

**Studio De Mastri**  
Arch. Nicola De Mastri  
Studio Professionale

*Via XX Settembre 162 – 19121 La Spezia*  
*Tel./fax. 0187/751338*

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI  
EDIFICATORIE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD1/C

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

L'area interessata dall'intervento, dell'estensione di complessivi mq 36.617, la cui principale proprietà è della Società Talea S.p.A. per una superficie di mq 26.344 di cui mq 25.972 interni al perimetro del distretto di trasformazione, oltre alla Società Termomeccanica S.p.a. ed altri, è inserita secondo il Piano Urbanistico Comunale nei Distretti di Trasformazione.

Tali ambiti sono normati dall'articolo 16 delle Norme di Conformità e Congruenza del Piano Urbanistico Comunale "Criteri generali di intervento per i Distretti di Trasformazione", meglio individuati nell'elaborato P4 "Album dei Distretti di Trasformazione" e soggetti a P.U.O. di iniziativa pubblica o privata come previsto dalla L. R. n. 36/97.

La tipologia del Distretto che l'Album P4 individua in particolare per l'area oggetto del presente PUO è la tipologia AD n. 1 – Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate.

Il Distretto è collocato nella parte orientale della città, lungo il tratto iniziale di Via Carducci all'uscita del raccordo autostradale; ad est è delimitato dai binari del raccordo ferroviario del Porto e ad ovest da Via della Pianta.

L'intervento si colloca in un contesto definito da quattro aree: l'area occupata dalla sottostazione ENEL della Pianta, localizzata a sud di Via Maralunga; l'area occupata da attrezzature di trasformazione dell'energia elettrica, localizzata a nord di

Via Maralunga; l'area delimitata a sud da Via Maralunga e ad est dai binari ferroviari, già adibita ad attività di stoccaggio container; l'area dismessa dello stabilimento SIO, compresa tra Via Maralunga e Via Carducci.

L'insieme di queste aree definisce un comparto urbanistico caratterizzato da un sottoutilizzo diffuso e conseguente abbandono delle aree stesse.

Il distretto è suddiviso in tre subdistretti che sono classificati come strategici.

Il PUO allegato alla presente relazione è il Piano Attuativo del subdistretto AD1/C che interessa principalmente l'area dismessa dello stabilimento SIO in fregio alla Via Carducci e l'area che costituisce punto di consegna della fornitura in alta tensione allo stabilimento della Termomeccanica, secondo i seguenti parametri:

### **Subdistretto AD1/C**

#### ***Ripartizione funzionale***

St = mq. 39.960

Se+Ve ≤ 50% St = mq. 19.980

Ac ≥ 50% St = mq. 19.980

#### ***Mix funzionale (usi previsti)***

Funzioni abitative: 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

E commerciali: 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6d, U2/7, U2/8b, U2/10, U2/11, U2/12b, U2/13b, U5/1, U5/2, U5/3

Flessibile: 40% Sul

#### ***Indici urbanistico ecologici***

St = mq. 39.960

Ut = 4.000 mq/ha

Sul = mq. 15.984

H max edifici: = ml. 16

Sp = 20% della St

A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

Il perimetro del subdistretto è stato lievemente modificato rispetto alle indicazioni grafiche dell'album P4, all'interno dei margini di flessibilità previsti dall'Art. 53 comma a) della L.R. n° 36/1997 (limitate rettifiche delle perimetrazioni)

Il nuovo perimetro deriva dall'esclusione della scarpata della viabilità esistente di collegamento al centro città, di proprietà Comunale, compresa tra la via Carducci e la proprietà Termomeccanica, delle aree di proprietà Enel distribuzione di mq 77 in quanto connesso alla viabilità prevista dal PUC esterna al perimetro del distretto, e del mappale 385 del foglio 43 che è stato ceduto alla soc. Ignazio Messina per l'attuazione della viabilità di accesso al subdistretto AD1/A.

