



Elab.D

Relazione di progetto

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.D _ Relazione di progetto

revisione : 00

data : 15 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.

D.RELAZIONE DI PROGETTO

INDICE

- 1. *Relazione illustrativa di progetto***
 - 1.1.Obiettivi del progetto
 - 1.2.Descrizione del progetto
 - 1.3.Lotti edificatori
 - 1.3.1.Lotto A
 - 1.3.2.Lotto B
 - 1.3.3.Lotto C
 - 1.3.4.Lotto D
- 2. *Dati di progetto***
 - 2.1.Superfici ed Usi previsti
 - 2.2.Superfici di parcheggio
 - 2.3.Reti, Infrastrutture e servizi del distretto
 - 2.3.1.Acque bianche
 - 2.3.2.Acque nere
 - 2.3.3.Acquedotto
 - 2.3.4.Elettricità
 - 2.3.5.Telefonia e dati
 - 2.3.6.Illuminazione pubblica

D.RELAZIONE DI PROGETTO

1.Relazione illustrativa

1.1.Obiettivi del progetto

La direzione del Gruppo Tarros, di concerto con l'Amministrazione Comunale della Spezia, si è posta da tempo l'obiettivo di riorganizzare le aree attualmente in uso, collocate alle spalle del quartiere di Fossamastra, puntando alla loro valorizzazione attraverso la realizzazione della nuova sede aziendale insieme ad altri edifici di carattere direzionale, terziario e produttivo _ tutti di iniziativa privata _ che rispondano all'esigenza di abbandonare le attuali prerogative dell'area utilizzata perlopiù per lo stoccaggio dei container e per la movimentazione delle merci.

La trasformazione prefigurata si inserisce inoltre in un più ampio ambito posto in relazione anche alla realizzazione di una nuova viabilità e di nuovi servizi di rete per l'intero quartiere, la cui attuazione è legata ad una iniziativa comunale, ed alla valorizzazione delle aree pubbliche e dei servizi presenti in modo inserirsi in un percorso virtuoso che possa favorire la rigenerazione urbana dell'intero quartiere corredandolo di aree verdi ed attrezzate che possano concorrere ad ampliare l'offerta di servizi pubblici sul territorio comunale.

Un simile intervento, capace di potenziare le reti e le infrastrutture esistenti senza trascurare di rapportarsi agli aspetti del contesto sociale e culturale come quelli legati al territorio ed alla sua conformazione, punta a rispondere alle esigenze di sviluppo delle singole attività imprenditoriali rappresentando altresì una opportunità per lo sviluppo economico dell'intero territorio.

Tale intervento deve quindi essere letto come strumento di ricerca per la creazione di un grado sempre più elevato di qualità urbana e di salvaguardia ambientale. Il progetto nel suo insieme riguarda infatti la realizzazione di edifici il più possibile ecocompatibili da collocare in spazi inseriti in un'area fortemente urbanizzata, facilmente accessibile ed in vicinanza di aree a parcheggio ed altri servizi essenziali.

D.RELAZIONE DI PROGETTO

1.2.Descrizione del progetto

Il progetto generale prevede la riorganizzazione della viabilità interna al subdistretto API 5A per creare una circolazione a monte alternativa a quella al momento rappresentata dalle strade secondarie di penetrazione ovest-est perpendicolari all'asse di Viale San Bartolomeo.

La nuova viabilità ad anello si pone sulle aree a confine del maggior lotto inserito nel piano a destinazione essenzialmente produttiva. In questo caso la circolazione dei mezzi pesanti, ancorché sicuramente ridotta rispetto alla condizione attuale relazionata all'utilizzo del lotto quale stoccaggio container e strettamente legato alle attività portuali di movimentazione merci, privilegerà l'accesso diretto dalla via privata Enel, anche per la distribuzione delle aree direzionali.

Data la configurazione morfologica del lotto per intero pianeggiante, a meno di non significative differenze di quota distribuite sull'intero subdistretto, l'impatto della strada sul territorio risulta estremamente limitato e quasi totalmente privo di significativi volumi di scavo e/o riporto.

1.3.Lotti edificatori

Il subdistretto API 5A viene suddiviso in 4 lotti, 3 dei quali racchiudono tutta la capacità edificatoria dell'ambito, mentre il quarto rappresenta le aree dedicate alle opere di urbanizzazione ed alle aree verdi di uso pubblico.

