



Elab.B

Relazione Illustrativa Generale ed allegati

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.B _ Relazione Illustrativa Generale

revisione : 00

data : 16 febbraio 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.

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. Premessa
2. Congruenza
 - 2.1.Strumenti normativi vigenti
 - 2.2.PTCP
 - 2.2.1.assetto insediativo
 - 2.2.2.assetto geomorfologico
 - 2.2.3.assetto vegetazione
 - 2.3.Piano di bacino
 - 2.3.1.Assetto idrologico
 - 2.3.2.Suscettività al dissesto
 - 2.4.Piani urbanistici di carattere generale e settoriale
 - 2.4.1.PUC_assetto insediativo
 - 2.4.2.PUC_distretti di trasformazione
 - 2.4.3.PUC_distretto per attività produttive API 5
 - 2.5.Vincoli
 - 2.5.1.Vincoli sovraordinati
 - 2.6.Congruenza PUC/PUO
Tav.P.01_Planimetria generale Congruenza scala 1:500
3. Documentazione grafica e descrittiva degli elementi di Raffronto rispetto allo stato attuale.
Tav.P.02_Planimetria generale Raffronto scala 1:500
4. Descrizione delle modifiche dell'assetto geomorfologico e vegetazionale dell'area di intervento.
Tav.P.03_Planimetria generale Aree verdi scala 1:500
5. Descrizione degli interventi previsti.
6. Costi presumibili per l'attuazione degli interventi previsti.
7. Soggetti attuatori e modalità finanziarie e gestionali.
8. Fasi e tempi di attuazione
 - 8.1.Subdistretti.

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.Premessa

Il Piano Urbanistico Comunale della Spezia attualmente in vigore, adottato con delibera comunale n° 10 del 25/03/2002, e le relative Norme di Conformità e Congruenza, come modificate con DCC n 35 del 10/10/2011, individuano e determinano i criteri di attuazione delle parti del territorio Comunale la cui trasformazione prevede un sistema complesso di interventi all'art.16 delle NCC intitolato "Criteri generali di intervento per i Distretti di trasformazione", la cui modalità di attuazione, generalmente tramite la redazione di specifico Progetto Urbanistico Operativo, viene prevista dalla L.R. n° 36/97 e segg. La disciplina dei singoli Distretti viene poi esemplificata nell'elaborato P4 "Album dei Distretti di Trasformazione" facente parte anch'esso degli elaborati del PUC.

Il Progetto complesso allegato alla presente relazione rappresenta le modalità di attuazione della prima porzione del Distretto di Trasformazione per funzioni produttive denominato API 5, collocato nelle aree ad est della città nei pressi del quartiere di Fossamastra e suddiviso in due aree di intervento denominate Subdistretto Api 5A e Subdistretto Api 5B.

La stessa L.R. n° 36/97 prevede all'art. 51 che le previsioni di trasformazione inerenti i Distretti debbano essere congruenti sia con il PUC che con le indicazioni grafiche dell'Album P4, all'interno dei margini di flessibilità previsti all'art.29, o che diversamente vengano approvate seguendo le indicazioni degli art. 43 o 44 a seconda delle caratteristiche intrinseche delle trasformazioni stesse in relazione alle previsioni di massima.

In generale il progetto presentato è orientato alla riorganizzazione urbanistica ed edilizia dell'intero Distretto attraverso la progressiva dismissione delle attuali aree di stoccaggio dei container e mediante l'insediamento di strutture direzionali, produttive e turistiche dimensionate secondo le indicazioni di piano inserendo le destinazioni d'uso compatibili con le indicazioni delle NCC del PUC della Spezia.

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La riorganizzazione del distretto si discosta tuttavia da alcune indicazioni di massima relative alla distribuzione interna dei subdistretti di attuazione, prevedendo quindi limitate modifiche alla disciplina urbanistico edilizia riguardanti la diversa distribuzione delle aree all'interno dei subdistretti, ma che non comportando l'individuazione di nuovi distretti né tantomeno incremento di carico urbanistico si inseriscono in quelle indicate come aggiornamento del PUC dall'art.43 della legge regionale urbanistica.



B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.Congruenza

2.1.Strumenti normativi vigenti

La cartografia di Piano relativa all'Assetto Insediativo individua l'area di Fossamastra tra quelle identificate come Insediamenti diffusi ed in quanto tali l'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

Riguardo all'Assetto Geomorfologico le aree di progetto sono ricomprese nel Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO B) in cui gli interventi, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Le disposizioni relative all'assetto Vegetazionale riguardano la categoria relativa agli Impianti sparsi in serre _ ISS che regola esclusivamente la costruzione di tali manufatti.

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**2.1.1.PTCP_Assetto
 insediativo**

**CAPO II _ DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO INSEDIATIVO
 SEZIONE IV _ INSEDIAMENTI DIFFUSI (ID)**

Art.46_Insedimenti Diffusi: regime normativo di modificabilità di tipo A (ID MO A)

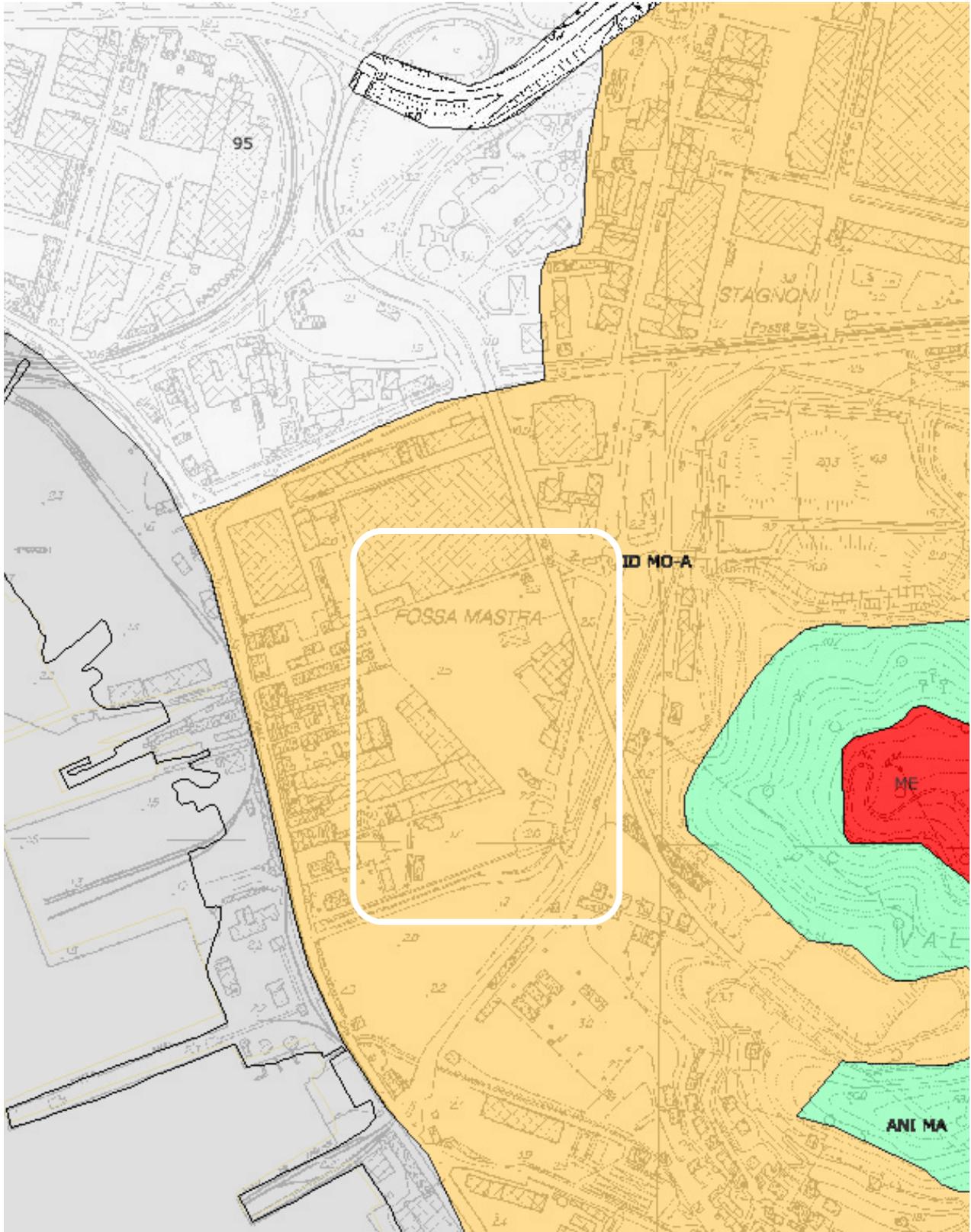
1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

