

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: relazione tecnica legata alla richiesta di Nulla Osta presentata dal Sig. Modafferi Donato in qualità di Amministratore Unico della Soc. Motomar 2000 S.r.l. con sede in Ameglia via Poggi Scafa n.16, inerente la variante al progetto di adeguamento dell'impianto nautico alle linee guida del piano della Nautica approvato con Del. del Cons. di Ente n.35 in data 31 luglio 2008 presentato in data 03/06/2009 con prot. 2144 all'Ente Parco Montemarcello Magra.

A – PREMESSE

L'intervento si è reso necessario al fine di soddisfare le richieste espresse dall'Ente Parco Montemarcello Magra nel piano guida per la nautica approvato con Del. del Cons. di Ente n.35 in data 31 luglio m2008.

In particolare viene richiesta la realizzazione di un progetto, di adeguamento della struttura ricettiva esistente migliorandone l'inserimento ambientale e la funzionalità ecologica, garantendo la sicurezza di persone e cose in condizioni di piena del fiume, assicurando una qualità del servizio allineata con quella dei migliori porti turistici tanto per i servizi alle imbarcazioni quanto per quelli agli equipaggi.

Il progetto che andiamo a proporre, in variante a quanto inizialmente presentato all'Ente Parco di Montemarcello Magra in data 30/06/2009 prot. 2144 in ottemperanza a quanto previsto dal Piano Guida per la Nautica, è conseguente all'evolversi delle situazioni e degli eventi alluvionali che si sono succeduti in questi ultimi anni e dei quali si è tenuto conto; da qui l'esigenza di arretrare tutti i servizi rispetto alla sponda del fiume. Dal punto di vista prettamente architettonico si è cercata una tipologia formale che fosse legata all'ambiente fluviale e marino in modo da integrarsi agevolmente con l'ambiente circostante e allo stesso tempo possedesse caratteristiche adatte a garantire la sicurezza necessaria nei confronti delle frequenti piene alluvionali del Fiume Magra.

La scelta iniziale ispirata ai capanni da pesca con bilance tipici delle sponde fluviali e i trabucchi, è stata abbandonata (anche se l'impianto ne ha mantenuto alcuni richiami, come: l'installazione su pilastri (tipo palafitta) per essere al riparo dalle piene per la parte fissa; piccoli volumi atti a contenere le varie funzioni necessarie all'attività di ormeggio e rimessaggio) per far posto ad una progettazione più moderna proiettata nel futuro con attenzione all'utilizzo dei materiali e sistemi tecnologici innovativi volti alla salvaguardia delle risorse.

B – DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento è situata all'interno del territorio del Comune di Ameglia e precisamente lungo la sponda sinistra del fiume Magra a valle della linea di navigabilità in località Fiumaretta. Su questo tratto di sponda sono attualmente presenti numerose attività direttamente connesse alla nautica che ne connotano la vocazione turistico-diportistica.

L'area cui si riferisce il progetto è adibita da più di trenta anni ad attività legate alla nautica da diporto e in particolare rimessaggio e ormeggio, tali attività sono in carico alla società denominata MOTOMAR 2000 S.r.l. con sede in Ameglia via Poggi Scafa n.16.

