

COMUNE DELLA SPEZIA

Provincia della Spezia

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO PER LA VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE "EX FUSIONE TRITOLO"



Relazione Paesaggistica

La Spezia, Gennaio 2023

Luca Vincenzi
Dott. Ing. Luca Vincenzi
LUCA
VINCENZI
N. A1256
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LA SPEZIA

INDICE

RICHIEDENTE	- 3 -
1.1 TIPOLOGIA DELL' OPERA E/O DELL' INTERVENTO.....	- 3 -
1.2 OPERA CORRELATA A.....	- 3 -
1.3 CARATTERE DELL' INTERVENTO.....	- 3 -
2.1 DESTINAZIONE D' USO del manufatto esistente o dell' area interessata.....	- 4 -
3.1 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL' INTERVENTO E/O DELL' OPERA.....	- 9 -
3.1 MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO	- 9 -
4.1 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP).....	- 10 -
5.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	- 13 -
6.1 AREA TUTELATA PER LEGGE O SUA PRESENZA IN QUANTO CONCOMITANTE (art.142 d.lgs 42/2004) Aree tutelate per legge:	- 21 -
7.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL' OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di posa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO.....	- 21 -
8.1 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA.....	- 25 -
9.1 MITIGAZIONE DELL' IMPATTO DELL' INTERVENTO	- 25 -

1 RICHIEDENTE

Consorzio "Sinergie Nautiche Levante Ligure" c.f./p.iva 01438250118 con sede in La Spezia via P.R. Giuliani n°6 nella persona del rappresentante legale sig. Marco Barotti, nato a Sarzana (SP) il 01/07/1969 c.f. BRTMRC69L01I449T.

2 TIPOLOGIA DELL' OPERA E/O DELL' INTERVENTO

Oggetto del presente PUO è l' intervento di valorizzazione del compendio immobiliare dell' area denominata "ex fusione tritolo".

L' area, di proprietà del Comune della Spezia, è stata aggiudicata in concessione al Consorzio proponente il presente PUO che intende realizzare un nuovo polo per la nautica dedicato al refit/repair.

L' intervento si articolerà attraverso la realizzazione di opere di Urbanizzazione (strada, parcheggi, sottoservizi, cabine Enel) che saranno realizzate a carico dell' Amministrazione Comunale e che trovano copertura nei fondi della Presidenza del Consiglio dei Ministri per il recupero delle periferie urbane; verranno realizzati, in tempi differenti, due blocchi di capannoni di nova edificazione prefabbricati lungo il nuovo tracciato della strada; si procederà al recupero del manufatto posto al di sotto del viadotto della nuova strada per Lerici.

3 OPERA CORRELATA A

- **Edificio**
- Area di pertinenza o intorno dell' edificio
- **Lotto di terreno**
- Strade, corsi d'acqua
- Territorio aperto

