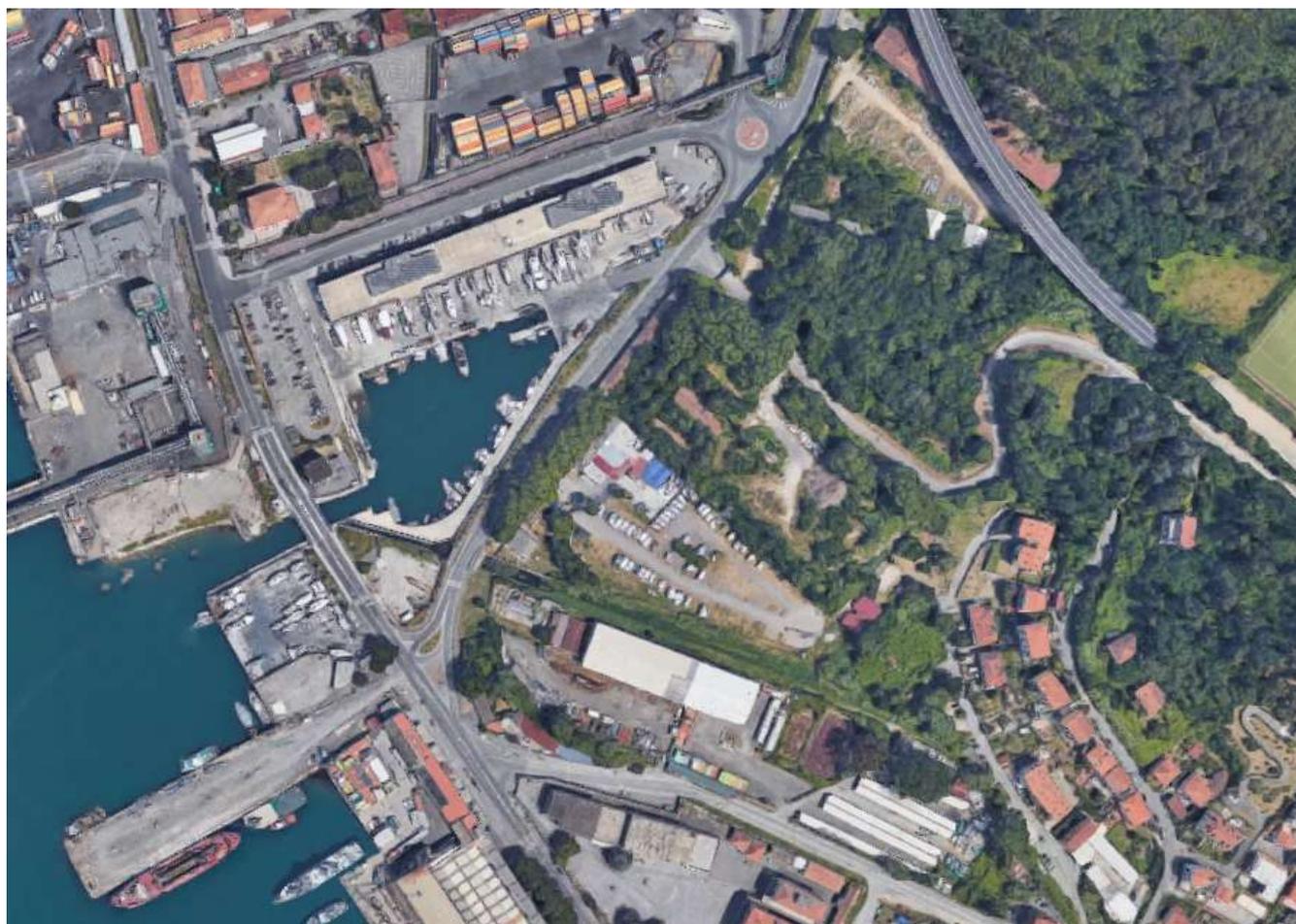


**COMUNE DELLA SPEZIA**

**Provincia della Spezia**

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO PER LA VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO**

**IMMOBILIARE "EX FUSIONE TRITOLO"**



**STUDIO ORGANICO DI INSIEME**

La Spezia, Agosto 2020

Il Tecnico  
Dott. Ing. Luca Vincenzi

A circular professional stamp for Luca Vincenzi. The text inside the stamp reads: "Dott. Ing. LUCA VINCENZI N. A1256". The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LA SPEZIA" and a star symbol at the bottom.

