

COMUNE DELLA SPEZIA

Provincia della Spezia

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO PER LA VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE "EX FUSIONE TRITOLO"



Norme di Attuazione

La Spezia, Luglio 2020

Il Tecnico

Dott. Ing. Luca Vincenzi



INDICE

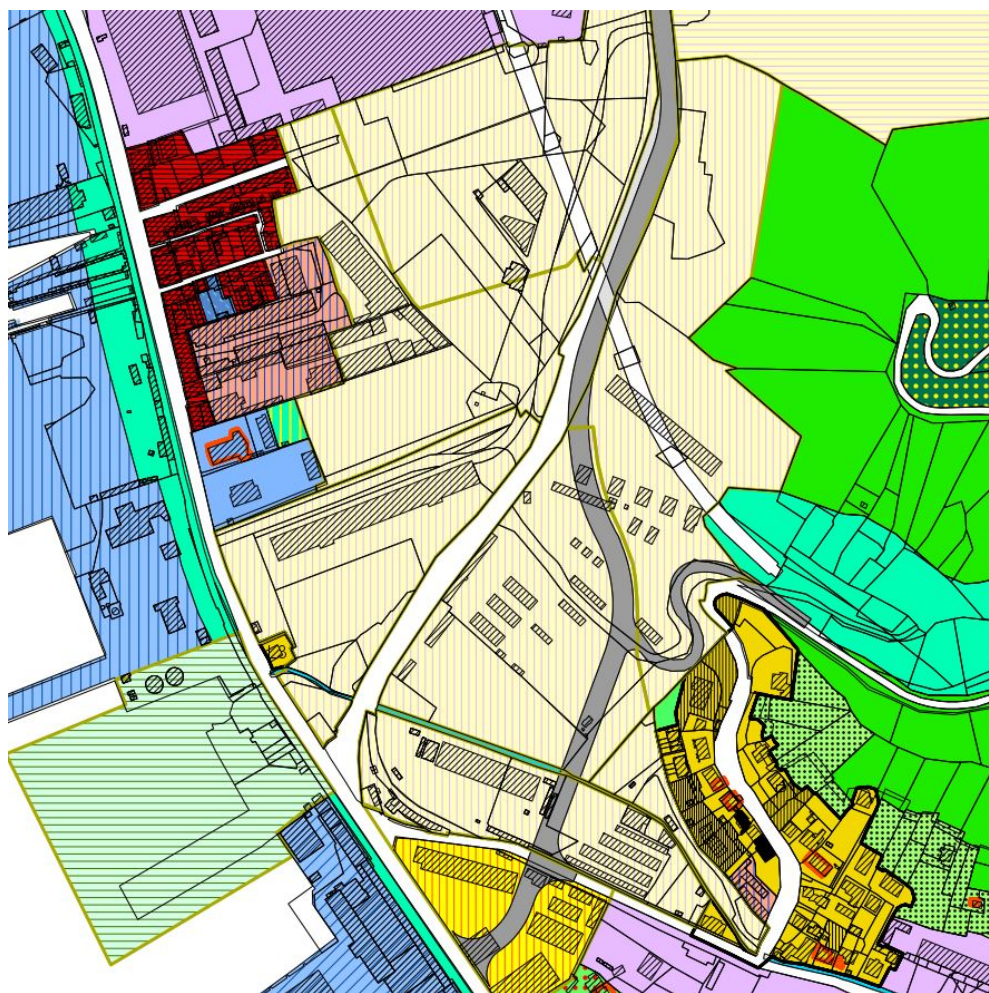
1. UBICAZIONE INTERVENTO.....	- 3 -
2. CONTENUTI DEL P.U.C.....	- 3 -
2.1. <i>ART. 16 CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE</i>	<i>- 5 -</i>
2.2. <i>INQUADRAMENTO URBANISTICO</i>	<i>- 5 -</i>
2.3. <i>OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO</i>	<i>- 5 -</i>
3. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO	- 7 -
3.1. <i>ASSETTO INSEDIATIVO</i>	<i>- 7 -</i>
3.2. <i>ASSETTO GEOMORFOLOGICO</i>	<i>- 8 -</i>
3.3. <i>ASSETTO VEGETAZIONALE</i>	<i>- 9 -</i>
4. CONTENUTI DEL P.U.O.	- 10 -
4.1. <i>ELENCO ELABORATI.....</i>	<i>- 10 -</i>
4.2. <i>PREMESSE DESCRITTIVE.....</i>	<i>- 12 -</i>
4.3. <i>PARAMETRI URBANISTICI DEL PUO.....</i>	<i>- 13 -</i>
5. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE-GEOTECNICHE:	- 13 -
6. MODALITÀ DI INTERVENTO	- 14 -

1. UBICAZIONE INTERVENTO

L'area di cui il Consorzio "Sinergie Nautiche Levante Ligure" ha ottenuto l'assegnazione in Concessione fa parte di un più ampio lotto di terreno ubicato in Località Pagliari nella zona del Levante cittadino, confinante con la Darsena Fossamastra-Pagliari attraverso l'attuale Via Privata Enel, e denominato "ex Fusione Tritolo".

