggi), è stata definita nel rispetto dei parametri dettati dal Piano del Parco Monte Marcello Magra (Zona ASsf4 – Distretto trasformaz. 1.10), oltre nell'ottica del mantenimento e della riqualificazione di destinazioni esistenti legittime, tenuto conto del loro inserimento all'interno di un Parco fluviale.

Il progetto proposto ha come finalità lo sviluppo e la valorizzazione dell'attività turistico nautica esistente, ricercando un corretto inserimento ambientale ed un livello elevato dei servizi offerti.

Il progetto prevede che la riqualificazione abbia come fulcro centrale la creazione della darsena; allo specchio acqueo si collega la sistemazione di una serie di spazi a terra: funzionali e necessari per il corretto svolgimento dell'attività turistico nautica, lo svolgimento delle attività di supporto logistico, oltre all'accoglienza degli utenti.

Il progetto si propone, attraverso interventi sistematici e funzionalmente connessi, una generale riqualificazione dei luoghi, in grado di migliorarne l'aspetto estetico, le sistemazione paesaggistiche e di corredo nonché i livelli di funzionalità.

Il complesso degli interventi si inserisce infine nel quadro delle azioni volte a mitigare la vulnerabilità idraulica ed idro-geologica dell'area, nel rispetto del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra.

Inoltre, obiettivo del proponente è il mantenimento e il miglioramento dell'attuale attività, presupposto quindi è il mantenimento dei posti barca attuali (P.E. 48) che visto la conformazione geometrica dell'area e la realizzazione recente dell'argine non risulta possibile trasferire completamente in darsena ma solo parzialmente 23 P.E.. I posti residui (25 P.E.) verranno ormeggiate in pontili galleggianti su palo guida come normato dal Piano Guida per la Nautica.

3.1 DARSENA

L'intervento proposto, in linea con le disposizioni urbanistiche sopra individuate, prevede come intervento principale la trasformazione dell'area oggi destinata al piazzale di servizio alle attività nautiche, attraverso la realizzazione di uno specchio

d'acqua attrezzato per l'ormeggio, l'alaggio e il varo delle imbarcazioni, di superficie complessiva pari a 3.400,00 mq., per un numero previsto di posti barca pari a 23 P.E..

L'estensione dello specchio d'acqua è stata definita entro il limite dello standard dettato dal Piano del Parco Monte Marcello Magra, per il quale la superficie massima non deve eccedere il 40% della superficie territoriale di riferimento; e di previsione di un numero di posti barca sulla base di quanto dettato dalle N.T.A. del Piano, che fissano, per imbarcazioni fino a 12 m. di lunghezza fuori tutto, in 150 mq. lo specchio d'acqua necessario per ogni "posto barca equivalente" (P.E.), ossia lo spazio necessario comprensivo di area di stazionamento ed area di manovra nel canale.

La darsena viene localizzata in fregio alla sponda sul Magra già attualmente attrezzata per l'ormeggio, e dunque a valle del ponte della Colombiera ed al di là del previsto nuovo argine di difesa della piana di Ameglia; la darsena, data anche la localizzazione, è stata disegnata con un andamento che possa permettere la massima estensione dello specchio acqueo visto le limitazioni date dall'argine, dalla strada provinciale n.432 e dal confine con l'attività ARNAV.

La costruzione della darsena, come da rappresentazioni grafiche allegate, comporta un volume di materiale rimosso per una quantità stimata complessiva pari a 17.000mc., che può essere suddiviso tra terreno vegetale stimabile in 11.000 mc. e materiale inerte di vario tipo.

Il materiale di scavo sarà smaltito secondo le procedure e le normative vigenti, e principalmente attraverso trasporto in discariche autorizzate, salvo la parte di materiale ritenuta idonea dalle competenti Amministrazioni per un riutilizzo in loco finalizzato alla costruzione parziale o totale dell'arginatura prevista dal Piano Stralcio del Bacino del Magra.

