



Elab.A

Schema di Assetto Urbanistico Generale

aprile 2017

Committente:

TARROS S.p.a.

GF S.r.l.

NORA S.p.a.

Progetto:

Progetto architettonico ed urbanistico
Cappelletti Sergiampietri Architetti Associati
Via XXVII Marzo, 1
19121 La Spezia

Giuseppe Brusacà Architetto
Via XXIV Maggio, 121
19124 La Spezia

nome file : Elab.A _ Schema di Assetto Urbanistico

revisione : 00

data : 20 gennaio 2017

redazione elaborato : Daniela Cappelletti / A2D2

Ai sensi della vigente Legge sui diritti d'autore il presente disegno non può essere riprodotto o divulgato senza autorizzazione



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
Distretto di trasformazione API 5
Subdistretto API 5A

Progetto per la trasformazione dell'area TARROS
in via Privata Enel - Località Fossamastra - La Spezia

A2D2 CAPPELLETTI
SERGIAMPIETRI
ARCHITETTI
ASSOCIATI

GIUSEPPE BRUSACA' ARCH.

PROGETTO URBANISTICO
OPERATIVO_DISTRETTO API5
SUBDISTRETTO 5A
LOC.FOSSAMAISTRA
LA SPEZIA

A.SCHEMA D'ASSETTO
URBANISTICO GENERALE

INDICE

1. Schema di Assetto Generale

1.1.Indicazioni normative

1.2.Contenuti di massima

Tav.S.01_Planimetria generale SdF scala 1:1000

Tav.S.02_Planimetria generale soluzione A scala 1:1000

Tav.S.03_Planimetria generale soluzione B scala 1:1000

**A.SCHEMA D'ASSETTO
URBANISTICO GENERALE**

1.Schema di Assetto generale

1.1.indicazioni normative

La L.R. 36/1997 all'art. 29 definisce i Distretti di trasformazione come *“le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, purché funzionalmente connesse, per le quali il PUC prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto”*.

I distretti vengono inoltre definiti come *“caratterizzati dall'esigenza di una progettazione urbanistica unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni che si attuano di norma mediante uno o più PUO”*.

A recepimento di tali indicazioni, il Piano Urbanistico Comunale della Spezia individua e determina i criteri di attuazione delle parti del territorio Comunale di cui sopra all'art.16 delle NCC intitolato *“Criteri generali di intervento per i Distretti di trasformazione”*.

Gli ambiti di trasformazione identificati nella cartografia di PUC riguardano prevalentemente aree industriali, artigianali o per servizi non attuate o desuete o comunque che necessitano di interventi di trasformazione unitari.

L'album P4 *“Album dei distretti di trasformazione urbanistica”* a sua volta identifica le diverse caratteristiche delle aree in trasformazione a seconda delle vocazioni territoriali e di utilizzo.

In particolare sono individuati:

- a) distretti di Trasformazione Integrati;
- b) distretti di Trasformazione per funzioni produttive;
- c) distretti di Trasformazione per Servizi.

Tra i distretti alla lettera b) si collocano quelli denominati API _ Aree per funzioni produttive integrate, di cui fa parte l'area localizzata a monte del quartiere di Fossamastra, nel levante cittadino, denominata specificatamente API 5 _ Area Tarros dal nome della società attualmente insediata e che ne detiene in parte la proprietà o l'uso.

A.SCHEMA D'ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Tale distretto, come previsto per tutti i distretti di trasformazione qualunque sia la loro definizione, può essere attuato anche per sub-distretti identificati in fase di Progetto Urbanistico Operativo *“purché siano relazionati funzionalmente al progetto complessivo dell'intero Distretto”*.

L'attuazione di iniziativa privata del singolo subdistretto può essere realizzata separatamente dagli altri subdistretti presenti nel medesimo Distretto di Trasformazione, ma solo a seguito della predisposizione di uno Schema di Assetto generale esteso a tutta l'area ricompresa nell'intero Distretto, che l'Amministrazione comunale può richiedere contestualmente alla presentazione del primo strumento di valenza operativa.

La prima fase progettuale verrà quindi rappresentata dalla stesura di uno strumento programmatico caratterizzato dalla presenza e dalla elaborazione di futuri “scenari di sviluppo” della porzione del territorio comunale interessata alla trasformazione.

La progettazione di massima tipica di un schema di assetto generale è quindi utile ad individuare delle strategie di intervento per le trasformazioni che ricadono in aree suddivise in più settori ed è preordinata a specificare la struttura insediativa dell'area e delle sue connessioni con il contesto urbano preesistente a partire dalle funzioni caratterizzanti e dal peso insediativo massimo previsti dal Piano Urbanistico per quelle specifiche aree. Dal punto di vista urbanistico, in generale l'utilizzo dello schema di assetto per gli ambiti di riqualificazione aiuta a prevedere possibili sviluppi in aree già urbanizzate, ma soggette comunque a significativi mutamenti morfologici e funzionali.

A tale schema di massima i successivi piani attuativi si devono riferire, mantenendo tuttavia questo una valenza di schema generale di impianto senza avere espressamente valore operativo. Lo schema di assetto rappresentato nei presenti elaborati, di corredo al P.U.O. relativo al Subdistretto API 5A, è diretto a specificare la struttura insediativa della zona di intervento e le sue connessioni con il contesto tramite la codifica di contenuti

A.SCHEMA D'ASSETTO URBANISTICO GENERALE

normativi che riguardano in generale la definizione delle caratteristiche progettuali salienti quali il disegno degli assi viari, gli allineamenti e le direzioni di giacitura dei fabbricati, le dotazioni minime relative agli standard urbanistici previsti, ecc.