COMPONENTI		Area non insediata	Insedimento sparso	Insedimento diffuso	Nucleo isolato	Area urbana	Attrezzature impianti	Manufatti emergenti e sistemi
		ANI	IS	ID	NI	AU	AI	ME
CONSERVAZIONE	CE	ANI CE	IS CE	ID CE	NI CE	PU		ME SMe
MANTENIMENTO	MA	ANI MA	IS MA sat IS MA CPA IS MA	ID MA	NI MA	SU IU	AI MA	
CONSOLIDAMENTO	CO			ID CO	NI CO		AI CO	
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A			ID MO-A	NI MO-A			
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	ANI MO-B	IS MO-B					
TRASFORMABILITA'	TR	ANI TR-IU, NI, TU, AI	IS TR-NI, TU, AI, ID	ID TR-TU				
ART. 38 - NORME DI ATTUAZIONE						TU		
TRASFORMAZIONE	TRZ	TRZ						

PU - PARCO URBANO IU - IMMAGINE URBANA SU - STRUTTURA URBANA QUALIFICATA TU - TESSUTO URBANO AE - AUTOSTRADE
 IS MA sat - finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa IS MA CPA - finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali
 ○ Indicazione simbolica dell'area di rispetto dei manufatti emergenti

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

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PTCP_Assetto insediativo



B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2.1.2.PTCP_Assetto
 geomorfologico

CAPO III_DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO
 GEOMORFOLOGICO

Sezione II_Disposizioni particolari

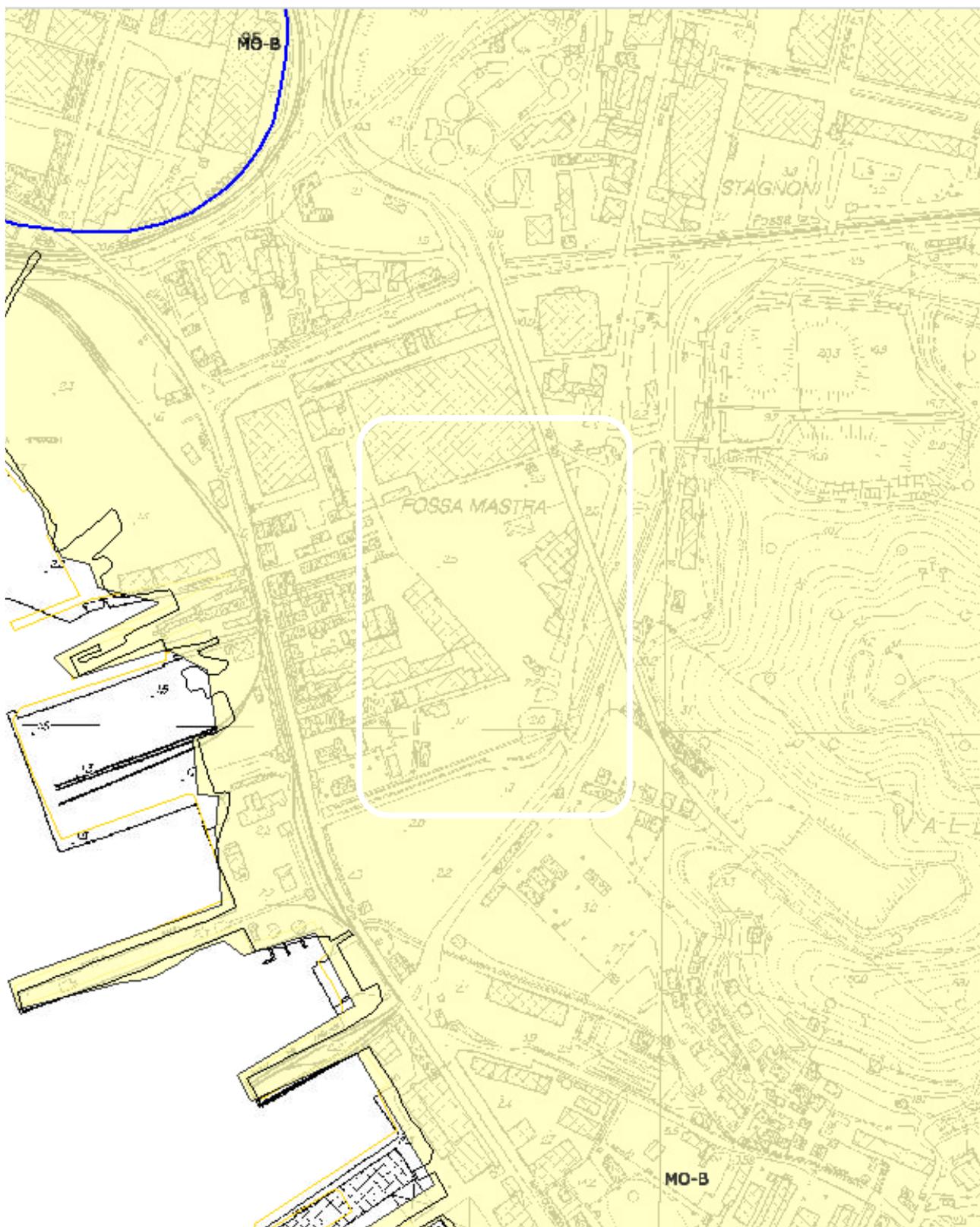
Art.67_Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO B)

1. Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

REGIMI NORMATIVI		CAVE
CONSERVAZIONE	CE	A CIELO APERTO Ca
MANTENIMENTO	MA	IN SOTTOSUOLO Cs
CONSOLIDAMENTO	CO	CORSI D'ACQUA -RN-
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A	INDICAZIONI DI RECEPIMENTO GRANDI INFRASTRUTTURE
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	F FERROVIARIE S STRADALI E AUTOSTRADALI TS TECNOLOGICHE E SPECIALI
TRASFORMAZIONE	TR	P PORTUALI A AEROPORTUALI

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

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PTCP_Ass geomorfologico



B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**2.1.3.PTCP_Assetto
vegetazione**

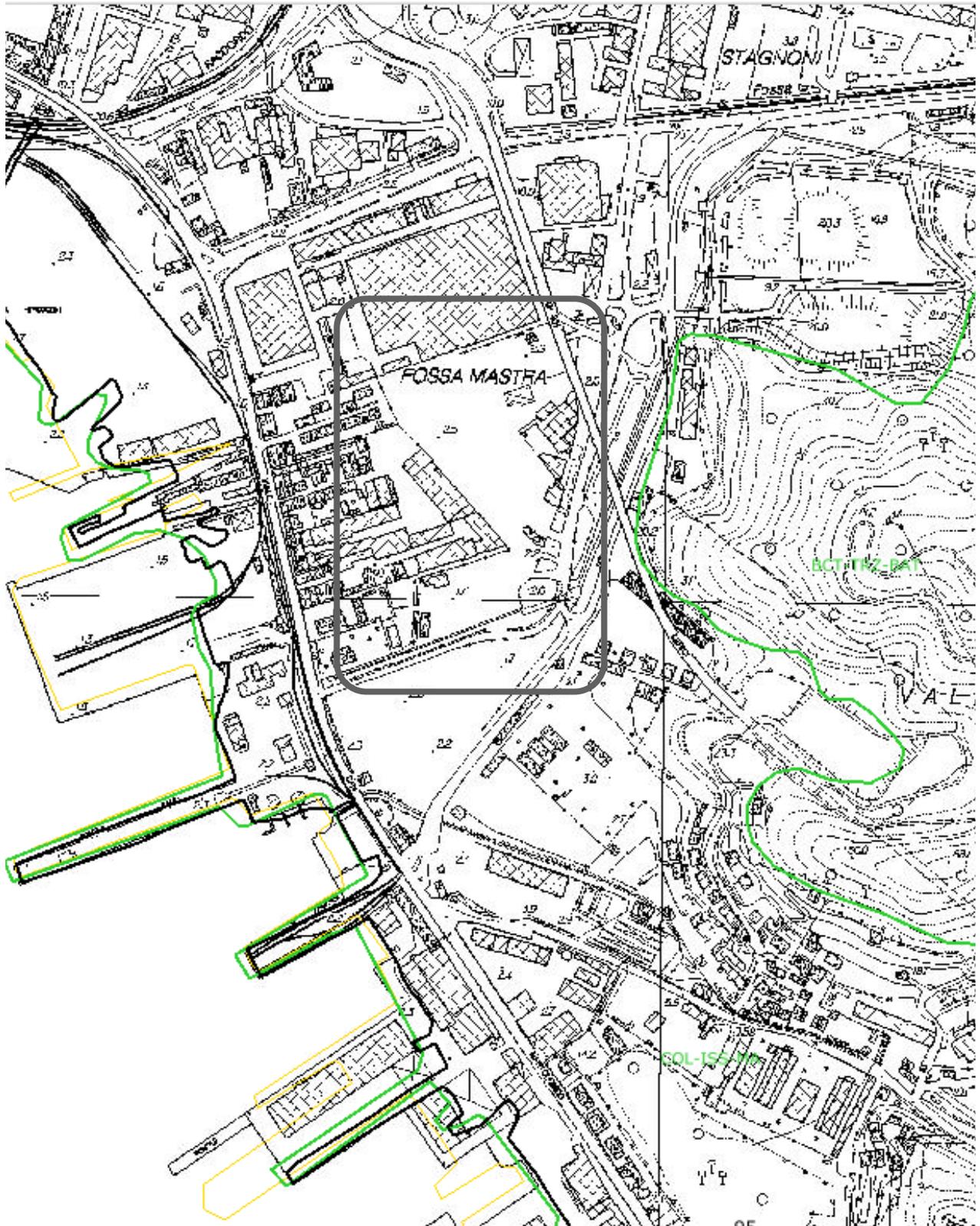
CAPO IV_DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO
VEGETAZIONALE

Sezione X_Colture agricole_COL

Art.60_Impianti sparsi in serre _ ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'art.58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'art.59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

PROGETTO URBANISTICO
OPERATIVO_DISTRETTO API5
SUBDISTRETTO 5A
LOC.FOSSAMAISTRA
LA SPEZIA
B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PTCP_Assetto vegetazionale



B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.3.Piano di Bacino

In relazione alla individuazione delle fasce di inondabilità che la cartografia di Piano individua in relazione al Canale Fossamastra, la zona in esame rientra in parte nella perimetrazione delle aree inondabili in pericolosità media.

2.3.1.Assetto idrologico e fasce di inondabilità

CAPO II_ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO IN CATEGORIE

Art.12_Individuazione e categorie di aree

2. Sono individuate le seguenti categorie di aree relative alla pericolosità idrogeologica:

a) Fasce di inondabilità («Aree AIN»)12: sono individuate nella Tav.14 – Carta delle fasce di inondabilità – ed articolate nel modo seguente:

...

2) Fascia B – pericolosità idraulica media (Pi2): aree perfluviali, esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=200 anni;

LEGENDA	
A	FASCIA A (T = 50 ANNI)
B	FASCIA B (T = 200 ANNI)
C	FASCIA C (T = 500 ANNI)
ZA	FASCIA C (Aree allagabili)
F	Alveo attuale
Ft	Alveo tombinato

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.3.2.Suscettività al dissesto

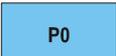
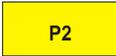
CAPO II_ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO IN CATEGORIE

Art.12_Individuazione e categorie di aree

b) Aree a diversa suscettività al dissesto di versante («Aree SDV»)¹³: sono individuate nella Tav.10 – Carta della suscettività al dissesto – articolata in base alle seguenti classi, metodologicamente determinate sulla base di quanto indicato nel cap. 3 della Relazione Generale del Piano e di seguito sinteticamente riassunte 14:

...

