

COMUNE DELLA SPEZIA

Provincia della Spezia

Variante al PUO per aree edificabili site nel Comune di La Spezia, via Fontevivo – ex Area IP

SUB. 8 – Lotto B e Lotto D



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Spezia, Marzo 2024

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE 2024

Tipologie e parametri urbanistici Disciplina generale

L'edificazione delle aree comprese nel presente Piano Urbanistico Operativo è disciplinata dalle seguenti norme e, ove applicabili, dalle norme generali e di dettaglio del Piano Urbanistico Comunale nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente.

La terminologia usata nelle presenti norme è definita nello strumento urbanistico generale vigente e la sua normativa di riferimento è la Legge Urbanistica Regionale, L.R. 4 settembre 1997 n° 36.

Con la sigla PTCP si intende Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, con la sigla PUC si intende il Piano Urbanistico comunale adottato, con la sigla PdA si intende il Piano d'Area approvato con DPGR n° 674 del 26/09/97 (ultimo aggiornamento aprile 2008) con la sigla PUO si intende il presente Progetto Urbanistico Operativo, con PUO il Progetto Urbanistico Operativo approvato nel 2007 e successiva variante approvata nel 2016, di cui quest'ultimo costituisce una variante e con la sigla NTA si intendono le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Contenuti e valore normativo del piano

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia di edilizia pubblica e le norme di Piano Urbanistico Comunale, il Progetto contiene le seguenti prescrizioni:

1. Tipologie urbanistiche ed edilizie;
2. Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
3. Divisione delle aree in lotti.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

1. Tipologie urbanistiche ed edilizie

1.1 Perimetro del PUO

E' vincolante la perimetrazione del PUO così come indicata nel Piano d'Area, Progetti Complessi, allegato PS del PUC adottato.

Come già previsto nel Piano d'Area, il perimetro del distretto, in fase di progettazione esecutiva e costruzione, potrà subire limitate rettifiche motivate da variazioni intercorse nella situazione geomorfologica senza costituire variante.

1.2 Tracciati viari

I tracciati viari sono vincolati alla distribuzione dei lotti e dei diversi edifici. I tracciati possono subire tutte le varianti richieste dalle esigenze progettuali, distributive, realizzative legate anche all'esecuzione della nuova viabilità di collegamento con la rete viaria esistente e/o ad eventuali connessioni con la stessa, senza costituire variante al presente PUO.

1.3 Superficie delle aree destinate a parcheggio

La superficie totale delle aree destinate a parcheggio è vincolata alle diverse destinazioni d'uso dei fabbricati. La loro dislocazione ed il dimensionamento può variare a seconda delle esigenze di utilizzo, ferme restando le superfici minime indicate dal PUC per le singole destinazioni d'uso.

Qualora fosse necessario reperire ulteriori aree di parcheggio, per variate esigenze in relazione alla collocazione di categorie con maggior carico urbanistico rispetto a quelle attualmente previste in progetto e comunque comprese tra quelle ammissibili nel distretto, queste possono essere ridistribuite, anche tra i diversi lotti, nelle aree interne al PUO, ferma restando la quota relativa alle destinazioni d'uso ammesse.

1.4 Perimetri dei settori unitari di intervento {lotti}

Sono vincolanti i perimetri dei singoli settori edilizi. Sono possibili quelle varianti legate alla progettazione esecutiva, alla realizzazione degli edifici e all'utilizzo delle aree.

I confini dei lotti possono variare in relazione alle sagome dei prismi di involucro allegati.

1.5 Tipologia degli edifici

Le tipologie degli edifici presenti nel PUO sono vincolanti. Gli edifici potranno subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, quelle modifiche che non snaturalizzino il progetto e che siano dettate da diverse esigenze tecniche.

In fase di attuazione, inoltre, è possibile una diversa suddivisione interna dei singoli edifici che preveda anche l'aumento di unità immobiliari.

1.6 Superficie di sedime degli edifici

La superficie di sedime potrà subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, quelle modifiche compatibili con i vincoli imposti dai prismi di involucro allegati alle presenti norme, per ogni singolo edificio realizzabile.

La superficie derivante dalla differenza tra la superficie realizzabile e quella prevista dal presente piano, in questa fase progettuale, potrà essere recuperata nelle successive fasi di progettazione e di attuazione del piano stesso, avendo come limite totale la superficie complessiva realizzabile all'interno dell'intero PUO.

Tali superfici, e quelle eventualmente non realizzate nelle fasi attuative dei singoli lotti facenti parte del piano, potranno essere distribuite nei rimanenti lotti.

