



# Elab.F

## Norme Tecniche di Attuazione

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 : 03

data : 22 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.

**F.NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

***I.a\_Premessa e Definizioni***

***I.b\_Campo di applicazione***

***I.c\_Elementi costitutivi del Progetto Urbanistico Operativo***

***I.d\_Obiettivi del Progetto Urbanistico Operativo***

***I.e\_Contenuti e valore normativo del piano***

*Localizzazione e perimetro del PUO*

*Tracciati viari*

*Superficie delle aree destinate a parcheggio Superfici di standard urbanistico*

*Tipologia dell'intervento*

*Superficie di sedime degli edifici*

*Norme di edificabilità*

*Prescrizioni esecutive*

*Infrastrutture e viabilità*

*Strutture pubblicitarie*

*Strutture accessorie*

*Locali tecnici*

*Calcolo delle superfici di riferimento*

***I.f\_Disposizioni di flessibilità Articolo 53***

***I.g\_Requisiti di ecosostenibilità ambientale***

*Osservanza disposti in materia di contenimento consumi energetici*

***I.i\_Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche***

*Osservanza disposti in materia di accessibilità*

***I.m\_Disposizioni geologico-tecniche ed idrologiche***

*Riferimenti alle Norme di attuazione geologico-geotecniche*

**TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.U.O.**

***II.a\_Destinazioni d'uso delle aree***

***II.b\_Destinazioni d'uso degli edifici \_ Funzioni d'uso ammesse***

***II.c\_Modalità di attuazione***

***II.d\_Soggetti attuatori***

***II.e\_Tempi di attuazione***

***II.f\_Tabella Oneri e Programma economico***

**TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

***III.a\_Lotti di intervento***

***III.b\_Lotto A***

*Dati di progetto*

*Destinazioni d'uso*

*Parametri edilizi*

*Tipologie e materiali*

PUO\_DISTRETTO DI  
TRASFORMAZIONE API 5  
PER FUNZIONI PRODUTTIVE  
SUBDISTRETTO API 5A  
FOSSAMAISTRA\_LA SPEZIA

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **III.c\_Lotto B**

#### *Dati di progetto*

- Destinazioni d'uso
- Parametri edilizi
- Tipologie e materiali

### **III.d\_Lotto C**

#### *Dati di progetto*

- Destinazioni d'uso
- Parametri edilizi
- Tipologie e materiali

## **TITOLO IV – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA AREA SERVIZI**

### **IV.a\_Lotto D**

#### *Dati di progetto*

- Destinazioni d'uso delle aree
- Viabilità carrabile e parcheggi
- Viabilità pedonale e ciclabile
- Aree a verde e spazi pubblici
- Infrastrutture a rete
- Illuminazione pubblica

**F.NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**TITOLO I\_DISPOSIZIONI  
GENERALI**

***I.a\_Premessa e definizioni***

***Premessa***

Il presente Progetto Urbanistico Operativo relativo al subistretto API 5A è stato redatto, ai sensi dell'art.50 e segg. della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997 e segg. modifiche ed aggiornamenti, in forma unitaria a comprendere anche l'intero distretto di trasformazione API 5 tramite specifico SAU e costituisce strumento di dettaglio del Piano Urbanistico Comunale 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, che individua all'art.16 i criteri di intervento per i Distretti di Trasformazione prevedendo le modalità di intervento nell'intero comparto meglio identificato nell'album P4 dei documenti dello stesso PUC quale API n 5 \_ Area Tarros Distretto Produttivo Integrato.

Tale piano determina la qualità e la quantità degli interventi ammessi e le modalità di attuazioni previste, sia per gli interventi privati che per quelli relativi alle dotazioni di servizi e standards di fruizione pubblica.

***Definizioni***

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 segg.

Con le sigle:

- PTCP si intende Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente;
- PUC si intende il Piano Urbanistico Comunale in vigore;
- PUO si intende il presente Progetto Urbanistico Operativo;
- NTA si intendono le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### *I.b\_Campo di applicazione*

Il presente Progetto Urbanistico Operativo ha per oggetto la trasformazione urbanistica del Subdistretto API5A, facente parte del più ampio Distretto Produttivo Integrato API 5, come meglio descritto negli elaborati di PUO, inserito alle spalle del quartiere di Fossamastra, localizzato nelle aree di levante del Comune della Spezia e comprende un aggiornamento allo strumento urbanistico generale vigente ai sensi dell'art 43 della L.R.36/97.

L'area del subdistretto assoggettata a PUO è compresa nel perimetro dei terreni censiti al foglio n. 50 del NCEU del Comune della Spezia, con i mappali n. 204, 207, 253, 254, 584, 586, 588, 591, 592, 593, 667 e 668, comprensivi dei fabbricati ivi esistenti, in proprietà della società GF srl facente parte del gruppo Tarros ed in parte dei terreni identificati con i mapp. 500 e 503 (parte) di proprietà del Comune della Spezia, ma oggetto di permuta con la società NORA SpA le cui specificità sono per esteso indicate nella Convezione allegata alla presente documentazione. Tale schema proprietario viene meglio descritto nelle planimetrie allegate al presente PUO e specificatamente nell'elaborato grafico Tav.P. 22\_planimetria catastale.

Le presenti norme regolamentano l'edificazione e la destinazione d'uso degli edifici e delle aree sia pubbliche che private, oggetto della trasformazione così come la tipologia e la quantità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi all'interno del comparto.