4 CARATTERE DELL' INTERVENTO

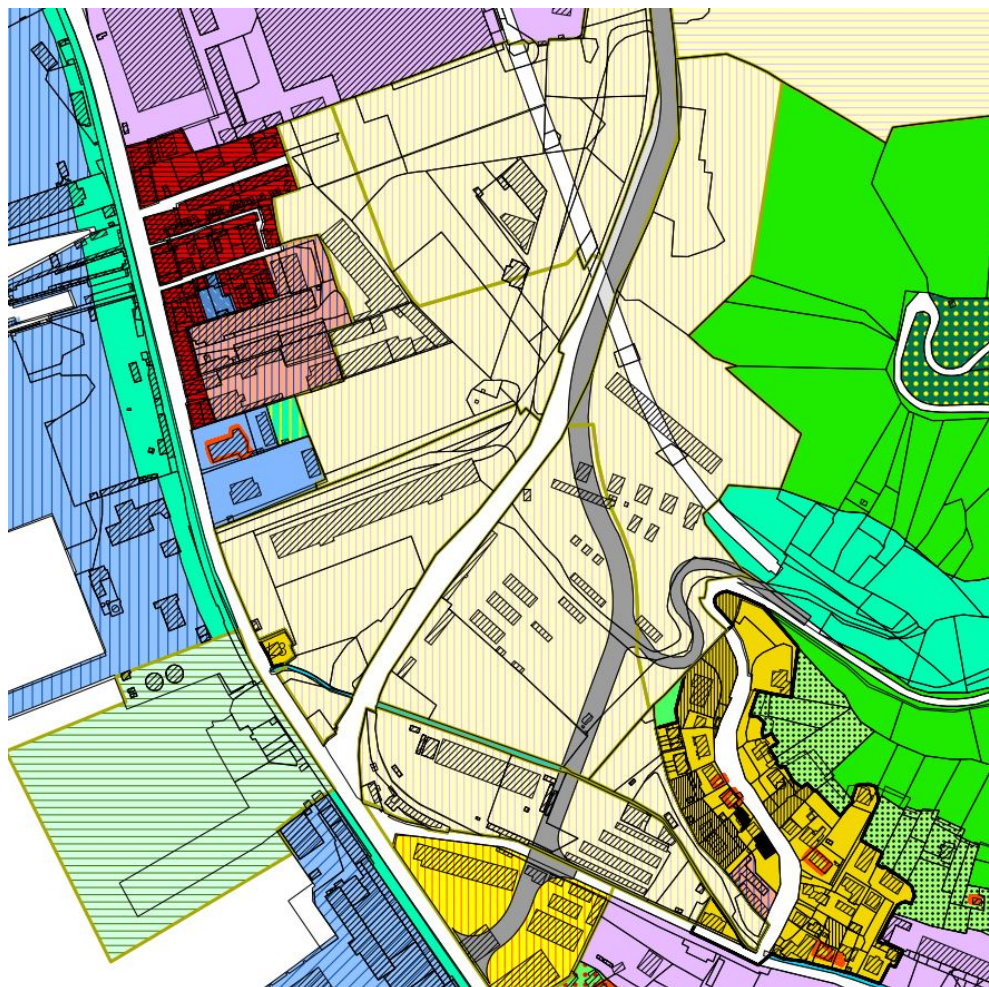
Temporaneo o stagionale

Permanente fisso rimovibile

5.1 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

5.1.1 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:

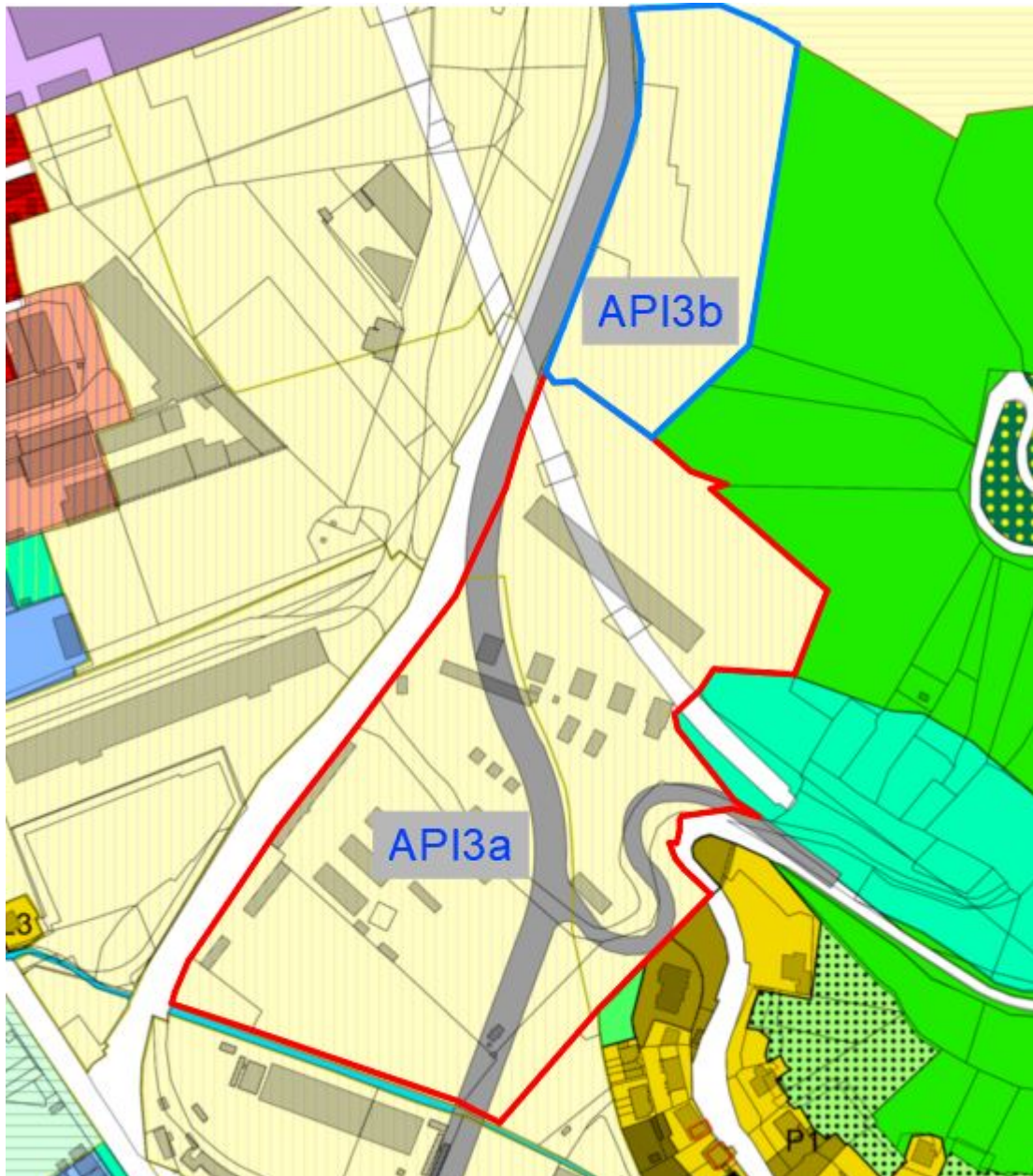
U2/1, U2/3, U2/4	:	max 30% Sul
------------------	---	-------------

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 subdistretto, 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.