Per la porzione di terreno vegetale, adeguatamente vagliata e se necessario ripulita da impurità, si prevede fin d'ora il riuso in loco per la formazione e l'implementazione delle aree verdi private e delle aree a verde pubblico.

Lo scavo della darsena è stimato fino ad una profondità di metri 4,00 dal normale livello delle acque; la quota della banchina viene prevista ad una altezza non superiore a metri 1,20 dal livello minimo delle acque.

La darsena sarà attrezzata con il necessario banchinaggio, l'approdo e l'ormeggio verrà assicurato da pontili galleggianti su palo guida; le sponde banchinate saranno costruite nel rispetto delle disposizioni regolamentari del Parco Monte Marcello Magra, e pertanto avranno la parte esterna alla scarpata rinforzata con paleria in legno non trattato disposta in serie con tronchi affiancati, infissi direttamente nel sottosuolo.

La parte sommitale delle banchine sarà resa praticabile grazie ad una soletta in piano e sarà sistemata con idonee pavimentazioni antiscivolo, tipo in graniglia naturale, oltre alle necessarie attrezzature per l'ormeggio e colonnine di servizio per la fornitura di acqua ed energia elettrica alle imbarcazioni in sosta.

Ai sensi dell'art. 17 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra, il progetto di S.U.A., qui proposto, prevede, tramite gli interventi programmati, l'assunzione delle azioni di mitigazione del pericolo di inondazione e dei rischi connessi di cui al Piano Comunale di Protezione Civile del Comune di Ameglia.

In particolare la realizzazione della darsena non pregiudica la sistemazione definitiva del bacino del Magra e non ne aumenta la pericolosità di esondazione, non costituendo gli interventi in progetto in pratica ostacolo al deflusso delle acque di piena.

La trasformazione prevista, non comporta di fatto alcun aggravio del rischio idraulico, ma anzi darebbe luogo ad un sensibile miglioramento rispetto alla situazione attuale, per effetto dell'aumento del volume di invaso idrico disponibile e per l'eliminazione di alcuni ormeggi ed infrastrutture lungo la sponda del fiume a diretto contatto con la corrente.

3.2 FABBRICATI

Il progetto prevede interventi volti a mitigare la vulnerabilità attraverso la demolizione e successiva ricostruzione con tipologia edilizia a pilotis sopraelevando la quota pavimento a di metri 1,30 sul piano di campagna identificato a metri 2,50 s.l.m..

I fabbricati saranno di medesimo volume rispetto all'esistente e pressochè coincidenti i sedimi attuali. I fabbricati in oggetto identificati al fg. 7 mapp. 572, 1217, regolarmente licenziati, ove verranno mantenute le destinazioni di servizio all'attività, quali: per il primo commerciale club - house, per il secondo guardianaggio, piccolo magazzino e servizi igienici; questi ultimi saranno adeguati agli standard igienico sanitari ed alle caratteristiche di accessibilità anche per utenza svantaggiata (ex L. 13/1989 s.m.i.).

Le opere comprenderanno adeguamento degli impianti esistenti, l'installazione di pannelli per la generazione di energia elettrica e acqua sanitaria (fotovoltaici e collettori solari).

Il progetto proposto prevede inoltre i medesimi interventi di mitigazione della vulnerabilità sopracitati, per il fabbricato identificato al fg. 7 mapp. 265, 266 ad uso uffici, locali di servizio e magazzini.

Il fabbricato sarà destinato al piano terra a uffici e magazzini pertinenti ai posti barca e al piano superiori uffici, servizi igienici e locali di servizio alla nautica.