**INDICE**

PREMESSA .....	- 3 -
1.1 INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	- 4 -
1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	- 5 -
2.1 IL PROGETTO .....	- 6 -
2.2 INQUADRAMENTO PAESISTICO.....	- 8 -
2.3 LO STUDIO ORGANICO D' INSIEME IN RAPPORTO ALL' ART. 32BIS.....	- 10 -
3.1 LO STUDIO ORGANICO D' INSIEME DEL PROGETTO.....	- 12 -
3.2 IL PROGETTO IN RAPPORTO AL PAESAGGIO E AL TERRITORIO .....	- 13 -
3.2 CONCLUSIONI .....	- 15 -

---

## PREMESSA

L'elaborazione di uno Studio Organico d'insieme relativo ad un ambito territoriale oggetto di una proposta di nuovo insediamento artigianale/industriale legato alla filiera della nautica richiede, in ragione della complessità dei valori urbanistici e paesistici coinvolti, un sintetico inquadramento a più ampia scala degli elementi e delle caratteristiche del Comune interessato.

Il Comune di La Spezia è collocato in posizione baricentrica all'omonimo Golfo che occupa l'estremo levante ligure delimitato ad est dal promontorio del parco di Montemarcello ed ad ovest dal promontorio che dalle Cinque Terre si estende e degrada fino a Portovenere e alle isole Palmaria e Tino.

Nella seconda metà del XIX secolo la popolazione spezzina subiva un forte incremento numerico indotto dai lavori per la costruzione del nuovo Arsenale Militare. Il lavoro offerto fece sì che, a quelle liguri autoctone, si aggiungessero famiglie di varia provenienza, non solo dai borghi e dalle campagne vicine, ma anche dal resto della Liguria, dalla Toscana e dall'Emilia. Più tardi la base navale e quindi lo stanziamento del relativo personale militare, fino alla metà del XX secolo, hanno contribuito ulteriormente al fenomeno sociologico della diversificazione delle origini della popolazione residente.

Il potenziamento delle strutture militari, frutto delle scelte politiche dell'epoca, ha fatto sì che vaste aree prospicienti il mare e quelle immediatamente a ridosso della linea di costa venissero occupate da insediamenti militari che a partire dal secondo dopoguerra hanno visto via via perdere la loro importanza per avviarsi verso situazioni di pressoché totale abbandono.

Fin dagli ultimi anni del secolo scorso le amministrazioni comunali hanno avviato proficui dialoghi per riappropriarsi di parti di territorio inutilizzate di proprietà del Demanio Militare con l'intento di trasformarle e renderle di nuovo produttive per la città.

Tra queste aree è compresa l'area oggetto del presente Studio Organico di Insieme denominata "ex fusione tritolo".

La struttura del presente Studio Organico d'insieme si articolerà attraverso la illustrazione delle caratteristiche territoriali, insediative e paesistiche dell'ambito in esame cercando di evidenziare le linee primarie che hanno costruito nel tempo l'immagine del territorio con i suoi elementi di pregio e di minor valenza. Seguirà un inquadramento urbanistico che fornirà i riferimenti normativi essenziali, quali le previsioni dello Piano Urbanistico Comunale, nonché la sintetica illustrazione della proposta progettuale, che il progetto appunto ridisegnerà in parte.

Ogni fase dello Studio sarà accompagnata ed illustrata da cartografie e tavole che avranno lo scopo di meglio garantire la comprensione delle scelte progettuali in particolare nei suoi aspetti di ordine paesistico.

---

## 1.1 INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA ZONA

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".