Nuova perimetrazione successiva alla variante da presentare in sede di PUO

1.1.1 PARAMETRI P.U.C. VARIANTE*Ripartizione funzionale Variante*

St	= mq	84.322
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, U2/2a, 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

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL' INTERVENTO E/O DELL' OPERA

Il contesto paesaggistico dell' area si caratterizza come una zona retro portuale dal chiaro passato militare che nel corso degli anni, sotto la spinta dello sviluppo urbanistico della città e del porto mercantile ha visto la formazione di insediamenti artigianali, logistici e terziari che si sono sviluppati spesso in maniera disordinata e in assenza di omogeneità formale. Attualmente l' area di progetto si trova compresa tra il versante collinare a nord, viale S. Bartolomeo a sud, la Darsena Pagliari a ovest e il nucleo abitato di Pagliari ad est.

6.1 MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Il contesto morfologico dell' area di interesse del presente PUO è caratterizzata da una superficie prevalentemente pianeggiante (ad esclusione delle aree periferiche del perimetro del distretto) che si estende dal piede del versante collinare che sale verso l' abitato di Pitelli e declina lievemente fino al confine con il fosso di Pagliari dove attualmente è presente un area attrezzata per camper e la sede della Pubblica Assistenza di Pagliari.



Stralcio di carta tecnica regionale con indicazione dell' area di intervento

Per una descrizione più esaustiva della morfologia dei luoghi si rimanda alla relazione geologica allegata al presente PUO e alle tavole grafiche dello stato attuale dell' area.

6.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP)

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.

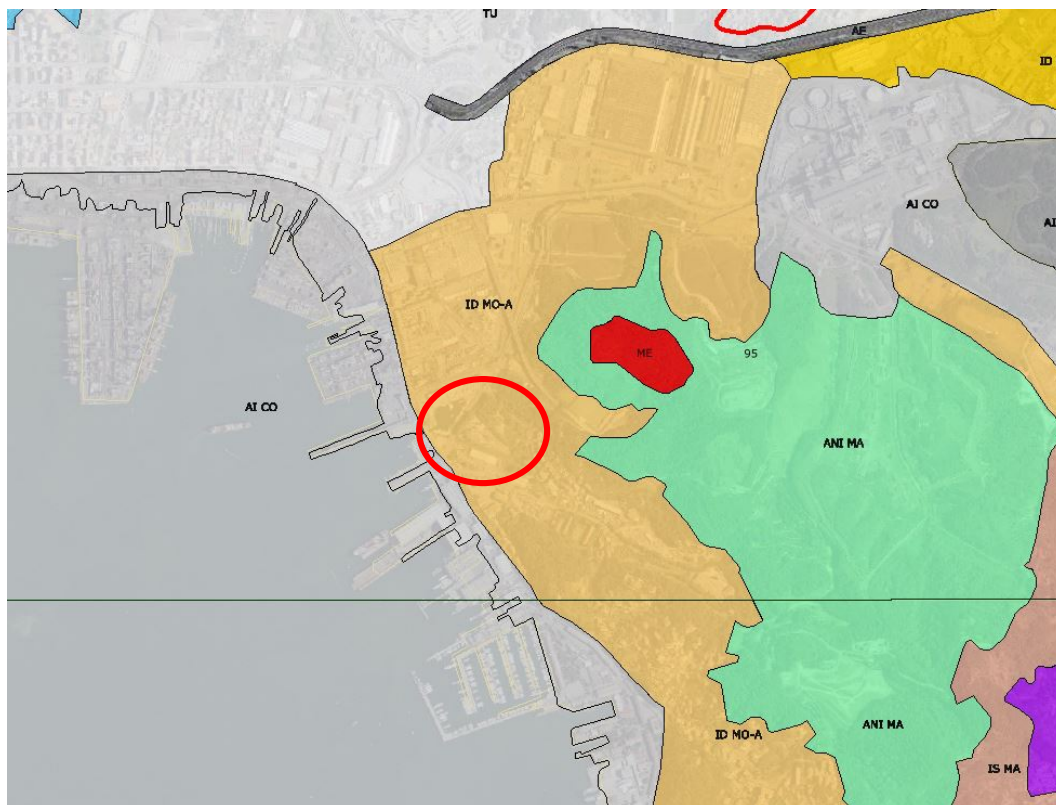
L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico ambientale.

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.