**F.NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**I.c\_  
Elementi costitutivi del PUO**

*Elenco elaborati*

**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**

*Tav.P.10\_A\_Pianta Interrato e Piano terra\_SA SAcc scala 1:200*

*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*

*Tav.P.14\_B\_Piante, prospetti e sezioni\_SA SAcc scala 1:200*

*Tav.P.15\_C\_Pianta PT e prospetti \_SA SAcc scala 1:200*

*Tav.P.16\_C\_Pianta PP e sezioni scala 1:200*

*Tav.P.17\_A/B/C\_Schema superfici aeroilluminanti scala 1:300*

*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**

**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**

**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*

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ***I.d\_*** ***Obiettivi del PUO***

La trasformazione prefigurata per il quartiere di Fossamastra riguarda la trasformazione ed il miglioramento ambientale delle attuali condizioni in essere attraverso la progettazione di nuovi edifici produttivi e direzionali di iniziativa privata che rispondono all'esigenza di abbandonare le attuali prerogative dell'area dedicata allo stoccaggio dei container prevedendo anche la realizzazione di una nuova viabilità e di nuovi servizi di rete, la cui attuazione è legata ad una iniziativa comunale più ampia che prevede di favorire la rigenerazione urbana degli ambiti periferici corredandoli di aree verdi ed attrezzate per ottimizzare ed ampliare l'offerta di servizi pubblici sul territorio comunale.

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 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.

### ***I.e\_*** ***Contenuti e valore*** ***normativo del Piano***

Il presente PUO contiene prescrizioni normative riguardanti:

- perimetro del PUO;
- tipologie urbanistiche ed edilizie;
- destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- lotti di intervento.

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia di edilizia pubblica e le norme di Piano Urbanistico Comunale.

### ***Localizzazione e perimetro*** ***del PUO***

L'area di interesse fa parte del promontorio orientale del Golfo della Spezia ed è geograficamente delimitata a Nord dal Torrente Fossamastra, a sud dalla nuova Darsena, ad est dalle aree dismettende dell'Enel mentre ad ovest si rapporta con l'edificato storico più minuto del quartiere di Fossamastra che si affaccia a sua volta sulla Via S.Bartolomeo e poi sulla costa.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Essa risulta in rapporto molto stretto con la collina sovrastante, tuttavia in queste stesse aree sorgono insediamenti industriali, portuali e militari molti dei quali dismessi e non recuperati o in via di recupero, mentre gli insediamenti residenziali si affacciano sulla costa o si attestano sulla viabilità di collegamento verso Lerici (Viale S.Bartolomeo) o verso l'entroterra.

Essa non è interessata da importanti arterie di traffico anche se poco a Nord, si trova il raccordo autostradale Fornola La Spezia, dotato recentemente di uno svincolo per Lerici che attraversa con un viadotto la zona considerata. La viabilità locale è contraddistinta dalla presenza della SS n. 331 che, percorrendo i margini occidentali e meridionali dell'area in esame, collega La Spezia con Lerici mentre altre strade a carattere locale servono i vari insediamenti abitativi e produttivi esistenti.

***La ST compresa nell'intero distretto è pari a mq 84.340, mentre quella relativa al solo PUO del Subdistretto 5a risulta essere di 31.838 mq dalla somma delle superfici delle particelle catastali di proprietà ed in essa comprese.***

La perimetrazione del PUO così come indicata nell'Album dei Distretti di Trasformazione, allegato P4 del PUC della Spezia, va quindi intesa variata come riportata nelle tavole di PUO e come tale ritenuta vincolante a meno della flessibilità concessa nei termini dell'art.53 della LR 36/1997.

In tal senso quindi, nelle successive fasi di approfondimento progettuale in sede di attuazione ed esecuzione delle opere, ***il perimetro del distretto potrà variare*** senza costituire variante al PUO qualora la situazione geomorfologica \_ i cui studi andranno necessariamente approfonditi \_ o mutate esigenze realizzative lo richiedano, ***sempre all'interno del 5% della superficie territoriale totale*** ai sensi dell'art. 53 della L.R. 36/97.

### *Tracciati viari*

I tracciati viari sono vincolati alla configurazione dei lotti ed alla dislocazione dei diversi edifici in essi previsti. I tracciati e le quote altimetriche della viabilità di progetto potranno subire le varianti richieste dalle esigenze progettuali più avanzate, distributive e

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

realizzative legate anche all'eventuale attuazione anticipata delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale nell'ambito del progetto di potenziamento delle strutture di collegamento viario e delle infrastrutture di rete inserito 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, senza costituire variante al PUC **se contenuti entro il limite di 2 m lineari e + o - 2 m rispetto alle quote altimetriche di progetto in analogia con quanto riportato nell'art. 17 delle NCC del PUC della Spezia, senza costituire variante al PUO.**

### *Standards urbanistici e aree a parcheggio*

In generale le superfici degli standards urbanistici, ed in particolare la superficie totale delle aree destinate a parcheggio, sono vincolate alle specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati in progetto a partire dalle indicazioni dell'art. 9 delle NCC del PUC vigente del Comune della Spezia ed alle altre norme vigenti in materia (D.M.1444/68, L.R. 1/2007 e seguenti aggiornamenti). La dislocazione dei parcheggi ed il loro dimensionamento può variare a seconda delle esigenze di utilizzo, ferme restando le superfici minime indicate dalla normativa di cui sopra per le singole destinazioni d'uso.

