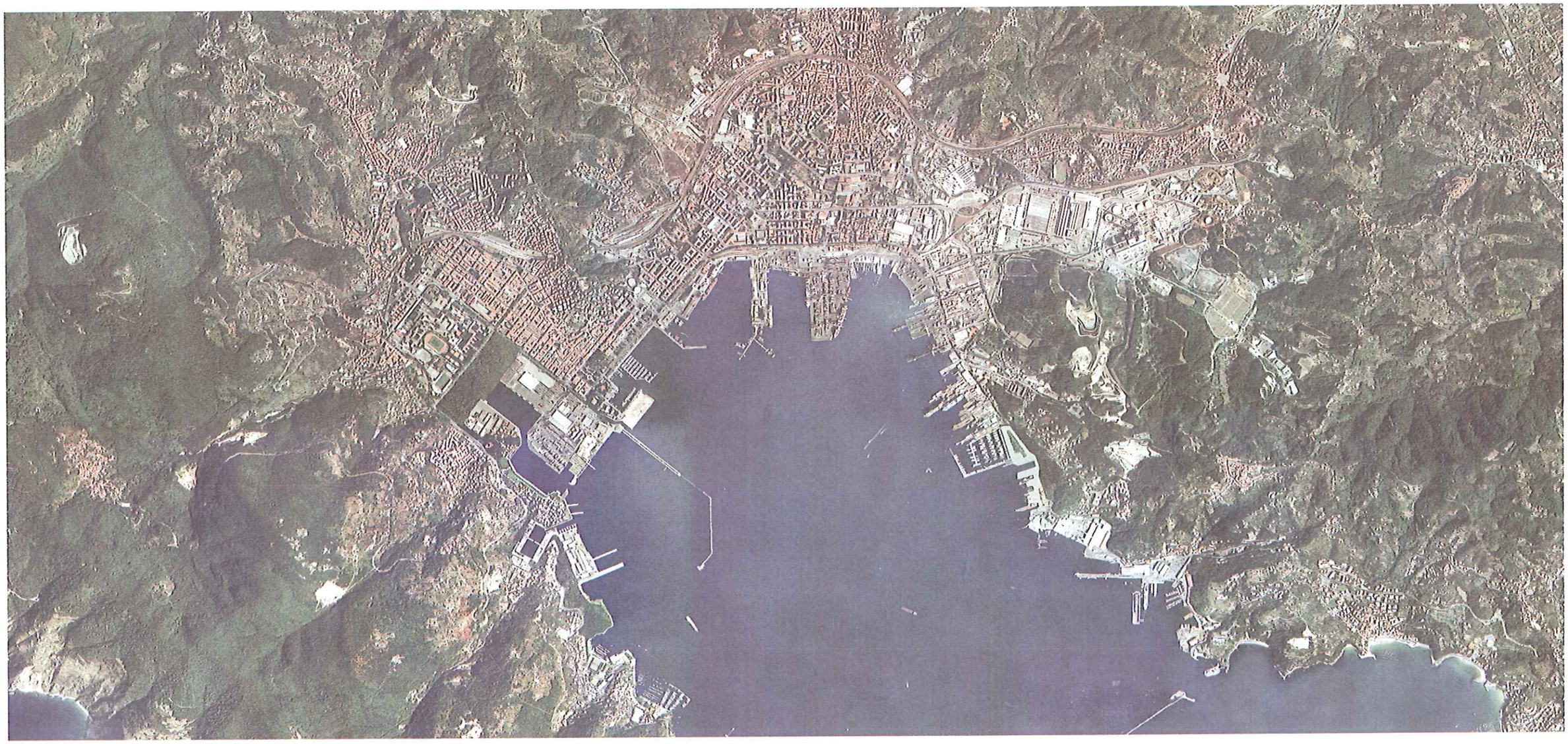


Comune della Spezia

Ex Raffineria IP - La Spezia

Revisione del piano d'area

REGIONE LIGURE
Dipartimento Insediamenti Concertativi
Il Dirigente
(Arch. Antonio Gorgoni)

PROVINCIA DELLA SPEZIA

COMUNE DELLA SPEZIA
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE Arch. EMILIO ERARIO

marzo 2007
aggiornamento aprile 2008

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Sindaco
Giorgio Pagano

Assessore alla Programmazione e Pianificazione del Territorio
Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva, Paolo Galuzzi, Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falciola
Stefano Federici
Marika Leonardi - progetto grafico-

Committente
Immobiliare Elios spa
via Ariosto 14e
Carpi (mo)

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

INDICE

1. **Premessa**
   1.1 Progetti per l'Area IP
   1.2 Il PdA del '97
   1.3 Stato dell'attuazione del P.d.A. del 1997

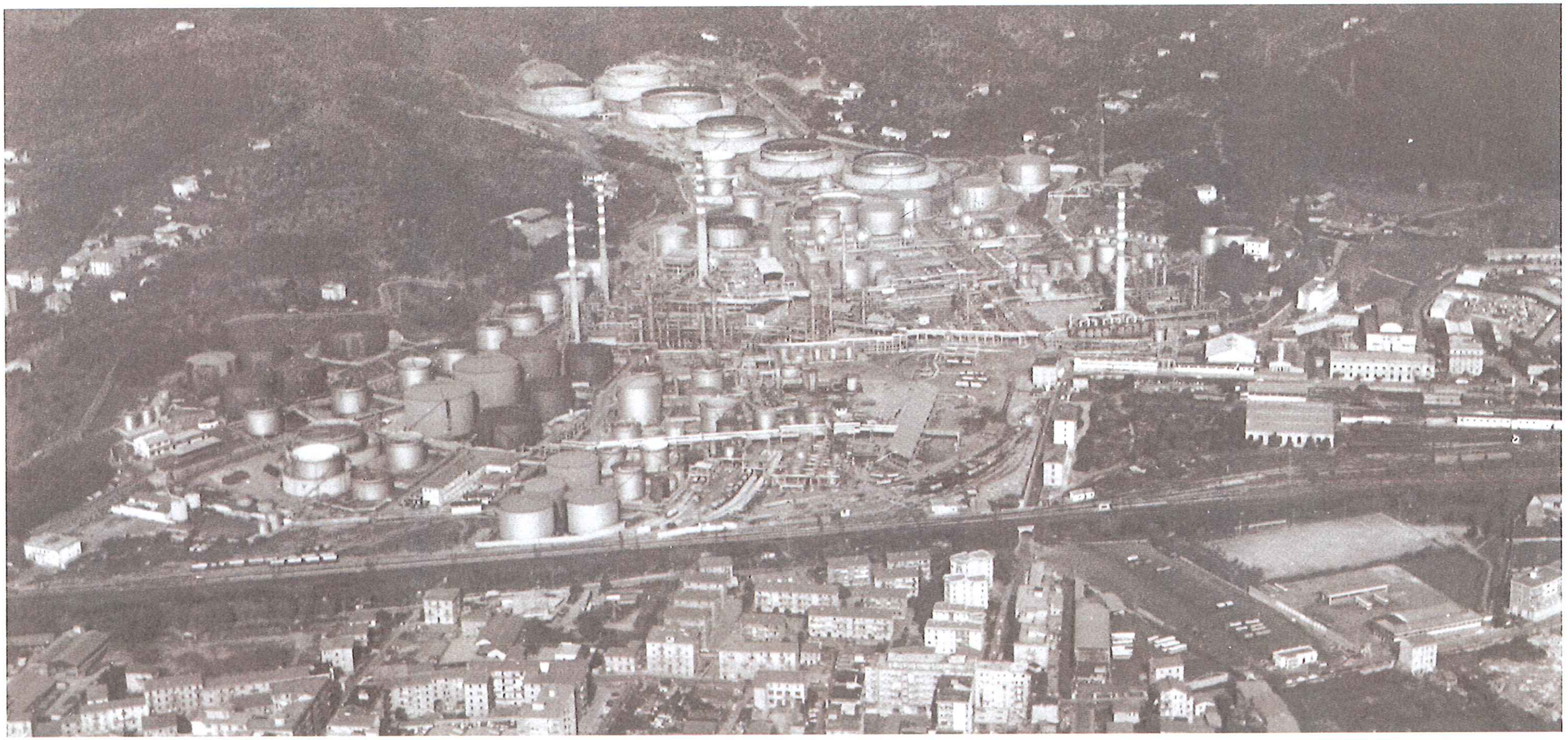
2. **La Revisione del PdA 2007**
   2.1 Il Protocollo d'Intesa del 2004 ed il Documento Programmatico Preliminare del 2005: finalità e caratteristiche della presente variante
   2.2 Il nuovo PdA 2007 ed Il Masterplan
   2.3 Scenari progettuali

3. **Il confronto e differenze tra il PdA vigente e la Revisone del P.d.A. 2007**
   3.1 L'assetto infrastrutturale
   3.2 L'assetto urbanistico generale e la suddivisione dei Subdistretti Attuativi
   3.3 Le quantità e le funzioni
   3.4 Sandard e cessioni
   3.5 L'assetto insediativo e dei servizi
   3.6 Master Plan: criteri generali di intervento
   3.7 Il programma di attuazione
   3.8 La normativa e gli aspetti convenzionali

4. **Il progetto attraverso le tavole**

5. **Norme di Attuazione**

DIPARTIMENTO V - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO



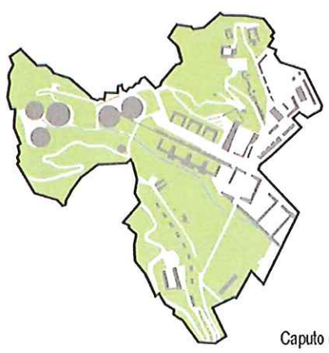
1. Premessa

DIPARTIMENTO M. - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE Arch. DOMINO ERARIO

1.1. Progetti per l'Area IP

La raffineria IP si insedia alla Spezia alla fine degli Anni Venti e raggiunge il massimo sviluppo alla metà degli Anni Sessanta, mentre la sua dismissione viene definitivamente decretata nel 1985.
L'area riguarda un ambito di circa 70 ha, collocato a nord della ferrovia e a ridosso della prima linea di rilievo collinare.
A seguito di tale dismissione, la società pubblica Spedia forma un gruppo di lavoro per la riqualificazione e il riassetto urbanistico dell'area al quale partecipano Leonardo Benevolo, Paolo Caputo e Bernardo Secchi, che elaboreranno tre soluzioni distinte.
L'obiettivo generale della riqualificazione comune ai tre progetti riguarda la ricucitura dell'area dimessa con la città, e la ricerca di una specifica caratterizzazione urbana condotta sulla base di una approfondita rilettura dei tessuti e dei principi insediativi della città. I tre progetti presentano così caratteri di fondo comuni, in parte appartenenti al momento storico in cui vengono elaborati, ma gli scenari progettuali all'interno dei quali si muovono a livello di morfologia e di impianto urbanistico sono sostanzialmente diversi.
Leonardo Benevolo (a) prosegue la maglia cittadina degli isolati prossimi a via Giuliani secondo lo stesso orientamento forzando la giacitura del piano di fondovalle.
Paolo Caputo (b) ricerca un punto di snodo e rotazione tra la maglia cittadina proseguita oltre la ferrovia e un asse insediativo coerente con il piano di fondovalle.
Bernardo Secchi (c) individua nell'asse ferroviario il punto di discontinuità tra le due giaciture prediligendo per la nuova città una disposizione coerente con la linea naturale di fondovalle
La sintesi di tali elaborazioni viene curata da Bernardo Secchi con l'ufficio tecnico di Spedia e tradotta in uno specifico PdA alla fine degli anni Ottanta.
Nel progetto Spedia l'asse centrale svolge la duplice funzione di asse di collegamento tra la nuova variante Aurelia, la città e la viabilità di servizio dei nuovi insediamenti; la sovrapposizione delle funzioni viene risolta con un disegno della strada su più livelli. I percorsi trasversali di collegamento, nell'ipotesi finale vengono individuati da passaggi pedonali inseriti in edifici a ponte passanti al di sopra della viabilità principale. La successiva semplificazione del progetto, eliminando gli edifici passanti, elimina anche i passaggi trasversali.
Viene prevista anche la realizzazione di un asse trasversale (via Fontevivo) che collega il sottopasso di Via Nazionale con quello di Via Antoniana e quindi con la strada di Valdellora. La parte di viabilità compresa tra l'incrocio con l'asse centrale dell'insediamento e via Antoniana viene prevista sotterranea dal Centro Commerciale per tutto l'attraversamento del parco.
La tipologia prescelta per l'insediamento è l'insula aperta verso l'asse centrale su cui insistono edifici compatti a nastro di sette piani di altezza, con destinazioni terziarie e residenziali e con accessi viabilistici sotterranei.
Le soluzioni che trovano sintesi nel PdA approvato poi nel 1989, se hanno il pregio di accentuare le componenti morfologiche e di ricercare un assetto formale composto, anche ricorrendo a figure macrostrutturali (frequenti nel disegno urbano degli anni Ottanta), tendono a tradursi in ipotesi un po' astratte, che finiscono per sopravvalutare l'urban design rispetto alla funzionalità complessiva, insediativa e infrastrutturale.
Questo piano rimarrà praticamente inattuato, con la sola eccezione del Subdistretto produttivo n.1 (SUA 12), ad attuazione prevalentemente pubblica, presentato nel maggio 1995.
A partire dalla metà degli Anni Novanta il Comune della Spezia, d'intesa con Provincia e Regione, elabora una prima revisione del PdA per l'area IP finalizzata a restituire maggior operatività e flessibilità alla disciplina d'intervento e ad accentuare la struttura urbanistica del programma di trasformazione.
Tale revisione predisposta dall'Ufficio tecnico del Comune con la consulenza della FOA è stata recepita con Accordo di Programma nel 1997. La relazione del precedente PdA ricostruisce puntualmente i passaggi salienti di questa vicenda.
Sulla base di tale proposta è stato dato avvio al piano di bonifica dell'area e agli accordi istituzionali per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature programmate dal nuovo PdA.
La vertenza sulla bonifica dell'area, che sembra aver raggiunto una conclusione solo in tempi recenti, ha rallentato decisamente l'attuazione del piano, facendo maturare ipotesi operative diverse, approfondite dallo studio APUA, che orientano l'intervento verso tipologie prevalentemente commerciali, interessando l'intera piana fluviale, attraverso un nuovo assetto urbanistico e la deroga della flessibilità degli usi oggi concessa dal piano.
Le soluzione tratteggiata nel PdA del 1997 e quelle conseguenti al relativo sviluppo operativo, se consentono di attribuire una struttura urbanistica più esplicita e tendono ad inseguire una maggior concretezza attuativa, rischiano di perdere progressivamente la chiarezza del disegno urbano nell'insieme e nelle singole parti, così come la fisionomia dei nuovi spazi urbani. Non si sottrae da questo rischio l'ultima soluzione ricordata di APUA nel suggerire l'indebolimento del ruolo di spina insediativa per l'asse centrale, sia sotto il profilo morfologico (in quanto generatore di forma), sia come infrastruttura urbana (generatrice di flussi).


Benevolo (a)


Caputo (b)


Secchi (c)


PA '97


Apua

DIPARTIMENTO DI TOPOGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

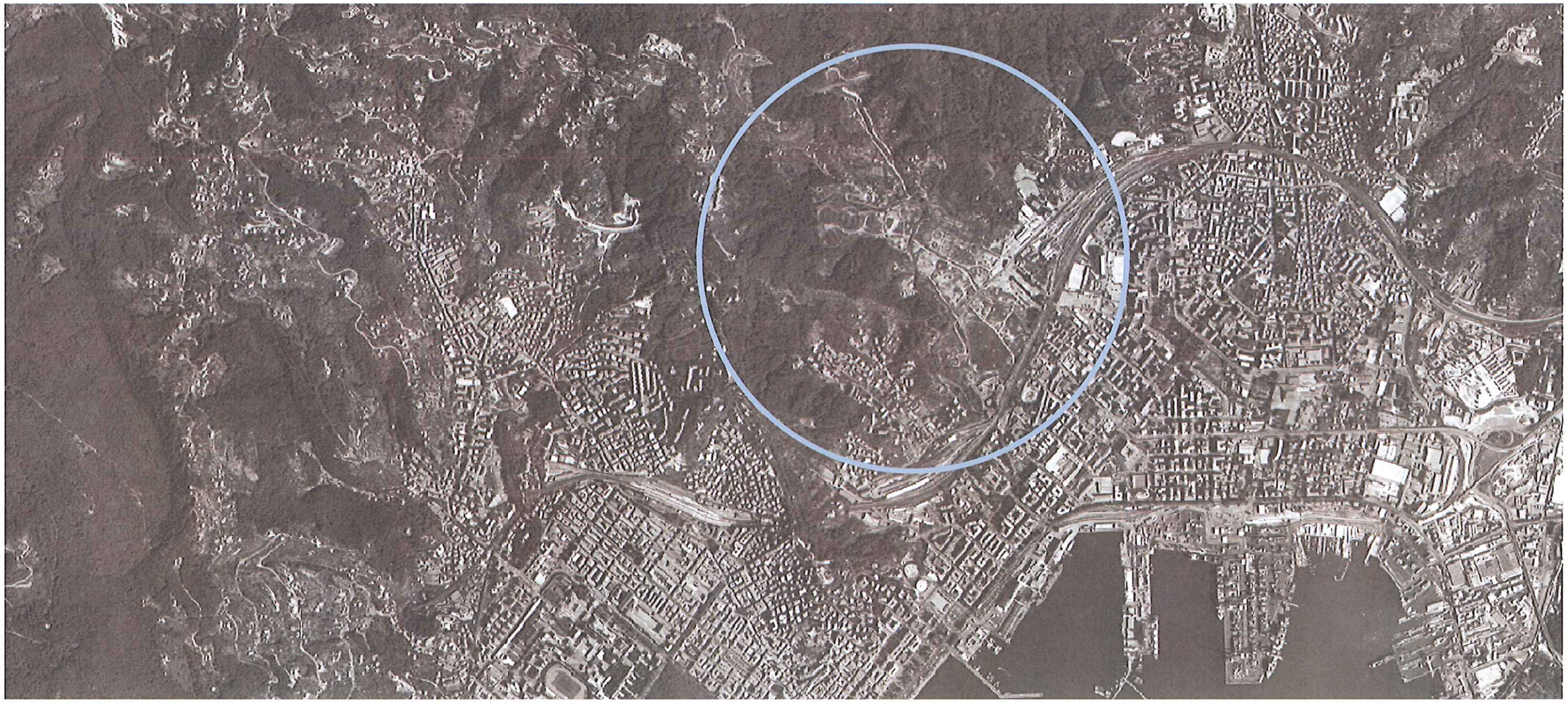
1.2. Il PdA del 1997

Con la ridefinizione del PdA del 97 venne riconfermato il ruolo strategico dell'area dell'Ex Raffineria IP per la riqualificazione della città. Un ruolo naturalmente importante ma non esclusivo. Infatti negli Indirizzi per la formazione del nuovo PRG elaborati nel 1997, l'area IP faceva parte di un più esteso sistema di aree strategiche che avevano il fine di accrescere la qualità complessiva dell'intero sistema urbano.

Coerentemente con quanto affermato nel citato Documento, la revisione del Piano d'Area per l'ex raffineria IP cercò di mantenere inalterate le componenti di impianto che sostanziavano il progetto originario, recependo le nuove condizioni infrastrutturali e insediative maturate negli anni precedenti e predisponendo una disciplina urbanistica che avrebbe anticipato l'approccio per le aree di trasformazione del nuovo PUC.

Questo soprattutto con riferimento alle destinazioni funzionali, che rispetto al progetto originario, a fronte di un'edificabilità più contenuta (221.674 mq di Sul), videro fissare paritarie al 27% le destinazioni residenziali, terziarie e produttive-quaternarie, mentre la quota libera, da destinare in sede di attuazione, fu contenuta al 19%.

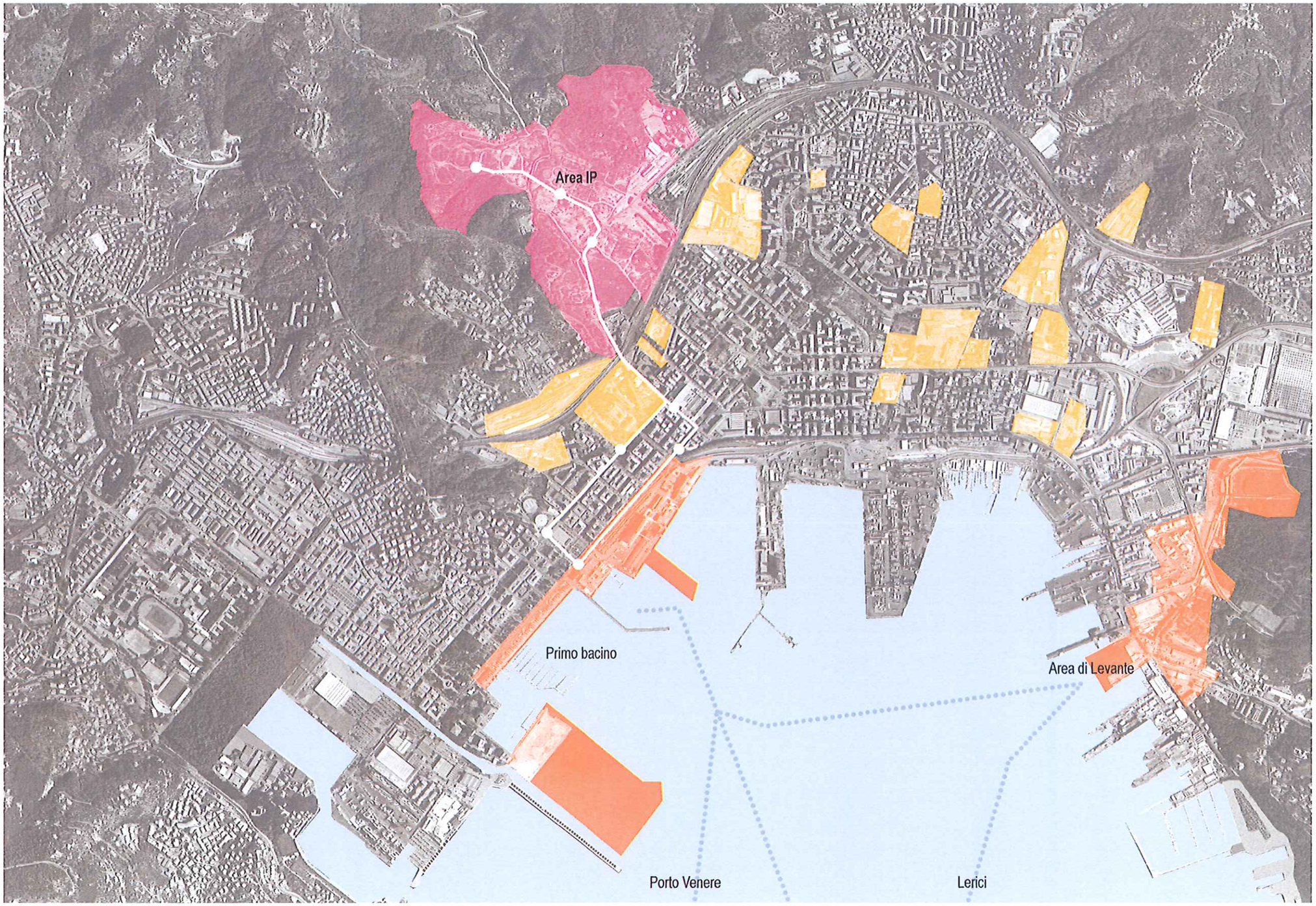
Il PUC approvato successivamente consolidò tale disciplina integrando il PdA nella disciplina dei Distretti di trasformazione strategici approfonditi tematicamente in specifici allegati.



L'area di progetto si estende per circa 70 ettari, disponendosi dentro la valle del torrente Cappelletto dal lato nord della ferrovia fino ad investire le prime linee del rilievo collinare.

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Scenari di trasformazione e nuove opportunità



Area di progetto

Aree di trasformazione strategica

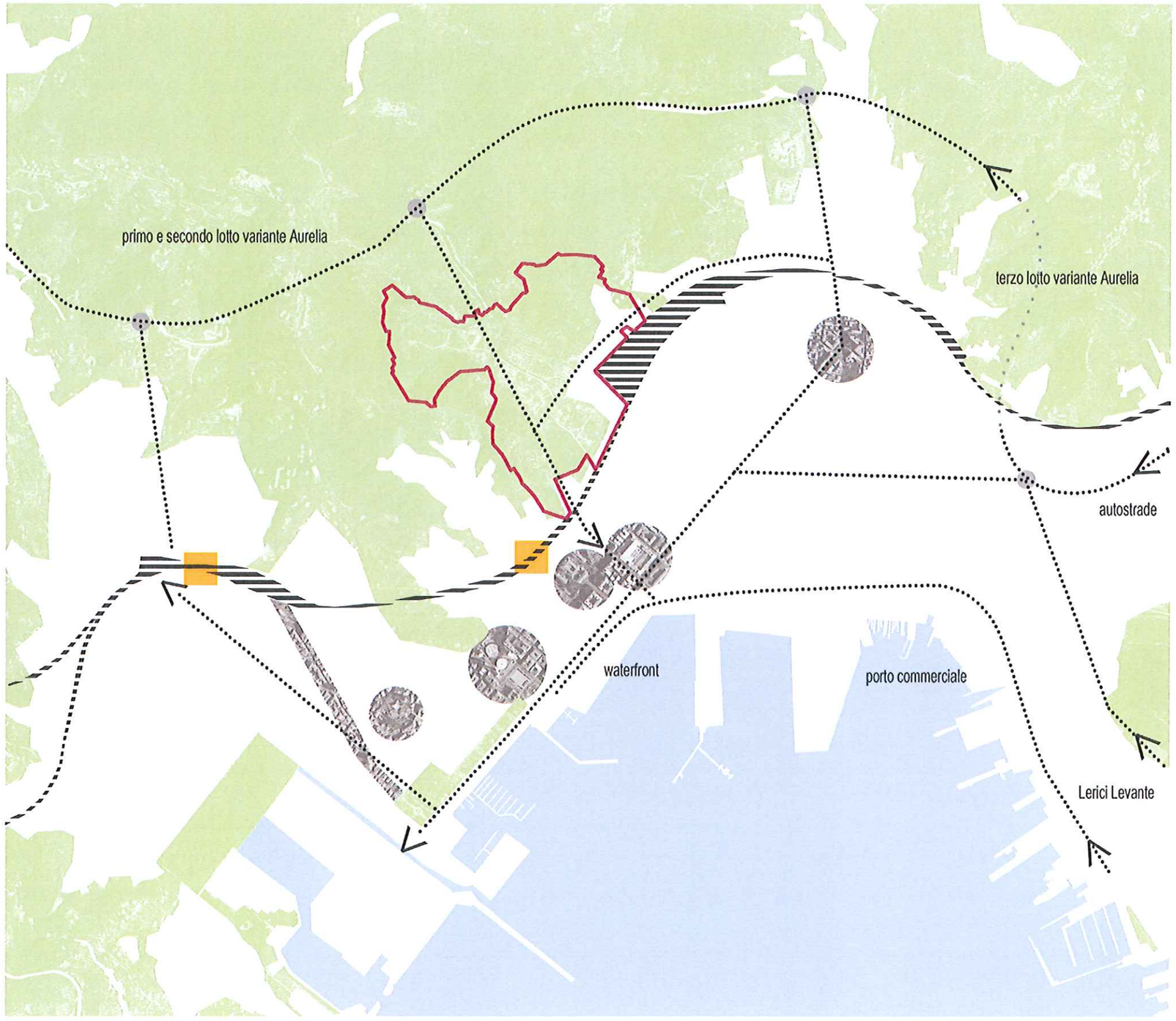
Aree di trasformazione urbana

Nuova linea di trasporto collettivo su gomma

Trasporto nautico

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. CARLO FRARIO

Il rapporto con la città



DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Piano d'Area '97



Perimetro del Distretto di trasformazione coll'Ex Raffineria P

3 Identificazione dei Subdistretti di trasformazione

Opere di urbanizzazione esterne al Distretto di trasformazione

Viabilità principale da realizzare e adeguare

Sottopassaggi ferroviari da adeguare e riordinare

Riqualificazione ambientale di Via Cappelletto

Opere di urbanizzazione interne al Distretto di trasformazione

Viabilità principale da realizzare e da adeguare

Deviazione del torrente Cappelletto

Standard urbanistici di interesse per la definizione dell'impatto urbanistico generale

Aree a verde attrezzato

P Aree per parcheggi aperti

Ambiti di concentrazione degli interventi edilizi

Ristrutturazione integrata

Ristrutturazione prevalentemente [illegible]

Ristrutturazione [illegible]

Ristrutturazione [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

* [illegible]

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO VERARIO

Piano d'Area '97



DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO EBARIO

1.3. Stato dell'attuazione del P.d.A. del 1997

La Variante al PdA del 1997 era stata affiancata dalla presentazione e approvazione dei Subdistretti n° 3 e n° 4, che rappresentavano il cuore del nuovo intervento. Nonostante alcuni interventi edilizi siano stati concesssionati a fronte di tali approvazioni, il vero decollo degli interventi edilizi è stato, di fatto, "congelato" dal contenzioso delle bonifiche, introdotte obbligatoriamente con la Variante del '97 e oggi in parte risolto.

Per quanto concerne il processo di attuazione, come ricordato precedentemente, il Subdistretto n° 1 (ex 12 nella prima elaborazione del PdA) era già stato attuato e realizzato in parte nel '97 , mentre i SUA dei Subdistretti n° 7 e n° 8, a carattere produttivo-quaternario, sono rispettivamente il primo in fase di approvazione e il secondo operativo solo da poco. Anche il Subdistretto n° 2, dispone di SUA approvato e risulta parzialmente realizzato. In questo ambito ha trovato collocazione la Caserma dei Vigili del Fuoco e il relativo eliporto, mentre rimangono ancora da realizzare le aree a parco pubblico e alcune volumetrie residue da trasferire.

In fase di realizzazione e già finanziata dall'Anas, risulta la viabilità di collegamento urbano, che collega l'attuale tratto di Via Fontevivo alla Variante Aurelia e al sottopasso di Corso Nazionale.

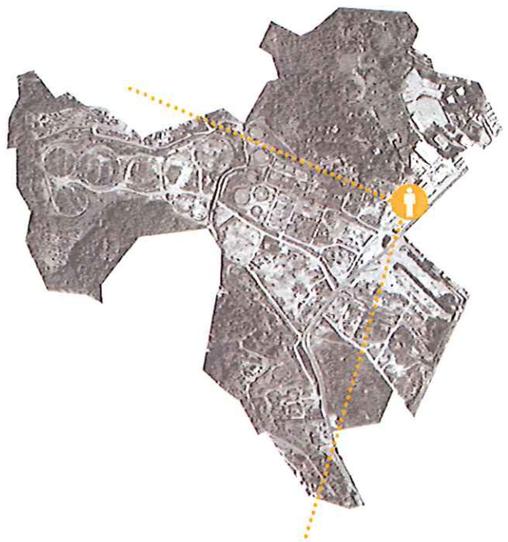
Una valutazione della variante del PdA del '97 ha inoltre investito aspetti che nel Piano del '97 risultavano particolarmente significativi sia da un punto di vista funzionale che quantitativo: l'introduzione da parte del Comune di nuove iniziative di pianificazione e progettazione urbana (come il concorso per il Waterfront e il riassetto di alcuni ambiti di trasformazione dell'area centrale) attenua l'opportunità di destinare in modo vincolante strutture alberghiere e congressistiche. Così come con riferimento al Subdistretto n° 3 che recepisce la recente programmazione commerciale regionale, matura la possibilità di localizzare un polo commerciale di eccellenza integrato da funzioni di svago e intrattenimento.

Ed è stato proprio sulla base di tale opportunità, determinatasi anche in quadro proprietario mutato e nuovamente operativo che, a partire dal Protocollo d'Intesa del 2004, tra Regione, Provincia, Comune della Spezia e nuova proprietà, ha preso avvio la Revisione del PdA vigente, mirata a valutare l'attualità di alcuni scenari ipotizzati nel 1997 e ad aggiornare eventuali contenuti ritenuti superati. Tale revisione ha dato l'occasione al Comune non solo di operare un bilancio che ha largamente confermato le scelte di fondo operate dal Piano vigente, ma di approfondire e precisare gli aspetti di disegno urbano e a partire da questi, ipotizzare più specifiche modalità di intervento, di riqualificazione urbana, di ricaduta pubblica.

La verifica, infatti, della disciplina funzionale del PdA del '97, con particolare riferimento ad una consistente incentivazione delle funzioni commerciali richieste dalla proprietà, ha messo in evidenza la correttezza del dimensionamento vigente in relazione alla sostenibilità dell'impianto infrastrutturale e della dotazione di parcheggi pubblici e privati necessari. Tali valutazioni si sono avvalse di nuovi studi di carattere trasportistico (flussi di traffico), studi di scenari immobiliari futuri e studi di fattibilità del programma di attuazione.

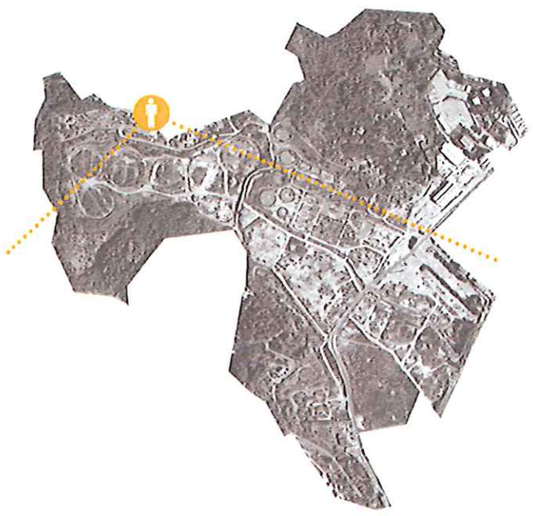
Conseguentemente a questi primi ragionamenti la presente Revisione del PdA coinvolge necessariamente aspetti urbanistici, normativi e convenzionali quali la diversa e più approfondita definizione dei Subdistretti di trasformazione in termini di assetto morfologico, vocazionale, tipologico e volumetrico, nonché una particolare attenzione alla valorizzazione delle aree pubbliche, con riferimento alla loro localizzazione, al dimensionamento ma anche alla loro definizione qualitativa.