L'intervento verrà realizzato in 4 distinti lotti nei quali sono articolate le fasi di attuazione del distretto. In particolare il lotto 1 che sarà denominato "ex area SIO" comprendente la maggior parte della proprietà Talea S.p.A. per una percentuale del valore catastale di oltre il 75% rispetto all'intero subdistretto, e Soc. Techne, il lotto 2 comprende la proprietà Termomeccanica S.p.A., il lotto 3 di proprietà Pinza Francesco e il lotto 4 di proprietà ENEL in cui sono ubicati impianti di interesse collettivo comunali (sottostazione elettrica) e sovracomunali dei quali è previsto il mantenimento.

Il presente P.U.O. comprende un elaborato nel quale viene rappresentato lo schema di assetto generale esteso all'intero distretto di trasformazione e la divisione in lotti.

Il progetto all'esame è orientato alla riorganizzazione urbanistica ed edilizia del Distretto attraverso l'insediamento di fabbricati commerciali, artigianali e terziari dimensionati secondo le indicazioni di piano.

Nel lotto 1 è prevista la costruzione di un fabbricato con destinazione commerciale, articolato su un livello fuori terra e copertura parzialmente destinata a parcheggio, con accesso dalla Via Carducci e dalla viabilità contermina.

Si prevede il mantenimento dell'involucro del principale fabbricato esistente, sede dell'ex stabilimento S.I.O.. Il nuovo fabbricato occuperà in parte il sedime dell'edificio esistente e sarà collocato in conformità alle indicazioni grafiche riportate nell'elaborato P4 del vigente P.U.C.. L'accesso alla copertura destinata a parcheggi sarà

garantito mediante una rampa a doppio senso di marcia, collocata sul retro del fabbricato in progetto.

Le aree esterne saranno adibite a parcheggi pubblici e privati, nuova viabilità pubblica, marciapiedi e percorsi pedonali, area a verde pubblico attrezzato, e verde privato.

Nel Lotto 2 è prevista la realizzazione di una porzione di fabbricato a destinazione terziario/artigianale di servizio, sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un livello interrato dove verranno collocati i parcheggi privati P1 e P2.

Nel Lotto 3 è prevista la realizzazione della porzione di fabbricato ricadente sui mappali 400, 401, 402 403 e 405 a destinazione terziario, in continuità con il fabbricato del lotto 2.

Nel lotto 4 si prevede il mantenimento degli impianti Enel, di interesse Comunale e Sovracomunale, e pertanto si prevedono tutti gli interventi necessari al mantenimento e a le eventuali integrazioni edilizie ed impiantistiche necessarie per la funzionalità degli impianti.

Integra l'intervento la realizzazione della nuova viabilità, prevista dal vigente P.U.C. per il collegamento del nuovo insediamento con la Via Della Pianta, per quanto compatibile con gli impianti di alta tensione esistenti.

I parametri progettuali saranno calcolati come segue e più precisamente separatamente per i lotti 1 e 2.

SUPERFICIE TERRITORIALE ST	MQ 26.541
AREA DI CESSIONE RICHIESTA (50% ST)	MQ 13.271
AREA DI CESSIONE IN PROGETTO	<b>MQ 13.271</b>
SUPERFICIE AGIBILE REALIZZABILE SA (40% ST)	MQ 10.616
SUPERFICIE AGIBILE IN PROGETTO	<b>MQ 5.497</b>
DI CUI:	
COMMERCIALE <b>U2/12B</b>	MQ 4.837
MAGAZZINI E DEPOSITI <b>U3/2</b>	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	<b>MQ 4.400</b>
DI CUI:	
PARCHEGGI PUBBLICI (MIN 50%)	<b>MQ 2.200</b>
VERDE PUBBLICO (MIN 50%)	<b>MQ 2.200</b>

PARCHEGGI PRIVATI P1 RICHIESTI 10% S.A.	<b>MQ 550</b>
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
<b>TOTALE P2 RICHIESTI</b>	<b>MQ 8.541</b>
PARCHEGGI PRIVATI P1 IN PROGETTO	<b>MQ 550 = MQ 550 RICHIESTI</b>
DI CUI P1/A MQ 550	
PARCHEGGI PRIVATI P2 IN PROGETTO	<b>MQ 8.541 = MQ 8541 RICHIESTI</b>
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	<b>MQ 2.200 = MQ 2.200 RICHIESTI</b>
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	<b>MQ 2.700 &gt; MQ 2.200 RICHIESTO</b>