L' area, in gran parte abbandonata fin dalla fine della seconda guerra mondiale, attualmente ospita, nella parte più meridionale del comparto, un area di sosta attrezzata per i camper e caravan mentre la restante parte è completamente abbandonata con piante spontanee che ne hanno occupato tutta l' area e aggredito le strutture militari ancora presenti all' interno della stessa.

2. CONTENUTI DEL P.U.C.



Stralcio del P.U.C. del Comune di La Spezia

PARAMETRI P.U.C. VIGENTE*Ripartizione funzionale*

St	= mq 83.402
Se + Ve 70% St	= mq 58.381
Ac 30% St	= mq 25.021

Indici urbanistici

St	= mq 83.402
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 29.190

Subdistretto API3/a*Ripartizione funzionale*

St	= mq 66.147
Se + Ve 70% St	= mq 46.303
Ac 30% St	= mq 19.844

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e commerciali	:	U2/1, U2/3, U2/4
Funzioni produttive manifatturiere	:	U3/1, U3/2

Usi regolati:

U2/1, U2/3, U2/4	:	max 30% Sul
------------------	---	-------------

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 66.147
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 23.151
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

Subdistretto API3/b*Ripartizione funzionale*

St	= mq 17.255
Se + Ve 70% St	= mq 12.079
Ac 30% St	= mq 5.176

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e commerciali	:	U2/1, U2/3, U2/4
Funzioni produttive manifatturiere	:	U3/1, U3/2

Usi regolati:

U2/1, U2/3, U2/4	:	max 30% Sul
------------------	---	-------------

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 17.255
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 6.039
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

Come specificato nel disciplinare di gara l' area di proprietà comunale non corrisponde esattamente al sub-distretto, pertanto il PUO è stato predisposto per essere approvato in variante al PUC ai sensi dell' art. 43 della L.R. 36/97 al fine di ridefinire il perimetro del distretto.

Per i dettagli circa la perimetrazione e le superfici ridefinite dei subdistretti API3a e API3b si rimanda alle tavole grafiche di progetto URB1 e URB2.

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

2. All'interno dei Distretti di Trasformazione è prevista una completa trasformazione urbanistica relativa 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 Distretti individuati sono stati classificati in tre differenti tipologie:

- a) distretti di Trasformazione Integrati
- b) Distretti di Trasformazione per funzioni Produttive
- c) Distretti di Trasformazione per Servizi

L' area oggetto del presente PUO è individuata alla lettera b) come "API – Aree per funzioni Produttive Integrate"

2.2. Inquadramento urbanistico

L'area di cui il Consorzio "Sinergie Nautiche Levante Ligure" ha ottenuto l'assegnazione in Concessione trentennale fa parte di un più ampio lotto di terreno ubicato in Località Pagliari nella zona del Levante cittadino, confinante con la Darsena Fossamastra-Pagliari attraverso l'attuale Via Privata Enel, e denominato "ex Fusione Tritolo".

L' area, in gran parte abbandonata fin dalla fine della seconda guerra mondiale, attualmente ospita, nella parte più meridionale del comparto, un area di sosta attrezzata per i camper e caravan mentre la restante parte è completamente abbandonata con piante spontanee che ne hanno occupato tutta l' area e aggredito le strutture militari ancora presenti all' interno della stessa.

2.3. Obiettivi e criteri d'intervento

Il nuovo impianto urbanistico si struttura sul tracciato di una nuova viabilità primaria che dalla rotatoria a monte della Darsena Pagliari si ricollegherà alla viabilità che da Viale san Bartolomeo conduce a Pitelli.

Si verranno a creare così due distinte aree di intervento, a monte ed a valle dalla nuova strada, volte alla realizzazione di strutture per attività artigianali legate al settore della nautica.