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. ERARIO



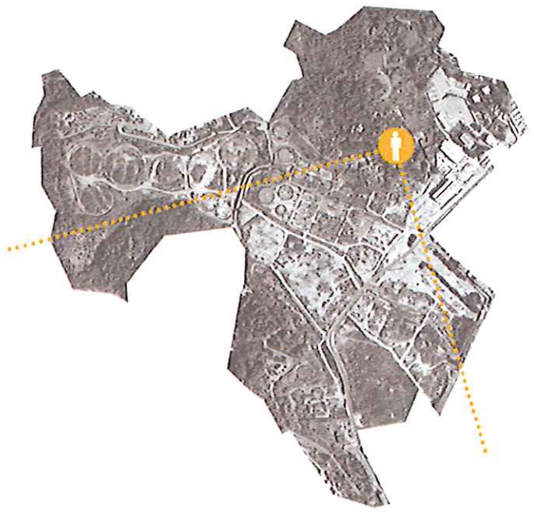


DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO



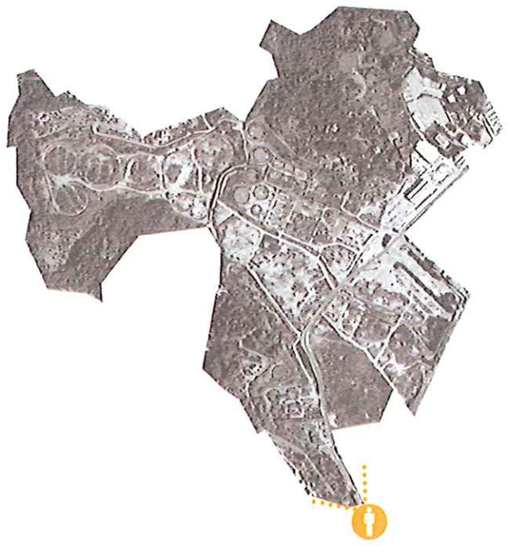


DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE AREA AMBIENTE ERARIO



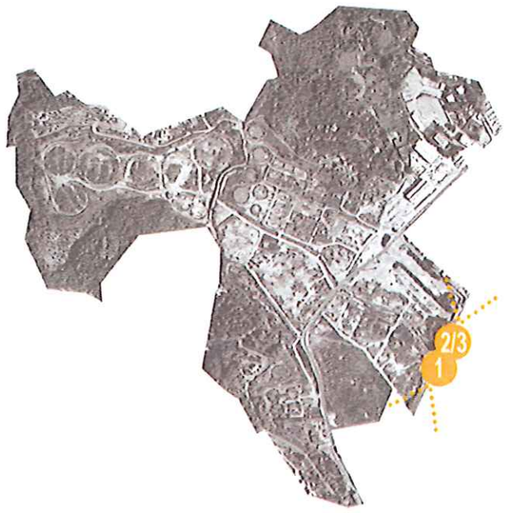


DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO



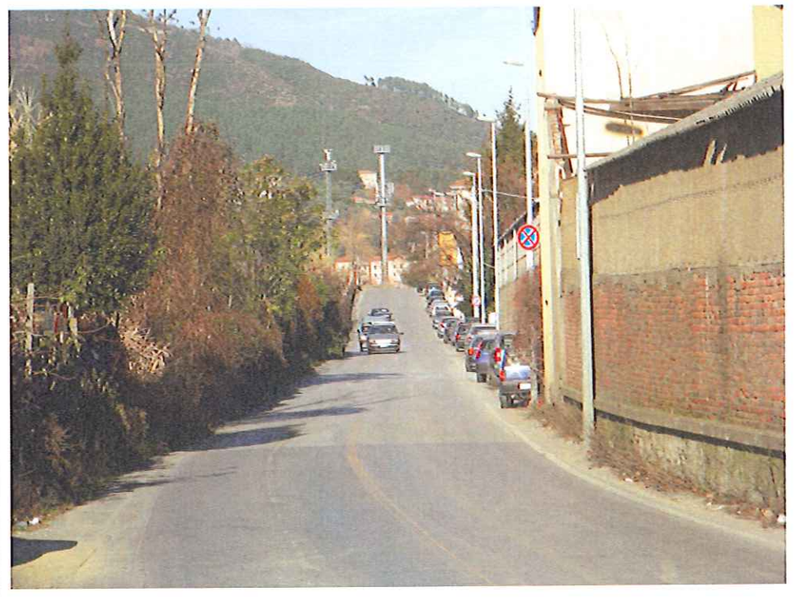


DIPARTIMENTO V - PROV. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

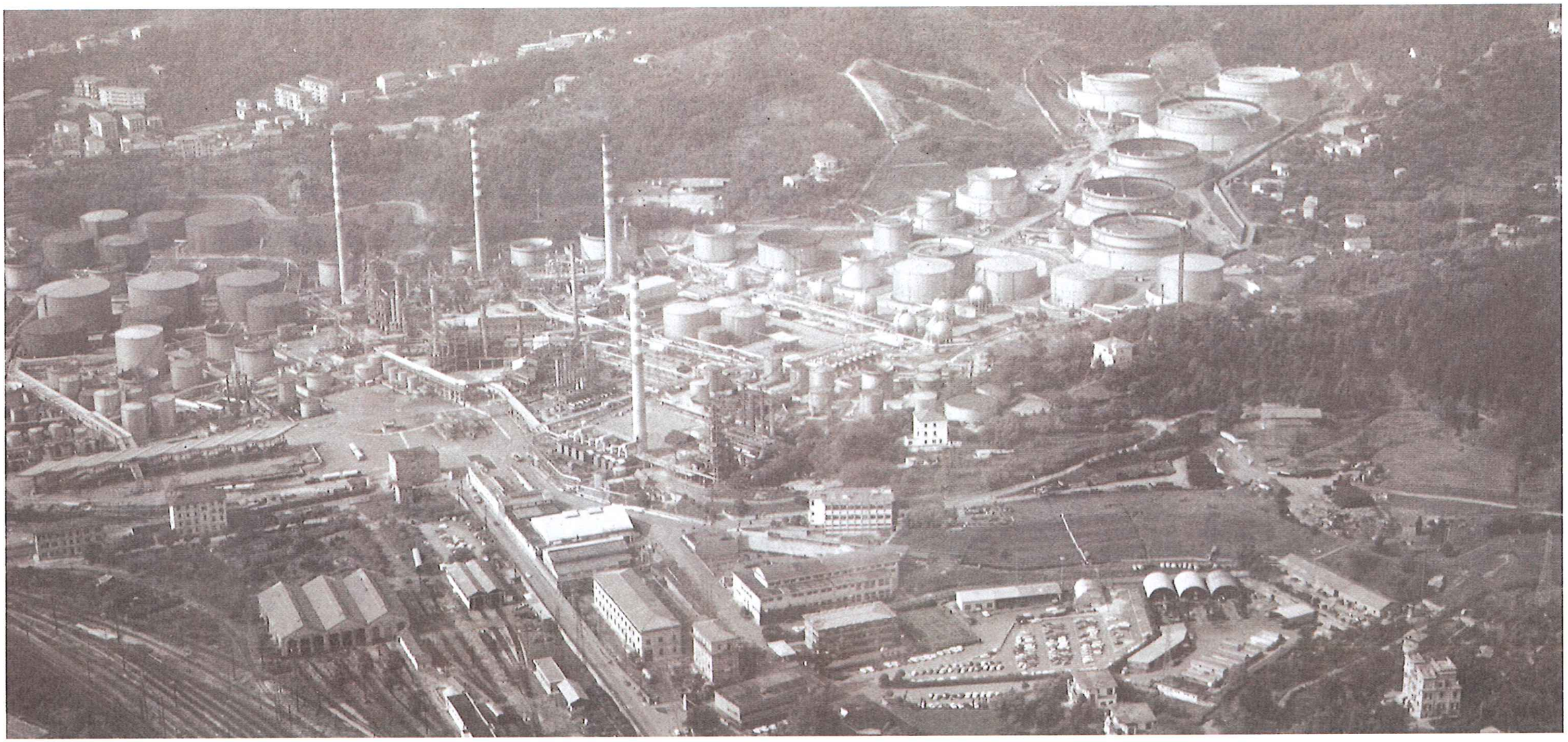








DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ... EMILIO ERARIO



2. La Revisone del Piano d'Area 2007

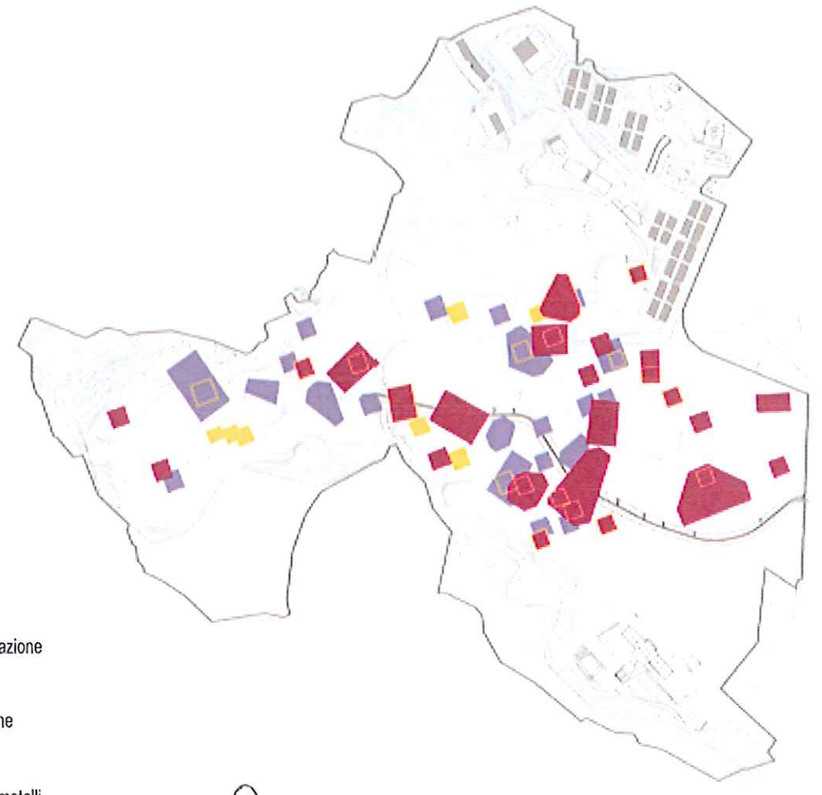
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

2.1 Il Documento Programmatico del 2005: finalità e caratteristiche della presente variante

Nel gennaio del 2004, risolti i contenziosi relativi alla definizione delle responsabilità dell'inquinamento dell'area ed i relativi obblighi, i lavori di bonifica sono stati intensificati sulla base di un preciso programma intrecciato alle fasi di trasformazione dell'area.
A seguito di ciò, della nuova programmazione commerciale regionale, così come dei nuovi scenari progettuali per la città che si stanno definendo, la nuova proprietà subentrata nella totalità delle quote alla società Grifil s.r.l., nel maggio del 2004 ha avanzato la richiesta di revisione del Piano d'Area del '97 e la verifica dei suoi contenuti. Conseguentemente, nell'agosto dello stesso anno è stato stipulato tra Regione, Provincia, Comune e nuova proprietà un Protocollo d'Intesa preliminare all'attivazione di una modifica all'Accordo di Programma per l'atuazione del Piano d'Area dell'ex Raffineria IP.
Il nuovo Protocollo d'Intesa prevedeva così la revisione della organizzazione degli spazi, delle destinazioni e delle funzioni originariamente previste, mantenendo invariato il dimensionamento generale del Piano attraverso una nuova progettazione funzionale a conseguire un nuovo Accordo di Programma. La proposta definitiva avrebbe dovuto prevedere una struttura commerciale diversamente articolata riferendosi allo schema dei Centri Commerciali Integrati, la realizzazione di un parcheggio di interscambio e di collegamenti di trasporto pubblico tali da garantire la connessione con il centro urbano; veniva inoltre sancita l'impossibilità di collocare all'interno dell'area il nuovo stadio comunale a causa degli enormi costi e dell'elevata occupazione di suolo derivante dai servizi e dalle strutture ad esso annesse.

Nel 2005 prende così avvio la Revisione del PdA della Ex Raffineria IP della Spezia con la versione preliminare del Documento Programmatico, presentato nella prima versione nel dicembre 2005 e nella versione definitiva nel febbraio 2006.
Tale Documento era volto ad individuare scenari progettuali e soluzioni condivise tra i soggetti proponenti, il Comune della Spezia e tutti gli Enti e le istituzioni interessati. Tali scenari si articolano concretamente a partire da alcune specifiche condizioni ereditate dal PdA vigente e valutate rispetto alle dinamiche che investono la città, sulla base di precisi indirizzi generali e attese espresse dal Comune.
L'obiettivo finale era quello di conseguire un significativo risultato in termini di progetto urbano che sappesse interpretare e coniugare le opportunità e le esigenze che l'area presentava, proponendo un solido riferimento generale per le future attuazioni.
Il metodo di lavoro è stato quello della condivisione, ricercata sia per la figura complessiva che conseguirà in nuovo Master Plan, sia per costruire in modo corretto la necessaria flessibilità delle singole parti che lo comporranno.
Il Documento Programmatico rappresenta quindi una fase sostanzialmente propedeutica volta a definire gli scenari progettuali e funzionali, nonché le figure insediative più opportune, all'interno di un disegno di insieme che sappia resistere nel tempo anche a diverse e differenziate sollecitazioni architettoniche, introducendo quale ulteriore strumento di progettazione urbana del PdA, il Master Plan, concepito come programma architettonico che tracci le linee guida per la definizione planivolumetrica e tipo-morfologica dei futuri interventi.

Nella valutazione e verifica delle quantità e funzioni è stata approfondita la tematica tipologica e dimensionale relativa all'offerta commerciale che potenzialmente si sarebbe potuta realizzare e, di conseguenza, quali ricadute in termini di consumo di suolo (sia come impronta degli edifici che rispetto ai parcheggi pertinenziali che ne sarebbero derivati) mettendo a confronto le varie possibilità in relazione alla dimensione dell'area IP. Tale verifica dimostra che le quantità residue di quota libera flessibile (circa 38.000 mq) che potrebbero essere destinate ad uso commerciale e delle loro pertinenze, difficilmente potrebbero essere ricondotte a tipologie mono o biplanari senza compromettere grandi superfici di territorio e senza avere ricadute importanti sul sistema infrastrutturale. Per questo motivo le scelte progettuali, pur mantenedo pressochè inalterate le quantità di superfici flessibili, tende a dare a queste connotazioni più articolate in termini tipologici, orientandole verso categorie terzierie/commerciali che possano essere sviluppate in edifici pluri piano con parcheggi in struttura.



inquinamento dei suoli

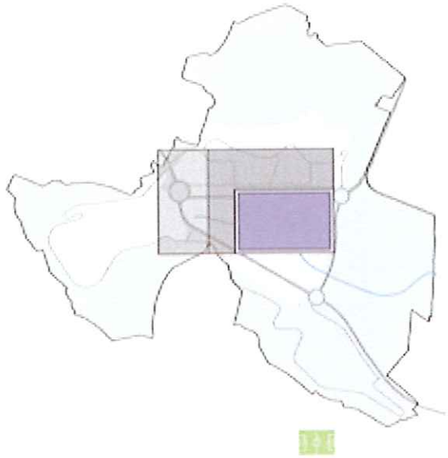
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE GEN. EMILIO ERARIO

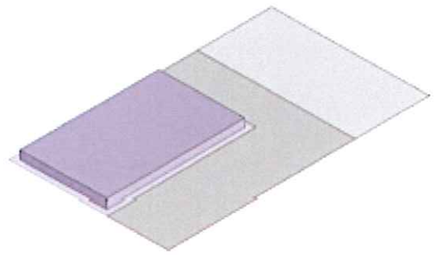
Le figure del commercio

Scenario 1 C = 38.000 mq

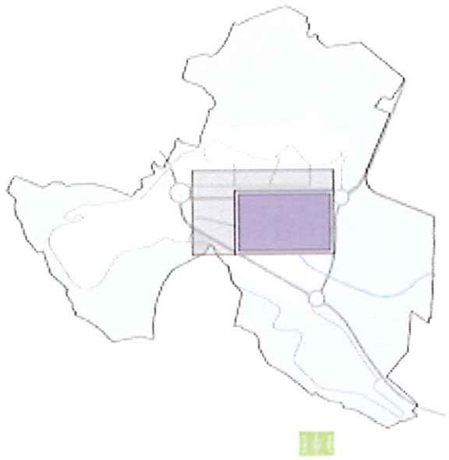
1) 1 piano C, P1 + P2 a raso, P3 a raso
2) 1 piano C, P1 + P2 primo interrato, P3 a raso
3) 2 piani C, P1 + P2 a raso, P3 a raso
4) 2 piani C, P1 + P2 primo interrato e a raso, P3 a raso
5) 2 piani C, P1 + P2 primo e secondo interrato, P3 a raso

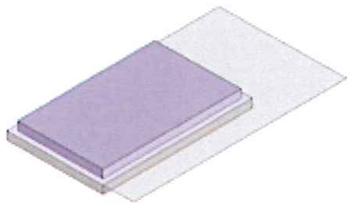
1)



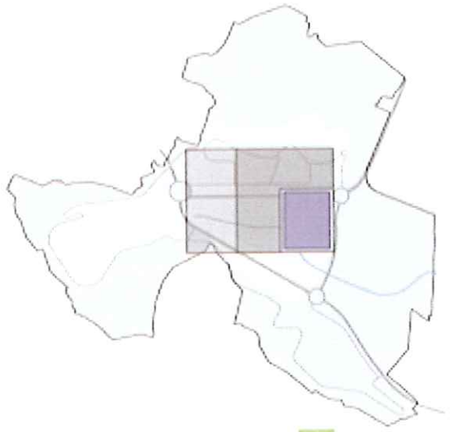


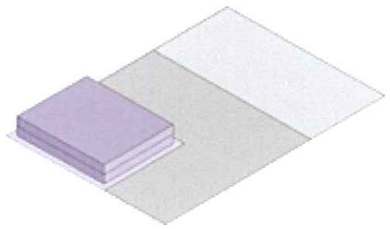
2)



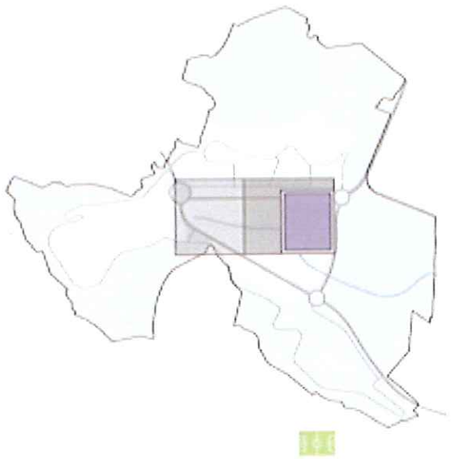


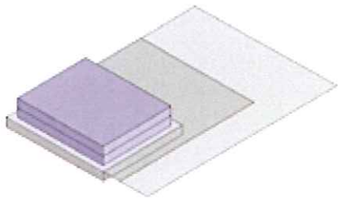
3)



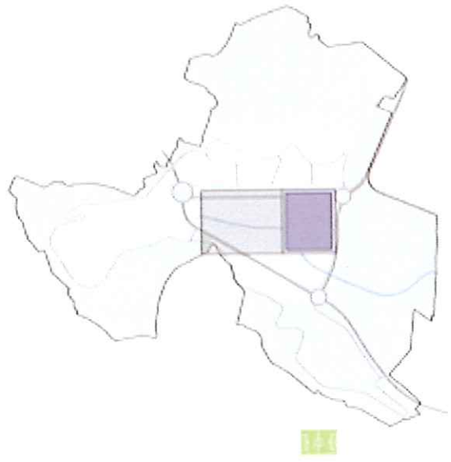


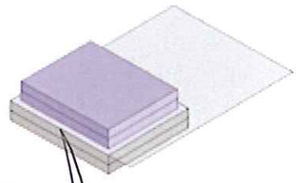
4)





5)





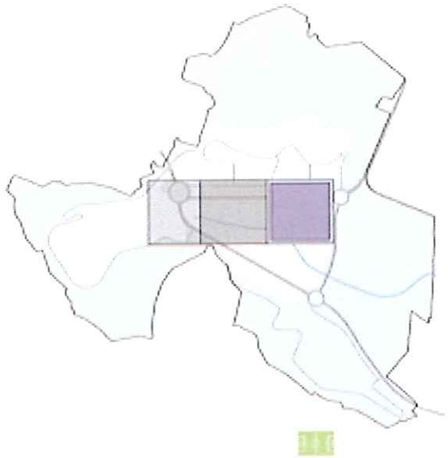
DIPARTIMENTO V - [illegible] ...TORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Le figure del commercio

Scenario 2 C = 25.000 mq

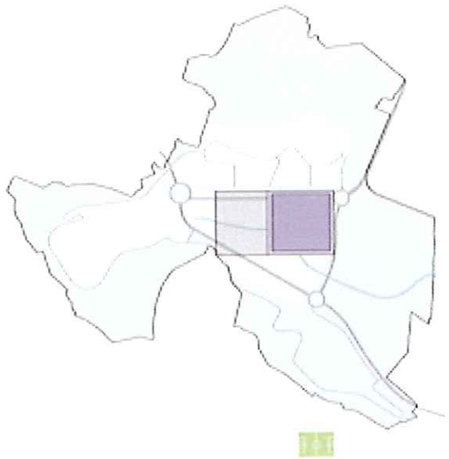
1) 1 piano C, P1 + P2 a raso, P3 a raso
2) 1 piano C, P1 + P2 primo interrato, P3 a raso
3) 2 piani C, P1 + P2 a raso, P3 a raso
4) 2 piani C, P1 + P2 primo interrato e a raso, P3 a raso
5) 2 piani C, P1 + P2 primo e secondo interrato, P3 a raso

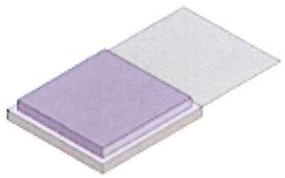
1)



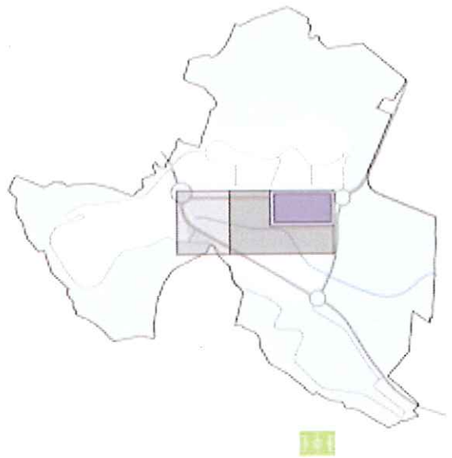


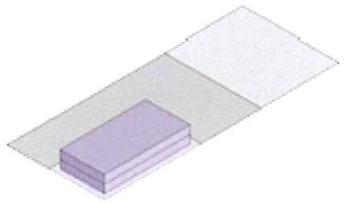
2)



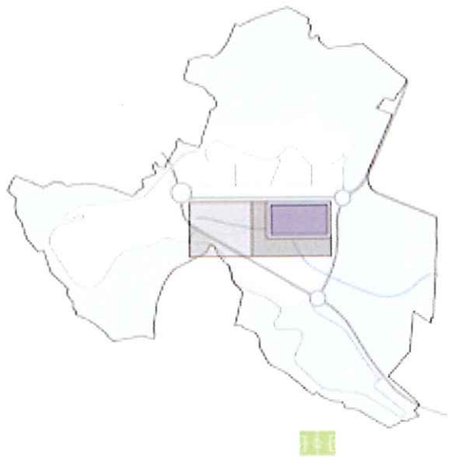


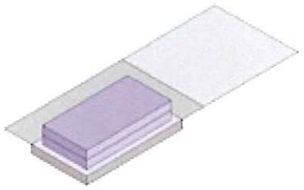
3)



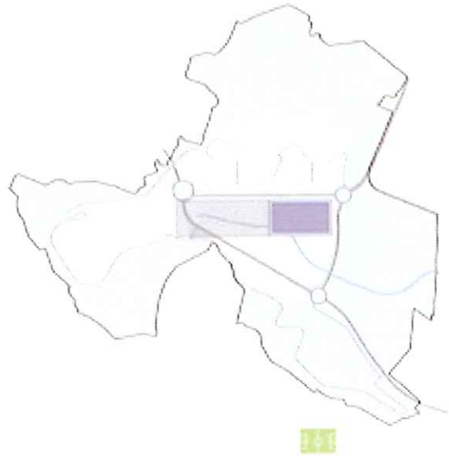


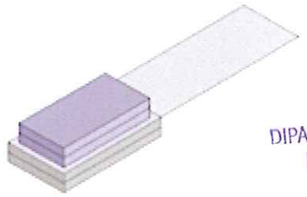
4)





5)





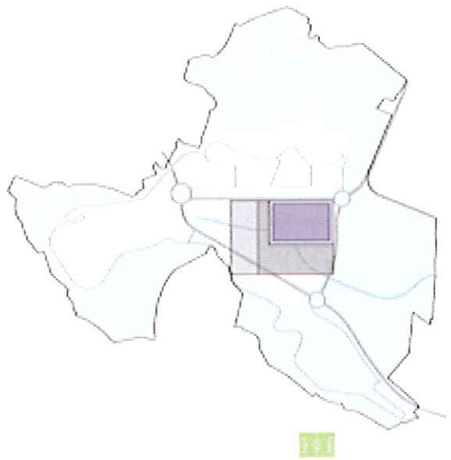
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

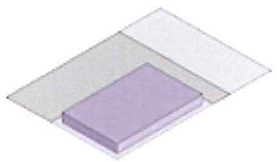
Le figure del commercio

Scenario 3 C = 15.000 mq

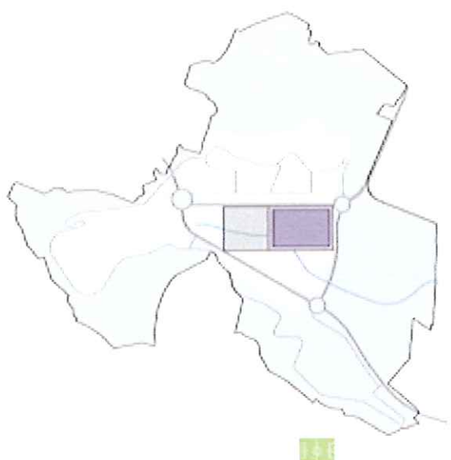
1) 1 piano C, P1 + P2 a raso, P3 a raso
2) 1 piano C, P1 + P2 primo interrato, P3 a raso
3) 2 piani C, P1 + P2 a raso, P3 a raso
4) 2 piani C, P1 + P2 primo interrato e a raso, P3 a raso
5) 2 piani C, P1 + P2 primo e secondo interrato, P3 a raso

1)



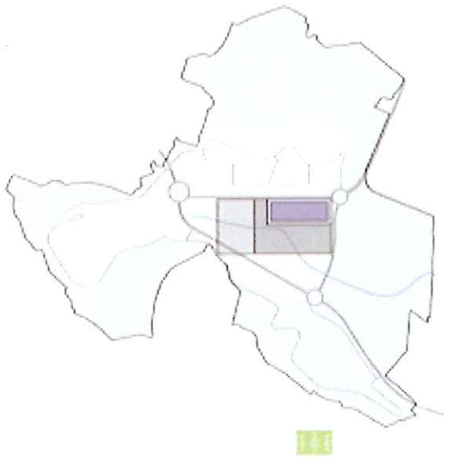


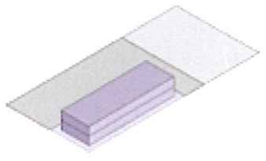
2)



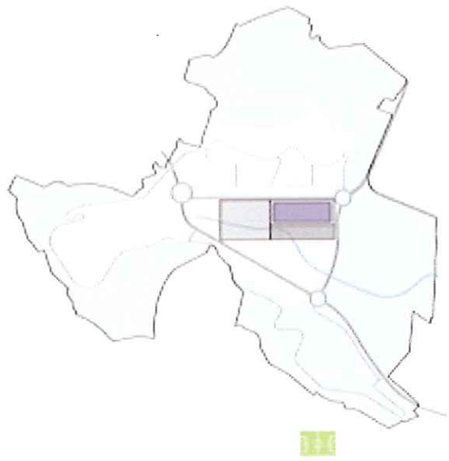


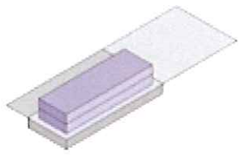
3)



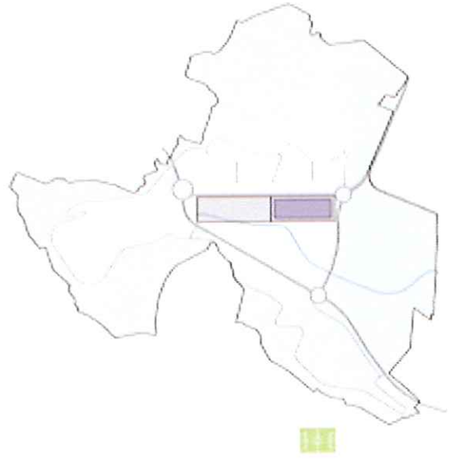


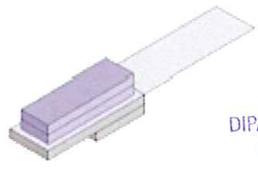
4)





5)





DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO EBARIO

La prima versione di Documento Programmatico ha esplorato due soluzioni d'impianto urbano differenti volte a verificare le quantità e le funzioni in gioco con una particolare attenzione alle disposizioni plani-volumetriche ottimali orientate ad ottimizzare il rapporto ed il disegno tra le aree pubbliche (il disegno del parco) e quelle private, oltre che rivalutare il ruolo e l'importanza delle opere infrastrutturali e di bonifica già in fase di appalto, di progettazione o di realizzazione.





DIPARTIMENTO IV - PROG. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. MARIO ERARIO

Schizzi di studio

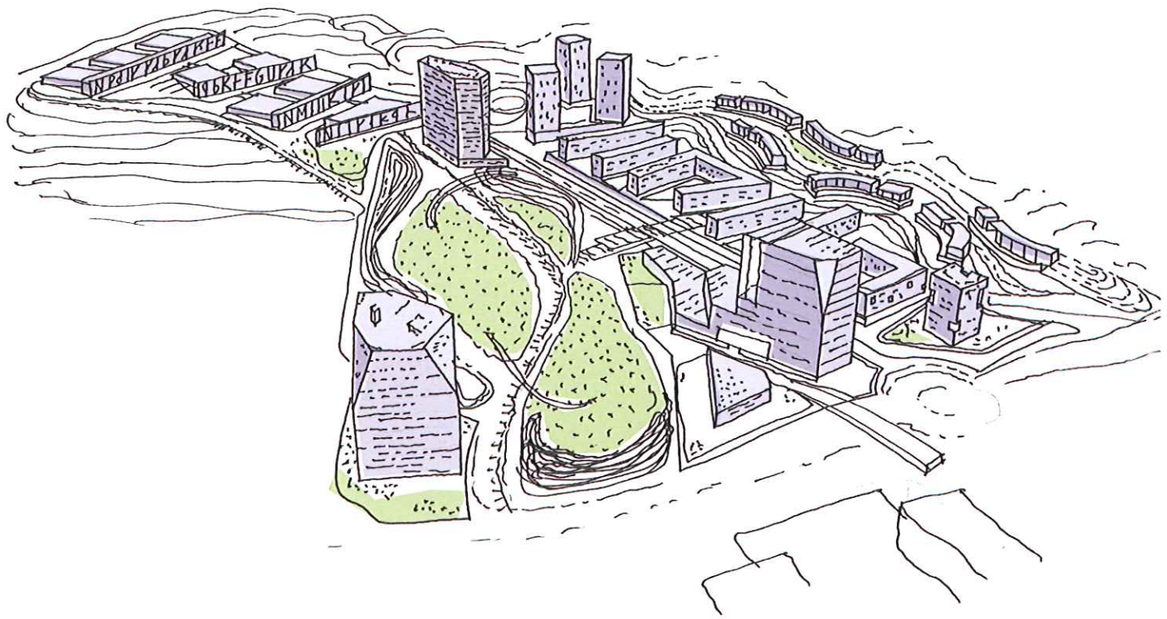
Soluzione A

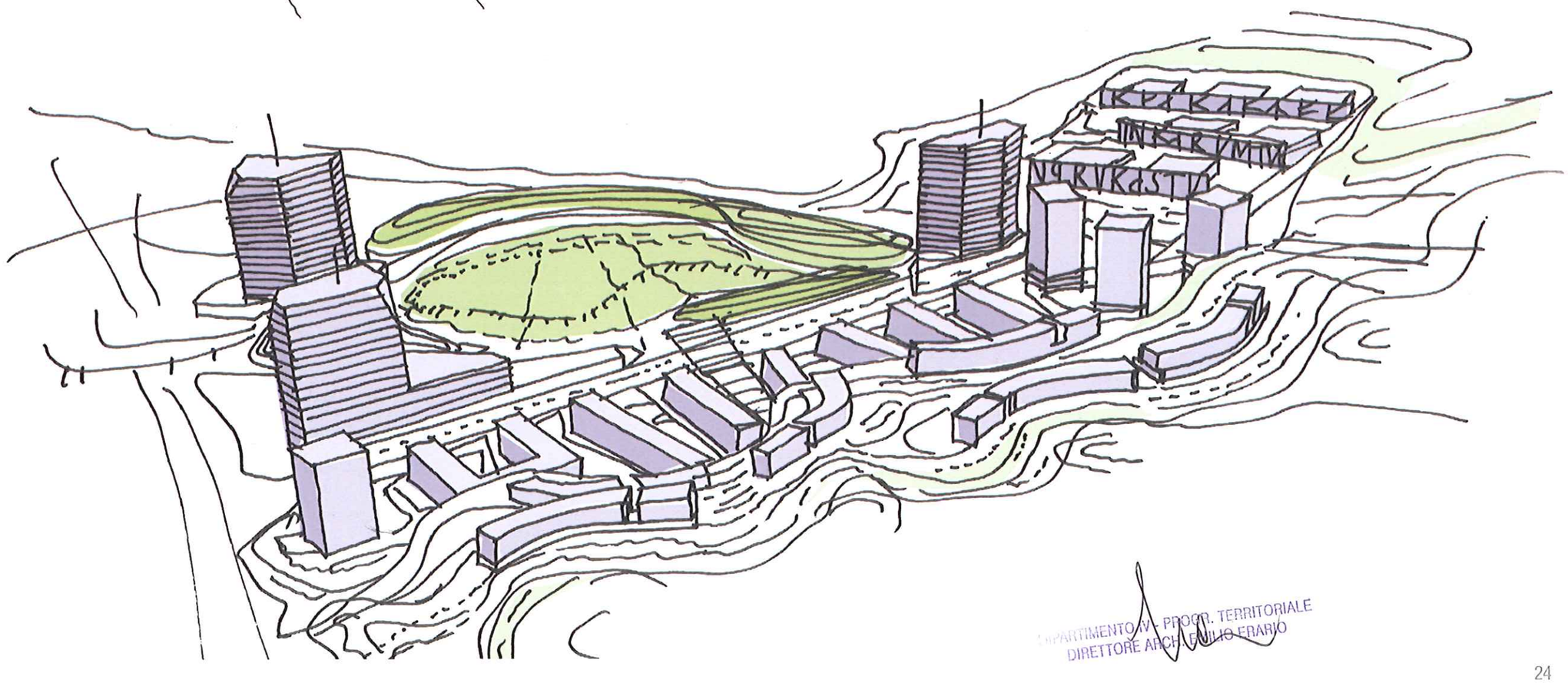
Si sono delineate così due prime ipotesi di lavoro, i cui caratterisalienti sono stati sintetizzati e relazionati nella soluzione definitiva del Master Plan che ha guidato il ridisegno dei Subdistretti e l'aggiornamento della disciplina urbanistica del PdA:
SOLUZIONE A
Questa soluzione organizza le quantità richieste intorno a un grande parco di forma ellittica collocato nel centro dell'area, in modo da valorizzare con la sua qualità ambientale tutte le funzioni al suo contorno. Il canale esistente, nel suo riformato disegno, biseca questo grande vuoto verde collocato nel centro dei tre assi viari ipotizzati dal Piano d'Area.
Dune verdi, ricavate dal terreno di riporto delle bonifiche, schermano lo spazio centrale dal traffico circostante, creando un ambiente protetto di grande qualità. In rapporto visivo diretto con le tre intersezioni stradali, tre edifici alti a destinazione terziaria o mista ne marcano i vertici, ponendosi in rapporto con l'orografia e diventano le "porte" della città dall'entroterra. Le basi di questi edifici si inflettono in rapporto con il parco, animandone le funzioni con piccole attrezzature di ristorazione o servizio. Gli edifici sull'angolo est del parco si aprono a fornice per continuare il percorso che attraversa l'aggregato commerciale, creando un luogo vitale in rapporto diretto con esso e con l'ivaso del parco.
A sud dell'aggregato commerciale e del suo vasto parcheggio, una seconda area verde schermata da una grande duna si offre per tutti quegli eventi temporanei (fiere e mostre all'aperto, concerti musicali, feste, luna park o altre strutture stagionali, sagre o mercatini) che possano godere della prossimità alle infrastrutture che collegano il centro città ai comuni minori. Un piccolo parcheggio pubblico tra questo e la cinta ferroviaria a est dell'area ne garantisce l'accessibilità, funzionando anche come eventuale "troppo pieno" per l'aggregato commerciale nei giorni di punta.
A nord dell'asse viario in direzione est-ovest ereditato dai piani precedenti, sul declivio ben orientato verso sud e sulle viste del parco e della valle è adagiato il tessuto residenziale. Esso prende tre forme complementari, che rispondono a diverse domande abitative rinforzando al contempo il rapporto tra nuova forma urbana ed orografia. In prossimità delle rotonde viarie ma da esse ben distanziate, alte torri residenziali cercano la vista lunga verso il mare. Lungo il nuovo viale, e divise da questo da un bastione verde che contiene i parcheggi di pertinenza e risolve il salto di quota, un'alternanza di corpi lineari gradonati e di corti aperte verso sud appartengono alla più tradizionale tipologia di case "cittadine" in pendenza. L'orientamento est-ovest dei loro lati permette un'esposizione solare ottimale per corpi anche di notevole profondità, risolvendo bene una varietà di soluzioni abitative.
Più a nord, sulla collina, corpi terrazzati più bassi seguono le curve di livello, identificando tipologie a schiera con giardino privato e posto auto sottostante.
Se questo schema prevede il posizionamento delle attività commerciali e di servizio nei punti strategici dei percorsi pubblici, la domanda di strutture mono e biplanari di medie dimensioni è assolta nell'area a ovest della rotonda di ingresso dalla Nuova Aurelia, e servita da una strada ad anello che serve con facilità l'alta richiesta di parcheggio di dette strutture.
Le parti così descritte danno luogo a paesaggi complementari organizzati intorno a una rete di spazi pubblici altamente comprensibili, configurandosi nell'insieme come un nuovo modello urbano dall'alta qualità ambientale.



DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Schizzi di studio - soluzione A

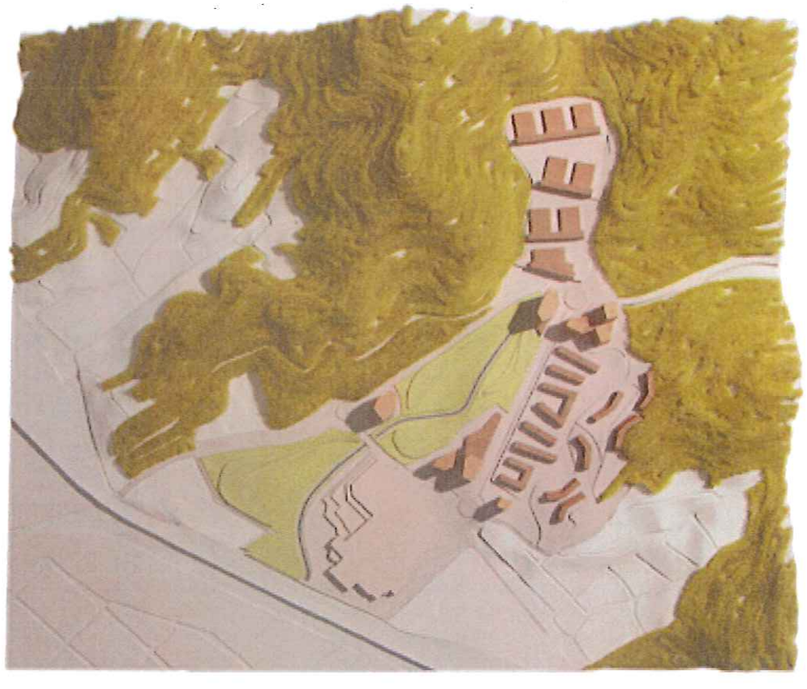


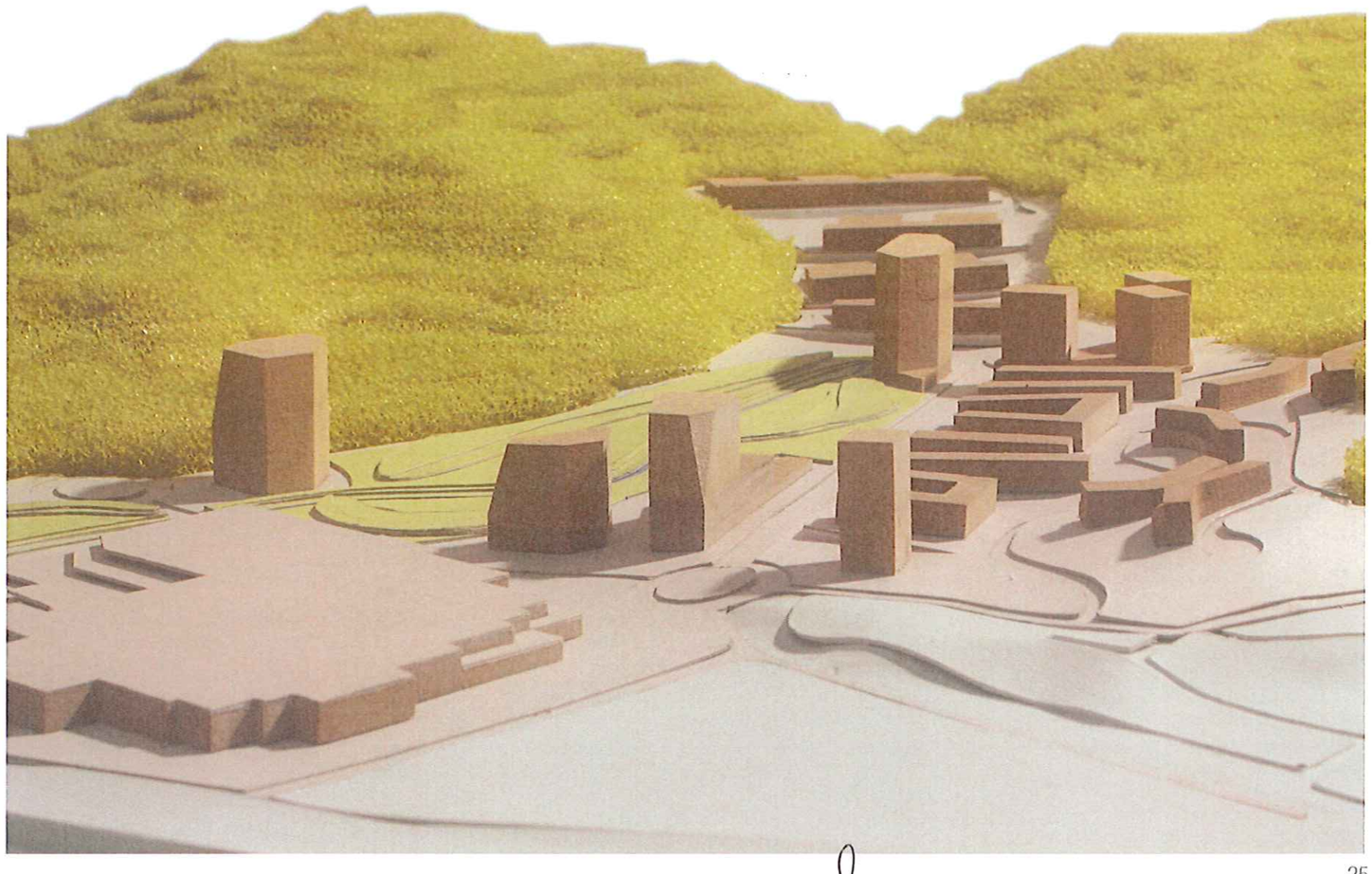


DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Modello di studio - soluzione A







DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

SOLUZIONE B

Questa soluzione differisce dalla precedente per le seguenti principali caratteristiche:

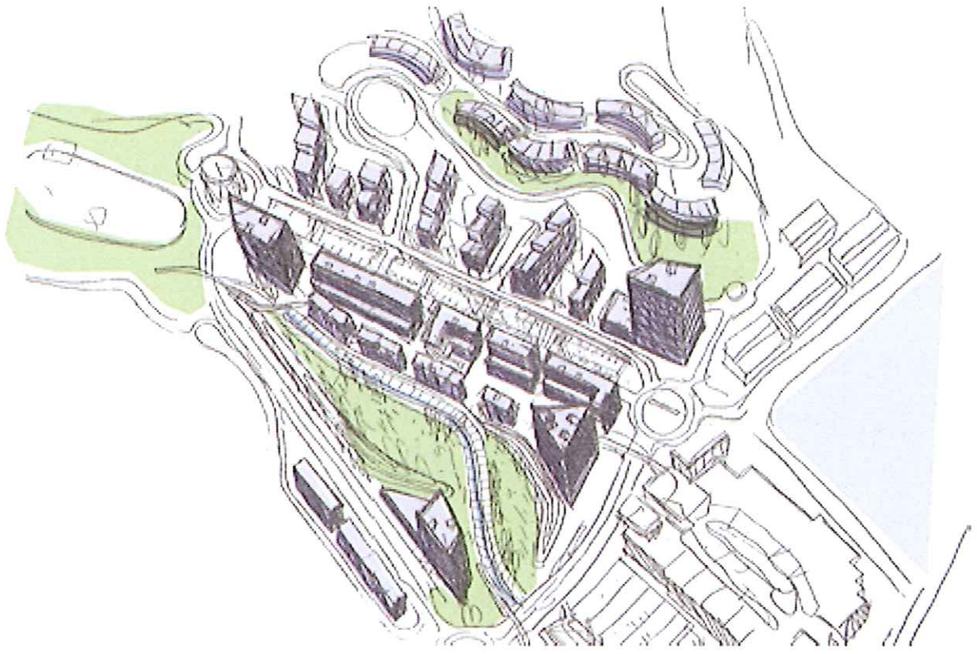
- struttura lineare del parco, che ha un calibro più ridotto ma si estende più a ovest nella valle;
- conferma della cortina edilizia sul lato sud dell'asse est-ovest;
- creazione di un percorso pedonale est-ovest parallelo all'asse, con edilizia a destinazione residenziale o mista più bassa affacciata sul parco;
- diversa tipologia insediativa dell'area a ovest, che conferma il sedime dei serbatoi esistenti;
- creazione di un parcheggio lineare lungo l'asse est-ovest (strada ANAS)

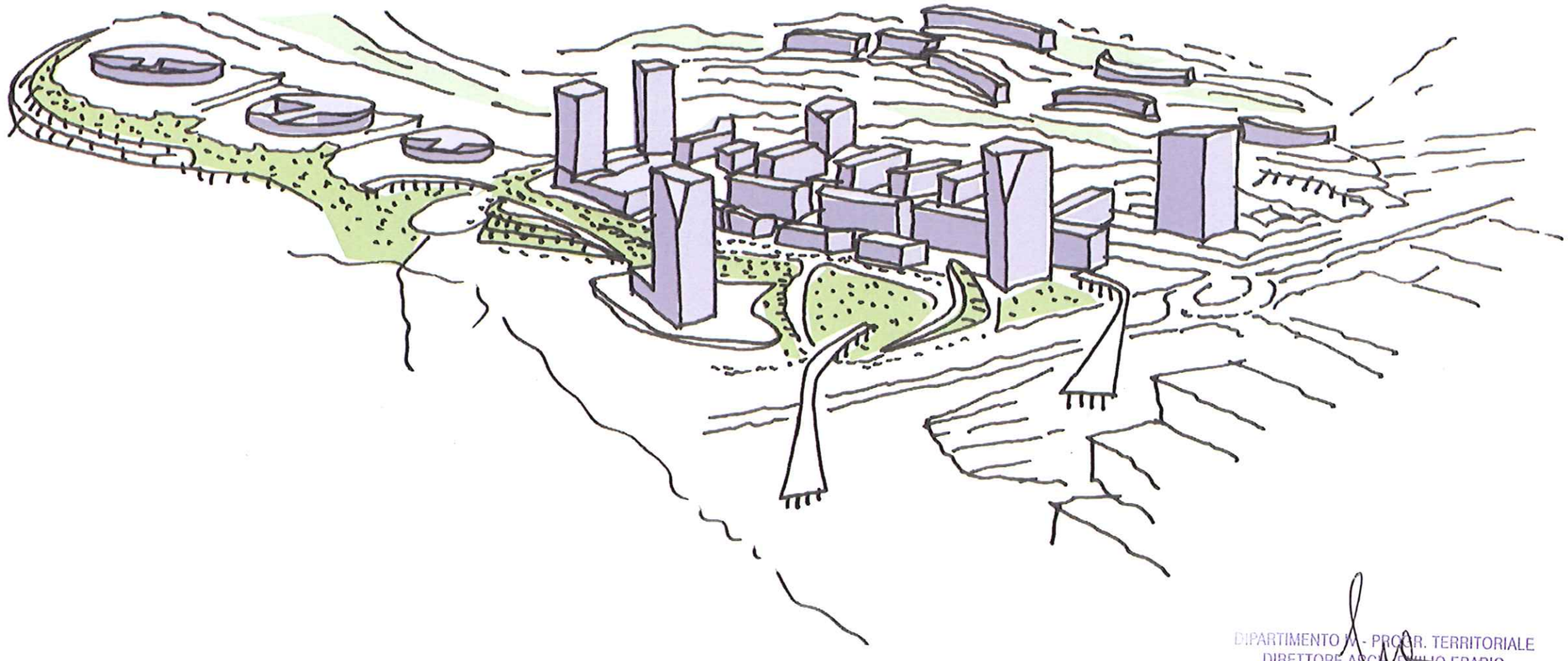
La soluzione stabilisce morfologie più simili agli schemi precedenti, creando lungo l'asse due sequenze parallele degradanti verso il parco. Rispetto a quella precedente, essa massimizza le occasioni residenziali in rapporto a quelle commerciali e terziarie, con una minore estensione in altezza di alcuni dei corpi e un carattere "tradizionale" degli spazi a sud dell'asse a scapito di una minore estensione del parco centrale.



DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Schizzi di studio - Soluzione B





DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO FRARIO

Soluzione C

La versione definitiva del Documento Programmatioco Preliminare del febbraio 2006 èincentrata su una soluzione derivata dalle precedenti e recepisce suggerimenti e desiderata emersi a seguito del confronto con le parti (Comune e proprietà). Tale proposta, ulteriormente articolata in tre sotto-proposte che riguardavano principalmente l'esplorazione di soluzioni alternative, sia tipologiche che funzionali, per il Subdistretto più ad ovest (n°9), ha introdotto alcuni punti fondamentali che confluiscono infine nella configurazione finale della presente revisione del PdA.

Tali elementi sono:

1. la semplificazione e la razionalizzazione dei tracciati viari
2. l'individuazione di un corner terziario-commerciale all'intersezione tra il prolungamento di via Fontevivo ed il collegamento con l aVariante Aurelia (strada ANAS)
3. la realizzazione di un parco lineare in senso est-ovest tripartito e tematizzato
4. l'individuazione di un'area pubblica e di servizio di collegamento tra il parco "centrale" e l'area residenziale immediatamente a nord dell'asse di collegamento urbano
5. la concentrazione di volumetrie residenziali in tipologie a torre in prossimità degli estremi di tale asse
6. la verifica tipologico-funzionale dell'area ad ovest (Subdistretto n°9) non chiaramente definita dal PdA del '97.

SOLUZIONE C

La soluzione C indaga un programma funzionale differente rispetto alle precedenti soluzioni A e B, teso a valorizzare maggiormente l'offerta residenziale e a riequilibrare quelle relative al commerciale e al terziario, massimizzate nelle precedenti ipotesi. Il nuovo programma funzionale incide sostanzialmente sulla caratterizzazione e la tematizzazione del triangolo centrale in rapporto al Parco urbano, alla fruizione del torrente Cappelletto, al riallineamento della prosecuzione di Via Fontevivo verso l'asse di penetrazione dalla Variante Aurelia.

Inevitabilmente, tale nuovo scenario porta a scartare lo schema A, che rispondeva alle elevate quantità in gioco con tre alti edifici terziari posti ai vertici del triangolo centrale, caratterizzati da ampi basamenti e larghi piani tipo, impraticabili con riferimento ai tipi residenziali.

Emerge inoltre la necessità e l'opportunità di rendere maggiormente prossima al nuovo centro integrato del Subdistretto 3, parte delle quote commerciali ricalibrate, delineando un nuovo "corner" commerciale che ospiti una adeguata soluzione di forma urbana, ottenuta attraverso un corretto mix tra un' offerta articolata di esercizi di vendita qualificati e strutture terziarie, pubbliche o private, sviluppabili in altezza.

Più adattabile alle caratteristiche nuovo programma risulta, quindi, un ridisegno della Soluzione B, ottimizzato nell'offerta residenziale rispettivamente con riferimento al bastione abitato e al tratto Ovest dell'asse centrale, ricorrendo a tipi edilizi residenziali alti col fine di contenere il consumo di suolo urbano e l'eccessiva prossimità dei corpi edilizi.

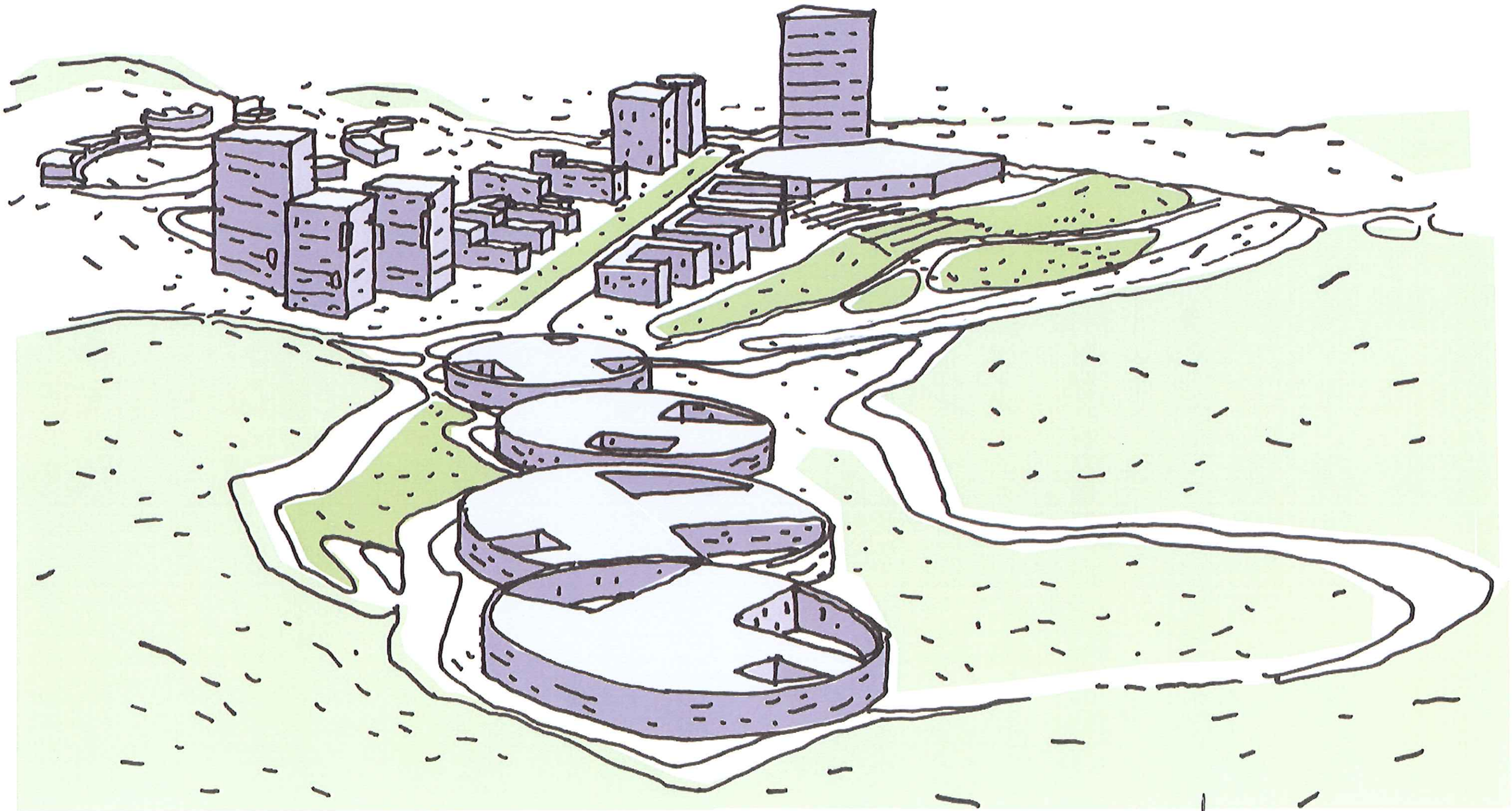
Ad Ovest del "corner", tipi edilizi multipiano a corte, aperti sul parco urbano, rafforzano il carattere dell'asse centrale, anche attraverso una caratterizzazione commerciale e a servizi del piano terra, costruendo, invece, verso il parco una piacevole promenade pubblica.

Per l'ambito del Subdistretto n°9, si ipotizzano tre differenti soluzioni alternative (residenziale, commerciale, per attività) che consentono di esplorare tutti gli scenari di tematizzazione funzionale della quota flessibile.



DIPARTIMENTO X - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

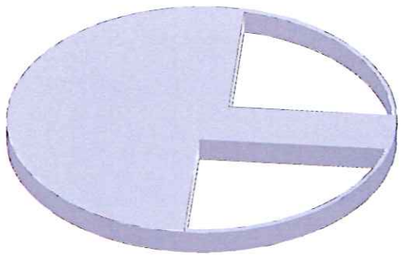
Schizzi di studio - Soluzione C



DIPARTIMENTO DI PIANIF. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO FRARIO

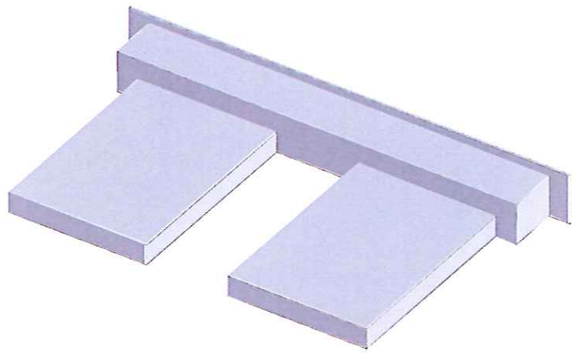
I tipi edilizi : commercio

Padiglioni commerciali



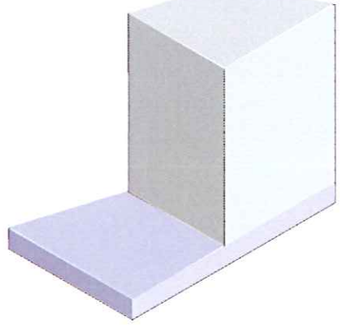


Padiglioni commerciali



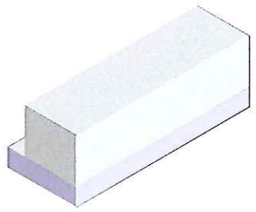


Basamenti commerciali a 1/2 piani





Basamenti commerciali a 1/2 piani

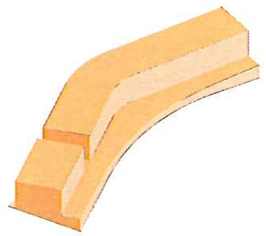


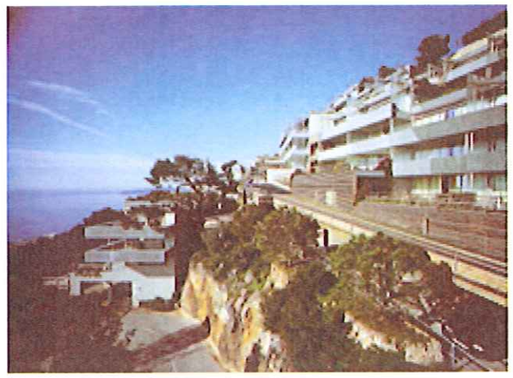


DIPARTIMENTO V - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

I tipi edilizi : residenza

Case pluripiano terrazzate



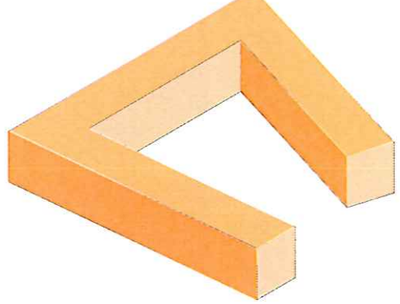


Ville collinari



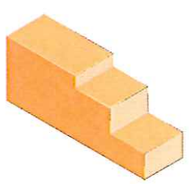


Case pluripiano a corte





Case pluripiano terrazzate

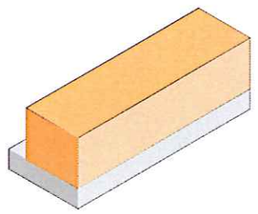




DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. AMALIO FRARIO

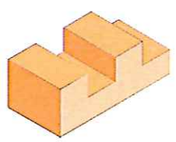
I tipi edilizi : residenza

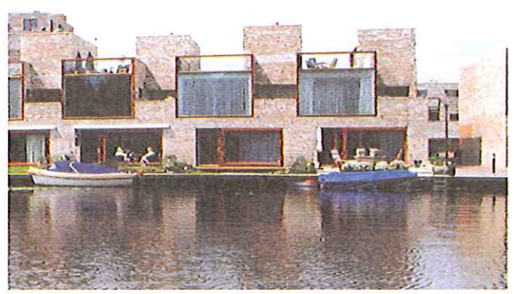
Cortine pluripiano frontestrada



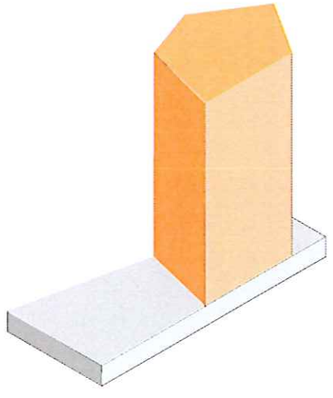


Loft





Case a torre

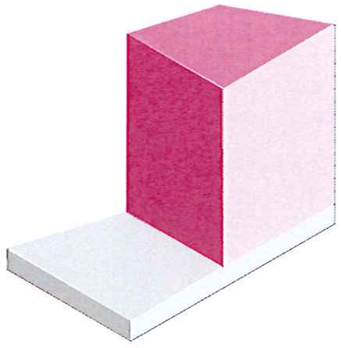




DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO EDARIO

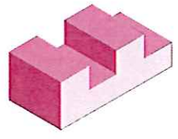
I tipi edilizi : terziario

Torre per uffici





Loft





Cortine pluripiano frontestrada

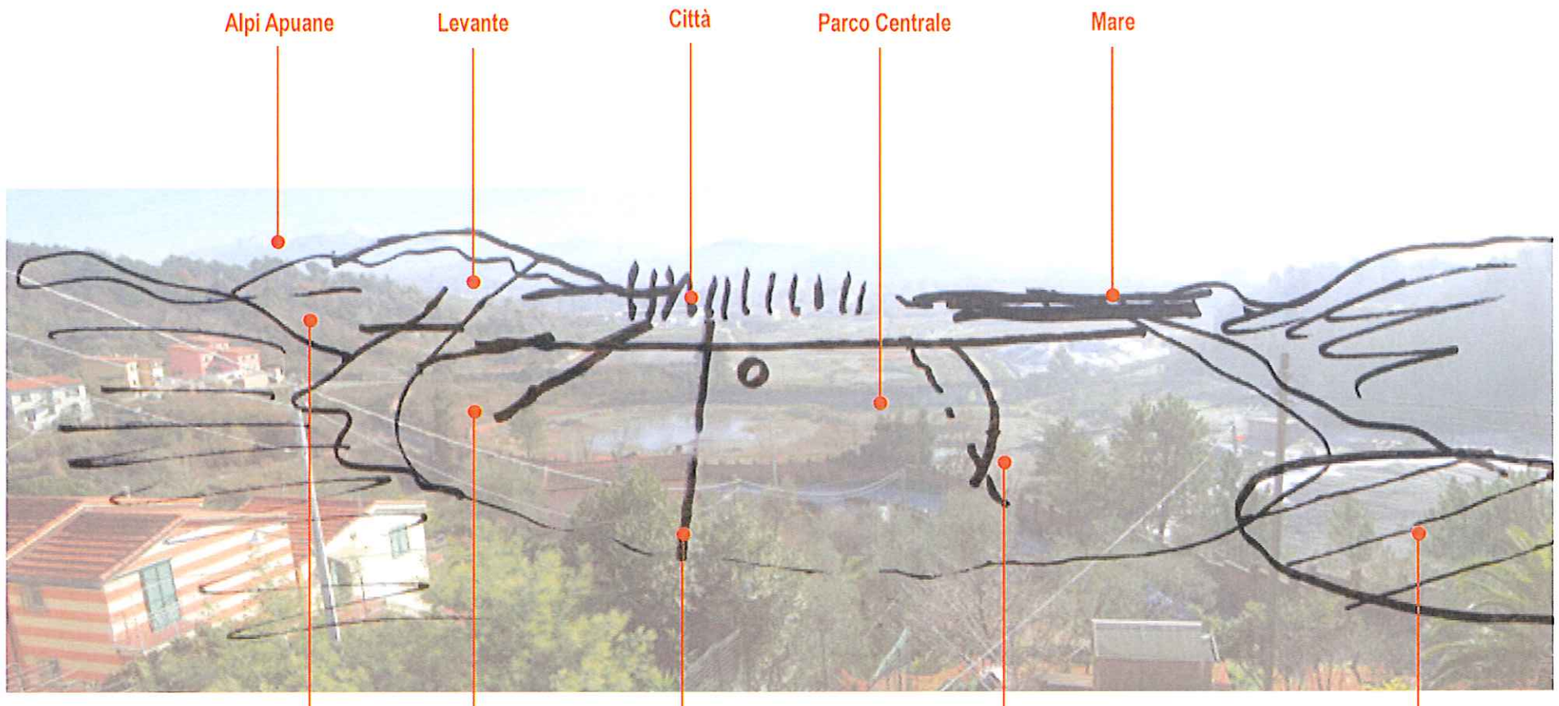




DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. CAMILLO FRARIO

2.2 Il nuovo PdA 2007 ed Il Master Plan

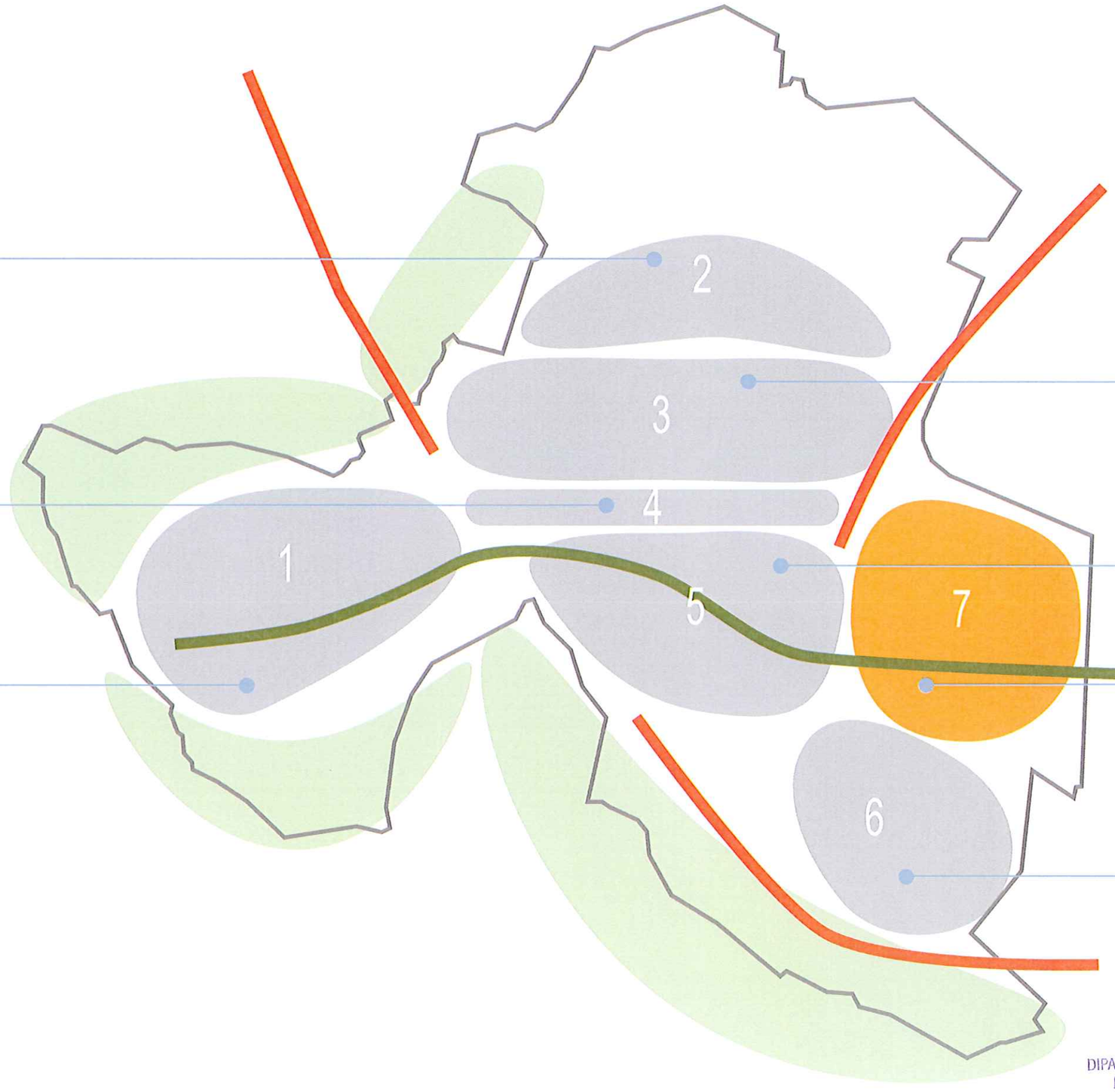
La revisione del piano ha posto le condizioni per la verifica del quadro funzionale ipotizzato dal PdA del '97, con particolare riferimento ad una forte incentivazione delle funzioni commerciali ed in riferimento alla contestuale definizione progettuale di altri ambiti di trasformazione, strategici per la città.
Una ulteriore verifica ed aggiornamento sono stati resi necessari dalla nuova compagine proprietaria che nel frattempo ha sciolto i nodi degli interventi di bonifica mettendo inoltre a disposizione studi di carattere immobiliare e di fattibilità del programma di attuazione.
Si può inoltre affermare che l'attuazione del Subdistretto n°3 consentirà di realizzare un polo commerciale di eccellenza di cui gli studi architettonici e di sviluppo commerciale dimostrano già l'elevato profilo qualitativo. Tale condizione e le richieste della proprietà sostenute da indagini immobiliari hanno rafforzato l'idea, come già prefigurato nella proposta del Documento Programmatico Preliminare, di individuare e formare un nuovo "corner" urbano, in stretta relazione architettonica e continuità anche di percorsi con il nuovo Centro Commerciale.
Si è così resa necessaria la rivalutazione dell'assetto infrastrutturale che viene così razionalizzato e semplificato, portandolo ad una dimensione più urbana, ma soprattutto verificato approfonditamente per la prima volta attraverso un modello di traffico che ha preso in considerazione non solo il carico insediativo del nuovo centro commerciale ma dell'intero intervento di trasformazione.
L'individuazione di *ambienti insediativi* ha inoltre suggerito una diversa suddivisione di alcuni Subdistretti di Trasformazione che, a differenza del PdA del '97 che ne indicava una disposizione trasversale rispetto all'andamento della piana fluviale, tendono ora a disegnare aree omogene fortemente legate alla topologia del sito e caratterizzate da un punto di vista paesaggistico e vocazionale.
Inoltre, il tema della bonifica dei suoli già avviata, la sua valutazione in termini di costi e di zonizzazione rispetto agli usi futuri ha comportato la verifica delle localizzazioni delle funzioni insediative volta alla ottimizzazione tra costi e benefici, oltrechè al migliore rapporto tra tipologia di intervento, ruolo urbano, esposizione ed orografia del suolo.
Si è quindi optato per introdurre quale ulteriore strumento di controllo progettuale della forma urbana il Master Plan con l'obiettivo di indirizzare e specificare alcune scelte progettuali, sia a livello quantitativo, ma soprattutto a livello qualitativo. Tale strumento elaborato in varie scale (dalla scala 1:2000 alla scala 1:1000) ha consentito in fase di progettazione la verifica e l'approfondimento delle scelte urbane, funzionali e volumetriche, specificando maggiormente il disegno delle aree edificabili ed aggiungendo quantità e qualità alle aree pubbliche.
Diventa così definitivo e vincolante il disegno delle aree pubbliche (standard urbanistici) che localizzano e tematizzano le attrezzature individuate in accordo con il Comune, implementato dalla disciplina dei parcheggi privati anche di uso pubblico del PUC che il PdA conferma. Tali standard sono verificati complessivamente sull'intero PdA e attuati gradualmente anche in anticipazione rispetto ai carichi urbanistici presenti attraverso il programma di attuazione.
Tutto ciò ha portato ad una ulteriore specificazione sia della normativa del PdA che degli aspetti convenzionali.