**Parametri progettuali LOTTO 2:**

SUPERFICIE TERRITORIALE ST	MQ 6.260
AREA DI CESSIONE RICHIESTA (50% ST)	MQ 3.130
AREA DI CESSIONE IN PROGETTO	<b>MQ 3.130</b>
SUPERFICIE AGIBILE REALIZZABILE SA (40%ST)	MQ 2.504
SUPERICIE AGIBILE IN PROGETTO	<b>MQ 2.500</b>
DI CUI:	
TERZIARIO <b>U2/3</b>	MQ 1.278
ARTIGIANATO DI SERVIZIO <b>U2/4</b>	MQ 1.221
SPAZI PUBBLICI ESCLUSE LE SEDI VIARIE (DM 1444/68)	MQ 2.000
SPAZI PUBBLICI IN PROGETTO TOTALI	<b>MQ 2.740</b>
DI CUI:	
PARCHEGGI PUBBLICI (MIN 50%)	<b>MQ 1.000</b>
VERDE PUBBLICO (MIN 50%)	<b>MQ 1.740</b>
PARCHEGGI PRIVATI P1 RICHIESTI 10% S.A.	<b>MQ 250</b>
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	<b>MQ 1.000</b>
PARCHEGGI PRIVATI P1 IN PROGETTO DI CUI P1 INTERRATI MQ 290	<b>MQ 251 &gt; MQ 250 RICHIESTI</b>
PARCHEGGI PRIVATI P2 IN PROGETTO DI CUI P2 INTERRATI MQ 3.155	<b>MQ 1.001 &gt; MQ 1.000 RICHIESTI</b>
PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO DI CUI PP/H MQ 230 PP/I MQ 382 PP/L MQ 390 PP/M MQ 150	<b>MQ 1.000 = MQ 1.000 RICHIESTI</b>
VERDE PUBBLICO IN PROGETTO VP2	<b>MQ 1.740 &gt; MQ 1.000 RICHIESTI</b>

**Parametri progettuali LOTTO 3:**

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

(FUNZIONI INSEDIABILI PREVISTE DALL'ART. 3 PUNTO 3 DELLE N.T.A.)

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

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

PARCHEGGI PRIVATI P1 RICHIESTI 10% S.A.	<b>MQ 38</b>
PARCHEGGI PRIVATI P2 RICHIESTI:	
DEST. TERZIARIO 40% S.A. U2/3	MQ 152
TOTALE P2 RICHIESTI	<b>MQ 152</b>

PARCHEGGI PRIVATI P1 IN PROGETTO DI CUI P1 INTERRATI MQ 290	<b>MQ 38 = MQ 38 RICHIESTI</b>
PARCHEGGI PRIVATI P2 IN PROGETTO DI CUI P2 INTERRATI MQ 3.155	<b>MQ 152 = MQ 152 RICHIESTI</b>

PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO DI CUI PP/O MQ 127 PP/Q MQ 25	<b>MQ 152 = MQ 152 RICHIESTI</b>
--	----------------------------------

VERDE PUBBLICO IN PROGETTO VP3	<b>MQ 260 &gt; MQ 152 RICHIESTI</b>
--------------------------------	-------------------------------------

### **Rispondenza P.T.C.P.**

Le aree interessate dal P.U.O. ricadono interamente in zona denominata "TU" Art. 38  
Aree urbane: Tessuti Urbani (TU).

### **Rispondenza barriere architettoniche**

Con riferimento alle disposizioni di cui alla Legge 13/89 ed al D.M. 236/89, si dichiara che gli edifici saranno realizzati in conformità ai dettati degli stessi per costruzioni con non più di tre livelli fuori terra e commerciali/artigianali. In sede esecutiva saranno progettati i servizi per portatori di handicap, secondo le destinazioni d'uso che verranno attuate. I percorsi esterni risultano conformi alla normativa vigente.