In entrambi i comparti è prevista la realizzazione di nuove volumetrie, come da elaborati grafici di progetto, mentre esclusivamente nella zona a monte della viabilità è previsto il recupero del capannone posto al di sotto della strada per Lerici che verrà mantenuto senza incrementi di volume o modifiche dimensionali.

Le nuove edificazioni, costituite da strutture prefabbricate saranno destinate a funzioni integrate artigianali, commerciali e terziarie, si concentreranno nella parte più interna del Distretto e dovranno integrarsi al sistema del verde. L'area di cessione costituisce una sorta di anello verde intorno alle nuove edificazioni. In particolare il sistema del verde dovrà avere come obiettivo prioritario quello di costituire una importante separazione tra i tessuti residenziali circostanti e i nuovi insediamenti.

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

St		= mq 83.402
Se + Ve	70% St	= mq 58.381
Ac	30% St	= mq 25.021

Indici urbanistici

St	= mq 83.402
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 29.190

Subdistretto API3/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 67.067
Se + Ve	70% St	= mq 46.947
Ac	30% St	= mq 20.120

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e commerciali	:	U2/1, U2/3, U2/4
Funzioni produttive manifatturiere	:	U3/1, U3/2

Usi regolati:

U2/1, U2/3, U2/4	:	max 30% Sul
------------------	---	-------------

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 67.067
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 23.473
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

Subdistretto API3/b

Ripartizione funzionale

St		= mq 17.255
Se + Ve	70% St	= mq 12.079
Ac	30% St	= mq 5.176

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e commerciali : U2/1, U2/3, U2/4

Funzioni produttive manifatturiere : U3/1, U3/2

Usi regolati:

U2/1, U2/3, U2/4 : max 30% Sul

Indici urbanistico ecologici

St = mq 17.255

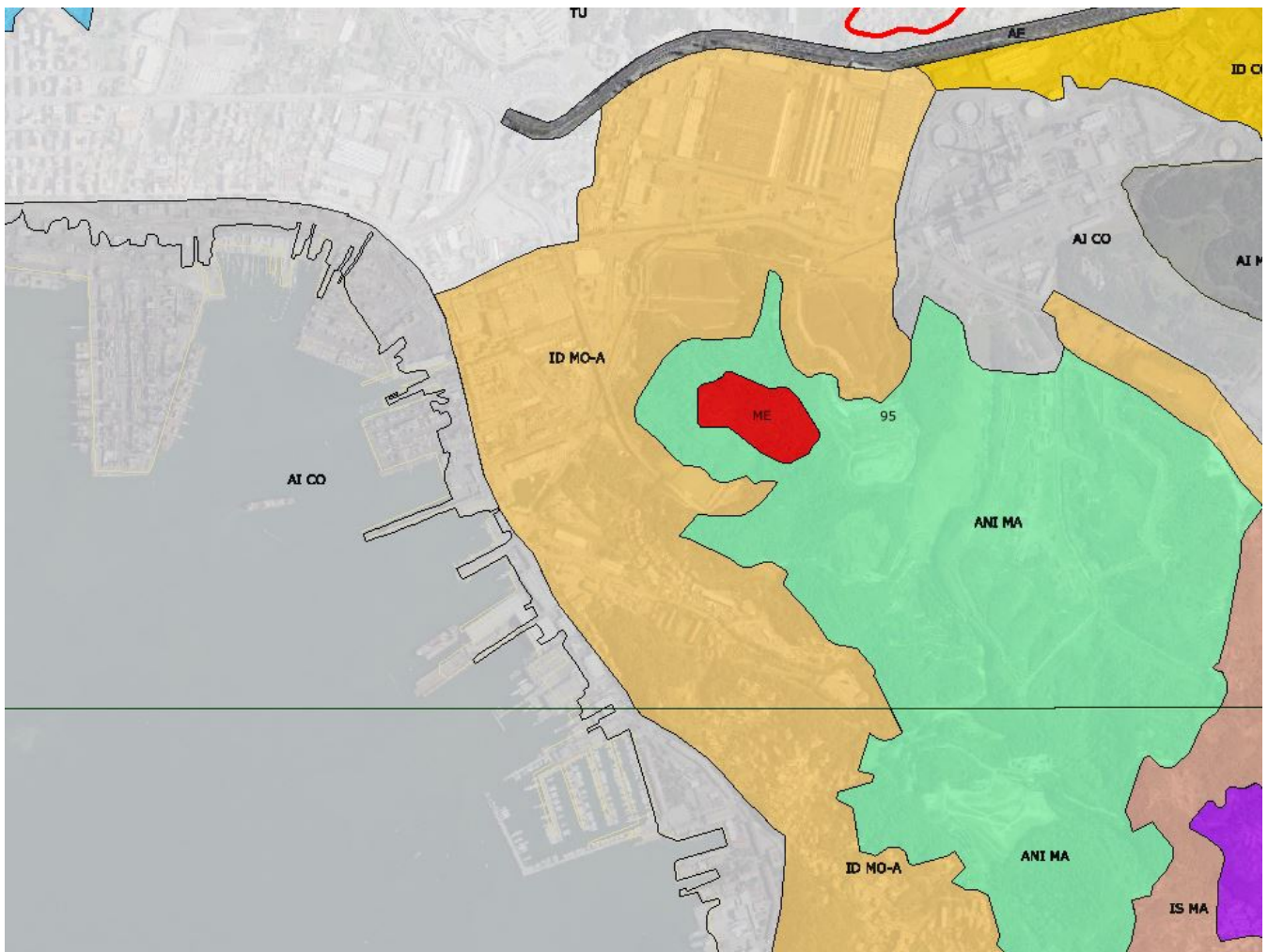
Ut = 3.500 mq/ha

Sul = mq 6.039

Sp = 20% della St

A = 40 alberi/ha

Ar = 60 arbusti/ha

3. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO**3.1. Assetto insediativo**

L'assetto insediativo vigente dell'area interessata dal progetto è definito dalle norme di attuazione del piano in parte all'art. 46 Insediamenti diffusi – Regime normativo di modificabilità di tipo A (ID MO A). Tale regime si

applica nei casi in cui l' insediamento presenti aspetti forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti né uno schema organizzativo a cui attenersi.

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.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull' assetto della zona devono essere pertanto 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.

Pertanto l'intervento prefigurato è compatibile con le indicazioni dettate dalle Norme di Attuazione del PTCP.

3.2. Assetto geomorfologico



L'assetto geomorfologico vigente dell'area interessata dal progetto è definito dalle Norme di Attuazione del piano all'art. 67 – Modificabilità di tipo B (MOB). Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

3.3. Assetto vegetazionale



L'assetto vegetazionale vigente dell'area interessata dal progetto è definito dalle norme di attuazione del piano all'art. 60 – Colture agricole (COL) – Impianti sparsi in serre (ISS) in regime di MANTENIMENTO. Il piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL.

4. CONTENUTI DEL P.U.O. SUBDISTRETTO API3/a

4.1. Elenco elaborati

Relazioni:

- Relazione Illustrativa PUO e Studio di Sostenibilità Ambientale
- Relazione Paesaggistica
- Autorizzazioni e Pareri
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica
- Bozza di Convenzione

Tavole Grafiche:

- URB1 Variante Urbanistica
 - URB2 Variante Urbanistica
 - URB3 Estratti Cartografici
 - URB4 Parametri Urbanistici
 - URB5 Documentazione Fotografica
 - URB6 Prismi di Inviluppo
 - URB7 Verifica art.51 L.R. 36-97
 - PL01 Stato Attuale_Rilievo Planoaltimetrico
 - PL02 Stato Attuale_Sezioni
 - PL03 Stato di Progetto_Planimetria Generale
 - PL04 Stato di Progetto_Sezioni
 - PL05 Stato di Raffronto_Planimetria Generale
 - PL06 Stato di Raffronto_Sezioni
 - PL07 Schemi sottoservizi
 - PL08 Cronologico Lotti Intervento

 - R01 Ristrutturazione Fabbricato_Stato Attuale
 - R02 Ristrutturazione Fabbricato_Stato di Progetto
 - R03 Ristrutturazione Fabbricato_Stato di Raffronto
 - R04 Ristrutturazione Fabbricato_Superficie Utile Lorda
 - R05 Ristrutturazione Fabbricato_Rapporti Aeroilluminanti
 - NN01 Lotti 4 e 5_Planimetrie di Progetto
 - NN02 Lotti 4 e 5_Sezioni e Prospetti
-