3.3 VERDE PRIVATO, PERCORSI INTERNI E SISTEMAZIONI DI CORREDO

Nel quadro degli interventi di riqualificazione e di sistemazione paesaggistica, vengono previste aree a verde privato, per una superficie complessiva pari a 2033,49 mq. (nel pieno rispetto dello standard ≥ 15 mq. / P.E.-12- previsto dal Piano del Parco M.M.M.), poste a corona dell'insediamento, in raccordo con le aree a verde pubblico e con le aree di tipo più naturalistico poste nell'intorno e con il nuovo specchio d'acqua.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta e nella disposizione delle essenze, cercando di creare armonia ed integrazione con lo specchio d'acqua e con l'ambito fluviale, oltre a salvaguardare le essenze di pregio già esistenti; sono previste pertanto sistemazioni con vegetazione autoctona, propria degli ambienti fluviali e di sponda (comprendenti arbusti, prati cespugliati, canneti ed alcune alberature d'alto fusto), nel rispetto di un contesto di pregio quale è quello di un Parco fluviale marittimo come Monte Marcello Magra.

Nell'ottica di una generale riqualificazione dell'area, oggetto di intervento, si prevede inoltre la sistemazione dei percorsi interni di accesso e di servizio al lotto, distinti tra carrabili e pedonali.

I percorsi carrabili saranno sistemati con pavimentazione in graniglia consolidata (c.d. "asfalti bianchi"), di basso impatto ambientale e di ottimo inserimento paesaggistico, in quanto richiamano le tradizionali viabilità in terra battuta, altresì note come strade bianche.

I percorsi pedonali saranno sistemati con pavimentazione in graniglia, in analogia alla sistemazione del percorso pedonale già realizzato dal Comune di Ameglia lungo il fiume Magra.

Possibili piazzole di sosta e/o manovra potranno essere realizzate anche elementi autobloccanti in cls., posati su letto di sabbia.

Le aree verdi e gli spazi di uso comuni si completano con la sistemazione di arredi esterni costituiti da panchine, cestini porta rifiuti, realizzati interamente in legno nel rispetto del catalogo degli interventi prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Parco M.M.M.

Tra le sistemazioni esterne viene prevista anche l'illuminazione dei percorsi e delle aree per le quali possa essere previsto anche un uso notturno; tutte le illuminazioni saranno

del tipo a contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso, pertanto saranno dotate di lampade a fluorescenza a basso consumo con fasci luminosi sempre rivolti verso il basso; per i percorsi pedonali saranno previste lampade al suolo del tipo c.d. segna passi, mentre l'eventuale installazione di proiettori sarà limitata a singoli punti necessari per motivi di sicurezza e protezione della proprietà.

Tra le disposizioni di dettaglio previste dagli strumenti urbanistici di riferimento vi è da rilevare l'art. 10 del Piano Stralcio del bacino del Magra che prevede il mantenimento e lo sviluppo della vegetazione autoctona di cannuccie di palude già esistente sul tratto di sponda limitrofa.

3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto prevede la sistemazione di tutti gli spazi da cedere al Comune di Ameglia per la realizzazione degli spazi ad uso pubblico atti ad attuare tutti gli standard previsti per legge, con particolare riferimento a verde pubblico .

La verifica dei parametri di standard viene meglio esplicitata nel successivo capitolo 5, qui si se ne richiama la descrizione tecnico progettuale.

3.4.1 VERDE PUBBLICO

La sistemazione del VERDE PUBBLICO viene prevista in fregio alla sponda, per una superficie complessiva di 177,00 mq., nel rispetto dello standard richiesto dal D.M. 2 aprile 1968. Le aree a verde saranno sistemate a prato con cespugli, siepi e filari alberati, tipici dell'ambiente locale. La sistemazione comprenderà anche l'attrezzatura con elementi di arredo in legno di foggia tradizionale, quali: panchine e staccionate di delimitazione.

3.4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO

L'area parcheggio si provvederà a localizzarla nella zona esterna al previsto nuovo argine di difesa della piana di Ameglia, in posizione tale da individuare un'area di interscambio funzionale ai percorsi pedonali.

Nel caso non sussista la possibilità di reperire aree adeguate, si provvederà alla monetizzazione delle stesse..