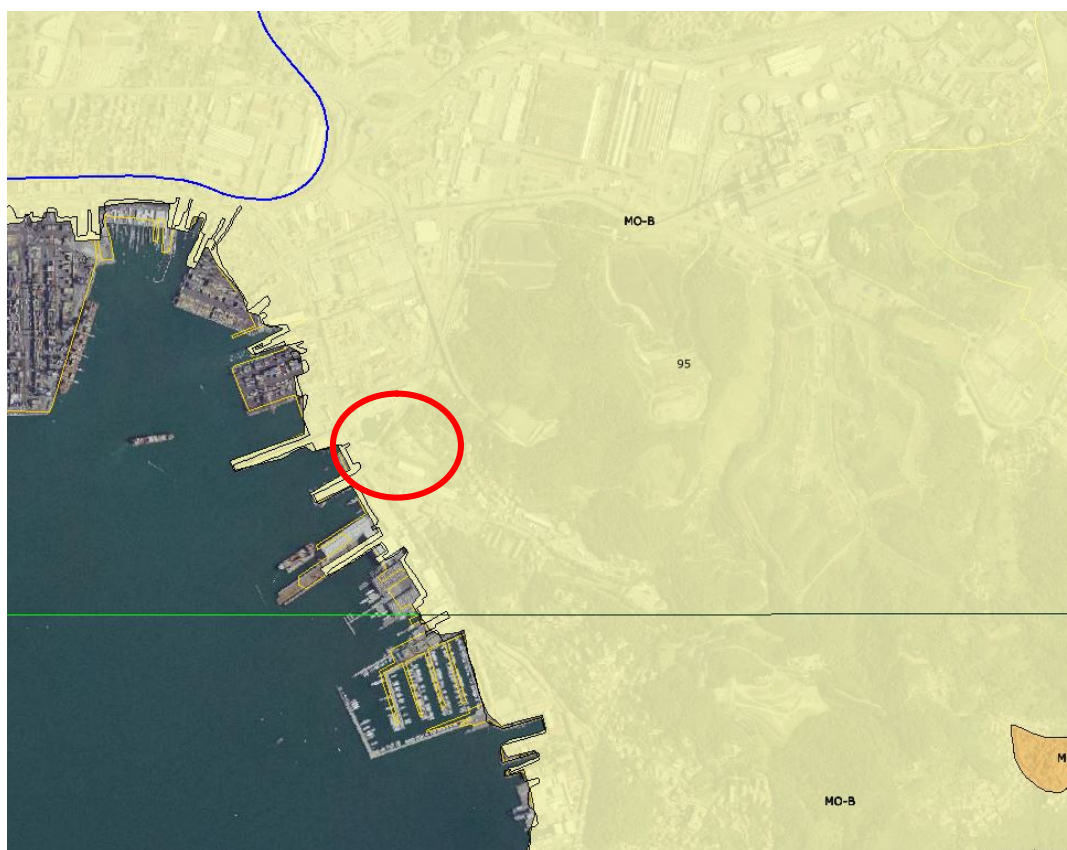
Pertanto l'intervento prefigurato è compatibile con le indicazioni dettate dalle Norme di Attuazione del PTCP.

