

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

L.R. 04/09/1997 N. 36 – ARTICOLI 50 E SEGUENTI

SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD 1/C

AREE DISMESSE DISMETTIBILI O SOTTOUTILIZZATE

AREA EX S.I.O.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tipologie e parametri urbanistici

ARTICOLO 1

Disciplina Generale

L'edificazione delle aree comprese nel presente Piano Urbanistico Operativo è disciplinata dalle seguenti norme e, ove applicabili, dalle norme generali e di dettaglio del Piano Urbanistico Comunale nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente.

La terminologia usata nelle presenti norme è definita nello strumento urbanistico generale vigente e la sua normativa di riferimento è la Legge Urbanistica Regionale, L.R. 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con la sigla PTCP si intende il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, con la sigla PUC si intende il Piano Urbanistico comunale adottato, con la sigla PUO si intende il presente Progetto Urbanistico Operativo e con la sigla NTA si intendono le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 2

Contenuti e valore normativo del piano

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia di edilizia pubblica e le norme di Piano Urbanistico Comunale, il progetto contiene le seguenti precisazioni:

- 1) tipologie urbanistiche ed edilizie;
- 2) destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- 3) divisione delle aree in lotti.

Flessibilità Del PUO:

a1) Perimetro del PUO

Il perimetro del PUO, così come indicato nell'Album dei Distretti di Trasformazione del PUC vigente, varia, ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera a, della L.R. 36/97, senza costituire variante al PUC.

A2) Tracciati viari/marciapiedi

I tracciati viari sono vincolati alla distribuzione del lotto e dell'edificio.

I tracciati ed i relativi marciapiedi possono subire tutte le varianti richieste dalle esigenze progettuali, distributive, realizzative legate anche all'esecuzione della nuova viabilità prevista dal PUC nell'area e/o ad eventuali connessioni con la stessa.

A3) Superficie delle aree destinate a parcheggio

La superficie totale delle aree destinate a parcheggio è vincolata alle diverse destinazioni d'uso dei fabbricati per i distinti lotti. La loro dislocazione ed il dimensionamento può variare a seconda delle esigenze di utilizzo, ferme restando le superfici minime indicate dal PUC per le singole destinazioni d'uso. Non costituiscono varianti al P.U.O le varianti concernenti gli impianti tecnologici e più in generale le varianti concernenti le parti di edificio che non costituiscono superficie agibile, le sistemazioni esterne e i parcheggi privati, gli interrati e relative vie di accesso, che non riducano la dotazione minima degli standard nonché l'eventuale realizzazione di parcheggi di standard interrati.

A4) Superficie di sedime degli edifici

Il sedime e l'altezza massima degli insediamenti previsti, potrà subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, variazioni alle quote planoaltimetriche contenute nel 10% senza che ciò comporti variante al PUO.

Ubicazione e dimensioni dell'edificio in progetto:

in sede di deposito del progetto per il titolo edilizio verrà puntualmente verificata che la collocazione dell'edificio sia esterna al perimetro della fascia di rispetto cimiteriale e, ove necessario, mediante le traslazioni e/o ridimensionamenti previsti dalle presenti norme sarà adeguato. Prima della presentazione del titolo edilizio, sarà richiesta l'autorizzazione in deroga all'Art. 49 del D.P.R. 753/80. Per l'ipotesi che tale deroga non sia ottenuta il progetto, mediante le traslazioni e/o ridimensionamenti previsti dalle

presenti norme, verrà reso conforme al disposto della norma citata.

All'interno del loro perimetro, anche incrementato o ridotto, la dislocazione dei fabbricati, potrà subire quelle trasformazioni compatibili con gli schemi progettuali indicati nel presente PUO.

A5) Norme di edificabilità

L'edificazione dei nuovi fabbricati è regolata dai seguenti parametri limite:

SA realizzabile: 13.272 mq. Di cui

Lotto 1 Mq 10.388

Lotto 2 Mq 2.504

Lotto 3 Mq 380

Lotto 4 mantenimento impianti esistenti

Altezza max: ml. 16.00 con esclusione dei corpi tecnici;

Distanza dai confini: la metà dell'altezza dell'edificio prospiciente il confine, ovvero 5 ml. ovvero costruzione cieca sul confine;

Il mix funzionale può essere realizzato anche singolarmente e/o in tempi diversi entro i limiti di quantità e di funzione previsti dalla scheda dell'Album dei distretti di trasformazione (Allegato P4 del PUC);

Distanze dalle strade esistenti: 3 ml., compresi 1,5 ml. di marciapiede;

Distanze dalle strade di progetto: quelle previste negli elaborati del PUO e comunque 3.00 ml;

Superficie destinata a parcheggio: conforme al PUC e alle destinazioni d'uso;

Parcheggi riservati ai disabili: un parcheggio riservato ogni cinquanta di progetto.

