



PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROGETTO RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AD5/a” (L.R- 23/2018)

allegati

INDIVIDUAZIONE PERIMETRO DISTRETTO

SIMULAZIONE INTERVENTI

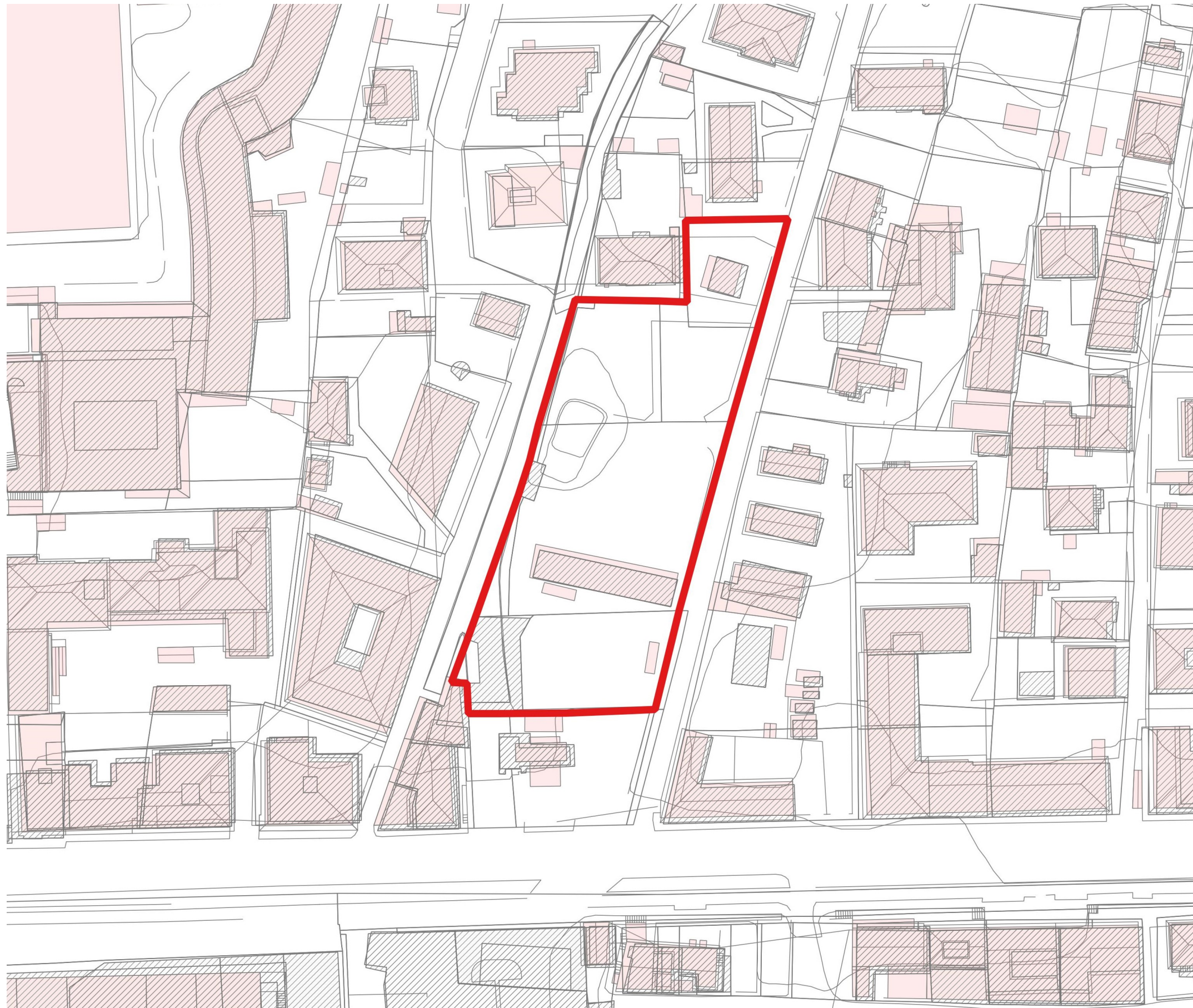
DISCIPLINA PUC VIGENTE



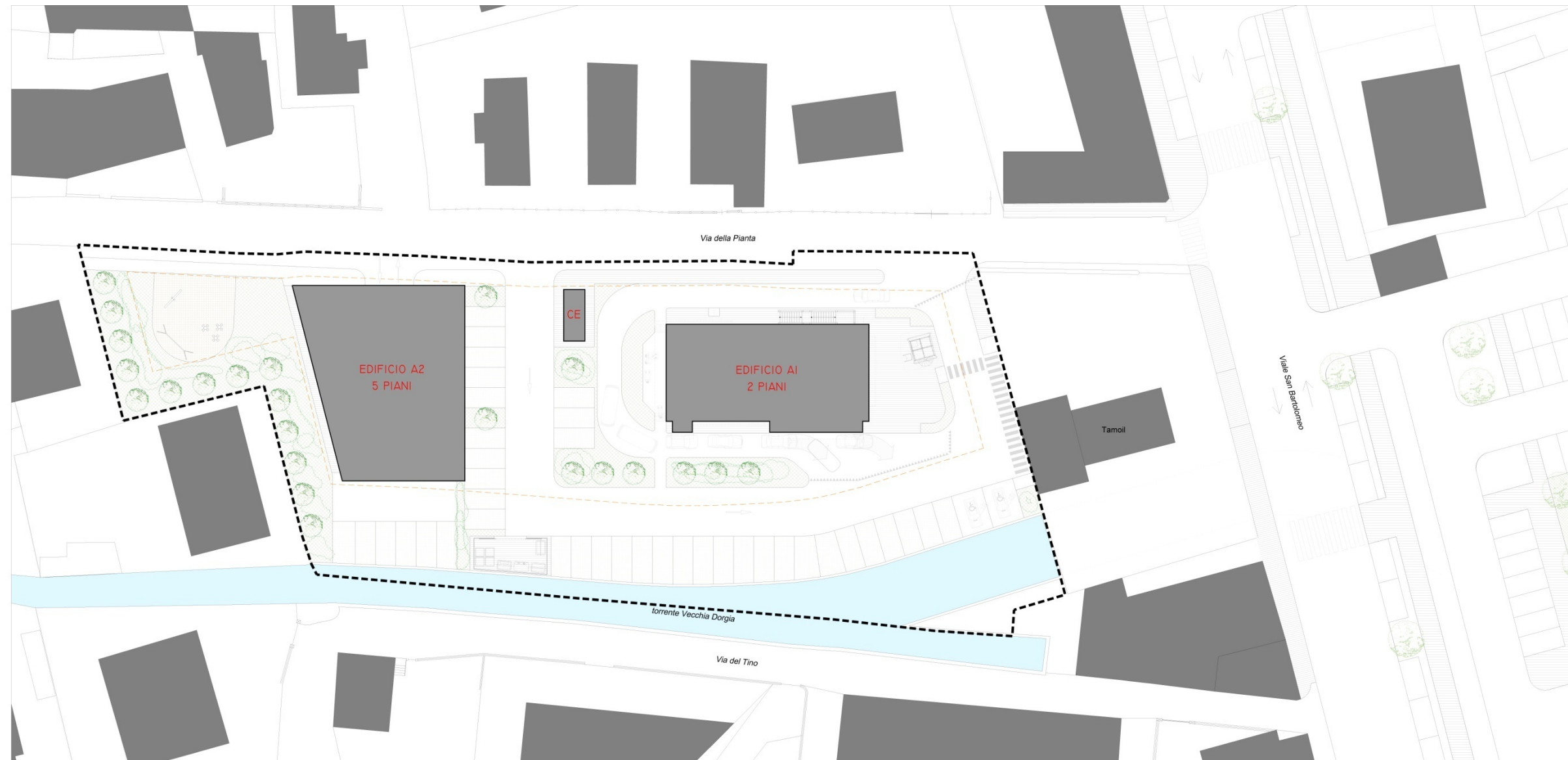
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AD5/a" – LOCALIZZAZIONE