Ai fini della sua attuazione il presente PUO è quindi stato suddiviso in 4 lotti edificatori ed uno di essi a sua volta in due sub lotti la cui realizzazione potrà essere legata ai diversi lotti edificatori principali di seguito elencati:

Lotto A_ Intervento relativo al primo edificio direzionale;

Lotto B_ Intervento relativo al secondo edificio direzionale e produttivo;

Lotto C_ Intervento relativo ad uno o più edifici produttivi;

Lotto D_ Intervento relativo alle opere di urbanizzazione in generale;

D.RELAZIONE DI PROGETTO

- Lotto D1_ Intervento relativo alle aree verdi pubbliche direttamente legato all'attuazione dei Lotti A o B;
- Lotto D2_ Intervento relativo alla nuova viabilità carrabile direttamente legato all'attuazione del Lotto C.

In particolare i lotti A e B si spartiscono le aree dell'attuale area pianeggiante denominata Piazzale Sardegna che si estende per circa 10.000 mq e si rapporta direttamente con le aree retrostanti la chiesa di Santa Barbara e le scuole materne statali presenti al margine di Viale S.Bartolomeo.

Nel suo tratto verso mare il piazzale è attraversato trasversalmente da un canale che nel nuovo progetto diviene parte integrante delle trasformazioni relative al parco attrezzato di collegamento con le aree urbane preesistenti.

Il lato lungo del piazzale, che corre parallelo a via delle Casermette sulla quale sul lato opposto si affaccia il lungo edificio che caratterizza la Darsena di recente realizzazione, è completamente perimetrato da una lunga e sottile striscia di terreno sulla quale ad oggi scorre parte del carbonile dell'Enel che dalle aree a mare corre verso le aree interne di stoccaggio della Centrale Termoelettrica.

Il lato nord del piazzale Sardegna è invece confinante con lotti di altra proprietà caratterizzati dalla presenza di edifici non recenti di edilizia industriale.

I lotti a carattere essenzialmente direzionale hanno accesso da Via Privata Enel e aree a parcheggio dedicate su zone di servizio agli edifici, tali lotti vengono separati dal Lotto C dalla viabilità interna di nuova progettazione che dovrà servire anche gli altri lotti esterni al PUO ma inseriti nel più ampio Distretto di Trasformazione API 5.

D.RELAZIONE DI PROGETTO

1.3.1.Lotto A

Il lotto A si estende per circa 4.450 mq ed è caratterizzato dalla presenza dell'edificio più rappresentativo dell'area che ospiterà la sede direzionale del Gruppo Tarros, soggetto attuatore dell'intero subdistretto.

L'edificio, seppur fortemente unitario nella sua composizione architettonica, si caratterizza in pianta per la giustapposizione di due elementi di impianto geometrico piuttosto semplice, e si compone di un corpo principale destinato alla parte direzionale vera e propria che si eleva per 5 piani ed ha affaccio privilegiato, grazie alle ampie vetrate di cui si compone, verso mare e verso l'area verde attrezzata di uso pubblico di collegamento con le i servizi collettivi presenti in questa porzione del quartiere di Fossamastra,

Il secondo corpo, perpendicolare al precedente, comprende funzioni di servizio all'intero ambito quali ad esempio un'ampia sala convegni, una zona ristoro ed una sala riposo per i dipendenti oltre ad altri servizi di supporto.

L'intera ala si sviluppa per circa 600 mq ed ha una altezza di 6 metri che ben si rapporta con l'ampio spazio interno della sala concepita per 300 posti a sedere. Tale altezza interna permette di ricavare nella restante parte dell'edificio un solaio intermedio per ricavare le aree di servizio necessarie.

Le due parti dell'edificio vengono unificate da una copertura verde che, senza soluzione di continuità, corre in verticale su una porzione della facciata est dell'edificio direzionale, le cui uniche aperture sono rappresentate da grandi oblò che permettono di illuminare i collegamenti verticali dell'edificio pluripiano.