Hanno valore descrittivo:

Tipologia degli edifici

Le tipologie degli edifici presenti nel PUO sono descrittive. Gli edifici potranno subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, quelle modifiche che non snaturino il progetto e che siano dettate da diverse esigenze tecniche.

Strutture pubblicitarie:

la realizzazione di attrezzature e supporti pubblicitari o insegne anche su pali in tutta l'area compresa nel presente PUO e nelle aree limitrofe, quali le scarpate del rilevato della Via Carducci e gli spazi all'interno delle nuove rotatorie, non costituisce variante al PUO, anche se non espressamente previste nei grafici allegati.

Strutture accessorie:

previo rilascio del titolo abilitativo edilizio, è consentita la realizzazione di chioschi, edicole, gazebi, padiglioni in genere, con funzioni accessorie e complementari con quelle svolte negli edifici previsti dal PUO. Tali costruzioni non costituiscono variante al PUO fino ad un totale di 100 mq.

Locali tecnici:

qualora si rendesse necessaria, in fase esecutiva, la realizzazione di locali e/o strutture tecniche per gli enti competenti fornitori di energia, gas, acqua, telefonia, ecc., in conformità a nuove disposizioni normative, ovvero ad eventuali nuove determinazioni degli Enti sopracitati, o ad eventuali nuove determinazioni del Sindaco, gli stessi potranno trovare collocazione in ogni parte della St del PUO, previo formazione del pertinente titolo edilizio abilitativo, senza costituire variante.

ARTICOLO 3

Norme e standard urbanistici

1) Calcolo delle superfici agibili e superfici accessorie

Si applica il disposto dell'articolo 67 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.i.e m.

2) Destinazioni d'uso delle aree

Le destinazioni d'uso delle aree sono:

- aree per la viabilità art. 23 delle NCC del PUC;
- aree per la viabilità pubblica;
- percorsi pedonali pubblici;
- parcheggi pubblici e privati;
- sedime degli edifici di progetto;
- aree di pertinenza degli edifici;
- aree verdi.

Le sistemazioni esterne e l'uso del suolo possono variare per adeguamenti normativi agli standards, con particolare riguardo alla legislazione regionale relativa al settore del commercio.

3) Destinazione d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'Album dei Distretti di Trasformazione per la tipologia AD1/C di cui all'art. 7 delle NCC del PUC adottato.

TABELLA FUNZIONI INSEDIABILI

CATEGORI	FUNZIONE
A	
U1/1	Abitazioni residenziali
U1/2	Residence e abitazioni collettive
U2/2b	Pubblici esercizi locali per il tempo libero < 600 mq.
U2/3	Terziario di tipo diffuso
U2/4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini
U2/5	Attrezzature culturali, associative
U2/6a	Media struttura di vendita alimentari e miste fino a 1500
U2/6d	Media struttura di vendita alimentari e miste fino a 2500
U2/7	Sportelli bancari
U2/8b	Commercio all'ingrosso > 1500 mq
U2/10	Discoteche, attrezzature per la musica di massa
U2/11	Complessi direzionali e sedi bancarie
U2/12b	Grandi strutture di vendita non alimentari > 2500 mq
U2/13b	Strutture terziario-commerciali > 2500 mq
U5/1	Piccole e medie strutture alberghiere
U5/2	Grandi strutture alberghiere
U5/3	Centri congressuali
	Impianti di interesse comunale e sovracomunale

Nel rispetto dei limiti suindicati della SAI, l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli edifici tra quelle consentite dal PUC, non costituisce variante.

L'eventuale diverso peso urbanistico dovrà essere compensato con il reperimento delle quantità necessarie di parcheggi, anche in aree limitrofe a quelle del presente PUO.

Relativamente all'aumento, previsto dall'art. 53 della LR 36/97, del 5% della Sul totale, il cambiamento di destinazione d'uso è possibile fino ad un massimo del 10%.

Il PUO è suddiviso in 4 lotti di cui 3 di attuazione e uno di mantenimento.