AREA DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AD5/a" – PERIMETRO



AREA DI RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AD5/a” – PROPSTA PROGETTUALE SCHEDE DI ASSETTO



--- LIMITE EDIFICABILE

SUB DISTRETTO AD5/A

--- SF SUBCOMPARTO A: 4.260 MQ

UT: 5000 MQ/HA

SUL MASSIMA: $(4260/10000) \times 5000 = 2130 \text{ mq}$

EDIFICIO A1, 2 PIANI, DESTINAZIONE PUBBLICO ESERCIZIO U2/2A: 600 MQ

EDIFICIO A2, 5 PIANI, DEST. RESIDENZIALE PER 4 PIANI UTILI = UI/I: 1.400 MQ (PIANO TERRA CONSIDERATO PER DESTINAZIONI ACCESSORIE PARCHEGGI PERTINENZIALI/CANTINE/INGRESSO)

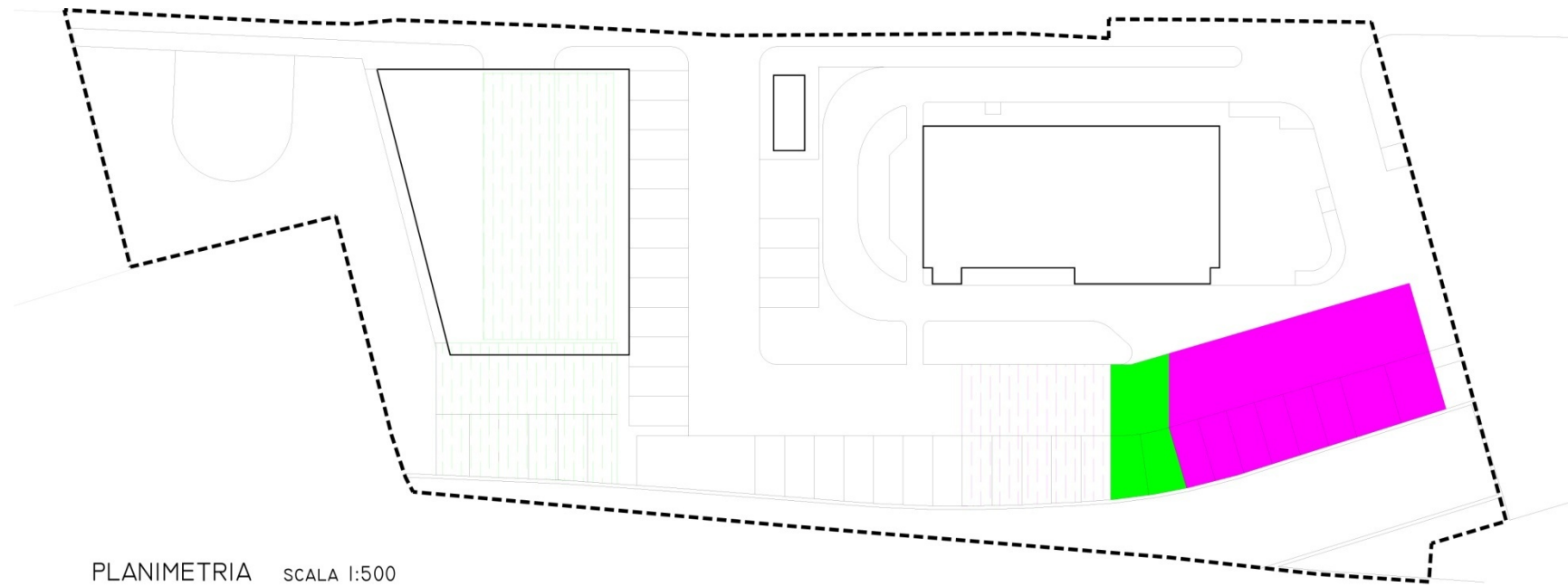
SUL MASSIMA: $1400+600 = 2000 < 2130 \text{ mq}$