Questo elemento architettonico unificatore vuole rapportarsi allo stesso modo con la parte naturalistica, che pure si evidenzia all'interno di un luogo fortemente urbanizzato ed in parte degradato, rappresentata dalla collina verde che si eleva alle sue spalle e con il mare attraverso il rimando lirico agli elementi tipici della navigazione e delle navi che di fatto costituiscono l'elemento fondante dell'attività del gruppo.

D.RELAZIONE DI PROGETTO

Se da un lato il prospetto più significativo guarda verso mare, dall'altro le ampie vetrate ed il parco verticale si specchiano su una vasca d'acqua che caratterizza l'accesso privato all'edificio verso monte e verso l'accesso carrabile da via Privata Enel.

L'area esterna delimitata dai due lati interni della L formata dai due corpi che compongono l'edificio intero si caratterizza anche per la presenza di aree destinate al parcheggio per la rampa d'accesso all'autorimessa interrata che costeggia un lato della vasca.

1.3.2.Lotto B

Il lotto di dimensioni più ridotte rispetto al precedente si estende per circa 2.612 mq e si pone in continuità con il lotto A, grazie alla continuità della copertura verde che in questo tratto si adegua alla quota del terreno esistente.

L'edificio di forma regolare, pressoché quadrata, si compone di una serie di elementi che ricordano l'uso storico dell'area. In particolare i moduli utilizzati per le parti per il cui uso sono consentite altezze interne inferiori a 2,70 m sono costituiti da container per introdurre un esempio di architettura sostenibile e reversibile mediante il riuso di elementi già esistenti.

Ovviamente la conversione di un container in un modulo utilizzabile per gli usi consentiti (servizi, aree di distribuzione, archivi, ecc) prevede diversi trattamenti quali anti-corrosione o isolamento termico.

Tali elementi saranno utilizzati di contorno a tipologie costruttive più tradizionali e con caratteristiche d'uso assimilabili a quelle tipiche dell'agibilità.

L'edificio si eleva per 4 piani di cui il piano terra a destinazione produttiva ed i 3 piani superiori a destinazione terziaria/direzionale.

Anche in questo caso l'accesso avviene da via privata sto e le aree esterne sono destinate a parcheggio.

D.RELAZIONE DI PROGETTO

1.3.3.Lotto C

Il lotto C è il più esteso dell'ambito con i suoi 15.060 mq e comprende esclusivamente usi produttivi di corredo ai quali sono previste dotazioni percentualmente ridotte di servizi e magazzini.

L'edificio produttivo di impianto rettangolare, previsionale da utilizzarsi per attività legate alla nautica, si attesta sul lato nord del lotto ovvero il lato più lungo dell'area avente forma vagamente triangolare.

L'edificio produttivo comprende tre unità interne due delle quali distribuite in modo simile con accesso dalle aree di piazzale utili per la movimentazione di mezzi ed imbarcazioni di dimensioni piuttosto importanti, mentre una terza unità di minori dimensioni ha accesso dal lato nord.

L'accesso all'area avviene da due ingressi carrabili privilegiati il primo a nord ed il secondo a sud entrambi comunque dipartono dalla nuova viabilità di contorno al lotto ed in parte da essa diviso da fasce alberate di mitigazione che si rivolgono soprattutto verso il lato ovest dove si attesta la parte più abitata del quartiere di Fossamastra.

1.3.4.Lotto D

Il lotto D è ripartito in due sub lotti di attuazione: rispettivamente il lotto D1 che si estende per 3.016,20 mq ed il lotto D2 con una estensione di 6.600 mq e comprende tutte le opere di urbanizzazione.

D.RELAZIONE DI PROGETTO

2.Dati di progetto

API5A	Ripartizione funzionale			Usi previsti		Indici urbanistici				
	mq	St	Se+Ve	Ac	Terziario	Produttivo	IUt	SA**	esistente	Sp
%		> 70	< 30		40	60			50	< 20
PUC	31.838,0	22.286,6	9.551,4		4.892,8	7.339,2	0,35	11.060,5	1.171,6	6.367,6
%		> 70	< 30		40	60			50	< 20
PUO	31.838,0	22.221,8	9.616,2		4.892,5	7.249,0	0,34	12.141,5	1.171,6	7.054,4