Tali lotti potranno essere realizzati ed ultimati autonomamente nel periodo di validità del PUO.

A tal fine, negli elaborati grafici, vengono individuati gli standard, le urbanizzazioni e le cessioni rispettivamente di ciascun lotto

SUPERFICIE TERRITORIALE ST	MQ 26.541
AREA DI CESSIONE RICHIESTA (50% ST)	MQ 13.271
AREA DI CESSIONE IN PROGETTO	MQ 13.271
SUPERFICIE AGIBILE REALIZZABILE SA (40% ST)	MQ 10.616
SUPERFICIE AGIBILE IN PROGETTO	MQ 5.497
DI CUI:	
COMMERCIALE U2/12B	MQ 4.837
MAGAZZINI E DEPOSITI U3/2	MQ 660
SUPERFICIE AGIBILE FABBRICATO DA MANTENERE	MQ 1.365
SPAZI PUBBLICI ESCLUSE LE SEDI VIARIE 80% SA (DM 1444/68)	MQ 4.397
SPAZI PUBBLICI IN PROGETTO TOTALI	MQ 4.400
DI CUI:	
PARCHEGGI PUBBLICI (MIN 50%)	MQ 2.200
VERDE PUBBLICO (MIN 50%)	MQ 2.200
PARCHEGGI PRIVATI P1 RICHIESTI 10% S.A.	MQ 550
PARCHEGGI PRIVATI P2 RICHIESTI:	
DEST. COMMERCIALE 140% S.A. U2/12B	MQ 6.771
DESTINAZIONE MAGAZZINI 20% S.A. U3/2	MQ 132
DIFFERENZIALE PARCHEGGI P2 RICHIESTI PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO DA MANTENERE 140% u2/12B – 20% U2/3 (DESTINAZIONE ATTUALE)	MQ 1.638
TOTALE P2 RICHIESTI	MQ 8.541
PARCHEGGI PRIVATI P1 IN PROGETTO	MQ 550 = MQ 550 RICHIESTI
DI CUI P1/A MQ 550	
PARCHEGGI PRIVATI P2 IN PROGETTO	MQ 8.541 = MQ 8541 RICHIESTI
DI CUI P2/A MQ 3.560	
P2/B MQ 4.135 (COPERURA)	
P2/C MQ 395	
P2/D MQ 451	
PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO	MQ 2.200 = MQ 2.200 RICHIESTI
DI CUI PP/A MQ 330	
PP/B MQ 320	
PP/C MQ 210	
PP/D MQ 270	
PP/E MQ 300	
PP/F MQ 650	
PP/G MQ 120	
VERDE PUBBLICO IN PROGETTO VP1	MQ 2.700 > MQ 2.200 RICHIESTO

Parametri progettuali LOTTO 2:

SUPERFICIE TERRITORIALE ST	MQ 6.260
AREA DI CESSIONE RICHIESTA (50% ST)	MQ 3.130
AREA DI CESSIONE IN PROGETTO	MQ 3.130
SUPERFICIE AGIBILE REALIZZABILE SA (40%ST)	MQ 2.504
SUPERICIE AGIBILE IN PROGETTO	MQ 2.500

DI CUI:

TERZIARIO U2/3	MQ 1.278
ARTIGIANATO DI SERVIZIO U2/4	MQ 1.221

SPAZI PUBBLICI ESCLUSE LE SEDI VIARIE (DM 1444/68)	MQ 2.000
SPAZI PUBBLICI IN PROGETTO TOTALI	MQ 2.740

DI CUI:

PARCHEGGI PUBBLICI (MIN 50%)	MQ 1.000
VERDE PUBBLICO (MIN 50%)	MQ 1.740
PARCHEGGI PRIVATI P1 RICHIESTI 10% S.A.	MQ 250
PARCHEGGI PRIVATI P2 RICHIESTI:	
DEST. TERZIARIO 40% S.A. U2/3	MQ 440
DEST. ARTIGIANALE 40% S.A. U2/4	MQ 560
TOTALE P2 RICHIESTI	MQ 1.000

PARCHEGGI PRIVATI P1 IN PROGETTO	MQ 251 > MQ 250 RICHIESTI
DI CUI P1 INTERRATI MQ 290	
PARCHEGGI PRIVATI P2 IN PROGETTO	MQ 1.001 > MQ 1.000 RICHIESTI
DI CUI P2 INTERRATI MQ 3.155	

PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO	MQ 1.000 = MQ 1.000 RICHIESTI
DI CUI PP/H MQ 230	
PP/I MQ 382	
PP/L MQ 390	
PP/M MQ 150	

VERDE PUBBLICO IN PROGETTO VP2	MQ 1.740 > MQ 1.000 RICHIESTI
--------------------------------	-------------------------------

Parametri progettuali LOTTO 3:

SUPERFICIE TERRITORIALE ST	MQ 952
AREA DI CESSIONE RICHIESTA (50% ST)	MQ 476
AREA DI CESSIONE IN PROGETTO	MQ 476
SUPERFICIE AGIBILE REALIZZABILE SA (40%ST)	MQ 380
SUPERICIE AGIBILE IN PROGETTO	MQ 380

(FUNZIONI INSEDIABILI PREVISTE DALL'ART. 3 PUNTO 3 DELLE PRESENTI NORME)

SPAZI PUBBLICI ESCLUSE LE SEDI VIARIE (DM 1444/68)	MQ 304
SPAZI PUBBLICI IN PROGETTO TOTALI	MQ 304
DI CUI:	
PARCHEGGI PUBBLICI (MIN 50%)	MQ 152
VERDE PUBBLICO (MIN 50%)	MQ 152

Standard di parcheggio calcolati sulla destinazione d'uso artigianale U2/4

PARCHEGGI PRIVATI P1 RICHIESTI 10% S.A.	MQ 38
PARCHEGGI PRIVATI P2 RICHIESTI:	
DEST. TERZIARIO 40% S.A. U2/3	MQ 152
TOTALE P2 RICHIESTI	MQ 152
PARCHEGGI PRIVATI P1 IN PROGETTO	MQ 38 = MQ 38 RICHIESTI
DI CUI P1 INTERRATI MQ 290	
PARCHEGGI PRIVATI P2 IN PROGETTO	MQ 152 = MQ 152 RICHIESTI
DI CUI P2 INTERRATI MQ 3.155	
PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO	MQ 152 = MQ 152 RICHIESTI
DI CUI PP/O MQ 127	
PP/Q MQ 25	
VERDE PUBBLICO IN PROGETTO VP3	MQ 260 > MQ 152 RICHIESTI

Lotto 4

Tele lotto articolato su due aree è parte integrante del sistema di distribuzione dell'energia elettrica costituito dalla sottostazione di trasformazione e come tale se ne prevede il mantenimento. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi edilizi ed impiantistici necessari a mantenere ed implementare le funzioni esistenti.

Prescrizioni geologiche

Si rimanda alle conclusioni della relazione geologica allegata.

Modalità e tempi di attuazione dell'intervento

Il PUO è suddiviso in 4 lotti di intervento denominati lotto 1, lotto 2, lotto 3 e lotto 4, di cui il lotto 1, il lotto 2 e il lotto 3 prevedono la nuova costruzione ed il lotto 4 il mantenimento delle infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale esistenti.

Nei lotti 1, 2 e 3 oltre la nuova costruzione sono previsti anche interventi di ampliamento e ristrutturazione con le modalità previste negli elaborati progettuali.

Nel lotto 4 sono ammessi tutti gli interventi necessari al mantenimento e/o alla ristrutturazione degli impianti esistenti.

I lotti saranno attuati entro i termini di validità del PUO.

Il presente PUO sarà attuato tramite l'assentimento di titoli abilitativi, anche autodichiarati, idonei, distinti per ogni lotto di intervento, nel caso in cui l'incremento di SA, per ogni edificio previsto da ogni singolo lotto, sia realizzato in conformità con il PUO approvato, con la flessibilità contenuta entro i limiti delle presenti norme.

Per quanto attiene i lotti 2 e 3, contestualmente all'assentimento del titolo abilitativo dovrà essere formalizzato, se ed in quanto necessario, l'atto unilaterale d'obbligo inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle pertinenti tavole e relativi vincoli.

Competono al soggetto attuatore la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come specificato nella Convenzione da stipularsi con il Comune della Spezia.

Effetti a norma dell'art. 53 L.R. 36/97

Oltre a quanto già indicato nelle presenti Norme, gli edifici potranno subire tutte quelle varianti concesse dall'art. 53 della L.R. 36/97 in relazione alla flessibilità consentita all'interno di un PUO.

La flessibilità investe anche il sedime dell'edificio come già normato al punto a5), le tipologie edilizie, i prospetti, le altezze, le sistemazioni esterne ed i materiali usati.