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

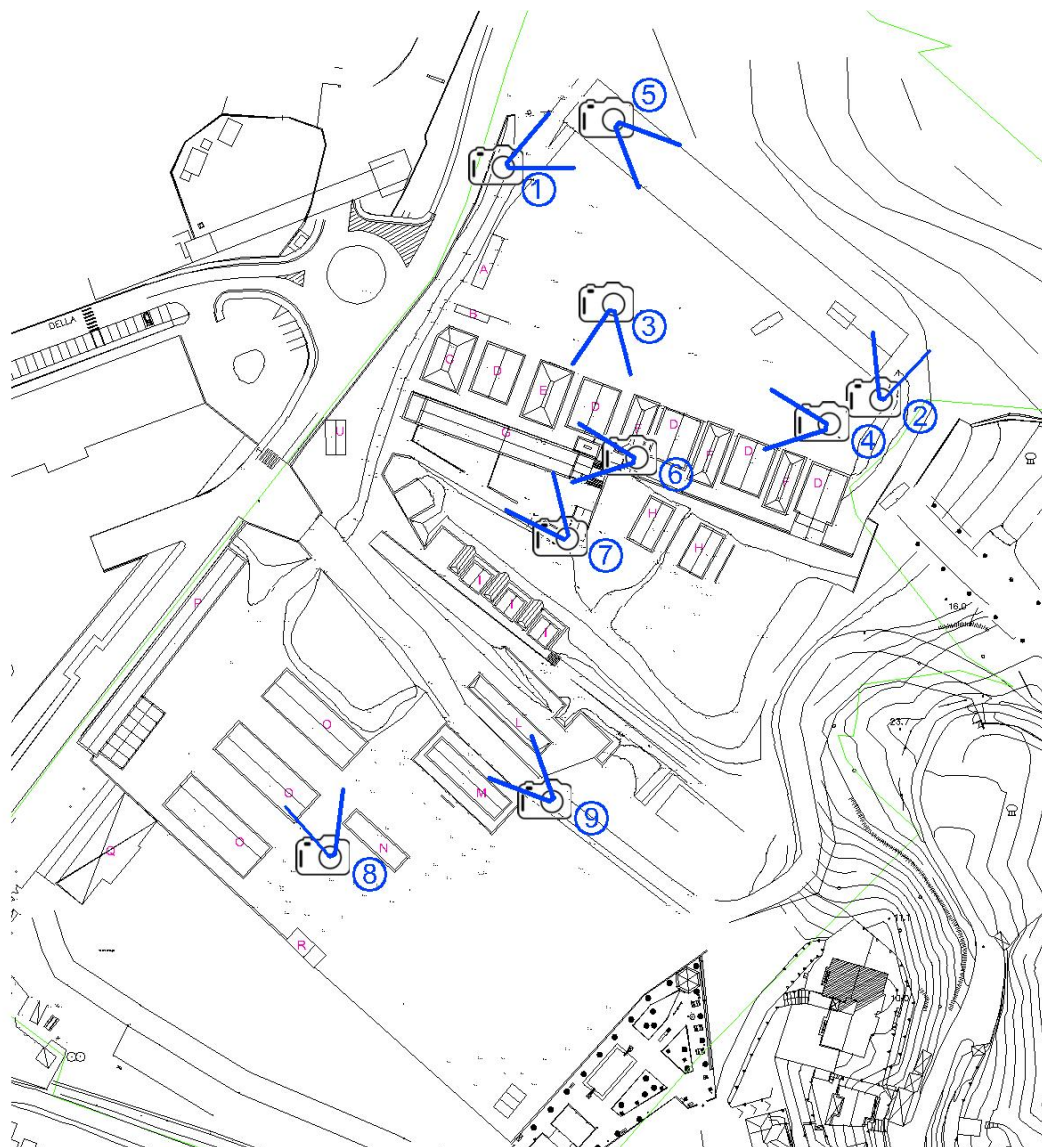


PTCP assetto geomorfologico con localizzazione dell' area



PTCP assetto vegetazionale con localizzazione dell' area

7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Localizzazione degli scatti fotografici seguenti



Fotografia n° 1



Fotografia n° 2



Fotografia n° 3



Fotografia n° 4



Fotografia n° 5



Fotografia n° 6



Fotografia n° 7



Fotografia n° 8



Fotografia n° 9



Immagine aerea dell' area tratta da Google Maps



Fotoinserimenti di progetto



Planovolumetrico di progetto



Fotoinserimento di progetto



Fotoinserimento di progetto

8 AREA TUTELATA PER LEGGE O SUA PRESENZA IN QUANTO CONCOMITANTE (ART.142 D.LGS 42/2004) AREE TUTELATE PER LEGGE:

I territori compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare

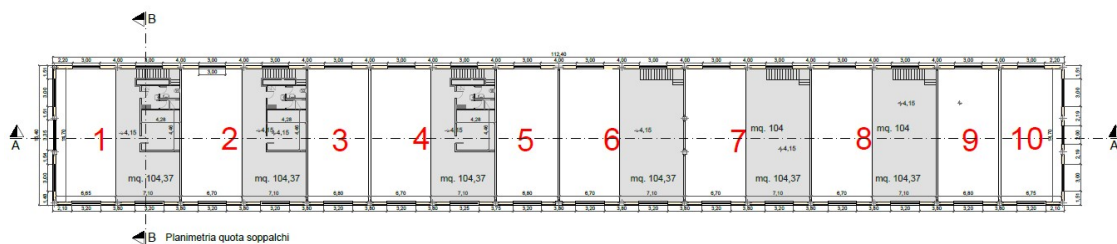
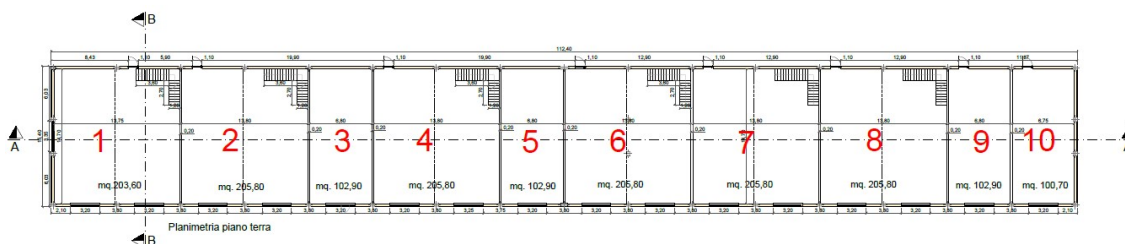
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

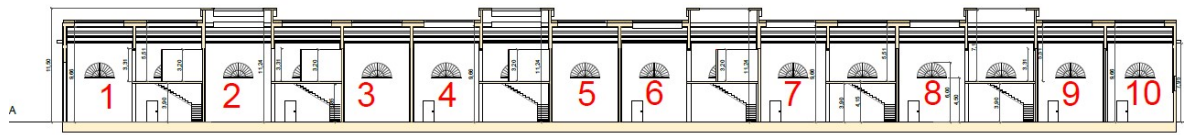
L' area risulta essere sottoposta a vincolo ex art. 142 comma 1 lettere a) e c) in quanto ricade in parte entro la fascia di 300 metri di profondità dalla linea di costa e in parte a distanza inferiore ai 150 mt dal fosso Pagliari.