Allegati

Prismi di inviluppo dei lotti B e D; si confermano tutti gli altri approvati con il PU0-2016

1.7 Norme di edificabilità

L'edificazione dei nuovi fabbricati è regolata dai seguenti parametri limite:

- Superficie realizzabile: 25.634 mq più superficie agibile serbatoio esistente 2.000 mq;
- Altezza max: 22.50 ml, con esclusione dei corpi tecnici;
- Distanza dai confini: muro cieco sul confine, 5 m dal confine, 10 m dal fronte finestrato, salvo deroga dei confinanti.
- Distanze dalle strade: 3 ml, compresi 1,5 ml di marciapiede;
- Superficie destinata a parcheggio: conforme al PdA, alle dest. d'uso (**Standard Urbanistici**: Nella tav.03 e 03.1 del P.d.A. vengono individuate le aree destinate a standard di interesse per la definizione generale dell'impianto urbanistico(...) relative a verde e a parcheggi che verificano a livello di intero P.d.A. le quantità di legge, ottimizzandone localizzazione e distribuzione (.'.).Pertanto le dotazioni relative agli standard urbanistici pubblici non sono da verificare quantitativamente nell'attuazione dei singoli Subdistretti che dovranno verificare unicamente le dotazioni di parcheggio relative ai parcheggi privati pertinenziali P1 e P2 di cui alle NdA del PUC. La disciplina dei parcheggi privati anche di uso pubblico del PUC vigente viene desunta, verificata e confermata dalla normativa della presente variante di P.d.A. rafforzando complessivamente le dotazioni di cui all'art.2.9 e 4.4 del PdA dell'Area Ex IP.
- Parcheggi riservati ai disabili non inferiori a 1 parcheggio riservato ogni 50.

Infrastrutture e viabilità:

la maggior parte delle urbanizzazioni primarie sono in fase di completamento, la realizzazione delle restanti può essere anticipata rispetto alla approvazione del PU0 attraverso intervento diretto, previo rilascio di permesso di costruire, poiché intervento compreso tra quelli "ammessi prima dell'approvazione dei SUA" al punto 6 delle NTA del Piano d'Area

Strutture pubblicitarie:

la realizzazione di attrezzature e supporti pubblicitari in tutta l'area compresa nel presente PU0 e nelle aree limitrofe, quali la sistemazione del raccordo con Via Fontevivo e gli spazi all'interno della nuova rotatoria, non costituisce variante al PU0, anche se non espressamente prevista nei grafici allegati.

Strutture accessorie:

Previo rilascio della Concessione Edilizia, è consentita la realizzazione di chioschi, edicole, gazebi, padiglioni in genere, con funzioni accessorie e complementari con quelle svolte negli edifici previsti dal PUO. Tali costruzioni non costituiscono variante al PUO fino ad un totale di 100 mq.

Locali tecnici:

qualora si rendesse necessaria, in fase esecutiva, la realizzazione di locali e/o strutture tecniche per gli enti competenti fornitori di energia, gas, acqua, telefonia anche mobile ecc. , in conformità a nuove disposizioni normative , ovvero ad eventuali nuove determinazioni degli Enti sopracitati , o ad eventuali nuove determinazioni del Sindaco, o da mutate esigenze progettuali, gli stessi potranno trovare collocazione in ogni parte della St del PUO o in quelle esterne di proprietà dei soggetti attuatori , previo rilascio del permesso di costruire, senza costituire variante.

Calcolo delle superfici agibili (ai sensi dell'art. 67 della L.R. 5/2014)

- Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
 - Non sono da ricomprendere nella S.A.:
 - a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
 - b) locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
 - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia mono-familiare, bi-familiare e tri-familiare;
 - d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
 - e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della I. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in
-

materia;

- f) f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
- g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

- a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
- b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
- d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1 l.r. 16/2008 nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo- alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8 l.r. 16/2008.
- e) I parcheggi realizzati in struttura e i depositi non costituiscono SA, anche se eccedenti rispetto agli standards, se corrispondenti alle indicazioni delle norme tecniche del PUC: "...con un solo lato fuori terra, interrate sui rimanenti lati e che non emergano rispetto al piano del terreno più di 100 cm, misurati all'intradosso del solaio e purché abbiano un'altezza non superiore a ml. 2,50;
- f) Le superfici non utilizzate nei singoli lotti possono essere ridistribuite nei lotti rimanenti; Le strutture pubblicitarie non costituiscono SA;
- g) I parcheggi realizzati in struttura non costituiscono SA, anche se eccedenti rispetto agli standards.

2. Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici

2.1 Destinazioni d'uso delle aree

Le destinazioni d'uso delle aree, così come da Tav.P.06-Planimetria Generale di zonizzazione, sono:

- ✓ Area demaniale;
- ✓ Viabilità pubblica;
- ✓ Aree e percorsi pedonali pubblici;
- ✓ Area di parcheggio ad uso pubblico e privato;
- ✓ Sedime degli edifici esistenti e di progetto;
- ✓ Aree di pertinenza degli edifici;

- ✓ Opere di urbanizzazione primaria;
- ✓ Verde attrezzato ad uso pubblico;
- ✓ Verde privato;
- ✓ Nuova viabilità di collegamento esterna all'ambito.

Le sistemazioni esterne e l'uso del suolo possono variare per adeguamenti normativi agli standards ed esigenze tecniche in fase di realizzazione.

Tutte le aree ed opere di urbanizzazione possono essere modificate senza che costituiscano variante al PUO.

2.2 Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal Piano d'Area per il subdistretto 8 di cui al punto 2.5 di cui allo SUA approvato:

Tabella Funzioni Produttive

Categoria	Funzione (U3/1, U3/2)
GfC	Artigianato di servizio e produttivo
	Depositi e magazzini

Tabella Funzioni Terziarie

Categoria	Funzione (U2/3, U2/4a, U2/4b, U2/5, U217, U2/9)
GfC	Laboratori e uffici
	Centri studi e di ricerca
	Centri per servizi informatici
	Centri per l'innovazione tecnologica
	Quaternario

Nel rispetto dei limiti suindicati della SA l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli edifici tra quelle consentite dal PUC, non costituisce variante. Fermo restando il reperimento delle aree a parcheggio necessarie per le singole funzioni.

L'eventuale diverso peso urbanistico dovrà essere compensato con il reperimento delle quantità necessarie di parcheggi, anche in aree limitrofe a quelle del presente PUO.

Relativamente all'aumento, previsto dall'art. 53 della LR 36/97, del 5% della SA totale, il cambiamento di destinazione d'uso è possibile fino ad un massimo del 10%.

M73 - P	PUO 2014	PUO 2021
	mq	mq
AREA DI CESSIONE in proprietà	6765	7104
area demaniale	2275	2275
viabilità pubblica	2941	2941
aree e percorsi pedonali	1549	1888
AREE DI USO PUBBLICO	45265	47719
aree di parcheggio	11287	11617
verde	32061	33590
verde attrezzato	1917	2512
AREE PRIVATE	22190	19397
sedime edifici	8927	6980
aree di pertinenza edifici	4046	2730
verde/parch. Privati	6004	6474
opere di urbanizzazione primaria	3213	3213
TOT	74220	74220
ST	74220	74220
S concentrazione edilizia	22190	22190
SA	25602	25602
IT	0,345	0,345
S esistente	2000	2000
S permeabile	39982	43955
A cessione	6765	7104

3. Divisione delle aree in lotti

Il PUO è diviso in 7 lotti edificatori, il loro perimetro è indicato nella Tav.P.06 Planimetria Generale di zonizzazione, nelle alter tavole generali di progetto e nell'allegato B 01 distanze dai confini e proprietà.

Per ogni edificio, contenuto nei lotti sopraindicati, potrà essere rilasciato singolo permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività.

LOTTE e funzioni previste da PUC=GFC				PARCHEGGI				
				P1 prod.	P2 prod.	P1 terz.	P2 terz.	
artigianato di servizio			U2/4	10%	40%			
artigianato di industria			U3/1	10%	20%			
depositi e magazzini			U3/2	10%	20%			
uffici e studi professionali, servizi alla persona ecc.			U2/3			10%	40%	
attrezz.cult., associative e sedi istituz. Ecc.			U2/5			30%	10%	
banche			U2/7			10%	40%	
attrezz. Per il tempo libero e lo spettacolo			U2/9			10%	40%	
LOTTO A								TOTALE PARK
piano zero	mq	735	U2/4	73,5	294			
piano terra	mq	1055	U2/3			105,5	422	
piano primo	mq	1463	U2/3			146,3	585,2	
piano secondo	mq	1420	U2/3			142	568	
piano terzo	mq	1420	U2/3			142	568	
piano quarto	mq	477	U2/3			47,7	190,8	
TOTALE	mq	6570		73,5	294	583,5	2334	3285
LOTTO B + D								TOTALE PARK
piano zero	mq	910	U2/3			91	364	
piano terra		1200	U2/3			120	480	
piano primo		1200	U2/3			120	480	
piano secondo		1200	U2/3			120	480	
piano terzo		1200	U2/3			120	480	
piano quarto	mq	1200	U2/3			120	480	