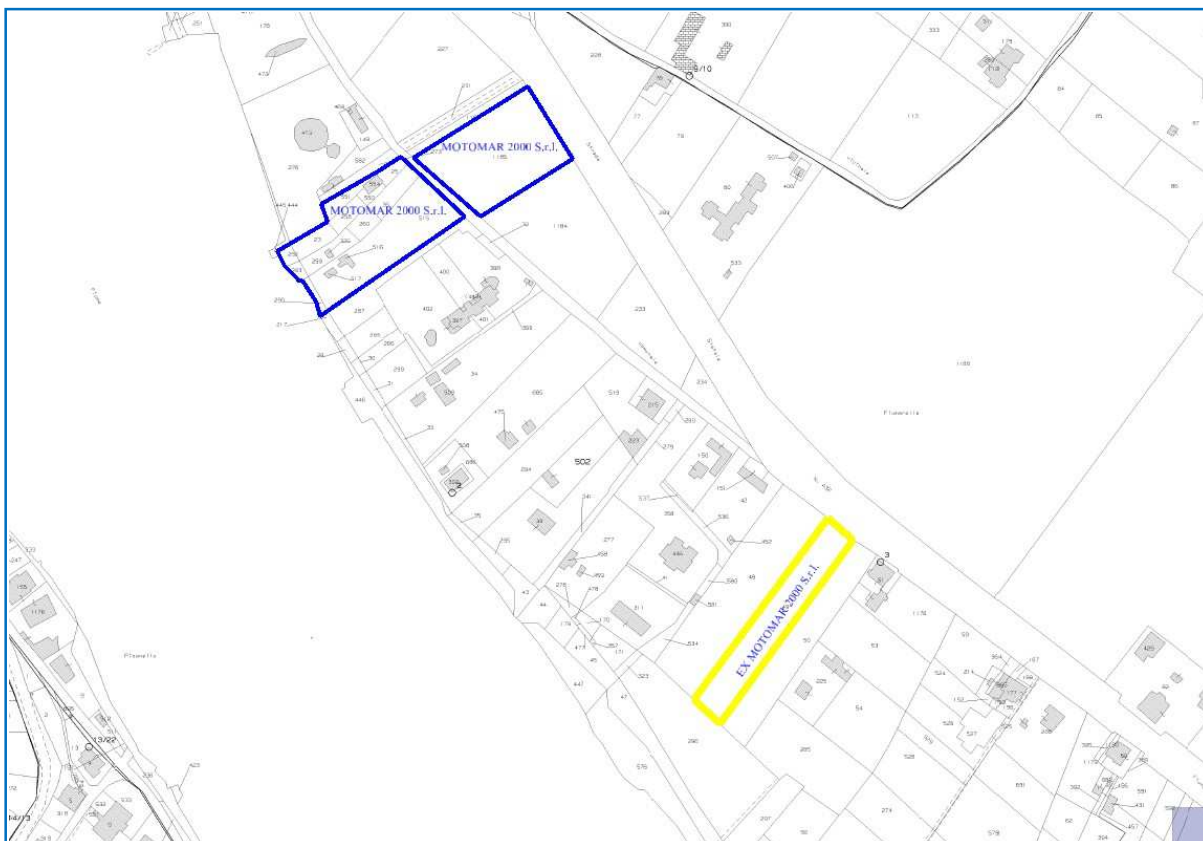
L'area ad oggi, nel suo complesso, catastalmente è così composta:

Fog. 15 mappali 292, 293, 290, 515, 23, 258, 25, 1185, 259, 260, 26, 550, 551.

- Mappali 292-293-290 di proprietà demaniale e superficie reale di circa mq. 420.
- Mappale 515 di proprietà Sig. Vanello di superficie reale di circa mq. 2440.
- Mappali 259-260-26-550-551 di proprietà Sig.ra Cavalli di superficie reale circa mq. 1320.
- Mappli 23-258-25-1185 di proprietà Sig. Modafferi di superficie reale circa mq. 3920.

Mentre non risulta più utilizzata ad uso rimessaggi l'area distaccata rispetto all'impianto nautico, costituita dal mapp. 49 di mq. 2570 precedentemente in locazione alla motomar 2000 S.r.l..