Vista satellitare dell'area di progetto

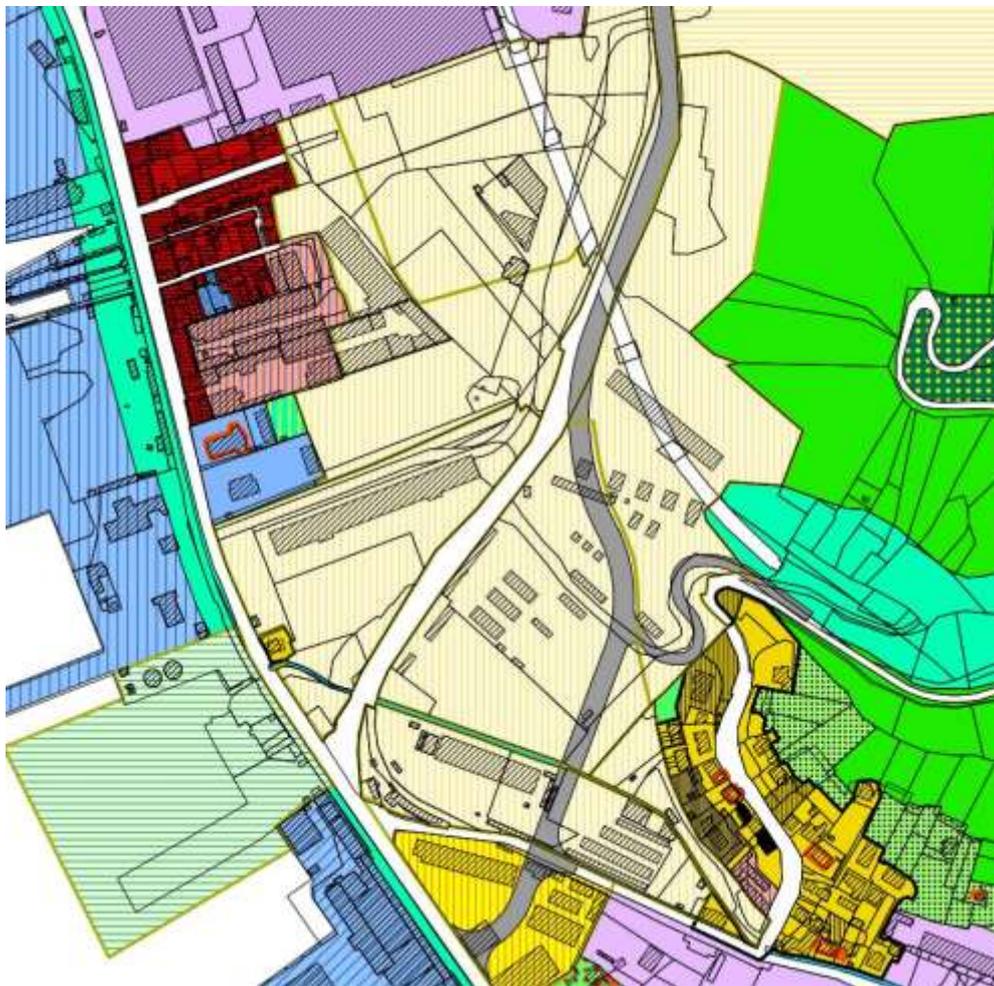
L'area, in gran parte abbandonata fin dalla fine della seconda guerra mondiale, attualmente ospita, nella parte più meridionale del comparto, un'area di sosta attrezzata per i camper e caravan mentre la restante parte è completamente abbandonata.

L'intero lotto, di proprietà del Comune della Spezia, ha un'estensione di circa 66.147 mq ed è catastalmente identificato al Foglio 50 particelle 371,372, 608, 610, 611, 612, 613 e 614, come evidenziato con bordo rosso nella planimetria che segue:

## 1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune della Spezia si distacca sostanzialmente, dal punto di vista metodologico, dalla consuetudine dei Piani di assetto di tradizionale contenuto tecnico-regolamentare, caratterizzati dalla disciplina zonizzativa del territorio attraverso parametri di tipo esclusivamente quantitativo basati su criteri di natura tecnico-fisica, attuabili con normative indistinte nella loro sintetica omologazione parametrica e quantitativa, e si caratterizza da un lato come un Piano di Struttura, dal contenuto programmatico e, dall'altro, come un Piano Attuativo.