TOTALE	mq	6910		0	0	691	2764	3455
LOTTO C								TOTALE PARK
piano zero	mq	446	U2/4	44,5	178			
piano terra	mq	832	U2/3			83,2	332,8	
piano primo	mq	1174	U2/3			117,4	469,6	
piano secondo	mq	1174	U2/3			117,4	469,6	
piano terzo	mq	1174	U2/3			117,4	469,6	
piano quarto	mq	350	U2/3			35	140	
	mq	5150		44,5	178	470,4	1881,6	2575
RIEPILOGO LOTTI A-B-C-D								9315
LOTTI E-F								TOTALE PARK
	mq	1152	U3/1	115,2	230,4			
	mq	5820	U2/3			582	2328	
	mq		U2/3					
	mq		U2/3					
	mq	6972		115,2	230,4	582	2328	3255,6
RIEPILOGO LOTTI A-B-C-D-E-F								12570

3.1 Lotto A (si conferma il PU0-2016 approvato)

Tipologia di intervento: Ampliamento SA

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 3.800 mq

SA = **6.570 mq**

Parcheggi P1 = 657 mq

Parcheggio P2 = 2.628 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 735 mq

Terziaria = 5.835 mq

3.2 Lotto B + Lotto D

Tipologia di intervento: nuova costruzione.

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 3.338 (B) + 21.360 (D) = 24.698 mq

SA = **6.910 mq**

Parcheggi P1 = 691 mq

Parcheggio P2 = 2.764 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 0 mq

Terziaria = 6.910 mq

3.3 Lotto C (si conferma il PU0-2016 approvato)

Tipologia di intervento: Ampliamento SA

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 3.623 mq

SA = **5.150 mq**

Parcheggi P1 = 515 mq

Parcheggio P2 = 2.060 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 446 mq

Terziaria = 4.704 mq

3.4 Lotti E F (si conferma il PU0-2016 approvato)

Tipologia di intervento: nuova costruzione

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 21.570 mq

SA = 6.972 mq

Parcheggi P1 = 697,20 mq

Parcheggio P2 = 2.558,40 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 1.152 mq

Terziaria = 5.820 mq

3.5 Lotto G (si conferma il PU0-2016 approvato)

Tipologia di intervento: recupero serbatoio esistente

Destinazioni: - opere di urbanizzazione, impianti tecnologici e locali tecnici

- categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 7.206 mq

SA esistente = **2.000 mq**

Parcheggi P1 = 0 mq

Parcheggio P2 = 1.677 mq

3.6 Lotto H (si conferma il PU0-2016 approvato)

Nel lotto H di 13.323 mq, sono racchiuse tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PU0 e per le quali viene chiesto un permesso di costruire a se stante.

Le categorie principali sono:

✓ percorso carrabile, percorso ciclo-pedonale e sistemazione del Torrente Rossano;

✓ impianti a rete:

rete acque nere; rete

acquedotto;

rete impianto antincendio; rete acque

meteoriche;

rete elettrica;

rete telefonia;

rete illuminazione pubblica; rete gas.

ST = 13.323 mq

SA Urbanizzazioni mq

Parcheggi P1 = 0 mq

Parcheggio P2 = 2.322 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 0 mq

Terziaria = 0 mq

4. Prescrizioni geologiche

Si rimanda alle conclusioni della relazione geologica: B03 Relazione geologica

5. Modalità di attuazione dell'intervento

Il presente PUO, suddiviso in sette lotti edificatori, sarà attuato mediante il rilascio di distinti Permessi di Costruire, previa presentazione di progetti definitivi; o tramite la presentazione di singole SCIA Alternative nel caso in cui l'intervento, compreso un eventuale incremento di SA previsto entro il 5%, sia realizzato in conformità con il PUO approvato.

Competono al soggetto attuatore la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione come specificato nella Convenzione da stipularsi con il Comune della Spezia.

6. Effetti a norma dell'art. 53 L.R. 36/97

Oltre a quanto già indicato nelle presenti Norme, gli edifici potranno subire tutte quelle varianti concesse dall'art. 53 della L.R. 36/97 in relazione alla flessibilità consentita all'interno di un PUO.

Le varianti possono riguardare il sedime degli edifici, come già normato al punto 1.6, le tipologie edilizie, i prospetti, le altezze ed i materiali usati.

Per gli edifici in progetto la flessibilità può comunque essere applicata alle seguenti categorie:

- sedime come riportato al punto 1.6;
- tipologia edilizia con possibilità di varianti nel rispetto della perimetrazione indicata nel PUO (Tav.P.1 Congruenza PUC/PUO);
- prospetti che, compatibilmente e coerentemente con le caratteristiche costruttive, con le diverse esigenze dettate dall'uso e dalla distribuzione interna, possono avere materiali, tamponamenti, partizioni ed aperture diverse, nel rispetto dell'immagine globale degli edifici.
- altezza massima, al netto dell'ingombro di eventuali volumi tecnici, contenuta all'interno dei prismi di involucro, senza costituire variante.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RAFFRONTO APPROVATO 2016 - VARIANTE 2024

(in rosso il testo variato ed in blu il testo superato)

Tipologie e parametri urbanistici Disciplina generale

L'edificazione delle aree comprese nel presente Piano Urbanistico Operativo è disciplinata dalle seguenti norme e, ove applicabili, dalle norme generali e di dettaglio del Piano Urbanistico Comunale nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente.