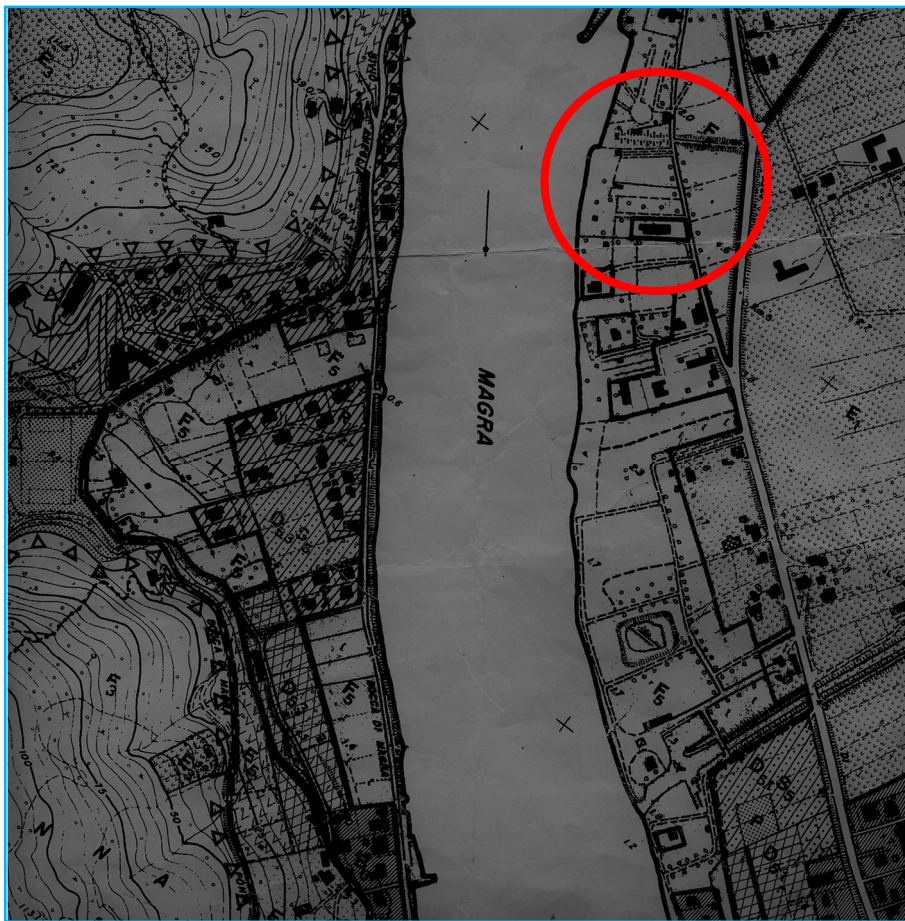
Planimetria area di intervento + area dismessa



C - INQUADRAMENTO NORMATIVO

1. previsioni di P.R.G. di Ameglia

L'area in esame ricade in zonizzazione "F5" *Parco Fluviale Marittimo Attrezzato* del Piano Regolatore del Comune di Ameglia e sottoposto a studio di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica secondo quanto disposto dall'art. 44. Si sottolinea che il vincolo di cinque anni previsto dalla Legge urbanistica nazionale è da tempo decaduto e l'Amministrazione non ha provveduto alla redazione dello S.U.A.