Qualora fosse necessario reperire ulteriori aree di parcheggio rispetto a quelle indicate nel presente PUO, per variate esigenze in relazione alla redistribuzione delle superfici relative alle destinazioni d'uso con maggior urbanistico e comunque sempre tra quelle ammissibili nel distretto, queste, oltre che essere ridistribuite anche tra i diversi lotti, possono essere reperite in altre aree interne o in zone limitrofe anche esterne al perimetro di PUO, ma con destinazione urbanistica compatibile, senza costituire variante, in aggiunta alla quota relativa alle destinazioni d'uso già presenti.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### *Tipologia degli interventi*

Le tipologie degli edifici oggetto del presente PUO sono legate alle categorie delle destinazioni d'uso previste nella scheda P4 API n5, con le limitazioni di cui all'art.16 co.13 delle NCC del PUC in cui si segnala che *“le tabelle quantitative relative alle superfici dei singoli distretti di trasformazione urbanistica e le ripartizioni funzionali previste sono indicative, mentre è vincolante la loro ripartizione percentuale”*. **Gli edifici potranno subire quindi, in sede di approfondimento progettuale e/o attuazione, tutte quelle modifiche** che non snaturino lo schema generale del progetto e **che siano dettate da diverse esigenze aziendali, tecniche o realizzative anche legate a diverse prescrizioni della attuale normativa di Piano di Bacino per le aree in oggetto.**

In generale le opere in progetto prevedono la realizzazione di:

- 2 Edifici a destinazione prevalentemente direzionale;
- 1 Edificio a destinazione produttiva prevalentemente orientata al settore della nautica;
- Sistemazione aree pertinenziali esterne;
- Viabilità di distribuzione interna al PUO e di collegamento con la viabilità esistente;
- Percorsi pedonali pubblici\_marciapiedi;
- Sottoservizi:
  - rete telefonia e dati;
  - rete acquedotto;
  - rete smaltimento acque nere;
- Illuminazione pubblica;
- Smaltimento acque meteoriche;
- Parcheggi a raso;
- Rete energia elettrica;
- Verde pubblico.

### *Superficie di sedime degli edifici*

La superficie di sedime degli edifici in progetto nei singoli lotti potrà essere ridistribuita tra i lotti esistenti e la superficie non realizzata in fase di attuazione, eventualmente derivante dalla differenza tra la superficie costruita e quella prevista dal presente Progetto, potrà essere recuperata nelle successive fasi di progettazione e/o di attuazione del PUO stesso, avendo come

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

limite totale la superficie complessiva comunque realizzabile all'interno del Subdistretto.

Il sedime degli edifici potrà subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, quelle modifiche compatibili con i vincoli imposti dalla effettiva situazione dei luoghi e dalle tecniche realizzative scelte in fase di attuazione, e comunque riferibili alle trasformazioni indicate graficamente tramite i prismi di inviluppo riscontrabili negli elaborati grafici allegati alle presenti Norme e segnatamente i prismi di inviluppo relativi agli edifici direzionali e quelli relativi agli edifici produttivi, con un aumento massimo del 5%, senza costituire variante al PUO.

All'interno del loro perimetro, anche incrementato come da relativo prisma di inviluppo, la dislocazione degli edifici potrà subire quelle trasformazioni comunque compatibili con il rispetto delle regole edificatorie indicate nel presente PUO.

Le opere previste nei lotti indicati potranno subire delle modifiche in relazione alle possibili trasformazioni altimetriche e planimetriche dei luoghi in previsione di mutate indicazioni del Piano di Bacino a seguito degli approfondimenti degli studi idrogeologici necessariamente legati alle successive fasi progettuali.

La concomitanza della realizzazione di eventuali accorgimenti tecnico-costruttivi necessari alla mitigazione del rischio in relazione agli edifici in progetto, renderà possibile la loro attuazione come disposto dall'Art.110 bis L.R.18/1999 introdotto dalla LR 24/2004.

### *Norme di edificabilità*

L'edificazione dei nuovi edifici in progetto è regolata dai seguenti parametri limite:

- Sul realizzabile: 12.162,50 mq di cui 1.171,55 mq derivante dal 50% della superficie esistente da demolire;
- Altezza max: 25 ml calcolata all'estradosso dell'ultimo solaio, 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

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

dalla scheda dell'Album dei distretti di trasformazione (allegato P4 del PUC) e dell'art.16 co.13 NCC del PUC;

- Distanze dalle strade: 3 ml, compresi 1,5 ml di marciapiede;
- Superficie destinata a parcheggio: conforme al PUC, alle destinazioni d'uso ed ai disposti del DM 1444/68.

### *Prescrizioni esecutive*

#### Infrastrutture e viabilità

La realizzazione della viabilità di collegamento tra le aree del PUO oggetto dell'intervento e i raccordi con la viabilità esistente, segnatamente Via Privata Enel, saranno legate alla realizzazione del lotto C ed attuate compatibilmente con le esigenze tecnico-produttive del Gruppo Tarros, che provvederà a liberare l'intera zona dall'attività di movimentazione containers successivamente alla realizzazione ed alla operatività dell'ampliamento delle aree a mare previste dal Piano Regolatore Portuale e comunque in relazione alle tempistiche e modalità espresse nel Protocollo d'Intesa per la riqualificazione del Quartiere di Fossamastra sottoscritto in data 25 novembre 2015 tra Gruppo Tarros e Comune della Spezia.

#### Arredo urbano e strutture pubblicitarie

E' consentita e non costituisce variante al PUO la realizzazione di elementi di arredo urbano a corredo del progetto presentato anche e se non espressamente indicati quali: recinzioni, aiuole, illuminazioni artistiche, percorsi pedonali, vasche di raccolta acque, isole ecologiche, aree di sosta, al fine di arricchire le qualità prestazionali dell'intervento ed incrementare le dotazioni specifiche degli spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Sono altresì previste nelle arre relative ai parcheggi pubblici e privati coperture ombreggianti anche caratterizzate dall'inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici.

E' possibile allo stesso modo realizzare attrezzature e supporti pubblicitari in tutta l'area compresa nel presente PUO e nelle aree limitrofe ai collegamenti stradali, come gli spazi all'interno delle nuove rotonde, anche se non espressamente previste nei grafici allegati.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Locali interrati

Gli spazi relativi ai parcheggi di dotazione alle attività previste potranno essere reperiti anche in locali interrati, nel rispetto delle normative specifiche vigenti.