5. *suscettività al dissesto molto bassa (P0)*: aree, in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

LEGENDA			
	Suscettività al Dissesto Molto Bassa	 	Suscettività al Dissesto Alta
	Suscettività al Dissesto Bassa		Suscettività al Dissesto Molto Alta
	Suscettività al Dissesto Media		Classe speciale: cave, discariche e grossi riperti

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

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA



B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.3.3.Reticolo idrografico

CAPO I_FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE

Sezione II - Norme di Carattere idraulico

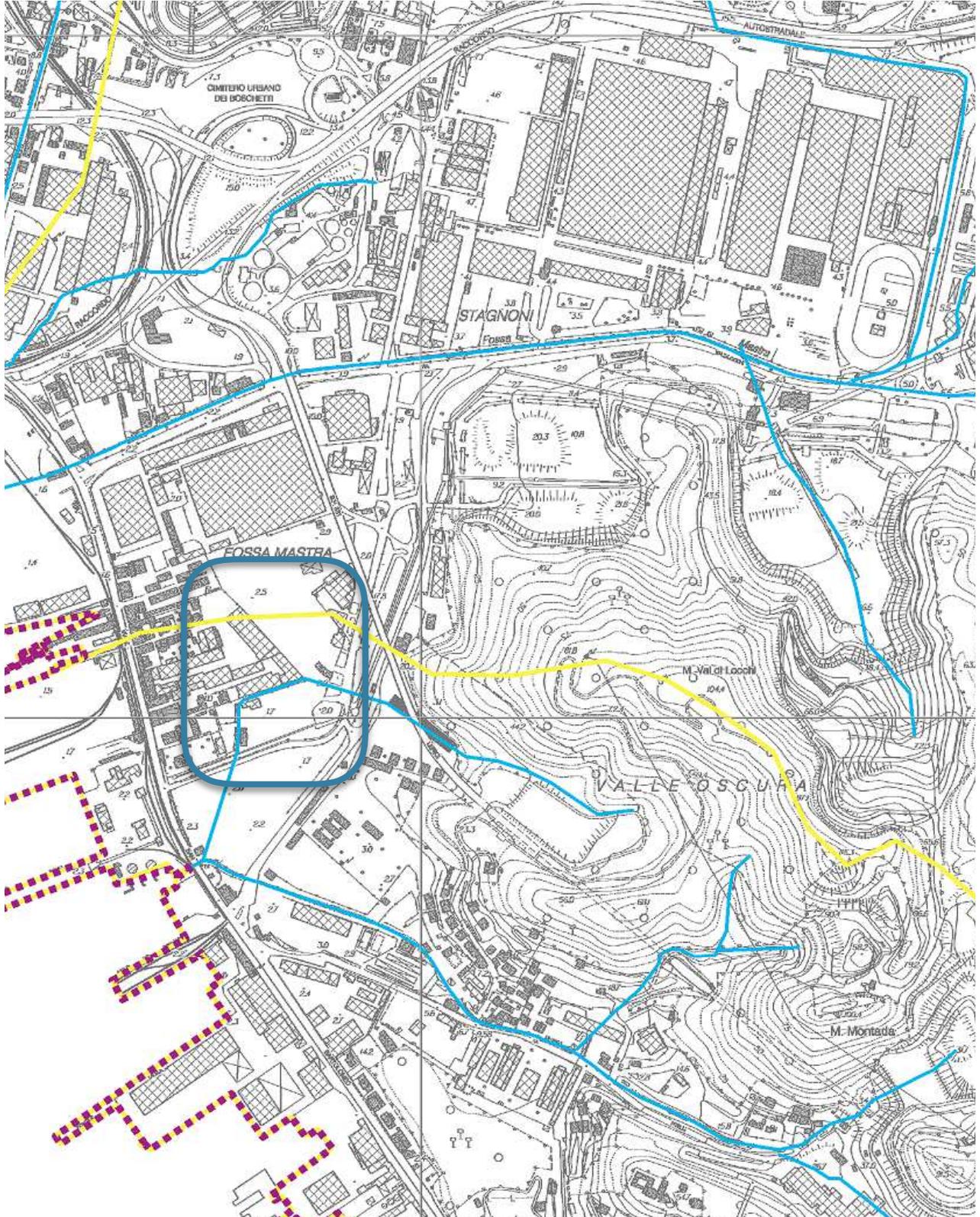
Art. 6 - Reticolo idrografico significativo

1. Fermo restando il disposto del comma 1, dell'art.1 del D.P.R. 18 febbraio 1999 n.238, recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994 n. 36 in materia di risorse idriche, in forza del quale tutte le acque sotterranee e le acque superficiali appartengono allo Stato, la disciplina di cui al presente Piano, si applica al reticolo significativo che comprende tutti i tratti delle aste fluviali con bacino imbrifero sotteso superiore a 0,1 Km², nonché i tratti con bacini inferiori a 0,1 km² che presentano fasce di inondabilità già perimetrate.

	Reticolo idrografico
	Confini comunali
	Bacini Idrografici

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

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA



B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.4.Piani urbanistici di carattere generale e settoriale

L'area di Fossamastra ed in particolare quella rientrante nel progetto di trasformazione ed oggetto della presente documentazione è collocata su un lotto territoriale normato dall'art.16 delle Norme di Conformità e Congruenza del Piano Urbanistico Comunale della Spezia.

Il PUC della Spezia, approvato con deliberazione del C.C. n 19 del 19/11/2002, adeguato con deliberazione del C.C. in data 05/05/2003 ed in vigore dal 25/06/2003, individua infatti all'art.16 i criteri di intervento per i Distretti di Trasformazione prevedendo le modalità di intervento nel comparto meglio identificato nell'album P4 dei documenti dello stesso PUC quale API n 5 _ Area Tarros Distretto Produttivo Integrato.

2.4.1.PUC _Assetto insediativo

Art. 16 - Criteri generali d'intervento per i Distretti di Trasformazione

1. Per Distretti di Trasformazione si intendono specifici ambiti urbani, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole del PUC per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città.Tali ambiti riguardano aree industriali ormai desuete, attrezzature cittadine che hanno concluso il loro ciclo di vita, interstizi urbani e quelle parti di città su cui il piano vigente non é riuscito a produrre interventi incisivi rimanendo così inattuato.

2. All'interno dei Distretti di Trasformazione è prevista una completa trasformazione urbanisticarelativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, così come indicato nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica". I Distrettiindividuati sono stati classificati in tre differenti tipologie:

b) distretti di Trasformazione per funzioni produttive
- API Aree per funzioni produttive integrate

...

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

5. Tutti i Distretti di Trasformazione sono soggetti a PUO di iniziativa pubblica o privata, salvo diverse disposizioni contenute nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica". La convenzione allegata dovrà prevedere la cessione al Comune o l'uso pubblico sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito del singolo Distretto di Trasformazione.