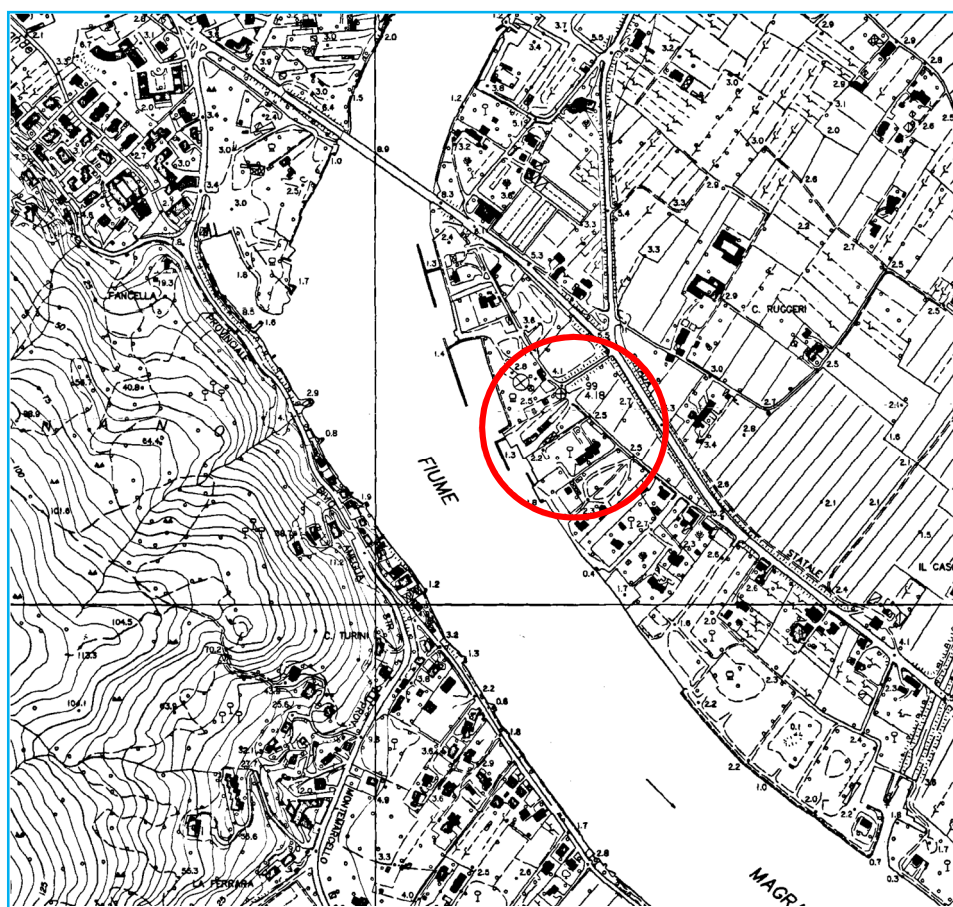
Stralcio P.R.G.

2. Censimento del piano guida per la nautica 2007

S7 - Motomar 2000

Motomar 2000 dispone di circa 50 metri di sponda, attrezzata con un pontile che permette di raddoppiare il fronte di accosto. L'area retrostante è di circa 4.700 mq, quasi interamente utilizzabile in quanto viene qui a interrompersi la copertura arborea che caratterizza le aree circostanti.

Presso l'impianto sono state censite 120 imbarcazioni di dimensione medio-piccola, corrispondenti nel loro insieme a circa 55 PE12



Stralcio C.T.R.

3. Previsioni di piano di parco

L'intervento ricade in area 1.21 sx , AS sf4 **Area di sviluppo degli impianti e attrezzature per la nautica**: regime speciale distretto di trasformazione. Destinazione d'uso prevalente : Impianto nautico – marina.