Per la realizzazione di tali locali, che per la loro stessa natura apportano elementi di vulnerabilità, dovranno essere previste tutte le eventuali misure e gli accorgimenti tecnico costruttivi in grado di assicurarne la protezione dagli allagamenti.

L'autorimessa, che al momento in progetto si articola su un solo piano interrato, ma a seguito delle eventuali risultanze di ulteriori approfondimenti relativi agli studi geologici e idraulici, potrà essere composta di più piani in modo da avere la possibilità di realizzare una maggiore quantità di parcheggi

Per le stesse motivazioni sarà possibile anche non realizzare interrati, e comunque la quantità dei parcheggi interrati potrà diminuire in previsione della sostituzione dei posti auto con la realizzazione di magazzini, depositi, e locali tecnologici da ricavare eventualmente negli stessi locali.

### Calcolo delle superfici di riferimento

Le Superfici di riferimento del PUO sono determinate in conformità a quanto previsto dall'art. 67 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, e s.m. le cui definizioni relative ai parametri urbanistico edilizi prevalgono sulla disciplina del PUC vigente del Comune della Spezia.

Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Non sono da ricomprendere nella S.A. le superfici con le caratteristiche come da co. a), b), c), d), e), f) e g) di cui al punto 2 dell'art.67 sopra citato.

Costituiscono invece superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 40 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 30 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati le superfici come definite nei co. a), b), c) e d) dell'art.-3 della stessa L.R. 16/2008 e segg.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### *I.f\_*

#### **Disposizioni di flessibilità**

#### **Articolo 53**

Allo stesso modo si fa riferimento all'art.5 della stessa LR per le norme atte ad agevolare l'attuazione delle norme per il risparmio energetico.

Vanno considerate in aggiunta a quanto indicato dalla LR le seguenti prescrizioni e precisazioni:

- Le strutture pubblicitarie non costituiscono superficie utile;
- Le superfici non utilizzate nei singoli lotti possono essere ridistribuite nei lotti rimanenti facenti parte del subdistretto.

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

Le varianti possono riguardare il sedime degli edifici, come già indicato dalle presenti norme in relazione alle tipologie edilizie, i prospetti, le altezze ed i materiali usati.

In considerazione delle tipologie edilizie proposte dal presente PUO, la flessibilità va intesa in modo più ampio possibile, soprattutto per quel che riguarda le caratterizzazioni dei prospetti e l'utilizzo dei materiali degli edifici sia direzionali che produttivi.

Le sagome degli edifici, individuate negli elaborati grafici allegati, sono indicative e non prescrittive, fermo restando gli allineamenti obbligatori, le distanze minime dai confini, dagli edifici e dalle strade così come esplicitamente espresso nelle presenti NTA e come meglio descritto negli elaborati riguardanti le sagome di involucro rappresentate per ogni edificio in progetto.

Costituisce condizione di flessibilità, esplicitamente motivata anche da ragioni di ordine tecnico eventualmente emerse in sede di progettazione di dettaglio o variate esigenze aziendali del soggetto attuatore, la possibilità della variazione delle seguenti categorie:

- **sedime degli edifici** \_ possibilità di variare la dimensione del sedime, in diminuzione o aumento, rimanendo comunque all'interno dei parametri generali indicati dal PUC e dalle sagome dei prismi di involucro allegate;
- **tipologie edilizie** \_ possibilità di varianti nel rispetto della perimetrazione dei lotti costituenti il PUO;
- **prospetti** \_ possibilità di varianti in relazione ad un diverso utilizzo di materiali, partizioni ed aperture;

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- **altezza degli edifici** \_ può essere diminuita o incrementata all'interno della sagoma dei prismi di inviluppo, al netto dell'ingombro di eventuali volumi tecnici, senza costituire variante.
- **sistemazioni esterne** \_ possibilità di inserire materiali diversi, e variazioni dei tracciati stradali e pedonali in deroga ai limiti di cui al precedente comma, purchè vengano rispettate le superfici minime che garantiscono gli standards urbanistici e le caratteristiche tipologiche e funzionali delle opere pubbliche e/ o di uso pubblico. Le opere di urbanizzazione potranno quindi, in sede esecutiva, subire le modificazioni che fossero imposte dall'esigenza di adattamento del terreno o di approfondimento degli studi geologici ed idrologici. Sarà comunque possibile l'inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici, oltrechè sulle coperture dei fabbricati, anche su altre strutture pertinenziali realizzate anche a terra.
- **parcheggi** \_ potranno essere variate senza necessità di costituire variante al PUO le quantità di parcheggi privati e pubblici e la loro dislocazione, purché vengano rispettate le quantità minime ai sensi di legge. I parcheggi necessari al raggiungimento degli standards potranno essere reperiti anche in aree limitrofe al PUO, e quindi ad esso esterne, con medesima destinazione d'uso.

Sono inoltre comprese nei margini di flessibilità del PUO, e quindi non costituiscono altro volta variante urbanistica al PUO stesso, anche le eventuali modifiche che riguardano:

- a) limitate rettifiche alle perimetrazioni del PUO, comprendenti anche aree di disponibilità del comune, all'interno del 5% della superficie totale del PUO stesso;
- b) variazioni incrementali non superiori al 5% delle quantità complessive previste dalle destinazioni d'uso tra quelle comunque già comprese nel PUO;
- c) modifiche non superiori al 10% delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse destinazioni d'uso tra quelle già ammesse nel rispetto del limite previsto dalla precedente lettera b);
- d) incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*I.g.\_*

### **Requisiti di ecosostenibilità ambientale**

Requisiti fondamentali per migliorare la condizione ambientale dell'area saranno quelli mirati al perseguimento della riduzione degli effetti negativi sulla salute e sull'ambiente, da attuare attraverso il contenimento dell'inquinamento dell'aria e dell'acqua e del consumo di risorse naturali non rinnovabili oltre che attraverso un linguaggio architettonico capace di elevare gli standard della vivibilità dei luoghi privati e pubblici.