CE = CABINA ELETTRICA

PLANIMETRIA SCALA 1:500

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI LR 23/2018 - VIALE SAN BARTOLOMEO ANGOLO VIA DELLA PIANTA, LA SPEZIA

REVISIONE NOVEMBRE 2021



PLANIMETRIA SCALA 1:500

DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI (PI - P2)

--- SUBCOMPARTO A

PARCHEGGI PRIVATI PI

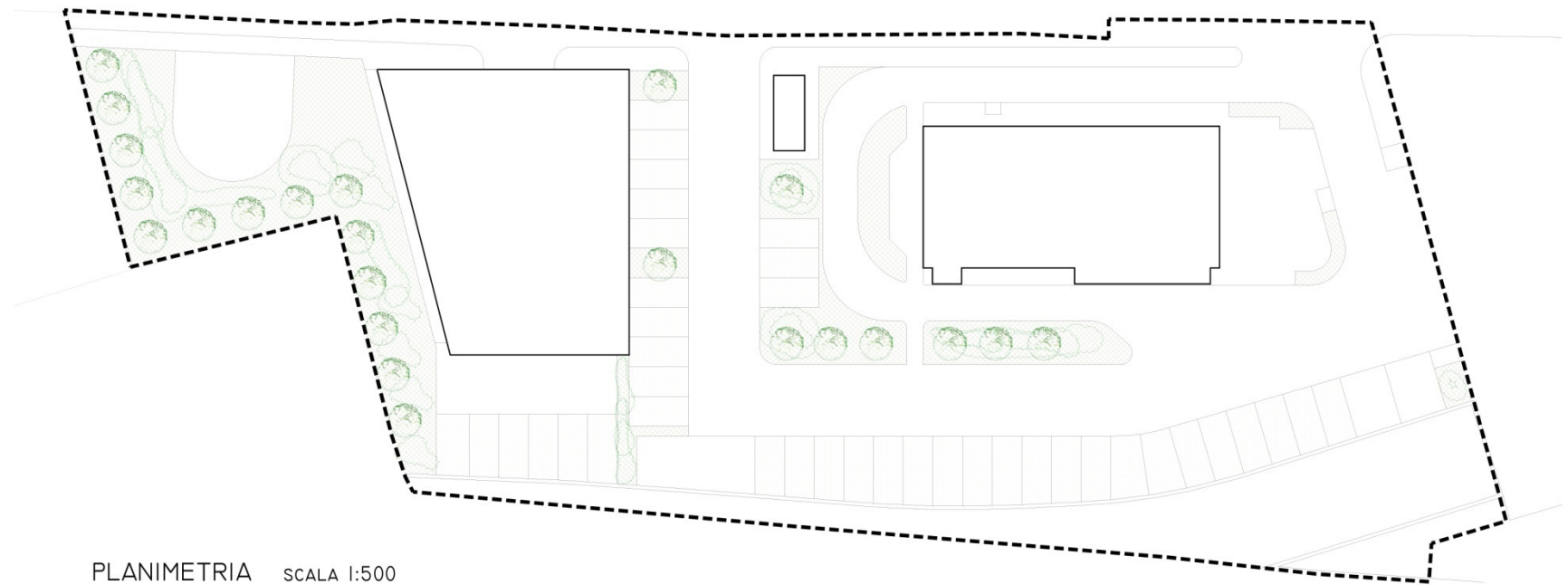
USO UI/1 - PI = 30/100 MQ = (1400/100) X 30 = 420 MQ
 PI REPERITI = 423 > 420 MQ VERIFICATO

USO U2/2A - PI = 10/100 MQ = (600/100) X 10 = 60 MQ
 PI REPERITI = 62 > 60 MQ VERIFICATO

PARCHEGGI PUBBLICI P2

USO UI/1 - P2 = 10/100 MQ = (1400/100) X 10 = 140 MQ
 P2 REPERITI = 146 > 140 MQ VERIFICATO

USO U2/2A - P2 = 40/100 MQ = (600/100) X 40 = 240 MQ
 P2 REPERITI = 253 > 240 MQ VERIFICATO



PLANIMETRIA SCALA 1:500

VERIFICA PERMEABILITA'