9 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (DIMENSIONI, MATERIALI, COLORE, FINITURE, MODALITÀ DI POSA IN OPERA, ECC.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

L' intervento prevede:

- La ristrutturazione del manufatto posto in parte sotto la nuova strada per Lerici di complessivi 1.642 mq + 626,22 mq di soppalcature interne con nuova destinazione urbanistica U3/1. I prospetti esterni manterranno la partizione in facciata della struttura portante del fabbricato di cui verranno ripristinati gli intonaci e le tinte originali. Verranno ampliate le finestre del prospetto sud, con la demolizione del parapetto, per poterle trasformare in portoni di accesso ai singoli lotti artigianali. Si provvederà al rifacimento della copertura, di cui si manterrà tipologia, dimensioni e copertura in laterizio, all' interno della quale verranno realizzati alcuni lucernai per poter soddisfare i requisiti aeroilluminanti dei locali interni. Sulla copertura saranno inoltre posizionati collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria.



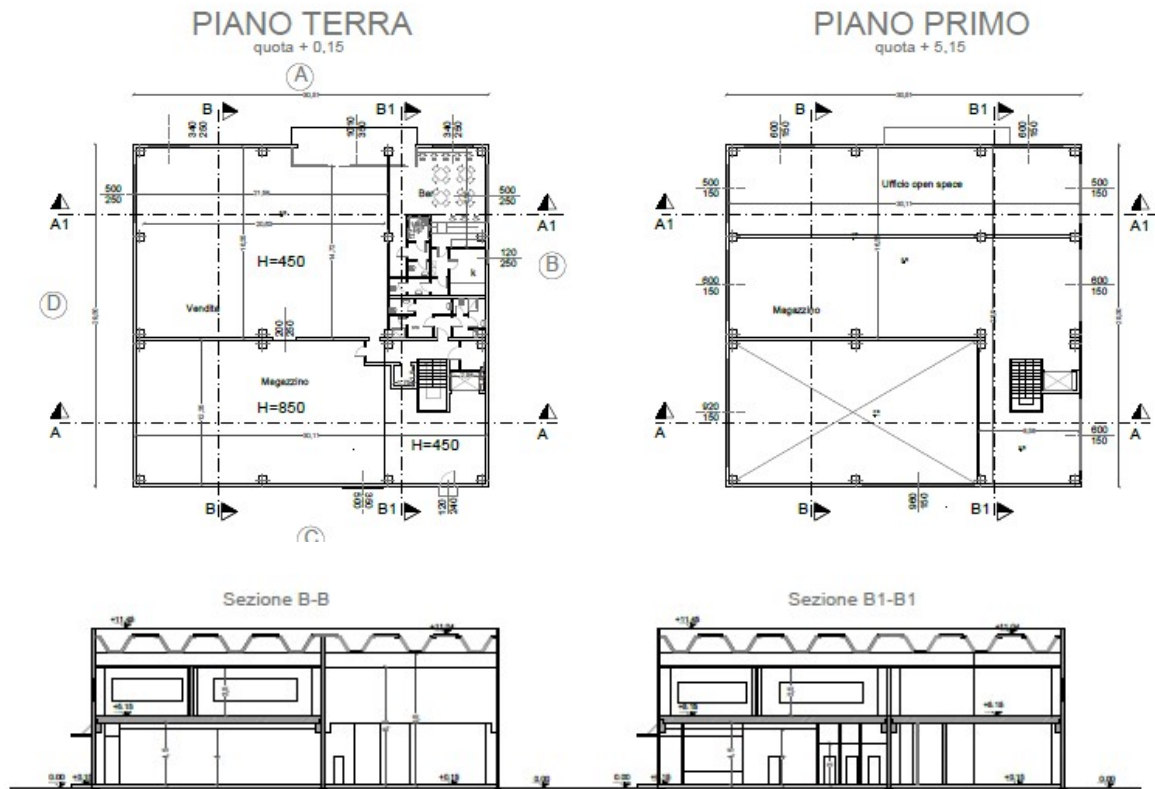


Sezione A-A

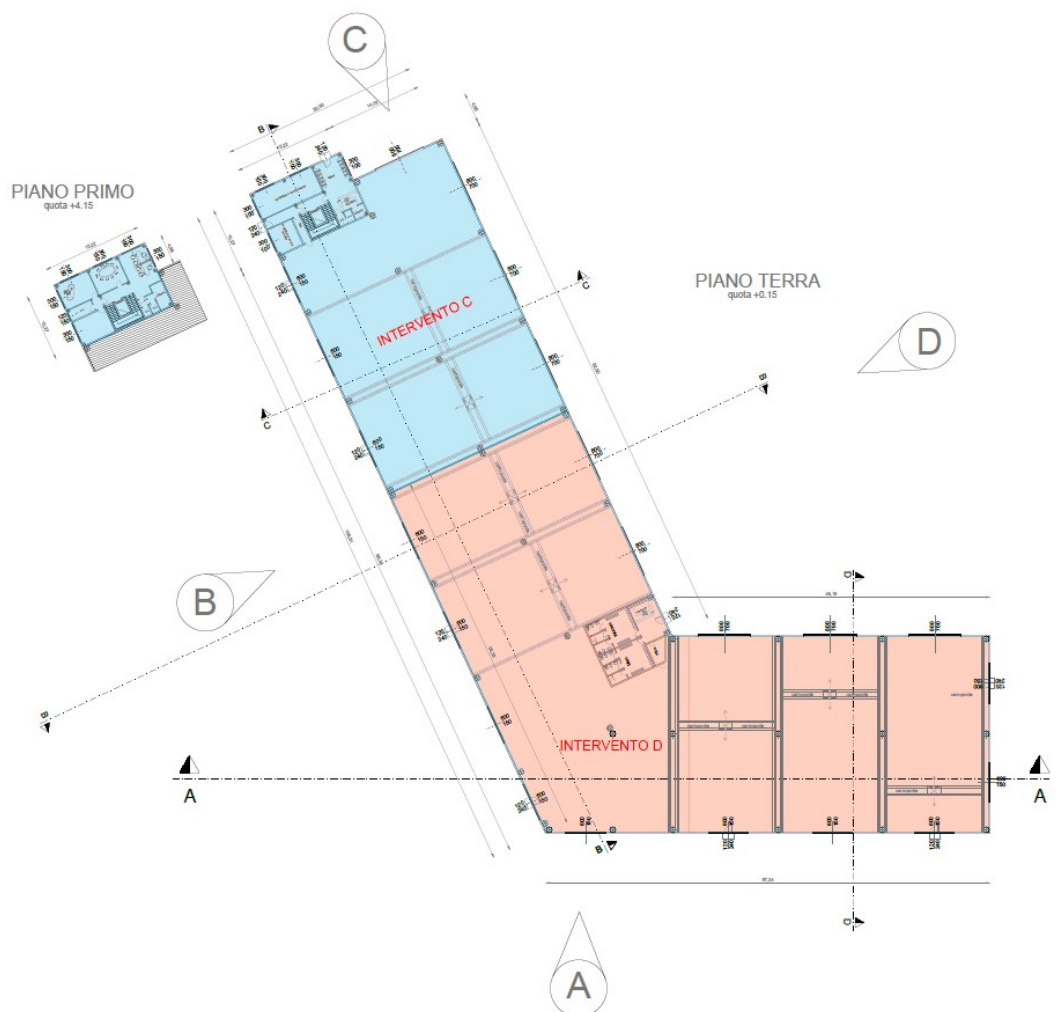
Planimetrie e sezione progetto di ristrutturazione (Lotto 1 intervento A)