In particolare:

1 - Dovranno essere utilizzati elementi di illuminazione, arredo urbano, pavimentazioni, trattamento e finiture tali da creare uniformità tra i diversi lotti edificatori

2 - Dovrà essere garantita la massima permeabilità del suolo utilizzando, ove possibile e compatibilmente con gli usi previsti, per le pavimentazioni delle aree esterne, pedonali, ciclabili, carrabili e a parcheggio preferibilmente materiali e tecniche che garantiscano il minimo impatto ambientale.

3 - Per facilitare la riduzione di inquinanti atmosferici, pavimentazioni, pitture e rivestimenti dovranno essere preferibilmente realizzati con cemento ad alto tenore di biossido di titanio fotocatalitico.

### *Osservanza disposti in materia di contenimento dei consumi energetici*

Per quanto riguarda le tipologie architettoniche ed impiantistiche da utilizzare in fase attuativa, queste dovranno essere mirate al conseguimento del risparmio energetico ed alla produzione ed utilizzo di risorse energetiche rinnovabili che favoriscano:

- la riduzione delle dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva;
- la riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio ed il miglioramento dell'ambiente urbano;
- il risparmio idrico.

In linea con quanto indicato nell'allegato energetico al RE del Comune della Spezia e dei regolamenti e norme di legge regionali e statali in vigore in relazione all'argomento tali obiettivi potranno essere perseguiti anche attraverso:

- il controllo dell'irraggiamento solare grazie all'utilizzo di "tecniche e materiali innovativi, ovvero coperture a verde, che

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare” e “l'utilizzo di sistemi schermanti delle superfici vetrate per ridurre gli effetti dell'irraggiamento solare in regime estivo”
- l'adozione di sistemi di ventilazione meccanica controllata attraverso l'utilizzo di recuperato di calore ed utilizzo privilegiato di sistemi con pompe di calore.
  - la revisione dell'utilizzo energia da fonti rinnovabili ad integrazione delle energie di tipo tradizionale secondo i principi di integrazione di cui al regolamento attuativo regionale n 6/2012 della LR 2272007 ed al Dlgs 28/2011 che riguarda l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili fino al 50 % del fabbisogno dell'edificio per acqua calda sanitaria, raffreddamento e riscaldamento;
  - l'utilizzazione di sistemi di recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale.

**F.NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

***I.i\_  
Disposizioni per il  
superamento delle barriere  
architettoniche***

***Osservanza dei disposti in  
materia di accessibilità***

Il Progetto urbanistico Operativo risulta conforme alle disposizioni delle norme in vigore, riguardanti il superamento delle barriere architettoniche.

I singoli progetti in fase di attuazione dovranno comunque contenere una relazione e grafici esplicativi dell'osservanza delle specifiche disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n° 13 e segg. modificazioni ed integrazioni e D.M. n°236 del 1989.

In generale dovranno essere eliminate le barriere architettoniche sia per quanto attiene ai meccanismi di superamento delle barriere architettoniche in relazione alla distribuzione verticale sia per quelli di distribuzione orizzontale relativi agli edifici aperti al pubblico.

I percorsi di collegamento tra le diverse aree esterne agli edifici, comuni e/o pubbliche, dovranno essere dotati delle necessarie rampe di accesso per superare tutti i dislivelli di progetto. Ove non sia possibile realizzare tali rampe, è consentita la predisposizione di impianti meccanici alternativi.

I parcheggi riservati ai disabili dovranno essere 1 ogni 50 p.a presenti, questi dovranno essere inoltre debitamente dimensionati e segnalati.

Si rimanda comunque all'elaborato grafico esplicativo allegato

**F.NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

***I.m\_  
Disposizioni  
geologicotecniche ed  
idrologiche***

***Riferimenti alle norme di  
attuazione geologico-  
geotecniche***

Per quel che riguarda le indicazioni geologico tecniche ed idrogeologiche si rimanda alle conclusioni delle relazioni specifiche identificate come:

- Elab.L \_ Relazione geologica: *Indagini geologiche preliminari* a firma del Dott. Geol. Pierluigi Biondi;
- Elab.M \_ Relazione Idraulica a firma dell'Ing. Massimiliano Barbolini per Flow - Ing.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### TITOLO II\_ ATTUAZIONE DEL PUO

L'edificazione nelle aree comprese nel perimetro del PUO sono in generale soggette alle prescrizioni ed alle previsioni contenute negli elaborati grafici allegati ed alle presenti norme .

Sono vincolanti i seguenti elementi contenuti negli elaborati:

- gli arretramenti dalla viabilità principale, dai confini e dai fabbricati facendo comunque riferimento a quanto stabilito nel DM 1444/68, comprese le deroghe di cui all'art.9, ovvero *“sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche”*;
- la superficie complessiva delle aree che concorrono alla determinazione degli standards urbanistici come da tabella delle superfici catastali relative alla totalità dei mappali identificati all'interno del perimetro del PUO.

L'attuazione di ciascuno degli interventi facenti parte del presente PUO avverrà previo conseguimento di singoli titoli abilitativi come previsti dalle norme in vigore al momento dell'attuazione stessa e sulla base delle condizioni stabilite anche nelle presenti norme.