-
- NN03 Lotti 4 e 5_Superficie Utile Lorda
 - NN04 Lotti 4 e 5_Rapporti Aeroilluminanti
 - NS01 Lotti 1 e 2_Planimetria quota +1.15
 - NS02 Lotti 1 e 2 Sud_Planimetria copertura
 - NS03 Lotti 1 e 2_Prospetti e sezioni
 - NS04 Lotti 1 e 2_Superficie Utile Lorda
 - NS05 Lotti 1 e 2_Rapporti Aeroilluminanti
 - NS06 Lotto 3_Planimetrie, Prospetti e Sezioni
 - NS07 Lotto 3_SUL e Rapporti Aeroilluminanti
 - FPB1 – Individuazione Fosso di Pagliari ramo B
 - AC01 Area Comunale_Stato Attuale
 - AC02 Area Comunale_Stato di Progetto
 - AC03 Area Comunale_Stato di Progetto
 - AC04 Area Comunale_Stato di raffronto

Opere di Urbanizzazione a carico dell'Amministrazione Comunale e già appaltate:

- OU01 Stato Attuale_Rilievo Planoaltimetrico
- OU02 Stato Attuale_Sezioni Terreno
- OU03 Stato di Progetto_Planimetria Opere di Urbanizzazione
- OU04 Stato di Progetto_Sezioni Terreno Opere di Urbanizzazione
- OU05 Stato di Progetto_Sottoservizi Opere di Urbanizzazione
- OU06 Stato di Progetto_Particolari Opere di Urbanizzazione
- OU07 Stato di Progetto_Particolari Opere di Urbanizzazione
- OU08 Stato di Progetto_Muri di contenimento n°1 e n°4
- OU09 Stato di Progetto_Muri di contenimento n°2 e n°3
- OU10 Stato di Progetto_Mitigazione muri di contenimento
- OU12 Stato di Progetto_Attraversamento fosso Pagliari
- OU12 Stato di Raffronto_Planimetria
- OU13 Stato di Raffronto_Sezioni Terreno

Rapporto Preliminare Ambientale:

- Rapporto Preliminare Ambientale
 - ALL A Indicazione dei lotti e superfici
 - ALL B Sovrapposizione fasce di inondabilità
-

-
- ALL C Inquadramento nell' area vasta

Studio Organico di Insieme:

- Relazione
- SOI1 Analisi dell'area vasta
- SOI2 Documentazione fotografica
- SOI3 Cartografia
- SOI4 Stato progettuale e fotoinserimenti

4.2. Premesse descrittive

Il progetto all'esame, coerentemente con le indicazioni di piano, prevede una completa riorganizzazione edilizia ed urbanistica dell'area del sub distretto API3/a tramite la demolizione degli attuali edifici, escluso il capannone attualmente localizzato nella parte nord al di sotto del viadotto della strada per Lerici che sarà oggetto di ristrutturazione edilizia la cui superficie concorre al totale della SUL edificabile del distretto stesso.

Nella parte sud del comparto è stata individuata un' area che rimarrà di proprietà del Comune di La Spezia, esclusa dalla Concessione al Consorzio, che sarà destinata a rimessaggio a secco delle imbarcazioni; tale area sarà dotata di propri spazi per la sosta dei fruitori che non concorreranno al raggiungimento dei parametri urbanistici del presente PUO.

All' interno del distretto la SUL complessiva di circa mq 12'722 sarà distribuita nei manufatti ricompresi nel presente PUO.

Nel dettaglio il consorzio interverrà con:

- Il recupero del fabbricato posto al di sotto del viadotto per Lerici di SUL complessiva pari a mq 2'249,5 comprensivo di soppalcature interne.
 - La nuova costruzione di un capannone, posto a monte della nuova viabilità, con SUL pari a mq 1'128 di cui mq 376 realizzati tramite soppalchi interni
 - La costruzione di un lotto singolo a valle della nuova viabilità, con SUL complessiva pari a mq 1'462 di cui mq 228 a destinazione U2/3, mq 354 a destinazione U2/1c, mq 107a destinazione U2/1b e mq 773 a destinazione U3/2
 - La nuova costruzione di un capannone, posto a valle della nuova viabilità, composto da due lotti con SUL pari a mq 4'637,5 di cui mq 150,5 realizzati tramite soppalchi interni
 - La realizzazione di un porto a secco con locali per imbarcazioni di proprietà del Comune della Spezia con destinazione U3/1 con SUL 3370 mq
 - Il mantenimento di un fabbricato esistente di proprietà del Demanio dello Stato a destinazione U1/1 con SUL 276 mq
-

Le opere di urbanizzazione del distretto comprensive della nuova viabilità e di tutte le suo opere complementari (attraversamenti, contenimento dei versanti, parcheggi, sottoservizi ed illuminazione pubblica) sono state inserite tra quelle finanziabili dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri attraverso il bando per il recupero delle periferie urbane e verranno pertanto realizzate per iniziativa pubblica.