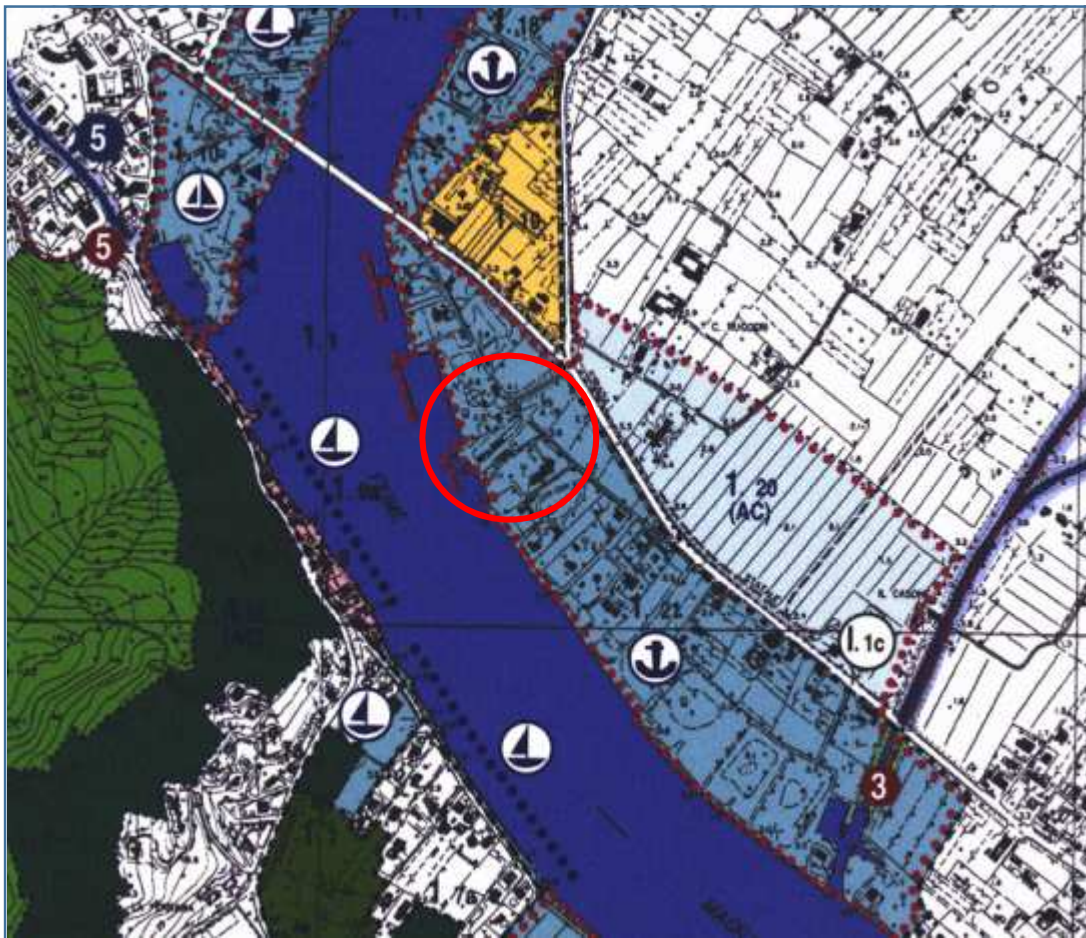
Tab.2

| n. codice | denominazione | Tipologia impianto nautico | ST (mq) | Specchio acqueo max(mq) | Postibarca equivalenti | Area parcheggio(mq) | Aree verdi(mq) |
|-----------|---------------|----------------------------|---------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| 1.21 | Polo Nautico | MARINA | 311.800 | 124.720 40% ST | 831 | 12.465 15 mqX PE | 12.465 15 mqX PE |

Il Piano guida per la nautica, all' Art. 68, prevede le seguenti tipologie di impianto nautico:

- Ormeaggio su sponda non attrezzata
- Approdo su sponda attrezzata (banchine fisse o flottanti)
- Darsena
- Marina
- Club nautico

Stralcio Piano del Parco Montemarcello-Magra



D – STATO DI FATTO

1. L'area di intervento è costituita dai mappali 258 - 25 – 23 –26 – 259 – 260 – 550 – 551 – 515 290 – 292 – 293 e mapp. 1185 (ex 76) del fog. 15. del Comune di Ameglia.

Attualmente l'area è totalmente adibita a rimessaggio nautico ed ormeggio con una divisione delle aree funzionali apparentemente disordinata e poco identificabile.

In realtà una sostanziale suddivisione è già presente anche se la promiscuità delle funzioni non ne garantisce un utilizzo razionale:

- Un percorso carrabile di accesso di larghezza variabile tra i 5/6 ml., costituito da un anello in battuto ricoperto di ghiaia che unisce tutte le zone funzionali garantendo al contempo, con la sua forma circolare, un facile accesso e spazio di manovra.