La Normativa del PUC in vigore dal 17/01/2007 ha subito successive varianti approvate con Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 22/01/2010 e con Delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 10/10/2011. Il PUC in vigore identifica l'area in oggetto come sub distretto API3a attuabile attraverso un Piano Urbanistico Operativo ai sensi della L.R.



Estratto di PUC vigente

## 2.1 IL PROGETTO

L'input che ha guidato l'analisi e la redazione delle ipotesi progettuali è volto alla creazione di un polo per operazioni di manutenzione nautiche che consenta ai vari operatori consorziati di lavorare in maniera sinergica basando pertanto le scelte verso una rete di pari dignità.

Non ci saranno i consueti piazzali chiusi o di pertinenza al solo servizio delle singole imprese, ma spazi di lavorazione comuni che verranno gestiti dal Consorzio in prima persona, Consorzio che per far questo si attrezzerà con tutti i mezzi necessari e che si candida a gestire il fronte darsena antistante, attrezzando anch'esso.

Ai fini del presente studio di fattibilità è stato individuato uno scenario definitivo che è stato definito a seguito del confronto con il Consorzio circa l'evoluzione dei Masterplan di volta in volta prodotti con lo sviluppo della fase di adesione delle imprese all'iniziativa.

Pertanto, a seguire, si analizzerà e descriverà in maniera approfondita quello che è il Masterplan finale dell'intervento proposto.

L'intervento prevede:

- La ristrutturazione del manufatto posto in parte sotto la nuova strada per Lerici di complessivi 1'626,5 mq + 623 mq di soppalcature interne con nuova destinazione urbanistica U3/1
  - La nuova costruzione di capannoni con destinazione urbanistica mista U3/1, U2/1c, U2/2a, U3/2 per complessivi 7'227,5 mq
  - La realizzazione sistemazione delle aree private compresa la realizzazione di piazzali in parte in asfalto ed in parte con pavimentazione industriale comprese le opere di raccolta e regimazione delle acque meteoriche dei piazzali.
  - La realizzazione di impianti per il trattamento delle acque di lavaggio delle imbarcazioni, per il riutilizzo delle acque meteoriche e per la produzione di energia elettrica a servizio delle utenze comuni
  - La realizzazione di una nuova viabilità interna al distretto e di una parte esterna allo stesso per il collegamento con la esistente viabilità per Pitelli per una lunghezza complessiva di circa 400 m compreso un nuovo ponte in c.a. per l'attraversamento del fosso di Pagliari.
  - La realizzazione di impianto di illuminazione pubblica, raccolta acque meteoriche, reti di sottoservizi necessari al distretto
  - La realizzazione di parcheggi pubblici in fregio alla nuova viabilità e nella parte più settentrionale del distretto
  - La realizzazione di due cabine ENEL per la trasformazione di energia elettrica per il comparto e la realizzazione di un impianto antincendio suddiviso in due serbatoi a servizio dei comparti a monte e a valle della nuova viabilità
  - La realizzazione, nella parte di distretto che resterà di proprietà dell'amministrazione comunale, di un rimessaggio a secco con annesso parcheggio in struttura su pilotis
-



## 2.2 INQUADRAMENTO PAESISTICO

Il PTCP è lo strumento, introdotto dalla L.431/85, finalizzato a governare sotto il profilo paesistico le trasformazioni del territorio ligure. Il PTCP contiene indicazioni aventi valori di indirizzo, di proposta e di recepimento. Gli indirizzi contenuti nel piano si applicano all'intero ambito a cui sono riferiti sempre tenendo conto delle implicazioni di ordine paesistico-ambientale.

Il PTCP comprende:

- Assetto insediativo;
- Assetto geomorfologico;
- Assetto vegetazionale.