3.5 FOGNATURE

Si prevede allaccio alla fognatura esistente previo trattamento in fossa multicamerale tipo Imhoff e degrassatore per il locale destinato a club house e ad uffici, alla quale saranno fatti confluire tutti gli scarichi civili delle acque nere e grigie attraverso condotte stagne in pvc., poste in opera interrate ad una profondità compresa tra 40 e 60 cm. e dotate di pozzetti di ispezione e sifoni per la non risalita dei gas.

Le acque pretrattate saranno convogliate al terminale del collettore dell'ente gestore posto in prossimità dell'incrocio tra Via Costro e Via Persio, attraverso condotto interrato costituito da tubazione in pvc. a tenuta stagna dotata di pozzetti di ispezione.

4. FASI DI ATTUAZIONE E PROCEDURE DI INTERVENTO

L'attuazione degli interventi di progetto è subordinata all'approvazione:

- approvazione del progetto di riqualificazione e ambientalizzazione dell'impianto;

- attuazione delle opere ritenute prioritarie per la gestione dell'impianto a seguito degli eventi calamitosi recenti quali demolizione di quanto rimasto dei pontili in legno esistenti, posa dei pontili galleggianti su palo guida come da relativo permesso di costruire;
- consegna del progetto preliminare da allegare alla domanda di concessione demaniale marittima per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto ai sensi del DPR n. 509/97 e del DMTN 14 aprile 1998 e contestuale approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, ai sensi della L.R. 24/1987 e successiva circolare n. 81583 del 6/7/1989..
- predisposizione degli elaborati per il progetto definitivo ai sensi del DPR n. 509/97 .

Alla procedura sopra richiamata si aggiunge l'acquisizione dei pareri obbligatori preventivi delle seguenti Amministrazioni:

- Comune di Ameglia, Servizio Urbanistica e Servizio Demanio Marittimo;
- Provincia di La Spezia, Servizio Urbanistica –BBAA.- Servizio Difesa Suolo, Servizio Demanio, Servizio Viabilità;
- Autorità di Bacino del Fiume Magra;
- Ente Parco regionale Monte Marcello Magra;
- Agenzia Regionale Protezione Ambientale della Liguria;
- Azienda Sanitaria Locale;
- Regione Liguria servizio pianificazione urbanistica, atti concertativi;
- Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici.

Per i quali viene richiesta l'indizione di apposita conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 s.m.i.

Il complesso degli interventi, una volta licenziati ed autorizzati, potrà essere realizzato in una unica fase, eventualmente organizzata per stralci funzionali.

In particolare la costruzione della darsena, risultando il principale degli interventi, potrà essere realizzata prioritariamente agli altri, a partire dal termine della stagione estiva, ed in un lasso di tempo di circa un anno fino alla stagione estiva successiva, avendo cura di effettuare operazioni di scavo in prossimità della sponda fluviale e soprattutto di collegamento tra la darsena ed il fiume nei periodi di minor portata o di magra.

Gli altri interventi potranno essere realizzati a seguire secondo cadenze consequenziali e tra loro funzionali.

Si prevede orientativamente la durata dei lavori in circa 24 mesi.

5. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI

In ragione dello stato di fatto e di progetto, riassunti ai precedenti capitoli, l'area, al fine dell'attuazione degli interventi di riqualificazione e trasformazione previsti, necessita della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti, come previsto dai disposti della L.R. 24/1987.

Nello specifico il progetto proposto prevede, nel lotto di competenza della Società Foce del Magra, la realizzazione delle quote di standard per superfici destinate a:

- parcheggio privati, con la relativa viabilità di manovra,
- parcheggio pubblico;
- verde pubblico,
- verde privato,

- percorsi ciclo pedonali, con particolare riferimento agli accessi al Magra e ad alla percorribilità lungo fiume.

Quanto sopra nella misura di seguito riassunto in forma tabellare, finalizzata alla specificazione dei diversi standard ed alla dimostrazione del rispetto delle superfici richieste.