Ambienti insediativi

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. ANNIO ERARIO

Ambienti insediativi



Paesaggio collinare abitato
Un'area boscata la cui orografia ed esposizione favorisce il radicamento di un tessuto estensivo di case basse a schiera immerse nel verde.

Spina urbana
Rappresenta uno spazio aperto determinante per l'organizzazione insediativa del nuovo assetto progettuale collocandosi ai piedi del primo terrazzamento artificiale.

Terrazze abitate
Questo insediamento è costituito da edifici contraddistinti da una dimensione lineare prevalente se funzionali alla definizione di un intervento a carattere residenziale o terziario, o contraddistinti da una tipologia a padiglione formalmente composta rispetto ai podi circolari se funzionali alla definizione di interventi a carattere artigianale - terziario e commerciale.

Bastione abitato
Per la sua collocazione orografica sopraelevata e la sua esposizione a sud costituisce l'ambiente ideale per radicare un ambiente urbano di case terrazzate che guardano verso la piana

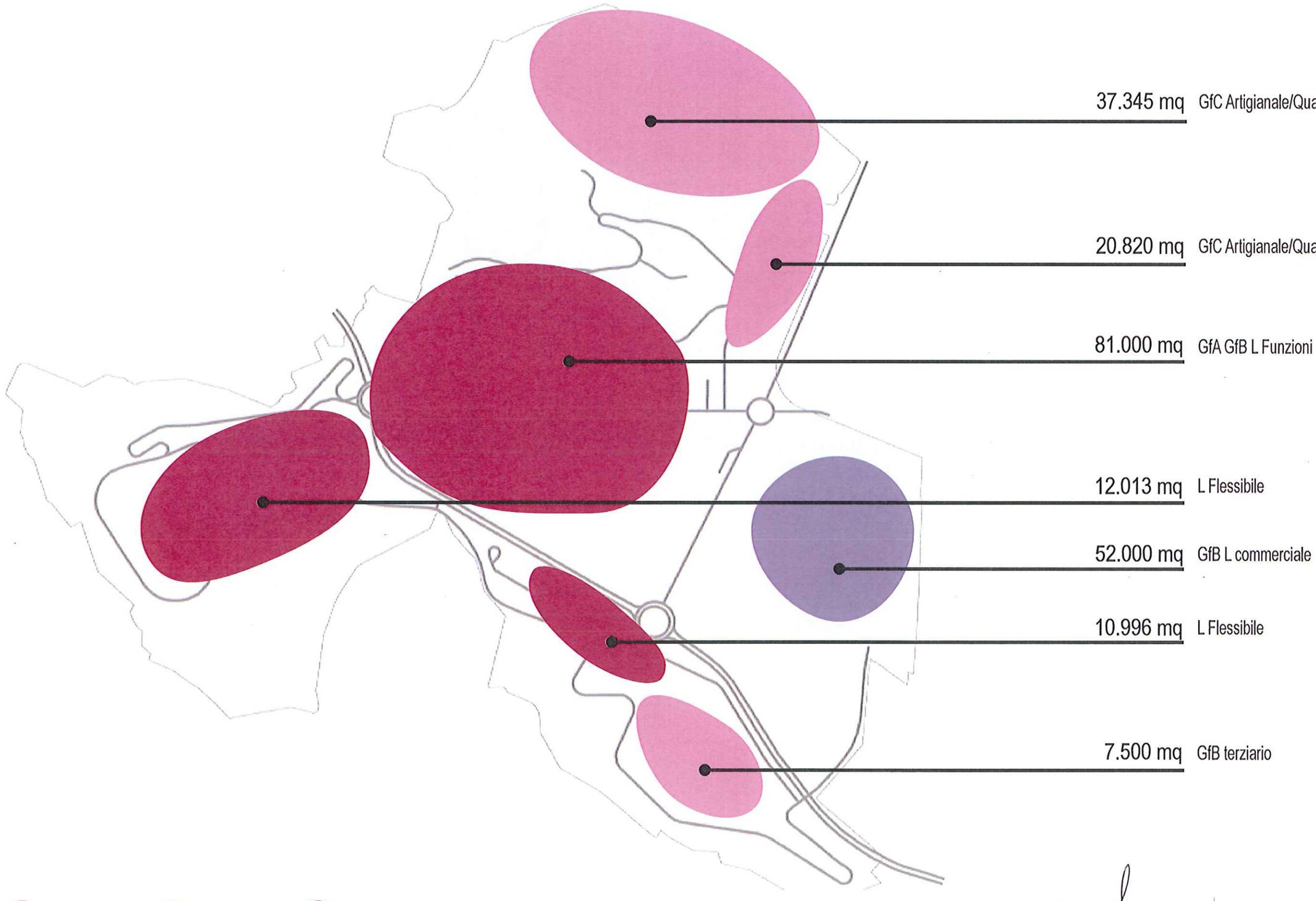
Parco centrale
Ambiente completamente circondato dalle infrastrutture che dev'essere protetto dal traffico con schermature ottenute con terre bonificate di riporto contrappuntato ai tre vertici da edifici

Centro commerciale
Il grande polo per il commercio e l'intrattenimento

Parco per attrezzature sportive ed eventi
funzioni più direttamente sportive e ludiche, atto ad ospitare occasionalmente feste, concerti, competizioni, giochi organizzati o altre manifestazioni similari compatibili con la natura verde del parterre.

DIPARTIMENTO IX - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

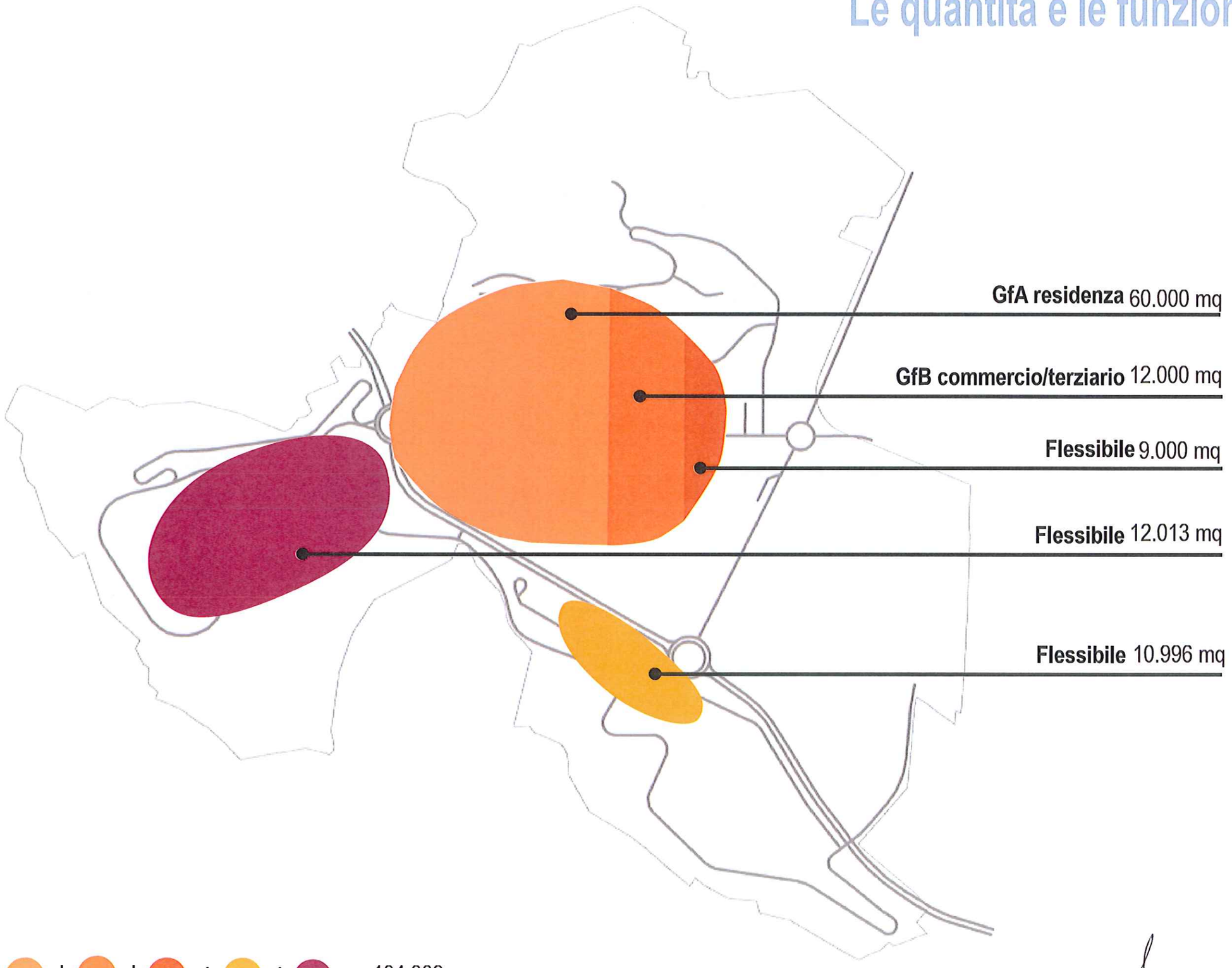
Le quantità del Piano d'Area



65.665 mq + 52.000 mq + 104.009 mq = 221.674 mq

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMANUELE RARO

Le quantità e le funzioni residue



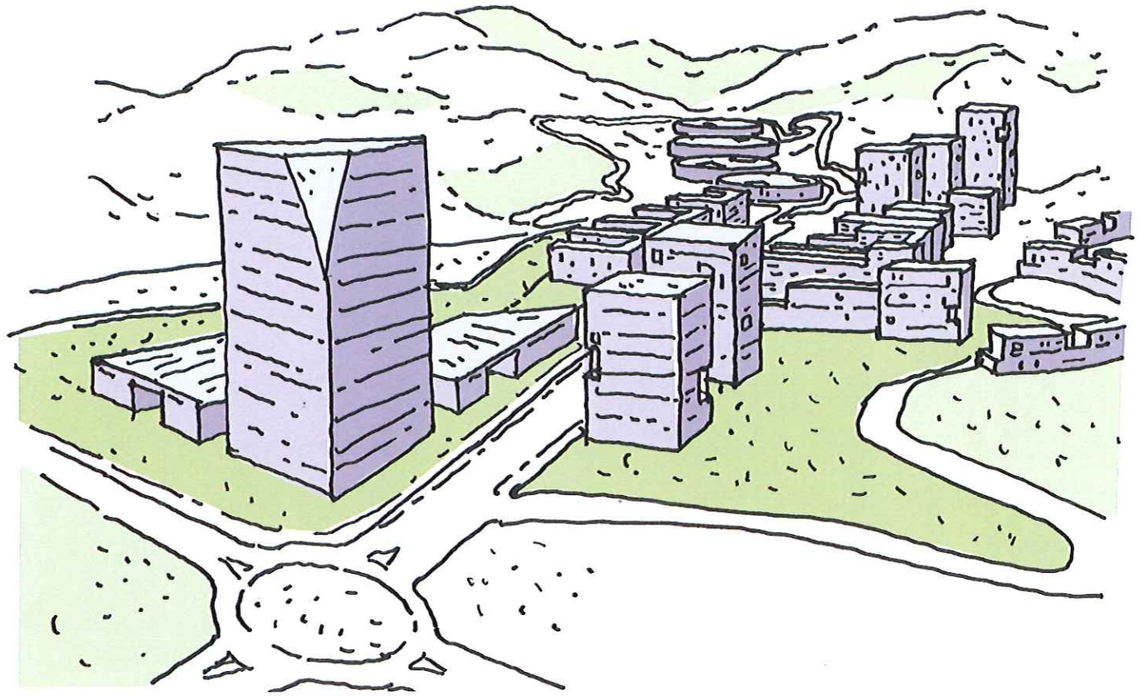
+ + + + = 104.009 mq

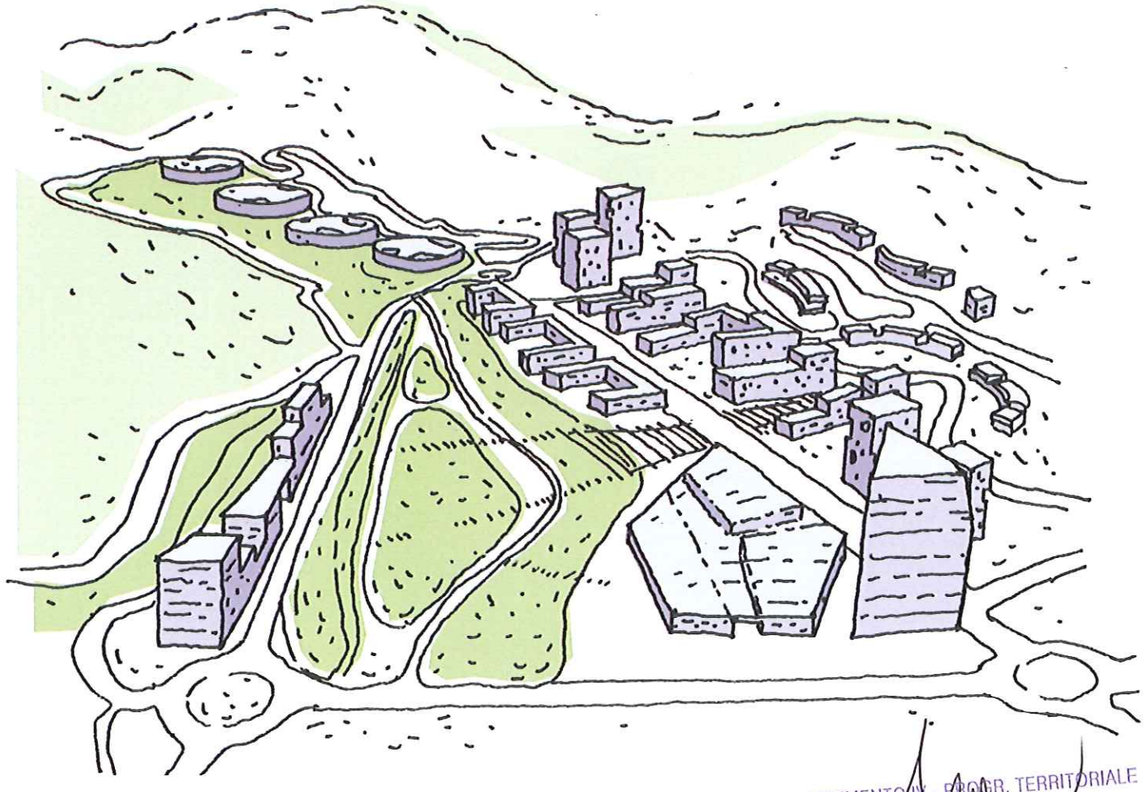
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. FAUSTO FERRARIO

2.3 Scenari progettuali

"Paesaggio - questo diventa la città per il flaneur. O più esattamente: la città per lui si scinde nei suoi poli dialettici. Gli si apre come un paesaggio e lo racchiude come una stanza."
Walter Benjamin, Das Passagenwerk

Le proposte di assetto insediativo per l'area IP vogliono valorizzare la posizione strategica dell'area nella città della Spezia interpretando le "vocazioni" delle sue parti in rapporto all'orografia, all'orientamento solare, alla prossimità alle infrastrutture viarie esistenti e proposte, al rapporto con il verde e con le parti urbane e i tessuti della città. In questo senso, la struttura delle strade ereditata dai piani precedenti non va considerata in termini di pura accessibilità, ma anche come un elemento determinante di forma del territorio. Si è quindi cercato di rispondere al programma e alle funzioni previste massimizzando i legami significativi tra le parti in modo da creare ambienti urbani diversificati in reciproco rapporto.
Le strade, il parco, gli spazi commerciali, i boschi, i tessuti residenziali diventano così i materiali di costruzione di sequenze urbane significative. La struttura degli spazi aperti ipotizzata forma la trama pubblica di una serie di luoghi abitati che possono cambiare nel tempo a seconda delle esigenze vitali della città.
Paesaggio urbano e paesaggio naturale non sono considerati come elementi antitetici, ma come luoghi complementari in continua osmosi. L'impianto proposto non considera quindi il terreno come un semplice vassoio sul quale appoggiare le quantità urbanistiche, ma piuttosto come una sequenza di spazi densi e rarefatti, di interni ed esterni animati da diversi pubblici alle varie ore del giorno.
Particolare attenzione è stata posta nel tracciare gli elementi portanti in modo da non generare aree verdi o costruite di piccola scala intercluse tra le infrastrutture, che spesso rimangono difficilmente accessibili o di poco significato urbanistico. Le parti della proposta, siano esse costruite o verdi, cercano sempre di aggregarsi in sequenze e ambienti facilmente riconoscibili. Ad ognuno di questi ambienti è facile associare un "carattere" semplice e ben definito, ma proprio per questo capace di ospitare una varietà di edifici e modi di abitare. In questo senso, piuttosto che operare secondo un restrittivo concetto di "zoning", preferiamo vedere le varie parti come "attrattori" di funzioni o attività.





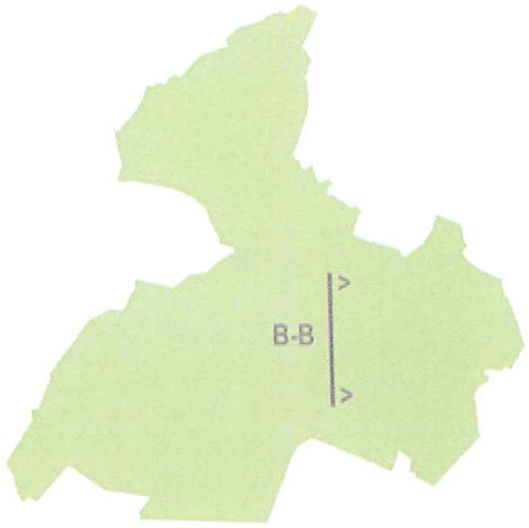
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO EBARIO

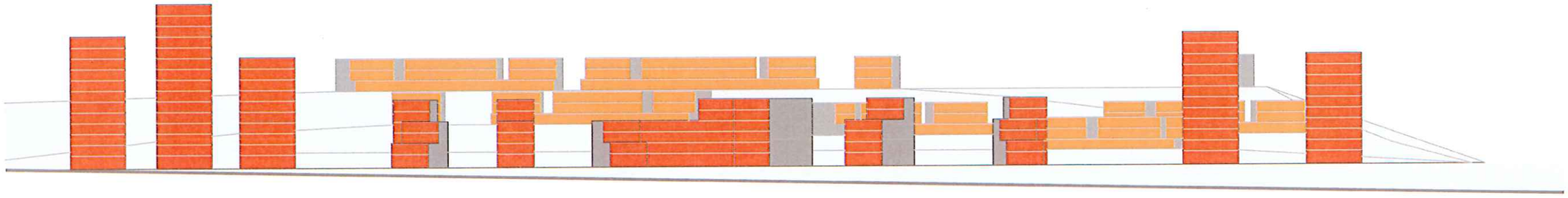
Planivolumetrico



DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Sezioni di studio

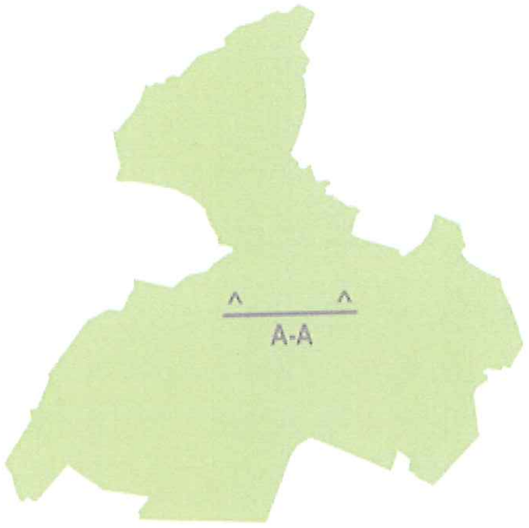


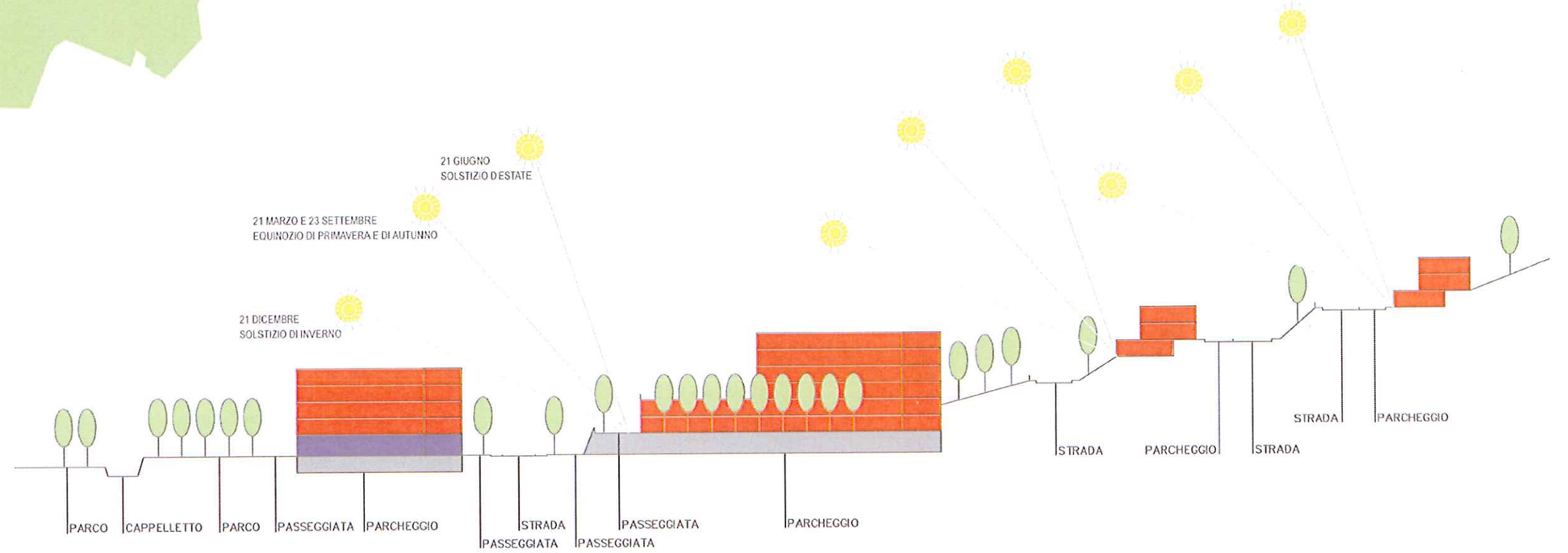


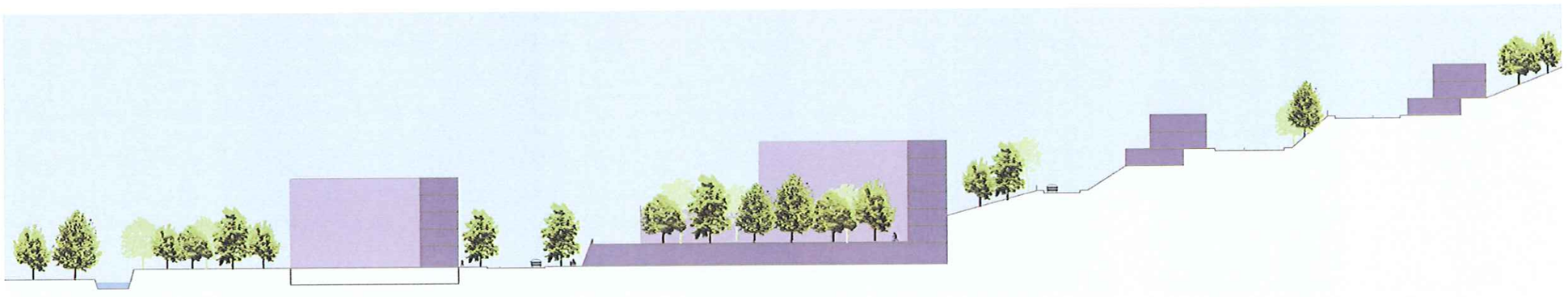


DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. ERMINIO ERARIO

Sezioni di studio



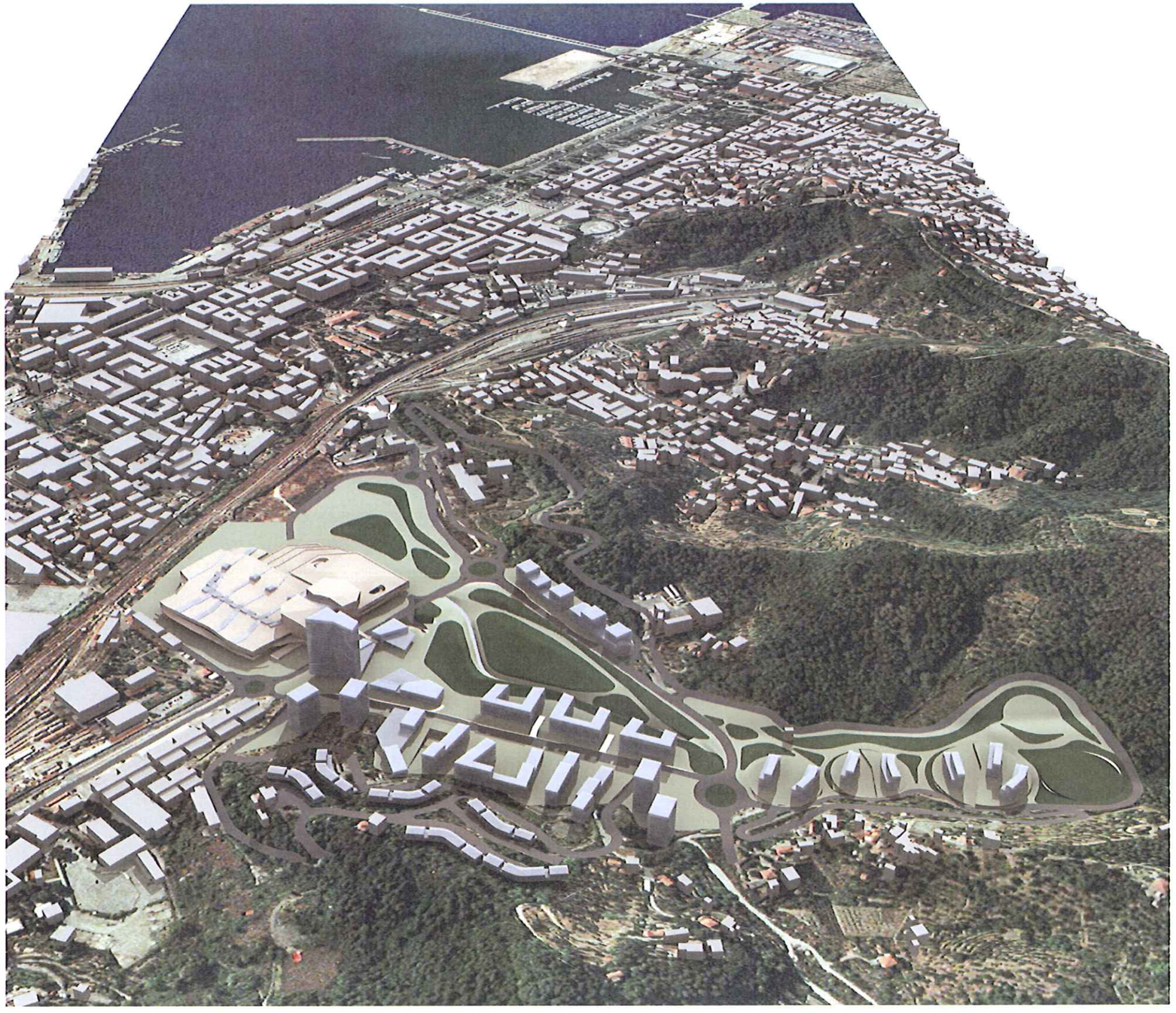




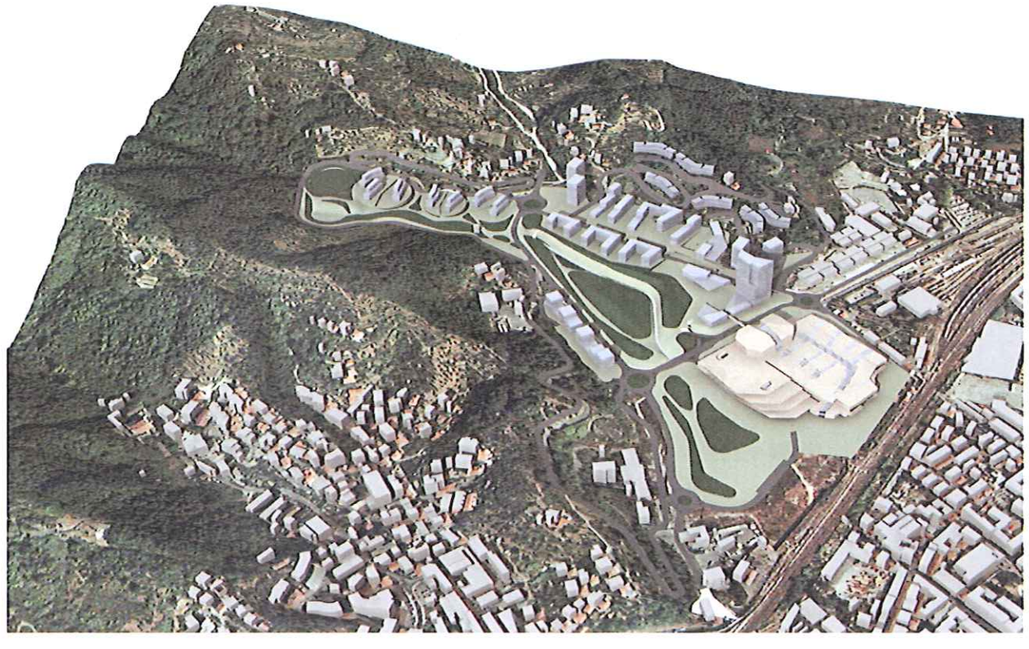
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO





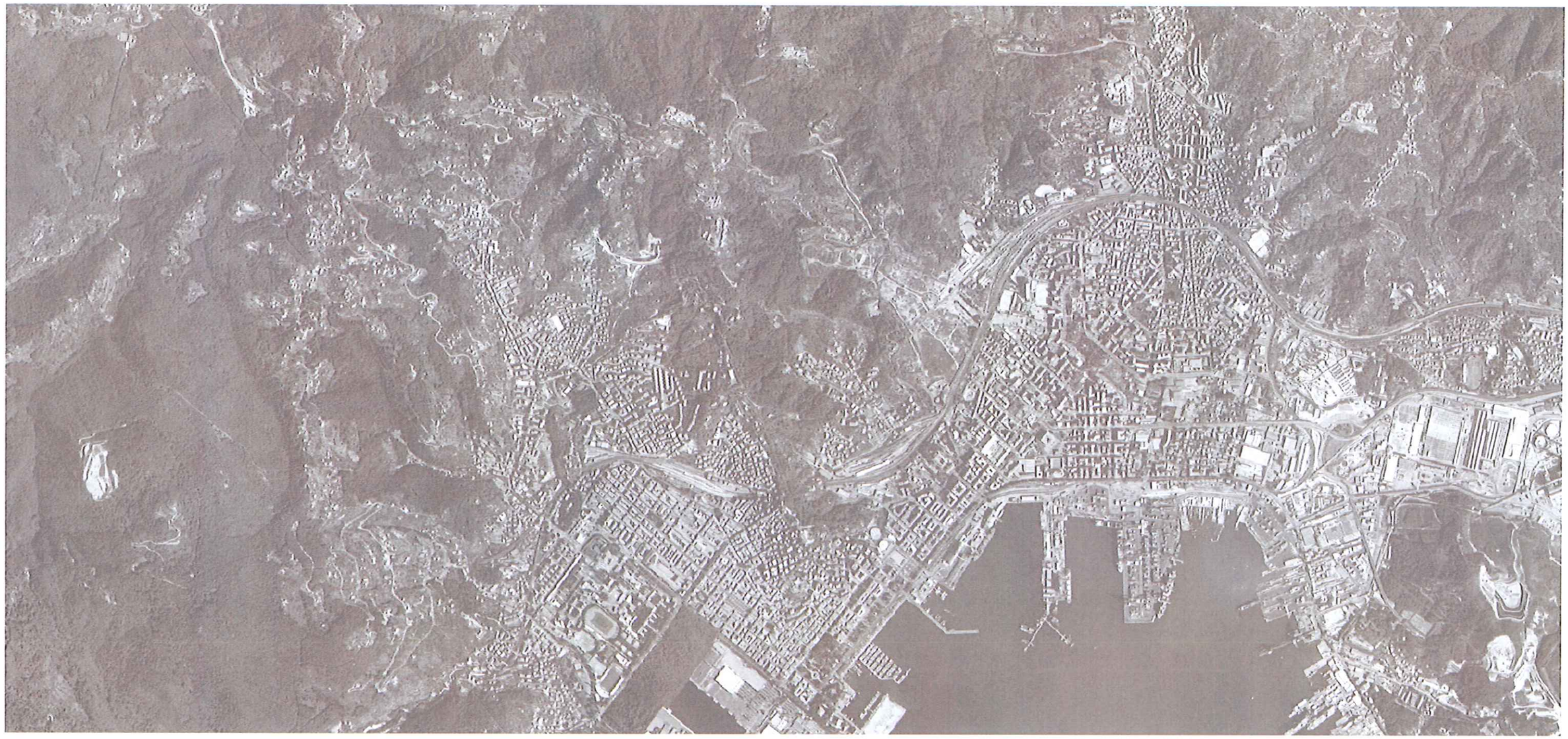


DIPARTIMENTO ... ORIALE
DIRETTORE ARCHIVIO ERARIO





DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. MARIO FRADIO



3. Il confronto tra il PdA vigente e la Revisione del PdA 2007

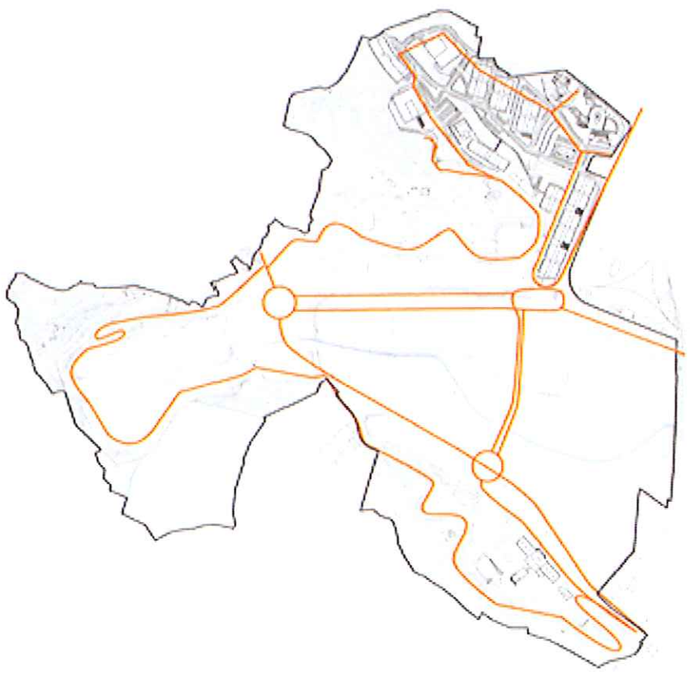
DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO FRADIO