Il PTCP è inoltre articolato su tre livelli:

- Livello territoriale, le cui indicazioni hanno carattere soprattutto di indirizzo e proposta per le azioni di pianificazione;
- Livello locale, alle cui indicazioni devono adeguarsi gli strumenti urbanistici comunali;
- Livello puntuale, che prevede indicazioni di specificazione del livello locale.

*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.

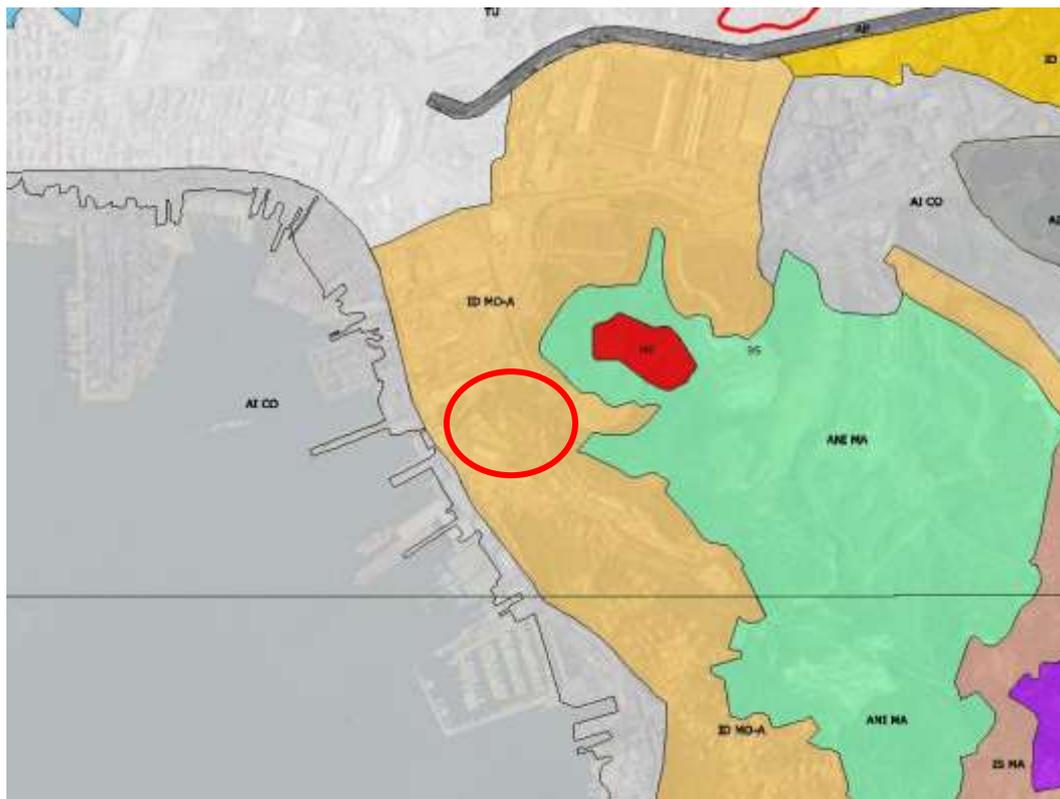
Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono essere pertanto riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante studio 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.

*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.

*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.

---



PTCP assetto insediativo con localizzazione dell'area



PTCP assetto geomorfologico con localizzazione dell'area



PTCP assetto vegetazionale con localizzazione dell'area

### 2.3 LO STUDIO ORGANICO D' INSIEME IN RAPPORTO ALL' ART. 32BIS

Com'è noto contenuti, obiettivi e procedure dello Studio Organico d'insieme sono specificate nell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico. La norma ora richiamata premette che laddove previsto in rapporto alla zona di P.T.C.P. ed alla incisività dell'intervento lo S.O.I. costituisce documentazione obbligatoria a corredo del progetto. Lo Studio Organico d'insieme è preordinato, secondo la disciplina che lo istituisce e lo regola, a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici. Pertanto il progetto andrà elaborato in ragione:

- dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento
- delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici
- delle connessioni con l'immediato intorno.