--- SUBCOMPARTO A

SUP. PERMEABILE MINIMA: 20% SF = 4260 X 0.2 = 852 MQ

SUP. PERMEABILE REPERITA:

SUP. A VERDE (100%) = 649 MQ

SUP. A GARDEN (60%) = 523 X 0.7 = 366 MQ

SUP. PERMEABILE REPERITA: 649+366 = 1015 MQ > 852 MQ

DENSITA' ARBOREA:

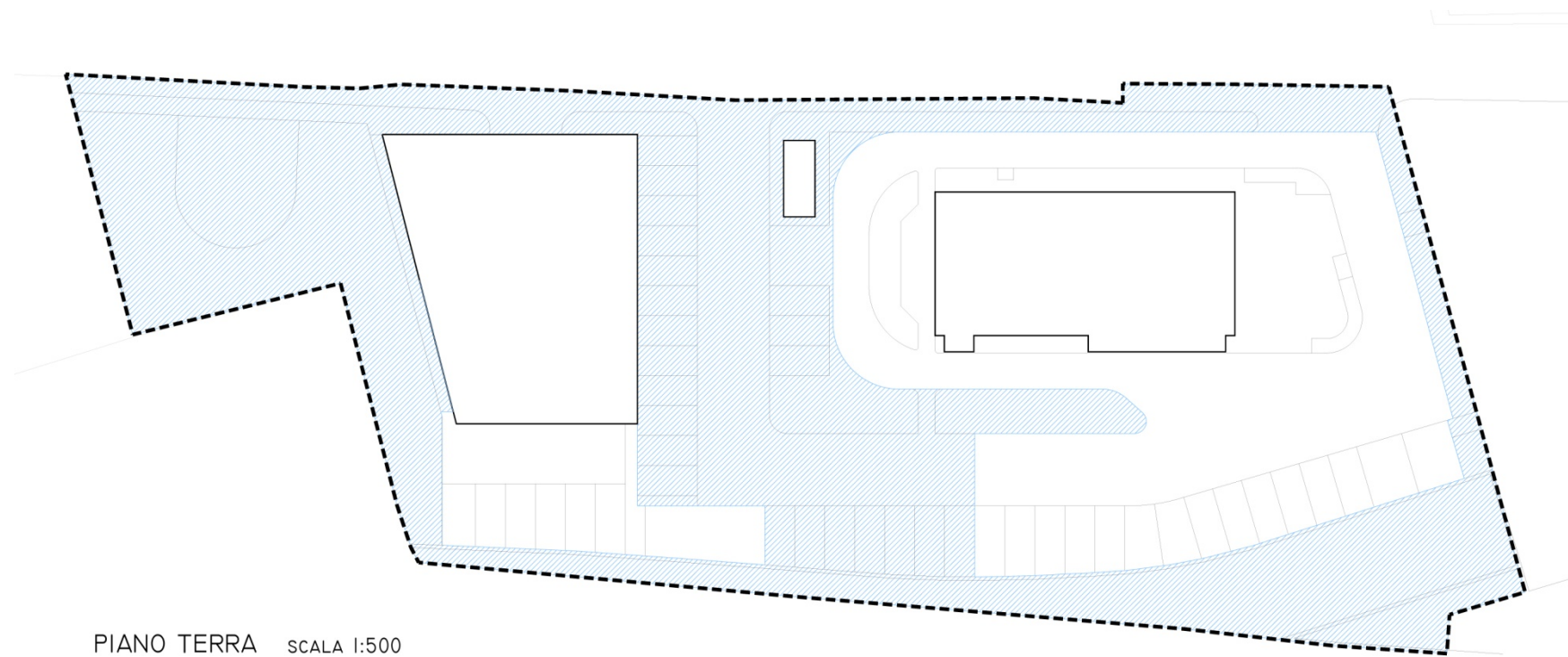
A = 40 ALBERI/HA = 23 ALBERI

- FRAXINUS EXCELSIOR

AR = 60 ARBUSTI/HA = 26 ARBUSTI

- LAURO ETNA

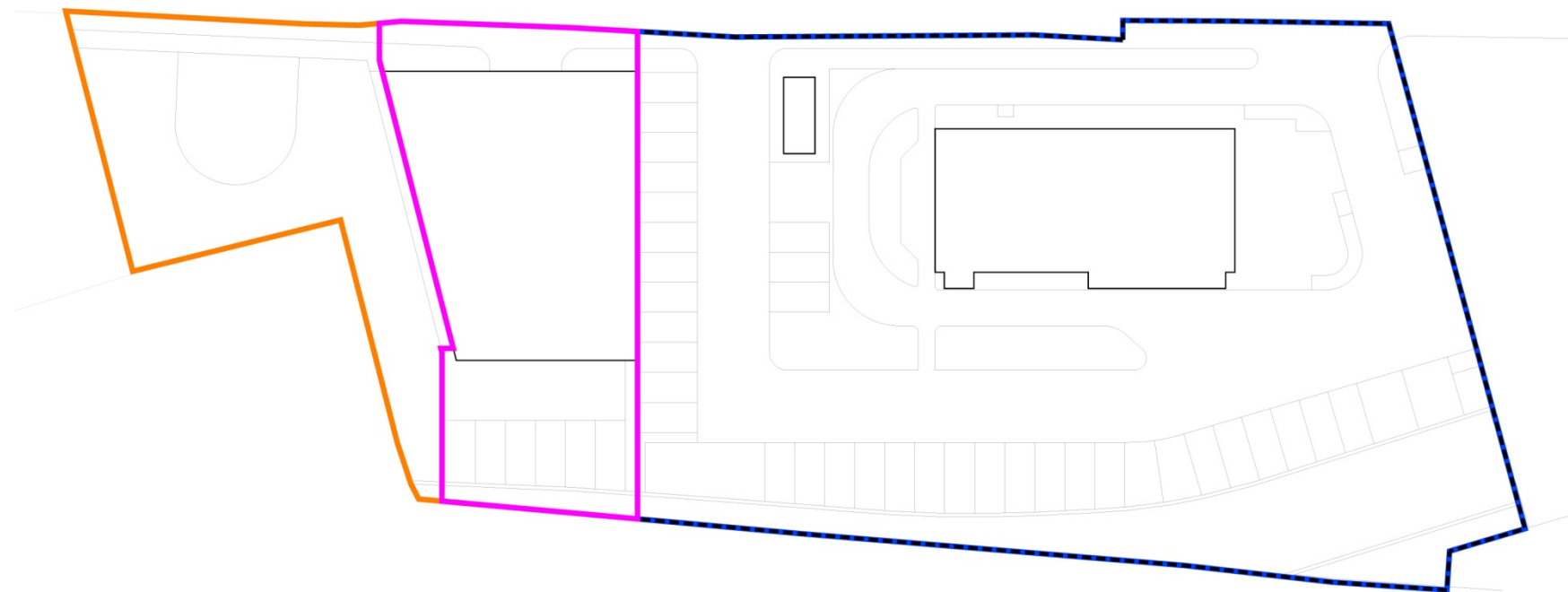
- TAPEZZANTE CON GRAMINACEE DA OMBRA



PIANO TERRA SCALA 1:500

AREA DI CESSIONE

- SUBCOMPARTO A
- ▨ AREA DI CESSIONE REPERITA = 2.135 MQ (50,1% DI SF)
 - ALLARGAMENTO VIA DELLA PIANTA;
 - PORZIONE GIA' OCCUPATA DAL CANALE;
 - PARCO PUBBLICO;
 - VIABILITÀ A SERVIZIO PARCHEGGI PUBBLICI;
 - (SI RICHIEDE ASSERVIMENTO USO PUBBLICO)



SUDDIVISIONE IN LOTTI E PRIORITA' DI ATTUAZIONE

- 1° STRALCIO - LOTTO A
 - DESTINAZIONE PUBBLICO ESERCIZIO
- 2° STRALCIO - LOTTO B
 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE
 - PARCHETTO PUBBLICO ATTREZZATO - 588 MQ