- La nuova costruzione di capannoni con destinazione urbanistica mista U3/1, U2/1c, U2/2a, U3/2. I capannoni esternamente si presenteranno in parte con pitturazione a righe orizzontali in toni di grigio con una fascia centrale azzurra che richiama la loro connessione con il settore della nautica, in parte, sul fronte darsena, rivestiti con listelli simil legno per uniformarsi all'edificio già presente sull'altro lato dello specchio d'acqua della Darsena Pagliari. Sulle coperture dei fabbricati verranno posizionati collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; entrambe le tipologie di pannelli verranno posizionati in modo tale da non superare in altezza l'altezza massima del fabbricato rendendoli pertanto non visibili.

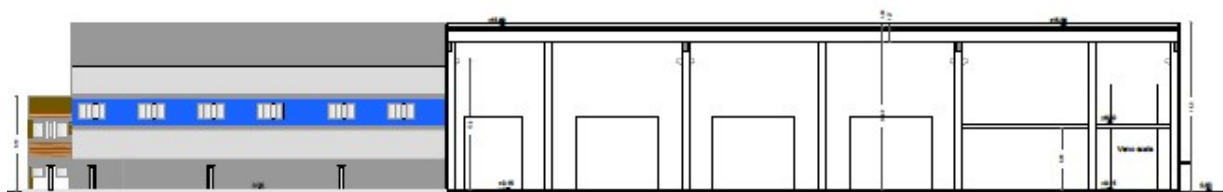
Intervento B



Interventi C e D



Sezione A-A



- *Sistemazione dei piazzali pertinenziali:* verranno realizzati piazzali pertinenziali in parte con fondo in asfalto in parte con pavimentazione di tipo industriale completi delle opere necessarie per la captazione delle acque meteoriche e dell' illuminazione esterna con lampade a led a basso consumo energetico
- *Finiture:* Gli edifici avranno un'altezza limitata tra 15 e 16,30 mt. e saranno esternamente rifiniti sul fronte darsena con listelli sintetici effetto legno del tutto simili a quelli posti in opera nell'edificio esistente già sede di attività nautiche mentre la finitura del resto dei fronti sarà eseguita tramite tinteggiatura a strisce orizzontali del fabbricato, come da elaborati grafici,