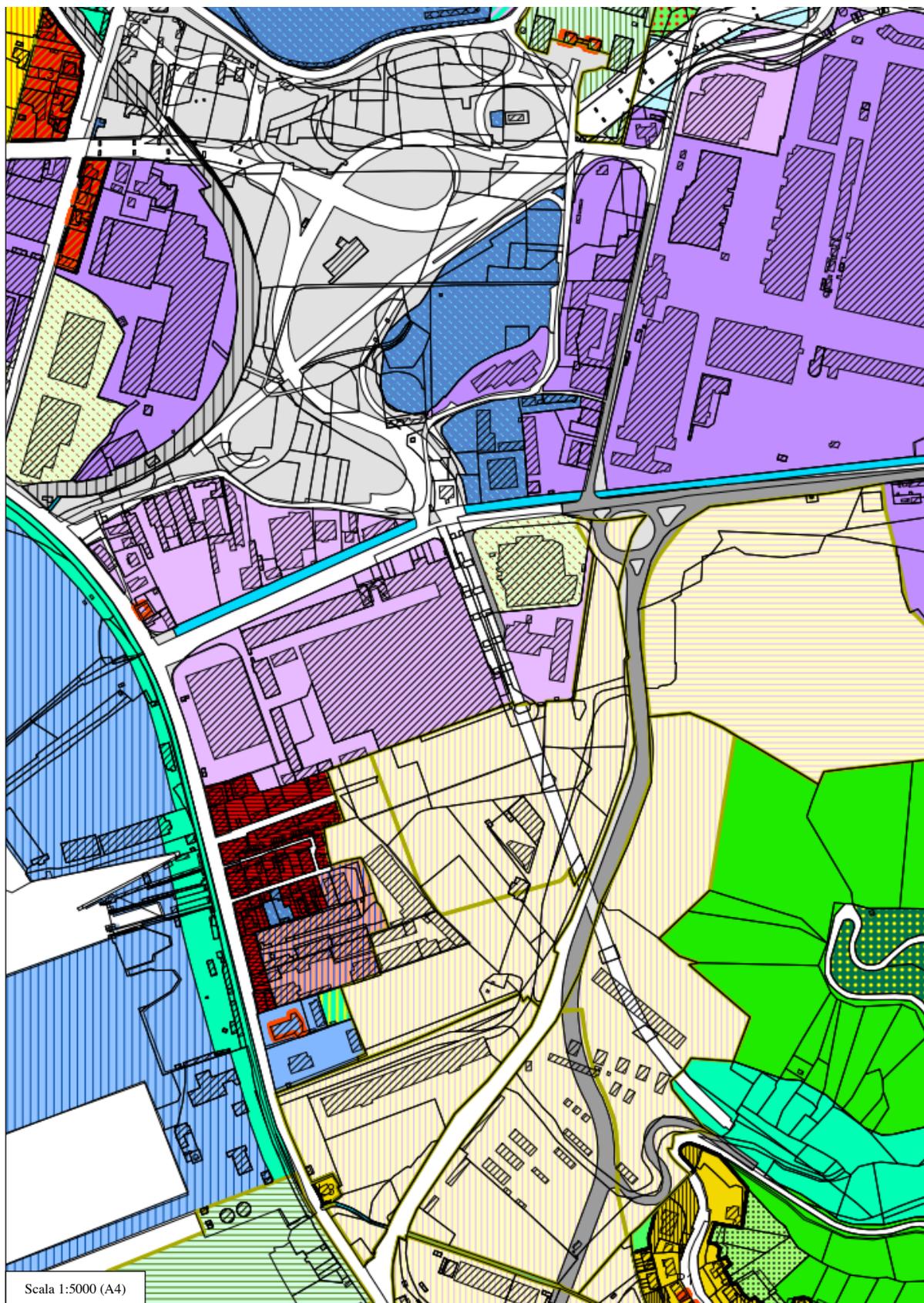
...

12. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente all'attuazione delle aree destinate a standard (Ac) e a viabilità interne ai Distretti di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, sulla base di una convenzione che definisca le successive modalità attuative e i relativi impegni con particolare riferimento alle aree di cessione, per la parte rimanente del Distretto.

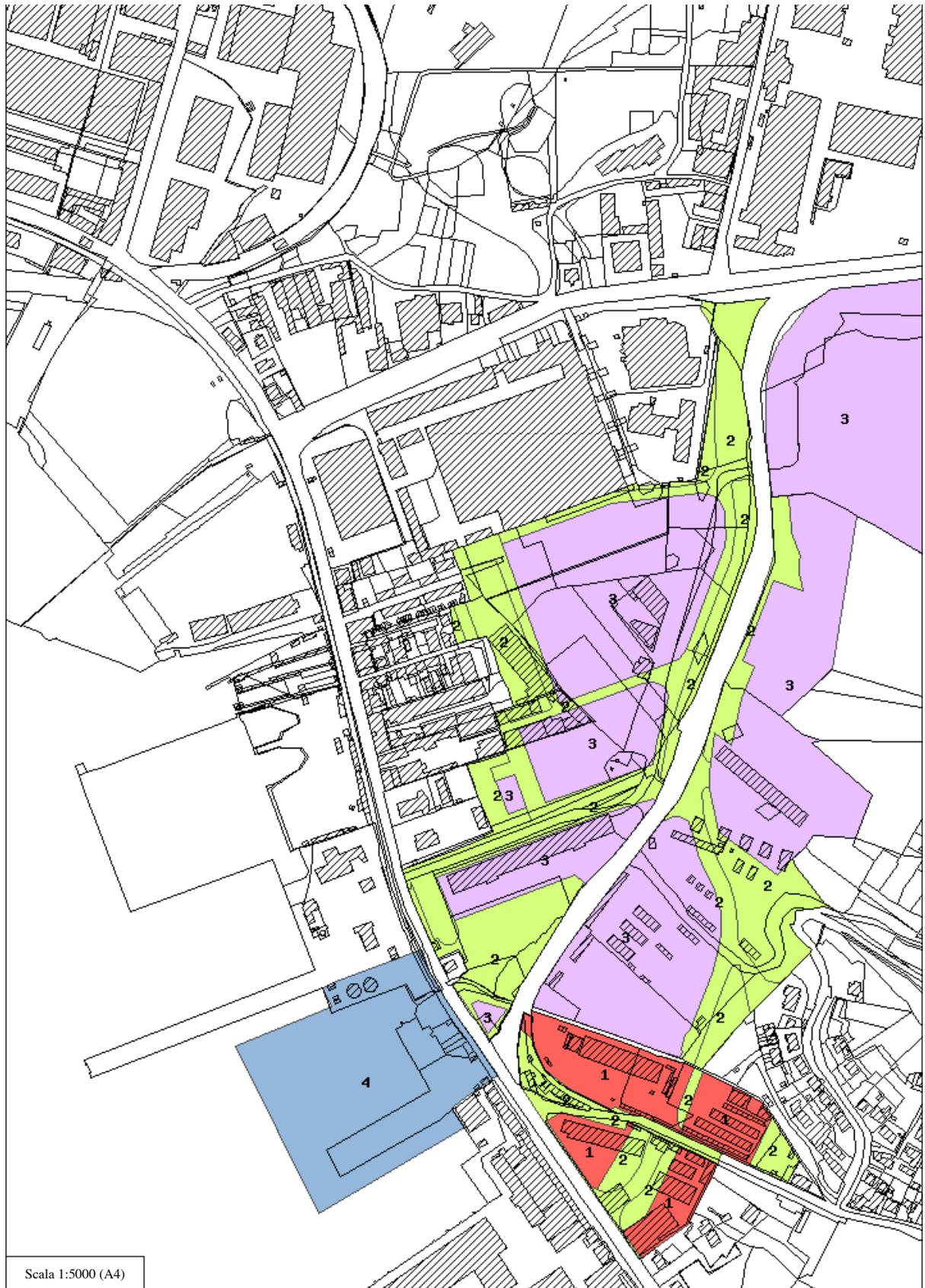
	AC -aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate		AD -aree dismesse-dismettibili o sottoutilizzate
	AL -aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate		APA -aree per funzioni produttive artigianali
	API -aree per funzioni produttive integrate		AM -aree militari
	ASU -aree per prevalenti attrezzature urbane		ATN -aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica
	Art.19 Territorio disciplinato dal Piano di Parco delle 5 Terre		Territorio non insediabile di valore paesistico-ambientale e vegetazionale
	Zone ferroviarie		Porto commerciale
	Attività produttive del port		Altri servizi pubblici(QI-QC-QR)
	Servizi pubblici di interesse urbano(U)		altri servizi di interesse urbano(t)