4.3. Parametri urbanistici del PUO

4.3.1. Subdistretto API3/a

Subdistretto API3/a

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e commerciali	:	U2/1, U2/3, U2/4
Funzioni produttive manifatturiere	:	U3/1, U3/2
<i>Usi regolati:</i>		
U2/1, U2/3, U2/4	:	max 30% Sul

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 67.067
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 23.473
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

è ammessa la flessibilità relativa agli ingombri in pianta e volumetrici degli edifici riportati sul PUO purchè rimangano ricompresi nei limiti dei prismi di inviluppo come da tavola allegata.

La distanza minima da rispettare dalle strade deve risultare pari almeno a 1,50 metri.

FABBRICATO ESISTENTE:

Per i fabbricati esistenti a destinazione artigianale, produttiva e residenziale oggetto di interventi ricompreso all'interno del perimetro del distretto, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del PUC di La Spezia.

5. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE-GEOTECNICHE:

Le infrastrutture o edificazioni sono subordinate alla realizzazione di una indagine geologico-tecnica da svilupparsi ai sensi delle NTC2018.

Nella fase di richiesta di rilascio dei titoli abilitativi dei singoli lotti obbligo di indagini geologiche approfondite e commisurate all'entità ed alla natura delle opere da eseguire prima del rilascio degli stessi.

6. MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento sarà realizzato per singole fasi funzionali, con relativi titoli edilizi, contraddistinte dalla seguente numerazione indicativa e non vincolante:

Sub distretto API3/a

Fase 1 Nuova Costruzione Lotti 1, 2, 3 e relative pertinenze e Ristrutturazione Lotti 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e relative pertinenze; contestualmente verranno realizzate le aree verdi attrezzate previste come standard urbanistici ai sensi del D.M 1444/68

Fase 2 Lotti 4 e 5 e relative pertinenze

La diversa distribuzione dei lotti all'interno dei prismi di inviluppo, individuati dalla tavola URB6 del presente PUO, non costituiscono variante al Piano stesso.

L'inserimento di ulteriori lotti o lo spostamento di alcuni degli stessi all'interno delle fasi di costruzione sarà definito in presentazione della richiesta del titolo edilizio specifico e non costituirà variante al presente PUO.

Le Opere di Urbanizzazione verranno realizzate a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità e le tempistiche presenti nel progetto esecutivo e del bando di gara e interamente finanziate attraverso il "Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie".

Tutti gli interventi previsti dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa sul contenimento energetico e secondo le direttive volte al superamento delle barriere architettoniche

Agli effetti di quanto sopra e di quanto previsto all'art. 53 della L.R. 36/97 il presente P.U.O. è conforme al P.U.C. vigente.

7. MARGINI DI FLESSIBILITÀ DEL PUO

Non costituiranno variante gli eventuali modesti spostamenti degli edifici all'interno delle aree fondiarie di pertinenza e dei prismi di inviluppo così come rappresentati nella tavola URB6, dei tracciati stradali previsti fino a 3m dalle sagome approvate e ugualmente delle aree verdi, di cessione e parcheggi, fatta salva la loro consistenza totale nel rispetto degli standards generati dalle funzioni insediate.

Gli schemi planimetrici dei tipi edilizi, così come gli schemi dei prospetti e delle sezioni riportate nelle tavole allegate potranno subire variazione in sede di presentazione dei titoli edilizi purché il nuovo disegno garantisca l'unitarietà morfologica e tipologica degli interventi.

Le destinazioni d'uso potranno subire diverse distribuzioni all'interno del PUO a condizione che rispettino il mix funzionale previsto dalle presenti norme e dal PUC. È consentita la traslazione di SUL tra diverse funzioni e diverse aree di concentrazione edificatoria con un massimo del 10% della SUL complessiva, come previsto dall'art.53 della L.R.36/97, fatta salva la verifica e l'eventuale adeguamento dello standard del PUO e del carico urbanistico.

8. DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione e nella realizzazione delle opere pubbliche e private del PUO dovrà essere garantita l'accessibilità a tutti gli spazi pubblici, alle aree verdi e ai percorsi nonché a tutti gli spazi comuni dei nuovi fabbricati, tramite vani scala e ascensore opportunamente dimensionati.

Dovranno comunque essere rispettati tutti i requisiti di cui alla legge del 9 Gennaio 1989 n°13 e s.m.i. e del DPR 380/2001.

La Spezia, Luglio 2020

I PROGETTISTI