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

API 5A	ST	Categoria urbanistica	SA prog PT	SA prog P superiori	SA prog tot
Lotto A	4.550,0	U2/3, U2/6c, U2/8a U3/1, U3/2, U2/4		4.072,8	4.072,8
Lotto B	2.611,8	U2/3, U2/6c, U2/8a U3/1, U3/2, U2/4	214,00	819,70	1033,70
Lotto C	15.060,0	U2/3, U2/6c, U2/8a U3/1, U3/2, U2/4	7.035,0	–	7.035,0
Lotto D	9.616,2	U2/3, U2/6c, U2/8a U3/1, U3/2, U2/4	–	–	–
PUO Tot	31.838,0	U2/3, U2/6c, U2/8a U3/1, U3/2, U2/4	7.249,0	4.892,5	12.141,5

D.RELAZIONE DI PROGETTO

2.1.Superfici ed usi previsti

Cat	Funzioni Terziarie e commerciali	P1	P2	P1+P2	Cat
		%	%	%	utilizzate
U2/3	Terziario di tipo diffusivo_uffici e studi professionali	10	40	50	SI
U2/6c	Medie strutture di vendita non alimentari <1500 mq	10	100	110	NO
U2/8a	Commercio all'ingrosso < 1500 mq	10	40	50	NO

Cat	Funzioni Produttive	P1	P2	P1+P2	Cat
		%	%	%	utilizzate
U3/1	Artigianato produttivo e industria	10	20	30	SI
U3/2	Depositi e magazzini	10	20	30	NO
U2/4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini	10	40	50	NO

D.RELAZIONE DI PROGETTO

2.2.Superfici di parcheggio

API 5A	Sup Utile mq	Terziario_categoria	%	P1+P2 mq (50%)	P1 mq (10%)	P2 mq (40%)
PUC	4.892,5	U2/3,U2/6c,U2/8a	50	2.446,3	489,3	1.957,0
PUO	4.892,5	U2/3,U2/6c,U2/8a	50	3.167,8	1.084,0	2.083,8
Lotto A*	4.072,8	U2/3	50	2.602,8	972,0	1.630,8
Lotto B	819,7	U2/3	50	565,00	112,00	453,00
Lotto C	0,0	U2/3	50	0,00	0,00	0,00

*= di cui 972 mq interrati in corrispondenza del sedime del lotto A

*= di cui 865 mq reperiti in lotto finitimo (B)

API 5A	Sup Utile mq	Produttivo_categoria	%	P1+P2 mq (30%)	P1 mq (10%)	P2 mq (20%)
PUC	7.249,0	U3/1,U3/2,U2/4	30	2.174,7	724,9	1.449,8
PUO	7.249,0	U3/1,U3/2,U2/4	30	2.245,0	755,0	1.490,0
Lotto A	0,0	U3/1	30	0,0	0,0	0,0
Lotto B	214,0	U3/1	30	130,0	50,0	80,0
Lotto C	7.035,0	U3/1	30	2.115,0	705,0	1.410,0

API 5A	Sup Utile mq	Categoria	P1+P2 mq	P1 mq	P2 mq
PUO	4.892,5	Terziario	3.167,8	1.084,0	2.083,8
	7.249,0	Produttivo	2.245,0	755,0	1.490,0
Tot	12.141,5		5.412,8	1.839,0	3.573,8

RELAZIONE DI PROGETTO

2.3.Reti, infrastrutture e servizi del subdistretto

Il lotto D1 come detto racchiude un'ampia area verde in trasformazione di raccordo con servizi pubblici del quartiere di Fossamastra. Tale area verde si estenderà per circa 2.850 mq e sarà composta di diverse essenze arboree ed arbusti collocati su aree a prato o diversamente pavimentate.

Il lotto D2 comprende invece la viabilità principale interna del PUO, aree verdi ombreggianti in prossimità della viabilità principale di nuova realizzazione con messa a dimora nuove alberature e la maggior parte delle reti.

In particolare le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione di iniziativa pubblica comprese nel progetto di valorizzazione dell'area di Fossamastra sono le seguenti:

Nuova Viabilità

Realizzazione nuova sede stradale composta da 2 corsie da 3,75 metri per un totale di 7,50 metri per uno sviluppo lineare complessivo di circa 400 metri, completa di segnaletica orizzontale, ed illuminazione pubblica a led composta da circa 33 corpi illuminanti stradali su palo. La rete di alimentazione sarà passata in cavidotto realizzato con tubi in PVC Ø 125 mm protetti con bauletto di calcestruzzo. Per ogni punto luce é previsto un pozzetto di allaccio in calcestruzzo con chiusino in ghisa sferoidale.