La terminologia usata nelle presenti norme è definita nello strumento urbanistico generale vigente e la sua normativa di riferimento è la Legge Urbanistica Regionale, L.R. 4 settembre 1997 n° 36.

Con la sigla PTCP si intende Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, con la sigla PUC si intende il Piano Urbanistico comunale adottato, con la sigla PdA si intende il Piano d'Area approvato con DPGR n° 674 del 26/09/97 (ultimo aggiornamento aprile 2008) con la sigla PUO si intende il presente Progetto Urbanistico Operativo, con PUO il Progetto Urbanistico Operativo approvato nel 2007 e successiva variante approvata nel 2016, di cui quest'ultimo costituisce una variante e con la sigla NTA si intendono le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Contenuti e valore normativo del piano

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia di edilizia pubblica e le norme di Piano Urbanistico Comunale, il Progetto contiene le seguenti prescrizioni:

4. Tipologie urbanistiche ed edilizie;
5. Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
6. Divisione delle aree in lotti.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

1. Tipologie urbanistiche ed edilizie**1.1 Perimetro del PUO**

E' vincolante la perimetrazione del PUO così come indicata nel Piano d'Area, Progetti Complessi, allegato PS del PUC adottato.

Come già previsto nel Piano d'Area, il perimetro del distretto, in fase di progettazione esecutiva e costruzione, potrà subire limitate rettifiche motivate da variazioni intercorse nella situazione geomorfologica senza costituire variante.

1.2 Tracciati viari

I tracciati viari sono vincolati alla distribuzione dei lotti e dei diversi edifici. I tracciati possono subire tutte le varianti richieste dalle esigenze progettuali, distributive, realizzative legate anche all'esecuzione

della nuova viabilità di collegamento con la rete viaria esistente e/o ad eventuali connessioni con la stessa, senza costituire variante al presente PUO.

1.3 Superficie delle aree destinate a parcheggio

La superficie totale delle aree destinate a parcheggio è vincolata alle diverse destinazioni d'uso dei fabbricati. La loro dislocazione ed il dimensionamento può variare a seconda delle esigenze di utilizzo, ferme restando le superfici minime indicate dal PUC per le singole destinazioni d'uso.

Qualora fosse necessario reperire ulteriori aree di parcheggio, per variate esigenze in relazione alla collocazione di categorie con maggior carico urbanistico rispetto a quelle attualmente previste in progetto e comunque comprese tra quelle ammissibili nel distretto, queste possono essere ridistribuite, anche tra i diversi lotti, nelle aree interne al PUO, ferma restando la quota relativa alle destinazioni d'uso ammesse.

1.4 Perimetri dei settori unitari di intervento {lotti}

Sono vincolanti i perimetri dei singoli settori edilizi. Sono possibili quelle varianti legate alla progettazione esecutiva, alla realizzazione degli edifici e all'utilizzo delle aree.

I confini dei lotti possono variare in relazione alle sagome dei prismi di inviluppo allegati.

1.5 Tipologia degli edifici

Le tipologie degli edifici presenti nel PUO sono vincolanti. Gli edifici potranno subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, quelle modifiche che non snaturalizzino il progetto e che siano dettate da diverse esigenze tecniche.

In fase di attuazione, inoltre, è possibile una diversa suddivisione interna dei singoli edifici che preveda anche l'aumento di unità immobiliari.

1.6 Superficie di sedime degli edifici

La superficie di sedime potrà subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, quelle modifiche compatibili con i vincoli imposti dai prismi di inviluppo allegati alle presenti norme, per ogni singolo edificio realizzabile.

La superficie derivante dalla differenza tra la superficie realizzabile e quella prevista dal presente piano, in questa fase progettuale, potrà essere recuperata nelle successive fasi di progettazione e di attuazione del piano stesso, avendo come limite totale la superficie complessiva realizzabile all'interno dell'intero PUO.

Tali superfici, e quelle eventualmente non realizzate nelle fasi attuative dei singoli lotti facenti parte del piano, potranno essere distribuite nei rimanenti lotti.