I singoli lotti di intervento e le ulteriori unità minime di intervento (vedi i due sub lotti comprendenti le urbanizzazioni previste), sono specificatamente individuate nelle presenti NTA oltreché negli elaborati grafici costituenti il PUO.

#### ***II.a Destinazione d'uso delle aree***

Le aree comprese nel P.U.O. si distinguono secondo la loro destinazione, oltre che in pubbliche e private, ed in particolare in:

- aree destinate a spazi verdi e attrezzature collettive;
- aree destinate ai parcheggi pubblici e privati;
- aree destinate al sedime degli edifici privati;
- aree di pertinenza degli edifici privati;
- aree per la viabilità pedonale e ciclabile;
- aree per la viabilità carrabile.

Le sistemazioni esterne e l'uso del suolo possono variare per adeguamenti normativi agli standards, con particolare riguardo

**F.NORME TECNICHE DI  
 ATTUAZIONE**

alla legislazione regionale relativa al settore del commercio, ed esigenze tecniche in fase di realizzazione, senza costituire variante al PUO.

***II.b\_Destinazioni d'uso degli  
 edifici e funzioni d'uso  
 ammesse***

Le destinazioni d'uso degli edifici compresi nel PUO sono quelle espressamente previste dall'Album dei Distretti di Trasformazione per la tipologia API n°5 e di cui all'Art.7 delle NCC del PUC ovvero funzioni terziarie, produttive e manifatturiere.

<b>Funzioni Terziarie</b>				
<b>Categoria</b>	<b>Funzione</b>	<b>P1 %</b>	<b>P2 %</b>	<b>P1+P2%</b>
<b>U2/3</b>	Terziario di tipo diffusivo_uffici e studi professionali	10	40	50
<b>U2/6c</b>	Medie strutture di vendita non alimentari < a 1.500 mq	10	100	110 *
<b>U2/8a</b>	Commercio all'ingrosso < a 1.500 mq	10	40	50 *
<b>Funzioni Produttive manifatturiere</b>				
<b>Categoria</b>	<b>Funzione</b>	<b>P1 %</b>	<b>P2 %</b>	<b>P1+P2%</b>
<b>U3/1</b>	Artigianato produttivo e industria	10	20	30
<b>U3/2</b>	Depositi e magazzini	10	20	30
<b>U2/4</b>	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini	10	40	50

\*riferimento alla LR 1/2007 e segg. TU sul commercio oltre che al regolamento comunale sul commercio attualmente in vigore.

Nel rispetto dei limiti della Sul previsti per il PUO, l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli edifici tra quelle consentite dal PUC, con un massimo del 10%, non costituisce variante. Fermo restando l'eventuale necessità di reperire aree a parcheggio aggiuntive che si rendessero necessarie per le singole funzioni in relazione al diverso carico urbanistico.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### *II.c\_Modalità di Attuazione*

In generale l'attuazione degli interventi previsti dovrà avere carattere unitario sulla base dello Schema di Assetto Urbanistico allegato che comprende le sistemazioni dell'intera area inserita nel distretto di trasformazione API 5, in conformità con quanto previsto nell'art.16 delle NCC del PUC del Comune della Spezia.

In particolare, ai fini della sua attuazione il presente PUO è 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/ produttivo;

Lotto C\_ Intervento relativo ad uno o più edifici produttivi;

Lotto D\_ Intervento relativo alle opere di urbanizzazione in generale;

- 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.

Il PUO sarà attuato, previa stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo con il comune della Spezia, ai sensi dell'art. 50 comma 6) della Legge Regionale n°36 del 4/09/1997, mediante il rilascio di titoli edilizi distinti, permessi di costruire o singole Dichiarazioni di Inizio Attività o SCIA nel caso in cui gli interventi, compreso l'eventuale incremento di Sul previsto entro il 5%, siano realizzati in conformità con il PUO approvato.

Le aree relative ai servizi ed alle urbanizzazioni dovranno essere attuate, anche se con tempistiche diverse, in concomitanza con la realizzazione dei diversi interventi edilizi previsti per i singoli lotti nelle modalità già descritte e nella quantità e secondo le modalità definite nella convenzione attuativa, in modo da assicurarne comunque unitarietà, organicità e funzionalità di esecuzione e previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore con la quale vengano definite le modalità di dettaglio della realizzazione delle opere pubbliche e/o in uso pubblico in contestualità con le sistemazioni di tipo privato.

## F.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ferma restando la possibilità da parte del Comune di anticipare la realizzazione delle opere di Urbanizzazione del comparto anche in previsione di quanto compreso dalla partecipazione al bando per la sistemazione delle aree periferiche di cui all'art 1 commi 974 e 975 della Legge 28/12/2015 e per la quale lo stesso Soggetto Attuatore ha espresso la propria Manifestazione di Interesse in data 20/07/2016 con protocollo n. 74161, nel caso in cui le opere di urbanizzazione vengano realizzate dal soggetto privato, nella stessa convenzione di cui sopra verranno considerati e quantificati tutti gli eventuali scomputi al contributo di costruzione determinati ai sensi di legge, limitatamente alla quota di cui alla lett. S della tabella C della legge regionale n. 25 del 1995 (v. art. 12 comma 2, secondo cui *"La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo ... fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella di cui all'articolo 13."*);

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono rappresentate primariamente dalla nuova viabilità pubblica che verrà computata nella superficie di cessione e le cui aree di pertinenza sono identificate all'interno del Lotto D. Le altre opere di urbanizzazione sono:

- Percorsi pedonali\_marciapiedi;
- Regimazione idraulica
- Sottoservizi;
- Illuminazione pubblica;
- Smaltimento acque meteoriche;
- Fognature;
- Parcheggi;
- Reti Enel;
- Area a Verde pubblico e privato.