Dati generali:

Strumento urbanistico attuativo nel Distretto di trasformazione n. 1.10

Superficie soggetta a procedura ai sensi del D.M. 509/97 **16.921 mq.**

Superficie territoriale dello strumento urbanistico attuativo **9.950,59 mq.**

Tabella di verifica standard previsti art.83 Piano del Parco di Montemarcello Magra

tipologia area (standard)	quantità di progetto	N.T.A.	Sup. min./max. richiesta da standard
specchio acqueo(darsena)	3.400mq.	40 % ST.	3.980,23 mq.
posti barca equivalenti (P.E.)	n. 23 in darsena e 25 in pontile	122 (già realizzati ARNAV 62)	60
parcheggi	352,55 mq.	15mq. x P.E.	345mq.
verde	2033,49 mq.	15mq.xP.E.	345 mq.

Tabella di verifica standard previsti al D.M. 2 aprile 1968

tipologia area (standard)	D.M. 2 aprile 1968	quantità di progetto
Capannone esistente ai sensi art.5 comma1 S.u.l. 329,00mq. Fabbricato commerciale interno argine (club house) S.u.l. 104,72mq. Blocco servizi S.u.l. 34,21 mq Servizi igienici e magazzini esistenti S.u.l. 9,55 mq Totale 477,48 mq.	477,48 x 80%=381,98 mq. verde pubblico 381,98 x 50%= 190,99 mq. parcheggio pubblico 381,98 x 50%= 190,99 mq.	parcheggi pubblici da monetizzare 190,99 mq. verde pubblico 190,99 mq.

Tabella di verifica standard previsti alla L.122/89

tipologia area (standard)	L.122/89	quantità di progetto
Capannone Volume 987,00 mc. Fabbricato commerciale interno argine (club house) Volume 287,98 mc. Blocco servizi Volume 94,00 mc. Servizi igienici e magazzini esistenti Volume 21,74 mq. Volume totale 1390,68mc	parcheggi pertinenziali 1390,68 / 100 mc x 10 mq. = 139,07 mq.	parcheggi pertinenziali 167,37 mq.

Tabella delle ulteriori aree destinate all'uso pubblico

tipologia area	lunghezza
Pista pedonale	27,40 ml

7. ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO GUIDA PER LA NAUTICA

- Nel progetto sia all'interno della darsena che lungo la sponda esterna alla darsena stessa vengono utilizzati pontili galleggianti del tipo con pali e cursori con piano di calpestio in legno dotati di marchio FSC
- La dimensione massima delle imbarcazione prevista è di mt. 28 la distanza tra le opposte banchine è di metri 74, il canale di collegamento tra la darsena e il fiume è di metri 15,00;
- L'ormeggio verrà effettuato con catenaria a corpi morti con una distanza dalla prua adeguata ai livelli massimi di piena,
- Le sponde allo stato naturali verranno consolidate con un aumento della naturali attraverso anche il distacco dei pontili dalla sponda eliminando un ostacolo all'accrescimento della vegetazione attuale. Nei brevi tratti dove sarà necessario mantenere i banchinamenti esistenti verranno opportunamente mitigati con palificate;
- Lungo i fronti di ormeggio verrà garantita ogni 15 mt una colonnina per acqua, energia elettrica e l'illuminazione tipo segna passo che proseguiranno sino alle aree parcheggio. A questo verrà associata un'illuminazione di tipo generale per i piazzali con orientamento fiume verso argine;
- Il progetto ha minimizzato le aree destinate al rimessaggio imbarcazioni e sosta;
- Superfici dei piazzali in materiale permeabile (inghiainatura);
- Mitigazione degli impatti visivi attraverso l'uso di materiali naturali (legno) per la realizzazione delle facciate dei fabbricati e realizzazione di barriere filtro verdi;
- La viabilità di ingresso all'impianto viene attualmente effettuata su la strada comunale di via Costro. Successivamente ala realizzazione dell'argine l'ingresso verrà assicurato da quest'ultimo.
- Nell'impianto verranno predisposti stalli temporanei per la sosta delle autovetture come da prescrizioni di piano guida;
- Come strutture di supporto alla nautica si riutilizzeranno i fabbricati esistenti con destinazione a club house con servizi igienici
- Altro blocco servizi verrà traslato a margine del capannone;