### **Requisiti di contenimento energetico**

Fa parte degli allegati progettuali una relazione descrittiva inerente la tipologia e consistenza degli impianti tecnologici – classe energetica ed energie rinnovabili in cui vengono trattati i riferimenti legislativi, gli isolamenti termici, le varie fonti di energia rinnovabile e le tipologie di impianti previsti.

### **Scarichi fognari**

Come risulta dalla documentazione allegata i fabbricati in progetto sono allacciabili alla rete fognaria nera. Al termine dei lavori per la realizzazione degli edifici, dovrà essere presentata ad ACAM Acque richiesta di allacciamento alla rete fognaria urbana. Vedi allegata comunicazione ACAM Acque S.p.A. del 03-11-2016 prot. 4449/UH/16.

### **Tempi di attuazione**

Il tempo previsto per la realizzazione globale degli interventi descritti nel presente Piano Urbanistico Operativo è di dieci anni.

### **Soggetti attuatori**

L'intervento, ricompreso all'interno del sub-distretto di trasformazione AD1/c e normato dal Piano Urbanistico Operativo, cui la presente relazione è allegata, verrà

attuato dalla Soc. Talea S.p.A. per quanto attiene alle opere di urbanizzazione generali ed al lotto "ex area SIO".

Si riportano di seguito la tabella dei valori catastali delle particelle che costituiscono l'area di intervento e il riepilogo di detti valori suddivisi per proprietà con relative percentuali:

#### TABELLA SUPERFICI E VALORI CATASTALI

<i>PROPRIETA</i>	<i>FO</i>	<i>MAPP</i>	<i>MQ.TOTALI</i>	<i>MQ.INTERNI</i>	<i>R.c.-R.D.</i>	<i>Valore catastale</i>
TALEA	43	198	580	580	0,54	60,75
TALEA	43	201	300	300	0,03	3,38
TALEA	43	202	11	11	0,08	9,00
TALEA	45	91	9.236	9.236	29.100,00	1.455.000,00
TALEA	45	92	5.224	5.224	39,12	4.401,00
TALEA	45	98	23	23	0,00	0,00
TALEA	45	100	222	222	0,00	0,00
TALEA	45	101	2.030	2.030	15,20	1.710,00
TALEA	45	439	1.267	1.267	52,35	5.889,38
TALEA	45	442	25	25	1,03	115,88
TALEA	45	108	1.910	1.910	0,00	0,00
TALEA	45	183	4	4	0,00	0,00
TALEA	45	184	2.968	2.596	16,86	1.896,75
TALEA	45	182	670	670	3,81	428,63
TALEA	45	204	84	84	0,00	0,00
TALEA	45	206	128	128	0,00	0,00
TALEA	45	443	252	252	2,28	256,50
TALEA	45	229	1.410	1.410	12,74	1.433,25
TECHNE	45	440	13	13	0,53	59,63
TECHNE	45	441	450	450	18,60	2.092,50
TECHNE	45	444	106	106	0,96	108,00
ENEL DISTRIBUZIONE	43	98	13.464	2.413	1.350,41	67.520,72
ENEL DISTRIBUZIONE	43	129	417	417	3,12	351,00
ENEL DISTRIBUZIONE	43	130	34	34	255,00	12.750,00
TERMOMECCANICA	45	185	6.260	6.260	4.300,00	215.000,00
PINZA	45	400	262	262	0,00	0,00
PINZA	45	401	42	42	0,00	0,00
PINZA	45	402	21	21	0,00	0,00
PINZA	45	403	556	556	5,03	565,88
PINZA	45	405	71	71	0,64	72,00
<b>TOTALI</b>				<b>36.617</b>		

<b>TOTALE</b>	<b>MQ</b>	<b>36.617</b>	<b>€</b>	<b>1.769.724,22</b>
---------------	-----------	---------------	----------	---------------------



