



PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AD2/b" (l.r. 23/2018)

allegati

INDIVIDUAZIONE PERIMETRO DISTRETTO

SIMULAZIONE INTERVENTI

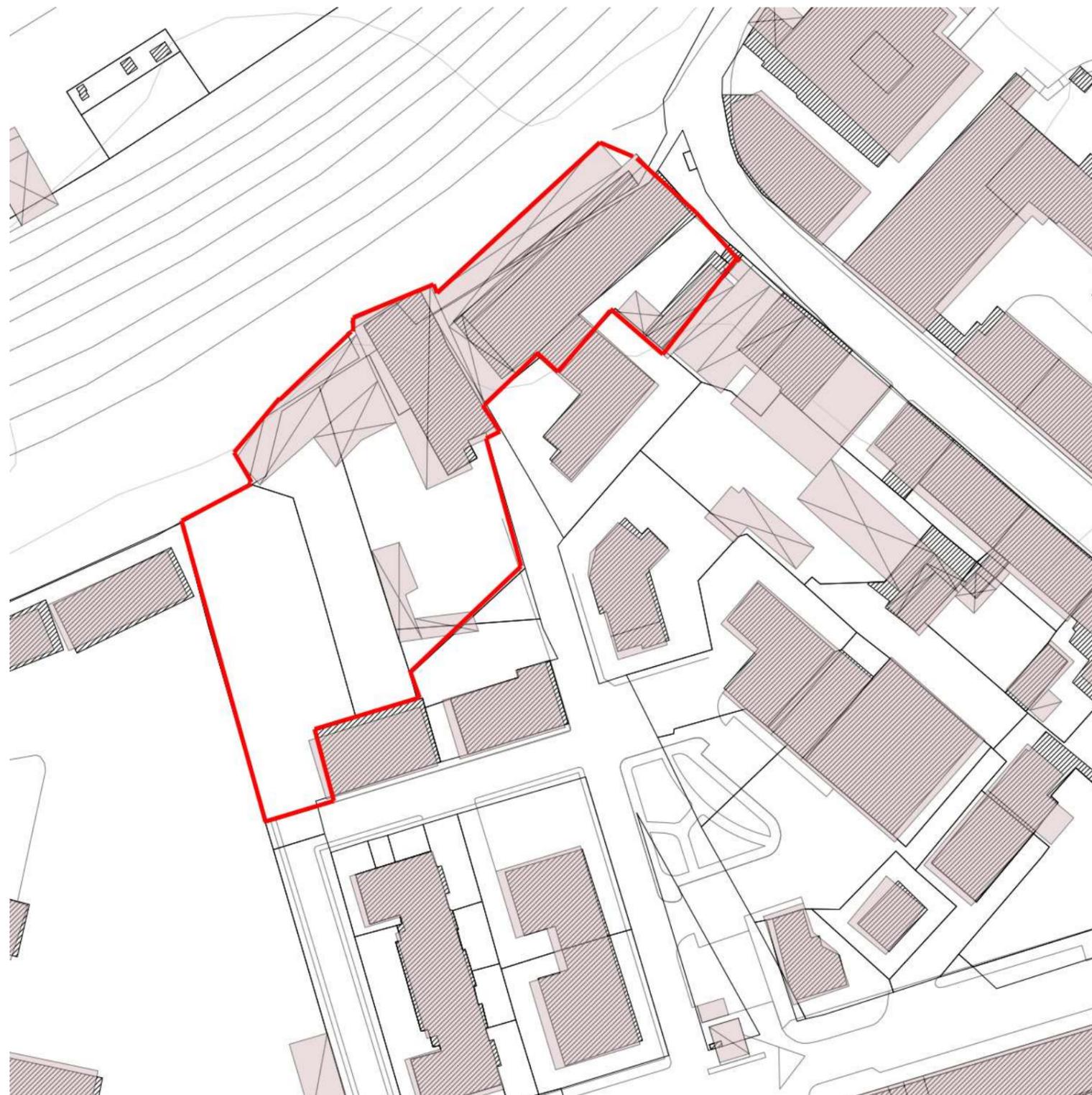
DISCIPLINA PUC VIGENTE

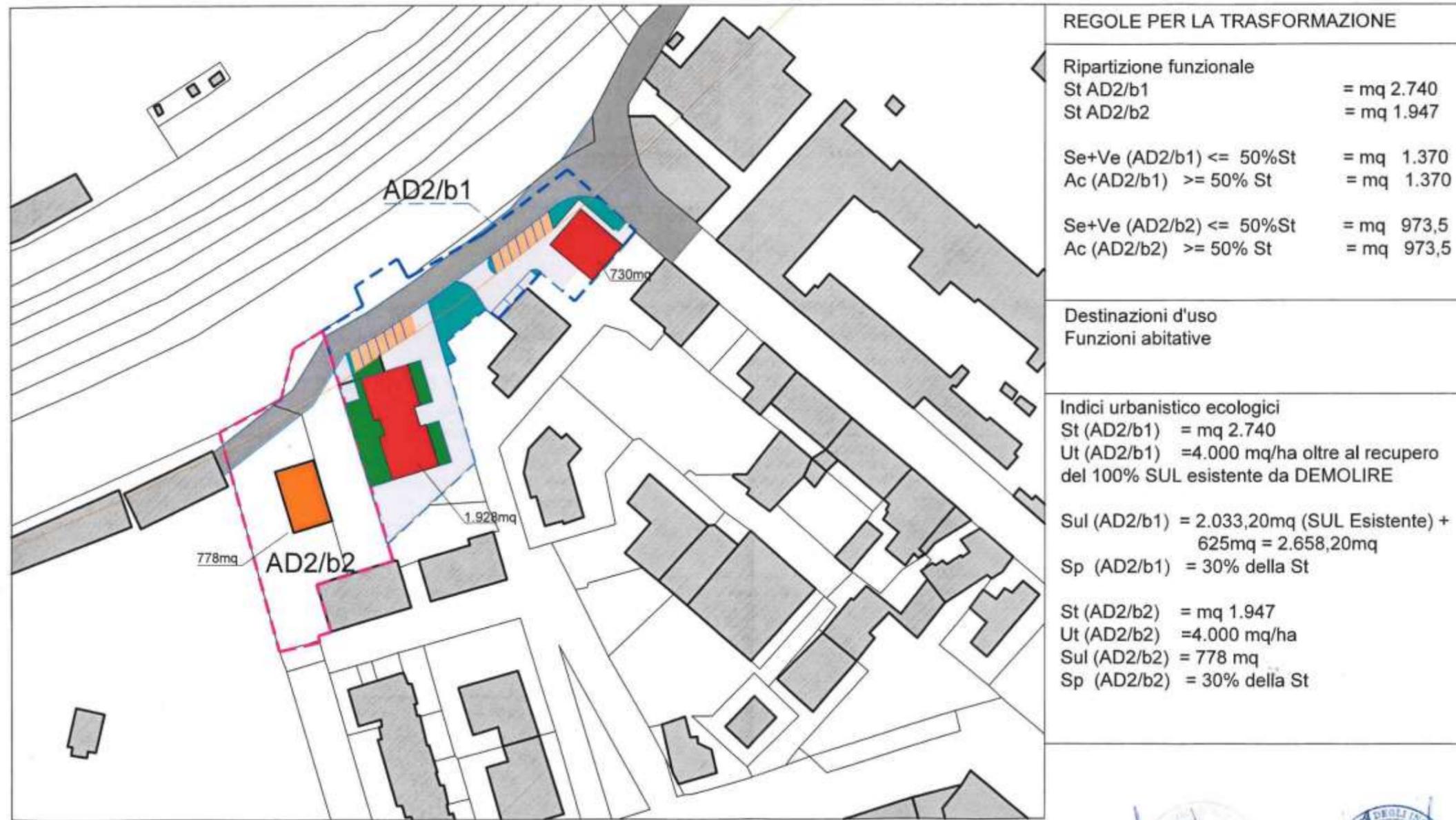


AREA DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AD2" – LOCALIZZAZIONE



PERIMETRO AREA DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AD2/b"





REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE	
Ripartizione funzionale	
St AD2/b1	= mq 2.740
St AD2/b2	= mq 1.947
Se+Ve (AD2/b1) <= 50%St	= mq 1.370
Ac (AD2/b1) >= 50% St	= mq 1.370
Se+Ve (AD2/b2) <= 50%St	= mq 973,5
Ac (AD2/b2) >= 50% St	= mq 973,5
Destinazioni d'uso	
Funzioni abitative	
Indici urbanistico ecologici	
St (AD2/b1)	= mq 2.740
Ut (AD2/b1)	=4.000 mq/ha oltre al recupero del 100% SUL esistente da DEMOLIRE
Sul (AD2/b1)	= 2.033,20mq (SUL Esistente) + 625mq = 2.658,20mq
Sp (AD2/b1)	= 30% della St
St (AD2/b2)	= mq 1.947
Ut (AD2/b2)	=4.000 mq/ha
Sul (AD2/b2)	= 778 mq
Sp (AD2/b2)	= 30% della St

proposta trasformazione urbanistica
 - - - - - perimetro sub-distretto AD2/b1
 - - - - - perimetro sub-distretto AD2/b2