Distretti trasformazione	
Distretti trasformazione	
	INTEGRATI - Ambito di concentrazione dell'edificabilità (Sc) + Verde privato di valenza ecologica (Vc)
	INTEGRATI - Aree di cessione per la realizzazione di servizi pubblici (prevalentemente verdi)
	PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA - Ambiti di concentrazione di edificabilità (Sc) + Verde privato di valenza ecologica (Vc)
	PER SERVIZI
Cartografia di base	
Cartografia catastale	
	Catasto terreni
	Fabbricati

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



PROGETTO URBANISTICO
OPERATIVO_DISTRETTO API5
SUBDISTRETTO 5A
LOC.FOSSAMAISTRA
LA SPEZIA
B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2.4.2.PUC _Distretti di trasf



B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.4.3.PUC _Distretto di trasformazione per attività produttive API 5

API Area Tarros - Distretto Produttivo Integrato

API N. 5

Regole della trasformazione

Il Distretto è diviso in due Subdistretti.

Subdistretto API5/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 33.662
Se + Ve	£ 70% St	= mq 23.563
Ac	³ 30% St	= mq 10.099

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie	:	U2/3, U2/6c, U2/8a
Funzioni produttive manifatturiere	:	U3/1, U3/2, U2/4

Usi regolati:

U2/3, U2/6c, U2/8a	:	max 30% Sul
--------------------	---	-------------

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 33.662
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 11.782
Recupero del 50% della Sul demolita	
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

Subdistretto API5/b

Ripartizione funzionale

St		= mq 50.678
Se + Ve	£ 70% St	= mq 35.475
Ac	³ 30% St	= mq 15.203

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie	:	U2/3, U2/6c, U2/8a
Funzioni produttive manifatturiere	:	U3/1, U3/2, U2/4

Usi regolati:

U2/3, U2/6c, U2/8a	:	max 30% Sul
--------------------	---	-------------

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 50.678
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 17.737
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.5.Vincoli

In generale l'esame della situazione vincolistica dell'area non può prescindere da alcuni elementi contingenti tra cui quelli paesaggistici. In particolare, in relazione alle norme di tutela ambientale, la zona costiera risulta in parte vincolata ai sensi dell'art 142 comma 1, a D.Lgs n° 42/2004 che comprende "i territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare".

Per quanto riguarda le aree protette, l'area oggetto dell'intervento risulta quindi soggetta a vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica anche a causa della vicinanza dei canali presenti nelle aree limitrofe e nell'area stessa.

L'area in trasformazione non risulta essere localizzata in nessuno dei siti liguri localizzati in zone SIC, ZPS e relative zone rilevanti per la salvaguardia di cui alla D.G.R. 1687/2009, nè elementi di rete ecologica e percorsi sentieristici di interesse o habitat di interesse comunitario in SIC ed in particolare prioritari o habitat puntiformi e neppure nelle aree soggette al vincolo del Parco delle 5 Terre istituito con decreto ministeriale del 6/10/1999.

Nessun edificio presente nell'area risulta essere costruito da oltre 70 anni, per cui non si rilevano beni sottoposti alle tutele di cui all'art.10 c.5 DL 42/2004 relativo al vincolo di bene culturale, inoltre non sussiste nessun vincolo archeologico in relazione alle aree interessate dall'intervento ai sensi della D. Lgs. N°490/1999 (ex L. n°1089/1939).

Dalla cartografia ricavata dalle tavole di PUC si evidenziano inoltre i seguenti vincoli sull'area che fanno riferimento all'articolo 28 delle NCC del PUC stesso.

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.5.1.Vincoli sovraordinati

Art.28_Vincoli sovraordinati

1. La Carta dei Vincoli, individua i vincoli sovraordinati operanti sul territorio comunale. Tali vincoli sono suscettibili di aggiornamento o modifica derivante da innovazioni legislative o da allineamento di files informatici. Le conseguenti modifiche cartografiche sono assunte con determinazione dirigenziale.

2. I vincoli operanti sul territorio comunale sono:

Vincolo relativo alle acque pubbliche_fascia i rispetto del vincolo idrografico;

Piano di Bacino Ambito 20_aree esondabili;

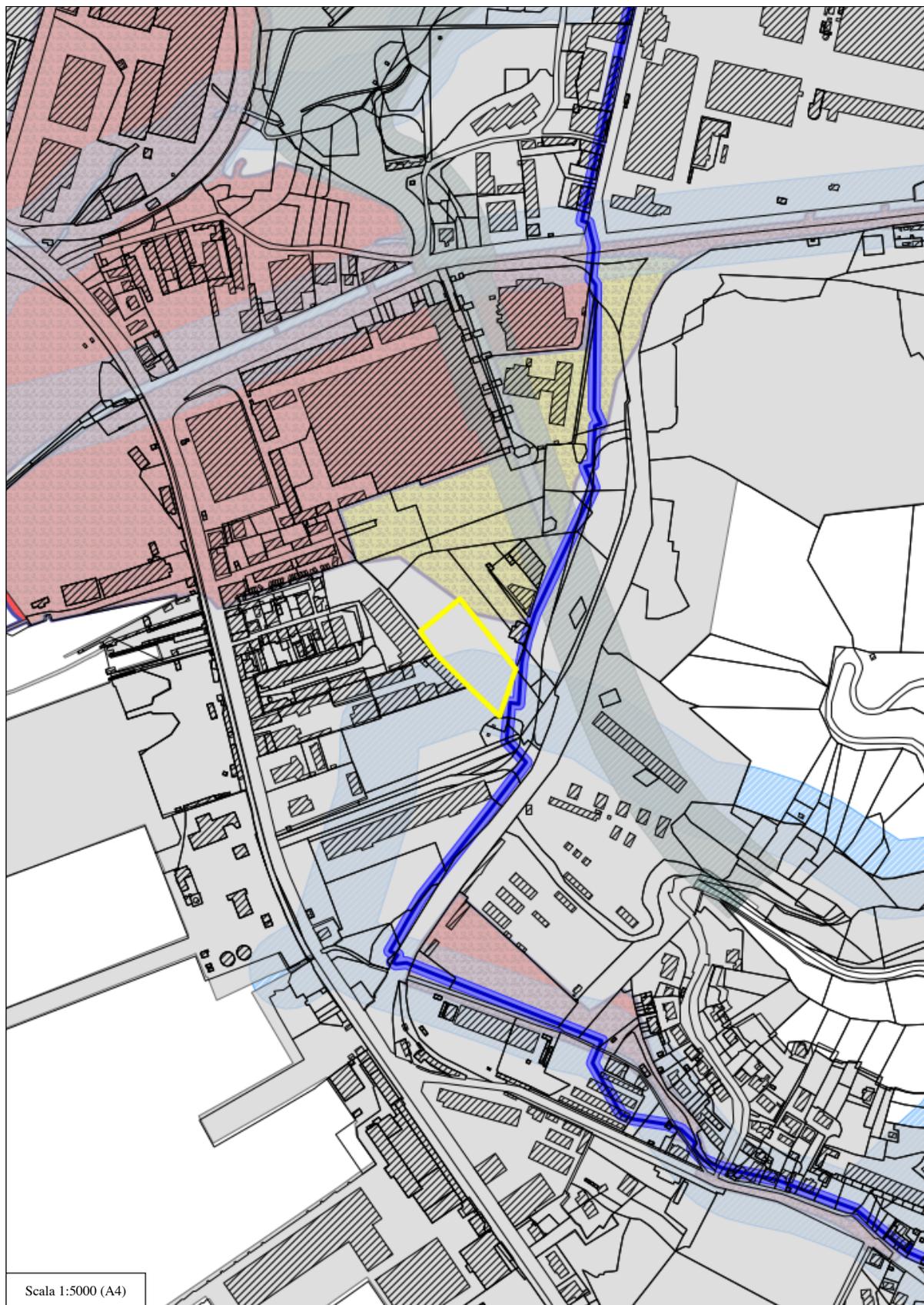
individuazione centro urbano.