Il confronto tra il PdA vigente e la presente Revisione risulta necessario per comprendere quali siano le modifiche nell'assetto insediativo e funzionale, tanto dal punto di vista quantitativo che da quello qualitativo.
Tale confronto si può riassumere nei seguenti aspetti:

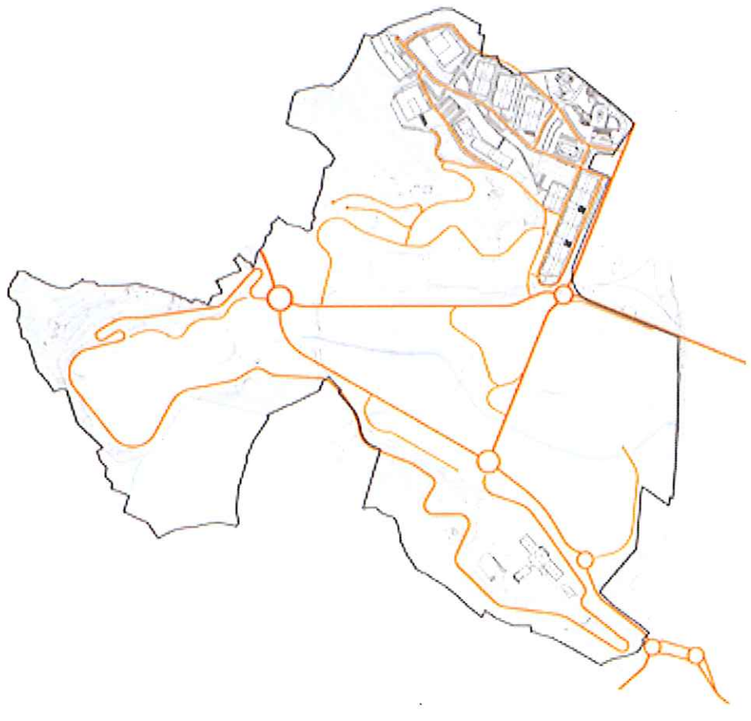
- l'assetto infrastrutturale
- l'assetto urbanistico generale e la suddivisione dei Subdistretti Attuativi
- le quantità e le funzioni
- standard e cessioni
- l'assetto insediativo e dei servizi
- Master Plan: criteri generali di intervento
- Il programma di attuazione
- la normativa e gli aspetti convenzionali

3.1 Assetto infrastrutturale

L'assetto infrastrutturale è stato ripensato attraverso una sostanziale semplificazione dei principali nodi (riduzione delle dimensioni e semplificazione delle geometrie), sulla base di specifici studi di traffico e un'approfondimento delle tipologie di mobilità, in particolare della rete della mobilità lenta e del trasporto pubblico.
Nella revisione del Piano del 1997 si era preferito ridefinire e selezionare i carichi e il traffico attraverso due importanti nodi attrezzati: il primo a nord, costituiva il nodo di smistamento del traffico in uscita dalla Variante Aurelia diretto all'insediamento e di quello d'accesso alla città; il secondo permetteva di smistare ulteriormente il traffico d'accesso in città da quello diretto al centro commerciale; l'assetto infrastrutturale veniva inoltre completato dalla gronda assicurata dal prolungamento di via Fontevivo che costituiva una connessione orizzontale tra le parti della città al di là della ferrovia.
Nella sostanza non si sconfessano le scelte infrastrutturali operate con il Piano del '97, ma viene tuttavia operata la razionalizzazione dei nodi e dei tracciati stradali.
In primo luogo la spina o Viabilità primaria di collegamento urbano (strada ANAS) viene portata ad una sola carreggiata per senso di marcia accentuandone il suo carattere urbano, attrezzandola con parcheggi a raso ed accessi alle residenze al piede del bastione abitato verso nord, mentre verso sud caratterizzandola con i fronti allineati degli interventi edilizi ed aprendo fortemente verso il grande parco urbano. L'intersezione tra Via Fontevivo e la strada ANAS viene ridisegnata al fine di connotarla maggiormente come elemento urbano centrale per lo sviluppo del Distretto di Trasformazione e garantendo l'acceso dei mezzi al nuovo centro commerciale. In prossimità di tale nodo vengono così concentrate le funzioni importanti dell'insediamento: da una parte il polo commerciale accessibile pedonalmente dalla prima e automobilisticamente dalla seconda, dall'altra la configurazione di un "corner" (Polo multi funzione sul parco) a funzione mista dalle forti capacità attrattive e di supporto dei momenti di vita collettiva
Il prolungamento di Via Fontevivo viene rettificato per ottenere una maggiore continuità con il tratto esistente accogliendo ed armonizzando nel più complessivo disegno urbano la soluzione viabilistica conseguente alle nuove strutture commerciali. E' stato ridimensionato e semplificato il nodo tra tale prolungamento e l'intersezione con la viabilità di collegamento con l'area centrale abbandonando la soluzione a due livelli pur garantendo su questo il collegamento con la viabilità panoramica (via Antoniana) e l'accesso alla caserma dei Vigili del Fuoco già realizzata.
Viene riconfigurato e potenziato il principale nodo di connessione con la città in prossimità del sottopasso alla ferrovia in modo tale da garantire un'intersezione efficace con Via Valdellora e di fluidificare i flussi che vi insistono.
Con la previsione dello spostamento della stazione dall'incrocio con via Fontevivo allo scalo di Valdellora, allo scopo di assicurarne da un lato una maggiore integrazione con il centro urbano, dall'altro un accesso diretto anche con la viabilità veloce proveniente dalla Variante Aurelia, si configura la possibilità quindi di progettare un centro di interscambio capace di servire contemporaneamente un bacino pù ampio e accessibile e allo stesso tempo di porre le condizioni per una nuova connessione tra il quartiere di Valdellora e il centro cittadino, coinvolgendo nella riqualifcazione una serie di aree strategiche quali quelle dell'Ospedale e dell'Azienda del Gas.
L'intera riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale e viabilistico di tutto il Distretto di Trasformazione è stata sottoposta da una verifica e ad una modellizzazione dei flusi di traffico anche in previsione del funzionamento a regime del nuovo polo commerciale.



Viabilità PdA '97



Viabilità PdA '07

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

3.2 Assetto urbanistico generale e la suddivisione dei Subdistretti Attuativi

Pur confermando in linea di massima il regime dei suoli operato con il Piano del 1997, la presente revisione approfondisce il disegno delle singole aree interessate dagli interventi di trasformazione e ridistribuisce le quote di edificabilità, senza modificarne quantità e destinazioni d'uso generali.
I subdistretti vengono riarticolati sulla base del nuovo disegno urbano e rinumerati con riferimento a 11 Subdistretti, mantenendo inalterata la soluzione urbanistica e i caratteri di quelli già approvati e in attuazione o in fase avanzata di elaborazione (Subdistretti n.1, 2, 7, 8).
Alla suddivisione dei subdistretti per "fasce" trasversali all'andamento naturale della valle del Cappelletto, si opta nella presente variante per una suddivisione che tenga conto principalmente dell'unità ed uniformità delle aree edificabili e degli spazi pubblici aperti.
Vengono confermate le quantità generali di ripartizione del suolo del Piano del '97 (aree per insediamenti e servizi) ma ridistribuite tra i Subdistretti, massimizzando le aree a verde ed il parco pubblico.
Vengono inoltre introdotte specifiche aree pubbliche volte ad ospitare attrezzature urbane, quali una piscina coperta ed una struttura per l'infanzia (asilo), nonché resi disponibili sedimi per la localizzazione di edilizia sociale in affitto permanente.



Subdistretti PdA '97



Subdistretti PdA '07

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Piano d'Area '97



Funzione	Slu	Se
Residenza	57.852 mq	86.600 mq
Commercio/terziario	6.000 mq	
Flessibile	25.761 mq	
TOTALE	89.613 mq	

Standard urbanistici

Aree a verde attrezzato	108.400 mq
Aree per parcheggi alberati	20.800 mq

Destinazione integrata (R + C + T)

Destinazione commerciale - direzionale

Destinazione produttiva - quaternaria

Destinazione tematico - ricettiva

Parcheggio centro commerciale

Verde di progetto

Verde naturale

DIPARTIMENTO IV - PROGETTO TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Piano d'Area '07



Standard urbanistici

Aree a verde attrezzato	113.145 mq
Aree per parcheggi alberati	25.415 mq

Flessibile

Residenziale

Produttivo quaternario

Commerciale

Parcheggio centro commerciale

Verde di progetto

Verde naturale

Quantità residue

Funzione	Slu
Residenza	60.000 mq
Commercio/terziario	12.000 mq
Flessibile	32.009 mq
TOTALE	104.009 mq

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

3.3 Le quantità e le funzioni

Il Piano d'Area vigente, interessa una superficie calcolata catastalmente pari a 635.149 mq: applicando ad essa un indice territoriale di 0,35 mq/mq la superficie utile risulta pari a 221.674 mq, ripartiti in quelli che sono stati definiti gruppi funzionali. La presente revisione del Piano assume questi dati come invariati e si limita solamente a ridistribuire modeste quantità di Superfici Utili tra i nuovi Subdistretti, sia per l'avvenuta riperimetrazione di questi, sia per esigenze volumetriche e di condizioni di mercato.

Compagine Proprietaria

PROPRIETÀ'	S* (mq)	Sul ** (mq)
GRAZIANI	53.340	18.669
DEMANIO	32.847	11.496
IP	19.406	6.792
GRIFIL	468.277	163.897
EX 12	61.279	20.820
TOTALE	635.149	221.674

Nel Piano del 1997 il gruppo funzionale A (27% della Sul totale pari a 59.852 mq) comprende le funzioni residenziali primarie e quelle assimilabili, il gruppo funzionale B le funzioni terziarie e commerciali (27% della Sul totale pari a 59.852 mq), il Gruppo funzionale C quelle artigianali e quaternarie, (27% della Sul totale pari a 59.852 mq), ad essi si somma una quota libera di 42.118 mq, destinata nella formazione dei relativi SUA tramite comunicazione scritta alla amministrazione comunale e dalla stessa autorizzata.

La revisione del P.d.A. del 2007 conferma i dati quantitativi generali in termini di Superficie territoriale (St) e di Superficie utile lorda (Sul) ricalibrando leggermente però la ripartizione per Gruppi funzionali (Gf): GfA = 60.000 mq pari al 27,1% della Sul totale; GfB = 61.356 mq pari al 27,7%; GfC = 58.165 mq pari al 26,2%; quota Libera = 42.153 pari al 19,0%.

A queste superfici si aggiunge una quota extra di 4.800 mq destinata a resineza sociale pari all'8% tella superficie complessiva residenziale (GfA) prevista.

Gruppi funzionali del PdA 1997

SUBDI STRETTO	Sul (mq)	GfA (mq)	GfB (mq)	GfC (mq)	L (mq)
1 (e x 12)	20.820			20.820	
2	19.896		11.496	1.687	6.713
3	54,000	2.000	42.356		9.644
4	43.000	26.678	2.700		13.622
5	32.613	23.174	3.300		6.139
6	8.000	8.000			
7	11.711			11.711	
8	25.634			25.634	
9	6.000				6.000
TOT.	221.6 74 (100%)	59.852 (27%)	59.852 (27%)	59.852 (27%)	42.118 (19%)

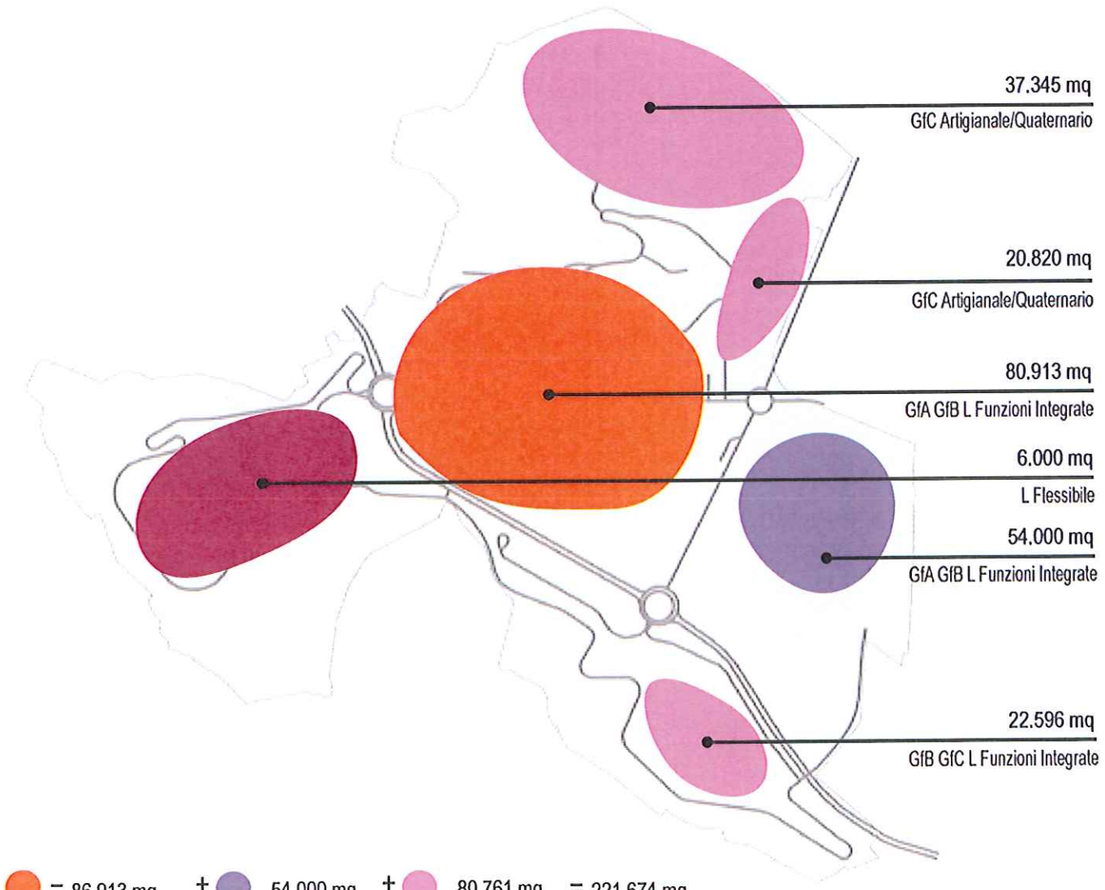
Gruppi funzionali del PdA 2007

SUBDI STRETTO	Sul (mq)	GfA (mq)	GfB (mq)	GfC (mq)	L (mq)
1 (e x 12)	20.820			20.820	
2	7.500		7.000		500
3	52.000		42.356		9.644
4	38.000	18.000	12.000		8.000
5	24.000	23.000			1.000
6	10.000	10.000			
7	11.711			11.711	
8	25.634			25.634	
9	9.000	9.000			
10	10.996				10.996
11 (e x 9)	12.013				12.013
TOT.	221.6 74 (100%)	60.000 (27,1%)	61.356 (27,7%)	58.16 5 (26,2%)	42.153 (19,0%)

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

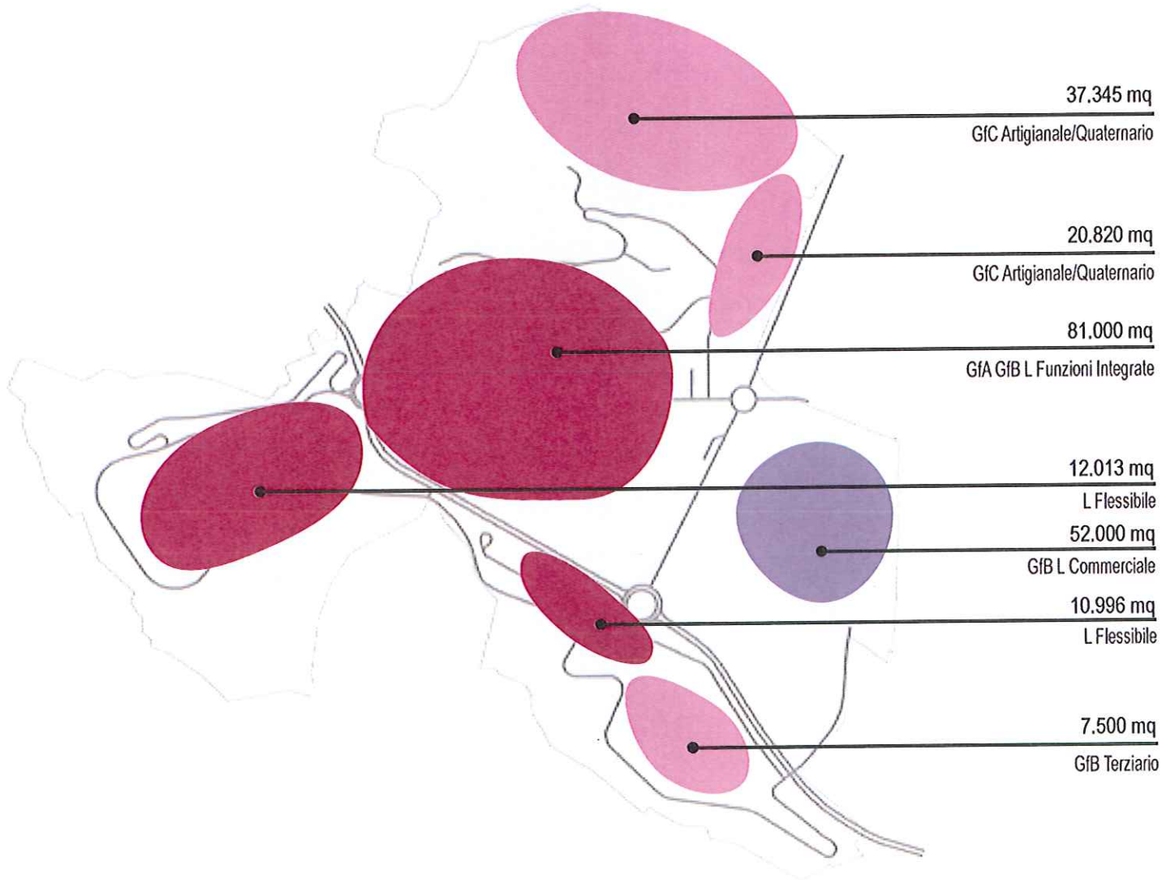
Le Quantità a confronto

PdA 1997



+ = 86,913 mq + 54.000 mq + 80,761 mq = 221.674 mq

PdA 2007



65.665 mq + 52.000 mq + 104.009 mq = 221.674 mq

DIPARTIMENTO IV - PROGETTO TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

3.4 Standard e cessioni

Il nuovo Master Plan individua e definisce in modo preciso le quantità e la natura degli standard urbanistici. Tale dotazione, rispetto al Paino del '97 viene non solo incrementata, ma dotata di una maggiore caratterizzazione vocazionale e viene verificata su tutto il Distretto di Trasformazione rispetto ai carchi insediativi riportati nel paragrafo precedente.

La disciplina dei parcheggi privati anche di uso pubblico del PUC vigente viene desunta, verificata e confermata dalla normativa della presente variante di PdA rafforzando complessivamente le dotazioni. Si configura così una dotazione di parcheggi che tende a gicare l'intera area di intervento come un sistema complessivo di interscambio con la città, con una maggiore concentrazione di tale funzione nel Subdistretto n°3 in cui le dotazioni di parcheggi a raso svolgono tale ruolo in rotazione con l'utilizzo dei parcheggi del polo commerciale. Pertanto in considerazione di ciò nel Subdistretto n°3 coerentemente con il PdA vigente le dotazioni di parcheggi P2 sono state considerate anche di interesse pubblico ai fini del computo degli standard.

Vengono connotate maggiormente le aree a parco e tematizzate. Così le aree di cessione del Subdistretto n°2 assumo il carattere di Parco acquatico ed eventi, per la presenza di una piscina coperta (su indicazione del Comune) e dalla forte vicinanza e connesione con il parcheggio del centro commerciale potrebbe ospitare eventi e manifestazioni all'aperto di carattere temporaneo.

Nel Subdistretto n°4 si concentra il Grande parco urbano, caratterizzato tra l'altro dalla riqualificazione del torrente Cappelletto, pensato ed organizzato in forte relazione con gli ambienti insediativi collocati a nord ed oltre la strada ANAS tramite una spinta permeabilità visiva e spaziale oltre che da collegamenti pedonali. In questi comparti è collocato un nuovo edificio pubblico che si caratterizza in quanto attrezzatura di quartiere.

Infine il terzo grande ambito verde terrazzato posto nel Subdistretto n°11 a conclusione della sequenza longitudinale di parchi fortemente integrato alle strutture insediative li previste.

Le dotazioni di standard vengono così prefigurate e verificate anticipatamente in considerazione dei massimi carichi urbanistici derivanti dalla disciplina funzionale, in modo tale da disegnare un quadro organico e sostenibile di dotazioni territoriali a forte caratterizzazione urbana e concentrate rispetto a spazi significativi d'uso che l'attuazione del piano conseguirà gradualmente senza di volta in volta verificare a livello di Subdistretto dotazioni pubbliche che alla fine si denoterebbero eccessivamente frammentate. Il programma attuativo coordinato a partire dalla tav. n°06 consente di operare nella realizzazione di infrastrutture e servizi quasi sempre in anticipazione rispetto agli interventi privati.

Standar del PdA 1997

SUBDISTRETTO	Verde pubblico	Prcheggi	Reperimento interno v	Reperimento interno p
1 (ex12)				
2	32.000			15.192
3	5.800	25.200		18.784
4	31.900	3.700		15.949
5	23.500			15.170
6	4.200			3.040
7		1.500		842
8				5.172
9			3.000	3.000
Tot.	97.400	30.400	3.000	77.149

Nel Piano d'Area del 1997 gli standard sono stati computati nel modo seguente

A. RESIDENZIALE

Parcheggi=38mq/100 ma di Sul (di cui il 30% pubblici) Verde=14,58ma a stanza (1 stanza=30mq)

B. DIREZIONALE E COMMERCIALE

Parcheggi=100mq/100mq dl Sul

C. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Parcheggi=20mq/100mq di Sul

L LIBERO

Parcheggi=50mq/100mq di Sul

Verde=50mq/100mq di Sul

Standar del PdA 2007

SUBDISTRETTO	Verde pubblico	Prcheggi
1 (ex12)	2.000	
2	27.860	
3	5.825	22.790
4	40.790	
5	8.770	1.080
6		1.545
7		
8		
9		
10		
11 (ex 9)	27.900	
Tot.	113.145	25.415

Nella presente Revisione del Piano d'Area gli standard sono stati computati nel modo seguente (vedi Tav 03.1)

A. RESIDENZIALE

Verde e parcheggi = 18mq/25mq di Sul

B. DIREZIONALE E COMMERCIALE

Verde e parcheggi =80mq/100mq df Sul

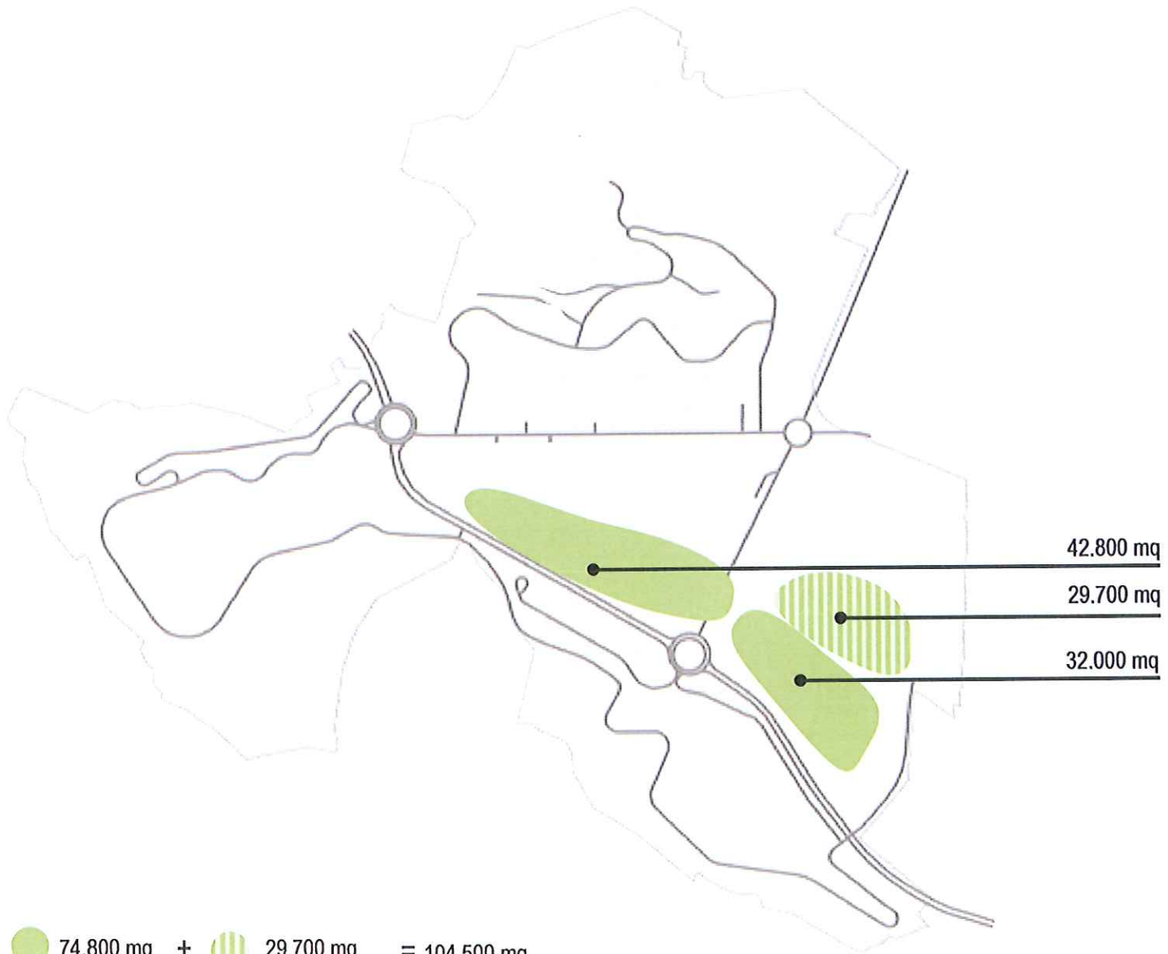
L LIBERO

Verde e parchegg =80mq/100mq di Sul

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. FABIO LEBANO

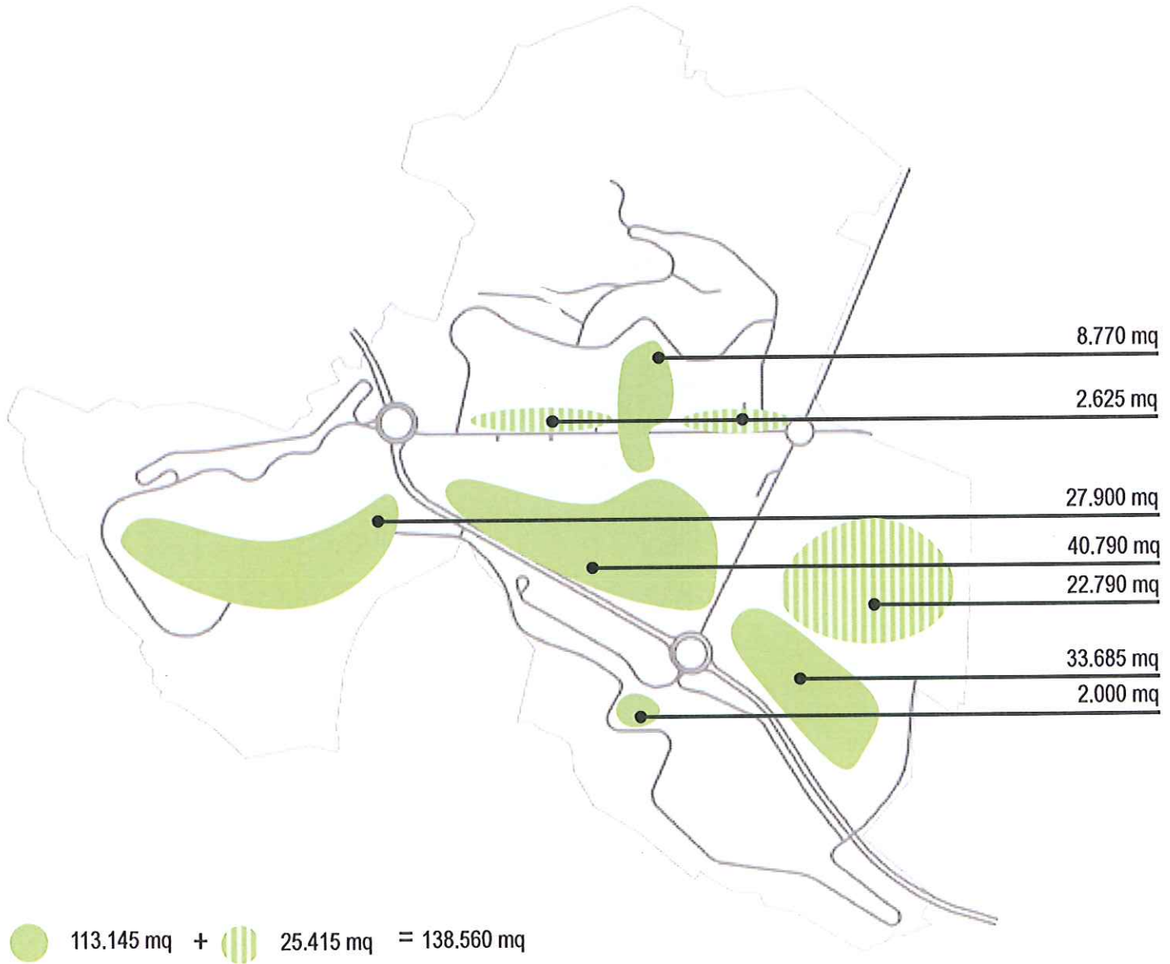
Le aree pubbliche a confronto

PdA 1997



74.800 mq + 29.700 mq = 104.500 mq

PdA 2007



113.145 mq + 25.415 mq = 138.560 mq

DIPARTIMENTO IV / PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

3.5 Assetto insediativo e dei servizi

Il disegno urbano rappresenta l'approfondimento più evidente della nuova revisione che si concretizza nel Master Plan. Un nuovo disegno organico per l'intero quartiere ottenuto integrando il disegno infrastrutturale con quello fisico, paesaggistico e insediativo.

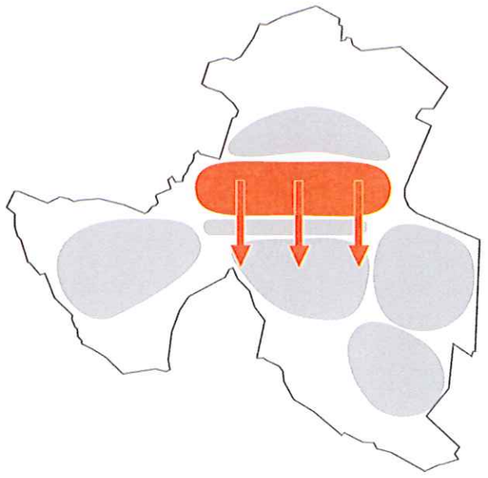
Il Master Plan tende a riorganizzare il disegno del quartiere a partire dall'opportunità di realizzare una grande struttura commerciale nel Subdistretto n.3, peraltro recentemente recepita dalla programmazione commerciale regionale.

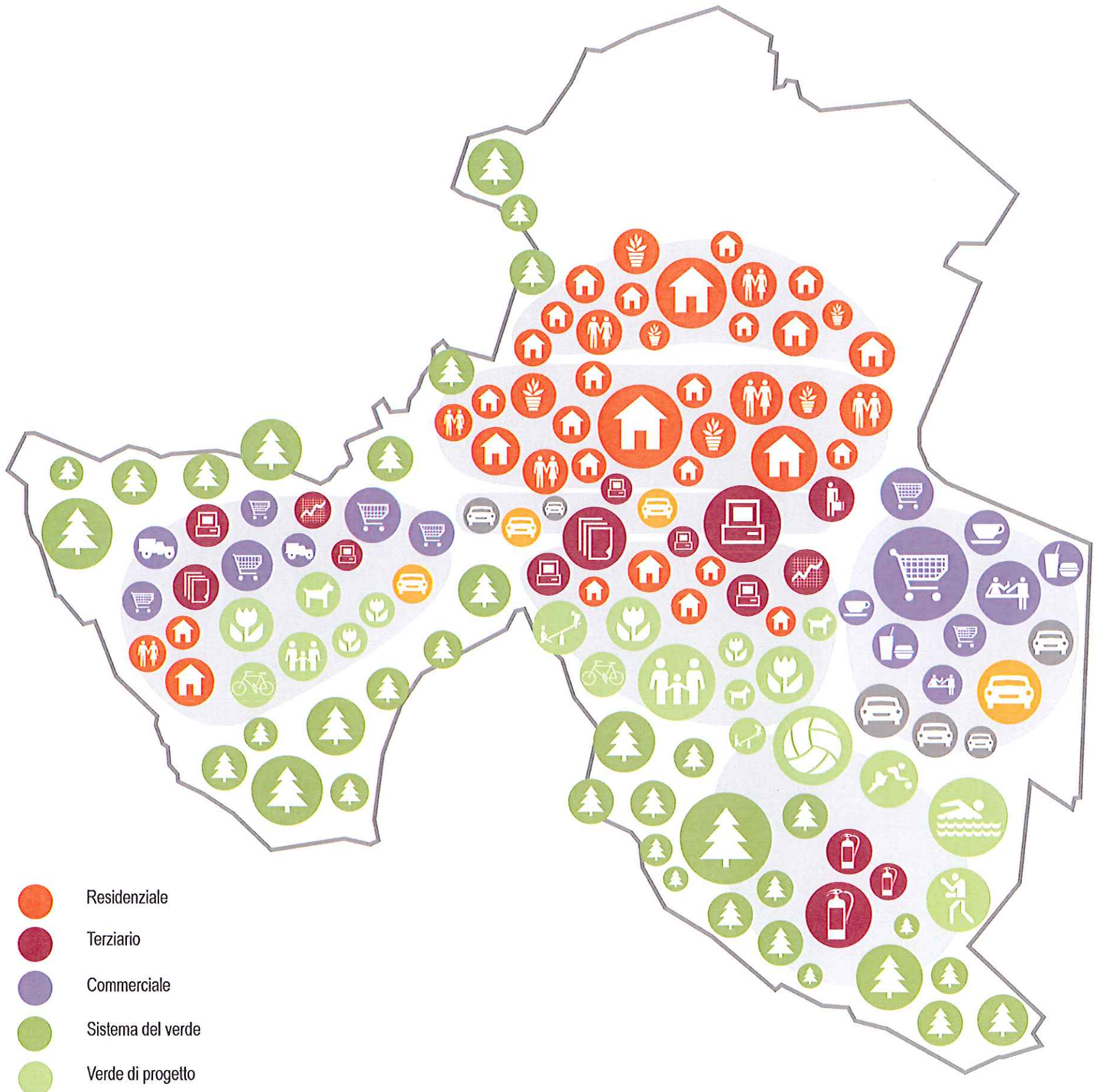
Il nuovo disegno urbano valorizza così, la posizione strategica dell'area nella città interpretando le "vocazioni" delle sue parti in rapporto all'orografia, all'orientamento solare, alla prossimità alle infrastrutture viarie esistenti e proposte, al rapporto con il verde e con le parti urbane sedimentate.