La norma specifica altresì che l'ampiezza del contesto considerato dallo S.O.I. ed i relativi elaborati sono determinati in funzione delle valutazioni di cui sopra.

Relativamente alla prima indicazione si ritiene che il riferimento ai caratteri linguistici e tipologici richieda una analisi delle preesistenze in atto che consenta l'individuazione di elementi prevalenti e significativi cui ispirarsi, anche se va sottolineato che nel caso di S.O.I. in zona soggetta a regime di Modificabilità i caratteri cui fare riferimento potrebbero anche costituire una fonte ispirativa negativa, in altri termini, qualora si rinveniva nell'assetto preesistente, tipologie, caratteristiche linguistiche e forma organizzativa del territorio e

---

degli insediamenti incongrue o comunque foriere di disordine urbano e di disomogeneità compositiva, lo S.O.I. dovrà proprio indicare regole, assetti e forme progettuali che correggano tale situazione.

Il secondo elemento da valutare appare decisamente chiaro e comprensibile, uno Studio Organico correttamente eseguito dovrà tenere nella debita considerazione il problema delle possibili interferenze visive fra il nuovo intervento ed i punti paesaggisticamente significativi. Si tratterà sostanzialmente di verificare se, ed in quale misura, i nuovi volumi o comunque le trasformazioni territoriali indotte dal progetto, andranno, ad occultare, anche solo parzialmente, particolari vedute godibili da punti di vista pubblici, o la percezione di monumenti o luoghi storici. Il risultato di questa analisi dovrà quindi dimostrare o che il progetto così come proposto necessita di modifiche attesi i suoi effetti sul paesaggio o al contrario che la soluzione proposta ben si adatta alle caratteristiche dei luoghi non comportando alcun elemento conflittuale fra intervento e piena percezione delle visuali panoramiche più significative.

Infine il S.O.I. dovrà valutare le connessioni fra l'intervento ed il suo immediato intorno. Si tratterà in sintesi di verificare la coerenza fra l'assetto preesistente e la nuova proposta progettuale o per contro l'esigenza di modificare e di interrompere la continuità fra contesto preesistente e progetto in ragione della necessità di addivenire, come appunto ricordato dalla norma, ad un assetto più ordinato e confacente sotto il profilo paesistico.

---

### 3.1 LO STUDIO ORGANICO D' INSIEME DEL PROGETTO

Il presente Studio è stato elaborato seguendo le indicazioni sia dell'art.46 relativo alla disciplina delle zone ID-MO A, sia dell'art.32 bis riguardante il contenuto e le finalità del S.O.L.

La struttura dello Studio si sviluppa preliminarmente attraverso una parte descrittiva di ordine complessivo circa la posizione territoriale del distretto di trasformazione e le sue relazioni infrastrutturali con le zone limitrofe e la costa per poi, sempre in via preliminare articolarsi in una serie di atti e cartografie relative all'inquadramento territoriale, a quello urbanistico e paesistico, il tutto corredato da riferimenti normativi utili a meglio comprendere l'intervento ed il suo contesto paesistico. Gli atti invece più significativi sono quelli che tendono a dimostrare la sostanziale buona qualità paesistica del progetto ed il rispetto di quanto richiesto dall'art.32 bis nonché l'aderenza alla norma della zona ID-MO A laddove si dimostra che il progetto comunque costituisce occasione per addivenire ad un assetto paesistico ed urbanistico maggiormente ordinato ed organizzato e che in ogni modo non vengono pregiudicati i valori paesistici rinvenibili nel sito interessato.

#### *Descrizione delle cartografie:*

La tavola 1) riguarda l'inquadramento territoriale ampio e pone in evidenza la collocazione geografica sito di intervento e le sue connessioni con il territorio e la costa individuando gli assi viari principali e le destinazioni urbanistiche prevalenti

La tavola 2) individua le funzioni degli edifici che costituiscono l'immediato intorno insediativo dell'area d'intervento specificando la destinazione di ogni manufatto. In gran parte, come si potrà verificare, si tratta di costruzioni produttive o residenziali, vengono evidenziate inoltre il lotto d'intervento e la viabilità principale.