Allegati

Prismi di inviluppo dei lotti A, B, C, D, E/F. **Prismi di inviluppo dei lotti B e D; si confermano tutti gli altri approvati con il PU0-2016**

1.7 Norme di edificabilità

L'edificazione dei nuovi fabbricati è regolata dai seguenti parametri limite:

- Superficie realizzabile: 25.634 mq più superficie agibile serbatoio esistente 2.000 mq;
- Altezza max: 22,50 ml, con esclusione dei corpi tecnici;
- Distanza dai confini: muro cieco sul confine, 5 m dal confine, 10 m dal fronte finestrato, salvo deroga dei confinanti.
- Distanze dalle strade: 3 ml, compresi 1,5 ml di marciapiede;
- Superficie destinata a parcheggio: conforme al PdA, alle dest. d'uso (**Standard Urbanistici**: Nella tav.03 e 03.1 del P.d.A. vengono individuate le aree destinate a standard di interesse per la definizione generale dell'impianto urbanistico(...) relative a verde e a parcheggi che verificano a livello di intero P.d.A. le quantità di legge, ottimizzandone localizzazione e distribuzione (.'.).Pertanto le dotazioni relative agli standard urbanistici pubblici non sono da verificare quantitativamente nell'attuazione dei singoli Subdistretti che dovranno verificare unicamente le dotazioni di parcheggio relative ai parcheggi privati pertinenziali P1 e P2 di cui alle NdA del PUC. La disciplina dei parcheggi privati anche di uso pubblico del PUC vigente viene desunta, verificata e confermata dalla normativa della presente variante di P.d.A. rafforzando complessivamente le dotazioni di cui all'art.2.9 e 4.4 del PdA dell'Area Ex IP.
- Parcheggi riservati ai disabili non inferiori a 1 parcheggio riservato ogni 50.

Infrastrutture e viabilità:

la maggior parte delle urbanizzazioni primarie sono in fase di completamento, la realizzazione delle restanti può essere anticipata rispetto alla approvazione del PUO attraverso intervento diretto, previo rilascio di permesso di costruire, poiché intervento compreso tra quelli "ammessi prima dell'approvazione dei SUA" al punto 6 delle NTA del Piano d'Area

Strutture pubblicitarie:

la realizzazione di attrezzature e supporti pubblicitari in tutta l'area compresa nel presente PUO e nelle aree limitrofe, quali la sistemazione del raccordo con Via Fontevivo e gli spazi all'interno della nuova rotatoria, non costituisce variante al PUO, anche se non espressamente prevista nei grafici allegati.

Strutture accessorie:

Previo rilascio della Concessione Edilizia, è consentita la realizzazione di chioschi, edicole, gazebi, padiglioni in genere, con funzioni accessorie e complementari con quelle svolte negli edifici previsti dal PUO. Tali costruzioni non costituiscono variante al PUO fino ad un totale di 100 mq.

Locali tecnici:

qualora si rendesse necessaria, in fase esecutiva, la realizzazione di locali e/o strutture tecniche per gli enti competenti fornitori di energia, gas, acqua, telefonia anche mobile ecc. , in conformità a nuove disposizioni normative , ovvero ad eventuali nuove determinazioni degli Enti sopracitati , o ad eventuali nuove determinazioni del Sindaco, o da mutate esigenze progettuali, gli stessi potranno trovare collocazione in ogni parte della St del PUO o in quelle esterne di proprietà dei soggetti attuatori , previo rilascio del permesso di costruire, senza costituire variante.

Calcolo delle superfici agibili (ai sensi dell'art. 67 della L.R. 5/2014)

- Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
 - Non sono da ricomprendere nella S.A.:
 - h) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
 - i) locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
 - j) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia mono-familiare, bi-familiare e tri-familiare;
 - k) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
 - l) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della I. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in
-

materia;

- m) f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
- n) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

- h) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
- i) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
- j) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
- k) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1 l.r. 16/2008 nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo- alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8 l.r. 16/2008.
- l) I parcheggi realizzati in struttura e i depositi non costituiscono Su, anche se eccedenti rispetto agli standards, se corrispondenti alle indicazioni delle norme tecniche del PUC: "...con un solo lato fuori terra, interrate sui rimanenti lati e che non emergano rispetto al piano del terreno più di 100 cm, misurati all'intradosso del solaio e purché abbiano un'altezza non superiore a ml. 2,50;
- m) Le superfici non utilizzate nei singoli lotti possono essere ridistribuite nei lotti rimanenti; Le strutture pubblicitarie non costituiscono sup agibile;
- n) I parcheggi realizzati in struttura non costituiscono SA, anche se eccedenti rispetto agli standards.

2. Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici

2.1 Destinazioni d'uso delle aree

Le destinazioni d'uso delle aree, così come da Tav.P.06-Planimetria Generale di zonizzazione, sono:

- ✓ Area demaniale;
- ✓ Viabilità pubblica;
- ✓ Aree e percorsi pedonali pubblici;

- ✓ Area di parcheggio ad uso pubblico e privato;
- ✓ Sedime degli edifici esistenti e di progetto;
- ✓ Aree di pertinenza degli edifici;
- ✓ Opere di urbanizzazione primaria;
- ✓ Verde attrezzato ad uso pubblico;
- ✓ Verde privato;
- ✓ Nuova viabilità di collegamento esterna all'ambito.

Le sistemazioni esterne e l'uso del suolo possono variare per adeguamenti normativi agli standards ed esigenze tecniche in fase di realizzazione.

Tutte le aree ed opere di urbanizzazione possono essere modificate senza che costituiscano variante al PUO.

2.2 Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal Piano d'Area per il subdistretto 8 di cui al punto 2.5 di cui allo SUA approvato:

Tabella Funzioni Produttive

Categoria	Funzione (U3/1, U3/2)
GfC	Artigianato di servizio e produttivo
	Depositi e magazzini

Tabella Funzioni Terziarie

Categoria	Funzione (U2/3, U2/4a, U2/4b, U2/5, U217, U2/9)
GfC	Laboratori e uffici
	Centri studi e di ricerca
	Centri per servizi informatici
	Centri per l'innovazione tecnologica
	Quaternario

Nel rispetto dei limiti suindicati della SA l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli edifici tra quelle consentite dal PUC, non costituisce variante. Fermo restando il reperimento delle aree a parcheggio necessarie per le singole funzioni.

L'eventuale diverso peso urbanistico dovrà essere compensato con il reperimento delle quantità necessarie di parcheggi, anche in aree limitrofe a quelle del presente PUO.

Relativamente all'aumento, previsto dall'art. 53 della LR 36/97, del 5% della SA totale, il cambiamento di destinazione d'uso è possibile fino ad un massimo del 10%.

M73 - P	PUO 2014	PUO 2021
	mq	mq
AREA DI CESSIONE in proprietà	6765	7104
area demaniale	2275	2275
viabilità pubblica	2941	2941
aree e percorsi pedonali	1549	1888
AREE DI USO PUBBLICO	45265	47719
aree di parcheggio	11287	11617
verde	32061	33590
verde attrezzato	1917	2512
AREE PRIVATE	22190	19397
sedime edifici	8927	6980
aree di pertinenza edifici	4046	2730
verde/parch. Privati	6004	6474
opere di urbanizzazione primaria	3213	3213
TOT	74220	74220
ST	74220	74220
S concentrazione edilizia	22190	22190
SA	25602	25602
IT	0,345	0,345
S esistente	2000	2000
S permeabile	39982	43955
A cessione	6765	7104

3. Divisione delle aree in lotti

Il PUO è diviso in 7 lotti edificatori, il loro perimetro è indicato nella Tav.P.06 Planimetria Generale di zonizzazione, nelle alter tavole generali di progetto e nell'allegato B 01 distanze dai confini e proprietà.

Per ogni edificio, contenuto nei lotti sopraindicati, potrà essere rilasciato singolo permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività.

LOTTE e funzioni previste da PUC=GFC				PARCHEGGI				
				P1 prod.	P2 prod.	P1 terz.	P2 terz.	
artigianato di servizio			U2/4	10%	40%			
artigianato di industria			U3/1	10%	20%			
depositi e magazzini			U3/2	10%	20%			
uffici e studi professionali			U2/3			10%	40%	
attrezz.cult., associative e sedi istituz. Ecc.			U2/5			30%	10%	
banche			U2/7			10%	40%	
attrezz. Per il tempo libero e lo spettacolo			U2/9			10%	40%	
LOTTO A								TOTALE PARK
piano zero	mq	735	U2/4	73,5	294			
piano terra	mq	1055	U2/3			105,5	422	
piano primo	mq	1463	U2/3			146,3	585,2	
piano secondo	mq	1420	U2/3			142	568	
piano terzo	mq	1420	U2/3			142	568	
piano quarto	mq	477	U2/3			47,7	190,8	
TOTALE	mq	6570		73,5	294	583,5	2334	3285
LOTTO B								TOTALE PARK
piano terra	mq	1710	U2/4	171	684			
piano primo	mq	1200	U2/3			120	480	
TOTALE	mq	2910		171	684	120	480	1455
LOTTO B + D								TOTALE PARK
piano zero	mq	910	U2/3			91	364	
piano terra		1200	U2/3			120	480	

RIEPILOGO LOTTI A-B-C-D-E-F	mq	25602		404,2	1386,4	2156	8624	12570
RIEPILOGO LOTTI A-B-C-D-E-F	mq	25602		233,2	702,4	2326,9	9307,6	12570

3.1 Lotto A

Tipologia di intervento: Ampliamento SA

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 3.800 mq

SA = **6.570 mq**

Parcheggi P1 = 657 mq

Parcheggio P2 = 2.628 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 735 mq

Terziaria = 5.835 mq

3.2 Lotto B + Lotto D

Tipologia di intervento: nuova costruzione.