Il nuovo progetto urbano si sostanzia attraverso alcuni Paesaggi insediativi che trovano forma a partire da specifiche tipologie edilizie e caratteri di disegno del suolo, approfonditi con il fine di orientare la progettazione e la redazione dei relativi Piani Attuativi.

Particolare attenzione è stata posta nel tracciare gli elementi portanti in modo da non generare aree verdi o costruite di piccola scala intercluse tra le infrastrutture, che spesso rimangono difficilmente accessibili o di poco significato urbano. Le parti della nuova proposta, siano esse costruite o verdi, cercano sempre di aggregarsi in sequenze e ambienti facilmente riconoscibili. Ad ognuno di questi ambienti è stato associato un "carattere" semplice e ben definito, ma proprio per questo capace di ospitare una varietà di edifici e modi di abitare.

A questo proposito risulta più efficace la proposta di un parco lineare che attraversa l'intera area da est a ovest seguendo l'andamento naturale del torrente Cappelletto.





- Residenziale
- Terziario
- Commerciale
- Sistema del verde
- Verde di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di interscambio

DIPARTIMENTO IV - PROGETTO TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. MARIO PANARIO

3.6 Master Plan: criteri generali di intervento

Il Master Plan individua alcuni ambiti caratterizzati da un'attenta lettura dei caratteri orografici del sito e da una predizione di alcune qualità desiderate del rapporto tra morfologia naturale e artificiale, nuovi edifici e funzioni insediate.
Piuttosto che definire più tradizionali "zone omogenee", che spesso tendono a separare le parti urbane, le indicazioni vogliono configurare alcuni "ambienti insediativi" dove le vocazioni funzionali delle aree sono regolate da scenari chiari, capaci di creare tessuti e luoghi di alta qualità urbana.
Possiamo elencare i principali obiettivi del Masterplan:

- Attivare sensibilità differenziate in rapporto al carattere dei luoghi
- Costruire una struttura capace di accogliere nel tempo programmi diversificati sotto il profilo architettonico
- Valorizzare i caratteri di urbanità della proposta, generando un ambiente urbano articolato che ponga in relazione la scala locale al contesto urbano
- Tracciare uno skyline significativo in rapporto alla geografia del sito e alla città
- Ottimizzare e ridurre il peso della viabilità primaria e dei relativi nodi
- Amalgamare il disegno delle strade e la forma dei nuovi insediamenti, evitando un disegno eccessivamente funzionalista della viabilità
- Interconnettere gli elementi della mobilità
- Individuare modelli insediativi di scala locale e soluzioni praticabili con riferimento al mercato spezzino
- Evitare soluzioni macrostrutturali, verso materiali architettonici facilmente assimilabili dai paesaggi, dalla città, dal mercato immobiliare
- Polarizzare alcune vocazioni
- Stimolare le differenti qualità dell'abitare contemporaneo
- Vitalizzare i diversi ambienti insediativi e gli spazi aperti
- Ottimizzare l'offerta commerciale e terziaria
- Massimizzare l'integrazione tra insediamenti e verde
- Valorizzare il connettivo ambientale
- Mettere in rete il sistema collinare, del verde naturale e attrezzato

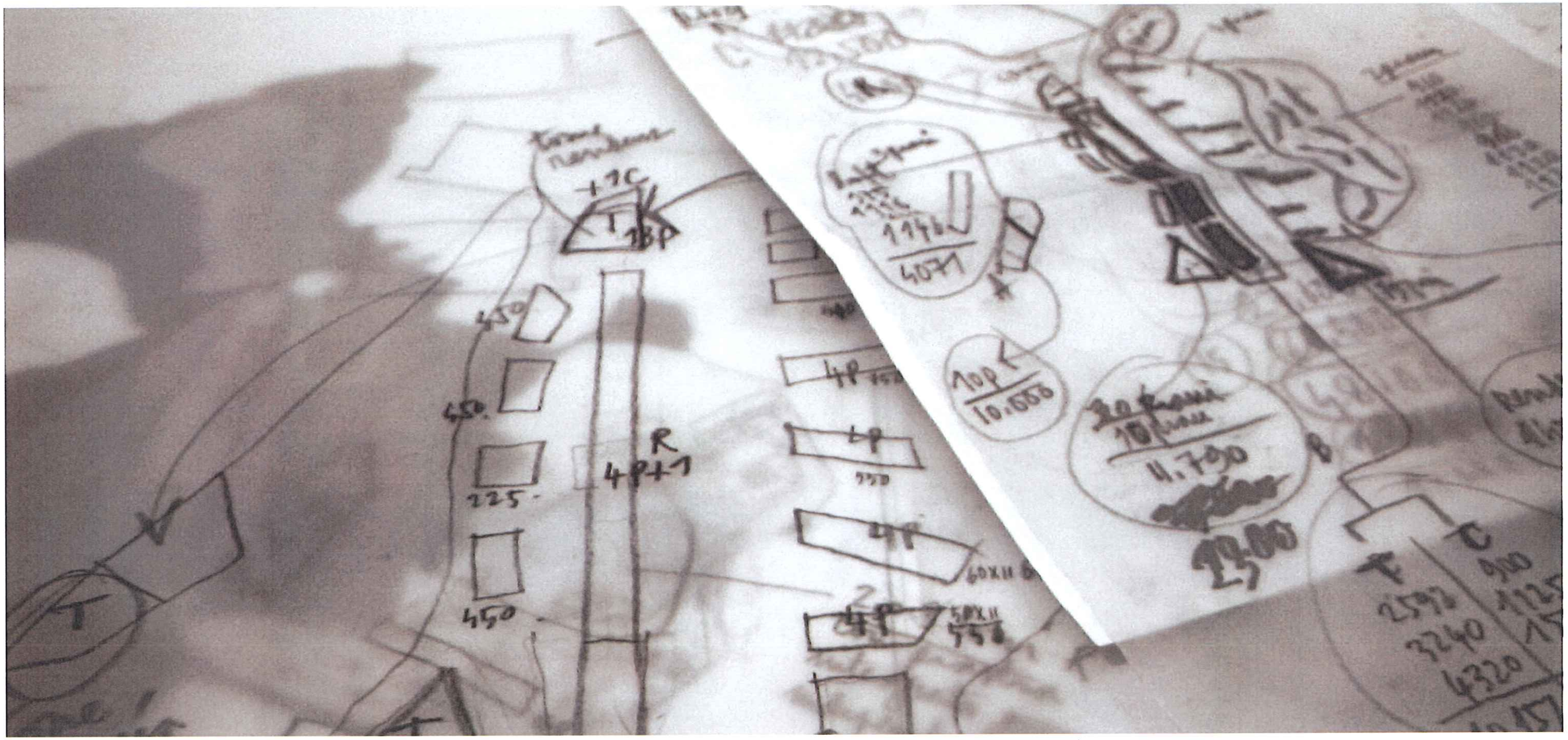
3.7 Il programma di attuazione

Il Piano del '97 prevedeva un programma di attuazione strutturato per fasi temporalmente successive. Tale programmazione trovava riscontro nella suddivisione territoriale dei subdistretti per fasce trasversali rispetto all'andamento del torrente Cappelletto.
Nella presente revisione del PdA si è ritenuto superare questa schematizzazione introducendo una fasistica per priorità di attuazione.
Vengono così individuate Opere di infrastrutturazione ad attuazione prioritaria che, una volta attuate, consentono di porre in assere l'attuazione dei Subdistretti ad esse strettamente correlati (Subdistretti di trasformazione subordinati all'attuazione delle opere di infrastrutturazione prioritaria).
Altre opere di urbanizzazione sono indicate come ad attuazione differita indicando con queste quelle infrastrutture che, pur non essendo di primaria importanza ma che possono essere realizzate contestualmente alle infrastrutturazioni di cui sopra, consentono di svincolare aree edificabili, conseguentemente indicate come Subdistretti di trasformazione ad attuazione condizionata.

3.8 La normativa e gli aspetti convenzionali

La normativa di attuazione del Piano d'area viene ulteriormente affinata e semplificata, accentuando al contempo la disciplina sulla qualità insediativa e sul carattere degli spazi aperti, attraverso uno specifico articolo dedicato alla caratterizzazione urbana e qualitativa dei singoli subdistretti, articolata per paesaggi e ambienti insediativi.
In particolare l'approfondimento del disegno urbano consente di abbandonare alcuni parametri e dotazioni (quali per esempio quelli relativi alla permeabilità e all'indice fondiario massimo Uf) che trovano una soluzione già disegnata nella tavole di Master plan e di Assetto urbano.
Le Norme di Attuazione (NdA) del presente Piano d'Area sono state ampliate in modo da sostituire alcune delle specificazioni progettuali, che precedentemente erano solo disegnate, normando in modo chiaro sia la flessibilità che la coerenza delle soluzioni che il Piano d'Area prevede.
All'interno delle norme risultano essere strutturati, per l'individuazione coerente delle priorità degli interventi, sia la disciplina del sistema infrastrutturale che quella relativa agli standard urbanistici. Anche la sequenza degli interventi attuativi previsti avviene tramite una rigorosa gerarchizzazione che assicura la realizzabilità delle previsioni.
Infine la traduzione architettonica qualitativa è assicurata dalle prestazioni richieste all'insediamento così come previsto nell'Art. 5 delle NdA.

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO FRARIO



4. Il progetto attraverso le tavole

DIPARTIMENTO V - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

I caratteri della rivisitazione del Piano d'area vigente sono coglibili dall'esame degli elaborati di progetto che di seguito vengono descritti puntualmente.

Tav. 01

Inquadramento territoriale

Nella prima tavola è stato individuato il Perimetro del Distretto dell'ex Raffineria IP inquadrato in in ampio ambito territoriale con lo scopo di mettere in evidenza la strategicità dell'area ed al contempo metterne in luce le potenzialità in relazione alle trasformazioni urbane in atto o di futura attuazion, all'assetto infrastrutturale e al sistema ambientale che le fa da cornice.

Tav. 02

Regime dei suoli

Nella seconda tavola sono state individuate le proprietà che fanno parte del Distretto di trasformazione dell'ex Raffineria IP. Tali proprietà sono: Grifill, Graziani, IP, Demanio dello Stato e l'ambito ex 12, al momento già attuato , che è stato compreso all'interno del Piano d'Area ai fini del calcolo complessivo della capacità insediativa e della distribuzione funzionale generale di tutto l'intervento.

Tav. 02.1

Perimetro catastale

In questo elaborato viene individuato il perimetri del Distretto di Trasformazione su base catastale al fine di individuare le particelle che costituiscono l'area di intervento.

Tav. 03

Subdistretti di trasformazione

In questa tavola 03 vengono (ridefiniti) individuati in primo luogo gli 11 Subdistretti di attuazione, contrassegnati con numerazione progressiva, ad ognuno dei quali è stata attribuita una determinata Sul (Art. 2. comma 2.2 delle N.d.A.). In secondo luogo sono state definite le opere di infrastrutturazione esterne al Distretto di trasformaione che consentono una migliore accessibilità all'area di intervento come la viabilità principale sia di nuova realizzazione che da adeguare e sistemare (via Fontevivo e via Valdellora), i sottopassaggi della ferrovia da adeguare e ripristinare sia automobilistici (via Antoniana e via Fontevivo) che ciclopedonali e la riqualificazione ambientale di Via Cappelletto.

Sono individuate le opere di urbanizzazione interne al Distretto di trasformazione e cioè la realizzazione della viabilità principale di connesione con la grande viabilità cittadina e la deviazione del torrente Cappelletto. Sono poi state definite le aree a standard, pubbliche o vincolate ad uso pubblico convenzionato, quali il verde attrezzato, le aree per attrezzature pubbliche e/o collettive e i parcheggi che hanno permesso di verificare l'impatto urbanistico generale dell'intervento. Sostanzialmente viene previsto un parco pubblico attrezzato di circa 10 .ha e parcheggi pubblici alberati che verificano lo standard previsto dalle norme del vigente piano.

Le superficie edificabili (Se) individuano invece le aree a destinazione prevalentemente residenziale, quelle a destinazione prevalentemente commerciale-direzionale, quelle a destinazione integrata, prevalentemente produttiva quaternaria e quelle a destinazione tematico-ricettiva.

Infine sono stati individuati: il verde naturale, il verde di ambientazione stradale, gli edifici da conservare e le zone per la localizzazione di stazioni di servizio e rifornimento carburante.

Il Subdistretto di trasformazione 2 (Sul = 7.500 mq) ha una caratterizzazione prevalentemente commerciale e direzionale pubblico e privato. In tale Subdistretto e stata realizzata con Strumentu Urbanistico Attuativo la caserma dei Vigili del Fuoco (Sul = 7.000 mq) e rimane ancora da realizzare una quota pari a 500 mq a destinazione Libera. Sono inoltre ipotizzagli funzioni a carattere tematico (eventualmente sportive all'aperto) o ricreativo-ricettive da realizzarsi nell'ambito dell'area a standard individuata nel prsente P.d.A.

Al Subdistretto di trasformazione 3 (Sul = 52.000 mq) sono state attribuite prevalentemente funzioni di carattere terziario come la localizzazione di un centro commerciale di tipo B e un edificio direzionale integrato.

Per il Subdistretto di trasformazione 4 (Sul = 38.000 mq) sono previste funzioni prevalentemente residenziali, terziarie ed una quota di Libera. . Viene inoltre individuata una'area di cessione destinata prevalentemente a Piazza Pubblica in continuità con un'altra area di cessione oltre la Viabilità primaria di collegamento urbano situata nel Subdistretto 5.

Il Subdistretto di trsformazione 5 (Sul = 24.000 mq) ed il Subdistretto di trsformazione 9 (Sul = 9.000 mq) sono caratterizzati da funzioni prevalentemente residenziali con una piccola quota di Libera a garantire un minimo di servizi integrati alla residenza. . Gli insediamenti, con tipologie tipicamente urbane, in linea, a corte o a torre (elementi alti), sono disposti prevalentemente lungo le linee di massima pendenza e (per quanto riguardo le tipologie in linea e a corte) poggiano su un bastione/terrapieno che regolarizza il dislivello esistente, ospita i parcheggi privati e crea una passeggiata "alta" in direzione est-ovest protetta dal traffico e affacciata sul parco a sud.

Al Subdistretto di trsformazione 6 (Sul = 10.000 mq) sono state attribuite funzioni residenziali con tipologie meno dense e più adatte alla collina.

Il Subdistretto di trsformazione 7 (Sul = 11.711 mq) e il Subdistretto di trasformazione 8 (Sul = 25.634 mq) hanno entrambi una caratterizzazione prevalentemente artigianale e produttiva-quaternaria.

Il Subdistretto di trsformazione 10 (Sul = 10.996 mq) ha una caratterizzazione funzionale a destinazione integrata.

Il Subdistretto di trsformazione 11 (Sul = 12.013 mq) Tale Subdistretto è caratterizzato inoltre da una consistente quota di Superficie a Standard costituita da un parco ed inoltre da dislivelli orografici del sedime delle cisterne e dei serbatoi e delimitato al contorno dalla ripida collina e dal bosco.

E' altresì prevista la realizzazione di una quota di edificabilità non superiore a 15.000 mq per la realizzazione di attrezzature pubbliche (o di uso pubblico convenzionato) relative agli standard residenziali di quartiere come le atrrezzature scolastiche, sociali, culturali, religiose e sportive che potrà essere localizzata sia negli ambiti di concentrazione degli interventi edilizi che negli ambiti destinati alle urbanizzazioni secondarie.

Tav. 03.1

Cessioni e standard

Questo elaborato verifica e riporta le aree di cessione e le aree private. Le quantità di standard, individuate con perimetri e numerazioni, verificano le quantità complessive di aree di cessione pubblica per l'intero PdA riportate nella tabella di cui al successivo paragrafo 3.4.

Tav. 04a

Disciplina per il sistema infrastrutturale: identificazione dei tipi stradali

In questa tavola sono stati individuati tutti i tipi stradali che fanno parte del Distretto di trasformazione e sono stati gerarchizzati in base alle funzioni e alle caratteristiche specifiche di ognuna. La Viabilità principale di connessione con la grande viabilità è rappresentato dallo svincolo di raccordo con la Variante Aurelia. l'Asse urbano di gronda, e cioè il prolungamento di via Fontevivo fino all'innesto sulla via Valdellora, e riveste la funzione prioritaria di relazionare i principali settori urbani della città. Su questa è prevista la realizzazione di uno svincolo dedicato al centro commerciale. La Viabilità primaria di collegamento urbano è un asse urbano con spiccate caratteristiche ambientali urbane e con un ruolo di distribuzione e di servizio alle funzioni integrate localizzate su tale spina. La Viabilità urbana di collegamento con l'area centrale rappresenta l'ingresso in città attraverso l'area della ex Raffineria IP e si collega con il sottopasso di via Antoniana. Della via Cappelletto è previsto non solo l'adeguamento viabilistico ma anche la riqualificazione ambientale e su questa il sottopasso ciclo-pedonale che da accesso sia al Centro commerciale che alla grande area verde. . La viabilità dei subdistretti 7 e 8 è caratterizzata dalla presenza di parcheggi a raso alberati. Per la Viabilità panoramica (via Antoniana) è previsto il completamento e

DIPARTIMENTO IV - PROG.NE TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

l'adeguamento dei tratti esistenti, il riuso connesso alla presenza di insediamenti residenziali a bassa densità e la friuzione occasionale legata alle risorse naturali . I percorsi pedonali hanno la funzione di connettere gli ambiti destinati agli insediamenti e il centro commerciale con il parco pubblico attrezzato e con gli ambiti destinati a verde naturale. I sottopassi carrabili della ferrovia (viale Italia e via Nazionale) hanno la specifica funzione di raccordare l'area di intervento con il centro della città.
Le opere di infrastrutturazione previste risultano al momento confermate e finanziate per le sole opere destinate ad assicurare l'accessibilità al comparto dalla città e l'adeguamento di via Fontevivo con la realizzazione del nodo di via Nazionale. Al finanziamento ANAS è soggetta parte della viabilità di accesso all'area della Variante Aurelia fino al sottopasso di via Fontevivo che rappresenta la spina portante del Piano d'Area.

Tav. 04b
Disciplina per il sistema infrastrutturale: trasporto pubblico
Viene individuato un collegamento con l'Area centrale attuato tramite mezzo pubblico su gomma in sede promiscua (minibus)

Tav. 05
Disciplina per il sistema infrastrutturale: abaco dei tipi stradali e sezioni principali
In questa tavola sono state individuate tutte le caratteristiche specifiche delle strade che fanno parte del Distretto di trasformazione in relazione alla loro dimesione, ai marciapiedi e ai parcheggi, alle alberature al rapporto con l'edificazione prospiciente. Per ogni tipo stradale è stata effettuata una sezione esemplificativa.

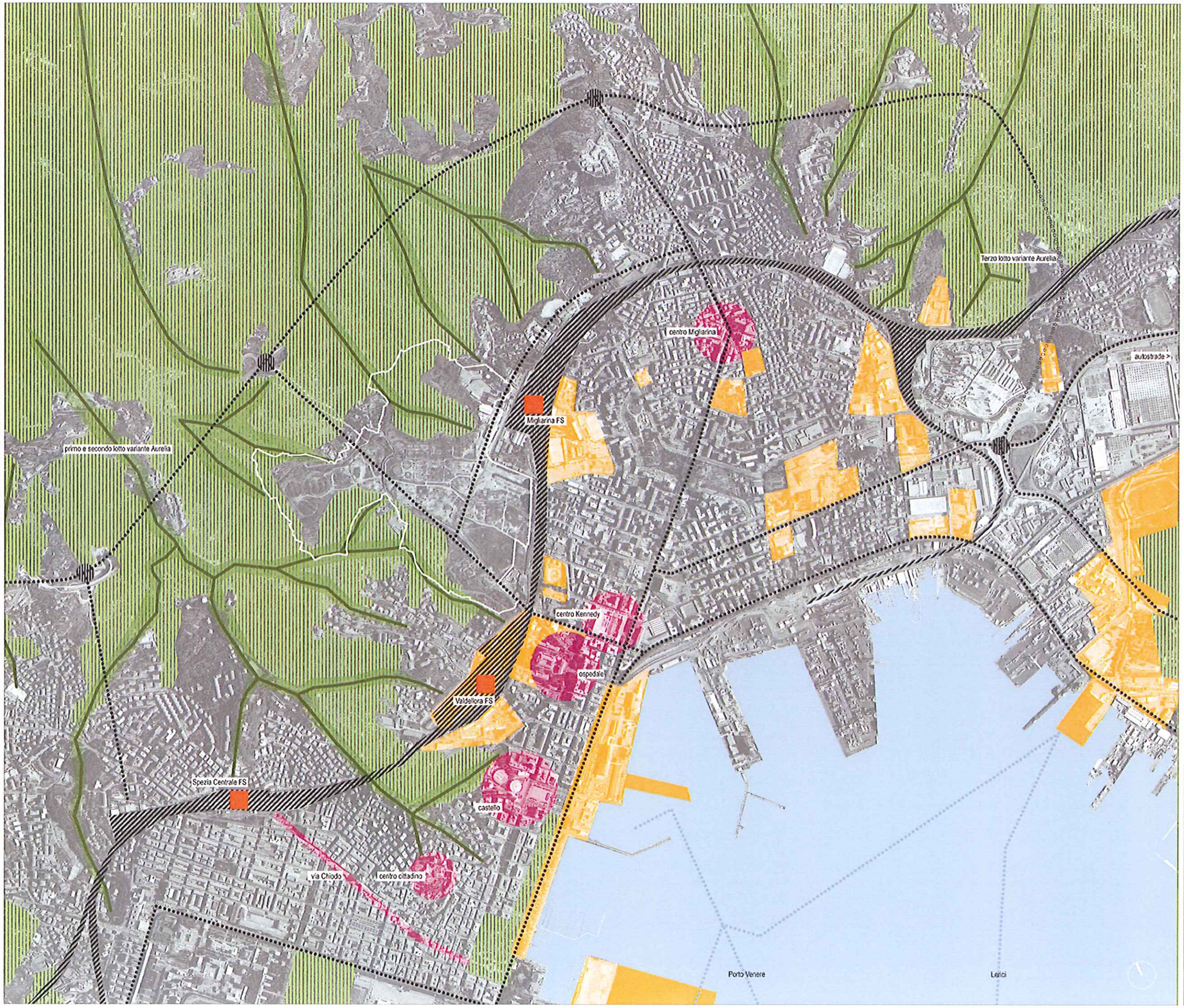
Tav. 06
Programma di attuazione
Per quanto riguarda il Programma di attuazione vengono prescritte le Priorità di attuazione delle opere di urbanizzazione e le condizioni di operatività degli interventi edilizi previsti nell'ambito del Distretto di trasformazione dell'ex raffineria IP.

A. Attuazione delle Opere di infrastrutturazione prioritaria
Vengono individuate opere infrastrutturali interne ed esterne al Distretto di trasformazione la cui realizzazione risulta prioritaria all'attuazione dei Subdistretti
B. Subdistretti di trasformazione subordinati all'attuazione delle opere di infrastrutturazione prioritaria
Vengono individuati i Subdistretti che possono essere attuati aseguito della realizzazione delle opere di cui al punto precedente
C. Subdistretti di trasformazione ad attuazione condizionata
Vengono individuati particolari Subdistretti la cui attuazione risulta condizionata ad opere di urbanizzaione primaria e secondaria di altri Subdistretti.

Tav. 07a e tav. 07b
Masterplan: indirizzi per la trasformazione
Il primo dei due elaborati fornisce indicazioni sugli Ambienti insediativi e sugli spazi pubblici aperti oltrechè i principali criteri edilizi, morfologici e ambientali.
Il secondo elaborato specifica ad una scala maggiore dettagli di intervento relativi agli interventi edilizi dando indirizzo riguardo allineamenti, attestamenti e tipi morfologici, così come specifica meglio caratteri e collegamenti degli spazi aperti (sia pubblici che di uso pubblico) e del sistema del verde.

Tav. 08
Masterplan: assetto planivolumetrico
L'ultimo elaborato traduce in planivolumetrico le indicazioni e gli indirizzi evidenziati nelle tavole precedenti.

DIPARTIMENTO IV PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO FRARIO



LEGENDA

- Perimetro del Distretto di Trasformazione
- Sistema del verde
- Crinali
- Centralità
- Area di trasformazione
- Principali assi viabilistici
- Principali nodi viabilistici
- Ferrovia
- Stazioni
- Trasporto nautico

DIPARTIMENTO IV - GOV. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco: Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio: Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falcicia
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 50 100 150 200 250 500

Tav. 01 Inquadramento territoriale

Marzo 2007

LEGENDA

- Perimetro del Distretto di Trasformazione
- Proprietà Grifl
- Insediamenti produttivi Antonlana
- Proprietà IP
- Ambito già in attuazione
- Proprietà Demanio dello Stato
- Area vendute da Grifl
- Area vendute da Grifl o rimaste a Grifl ma soggette ad esproprio da parte di ANAS per il collegamento con la variante Aurelia
- Torrente Cappelletto

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galluzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Faliola
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 20 40 60 80 100 200

Tav. 02 Regime dei suoli

Marzo 2007

LEGENDA

Perimetro della particella interessata dal Piano d'Area

DIPARTIMENTO IP - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco: Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio: Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Comi
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galluzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Faciola
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 20 40 60 80 100 200

Tav. 02.1 **Perimetro catastale**

Marzo 2007

LEGENDA

Perimetro del Distretto di Trasformazione

Subdistretti di trasformazione

Verde naturale

Ambito per la localizzazione di attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico di interesse urbano (elipporto VVF)

Opere di urbanizzazione esterne al distretto di trasformazione

Viabilità principale da realizzare e adeguare

Sottopassaggi ferroviari da adeguare e ripristinare

Riqualificazione ambientale di via Cappelletto

Edificio residenziale da demolire a ricollocare per la realizzazione della viabilità principale di collegamento alla città

Opere di urbanizzazione interne al distretto di trasformazione

Viabilità principale da realizzare e/o adeguare

Deviazione torrente Cappelletto

Verde di ambientazione stradale

Standard urbanistici di interesse per la definizione dell'impianto urbanistico

Aree a standard per verde attrezzato e spazi aperti

Aree a standard per parcheggi alberati o in struttura

Ambiti di localizzazione di attrezzature pubbliche (piscina)

Ambiti di localizzazione di attrezzature pubbliche all'interno delle Superfici edificabili (asilo)

Superficie edificabile

A destinazione prevalentemente residenziale

A destinazione prevalentemente terziaria-commerciale

A destinazione integrata

A destinazione produttiva quaternaria

Edifici da conservare

Ambito per la localizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento di carburante

Ambito per la rilocalizzazione degli edifici residenziale da demolire per la realizzazione della viabilità principale

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco: Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio: Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Errario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falisca
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 20 40 60 80 100 200

Tav. 03 Subdistretti di trasformazione

Marzo 2007
aggiornamento Aprile 2008

DIPARTIMENTO PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

LEGENDA

- Perimetro del Distretto di Trasformazione
- Subdistretti di trasformazione
- Deviazione torrente Cappellotto
- Superfici edificabili
- Aree di cessione a standard

CALCOLO STANDARDS

SUB DISTRETTO	DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA Sul					Sul Totale Piano d'Area
	CRA	ERB	ERC			
	RESIDUA	COMMERCIO / TERZIARIO	ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI	ALBERGHIERA		
1			25 474,59			25 925,59
2		7 800,00			900,00	7 900,00
3		42 204,00			8 604,00	50 808,00
4		19 800,00			9 600,00	29 400,00
		13 200,00	2 800,00			
5	5a	8 700,00			900,00	24 600,00
	5b	14 700,00			900,00	
6		10 200,00				10 200,00
7				32 777,00		33 777,00
8				25 824,00		25 824,00
9		9 200,00				9 200,00
10					10 597,00	10 597,00
11 (ex 9)					12 617,00	12 617,00
	43 200,00	49 804,00	68 948,59	42 111,00		226 474,59
Non Sulca pubblica SUB11 area esistente mq	4 800,00					226 474,59

DOTAZIONI MINIME DI STANDARD

Per Ute + 10mq/25mq	43 200,00	49 804,00		33 722,40	126 307,20
Per Ute a s.t. + 10mq/100mq	3 456,00				3 456,00
Ulteriore Dotazione per Residenza Pubblica Per Ute + 10mq/25mq					
					129 863,20

DOTAZIONI DI STANDARD DI PIANO

SUB DISTRETTO		VERDE		PARCHEGGI	TOTALE Standard Residenze Piano d'Area mq
1	n.a	3 800,00			
2	Liv.1	27 954,00			
3	Liv.2	8 604,00	n.a	33 750,00	
4	Liv.3	10 758,00			
5	5a	9 600,00	5a	1 600,00	
	5b	8,00	5b	1 548,00	
6		8,00			
7					
8					
9		8,00			
10		8,00			
11 (ex 9)	n.a	27 804,00			
		111 840,00		35 898,00	178 540,00
					0
					129 863,20

DIPARTIMENTO [illegible] PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galluzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falcioia
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 20 40 60 80 100 200

Tav. 03.1 Cessioni e standards

Marzo 2007
Aggiornato Aprile 2008

LEGENDA

- Perimetro del distretto di trasformazione
- Grande viabilità (variante Aurelia e collegamento con l'area IP)
- Viabilità principale di connessione con la grande viabilità
- Viabilità primaria di collegamento urbano
- Asse urbano di gronda
- Viabilità prevista di progetto del PUC
- Viabilità urbana di collegamento con l'area centrale
- Viabilità di distribuzione interna ai subdistretti
- Via Cappelletto
- Viabilità panoramica (via Antoniana)
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi pedonali
- Sovrappassi ciclopedonali
- Sottopassi ciclopedonali
- Sottopassi carrabili
- Ferrovia

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco: Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio: Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falciola
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 20 40 60 80 100 200

Tav. 04a **Disciplina del sistema infrastrutturale: identificazione dei tipi stradali**

Marzo 2007



LEGENDA

- Perimetro del Distretto di Trasformazione
- Trasporto pubblico
- Percorso alternativo
- Principali fermate
- Grande viabilità (variante Aurelia e collegamento con l'area IP)
- Parcheggi
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi pedonali

DIPARTIMENTO V (PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco: Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio: Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

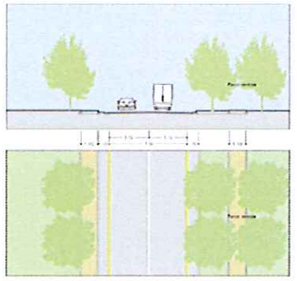
Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Corni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandra Baglioni
Benedetta Falciola
Stefano Federici
Marika Leonardi

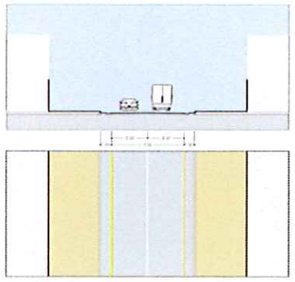
0 40 80 120 160 200 400

Tav. 04b Disciplina del sistema infrastrutturale: trasporto pubblico

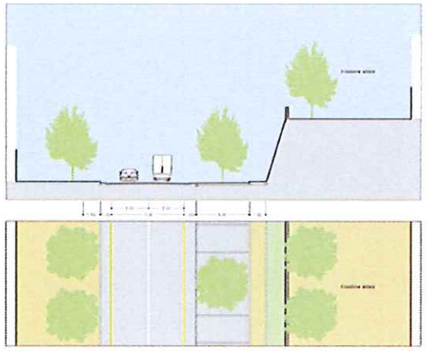
Marzo 2007



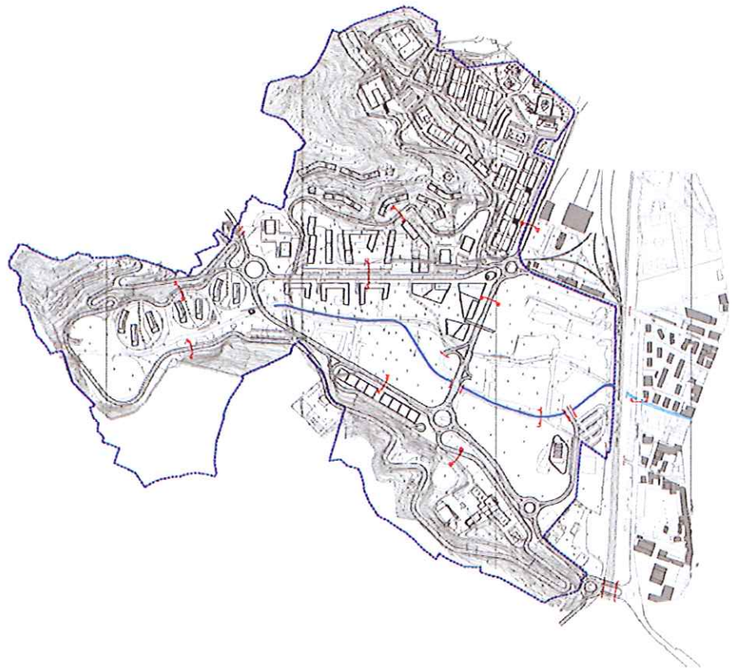
SEZIONE A A
Viabilità urbana di collegamento con fasce centrali

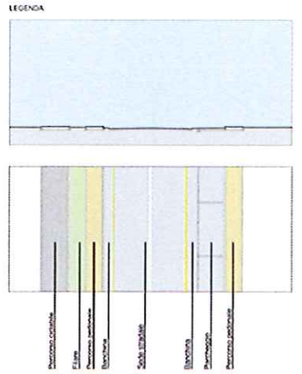


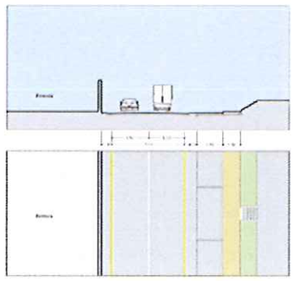
SEZIONE B B
Asse urbano di grande



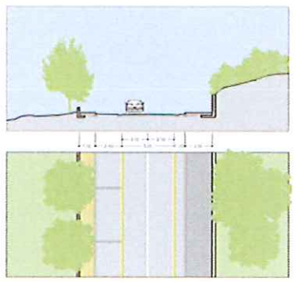
SEZIONE C C
Viabilità primaria di collegamento urbano