...

7. i canali e corsi d'acqua comprendono gli elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici e le relative fasce di rispetto. Previo parere favorevole dell'ufficio preposto alla tutela idrica e con disciplinata attenzione all'aspetto paesistico, sono ammesse le seguenti opere: gli attraversamenti del corpo idrico per realizzare strade e impianti tecnologici arete e puntuali e per l'effettuazione di opere idrauliche; infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale strettamente motivate alla gestione e tutela dei beni forestali interessati; interventi di rimboschimento e di sistemazione ambientale; percorsi e gli spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, non motorizzati, e per la mobilità equestre.

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

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Scala 1:5000 (A4)

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2.6.Congruenza PUC/PUO

Le schede relative alle aree in trasformazione riportate nell'album P4 e gli articoli delle NCC del PUC, che ne costituiscono parte integrante ed essenziale, si applicano a tutti i Distretti di Trasformazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisiti e le regole generali di ogni singolo distretto. La LUR prevede che sia essenziale valutare la compatibilità e la congruenza delle trasformazioni proposte dai singoli PUO rispetto agli obiettivi ed alla struttura generale indicati dal PUC.

In generale gli obiettivi ed i parametri di riferimento da tenere in considerazione sono quelli relativi alla tipologia della trasformazione prevista, alle indicazioni generali di progetto nonché gli obiettivi dimensionali specifici anche in relazione alla morfologia dell'area.

In particolare per il Distretto API 5, ed il relativo subdistretto API 5A, i parametri specifici da tenere come riferimento sono quelli relativi all'individuazione delle aree comprese nel PUO ed all'uso del suolo (superficie territoriale, superficie di sedime dell'edificato, area di cessione, superficie permeabile, ecc), così come l'indice fondiario e la partizione delle destinazioni d'uso come meglio rappresentate e riassunte nella tabella seguente e nella tavola grafica allegata:

Tav.P.01_ Planimetria generale Congruenza PUC/PUO.

PUC_DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE API 5				
	ST	Se+Ve (70% St)	Ac (30% ST)	SP (20% ST)
API 5A	33.662,00	23.563,40	10.098,60	6.732,40
API 5B	50.678,00	35.474,60	15.203,40	10.135,60
API 5	84.340,00	59.038,00	25.302,00	16.868,00

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PUC_DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE API 5				
	Ut	SA	SA Terziario (30% SA)	SA Produttivo (70% SA)
API 5A	0,35	11.781,70	3.534,51	8.247,19
API 5B	0,35	17.737,30	5.321,19	12.416,11
API 5	0,35	29.519,00	8.855,70	20.663,30

PUC_DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE API 5				
	Alberi (40/ha)	Arbusti (60/ha)		
API 5A	134,65	201,97		
API 5B	202,71	304,07		
API 5	337,36	506,04		

PUO_SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE API 5A				
	ST	Se+Ve (70% St)	Ac (30% ST)	SP (20% ST)
API 5A	31.838,00	22.286,60	9.551,40	6.367,60

PUO_SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE API 5A				
	Ut	SA**	SA Terziario (40% SA)	SA Produttivo (60% SA)
API 5A	0,35	11.060,53	4.424,21	6.636,32
50% esistente		1.171,55		
Tot		12.232,07	4.892,83	7.339,24

PUO_SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE API 5A				
	Alberi (40/ha)	Arbusti (60/ha)		
API 5A	127	191		

** Calcolata su 31.601,5 mq compresi nelle norme dell'art.16 del PUC

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'elenco seguente dimostra invece la corrispondenza tra gli elaborati prodotti e quanto prescritto dalla L.R. 36/97 art. 50 comma 2:

Elenco elaborati dello Schema di Assetto Urbanistico

a.Schema di Assetto Urbanistico_Relazione generale

Tav.S.01_Planimetria generale SdF scala 1:1.000

Tav.S.02_Planimetria generale Soluzione A 1:1.000

Tav.S.03_Planimetria generale Soluzione B 1:1.000

Elenco elaborati del Progetto Urbanistico Operativo

b.RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

***Tav.P.01_Planimetria generale Congruenza PUC/PUO
scala 1:500***

Tav.P.02_Planimetria generale Raffronto scala 1:500

Tav.P.03_Planimetria generale Aree verdi scala 1:500

c.ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Tav.P.04_Planimetria generale SdF scala 1:500

d.RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

e.ELABORATI GRAFICI

1.Assetto planimetrico di progetto scala 1:500

Tav.P.05_Planimetria generale progetto scala 1:500

Tav.P.06_Planimetria generale vincoli scala 1:500

Tav.P.07_Planimetria generale parcheggi scala 1:500

Tav.P.08_Planimetria generale disabili scala 1:500

2.Assetto urbanistico di progetto

Tav.P.09_Planimetria generale zonizzazione scala 1:500

3.Assetto architettonico di progetto

Lotto A

***Tav.P.10_A_Pianta Interrato e Piano terra_SA SAcc scala
1:200***

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tav.P.11_A_Pianta Piano primo e secondo scala 1:200

***Tav.P.12_A_Pianta Piano terzo, quarto, attico e copertura
scala 1:200***

Tav.P.13_A_Prospetti e sezioni scala 1:200

Lotto B

***Tav.P.14_B_Piante, prospetti e sezioni_SA SAcc scala
1:200***

Lotto C

Tav.P.15_C_Pianta PT e prospetti _SA SAcc scala 1:200

Tav.P.16_C_Pianta PP e sezioni scala 1:200

Superfici Aeroilluminanti

***Tav.P.17_A/B/C_Schema superfici aeroilluminanti scala
1:300***

Prime indicazioni antincendio

***Tav.P.18_A_Prime indicazioni norme antincendio scala
1:200***

***Tav.P.19_B/C_Prime indicazioni norme antincendio scala
1:200/350***

f.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

g.PROTOCOLLI D'INTESA

***Tav.P.20_A/B/C/D_Reti adduzione gas, acque nere,
acquedotto scala 1:500***

***Tav.P.21_A/B/C/D_Reti elettrica ed illuminazione
pubblica scala 1:500***

h.SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

i. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tav.P.22_Planimetria generale catastale scala 1:1500