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 3.338 (B) + 21.360 (D) = 24.698 mq

SA = **6.910 mq**

Parcheggi P1 = 691 mq

Parcheggio P2 = 2.764 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 0 mq

Terziaria = 6.910 mq

3.2 Lotto B

Tipologia di intervento: nuova costruzione.

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 3.338 mq

SA = **2.910 mq**

Parcheggi P1 = 291 mq

Parcheggio P2 = 1.164 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 1.710 mq

Terziaria = 1.200 mq

3.3 Lotto C

Tipologia di intervento: Ampliamento SA

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST = 3.623 mq

SA = **5.150 mq**

Parcheggi P1 = 515 mq

Parcheggio P2 = 2.060 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva = 446 mq

Terziaria = 4.704 mq

3.4 Lotti E F (si conferma il PU0-2016 approvato)

Tipologia di intervento: nuova costruzione

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST	= 21.570 mq
SA	= 6.972 mq
Parcheggi P1	= 697,20 mq
Parcheggio P2	= 2.558,40 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva	= 1.152 mq
Terziaria	= 5.820 mq

3.4Lotti D E F (si conferma il PU0-2007 approvato)

Tipologia di intervento: nuova costruzione

Destinazioni: - categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST	= 42.930 mq
SA	= 10.972 mq
Parcheggi P1	= 1.097,20 mq
Parcheggio P2	= 4.158,40 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva	= 1.152 mq
Terziaria	= 9.820 mq

3.5 Lotto G

Tipologia di intervento: recupero serbatoio esistente

Destinazioni: - opere di urbanizzazione, impianti tecnologici e locali tecnici

- categorie di cui al punto 2.2 delle presenti norme

- parcheggio

ST	= 7.206 mq
SA esistente	= 2.000 mq
Parcheggi P1	= 0 mq
Parcheggio P2	= 1.677 mq

3.6 Lotto H

Nel lotto H di 13.323 mq, sono racchiuse tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUO e per le quali viene chiesto un permesso di costruire a se stante.

Le categorie principali sono:

✓ percorso carrabile, percorso ciclo-pedonale e sistemazione del Torrente Rossano;

✓ impianti a rete:

rete acque nere; rete
acquedotto;

rete impianto antincendio; rete acque
meteoriche;

rete elettrica;

rete telefonia

rete illuminazione pubblica; rete gas.

ST	= 13.323 mq
SA	Urbanizzazioni mq
Parcheggi P1	= 0 mq
Parcheggio P2	= 2.322 mq

Destinazioni d'uso

Produttiva	=	0 mq
Terziaria	=	0 mq

4 Prescrizioni geologiche

Si rimanda alle conclusioni della relazione geologica: B03 Relazione geologica

5 Modalità di attuazione dell'intervento

Il presente PUO, suddiviso in sette lotti edificatori, sarà attuato mediante il rilascio di distinti Permessi di Costruire, previa presentazione di progetti definitivi; o tramite la presentazione di singole SCIA Alternative nel caso in cui l'intervento, compreso un eventuale incremento di SA previsto entro il 5%, sia realizzato in conformità con il PUO approvato.

Competono al soggetto attuatore la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione come specificato nella Convenzione da stipularsi con il Comune della Spezia.

6 Effetti a norma dell'art. 53 L.R. 36/97

Oltre a quanto già indicato nelle presenti Norme, gli edifici potranno subire tutte quelle varianti concesse dall'art. 53 della L.R. 36/97 in relazione alla flessibilità consentita all'interno di un PUO.

Le varianti possono riguardare il sedime degli edifici, come già normato al punto 1.6, le tipologie edilizie, i prospetti, le altezze ed i materiali usati.

Per gli edifici in progetto la flessibilità può comunque essere applicata alle seguenti categorie:

- sedime come riportato al punto 1.6;
- tipologia edilizia con possibilità di varianti nel rispetto della perimetrazione indicata nel PUO (Tav.P.1 Congruenza PUC/PUO);
- prospetti che, compatibilmente e coerentemente con le caratteristiche costruttive, con le diverse esigenze dettate dall'uso e dalla distribuzione interna, possono avere materiali, tamponamenti, partizioni ed aperture diverse, nel rispetto dell'immagine globale degli edifici.
- altezza massima, al netto dell'ingombro di eventuali volumi tecnici, compresa all'interno dei prismi di inviluppo, senza costituire variante.