utilizzando due tinte tenui di grigio alternate e separate da una fascia azzurra che richiami la destinazione marina degli edifici.

- La 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 (a carico dell' Amm. Comunale tramite il *“Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie”*)
 - La realizzazione di impianto di illuminazione pubblica, raccolta acque meteoriche, reti di sottoservizi necessari al distretto (a carico dell' Amm. Comunale tramite il *“Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie”*)
 - La realizzazione di parcheggi pubblici in fregio alla nuova viabilità e nella parte più settentrionale del distretto (a carico dell' Amm. Comunale tramite il *“Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie”*)
 - 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 (a carico dell' Amm. Comunale tramite il *“Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie”*)
 - La realizzazione di un rimessaggio a secco con annesso parcheggio in struttura su pilotis la cui proprietà rimarrà alla amministrazione comunale.
-

10 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA

Gli obiettivi principali del progetto sono, essenzialmente due; da un lato quello di realizzare un nuovo polo artigianale e manutentivo all' interno del settore della nautica da diporto, dall' altro quello di riqualificare ambientalmente la zona, eliminando la situazione di degrado e di abbandono (con la sostituzione di volumi fatiscenti di edifici incongrui)

Contestualmente a tali nuovi insediamenti è previsto un nuovo riassetto delle infrastrutture viarie e di parcheggi pubblici il quale riorganizza e potenzia gli accessi all'area di intervento senza gravare sulle attuali strutture viarie ma anzi migliorandone il congestionamento con una sensibile diminuzione del carico di traffico e dotando il quartiere di nuovi ed ampi parcheggi pubblici.

La nuova viabilità è stata progettata, sia come sviluppo plani-altimetrico che dimensionalmente, nel rispetto delle indicazioni contenute nel PUC, modificandone solo marginalmente il tracciato per meglio adattarsi alle variazioni altimetriche dell' area e per meglio raccordarsi con la viabilità che sale al campo da calcio di Pagliari.

Alla luce di quanto sopra, si può sicuramente dichiarare che gli effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali saranno nel complesso positivi, e si otterranno dei benefici dovuti, nell'immediato, ad una maggiore fruibilità e valorizzazione della zona e, nel futuro, a ricadute anche occupazionali per la città.

9.1 MITIGAZIONE DELL' IMPATTO DELL' INTERVENTO

Nel caso specifico della zona di intervento il paesaggio risulta costituito in maggior parte da una zona altamente degradata in totale assenza di particolari ecosistemi da salvaguardare.

Il risultato finale è rappresentata dal recupero, sia tramite la realizzazione di nuovi volumi che soprattutto tramite le sistemazioni delle aree verdi e dei nuovi tracciati pedonali, di una situazione attuale di decadimento.

Sono stati previsti interventi di mitigazione costituiti da piantumazione di alberi di medio fusto ed essenze arboree che costituiranno un'adeguata barriera naturale tra la nuova viabilità e le zone residenziali.

I muri di contenimento necessari per la realizzazione della nuova viabilità saranno provvisti di un rivestimento con piante rampicanti per poter migliorare il loro impatto visivo.

Le aree verdi ed i tracciati pedonali sono stati previsti sia dimensionalmente che come sviluppo plano-altimetrico in maniera adeguata al fine di creare un interattivo collegamento del nuovo distretto con il quartiere esistente.

Le scelte progettuali per le finiture esterne dei nuovi edifici sono state improntate verso una soluzione simile a quella del fabbricato attualmente presente sul fronte darsena Pagliari per un migliore e più

congruo inserimento nel paesaggio; per quel che riguarda il fabbricato di cui è prevista la ristrutturazione si prevede il mantenimento dei cromatismi di facciata e la tipologia dei materiali di copertura.

Particolare attenzione è stata posta all'assetto vegetazionale esistente tramite la conduzione di una dettagliata analisi allegata al presente progetto.

In sintesi dallo studio condotto si è giunti alle seguenti soluzioni progettuali:



- 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.



LEGENDA	
	Alberi da mantenere n. 128
	Nuove piantumazioni n. 138

Planimetria di progetto

- 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.

Il progettista
Luca Vincenzi



Dott. Ing.
LUCA
VINCENZI
N. A1256

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LA SPEZIA