1.2.Contenuti di massima

Lo Schema di Assetto Urbanistico generale, esteso a tutta l'area di intervento compresa nel distretto di Trasformazione del quartiere di Fossamastra, definisce la struttura insediativa di massima della zona e le sue connessioni con il contesto ed è costituito dalla presente relazione tecnica e dagli allegati elaborati grafici raffiguranti lo stato di fatto e due soluzioni alternative in merito alla configurazione degli spazi pubblici: la prima comprende il recupero delle aree attualmente occupate dal carbonile ENEL come parco urbano, la seconda è relativa alla rappresentazione dell'ampliamento della attuale darsena diportistica verso monte. In entrambe le ipotesi di riorganizzazione urbanistica in area comunale viene collocata una struttura ricettiva pluripiano, mentre sugli altri lotti di proprietà privata vengono mantenute le previsioni di insediamento e d'uso come indicate nelle attuali previsioni di PUC.

I contenuti dello schema di massima riguardano principalmente:

- la definizione dei subdistretti presenti, tramite una nuova ripartizione rispetto alle indicazioni di PUO, nell'ambito delle possibili modifiche secondo le procedure approvative come definite dall'art 43. della LR.36/97;
- l'individuazione di eventuali settori di intervento (lotti edificatori) e delle relative densità realizzabili, anche in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche, comprensive di eventuali incentivi edificatori in esubero agli indici previsti;
- l'organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;

A.SCHEMA D'ASSETTO
 URBANISTICO GENERALE

- la dislocazione ed i caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione alle caratteristiche ed ai vincoli ad oggi presenti.

I parametri urbanistici di riferimento sono indicati nella tabella seguente:

Distretto API 5	SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO						
	Congruenza						
Subdistretto API 5B	ST	Se+Ve 70% St	Ac 30% St	Ut 3.500 mq/ ha	Sp 20% St	Alberi 40 A/ ha	arbusti 60 a/ha
	52.502,00	36.751,40	15.750,60	0,35	10.500,40	210	315
	Parametri e standards						
Subdistretto API 5B	Superficie Subdistretto	SA edificabile	SA Uffici 30%	SA Produttivo 70%	Aree park produttivo	Aree park direzionale	Tot park
Mq Tot	52.502,00	18.375,70	5.512,71	12.862,99	3.858,90	2.756,36	6.615,25
Lotto E	11.766,00	4.118,10	1.235,43	2.882,67	864,80	617,72	1.482,52
Lotto F	5.339,00	1.868,65	560,60	1.308,06	392,42	280,30	672,71
Lotto G	3.530,00	1.235,50	370,65	864,85	259,46	185,33	444,78
Lotto H*	24.983,00	8.744,05	2.623,22	6.120,84	1.836,25	1.311,61	3.147,86
*	24.983,00	8.744,05	100% attività ricettive alberghiere		L.R.16/2008 Art.19 co.8 1 posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento / in aggiunta alla % di parcheggio P1 come da NCC del PUC		
Lotto I	6.884,00	2.409,40	722,82	1.686,58	505,97	361,41	867,38

Per il lotto H si prevede la possibilità della collocazione di una struttura alberghiera pluripiano di circa 8.750 mq di SA.

A.SCHEMA D'ASSETTO
URBANISTICO GENERALE

Considerando che in media in un albergo di tali dimensioni le camere rappresentano il 50% della superficie disponibile e che per ogni posto letto si ipotizza siano necessari 20 mq di superficie, l'albergo in progetto potrebbe prevedere fino a circa 210 posti letto per un totale di almeno 100 camere. Conseguentemente per il parcheggio necessario, calcolato come sopra riportato con le modalità relative a quanto indicato nella L.R.16/2008, sarà previsto 1 parcheggio ogni camera per un totale quindi di circa 100 posti auto.

Poiché per ogni posto auto possiamo considerare necessaria una superficie di 25 mq (compresa la viabilità), saranno necessari circa 2.500 mq di parcheggio da sommare al 10 % della SA di Parcheggi denominati P1, come previsto dalle NCC del PUC, per una superficie di 875 mq.

In totale il parcheggio necessario alla realizzazione della struttura ricettiva sul lotto H sarà quindi in previsione di 3.375 mq, poco superiore a quanto previsto nel caso in cui gli edifici da edificare siano a destinazione d'uso produttiva e terziaria.

In entrambi i casi i parcheggi necessari dovranno essere reperiti all'interno del lotto o in lotti limitrofi con stessa destinazione d'uso.

Il progetto unitario di massima, come sopra definito, riguarda le proprietà di terzi risultando in questo caso senza valenza prescrittiva, ma piuttosto di indirizzo e da applicare al momento della eventuale presentazione degli interventi compresi nel lotto residuale, con obbligo di motivarne l'eventuale variazione. Tale progetto dovrà essere approvato quale elemento di mera specificazione dei contenuti del P.U.C., non rientrante tra gli atti di pianificazione urbanistica di cui al Capo IV della L.R. 36/1997 e s.m..