2 – SIMULAZIONE INTERVENTO



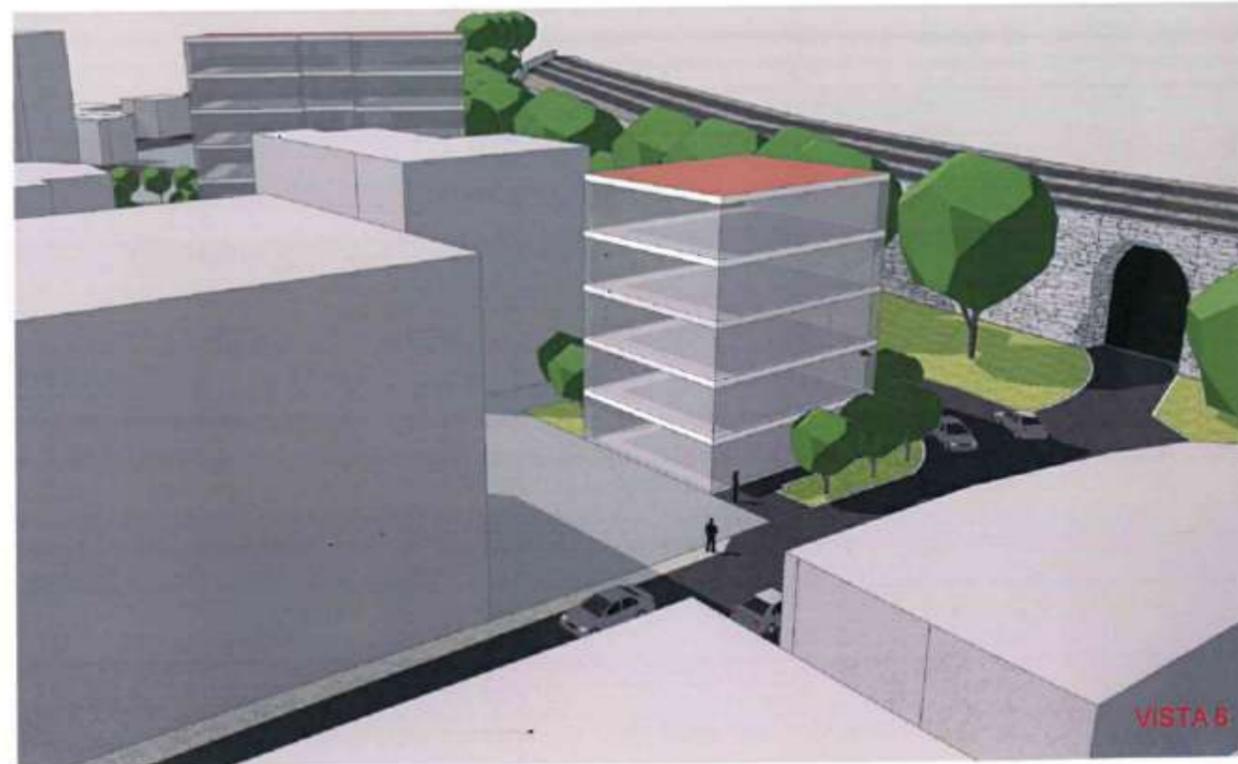
STUDIO DI ARCHITETTURA
 Architetto **Andrea SCHIFFINI**
 Collaboratori : Geom. Lorenzo LEPORATI
 Arch. Francesco VOLPI
 Viale Itzlia n°107. 19124 La Spezia - Tel. 0187/1997152

STUDIO ASSOCIATO d'INGEGNERIA DSV
 Ing. Walter RONCONE - Ing. Fabio CORTESE
 Geom. Francesco DE BERNARDI - Geom. Paolo MARANO
 P.zza IV Novembre 28 - Ceprana, 19020 Bolano -
 Tel. 0187-940290 - fax 0187-931268