## RIEPILOGO VALORI CATASTALI PER PROPRIETA' E RELATIVE PERCENTUALI

<b>TALEA</b>	<b>1.471.205</b>	<b>83,13</b>	<b>%</b>
<b>TECHNE</b>	<b>2.260</b>	<b>0,13</b>	<b>%</b>
<b>ENEL</b>	<b>80.622</b>	<b>4,56</b>	<b>%</b>
<b>TERMOMECCANICA</b>	<b>215.000</b>	<b>12,15</b>	<b>%</b>
<b>PINZA</b>	<b>638</b>	<b>0,04</b>	<b>%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.769.724</b>	<b>100,00</b>	

### Modalità finanziarie e gestionali

La previsione dei costi, che verranno sostenuti dal soggetto attuatore comporta una spesa che verrà finanziata secondo le seguenti modalità indicative:

- finanziamento diretto: 50%
- accesso credito bancario: 50%

### Tempi di trasformazione

L'intervento edilizio inerente il Lotto 1 inizierà entro tre mesi dall'assentimento dei titoli abilitativi e dovrà compiersi entro tre anni, salvo proroghe.

Considerata l'orografia del terreno, sul quale è ubicato l'intervento, la forzata condivisione della struttura del fabbricato da mantenere e restaurare, la necessità di predisporre le strade di accesso e i parcheggi a raso, la costruzione della struttura dovrà procedere in modo coordinato.

### Tabella Oneri e Programma economico

#### *Tabella Oneri*

##### *Nuova Costruzione – Commerciale*

<i>URB1</i>	<i>URB2</i>	<i>COSTO COSTRUZIONE</i>	<i>TOT. CONTRIBUTO</i>
€ 116,61	€ 38,87	€ 47,01	€ 202,49

##### *Ristrutturazione – Commerciale*

<i>URB1</i>	<i>URB2</i>	<i>COSTO COSTRUZIONE</i>	<i>TOT. CONTRIBUTO</i>
€ 69,96	€ 23,30	€ 28,20	€ 121,46

**Lotto 1**

SUL NUOVA COSTRUZIONE  
 MQ. 5.497 x 202,49      TOTALE      € 1.113.087,53

SUL CAMBIO USO FABBRICATO ESISTENTE  
 MQ. 1.365 x 121,46      TOTALE      € 165.792,90  
 TOTALE LOTTO 1      € **1.278.880,43**

**Tabella Oneri****Nuova Costruzione – Produttivo**

<b>URB1</b>	<b>URB2</b>	<b>COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>TOT. CONTRIBUTO</b>
€ 57,85	€ 0.00	€ 0.00	<b>€ 57,85</b>

**Lotto 2**

SUL NUOVA COSTRUZIONE  
 MQ. 2.500 x 57,85      TOTALE      € **144.625,00**

**Lotto 3**

SUL NUOVA COSTRUZIONE  
 MQ. 380 x 57,85      TOTALE      € **21.983,00**

**Lotto 4**

Interventi non onerosi

**Programma Economico**

Negli allegati computi metrici di massima vengono stimati i costi delle opere di urbanizzazione del lotto “ex area SIO” e le urbanizzazioni generali del subdistretto AD/1C e, a parte, le opere esterne al lotto, che vengono realizzate dal soggetto attuatore e che vengono di seguito riportate:

Lotto 1 Opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico, illuminazione pubblica)

€ 2.513.100,90

Lotto 2 Opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi pubblici verde pubblico, illuminazione pubblica)

€ 683.826,83

Lotto 3 Opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi pubblici verde pubblico)

€ 129.028,51

Lotto 4 E' destinato al mantenimento degli impianti esistenti correlati con la contermine zona per impianti tecnici e tecnologici di interesse urbano ed in quanto tali opere di urbanizzazione

**Costi di realizzazione**

Per quanto attiene la realizzazione del lotto "1" la previsione del costo di realizzazione è pari a € 9.500.000,00.

Per quanto attiene la realizzazione del lotto "2" la previsione del costo di realizzazione è pari a € 3.750.000,00.

Per quanto attiene la realizzazione del lotto "3" la previsione del costo di realizzazione è pari a € 570.000,00.

Per quanto attiene il lotto "4" destinato al mantenimento degli impianti esistenti non sono previste opere da realizzare.

La Spezia, gennaio 2017

Arch. Nicola De Mastri