La tavola 3) L' inquadramento cartografico del distretto di trasformazione dal livello regionale fino a scendere al locale.

La tavola 4) L' inquadramento cartografico del distretto di trasformazione dal del Piano Urbanistico Comunale con la proposta di variante Urbanistica

La tavola 5) riguarda più da vicino il progetto vero e proprio rappresentando l'inserimento dei volumi previsti dal progetto nel contesto territoriale e paesaggistico di riferimento attraverso fotoinserti

### 3.2 IL PROGETTO IN RAPPORTO AL PAESAGGIO E AL TERRITORIO

Il progetto prevede l'insediamento di un polo per le manutenzioni nautiche nell' area denominata "ex fusione tritolo" nella zona delle Casermette. Si tratta di un'area attualmente in abbandono dal chiaro passato militare in cui sono presenti manufatti di varie dimensioni in pessime condizioni di conservazione ed in parte diruti.

Il progetto prevede il recupero, conservativo dell'aspetto esterno, di un manufatto attualmente presente al di sotto del viadotto della nuova strada per Lerici e la realizzazione di due nuovi complessi edilizi con struttura prefabbricata separati dalla nuova viabilità che verrà realizzata all' interno del distretto.

In primo luogo va sottolineato come lo schema distributivo sul territorio dei nuovi edifici risulta sostanzialmente in sintonia con gli insediamenti in atto nelle preesistenze a diretto contatto, ciò vale particolarmente per i manufatti realizzati nei pressi della nuova Darsena Pagliari.

Anche sotto il profilo dimensionale gli edifici in progetto si configurano il naturale ampliamento del polo attualmente presente sulla Darsena e consolidamento di una immagine formale che sembra evolversi dalla casualità ad una maggiore ordine compositivo.

Per quel che concerne le costruzioni residenziali, localizzate principalmente ad est dell'area di progetto, queste si presentano come insediamenti sparsi di edifici plurifamiliari in linea generalmente con coperture a capanna o padiglione e un numero di 3 o 4 piani fuori terra. Trattandosi di destinazioni differenti da quelle previste all'interno del progetto è stata svolta principalmente una analisi di quelle che potranno essere le interferenze con il nuovo insediamento una volta che questo verrà realizzato.

Tali interferenze saranno minime sia in termini di visuali prospettiche sia di tipo ambientale: infatti la costruzione dei manufatti edilizi, sviluppandosi da una quota di circa 3 m s.l.m. non intralcerà il cono ottico che dalla collina di Pagliari si perde verso l' altra sponda del Golfo; inoltre la nuova viabilità sarà schermata da una barriera verde di alberature pertanto, pur con volumi di traffico principalmente legati al distretto nautico, non creerà aggravamento ambientale sulla frazione soprastante

Altri due elementi fondamentali per valutare in modo esaustivo gli effetti paesistici del progetto sono quelli relativi alle visuali ed alle interferenze con il paesaggio circostante, ivi comprese le interferenze percettive con emergenze storiche o monumentali.

La realizzazione degli edifici in progetto non sembra pregiudicare una situazione di percezione paesistica che, almeno da più punti di vista, appare già compromessa. Invero se si percorrono le strade e le zone interne all'ambito in parola si noterà ad esempio una relativa chiusura percettiva già in atto guardando da sud a nord. Invero la vista del paesaggio, ad altezza orizzonte, è già occlusa dalla schiera di edifici in sito, sia produttivi che residenziali. L'insieme di questa barriera di edifici, di fatto impedisce la percezione del paesaggio che si trova immediatamente alle spalle dell'insediamento descritto

Resta da valutare la tipologia della costruzione, problema già in parte accennato in precedenza. La forma ed immagine compositiva del nuovo manufatto si configura in sintonia con gli edifici più prossimi contribuendo anche sotto questo aspetto a completare in modo equilibrato ed omogeneo con le preesistenze lo schema insediativo complessivo della zona. Si tratta di tipologia lineare e semplici che non costituisce momenti di rottura tipologica o d'immagine ma che anzi si attestano con un segno chiaro e facilmente leggibile nel paesaggio riproducendo con sintonie più ordinate il carattere dell'insediamento.