- Una serie di piccoli fabbricati destinati ai vari servizi disposti in maniera disordinata, chiara conseguenza di una costruzione/collocazione avvenuta negli anni in situazioni normative inizialmente inesistenti e successivamente poco chiare e vincolanti.

Tali manufatti si possono così riassumere: un fabbricato ad uso ufficio reception di mq. 15,00 (A); uno di circa 13,00 mq. destinato a ufficio spogliatoio (B); un fabbricato ad uso servizi igienici di circa 27,00 mq.(C); uno destinato a deposito/officina di circa 12,50 mq. (D); uno destinato ad uso ricreativo/ristoro di mq. 30,70 (E) per un totale di circa 100 mq.; alcune strutture leggere per la copertura dei natanti n. 4 di dimensioni mq.36,00 ciascuno (F) e n.2 di mq. 33,00 ciascuno (G).

Per tali manufatti è stato presentato a suo tempo regolare istanza ai sensi della legge 47/85 e 724/94 ancora in fase di rilascio.

Un area in concessione demaniale (n. 13 del 2007 oggi sospesa in attesa della approvazione del progetto di riqualificazione), antistante i mappali 290 – 292 -293 con pontile di attracco esistente sin dagli anni ottanta e soggetto negli anni a ripetute sanatorie ogni qualvolta lo stesso veniva rimosso e reinstallato per necessarie operazioni di manutenzione e ammodernamento dovute a cause di eventi naturali e conseguente all'evoluzione tecnica e di sicurezza, degli stessi pontili nell'arco degli anni, oggi autorizzato con Permesso a costruire n.7 del 12/02/2010.

L'intera area recintata con accesso dal cancello sulla via Poggio Scafa costituita dai mappali 25–23-26-258-259-260-515-550-551 è dedicata al rimessaggio/movimentazione e manutenzione delle imbarcazioni e in parte utilizzata come area di sosta delle auto dei possessori di natanti.

L'area sul lato opposto alla via Poggio Scafa costituita dal mapp. 1185 (parte dell'ex 76) del fog. 15 è adibita a rimessaggio e ad area di sosta per le auto in transito dei fruitori del servizio di rimessaggio.

Un'ulteriore area distaccata rispetto all'impianto nautico, costituita dal mapp. 49 di mq. 2570 in locazione alla motomar 2000 veniva utilizzata dalla società al momento della presentazione del

progetto. Oggi la società, avendo legittimato il possesso di parte del mappale 75 divenuto mappale 1185 ha rinunciato alla locazione ad uso rimessaggio del mapp. 49.

Dal punto di vista vegetazionale l'area, prima del suo utilizzo come rimessaggio, a detta della proprietà, era costituita da terreni pianeggianti con macchie di vegetazione spontanea non più coltivati e soggetti all'abbandono di rifiuti. Attualmente la superficie risulta quasi completamente in terra battuta e ghiaino totalmente priva di vegetazione se si escludono alcune piante ad alto fusto e qualche siepe di pitosforo.

E – PROGETTO DI ADEGUAMENTO

1. Tipo di attività

L'attività che si andrà a realizzare, in ottemperanza alle prescrizioni del Piano Guida per la Nautica, sarà quella di ormeggio e rimessaggio imbarcazioni da diporto in continuità con quella attualmente presente nell'area, riqualificando gli spazi le strutture e l'offerta turistica.

Per motivi di sicurezza si andrà a suddividere l'intera area sostanzialmente in due sotto aree che non interferiscono tra loro.

La prima fruibile dal pubblico costituita da area parcheggio, zona verde, fabbricati al servizio della nautica e pontile di attracco; l'altra divisa da apposita recinzione e cancelli, adibita al ricovero delle imbarcazioni, manutenzione e movimentazione con mezzi di sollevamento.