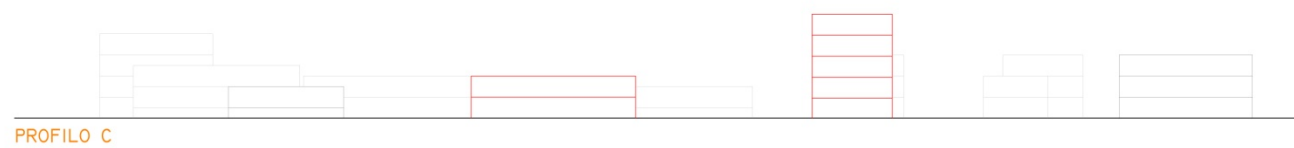
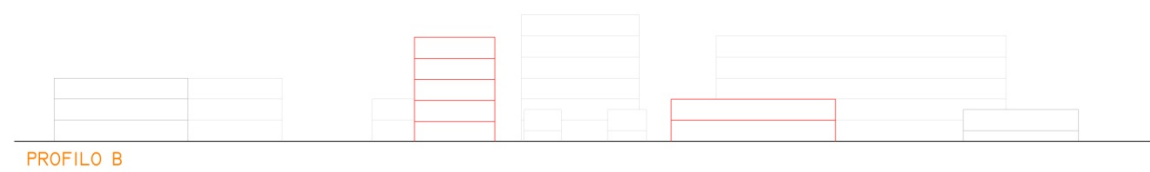


PLANIMETRIA SCALA 1:1000

NP = NUMERO DEI PIANI ESISTENTI

EP = NUMERO DEI PIANI PROGETTO

NB: SI CONSIDERA COMPRESA LA EVENTUALE QUOTA DI +80 CM DAL PIANO DI CAMPAGNA (AUTORITA' DI BACINO DGR 91 DEL 01/02/2013)



PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI LR 23/2018 - VIALE SAN BARTOLOMEO ANGOLO VIA DELLA PIANTA, LA SPEZIA

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AD5/a” DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

Distretto di Trasformazione Integrato

Tipologia: AD

Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

N° 5

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nel quartiere del Canaletto all'incrocio tra viale S. Bartolomeo e via della Pianta.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di impianto storico, cresciuto seguendo il reticolo idrografico dei canali, che presenta caratteristiche consolidate solo lungo il fronte su viale S. Bartolomeo.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, divisa in due parti da via della Pianta, risulta occupata da manufatti edilizi degradati adibiti ad usi artigianali.

Obiettivi e criteri d'intervento

Il Distretto è diviso in due Subdistretti.

La trasformazione è volta al consolidamento e alla riqualificazione urbanistica e ambientale dei tessuti esistenti.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a blocco e/o in linea, dovranno essere localizzate in adiacenza dei tessuti esistenti lungo viale S. Bartolomeo e via della Pianta; l'area di cessione sarà localizzata tra via della Pianta e via Tino.

Particolare importanza dovrà essere attribuita al verde inteso come spazio di fruizione pubblica capace di strutturare delle relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto.

Regole della trasformazione

Subdistretto AD5/a

Ripartizione funzionale

St	= mq 5.360
Se + Ve ≤ 50% St	= mq 2.680
Ac ≥ 50% St	= mq 2.680

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative :	30% Sul	U1/1, U1/2
Funzioni terziarie/comm.:	30% Sul	U2/2a, 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 5.360
Ut	= 5.000 mq/ha
Sul	= mq 2.680
H max edifici:	= ml 16
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

Subdistretto AD5/b

Ripartizione funzionale

St	= mq 2.871
Se + Ve ≤ 50% St	= mq 1.435

Ac	≥ 50% St	= mq 1.436
----	----------	------------

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative :	30% Sul	U1/1, U1/2
Funzioni terziarie/comm.:	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 2.871
Ut	= 5.000 mq/ha
Sul	= mq 1.436
H max edifici:	= ml 16
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha



Arch. Daniele Virgilio (Servizio Pianificazione Territoriale – Comune della Spezia)