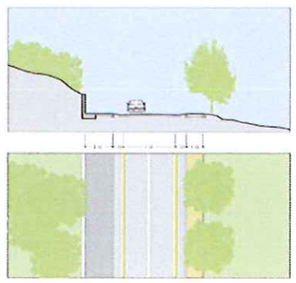




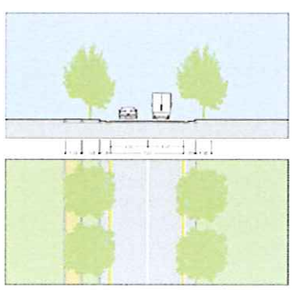
SEZIONE D D
Sistemazione via Fontevivo



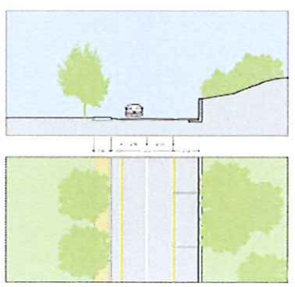
SEZIONE E E
Viabilità interna al Subdistretto n°5



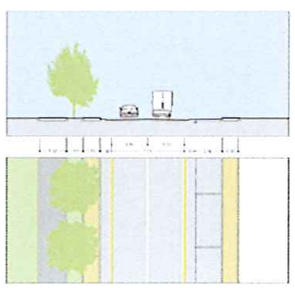
SEZIONE F F
Viabilità panoramica



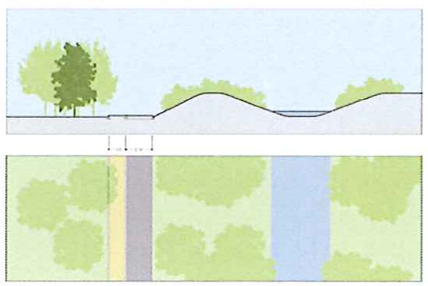
SEZIONE G G



SEZIONE H H
Viabilità interna al subdistretto



SEZIONE I I
Sistemazione via Cappelletto



SEZIONE L L
Cappelletto

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ING. EMILIO ERARIO



Tav. 05 Disciplina del sistema infrastrutturale: abaco dei tipi stradali principali

Marzo 2007

LEGENDA

Subdistretti attuati o in fase di attuazione

Subdistretti n° 1, 2 (parte), 7, 8

Opere di infrastrutturazione ad attuazione prioritaria

Opere esterne al Distretto di Trasformazione

- il sistema dei sottopassi ferroviari, carrabili e pedonali
- le connessioni con via Valdellora e con via Antoniana
- il prolungamento e l'adeguamento del tratto esistente di via Fontevivo
- l'adeguamento e sistemazione ambientale di via Cappelletto

Opere interne al Distretto di Trasformazione

- viabilità di connessione con la grande viabilità
- viabilità primaria di collegamento urbano
- accesso urbano di gronda
- viabilità di collegamento con l'area centrale per il tratto compreso tra il sottopasso ferroviario di via Antoniana e l'intersezione con l'asse di gronda

Opere di infrastrutturazione ad attuazione differita

Viabilità di collegamento con l'area centrale, tratto tra l'intersezione dell'asse di gronda e la mobilità di connessione alla grande viabilità

Adeguamento di via Antoniana e suo completamento fino all'intersezione con la grande viabilità

Subdistretti di trasformazione subordinati all'attuazione delle opere di infrastrutturazione ad attuazione prioritaria

Subdistretti n° 2, 3, 5, 9

Subdistretti di trasformazione ad attuazione condizionata

- Il Subdistretto n°4 è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Subdistretto n° 2 e delle relative attrezzature pubbliche e/o collettive
- Il Subdistretto n°6 è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Subdistretto n°5 e delle relative attrezzature e/o collettive
- Il Subdistretto n°10 è subordinato alla realizzazione della viabilità di collegamento con l'area centrale nel tratto tra l'intersezione con l'asse di gronda e la viabilità di connessione alla grande viabilità
- Il Subdistretto n° 11 è subordinato all'adeguamento del tratto esistente di via Antoniana e il suo completamento fino all'intersezione alla grande viabilità

DIPARTIMENTO IV PIANIF. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falcioia
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 20 40 60 80 100 200

Tav. 06 Programma di attuazione

Marzo 2007
aggiornamento Aprile 2008

Legenda

Perimetro dell'area di trasformazione

Gli ambienti insediativi

1 Il bastione abitato - e lineo/o le corti - (subdistretto 5b)

2a 2b Gli elementi alti - la torri - (subdistretti 5a e 9)

3 La spina urbana - le corti aperte - (subdistretto 4)

4 Il polo multifunzionale sul parco - la centralità - (subdistretto4)

5 Le terrazze abitate - (subdistretto 11)

6 Il paesaggio collinare abitato - edifici a terrazza - (subdistretto 6)

7 Il blocco compatto - istogramma - (subdistretto 10)

8 L'ambiente commerciale - (subdistretto 3)

Gli spazi pubblici aperti

9 Il parco attrezzato per sport ed eventi - (subdistretto7)

10 Il parco centrale - (subdistretto 4)

11 Il parco terrazzato - (subdistretto 11)

12 Spazio pubblico scoperto - (subdistretti 4 e 5a)

Criteri edilizi, morfologici e ambientali

Bastione / terrapieno

Permiabilità visiva

Connessioni ciclopedonali

Orientamento della struttura insediativa

Tavola 07b "Criteri specifici di intervento"

DIPARTIMENTO PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galluzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Faloiola
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 20 40 80 100 200 400

Tav. 07a

Master plan:
criteri generali di intervento

Marzo 2007

Legenda

L'edificato

- Area di concentrazione dell'edificato
- Allineamenti obbligatori dei fronti dell'edificato
- Attestamenti dell'edificato
- Bastione / Terrapieno

Gli spazi aperti e i percorsi pubblici

- Spazi collettivi
- Collegamenti e attraversamenti pedonali principali
- Percorsi pedonali

Il sistema del verde

- Spazi verdi pubblici, i parchi
- Spazi verdi privati
- Filari alberati
- Barriera verdi

DIPARTIMENTO PROGETTI TERRITORIALI
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falcioia
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 10 20 30 40 50 100

Tav. 07b Masterplan: criteri specifici di intervento

Marzo 2007

DIPARTIMENTO V PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Comune di Spezia

Ex raffineria IP - La Spezia
Revisione del piano d'area

Amministrazione Comunale
Sindaco: Giorgio Pagano
Assessore alla programmazione e pianificazione del territorio: Massimo Federici

Coordinamento generale
Emilio Erario

Progettisti
CZA Cino Zucchi Architetti
Cino Zucchi
con
Filippo Carcano
Roberta Gorni
Carlotta Zambelli

FOA Federico Oliva Associati
Federico Oliva
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
con
Alessandro Baglioni
Benedetta Falcioli
Stefano Federici
Marika Leonardi

0 15 30 45 60 75 150

Tav. 08 Masterplan: assetto planivolumetrico

Marzo 2007



5. Norme di Attuazione

DIPARTIMENTO V - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Indice delle norme

Art. 1 Oggetto e generalità

1.1 Elementi costitutivi
1.2 Campo di applicazione
1.3 Prescrittività degli elaborati

Art. 2 Disciplina generale

2.1 Subdistretti di trasformazione
2.2 Edificabilità generale per interventi privati
2.3 Edificabilità generale per attrezzature pubbliche
2.4 Calcolo della Sul
2.5 Gruppi funzionali (Gf)
2.6 Disciplina funzionale generale
2.7 Modalità di utilizzo della quota libera
2.8 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria
2.9 Aree per standard urbanistici
2.10 Modalità di attuazione
2.11 Modalità di convenzionamento dei PUO e dei Titoli abilitativi convenzionati
2.12 Modalità di intervento edilizio
2.13 Bonifica dell'area

Art. 3 Disciplina dei Subdistretti di trasformazione

3.1 Disciplina generale di intervento
3.2 Disciplina funzionale generale
3.3 Regole di trasformazione urbanistica
3.4 Verde naturale
3.5 Verde di ambientazione stradale

Art. 4 Linee guida per la definizione progettuale del sistema infrastrutturale

4.1 Disciplina dei tipi stradali
4.2 Servizio di trasporto pubblico e eliporto
4.3 Stazioni di servizio e di rifornimento carburante
4.4 Disciplina per la rete fognaria

Art. 5 Criteri generali di assetto morfologico-insediativo

5.1 Ambienti insediativi
5.1.1 Il bastione abitato – le linee e/o le corti
5.1.2 Gli elementi alti – le torri
5.1.3 La spina urbana verso il parco – la corte aperta
5.1.4 Il polo multi funzionale sul parco – la centralità
5.1.5 Le terrazze abitate
5.1.6 Il paesaggio collinare abitato – edifici a terrazza
5.1.7 Il blocco compatto-l'istogramma
5.2 Criteri per gli spazi pubblici aperti
5.2.1 Il parco attrezzato per attrezzature sportive e eventi
5.2.2 Il parco centrale
5.2.3 Il Parco terrazzato
5.2.4 Lo spazio pubblico scoperto
5.3 Specifici criteri edilizi morfologici e ambientali
5.3.1 Allineamento del fronte edilizio
5.3.2 Permeabilità visiva
5.3.3 Altezza massima
5.3.4 Principali connessioni pedonali
5.3.5 Filari alberati
5.3.6 Specie arboree ed arbustive per il corredo vegetale del verde privato e pubblico

Art. 6. Programma di attuazione

6.1 Priorità di attuazione degli interventi previsti nel Distretto di trasformazione
6.2 Disciplina di coordinamento degli interventi
6.3 Bonifica preventiva dei suoli nei Subdistretti
6.4 Interventi ammessi prima dell'approvazione dei PUO

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Art. 1 Oggetto e generalità

1.1 Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del Piano d'Area le tavole, gli elaborati e gli allegati indicati di seguito:

Elaborati:

1.	Tav. 01	Inquadramento territoriale (scala 1:5.000)
2.	Tav. 02	Regime dei suoli (scala 1:2.000)
2.1	Tav. 02.1	Perimetro catastale (scala 1:2.000)
3.	Tav. 03	Subdistretti di trasformazione (scala 1:2.000)
3.1	Tav. 03.1	Cessioni e standard
4a.	Tav. 04a	Disciplina per il sistema infrastrutturale: identificazione dei tipi stradali (scala 1:2.000)
4b.	Tav. 04b	Disciplina per il sistema infrastrutturale: trasporto pubblico (scala 1:4.000)
5.	Tav. 05	Disciplina per il sistema infrastrutturale: abaco dei tipi stradali principali (scala 1:200)
6.	Tav. 06	Programma di attuazione (scala 1:2.000)
7a.	Tav. 07a	Masterplan: criteri generali di intervento (scala 1:2.000)
7b.	Tav. 07b	Masterplan: criteri specifici di intervento (scala 1:1.000)
8.	Tav. 08	Masterplan: assetto planivolumetrico (scala 1:1.500)
9.	Elaborato 9	NdA
10.	Elaborato 10	Relazione

1.2 Campo di applicazione

La presente disciplina si applica al Distretto di trasformazione dell'ex Raffineria IP, individuato negli elaborati del relativo Piano d'Area (di seguito nominato P.d.A.) ed in particolare nella tavola n° 1 "Inquadramento territoriale".

In particolare, per i Subdistretti n° 3, n° 4 e n° 5, n° 6, n° 9, n° 10 e n.11, individuati nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione", che costituiscono l'oggetto della presente Revisione del Piano d'Area, si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli nella loro interezza.

Per i Subdistretti n° 1, n° 2 e n° 8, individuati nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" viene confermata la disciplina di trasformazione prevista nel relativo strumento attuativo approvato (o in fase di approvazione) in coerenza al Piano d'area previgente, salvo specifiche diverse indicazioni riportate nelle presenti NdA in relazione alla Slu prevista e ad eventuali norme di incentivazione.

Lo Strumento Attuativo relativo al Subdistretto n° 2 mantiene, salvo diverse disposizioni e intese, la propria efficacia fino alla sua scadenza con l'esclusione dell'area individuata nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" con destinazione ad "Ambito per la rilocalizzazione degli edifici da demolire per la realizzazione della viabilità principale" per cui prevalgono le disposizioni della presente variante al P.d.A. di cui al successivo art. 2.2 sulla precedente destinazione a Verde naturale.

Lo Strumento Attuativo relativo al Subdistretto n° 4 e la relativa convenzione sono da ritenersi annullati e superati in quanto non più conformi alla nuova disciplina del presente P.d.A.

Per il Subdistretto n° 7, individuato nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione", prevalentemente indirizzato allo sviluppo di attività di carattere artigianale e per il quale è in fase avanzata di elaborazione uno specifico strumento attuativo, per garantire coerenza alle soluzioni urbanistiche individuate nei Subdistretti n° 1 e n° 8 , viene confermata la disciplina di trasformazione del Piano d'area previgente, salvo specifiche diverse indicazioni riportate nelle presenti NdA in relazione alla Slu prevista e ad eventuali norme di incentivazione.

Il Subdistretto n° 7 può essere attuato con concessione convenzionata suddivisa in due ambiti (a e b). Nel caso d'intervento relativo complessivamente ad almeno un ambito con destinazione turistico-ricettiva è consentito un aumento della Sul prevista del 50% a condizione di vincolo ventennale di destinazione senza possibilità di modifica alcuna della stessa e che l'intervento sia avallato da Piano Aziendale per quanto concerne la realizzazione e la gestione, con relative garanzie.

I Subdistretti n° 1, n° 2, n° 7 e n° 8 sono ad attuazione incondizionata, ossia non sono soggetti al Programma di attuazione di cui al successivo Articolo 6.

1.3 Prescrittività degli elaborati

Ai fini dell'attuazione degli interventi si ritengono illustrative le tavole n° 01 e 02 e l'elaborato 10 Relazione; sono prescrittive le tavole n° 03, n° 06 e le presenti NdA; le tavole n° 04a, n° 04b, n° 05 e n° 07 forniscono le condizioni strutturali e il riferimento programmatico per la formazione dei Piani Urbanistici Operativi (PUO) e contengono indirizzi e direttive riferite alla caratterizzazione delle infrastrutture stradali, della organizzazione degli insediamenti e dei modi di trattare il suolo pubblico e quello privato. Tali disegni vanno utilizzati tenendo conto delle precisazioni riportate agli Artt. 4 e 5 delle presenti NdA. La tavola n° 08 "Masterplan: assetto planivolumetrico" ha valore esemplificativo.

Art. 2 Disciplina generale

2.1 Subdistretti di trasformazione

Il Distretto di trasformazione dell'Ex Raffineria IP è articolato ai fini dell'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali, e con le precisazioni di cui al precedente Articolo 1.2, in 11 Subdistretti di trasformazione, contrassegnati con numeri progressivi da 1 a 11 nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione".

2.2 Edificabilità generale per interventi privati

All'interno del Distretto di trasformazione dell'area ex IP, l'utilizzazione edificatoria per interventi privati è pari a mq. 221.674 di Superficie utile (Sul), risultanti dall'applicazione di un Indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 3,5 mq/ha su tutte le aree di proprietà privata e pubblica comprese nel P.d.A., con esclusione della viabilità comunale esistente e delle acque pubbliche. Tale superficie viene attribuita ad ogni Subdistretto di trasformazione individuato nella tavola n° 03 come segue:

Subdistretto 1: Sul =	mq.	20.820
Subdistretto 2: Sul =	mq.	7.500
Subdistretto 3: Sul =	mq.	52.000
Subdistretto 4: Sul =	mq.	38.000
Subdistretto 5: Sul =	mq.	24.000
Subdistretto 6: Sul =	mq.	10.000
Subdistretto 7: Sul =	mq	11.711
Subdistretto 8: Sul =	mq.	25.634
Subdistretto 9: Sul =	mq.	9.000
Subdistretto 10: Sul =	mq.	10.996
Subdistretto 11: Sul =	mq.	12.013
Totale Sul complessiva: mq		221.674

Tale ripartizione verifica anticipatamente la ridistribuzione dei diritti volumetrici afferenti ad ogni proprietà compresa all'interno dell'intero Distretto di trasformazione e pertanto risulta proporzionale all'applicazione dell'indice di utilizzazione generale per i Subdistretti a proprietà plurima (Subdistretti n° 2, n° 7 e n° 8), mentre è calibrato con riferimento a specifiche esigenze progettuali nei Subdistretti a proprietà unitaria (Subdistretti n° 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11).

Nei Subdistretti a proprietà plurima, la quota di edificabilità complessivamente assegnata dalle presenti norme per ciascun Subdistretto spetta ad ogni singola proprietà in misura proporzionale alla percentuale effettivamente detenuta, valutata con riferimento alla dimensione catastale.

Dall'edificabilità generale sopra definita è esclusa la superficie utile conseguibile attraverso il recupero dei serbatoi interrati e seminterrati presenti nei Subdistretti n°

DIPARTIMENTO VI - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

7 e n° 8. Per questi viene escluso l'intervento di demolizione con ricostruzione, per cui la demolizione totale o parziale comporta la perdita della relativa superficie.
Nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" è individuato con apposita simbologia l'"Ambito per la rilocalizzazione degli edifici da demolire per la realizzazione della viabilità principale" finalizzato al trasferimento a parità di Sul (o di volume) delle quantità esistenti alla data di approvazione del P.d.A. relative a edifici a carattere prevalentemente residenziale che verranno demoliti per la realizzazione di tratti di viabilità primaria. Gli interventi in tale ambito si attuano con intervento diretto e permesso di costruire.

2.3 Edificabilità generale per attrezzature pubbliche

E' inoltre prevista una quota di edificabilità per la realizzazione di attrezzature pubbliche (o di uso pubblico convenzionato) relative agli standard residenziali di quartiere, di cui all'Art. 3 del D.M. 1444/68, quali attrezzature scolastiche, sociali, culturali, religiose e sportive, che non potrà superare complessivamente i 15.000 mq di superficie utile. Tale quota potrà essere localizzata, indifferentemente, negli ambiti di concentrazione degli interventi edilizi o negli ambiti per opere di urbanizzazione secondaria indicati con specifica simbologia nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione". La totale o parziale localizzazione e destinazione delle quote di edificabilità per attrezzature pubbliche, di cui all'Art. 2 comma 3 delle presenti NdA, potrà essere richiesta o dovrà essere confermata dal Comune in sede di formazione dei PUO. In tal caso l'attuatore dovrà inserire l'attrezzatura all'interno delle tavole progettuali del PUO e svilupparla planivolumetricamente.

2.4 Calcolo della Sul

Per il calcolo della Sul si rimanda all'Art. 3 comma 2 delle Norme di conformità e congruenza del PUC vigente. Non devono inoltre considerarsi nel calcolo della Sul i parcheggi in struttura delle attività commerciali nei Subdistretti n°3 e n°4 ed in generale per tutti i Subdistretti finalizzati a soddisfare le dotazioni di uso pubblico P2. Sono altresì esclusi gli spazi di uso pubblico di edifici commerciali o terziari quali gallerie, piazze e porticati coperti.

2.5 Gruppi funzionali (Gf)

I gruppi funzionali disciplinano le destinazioni d'uso consentite e prescritte nei Subdistretti di trasformazione come indicato nell'articolo n° 7 del PUC e risultano così definiti, salvo quanto specificato nella disciplina funzionale dei singoli Subdistretti con riferimento agli Usi non consentiti di cui al successivo art. 3:

a) **GfA** - Gruppo funzionale A

Comprende le funzioni residenziali primarie e quelle assimilabili quali collegi, residence, convitti, comprese le case di riposo e di cura:

- U1/1 abitazioni residenziali
- U1/2 residence e abitazioni collettive

b) **GfB** - Gruppo funzionale B

Comprende funzioni terziarie e commerciali e assimilabili, quali uffici e studi pubblici e privati, negozi e attività commerciali anche integrate, locali per pubblici esercizi, strutture alberghiere, extra alberghiere, sportive, espositive e ricettive, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, magazzini e locali per deposito, stazioni di servizio:

- U2/1a esercizi di vicinato alimentari e misti fino a 100 mq
- U2/1b esercizi di vicinato alimentari e misti fino a 250 mq
- U2/1c esercizi di vicinato non alimentari fino a 600 mq
- U2/2a pubblici esercizi e locali per il tempo libero fino a 600 mq
- U2/2b pubblici esercizi e locali per il tempo libero maggiori di 600 mq
- U2/3 terziario di tipo diffusivo (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato)
- U2/4a artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi)
- U2/4b artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri
- U2/5 attrezzature culturali, associative e sedi istituzionali e rappresentative
- U2/6a media struttura di vendita alimentari e miste fino a 1500 mq
- U2/6b media struttura di vendita alimentari e miste fino a 2500 mq
- U2/6c media struttura di vendita non alimentari fino a 1500 mq
- U2/6d media struttura di vendita non alimentari fino a 2500 mq
- U2/7 sportelli bancari
- U2/8a commercio all'ingrosso fino a 1500 mq
- U2/8b commercio all'ingrosso maggiore di 1500 mq
- U2/9 attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
- U2/10 discoteche, attrezzature per la musica di massa
- U2/11 complessi direzionali e sedi bancarie
- U2/12a grande struttura di vendita alimentari e miste superiori a 2500 mq
- U2/12b grandi strutture di vendita non alimentari superiori a 2500 mq
- U2/13a struttura a prevalenza terziario e/o terziario-commerciali maggiori di 1500 mq e minori di 2500 mq
- U2/13b struttura a prevalenza terziarie e/o terziario commerciali maggiori di 2500 mq
- U5/1 piccole e medie strutture alberghiere, locande, agriturismo, ecc. (fino a 120 posti letto)
- U5/2 grandi strutture alberghiere (con più di 120 posti letto)
- U5/3 centri congressuali

c) **GfC** - Gruppo funzionale C

Comprende funzioni artigianali e quaternarie relative all'artigianato di servizio e produttivo a tecnologia leggera, laboratori e uffici, magazzini e locali per deposito, centri studi, di ricerca e sviluppo, centri e servizi informatici, attività in generale orientate all'innovazione tecnologica, alla ricerca, all'informazione e alla diffusione scientifica:

- U2/3 terziario di tipo diffusivo (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato)
- U2/4a artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi)
- U2/4b artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri
- U2/5 attrezzature culturali, associative e sedi istituzionali e rappresentative
- U3/1 artigianato produttivo e industria
- U3/2 depositi e magazzini
- U2/7 sportelli bancari
- U2/8a commercio all'ingrosso fino a 1500 mq
- U2/8b commercio all'ingrosso maggiore di 1500 mq
- U2/9 attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
- U2/10 discoteche, attrezzature per la musica di massa
- U2/11 complessi direzionali e sedi bancarie
- U2/13a struttura a prevalenza terziario e/o terziario-commerciali maggiori di 1500 mq e minori di 2500 mq
- U5/2 grandi strutture alberghiere (con più di 120 posti letto)
- U5/3 centri congressuali

2.6 Disciplina funzionale generale

La Sul relativa all'intero Distretto di trasformazione viene complessivamente ripartita in Gruppi funzionali nelle percentuali di seguito riportate e ridistribuita nei Subdistretti di trasformazione come indicato nell'Art. 3 comma 1 Tabella a:

- Gruppo funzionale A (GfA): mq 60.000 pari al 27,1% di Sul complessiva
- Gruppo funzionale B (GfB): mq 61.352 pari al 27,7% di Sul complessiva
- Gruppo funzionale C (GfC): mq 58.165 pari al 26,2% di Sul complessiva

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

- Quota Libera (L): mq 42.157 pari al 19,0% di Sul complessiva che potrà essere indifferentemente attribuita al momento della formazione dei PUO ad ognuno dei tre gruppi funzionali identificati al precedente punto.

2.7 Modalità di utilizzo della quota libera

La quota di edificabilità libera assegnata ai singoli Subdistretti deve essere oggetto di convenzionamento con il Comune nell'ambito della formazione dei relativi PUO.

2.8 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione di interesse per la definizione generale dell'impianto urbanistico sono evidenziate nella tavola n° 03. "Subdistretti di trasformazione".
Comprendono opere di carattere generale comprese all'interno del Distretto di trasformazione dell'Ex Raffineria IP e opere esterne al Distretto di trasformazione, necessarie per la definizione di un corretto
assetto urbanistico del Distretto di trasformazione.
La realizzazione di tali opere è disciplinata temporalmente all'Art. 6. delle presenti NdA e qualitativamente agli Artt. 4 e 5, rispettivamente per quanto attiene al sistema infrastrutturale e al sistema del verde e dei parcheggi.
La realizzazione di tali opere può essere sempre anticipata attraverso intervento diretto, sia rispetto alla disciplina attuativa dei singoli Subdistretti, sia rispetto a quella prevista all'Art. 6 delle presenti NdA e dell'avvenuta realizzazione verrà tenuto conto in occasione degli scomputi degli interventi successivi e compatibilmente con il Programma di attuazione.

2.9 Aree per standard urbanistici

Nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" e nella tavola n° 03.1 "Cessioni e standard" vengono individuate le aree destinate a Standard di interesse per la definizione generale dell'impianto urbanistico, pubbliche o vincolate ad uso pubblico convenzionato, relative al verde attrezzato e agli spazi aperti, a attrezzature pubbliche e/o collettive e ai parcheggi alberati o in struttura che verificano a livello di intero P.d.A. le quantità di legge, ottimizzandone localizzazione e distribuzione in modo indipendente all'articolazione attuativa dei Subdistretti.
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.
Obbligatoriamente ed indipendentemente dalla verifica delle dotazioni pubbliche prima ricordate le aree a standard individuate nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" e nella tavola n° 03.1 "Cessioni e standard" dovranno essere cedute gratuitamente o vincolate all'uso pubblico nell'ambito dell'attuazione dei Subdistretti ove ricadono, salvo quanto disposto nel comma precedente per quanto concerne l'eventuale anticipata esecuzione delle opere.
Le localizzazioni degli ambiti per attrezzature pubbliche e/o collettive riportate nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" all'interno delle Superfici edificabili (Se), sono indicative e possono essere diversamente localizzate dal Comune nell'ambito dello stesso Subdistretto o in altro differente, a parità di superficie. Le localizzazioni operate nell'ambito delle aree a Standard sono altresì da ritenersi indicative e potranno essere trasferite in aree con la medesima destinazione.
Nei Subdistretti n° 4, 5, 6, 9, 10 e 11 devono comunque essere verificate all'interno delle Superfici edificabili (Se) le dotazioni relative ai parcheggi P1 e P2 computate come previsto all'Art. 9 comma 4 delle Norme di conformità e congruenza del PUC vigente.
Nel Subdistretto n° 3 le dotazioni di parcheggi P2 a piano terra richieste dalle Norme di conformità e congruenza del PUC vigente si ritengono comprensive delle dotazioni di standard a parcheggio individuate dal presente P.d.A. nell'elaborato tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" in considerazione del ruolo urbano di tale parcheggio e della sua gestione a rotazione come parcheggio scambiatore per la città, che dovrà essere regolato nella convenzione urbanistica relativa al Subdistretto stesso.

2.10 Modalità di attuazione

Ogni intervento edilizio all'interno dei Subdistretti di trasformazione è soggetto a Piano Urbanistico Operativo (PUO) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L.R. n° 36 1997 e relative modificazioni, ad eccezione per i Subdistretti ove sono consentiti Titoli abilitativi convenzionati come specificato nelle presenti NdA.
L'estensione di ogni Piano Urbanistico Operativo deve coincidere con la superficie territoriale di uno o più subdistretti attuativi.
Non costituiscono varianti al P.d.A. spostamenti limitati dei tracciati stradali, che non ne modifichino ruolo e funzione, e dei perimetri delle aree a Standard urbanistici, che non modifichino comunque le superfici assegnate.
Non costituiscono altresì variante le rettifiche dei perimetri delle Superfici edificabili (Se) purché modeste e comunque nel rispetto delle medesime superfici massime prescritte al successivo Art. 3. delle NdA, nel rispetto dell'assetto urbanistico proposto e dei parametri indicati dalla disciplina di ogni Subdistretto.

2.11 Modalità di convenzionamento dei PUO e dei Titoli abilitativi convenzionati

La Convenzione relativa ad ogni singolo strumento attuativo, in conformità alla vigente legislazione, dovrà comunque prevedere:

- la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica o l'imposizione a scelta del Comune sulle medesime di coerente servitù di uso pubblico;
- la realizzazione a carico degli attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese o esterne al perimetro del Distretto di trasformazione dell'ex Raffineria IP e di tutte le opere di urbanizzazione secondaria. La realizzazione delle aree e superfici utili per attrezzature pubbliche potrà essere prevista nell'ambito della Convenzione a scomputo in tutto o i parte degli oneri;
- il pagamento commisurato al contributo sul costo di costruzione, senza alcuna possibilità di scomputo o di compensazione.

2.12 Modalità di intervento edilizio

La variante prevede e consente interventi di nuova edificazione ed interventi sul patrimonio edilizio esistente. In particolare sul patrimonio edilizio esistente sono previsti gli Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 6 comma b delle Norme di conformità e congruenza del PUC vigente.
Per gli edifici da conservare contrassegnati da specifico simbolo grafico nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione", sono consentiti gli Interventi di ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 (escluso r4 e r5) con un'eventuale aumento della Sul esistente pari al 25% della stessa, da computarsi all'interno dell'edificabilità del Subdistretto di appartenenza.

2.13 Bonifica dell'area

Per ogni Subdistretto, con riferimento al progetto di bonifica in corso d'opera da adeguare al layout progettuale del presente P.d.A., l'inizio dei lavori relativo alle concessioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati e pubblici sarà subordinato alla verifica e alla certificazione della compatibilità agli usi programmati e previsti di tutti i suoli compresi nel relativo PUO.

DIPARTIMENTO [illegible] DIR. TERRITORIALE
DIRETTORE [illegible] UFFICIO ERARIO

Art. 3 Disciplina dei Subdistretti di trasformazione

3.1 Disciplina generale di intervento

La disciplina di ogni singolo Subdistretto è quella definita dagli elaborati che costituiscono la presente variante ed in particolare di seguito sviluppata in modo prescrittivo nel presente comma con riferimento alla Disciplina funzionale e alle Regole di trasformazione urbanistica.

I disegni di cui alle tavole n° 04a, n° 05 e n° 07 e la relativa disciplina di cui agli Artt. 4 e 5 delle presenti NdA forniscono indirizzi, direttive, criteri e regole che dovranno essere sviluppati nella redazione dei PUO e dei progetti edilizi.

3.2 Disciplina funzionale generale

Con riferimento ai tre Gruppi funzionali GfA, GfB, GfC di cui all'Art. 2 comma 2.5 delle presenti NdA, l'edificabilità assegnata ad ogni Subdistretto di trasformazione viene ripartita come illustrato nella seguente Tabella a.

SUB DISTRETTO	DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA Sul				Sul Totale Piano d'Area
	GFA RESIDENZA	GFB COMMERCIO / TERZIARIO	GFC ARTIGIANALI / QUATERNARIO	Libera	
1			20.820,00		**20.820,00**
2		7.000,00		500,00	**7.500,00**
3		42.356,00		9.644,00	**52.000,00**
4	5.000,00 13.000,00	10.000,00 2.000,00		8.000,00	**38.000,00**
5	8.500,00 14.500,00			500,00 500,00	**24.000,00**
6	10.000,00				**10.000,00**
7			11.711,00		**11.711,00**
8			25.634,00		**25.634,00**
9	9.000,00				**9.000,00**
10				10.996,00	**10.996,00**
11 (ex 9)				12.013,00	**12.013,00**
	60.000,00	**61.356,00**	**58.165,00**	**42.153,00**	**221.674,00**
	=	=	=	=	
	27,1% della Sul totale del PdA	27,7% della Sul totale del PdA	26,2% della Sul totale del PdA	19,0% della Sul totale del PdA	

Tabella a

Con la stessa caratterizzazione funzionale assegnata, potranno essere trasferite tra Subdistretti quote di edificabilità nella misura non superiore al 20% delle Sul massime assegnate per ciascun Subdistretto, nel rispetto dell'assetto urbanistico definito dal Master Plan e delle Superfici edificabili (Se) di cui al successivo Art.3.3 e di massima del numero di piani indicato per ciascun Ambiente insediativo di cui al successivo Art. 5.

Nelle successive Regole di trasformazione urbanistica di cui al presente comma, con riferimento all'articolazione per specifici usi dei Gruppi funzionali come sopra disciplinati, per alcuni Subdistretti vengono vietati particolari usi, ritenuti incompatibili con le caratteristiche urbanistiche e insediative proposte.

Gli Usi non consentiti specificamente elencati per ogni Subdistretto a maggior precisazione dei Gruppi funzionali ammessi potranno essere derogati esclusivamente su indicazione del Comune.

3.3 Regole di trasformazione urbanistica

Nella tavola n° 03 "Subdistretti di trasformazione" sono individuati i subdistretti di trasformazione e i relativi perimetri delle Superfici edificabili (Se) che costituiscono la massima superficie sulla quale localizzare gli edifici e le loro pertinenze:

Subdistretto 1

viene confermata la disciplina di trasformazione prevista nel relativo SUA adottato con Delibera C.C. n° 50 del 14.6.95 e approvato dall'Amministrazione provinciale con voto CTU del 17.10.95.

Subdistretto 2

Caratterizzazione funzionale:
destinazione prevalentemente direzionale pubblica/privata
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 15.800 mq
Sul = 7.500 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St

Subdistretto 3

Caratterizzazione funzionale:
destinazione commerciale/terziaria
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 42.500 mq
Sul = 52.000 mq
Modalità di intervento:
PUO
Usi non consentiti:
U2/4b, U2/5, U5/1, U5/2, U5/3, U3/1, U2/11, U2/13a, U1/1, U1/2

Subdistretto 4

Caratterizzazione funzionale:
destinazione integrata
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 25.600 mq
Sul = 38.000 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Modalità di intervento:
PUO
Usi non consentiti:
U2/4b, U2/6a, U2/6b, U2/12a, U3/1, U5/3

Subdistretto 5

Caratterizzazione funzionale:
destinazione prevalentemente residenziale
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 30.680 mq
Sul = 24.000 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Modalità di intervento:
PUO
Usi non consentiti:
U2/6a, U2/6b, U2/6c, U2/6d, U2/12a, U2/12b, U2/2b, U2/13a, U2/13b, U2/4b, U2/9, U5/2, U5/3, U2/8b, U2/10

Subdistretto 6

Caratterizzazione funzionale:
destinazione prevalentemente residenziale
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 31.980 mq
Sul = 10.000 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Modalità di intervento:
PUO
Usi non consentiti:
U2/6a, U2/6b, U2/6c, U2/6d, U2/12a, U2/12b, U2/2b, U2/13a, U2/13b, U2/4b, U2/9, U2/11, U5/2, U5/3, U2/8b, U2/10

DIRETTORE VALDI EMILIO ERARIO

Subdistretto 7
Subdistretto a proprietà plurima suddiviso in due zone di cui una posta lungo la via Fontevivo e la seconda in contiguità al Subdistretto n.1.
Caratterizzazione funzionale:
destinazione prevalentemente artigianale e attrezzature a destinazione turistico-ricettiva
Regole della trasformazione
Superficie territoriale (St): 3,35 ha.
Ambito di concentrazione degli interventi edilizi (Se)= max 55%St
Superficie utile complessiva (Sul): 11.711 mq.
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Superficie utile per GfA = 0 mq.
Superficie utile per GfB = 0 mq.
Superficie utile per GfC = 11.711 mq.
Superficie utile libera = 0 mq.
Altezza degli edifici prevalentemente produttivi-quaternari = max. 15 mi fuori terra

Subdistretto 8
Caratterizzazione funzionale:
destinazione a caratterizzazione artigianale
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 33.000 mq
Sul = 25.634 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Modalità di intervento:
fino alla relativa scadenza, viene confermata la disciplina di trasformazione prevista nel relativo SUA approvato.