Oggetto:
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD2/b

Committente:
 Soc. L'Ingegnere Costruzioni S.r.l.
 Impresa Bertonati Giulio e C. snc
 Bertonati Tatiana
 Viste 3D

Data:
 Settembre 2019
SCALA:



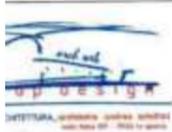
STUDIO DI ARCHITETTURA
 Architetto **Andrea SCHIFFINI**
 Collaboratori : Geom. Lorenzo LEPORATI
 Arch. Francesco VOLPI

STUDIO ASSOCIATO d'INGEGNERIA DSV
 Ing. Walter RONCONE - Ing. Fabio CORTESE
 Geom. Francesco DE BERNARDI - Geom. Paolo MARANO
 P.zza IV Novembre 28 - Ceprano, 19020 Bolano -
 Tel. 0187-940290 - fax 0187-931268

Oggetto:
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD2/b

Committente:
 Soc. L'Ingegnere Costruzioni S.r.l.
 Impresa Bertonati Giulio e C. snc
 Bertonati Tatiana
 Vista 3D

Data:
 Settembre 2015
SCALA:



STUDIO DI ARCHITETTURA
 Architetto **Andrea SCHIFFINI**
 Collaboratori : Geom. Lorenzo LEPORATI
 Arch. Francesco VOLPI
 Viale Italia n°107. 19124 La Spezia - Tel. 0187/1997152

STUDIO ASSOCIATO d'INGEGNERIA DSV
 Ing. Walter RONCONE - Ing. Fabio CORTESE
 Geom. Francesco DE BERNARDI - Geom. Paolo MARANO
 P.zza IV Novembre 28 - Ceparana, 19020 Bolano -
 Tel. 0187-940290 - fax 0187-931268

Oggetto:
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD2/b

Committente:
 Soc. L'Ingegnere Costruzioni S.r.l.
 Impresa Bertoni Giulio e C. snc
 Bertoni Tatiana
 -Viste 3D

Data:
 Settembre 201
SCALA:

3 – DISCIPLINA VIGENTE DEL DISTRETTO AD2

Tipologia: AD Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

N° 2

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato lungo la linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa, a sud dell'area dello scalo merci di Valdellora; in un contesto urbano di margine rispetto ai tessuti consolidati della città novecentesca.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 3 ha, risulta per la maggior parte occupata dalle strutture dell'ACAM, per la quale si prevede la rilocalizzazione; la parte rimanente è occupata prevalentemente da edifici adibiti ad usi artigianali e produttivi.

Accessibile dalla via Crispi, dalla via Redipuglia e dalla via Asso risulta ben collegato alla viabilità primaria urbana. Edificio da mantenere per destinazione pubblica.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione, volta alla riqualificazione urbanistica e ambientale, prevede interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'aspetto fisico e funzionale del Distretto.

Il nuovo impianto urbanistico prevede una nuova viabilità urbana primaria nella parte nord del Distretto, di fondamentale importanza per i collegamenti con i tessuti urbani posti a nord della ferrovia.

Le nuove edificazioni, caratterizzate da tipologie edilizie a blocco e/o in linea, saranno localizzate in adiacenza ai tessuti esistenti; l'area di cessione, da sistemare a verde, sarà localizzata nella parte ovest del Distretto e dovrà relazionarsi con la trasformazione dello scalo merci di Valdellora.

Regole della trasformazione

Subdistretto AD2/a

Ripartizione funzionale

St = mq 19.218

Se + Ve ≤ 50% St = mq 9.609

Ac ≥ 50% St = mq 9.609

Mix funzionale (usi previsti)

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

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2

Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

St = mq 19.218

Ut = 4.000 mq/ha + 100% della Sul da demolire

Sul = mq 7.687

H max edifici: = ml 16

Sp = 20% della St

A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

Subdistretto AD2/b

Ripartizione funzionale

St = mq 4.788

Se + Ve \leq 50% St = mq 2.394

Ac \geq 50% St = mq 2.394

Mix funzionale (usi previsti)

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

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7,
U2/8a, U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2

Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

St = mq 4.788

Ut = 4.000 mq/ha + 100% della Sul da demolire

Sul = mq 1.915

H max edifici: = ml 16

Sp = 20% della St

A = 40 alberi/ha

Schema di impianto urbanistico ambientale ed ecologico

scala 1:2000