2. Area fruibile dal pubblico

- Fabbricati

Il progetto prevede una generale ricollocazione dei volumi e delle funzioni all'interno dell'area in modo da ottenere una più razionale sfruttamento degli spazi a disposizione sia per l'attività di ormeggio e rimessaggio privata che per l'attività di nautica sociale.

I fabbricati saranno arretrati rispetto alla sponda. Una parte di essi quelli utilizzabili durante tutto l'arco dell'anno (uffici, ristoro, spogliatoi per i dipendenti, deposito, e servizi igienici) verrà realizzata nel mappale 1185 posto a monte della strada. Saranno sollevati dal terreno tramite una struttura a palafitta (quota + 3,00 ml circa dal piano di campagna) in modo da mantenere i manufatti al di sopra dell'eventuale livello dell'acqua in eccezionali condizioni di piena. Questa struttura sopraelevata costituirà il ponte di comando, una sorta piattaforma di sosta che permetterà di affacciarsi sulla sponda del fiume garantendo una visuale su tutta l'attività e da dove si ripartiscono tutte le funzioni.

Nella piattaforma, negli spazi di collegamento tra i fabbricati si creeranno delle zone di sosta ombreggiate da tende. Per consentire la fruibilità della struttura ai portatori di handicap verrà realizzata una rampa d'accesso che si incontrerà con la scala di collegamento e che potrà al tempo stesso agevolare il trasporto di cose.

Gli spazi sottostanti la struttura verranno utilizzati per la sosta degli autoveicoli.

In corrispondenza della strada lato fiume verranno posizionati due fabbricati. Il primo, ad uso deposito/reception di prima accoglienza dei clienti, il quale essendo collocato in adiacenza al percorso pubblico e raggiungibile anche dall'esterno, potrebbe ricoprire anche la funzione di ufficio informazioni turistiche per i fruitori del Parco e della futura pista ciclabile.

Il secondo fabbricato, posto in aderenza alla nuova area parcheggio, con destinazione servizi igienici per i fruitori dell'area a servizio delle imbarcazioni all'ormeggio. Questi ultimi fabbricati saranno di tipo mobile in modo da poterli spostare in caso di necessità.

Nello specifico tutti i fabbricati saranno così suddivisi per funzione e superficie:

- Fabbricato 1 – Servizi igienici mq 20.
- Fabbricato 2 – Reception / Ufficio / magazzino mq 35.
- Fabbricato 3 – Uffici mq 35.
- Fabbricato 4 – Ristoro mq 30.
- Fabbricato 5 – deposito / spogliatoio / Servizi igienici mq 35.

La nuova disposizione pur dividendo in maniera netta le due funzioni principali, manterrà la possibilità di una viabilità ad anello in caso di necessità, garantendo l'accessibilità a mezzi di soccorso.

L'area antistante la banchina verrà naturalizzata e all'interno dell'area verde verrà collocata una piscina in appoggio e un'area ombreggiata con vele per i fruitori del rimessaggio.

punti di attracco:

I punti di attracco alla banchina e i pontili galleggianti resteranno pressoché invariati e corrisponderanno a 32 PE 12, saranno però debitamente separati dall'area di alaggio e varo.

3. area di rimessaggio, spostamento e manovra natanti

Lo spazio a terra per il rimessaggio delle imbarcazioni e la movimentazione debitamente separato dalla parte fruibile al pubblico con recinzione e cancelli di ingresso, sarà costituito da:

- un corridoio di accesso al fiume lato monte, realizzato con fondo in ghiaia di fiume di pezzatura media, con funzione di alaggio e varo, area di manovra circa 780 mq.
- area dedicate alla nautica sociale corrispondente a 23 PE/12 strutturata ed organizzata con apposite rastrelriere, una parte destinata al rimessaggio delle imbarcazioni e/o sosta delle autovetture a seconda delle esigenze del momento.

In queste ultime zone la superficie a terra verrà trattata con autobloccanti inerbati intasati con sabbia e terra da coltivo e prato erbaceo circa 1750 mq..