- All'interno del capannone di progetto verrà realizzata l'area di carenaggio con superfici impermeabili di circa 200 mq., con un impianto per di trattamento delle acque di carenaggio associato a un impianto per il recupero delle acque trattate per il riutilizzo;
- Predisposizione di un locale precedentemente utilizzato come servizi igienici per la raccolta differenziata dei rifiuti e la raccolta degli oli esausti.

7. CONFORMITÀ EX LEGGE 13/1989,

DISPOSIZIONI TECNICHE PER IL SUPERAMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE E PER LA FACILE ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO

- Su tutta l'area di competenza, ove presenti dislivelli interessati da collegamenti, oltre al superamento con gradini e gradonate aventi altezza mai superiore a 17 cm., saranno sempre previste, nei casi in cui gli spazi lo consentano, rampe di raccordo aventi pendenza mai superiore al 8%; laddove, per ragioni di spazio e di conformazione dei luoghi, non fosse possibile realizzare rampe, saranno sempre previsti percorsi alternativi adeguatamente segnalati.

- In ogni caso tutti i tratti in pendenza interessati da percorsi e passaggi di collegamento tra aree poste a diverse quote, avranno una pendenza non superiore al 8% se pedonali e non superiore al 13% se carrozzabili.

- Tutti i percorsi e passaggi pedonali avranno larghezza utile mai inferiore a metri 1,00.

- Le banchine di attracco saranno realizzate ad una quota media al di sopra dell'acqua compresa tra 100 e 110 cm., quota suggerita dalle "Raccomandazioni tecniche per la progettazione di porti turistici" emanate dall'Associazione internazionale per la navigazione e dall'U.C.I.N.A. (Unione Costruttori Italiani Nautica e Affini), accolte anche dalla Regione Liguria; tale quota seppur variabile in ragione del livello delle maree e della portata fluviale, risulta adeguata per l'accesso alle imbarcazioni di medie dimensioni con qualsiasi tipo di passerella.

- Tutte le rampe pedonali di lunghezza superiore a 10 ml. saranno dotate di una interruzione piana, costituita da un pianerottolo di lunghezza almeno 1,5 ml.

- Tutte le rampe e i percorsi, che presentino lati esposti aperti sul vuoto di altezza superiore a 0,9 m., avranno parapetti protettivi di altezza 100 cm. dotati di fascia ferma-piede, posta sulla parte a terra distaccata dal suolo di 10 cm. e di altezza 20 cm.

- Tutte le pavimentazioni saranno posate perfettamente complanari e comunque con risalti mai superiori a 0,2 cm.; eventuali risalti per stacco tra diverse tipologie di pavimentazioni saranno al massimo di 2 cm.

- Tutte le griglie, utilizzate per il deflusso delle acque superficiali, saranno del tipo con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm. di diametro.

- Nei parcheggi, ogni 20 posti auto sarà previsto un posto di sosta di dimensioni maggiorate, idoneo per portatori di handicap.

- Nei servizi igienici, l'ingresso principale comune avrà larghezza utile non inferiore a 0,9 m. e sarà prevista la realizzazione di un vano w.c. con lavabo, di superficie min. 3,5 mq., idoneo all'utilizzo da parte di portatori di handicap (attrezzato con maniglioni, posizione w.c. a non meno di 40 cm. di interasse dal muro e con spazio libero laterale di m. 1,00 per accesso da carrozzella, lavabo a mensola con spazio sottostante libero dotato di rubinetteria con leva lunga per comando a distanza, doccia sul piano del pavimento attrezzata con sedile a ribalta posto su una parete del vano).

i progettisti:

Arch. Francesco Moscatelli

Ing. Marco Telara

il proponente:

Società Foce del Magra