Subdistretto 9
Caratterizzazione funzionale:
destinazione prevalentemente residenziale
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 9.370 mq
Sul = 9.000 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Modalità di intervento:
titolo abilitativo convenzionato o PUO
Usi non consentiti:
U2/6a, U2/6b, U2/6c, U2/6d, U2/12a, U2/12b, U2/2b, U2/13a, U2/13b, U2/4b, U2/9, U2/11, U5/2, U5/3, U2/8b, U2/10

Subdistretto 10
Caratterizzazione funzionale:
destinazione integrata
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 12.130 mq
Sul = 10.996 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Modalità di intervento:
titolo abilitativo convenzionato o PUO
Usi non consentiti:
U2/4b, U2/6a, U2/6b, U2/12a, U3/1, U5/3

Subdistretto 11
Caratterizzazione funzionale:
destinazione integrata
Regole urbanistiche e ambientali:
Se = 19.900 mq
Sul = 12.013 mq
A ≥ 60 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Ar ≥ 40 alberi di nuovo impianto per ogni ha di St
Modalità di intervento:
PUO
Usi non consentiti:
nessuno

3.4 Verde naturale
Sono zone non insediabili interne ai Subdistretti di trasformazione, che comprendono le aree boscate di cornice per le quali si prevedono interventi di consolidamento e potenziamento arboreo e arbustivo con riferimento ai caratteri botanico-vegetazionali locali ed in particolare al bosco misto di caducifoglie mesofile, di pinastri e lecci.
Potranno essere individuate zone a carattere escursionistico per le aree già boscate e zone ricreative o sportive all'aperto per quelle prevalentemente piane da ripristinare a verde. Possono rimanere a carattere privatistico, essere convenzionate all'uso pubblico o cedute al comune.
3.5 Verde di ambientazione stradale
Sono zone non insediabili interne ai Subdistretti di trasformazione che comprendono le aree di mitigazione arborea e arbustiva della viabilità primaria. Una quota degli alberi d'alto fusto prescritti in base alla densità arborea (A) disciplinata in ogni Subdistretto di trasformazione, dovrà essere piantumata lungo la viabilità relativa allo stesso Subdistretto, affinché le strade di nuova realizzazione o quelle esistenti, ove possibile, siano alberate.

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Art. 4 Linee guida per la definizione progettuale del sistema infrastrutturale

4.1 Disciplina dei tipi stradali

La definizione delle caratteristiche e degli equipaggiamenti dei tipi stradali è disciplinata al presente punto con riferimento alla tavola n 4a "Disciplina per il sistema infrastrutturale: identificazione dei tipi stradali" e alla tavola n° 05 "Disciplina per il sistema infrastrutturale: Abaco dei tipi stradali e sezioni principali".

Il tipo stradale identifica le caratteristiche specifiche della strada, in relazione alla dimensione e alla divisione della carreggiata, alla presenza e ubicazione dei marciapiedi e dei parcheggi, alla presenza e disposizione delle alberature, al rapporto con l'edificazione prospiciente. Tale caratterizzazione è schematizzata nell'abaco dei tipi stradali contenuto nella tavola 4b, che riassume l'insieme delle indicazioni grafiche e numeriche relative a ciascun tipo stradale.

Le sezioni presenti nella stessa tavola n° 05 esemplificano il rapporto tra strada ed edificazione prospiciente per alcuni tratti significativi del sistema viabilistico del Distretto di trasformazione. Tali esemplificazioni hanno valore di indirizzo e sono relative ai seguenti tipi stradali:

- Viabilità principale di connessione alla grande viabilità
- Viabilità primaria di collegamento urbano
- Viabilità urbana di collegamento con l'area centrale
- Asse urbano di gronda
- Adeguamento e ambientazione di Via Cappelletto
- Viabilità dei Subdistretti n° 7 e n° 8
- Viabilità di quartiere
- Viabilità panoramica (Via Antoniana)
- Percorsi ciclopedonali e pedonali

4.2 Servizio di trasporto pubblico e eliporto

Nella tavola n° 04b "Disciplina per il sistema infrastrutturale: trasporto pubblico" viene identificato con apposita simbologia il sistema di trasporto pubblico funzionale all'integrazione urbana delle nuove trasformazioni del P.d.A. con i tessuti cittadini e in particolare con l'area centrale della città.

Nella tavola n° 03. "Subdistretti di trasformazione" è indicato con specifica simbologia l'"Ambito per la localizzazione di attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico di interesse urbano" localizzabile in deroga alla disciplina dell'ambito di zona in cui ricade.

4.3 Stazioni di servizio e di rifornimento carburante

Sono contrassegnati da specifico simbolo grafico nella tavola n° 03. "Subdistretti di trasformazione" gli ambiti di eventuale localizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante. Tali stazioni potranno essere localizzate in deroga alla disciplina di zona dell'ambito interessato da tale simbologia per una superficie fondiaria massima di 1.500 mq. e una Sul pari a 300 mq., da computarsi all'interno dell'edificabilità del Subdistretto di appartenenza.

4.4 Disciplina per la rete fognaria

Il progetto della rete fognaria dei Subdistretti di trasformazione dovrà prevedere un sistema di raccolta e di smaltimento delle acque chiare separato da quelle nere.

DIPARTIMENTO IV - PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

Art. 5 Criteri e direttive generali di assetto morfologico-insediativo

5.1 Ambienti insediativi

Il Master plan individua alcuni ambiti caratterizzati da un'attenta lettura dei caratteri orografici del sito e da una predizione di alcune qualità desiderate del rapporto tra morfologia naturale e artificiale, nuovi edifici e funzioni insediate.

Piuttosto che definire più tradizionali "zone omogenee", che spesso tendono a separare le parti urbane, le indicazioni vogliono configurare alcuni "ambienti insediativi" dove le vocazioni funzionali delle aree sono regolate da scenari chiari, capaci di creare tessuti e luoghi di alta qualità urbana.

La tavola n° 07a "Masterplan: criteri generali di intervento" in scala 1:2000 individua per ogni area e sub-distretto di trasformazione gli ambienti e le condizioni di assetto morfologico insediativo descrivendo gli orientamenti prevalenti e le matrici tipologiche alle quali gli interventi devono conformarsi. Per alcuni subdistretti tali indicazioni generali sono precisate nella tavola n° 07b "Masterplan: criteri specifici di intervento" in scala 1:1000.

La tavola n° 08 "Masterplan: assetto planivolumetrico" in scala 1:1000 riporta l'assetto planivolumetrico conseguente ed in congruenza alle direttive riportate al presente art. 5 e nelle tavole n° 03, n° 07a e n° 07b

Gli ambienti insediativi sopra descritti sono principalmente:

5.1.1 I bastione abitato - le linee e/o le corti (Ambiente 1 - Subdistretto 5b)

L'ambito

Questa area collocata ai piedi della collina a nord della viabilità principale di collegamento urbano è contraddistinta da un sensibile dislivello orografico ed è indicata ad ospitare un tessuto residenziale che ne segue il dislivello orografico con una rilettura delle modalità insediative sedimentate nel paesaggio spezzino e ligure.

Il rapporto con la viabilità/boulevard è determinato da un bastione/terrapieno che regolarizza il dislivello esistente e crea una passeggiata "alta" in direzione est-ovest protetta dal traffico e affacciata sul parco a sud.

La passeggiata, ad uso pubblico su suolo privato e collegata alla quota stradale da scalinate, regola l'attestamento obbligatorio di una serie di corpi ad andamento perpendicolare al boulevard.

L'andamento est-ovest del tessuto così costituito si pone lungo le linee di massima pendenza, creando trasparenza visiva e permeabilità pedonale tra la quota della strada alta e il boulevard e donando a tutti gli affacci e agli spazi tra gli edifici una vista lunga sul mare.

Le tipologie

Sopra il bastione l'insediamento è costituito da tipologie contraddistinte

prevalentemente da una dimensione lineare dei corpi di fabbrica, secondo la linea di massima pendenza dell'orografia del terreno, con doppio affaccio e blocchi di distribuzione verticale ripartiti nella lunghezza del corpo stesso.
Oltre all'andamento lineare è possibile anche la configurazione a corte aperta verso valle, sempre con andamento gradonato.
E' auspicata una rottura del profilo longitudinale con terrazze che assecondino la pendenza del terreno.
Gli spazi aperti
Gli spazi a terra di pertinenza delle residenze saranno prevalentemente trattati a verde.
Pur garantendo la protezione visiva delle unità residenziali a piano terra, gli spazi aperti devono essere caratterizzati da percorsi pedonali che in più punti e in vario modo risalgano il dislivello orografico.
Le eventuali recinzioni dei lotti devono mantenere comunque la permeabilità visiva con la passeggiata e con i percorsi pedonali.
Il disegno del verde deve prevedere il raccordo dolce, mediante la realizzazione di terrazzamenti e di curve di livello, del sensibile dislivello tra la quota di suolo del terrapieno e la strada a monte.
I parcheggi
Il bastione/terrapieno, la cui altezza, seguendo l'andamento in pendenza della viabilità, varia da 6 a 2 metri rispetto alla quota della strada stessa, ospita i parcheggi privati pertinenziali delle residenze poste sopra il bastione stesso e dei parcheggi di uso pubblico come indicato all'art. 2.9 delle presenti N.d.A.
In base alle quantità necessarie possono essere previsti uno o più piani interrati.
Gli accessi carrabili ai parcheggi devono avvenire direttamente dal boulevard come riportato da apposita simbologia nella tavola n° 08 "Masterplan: assetto planivolumetrico".
I parcheggi privati sono direttamente collegati alle residenze dalle stesse distribuzioni verticali.
Lungo il boulevard sono previsti dei parcheggi ad uso pubblico a raso disposti perpendicolarmente alla strada stessa.
Prescrizioni
La profondità dei corpi di fabbrica può variare tra 8,00 e 14,00 m al netto di terrazze e balconi, con eccezioni locali per non più del 30% dello sviluppo del corpo di fabbrica.
L'altezza massima è 7 piani fuori terra calcolati a monte dalla quota di riferimento del bastione.
L'altezza del bastione è compresa tra 3 e 6 metri, calcolati nel punto di inizio del bastione in corrispondenza dello spazio pubblico.

5.1.2 Gli elementi alti - le torri (Ambiente 2 - Subdistretti 5a e 9) L'ambito
Le due estremità della nuova viabilità di collegamento urbano, in quanto simboliche "porte" di ingresso e di uscita dalla città, devono tracciare uno skyline significativo.
Le tipologie
In queste aree quindi l'insediamento è contraddistinto da tipologie isolate a distribuzione centrale o semicentrale e prevalenza della dimensione in altezza.
Sono possibili accorpamenti tra corpi di fabbrica o soluzioni miste nel rispetto della matrice prevalente a pianta centrale.
Gli spazi aperti
Gli spazi a terra saranno in parte trattati a verde e solo in parte potranno essere pavimentati.
Le eventuali recinzioni di proprietà devono mantenere comunque la permeabilità visiva.
I parcheggi
Possono essere previsti dei parcheggi a raso in quantità limitata al piede degli edifici mentre saranno realizzati uno o più piani di parcheggi interrati pertinenziali delle residenze e ad uso pubblico come indicato all'art. 2.9 delle presenti N.d.A.
Gli accessi carrabili ai parcheggi devono avvenire direttamente dal boulevard come riportato nella tavola n° 08 "Masterplan: assetto planivolumetrico" .
Prescrizioni
La dimensione massima dei corpi di fabbrica non deve superare i 22,00 m di larghezza e i 40 m di lunghezza, e l'altezza massima è 16 piani.

5.1.3 La spina urbana verso il parco - la corte aperta (Ambiente 3 - Subdistretto 4)
L'ambito
Quest'area costituisce la spina urbana a nord delimitata dalla viabilità di collegamento urbana e a sud affacciata sul parco.
Le tipologie
L'insediamento è quindi contraddistinto in maniera prevalente da tipologie a corte aperta verso il parco.
Lungo la viabilità di collegamento urbano l'allineamento obbligatorio a nord deve essere confermato dalla localizzazione di funzioni di servizio e/o commerciali al piano terra o in ogni caso da una soluzione tipologica adeguata all'assenza di recinzioni su questo lato.
Sul fronte nord si richiede una costanza di allineamenti orizzontali tra gli edifici a livello del basamento e del coronamento.
Sul lato sud, la soluzione progettuale deve tenere conto del percorso pedonale che borda il parco e raccorda in più punti i percorsi al di la del corso d'acqua.
Gli spazi aperti
Gli spazi a terra all'interno delle corti saranno prevalentemente trattati a verde. Il disegno del verde sarà definito in continuità con il parco sul quale si affacciano gli edifici, con attenzione nella scelta delle essenze arboree, dei materiali di pavimentazione e nel tracciamento dei percorsi pedonali ad uso pubblico. Per garantire questa continuità tra il verde privato residenziale e il parco le eventuali recinzioni di proprietà devono mantenere comunque la permeabilità visiva con il parco.
I parcheggi
Saranno previsti uno o più piani di parcheggi interrati pertinenziali delle residenze e ad uso pubblico come indicato all'art. 2.9 delle presenti N.d.A.
Le rampe di accesso ai parcheggi saranno impostate direttamente dal boulevard come riportato nella tavola n° 07b "Masterplan: criteri specifici di intervento" .
Prescrizioni Gli edifici devono seguire le prescrizioni di allineamento obbligatorio descritte dalle tavole.
Ai piani terra la profondità dei corpi può essere maggiore in funzione della destinazione commerciale e terziaria.
Ai restanti piani la profondità può variare tra 8 e 10 metri, al netto di terrazzi e balconi.
L'altezza massima è 5 piani.

5.1.4 Il polo multifunzionale sul parco – la centralità (Ambiente 4 - Subdistretto 4)
L'ambito
Nel distretto collocato tra l'aggregato commerciale e il parco, data la posizione di vicinanza con la città, è auspicata la formazione di un complesso edilizio a funzione mista dalle forti capacità attrattive e di supporto dei momenti di vita collettiva.
La tipologia
La matrice morfologica è volta alla creazione di un nuovo isolato che racchiude al suo interno una piazza ad uso pubblico, eventualmente parzialmente coperta, collegata con l'aggregato commerciale a est e aperta verso il parco a ovest.
Se permesso dalle funzioni insediate, si auspica la realizzazione di un elemento edilizio alto preferibilmente collocato nella porzione sud dell'area, in prossimità dell'incrocio tra la viabilità urbana principale e la prosecuzione di via Fontevivo.
Gli spazi aperti
Il piano terra degli edifici sarà caratterizzato da una forte estroversione e caratterizzazione pubblica, e i suoi margini devono disegnare l'invaso della nuova

DIPARTIMENTO V. PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

piazza che dovrà essere prevalentemente pavimentata.
Deve essere garantita la continuità del percorso che dal parco attraversa l'aggregato commerciale dei piani terra e porta al centro commerciale più a sud.
Particolare cura deve essere posta nel mitigare la viabilità di accesso al centro commerciale attraverso il disegno generale degli spazi aperti, nella scelta dei materiali di pavimentazione e interrandola il più possibile.
I parcheggi
Saranno previsti uno o più piani di parcheggi interrati pertinenziali delle funzioni residenziali e terziarie e ad uso pubblico come indicato all'art. 2.9 delle presenti N.d.A.
Prescrizioni
Gli allineamenti obbligatori saranno previsti sul perimetro esterno come indicato con apposita simbologia nella tavola 07b "Masterplan: criteri specifici di intervento".
L'impianto planimetrico risultante dovrà permettere la realizzazione di uno spazio collettivo scoperto o parzialmente coperto.
Il basamento ai piani terra e ai primi piani deve essere più profondo in funzione della destinazione commerciale e terziaria. Ai restanti piani la profondità può variare tra 8 e 14 metri, al netto di terrazzi e balconi, ad esclusione degli elementi a sviluppo verticale, la cui planimetria a pianta centrale può essere diversamente configurata.
L'altezza massima è 20 piani nella porzione sud e 10 nella parte restante.

5.1.5 Le terrazze abitate (Ambiente 5 - Subdistretto 11)
L'ambito
Le aree collocate ai piedi della collina, a nord dell'asse di ingresso alla città sono caratterizzate da un sensibile dislivello orografico e dalla presenza del sedime delle cisterne e dei serbatoi.
Deve essere mantenuta il più possibile la memoria del podio circolare delle cisterne, riconfigurando il terreno a terrazze orizzontale sul quale posizionare l'edificato.
Le tipologie
L'insediamento sopra le terrazze è costituito da edifici contraddistinti da una dimensione lineare prevalente se funzionali alla definizione di un intervento a carattere residenziale o terziario, o contraddistinti da una tipologia a padiglione formalmente composta rispetto ai podi circolari se funzionali alla definizione di interventi a carattere artigianale-terziario e commerciale.
Gli spazi aperti
Le terrazze sedime dei nuovi edifici devono essere trattate il più possibile a verde e il disegno del verde deve porle in relazione corretta con il parco situato a sud dell'area.
I parcheggi
I dislivelli tra una terrazza e l'altra ospiteranno i parcheggi privati di pertinenza delle residenze e ad uso pubblico. I parcheggi privati sono direttamente collegati alle funzioni insediate dalle distribuzioni verticali.
Devono essere previsti dei parcheggi a raso in quantità limitata.
Prescrizioni
La dimensione massima dei corpi di fabbrica non deve superare i 12,00 m di larghezza e i 40 m di lunghezza, e l'altezza non deve superare i 7 piani nel caso di intervento a carattere prevalentemente residenziale.
La dimensione massima dei corpi di fabbrica a padiglione dovrà essere inscritta nei podi circolar e non dovrà superare i due piani fuori terra.

5.1.6 Il paesaggio collinare abitato – edifici a terrazza (Ambiente 6 - Subdistretto 6)
L'ambito
In queste aree, contraddistinte da forti dislivelli orografici, situazione pregiata dal punto di vista paesaggistico e dalla presenza di preesistenze edilizie ("villa padronale"), sono auspicate soluzioni edilizie che, assecondando gli andamenti orografici, si collochino sul suolo seguendo prevalentemente le isoipse.
Le tipologie e gli spazi aperti
La soluzione tipologica deve risolvere in maniera adeguata la differenza di quota e di qualità dell'affaccio a monte e a valle, anche con la creazione di spazi privati verdi.
Sono desiderabili soluzioni edilizie terrazzate verso sud, con elementi distributivi verticali in rapporto diretto con lo spazio aperto, tipologie in linea, a schiera o con accesso diretto scoperto ed esterno ai piani superiori.
Il tracciato delle strade pubbliche e private e il disegno del verde integreranno il disegno complessivo con la presenza delle preesistenze storiche e della vegetazione collinare.
I parcheggi
Saranno previsti parcheggi pertinenziali a raso a servizio delle residenze in base alla posizione degli edifici rispetto alle strade. Tali parcheggi potranno essere situati a valle o a monte, come indicato nella tavola n° 08 "Masterplan: assetto planivolumetrico".
Prescrizioni
La profondità massima dei corpi di fabbrica è 10 metri, l'altezza massima 3 piani a monte.
Il profilo deve essere terrazzato. Non sono possibili unità abitative monoaffaccio verso nord.

5.1.7 Il blocco compatto-l'istogramma (Ambiente 7 - Subdistretto 10)
L'ambito
Le particolari condizioni orografiche del sito determinano fortemente i caratteri insediativi dell'edificato.
In questo punto la nuova strada di penetrazione giace parallela alle curve di livello che salgono rapidamente verso la collina.
La tipologia
La forma del lotto stretto e lungo porta ad insediare un edificio a lama compatto costituito da un basamento continuo di parcheggi che sorregge volumi con diverse altezze i quali si affacciano sul parco e ne determinano lo sfondo architettonico.
La sua silhouette a corpi di diverse altezze sembra trasporre in forma architettonica il profilo della montagna retrostante.
I parcheggi
Saranno previsti parcheggi a raso situati a monte lungo la nuova strada che risale la collina e nel basamento continuo.
La profondità del corpo di fabbrica permette una grande flessibilità d'uso.
Prescrizioni
Altezze variabili da 2 a 6 piani, profilo con almeno tre altezze diverse e profondità del corpo edilizio da 16 a 21 metri. Allineamento lungo la Viabilità urbana di collegamento con l'area centrale e verso il Parco centrale come indicato con apposita simbologia nella tavola n° 07b "Masterplan: criteri specifici di intervento".

5.2 Criteri per gli spazi pubblici aperti

5.2.1 Il parco attrezzato per attrezzature sportive e eventi (Subdistretto 2)
Il parco situato in prossimità della ferrovia è caratterizzato dalla forte accessibilità alla scala estesa data dalla prossimità con la viabilità primaria, dalla presenza del parcheggio pubblico e dalla contiguità con il centro commerciale e relativo parcheggio.
La sua vocazione è quella di luogo pubblico legato alle funzioni più direttamente sportive e ludiche, atto ad ospitare occasionalmente feste, concerti, competizioni, giochi organizzati o altre manifestazioni similari compatibili con la natura verde del parterre.
Il disegno degli impianti sportivi coperti a est devono relazionarsi con il parco e introdurne la visuale dal suo margine est.

DIPARTIMENTO IV - URBANIST. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

La sistemazione paesaggistica deve prevedere elementi di mitigazione visiva e del rumore della viabilità e dell'aggregato commerciale a nord.
Deve essere prevista una connessione ciclo-pedonale con il parco centrale.

5.2.2 Il parco centrale (Subdistretto 4)
Il grande parco centrale di forma ellittica è collocato al centro dell'area, delimitato dagli assi viari e attraversato dal canale esistente.
Il progetto di questa grande area verde deve valorizzare ed animare con la sua qualità ambientale tutte le funzioni situate sul contorno: gli insediamenti residenziali a corte, le funzioni di ristorazione, servizio e commerciali previste al piano terra degli edifici situati sull'angolo est.
Saranno previsti sistemi naturali di schermatura visiva degli assi viari, creando morfologie e dune verdi anche utilizzando i terreni di riporto bonificati.
Il disegno del verde deve inoltre prevedere il raccordo dolce con gli alti argini del canale esistente.
All'interno del parco saranno previsti dei percorsi ed attraversamenti ciclo-pedonali tali da connettere le due parti divise dal canale, il parco attrezzato a sud e il parco terrazzato a nord, creando così un percorso verde lineare che collega l'intera area e i diversi ambienti insediativi.

5.2.3 Il parco terrazzato (Subdistretto 11)
Il parco situato nella parte più ad ovest dell'area, vicino all'asse di ingresso alla città, è caratterizzato dai dislivelli orografici del sedime delle cisterne e dei serbatoi e delimitato al contorno dalla ripida collina e dal bosco.
Il progetto di questa grande area deve tendere a valorizzare gli insediamenti residenziali adiacenti.
Nella parte più a ovest potranno essere previste attrezzature e aree giochi per bambini.
Il disegno del verde deve prevedere attraverso percorsi pedonali la connessione con gli altri parchi, quello centrale e quello attrezzato, creando così una struttura di parco lineare.

5.2.4 Spazio pubblico scoperto (Subdistretti 4 e 5a)
In prossimità della rotatoria di ingresso alla nuova viabilità urbana provenendo dalla città è previsto uno spazio scoperto pubblico.
Questo spazio si trova in una posizione significativa in quanto segna l'inizio del percorso pedonale lungo il boulevard, coincide con il salto di quota del terrapieno, connette i diversi ambienti insediativi, il tessuto residenziale caratterizzato dalle tipologie isolate a pianta centrale, il tessuto residenziale con andamento lineare costruito sopra il bastione e, risalendo i dislivelli orografici, gli insediamenti sul paesaggio collinare a monte.
Data la volontà di raccordare e addolcire il forte dislivello orografico questo spazio pubblico si configura come una scalinata/rampa che connette il boulevard con il paesaggio collinare soprastante, ricorrendo ad una soluzione tipica del paesaggio urbano spezzino.
In adiacenza potrà essere previsto l'insediamento di una funzione di pubblico servizio con un edificio a piastra ad un piano e un volume posto alla quota più alta quale sfondo architettonico della scalinata/rampa.
A sud deve essere prevista la continuità dello spazio con il parco centrale al di la del boulevard attraverso il disegno e la scelta dei materiali di pavimentazione.
Attenzione deve essere posta anche alla relazione con il vicino insediamento sull'angolo del parco centrale, dove ai piani terra sono previste funzioni commerciali.

5.3 Specifici criteri edilizi morfologici e ambientali

5.3.1 Allineamento del fronte edilizio
Gli edifici che insistono sui lotti che portano indicazione di "allineamenti obbligatori" riportati con apposita simbologia nella tavola n° 07b "Masterplan: criteri specifici di intervento" devono far collimare almeno un lato del proprio perimetro in planimetria con il tracciato dell'allineamento suddetto.
Nel caso in cui l'allineamento corrisponda con l'orientamento prevalente del corpo edilizio, si applicano le seguenti regole:

- il fronte edilizio regolato dall'allineamento può presentare interruzioni e rientranze per non più del 30% dello sviluppo complessivo a livello del suolo e non più del 60% ai piani superiori tranne l'ultimo. I piani attici possono arretrarsi o avere disposizioni più libere delle masse edilizie.
- sono consentiti aggetti di volumi edilizi, sporti o balconi di profondità massima di cm 160 al di sopra del piano primo compreso, mentre il livello alla quota del suolo non potrà avere aggetti o rientranze architettoniche superiori ai 50 cm.
- nel caso la soluzione preveda la presenza di portici a piano terra, l'obbligo di allineamento si riferisce all'architrave del portico stesso.
- nel caso l'indicazione di allineamento obbligatorio non corrisponda con l'orientamento prevalente del corpo edilizio, è fatto obbligo alla testata di questo di allinearsi seguendo le stesse percentuali sopraindicate.

5.3.2 Permeabilità visiva
L'indicazione di permeabilità visiva riportata con apposita simbologia nella tavola n° 07a "Masterplan: criteri generali di intervento". si riferisce a interruzioni dei corpi edilizi che permettano la visuale libera.
La dimensione del varco può o non può coincidere con la prescrizione di percorso pubblico, ma deve in ogni caso interessare l'intera altezza del fabbricato, e non deve essere inferiore a 8,00 metri o a distanze prescritte dal regolamento edilizio, qualora superiori.

5.3.3 Altezza massima
L'altezza massima viene prescritta per ogni matrice insediativa e si riferisce all'intradosso dell'ultimo solaio di spazi abitabili se espressa in metri, o al numero di piani se così espressa, calcolando un interpiano convenzionale non superiore a m 3,20 per gli edifici a destinazione residenziale, a 3,80 per la destinazione terziaria e a 6,00 per la destinazione commerciale e artigianale-produttiva.
L'altezza viene calcolata dall'intercetta della facciata con la quota altimetrica più alta del suolo dopo le sistemazioni esterne.

5.3.4 Principali connessioni pedonali
Il progetto deve prevedere dei percorsi pedonali di raccordo tra i vari distretti, in modo da connettere i diversi ambienti insediativi tra loro e con gli spazi verdi.
In alcune situazioni devono essere previsti ponti o sottopassi per superare il corso d'acqua o attraversare la viabilità di collegamento urbano.
In particolare devono essere previsti i seguenti percorsi pedonali:

- (distretto)un percorso ciclo-pedonale, posto alla quota stradale che corra parallelo alla viabilità di collegamento urbano e costeggi il bastione. Devono essere previsti a partire da questo delle connessioni a carattere più pedonale, dato il forte dislivello orografico, che attraversando il "bastione abitato" lo colleghino all'"insediamento collinare";
- un percorso ciclo-pedonale lungo la viabilità di collegamento urbano contrapposto a quello sopra descritto e con un carattere più urbano per la presenza di funzioni servizio e commerciali ai piani terra degli edifici;
- (distretto) un percorso ciclo-pedonale situato sul confine tra l'edificato a corte e il parco che segua l'andamento di quest'ultimo. Devono essere previsti in più punti dei superamenti a ponte del corso d'acqua per permettere la connessione ad un altro percorso pedonale da prevedere lungo la sponda ovest del corso d'acqua;
- (distretto) un percorso ciclo-pedonale / passeggiata panoramica che costeggi la strada panoramica a confine con il bosco.

DIPARTIMENTO IV - TOPOGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

5.3.5 Filari alberati

Devono essere previsti dei filari alberati per valorizzare i percorsi pedonali rettilinei lungo la viabilità urbana/boulevard su entrambi i lati.

Anche la passeggiata "alta" sul terrapieno deve essere delimitata da filari alberati.

5.3.6 Specie arboree ed arbustive per il corredo vegetale del verde privato e pubblico

Per la realizzazione di alberature negli spazi aperti pubblici e privati e lungo gli assi viabilistici e pedonali sono raccomandate le seguenti specie vegetali:

- fasce boscate lungo la viabilità e la spina verde: Quercus ilex (Leccio), Fraxinus ornus (Orniello), Quercus pubescens (Roverella), viabilistici e pedonali sono consigliate le seguenti specie vegetali:
- fasce boscate lungo la viabilità e la spina verde: Quercus ilex (Leccio), Fraxinus ornus (Orniello), Quercus pubescens (Roverella), Sambucus nigra (Sambuco), Pinus halepensis (Pino d'Aleppo)
- alberature per parcheggi: Quercus Ilex (Leccio)
- alberature per percorsi pedonali e ciclabili: Populus nigra italica (Pioppo cipressino), Pinus pinea (Pino domestico), Sambucus nigra (Sambuco);
- alberature per il verde attrezzato: Quercus ilex (Leccio), Quercus pubescens (Roverella), Pinus pinea (Pino domestico), Pinus halepensis (Pino d'Aleppo), Populus nigra (Pioppo nero), Chamaerops humilis (Palma nana), Cercissiliquastrum (Albero di Giuda)
- arbusti per il verde attrezzato: Pitosporum tobira, Berberisvulgaris (Crespino), Hedera Helix, Boungavillea glebra;
- vegetazione riparia lungo il torrente Cappelletto: Salix Alba (Salice bianco), Corylus avellana (Nocciolo), Arundo donax "Versicolor" (Canna di palude).Art. 6

6.1 Priorità di attuazione degli interventi previsti nel Distretto di trasformazione

Con riferimento alla tavola n° 06 "Programma di attuazione", vengono prescritte le priorità di attuazione delle opere di urbanizzazione e le condizioni di operatività degli interventi edilizi previsti nell'ambito del Distretto di trasformazione dell'ex raffineria IP, in modo tale da offrire condizioni di funzionalità e di corretto dimensionamento tra interventi urbanistici privati e dotazioni infrastrutturali e di standard.

A. Attuazione delle opere di infrastrutturazione prioritaria

Sono comprensive della realizzazione di tutte le infrastrutture esterne al Distretto di trasformazione, quali:

- il sistema dei sottopassi ferroviari, carrabili e pedonali;
- le connessione con Via Valdellora e con Via Antoniana;
- il prolungamento e l'adeguamento del tratto esistente di Via Fontevivo;
- l'adeguamento e sistemazione ambientale di Via Cappelletto;

nonché delle seguenti infrastrutture interne al Distretto di trasformazione:

- viabilità di connessione con la grande viabilità;
- viabilità primaria di collegamento urbano;
- asse urbano di gronda;
- viabilità di collegamento con l'area centrale per il tratto compreso tra il sottopasso ferroviario di Via Antoniana e l'intersezione con l'asse di gronda;

B. Subdistretti di trasformazione subordinati all'attuazione delle opere di infrastrutturazione prioritaria

In coerenza con il programma di cui al punto precedente, la garanzia di realizzazione della infrastrutturazione prioritaria consente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi relativi ai Subdistretti n° 3, 5 e 9.
Il rilascio della dichiarazione di agibilità dei relativi interventi edilizi è comunque subordinato all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione a cui sono condizionati.

C. Subdistretti di trasformazione ad attuazione condizionata

I Subdistretti ad attuazione condizionata sono comunque subordinati alla infrastrutturazione prioritaria ed inoltre:

a. il Subdistretto n° 4 alla garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Subdistretti n° 2 e delle relative attrezzature pubbliche e/o collettive qualora richieste dal Comune;
b. il Subdistretto n° 6 alla garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione del Subdistretto n° 5 e delle relative attrezzature pubbliche e/o collettive qualora richieste dal Comune;
c. il Subdistretto n° 10 alla garanzia della realizzazione della viabilità di collegamento con l'area centrale nel tratto tra l'intersezione con l'asse di gronda e la viabilità ci connessione alla grande viabilità;
d. il Subdistretto n° 11 alla garanzia dell'adeguamento del tratto esistente di via Antoniana e il suo completamento fino all'intersezione con la grande viabilità.

6.2 Disciplina di coordinamento degli interventi

L'attuazione degli interventi edilizi relativi ai singoli strumenti attuativi, laddove non diversamente disposto, potrà essere avviata solamente a seguito della approvazione della progettazione esecutiva degli impianti a rete dell'intera area, delle urbanizzazioni primarie e secondarie relative gli stessi ed alle eventuali attrezzature pubbliche e/o collettive richieste dall'Amministrazione Pubblica.

Qualora non sia stata avviata la realizzazione della "Viabilità principale di connessione con la grande viabilità", della ristrutturazione del tratto della via Fontevivo esterno al Distretto di Trasformazione dell'ex Raffineria IP e del sottopasso di Corso Nazionale, per cui è previsto uno specifico finanziamento Anas, gli interventi infrastrutturali relativi alla prima fase di attuazione dovranno assicurare un corretto ed efficiente raccordo con la viabilità cittadina e la completa funzionalità delle soluzioni adottate.

Le successive approvazioni dei Piani Urbanistici Operativi (PUO) dovranno, in linea di principio, rispettare l'ordine fissato nella tavola n° 06 "Programma di attuazione", fermo restando che gli interventi edilizi relativi ad ogni singolo PUO potranno essere realizzati solamente se siano state completate le urbanizzazioni primarie e secondarie di attuazione prioritaria, non soggette a finanziamento Anas.

6.3 Bonifica preventiva dei suoli nei Subdistretti

Per ogni Subdistretto, la verifica e la certificazione della bonifica dei suoli e dei manufatti di cui viene previsto il riuso dovrà essere effettuata anticipatamente all'inizio dei lavori relativo alle concessioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne o esterne allo stesso Subdistretto secondo le modalità del progetto di bonifica che tiene conto anche della realizzazione delle opere di urbanizzazione prioritarie che interessano più Subdistretti.

6.4 nterventi ammessi prima dell'approvazione dei PUO

Prima dell'approvazione dei PUO o della realizzazione di opere di urbanizzazione, sono consentiti:

DIPARTIMENTO IV - GOVERNO TERRITORIALE
DIRETTORE ARCH. EMILIO ERARIO

a) smantellamento delle attrezzature, degli impianti e dei manufatti esistenti e delle infrastrutture tecnologiche di connessione con la città;

b) bonifica dei suoli e dei manufatti, nonché opere di eventuale regimentazione e depurazione delle acque;

e) sistemazione ed eventuale rimodellamento dei terreni;

d) manutenzione delle reti infrastrutturali di collegamento ai pubblici servizi;

e) modifica dei tracciati delle reti infrastrutturali, della viabilità interna, spostamento dei punti di accesso alla zona nel caso in cui gli attuali tracciati ed aree siano interessati dagli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) ed e);

f) realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese quelle previste al precedente punto;

g) interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del PUC vigente.

I predetti interventi potranno essere effettuati previo rilascio di specifico titolo abilitativo sulla base di elaborati esplicativi e di coordinamento degli interventi stessi, che ne stabiliscano priorità e rapporti e che ne fissino i tempi di ultimazione e cautele appropriate.

Tali elaborati predisposti dai soggetti attuatori degli interventi ed approvati in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi, costituiscono elaborati essenziali per l'esame delle domande di autorizzazione o concessione edilizia.

DIPARTIMENTO V. PROGR. TERRITORIALE
DIRETTORE ... EMILIO ERARIO