**j. RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

k.RELAZIONE PAESAGGISTICA CON VALENZA DI SOI

l.RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

m.RELAZIONE IDRAULICA

Tav.P.23_A/B/C/D regimazione e smaltimento acque meteoriche scala 1:500

3.documentazione descrittiva degli elementi di raffronto rispetto allo stato di fatto

La trasformazione prefigurata per l'area Tarros_coincidente con il Subdistretto Api 5A_ si inserisce in un più ampio progetto di valorizzazione del quartiere di Fossamastra e delle aree verdi limitrofe che si relazioneranno con la realizzazione di nuovi edifici produttivi e direzionali di iniziativa privata e con la sistemazione degli spazi esterni, rispondendo così all'esigenza di abbandonare le attuali prerogative dell'area finitima agli insediamenti residenziali presenti, utilizzata perlopiù per lo stoccaggio dei container, passando per la realizzazione di una nuova viabilità e di nuovi servizi di rete, la cui attuazione è per altro in parte legata ad una iniziativa pubblica.

Tale intervento va letto come strumento di ricerca per la creazione di un grado sempre più elevato di qualità urbana e di salvaguardia ambientale: i progetti inseriti nell'ambito di interesse riguardano infatti edifici da edificare su spazi già impermeabilizzati e collocati all'interno di un'area fortemente urbanizzata, facilmente accessibile ed in vicinanza di aree a parcheggio ed altri servizi essenziali.

Da punto di vista geomorfologico l'area di intervento, inserita in un tessuto urbano sebbene a tratti discontinuo, si presenta come fortemente urbanizzata, caratterizzata da un paesaggio completamente antropizzato e da suoli prevalentemente impermeabilizzati a causa della grande diffusione di piazzali

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

asfaltati carrabili attualmente utilizzati per la movimentazione e lo stoccaggio di containers.

Sono inoltre presenti diffuse infrastrutture stradali sia di collegamento perimetrale che di penetrazione.

Dal punto di vista vegetazionale, sebbene del tutto priva di zone verdi, dal punto di vista visivo l'area risulta comunque in rapporto molto stretto con la collina verdeggiante sovrastante.

Le trasformazioni previste in progetto saranno sicuramente migliorative, sia dal punto di vista geomorfologico, prevedendo infatti la realizzazione di nuove aree verdi permeabili in quantità peraltro superiore a quelle indicate nella scheda di PUC, che dal punto di vista vegetazionale data la previsione relativa alla collocazione di numerose essenze arboree ed arbustive.

5.descrizione degli interventi previsti

La trasformazione delle aree di proprietà o nella disponibilità del Gruppo Tarros, corrispondenti con quelle relative al subdistretto Api 5A, prevede la sistemazione delle aree attualmente utilizzate per la collocazione dei container, la riorganizzazione della viabilità interna al distretto stesso e la collocazione di tre distinti edifici con diverse destinazioni urbanistiche ed insistenti su diversi lotti unitari.

In particolare i due edifici a destinazione direzionale, da edificarsi sui lotti contraddistinti come A e B, si attestano sull'area che si sviluppa in lunghezza sulla via della Concia, attualmente da questa separata dalle strutture del carbonile di futura dismissione dell'Enel.

I fronti principali di entrambi gli edifici si attestano comunque sulle aree interne del lotto adibite a verde e parcheggio, ma soprattutto sull'area verde di collegamento con il quartiere di Fossamastra.

Le ipotesi progettuali identificate nel presente PUO si caratterizzano quindi per lo studio della dislocazione degli edifici in progetto, inevitabilmente correlati alle opere di urbanizzazione, che tengono conto sia della fattibilità tecnica che di quella economicamente più sostenibile.

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

6.costi presumibili per l'attuazione degli interventi previsti

Costi presunti dell'intervento			
Id	Tipologia opere	€	Importo opere
1	Opere di urbanizzazione		1.743.000,00
2	Edificio Lotto A		9.000.000,00
3	Edificio Lotto B		6.000.000,00
4	Edificio Lotto C		5.000.000,00
Tot			21.743.000,00

7.soggetti attuatori e modalità finanziarie e gestionali

La superficie territoriale compresa nel PUO è di mq 31.838 circa, la cui proprietà per una porzione pari all'**67,20%**, è ascrivibile al Gruppo Tarros _ GF SpA , mentre la rimanente è al momento proprietà del Comune della Spezia, ma oggetto di permuta, proprio con il soggetto attuatore nella figura della società Nora SpA, precedentemente concordata in sede di Protocollo di Intesa e successive modifiche, già stipulato dal Gruppo Tarros e da NORA SpA con il Comune della Spezia in data 24 novembre 2015 e da meglio definire in sede di Convenzione Urbanistica da stipulare a seguito dell'approvazione del presente PUO.

Il Gruppo Tarros_Nora SpA, quale soggetto attuatore, provvederà con propri capitali alla realizzazione delle opere relative agli edifici da realizzarsi sui lotti A, B e C e le sistemazioni delle aree di pertinenza degli stessi.

Le urbanizzazioni previste nell'area e specificatamente le opere riguardanti la realizzazione di nuova viabilità, marciapiedi e parcheggi, regimazione idraulica delle acque superficiali dell'area, smaltimento acque meteoriche, sottoservizi comprendenti fognature e reti elettriche e spazi verdi destinati all'uso pubblico

B.RELAZIONE ILLUSTRATIVA

saranno invece oggetto di finanziamento pubblico essendo state queste inserite nel Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia (di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 25 maggio 2016-GU Serie Generale n. 127 del 1.06.2016) a cui il Gruppo Tarros e Nora SpA hanno aderito manifestando espressamente il proprio interesse.

La disponibilità dell'operatore privato si inserisce quindi nell'ambito tracciato della Legge 28 dicembre 2015, e si può quantificare nella partecipazione al finanziamento pari al 25% delle opere previste a fronte di un investimento di quasi 20.000.000 di € relativo alle opere di riqualificazione delle aree di proprietà, e comunque a disposizione del gruppo finanziatore, collocate nell'area di Fossamastra e più specificatamente comprese tra la via della Concia e la Via Privata Oto.

8.fasi e tempi di attuazione

8.1.subdistretti e

8.1.subdistretti

A tutela di quanto indicato nel PUO verrà stipulata una convenzione con il Comune della Spezia che dovrà indicare le aree di cessione, quelle destinate alle urbanizzazioni al servizio dei nuovi insediamenti e quelle destinate ad attrezzature pubbliche, i tempi e le modalità di cessione delle aree stesse.

I tempi delle trasformazioni sono verosimilmente indicati nel cronoprogramma allegato a meno di adattamenti alle esigenze progettuali e finanziarie che dovesse subire l'opera o che dovessero interessare il gruppo investitore.

Gli interventi di iniziativa comunale potranno invece essere realizzati anche tramite la attuazione anticipata delle opere di urbanizzazione, come previsto nel co.12 dell'art. 16 del PUC della Spezia.