La parte verso la provinciale (mappale 1185) debitamente separata dalla piattaforma verrà destinata al rimessaggio delle imbarcazioni e/o sosta delle autovetture a seconda della stagione e delle esigenze del momento. Anche questa zona sarà realizzata con fondo in ghiaia di fiume di pezzatura media per la parte di manovra circa 850 mq. e con autobloccanti inerpati intasati con sabbia e terra da coltivo e prato erbaceo per la parte adibita a stallo e parcheggio circa 1200mq..

Tutta la superficie di cui sopra sono assorbenti. L'unica area non assorbente è quella in prossimità della piattaforma, di colore azzurro, corrispondente ad un rettangolo di circa 60 mq., da realizzarsi, in cls o altro materiale idoneo con apposita vasca di raccolta, per il lavaggio della carena delle imbarcazioni prima di essere rimessate.

4. aree di sosta

Le aree di sosta per gli autoveicoli saranno reperite parte sotto la struttura sopraelevata (mq. 650 pari a 43/PE12); parte nell'area antistante il verde e gli spazi ricreativi riservati ai possessori dei natanti in rimessaggio (mq. 414 pari a 27/PE12); parte nell'area esterna in prossimità dell'area reception (mq. 248 pari a 16/PE12) riservati ai fruitori della nautica sociale per un totale di mq.1312 corrispondente a 87/PE12.

Considerato che l'area minima a parcheggio di servizio agli utenti in base al rapporto di mq. 15/PE12 stabilito dalle Norme tecniche del Parco Magra corrisponde a mq. 825 per 55/PE12 si ritiene la quantità di parcheggi prevista sufficiente allo svolgimento dell'attività

5. aree a verde

Il progetto prevede una piantumazione con piante ad alto fusto e siepi lungo il perimetro dell'area e nella zona centrale a divisione delle due aree di utilizzo lungo la recinzione che divide la zona pubblica dalla zona rimessaggio.

Altre essenze saranno messe a dimora all'interno dell'area come meglio descritto nella planimetria di progetto e nell'area verde ad uso dei fruitori del rimessaggio, cercando di ricreare delle zone verdi con essenze tipiche dell'ambiente fluviale circa 1120 mq. superiore al minimo consentito in rapporto ai posti barca esistenti ($15\text{mq.} \times \text{PE} - 55 \times 15 = \text{mq. } 825$).

6. Allacciamenti alle condotte pubbliche

Le forniture di acqua potabile ed energia elettrica all'interno dell'intera area saranno rinnovati completamente e realizzati nei modi e con gli accorgimenti definiti dagli stessi Enti.

Per quanto riguarda l'allacciamento alla rete fognaria, i nuovi impianti saranno regolarmente collegati al sistema fognario attualmente presente (realizzato dopo la presentazione del progetto del giugno 2009) in corrispondenza della via Poggio Scafa.

7. Raccolta e smaltimento rifiuti

In corrispondenza del cancello d'ingresso al rimessaggio, sarà predisposta un'isola ecologica con cassonetti per la raccolta differenziata con capacità di mc. 1,50

Per quanto riguarda la raccolta differenziata dei rifiuti ingombranti e dei rifiuti speciali si demanda la gestione ad una soluzione consorziata fra gli impianti interni al distretto.

8. Impianto antincendio

per quanto riguarda l'impianto antincendio per gli attracchi destinati alla nautica non sono previste particolari norme, sarà cura della proprietà, successivamente all'approvazione del progetto preliminare, presentare un progetto specifico al comando dei Vigili del Fuoco per il posizionamento degli idranti e di quant'altro occorra.

9. Piano di Protezione Civile

Sarà cura della proprietà, successivamente all'approvazione del progetto preliminare, dotarsi di un piano di protezione civile di concerto con il Comune che recepisca le indicazioni e i contenuti del piano comunale.

Sarzana, 25/06/2019

Arch. Giovanni Agnellini