### ***II.d\_Soggetti attuatori***

La proprietà dell'area oggetto della riqualificazione è attribuita in parte alla società G.F. srl facente capo al Gruppo Tarros, con sede in Via privata Enel alla Spezia, come testimoniato dagli atti allegati alla presente pratica, il cui legale rappresentante è \_\_\_\_\_, ed in parte al Comune della Spezia.

Le aree in proprietà del Comune della Spezia vengono inserite nel PUO di iniziativa privata in forza di una permuta le cui caratteristiche sono meglio indicate nell'atto di Convenzione allegato e che permetterà quindi al soggetto attuatore privato di

**F.NORME TECNICHE DI  
 ATTUAZIONE**

avere la disponibilità della totalità delle aree inserite nel perimetro del PUO che viene identificato con il subdistretto Api 5A, come rappresentato anche negli elaborati grafici allegati.

**II.e\_Tempi di attuazione**

Il presente PUO di iniziativa privata avrà validità decennale dalla data di stipula della convenzione, *nel rispetto del termine stabilito per la sua sottoscrizione nel relativo atto di approvazione.*

Dal momento della presentazione del titolo edilizio, i soggetti attuatori dovranno dare avvio ai lavori entro 1 anno ai lavori ed i lavori stessi dovranno essere ultimati nel successivo triennio, fatte salve eventuali proroghe per cause di forza maggiore che, comunque, dovranno essere concesse entro i limiti di validità del PUO stesso.

**II.f\_Tabella Oneri e  
 programma economico**

*Tabella Oneri*

<b>Nuova costruzione_terziario</b>							
<b>Urb.1 €</b>	<b>Urb. 2 €</b>	<b>Tot. Urb.</b>	<b>Cost o Cost r €</b>	<b>Totale contri buto €</b>	<b>SA mq</b>	<b>Lotti</b>	<b>Importo totale €</b>
116,60	38,86	155,46	47,00	202,46	4.892,50	tot	<b>990.535,55</b>
					4.072,80	A	824.579,09
					819,70	B	165.956,46
<b>Nuova costruzione_produttivo</b>							
<b>Urb.1 €</b>	<b>Urb. 2 €</b>	<b>Tot. Urb.</b>	<b>Cost o Cost r €</b>	<b>Totale contri buto €</b>	<b>SA mq</b>	<b>Lotti</b>	<b>Importo totale €</b>
57,85	0,00	57,85	0,00	57,85	7.249,00	Tot	<b>419.354,65</b>
					214,00	B	12.379,90
					7.035,00	C	406.974,75
<b>TOT</b>					<b>12.141,50</b>		<b>1.409.890,20</b>

PUO\_DISTRETTO DI  
TRASFORMAZIONE API 5  
PER FUNZIONI PRODUTTIVE  
SUBDISTRETTO API 5A  
FOSSAMAISTRA\_LA SPEZIA

**F.NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

*Programma economico  
Urbanizzazioni*

<b>Opere di Urbanizzazione</b>				
<b>Id</b>	<b>Tipologia opere</b>	<b>€</b>	<b>Importo opere</b>	<b>Compresa IVA 22%</b>
<b>1</b>	Nuova viabilità _ Strade		393.442,62	480.000,00
<b>2</b>	Marciapiedi		118.032,79	144.000,00
<b>3</b>	Regimazione idraulica		122.950,82	150.000,00
<b>4</b>	Sottoservizi		114.754,10	140.000,00
<b>5</b>	Illuminazione pubblica		98.360,66	120.000,00
<b>6</b>	Smaltimento acque meteoriche		118.032,79	144.000,00
<b>7</b>	Fognature		72.131,15	88.000,00
<b>8</b>	Parcheggi a raso		114.754,10	140.000,00
<b>9</b>	Reti enel		122.950,82	150.000,00
<b>10</b>	Verde pubblico		153.278,69	187.000,00
<b>Tot</b>	compresa iva		1.428.688,52	<b>1.743.000,00</b>

F.NORME TECNICHE DI  
 ATTUAZIONE

TITOLO III\_DISCIPLINA  
 URBANISTICO-EDILIZIA

*III.a\_Lotti di intervento*

Il presente PUO è 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;

Lotto C\_ Intervento relativo ad uno o più edifici produttivi;

Lotto D\_ Intervento relativo alle opere di urbanizzazione in generale;

- Lotto D1\_ Intervento relativo alle aree verdi pubbliche direttamente legato all'attuazione dei Lotti A e/o B;

- Lotto D2\_ Intervento relativo alla nuova viabilità carrabile direttamente legato all'attuazione del Lotto C.

Sono ammissibili modeste varianti dei perimetri dei lotti quando legate alla progettazione esecutiva, alla realizzazione degli edifici ed all'utilizzo delle aree, comunque sempre all'interno di un incremento o decremento dell'area pari al 5% dell'area dei singoli lotti concordemente con la flessibilità accordata dalle norme di Conformità e Congruenza del PUC.