Marciapiedi

Realizzazione di marciapiedi larghezza 1,5 metri in autobloccanti con bordi in calcestruzzo prefabbricato.

Parcheggi

Realizzazione di aree di parcheggio poste in fregio alla viabilità principale con fondo in conglomerato bituminoso e dotate di idonea segnaletica orizzontale.

RELAZIONE DI PROGETTO

_Regimazione idraulica e smaltimento acque meteoriche

La rete principale di raccolta sarà costituita da tubazioni PEAD e di diametro variabile a seconda delle esigenze, e sarà posta in corrispondenza della mezzeria della carreggiata stradale. I pozzetti di raccolta, posizionati circa ogni 15 metri e localizzati sui due lati della strada, saranno realizzati in calcestruzzo con chiusini carrabili grigliati in ghisa sferoidale e collegamenti con tubi in PEAD di diametro adeguato. Sulla linea principale sono inoltre previsti pozzetti d'ispezione, anch'essi realizzati in calcestruzzo con chiusini carrabili in ghisa sferoidale.

Quanto sopra è meglio descritto e dettagliato nella relazione idraulica a firma Studio Flow-Ing, parte integrante del presente PUO.

Rete Enel

Per l'elettrificazione del distretto si ipotizza in via preliminare di prevedere la realizzazione di una cabina trasformazione collegata ad una rete primaria, in media tensione M.T., ed una rete di distribuzione in bassa tensione B.T. i cui cavidotti saranno costituiti da tubi in PVC, posti in opera con selle e protetti con bauletto in calcestruzzo.

Sottoservizi

Rete telefonia e dati

Si prevede la realizzazione di una dorsale principale che si svilupperà lungo la nuova viabilità pubblica, con allaccio alla rete esistente, composta da una canalizzazione in tubi in PVC Ø 63, per il passaggio sia di linee tradizionali che di fibre ottiche. Il cavidotto sarà protetto da bauletto in calcestruzzo e lungo la linea si collocheranno pozzetti di ispezione in calcestruzzo con chiusino carrabile in ghisa sferoidale.

RELAZIONE DI PROGETTO

Rete acquedotto

La linea principale, che si svilupperà lungo la nuova viabilità pubblica, prevede l'allaccio dalla rete esistente su Via Privata Oto e sarà costituita da un tubo interrato di sezione adeguata. In corrispondenza delle diramazioni interne ai lotti si prevede il sezionamento dei tronchi con valvole a sfera posizionate all'interno di pozzetti in calcestruzzo con chiusino carrabile in ghisa sferoidale.

Rete smaltimento acque nere

Il progetto della rete per lo smaltimento delle acque nere dovrà essere coordinato in via definitiva con il gestore (ACAM), con il quale si è già concordata la localizzazione di una stazione di sollevamento, a servizio del vicino quartiere di Fossamastra, e di un collegamento con la rete esistente su via Privata Enel.

La realizzazione della rete di raccolta interna al distretto sarà costituita da una tubazione in PVC 200 con recapito alla rete esistente che corre sotto la stessa Via Privata Enel.

Gli allacci alle utenze saranno realizzati con tubazioni sempre in PVC ed un pozzetto di recapito. Sulla linea principale saranno inoltre posizionati pozzetti di ispezione realizzati in calcestruzzo con chiusini carrabili in ghisa sferoidale.

Rete distribuzione gas

Per quel che riguarda la fornitura del gas metano e la sua distribuzione all'interno dei lotti in progetto, di cui al momento non risulta certa l'effettiva necessità, si considera comunque in via previsionale l'allaccio alla rete esistente in media pressione posta su Via Privata Enel e la localizzazione di una cabina di riduzione da media a bassa pressione, sul confine di proprietà, dalla quale si dipartiranno i collegamenti per i singoli lotti.

Le opere soprascritte in via generale, sono meglio rappresentate e descritte negli elaborati grafici allegati relativi alle reti ed ai sottoservizi.