Un ultimo accenno, forse già richiamato anche questo in precedenza, sulle conseguenze dell'intervento sulla vegetazione esistente. Per completare lo studio è stata effettuata una accurata analisi vegetazionale con

---

rilievo delle principali specie arboree presenti nell' area e rappresentata nella tavole grafiche VEG1, VEG2, VEG3, VEG4 e VEG5.

Nella foto aerea riportata di seguito, sono indicate le alberature che saranno mantenute nella sistemazione finale dell'area. Si tratta di un filare di tigli, un filare di platani, una macchia di platani, un platano isolato all'interno dell'attuale area camper e due porzioni di formazioni boschive ubicate in declivio al margine dell'area di progetto, formate da ligustri, platani e robinie.



immagine aerea con indicazione delle zone alberate che verranno mantenute

Complessivamente, delle 286 piante d'alto fusto rilevate ne verranno mantenute 128. Per le piante da abbattere (158) è prevista la sostituzione con 138 nuovi impianti. La modesta differenza di 20 piante in meno nella situazione finale rispetto allo stato attuale riguarda le piccole robinie, che hanno poca importanza nel complesso vegetazionale esistente.

Si ritiene pertanto che l'assetto vegetazionale finale rispetti pienamente i criteri progettuali esposti, mantenendo le alberature qualitativamente migliori e conservando in definitiva la quantità della massa arborea attualmente presente.

Da quanto sopra si deduce che ogni scelta progettuale è stata oggetto di un'attenta analisi delle reali esigenze gestionali del territorio, e di integrazione con l'edificato esistente, ed il risultato rappresenta l'unica alternativa possibile.



Planovolumetrico di progetto

### 3.2 CONCLUSIONI

Lo Studio Organico d'insieme, secondo le norme che regolano il regime di Modificabilità (MO), che disciplina la zona in esame, deve definire nuove regole volte ad orientare lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale. Nel caso di specie va sottolineato come in realtà, pur sussistendo una certa eterogeneità formale ed architettonica, oltre che funzionale, negli insediamenti preesistenti nelle aree limitrofe a quella d'intervento, lo schema insediativo ed il modello distributivo si fosse già gradualmente orientato ed assestato verso direttrici e soluzioni localizzative tendenti ad un ordine equilibrato basato principalmente sull'allineamento del volume e sulla continuità nei confronti dello schema viario già tracciato e che corre parallelamente alle sponde della darsena e di viale San Bartolomeo, di talché si può affermare che il progetto in parola, più che proporre nuove regole per lo sviluppo dell'insediamento, si limita a completare lo schema distributivo e definire l'assetto già delineato da tutti gli insediamenti da ultimo intervenuti nella zona a monte dell'ansa.

Si tratta quindi di uno S.O.I. che, sulla base delle analisi e delle valutazioni effettuate, ha preso atto di un processo evolutivo degli insediamenti e di una tendenza, apparentemente più spontanea che programmata, a strutturarsi verso quell'assetto lineare e regolare già ricordato che, qualora in futuro l'insediamento dovesse ancora incrementarsi, connoterà l'immagine dell'area sia sotto il profilo urbanistico che paesistico. In un certo senso si può sostenere che il progetto più che dettare nuove regole, ha tratto ispirazione dalla naturale evoluzione dell'espansione insediativa riconoscendogli elementi di assestamento e di riordino tali da costituire essi stessi le linee guida per un più coerente assetto territoriale e paesistico.

I pressoché ininfluenti effetti del nuovo insediamento sugli elementi di maggior pregio paesistico, come evidenziato in precedenza, completano il quadro garantendo un ottimale inserimento paesistico

dell'intervento. Ciò dimostra peraltro che lo Studio Organico d'insieme così elaborato ha perseguito l'obiettivo primario cui questo strumento tende e cioè che fra tutte le possibili opzioni progettuali quella proposta risulta la più compatibile e la più congrua per un corretto risultato paesistico.

---