*Dati generali di progetto*

Api 5a	Subdistretto di trasformazione						
	ST	AC	SA		Parcheggi		
	mq		Uffici	Prod	P1	P2	Tot
<i>PUC</i>	31.838,0	9.551,4	4.892,5	7.388,9	1.232	3.448	4.680
<b>PUO</b>	<b>31.838,0</b>	<b>9.616,2</b>	<b>4.892,5</b>	<b>7.249,0</b>	<b>1.839</b>	<b>3.574</b>	<b>5.413</b>
<b>Lotto A</b>	4.550,0	–	4.072,8	–	972	1.631	2.603
<b>Lotto B</b>	2.611,8	–	819,7	214,0	162	533	695
<b>Lotto C</b>	15.060,0	–	–	7.035,0	705	1.410	2.115
<b>Lotto D</b>	9.616,2	9.616,2	–	–	–	–	565

dove:

**ST=Superficie Territoriale, AC=Area di Cessione, SA=Sup Agibile**

F.NORME TECNICHE DI  
 ATTUAZIONE

TITOLO III\_DISCIPLINA  
 URBANISTICO-EDILIZIA

*III.b\_Lotto A*  
*Dati di progetto*

Tipologia intervento \_ *NUOVA COSTRUZIONE* \_ *Terziario Uffici*

ST Lotto A	SA	AC 30%	Destinazioni d'uso	Parcheggi			Area verde 20%
				10%	40%	50%	
PUC	mq	mq	U2/3, U3/1	P1	P2	Tot	mq
4.550,0	4.072,8	1.221,8	Terziario Uffici	407	1.629	2.036	910
	–	–	Produttivo	–	–	–	
<i>Tot</i>	<i>4072,8</i>			<i>407</i>	<i>1629</i>	<i>2036</i>	
PUO	mq	mq	U2/3	P1 *	P2**	Tot	mq***
4.550,0	4.072,8	–	Terziario Uffici	972	1.631	2.603	355
	–	–	Produttivo	–	–	–	800
<i>Tot</i>	<i>4072,8</i>			<i>972</i>	<i>1.631</i>	<i>2.603</i>	<i>1.155</i>

dove:

**ST**=Superficie Territoriale, **SA**=Sup Agibile, **AC**=Area di Cessione

\* = Parcheggio Interrato

\*\* = di cui 765,80 mq circa all'interno del lotto ed i rimanenti in lotto finitimo

\*\*\* = di cui 800 di verde privato (tetto verde)

**F.NORME TECNICHE DI  
 ATTUAZIONE**

**III.c\_Lotto B  
 Dati di progetto**

Tipologia intervento \_ *NUOVA COSTRUZIONE* \_ *Terziario Uffici*

ST Lotto B	SA	AC 30%	Destinazioni d'uso	Parcheggi			Area verde 20%
				10%	40%	50%	
PUC	mq	mq	U2/3, U3/1	P1	P2	Tot	mq
2.611,8	819,8	245,9	Terziario Uffici	82	328	410	522
	214,0		Produttivo	21	43	64	
<i>Tot</i>	<i>1033,8</i>			<i>103</i>	<i>371</i>	<i>474</i>	
PUO	mq	mq	U2/3	P1	P2	Tot	mq
2.611,8	819,7	_	Terziario Uffici	112	453	565	294,3
	214,0		Produttivo	50	80	130	
<i>Tot</i>	<i>1033,7</i>			<i>162</i>	<i>533</i>	<i>695</i>	

dove:

**ST=Superficie Territoriale, SA=Sup Agibile, AC=Area di Cessione**

**III.d\_Lotto C  
 Dati di progetto**

Tipologia intervento \_ *NUOVA COSTRUZIONE* \_ *Produttivo*

ST Lotto C	SA	AC 30%	Destinazioni d'uso	Parcheggi			Area verde 20%
				10%	20%	30%	
PUC	mq	mq	U2/3, U3/1	P1	P2	Tot	mq
15.060		4.518	Terziario Uffici	_	_	_	3.012,0
	7.035,0		Produttivo	703,5	1.407	2.111	
PUO	mq	mq	U3/1	P1	P2	Tot	mq
15.060		_	Terziario Uffici	_	_	_	1.031,0
	7.035,0		Produttivo	705	1.410	2.115	

dove:

**ST=Superficie Territoriale, SA=Sup Agibile, AC=Area di Cessione**

**F.NORME TECNICHE DI  
 ATTUAZIONE**

**III.e\_Lotto D  
 Dati di progetto**

Tipologia intervento \_ *NUOVA COSTRUZIONE* \_ *Urbanizzazioni*

ST Lotto D	SA	AC	Destinazioni d'uso	Parcheggi		Area verde 20%
				Publici	Tot	
<b>PUC</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>		<b>Publici</b>	<b>Tot</b>	<b>mq</b>
9.616,2	_	9.616,2	Urbanizzazioni	_	_	1.923,2
<b>PUO</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>		<b>Publici</b>	<b>Tot</b>	<b>mq</b>
9.616,2	_	9.616,2	Urbanizzazioni	565,0	565,0	4.574,4

dove:

**ST=Superficie Territoriale, SA=Sup Agibile, AC=Area di Cessione**

ST Lotto D1	SA	AC	Destinazioni d'uso	Parcheggi			Area verde 20%
				P1	P2	Tot	
<b>PUC</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>		<b>P1</b>	<b>P2</b>	<b>Tot</b>	<b>mq</b>
3.016,2	_	3.016,2	Urbanizzazioni	_	_	_	603,2
<b>PUO</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>U3/1</b>	<b>P1</b>	<b>P2</b>	<b>Tot</b>	<b>mq</b>
3.016,2	_	3.016,2	Urbanizzazioni	_	_	_	2.856,2

ST Lotto D2	SA	AC	Destinazioni d'uso	Parcheggi 10% 20% 30%			Area verde 20%
				P1	P2	Tot	
<b>PUC</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>		<b>P1</b>	<b>P2</b>	<b>Tot</b>	<b>mq</b>
6.600,0	_	6.600,0	Urbanizzazioni	_	_	_	1.320,0
<b>PUO</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>U3/1</b>	<b>P1</b>	<b>P2</b>	<b>Tot</b>	<b>mq</b>
6.600,0	_	6.600,0	Urbanizzazioni	_	565,0	565,0	1.718,2