Città della Spezia

COMUNE DELLA SPEZIA

MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR MILITARE

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ELABORATO P7

SCHEMI DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE E DELLE AREE DI RICOMPOSIZIONE

LEVANTE PEDECOLLINARE (05)

OTTOBRE 2016

LEVANTE PEDECOLLINARE_05

RICOMPOSIZIONI URBANE
RU_05_001
RU_05_002
RU_05_003
RU_05_004

RICOMPOSIZIONI TURISTICHE
RT_05_001

RICOMPOSIZIONI PER SERVIZI E ATTREZZATURE
RS_05_001
RS_05_002

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI
DTP_05_001

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI CONFERMATI
DTIC_05_001

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI CONFERMATI
DTPC_05_001

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – FAVARO – RU_05_001





RICOMPOSIZIONE URBANA (RU)

INSEDIAMENTO

- Edifici emergenti
- Edifici residenziali
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

MOBILITA'

- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE

- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione
MODALITA' DI INTERVENTO	Concessione edilizia convenzionata
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	514 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,25 mq/mq + recupero SA esistente
Superficie Agibile massima (SAm)	Alla determinazione della SA massima, all'interno dell'area di intervento, può concorrere, previa demolizione, il recupero della SA esistente, in supero dell'indice, nei limiti del raggiungimento di una SAm di 215 mq
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	7,5 ml
Uso	Residenziale
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	Passaggio pedonale di larghezza non inferiore a 2,20 ml tra via Bonamini e il parcheggio adiacente
Destinazione AC	-
Superficie permeabile (Sp)	-
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	2 piante di alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – FAVARO – RU_05_002





RICOMPOSIZIONE URBANA (RU)

INSEDIAMENTO

- Edifici emergenti
- Edifici residenziali
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

MOBILITA'

- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE

- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica
MODALITA' DI INTERVENTO	Concessione edilizia convenzionata
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	1303 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,35 mq/mq + recupero SA esistente
Superficie Agibile massima (SAm)	Alla determinazione della SA massima, all'interno dell'area di intervento, può concorrere, previa demolizione, il recupero della SA esistente, in supero dell'indice, nei limiti del raggiungimento di una SAm di 1350 mq
N. piani	3 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	11 ml
Uso	Residenziale, servizi alla persona
Uso piano terra	Commerciale di vicinato, terziario, turistico ricettivo, attrezzature sociali culturali religiose, pubblici esercizi, servizi alla persona
Superficie per servizi alla persona	10% SA
Area di Cessione (AC)	15% Sf
Destinazione AC	Allargamento sede stradale di via Isonzo, marciapiede su via Buonviaggio, parcheggi pubblici
Superficie permeabile (Sp)	-
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	2 piante di alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – FAVARO – RU_05_003





RICOMPOSIZIONE URBANA (RU)

INSEDIAMENTO
- Edifici emergenti
- Edifici residenziali
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

MOBILITA'
- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE
- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica
MODALITA' DI INTERVENTO	Concessione edilizia convenzionata
FLESSIBILITA'	Tipo A

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	1182 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,25 mq/mq + recupero SA esistente
Superficie Agibile massima (SAm)	Alla determinazione della SA massima, all'interno dell'area di intervento, può concorrere, previa demolizione, il recupero della SA esistente, in supero dell'indice, nei limiti del raggiungimento di una SAm di 680 mq
N. piani	3 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	11 mq
Uso	Residenziale
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	-
Destinazione AC	-
Superficie permeabile (Sp)	30% Sf
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	2 piante di alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – VAILUNGA – RU_05_004





RICOMPOSIZIONE URBANA (RU)

INSEDIAMENTO
- Edifici emergenti
- Edifici residenziali
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

MOBILITA'
- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE
- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione
MODALITA' DI INTERVENTO	Concessione edilizia convenzionata
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	11975 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,15 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	1796 mq
N. piani	4 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	14,5 ml
Uso	Residenziale, turistico ricettivo, servizi alla persona
Uso piano terra (edificio prospiciente area verde)	Commerciale di vicinato, artigianale, turistico ricettivo, attività sociali culturali religiose, pubblici esercizi, servizi alla persona
Superficie per servizi alla persona	10% SA
Area di Cessione (AC)	60% Sf
Destinazione AC	Verde di quartiere, orti urbani, bosco pubblico, viabilità alberata, parcheggi pubblici
Superficie permeabile (Sp)	40% Sf
Verde privato (Vp)	15% Sf
Densità arborea (Ar)	2 piante di alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – FELETTINO – RT_05_001





RICOMPOSIZIONE TURISTICA (RT)

INSEDIAMENTO
- Edifici emergenti
- Edifici turistico ricettivi
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

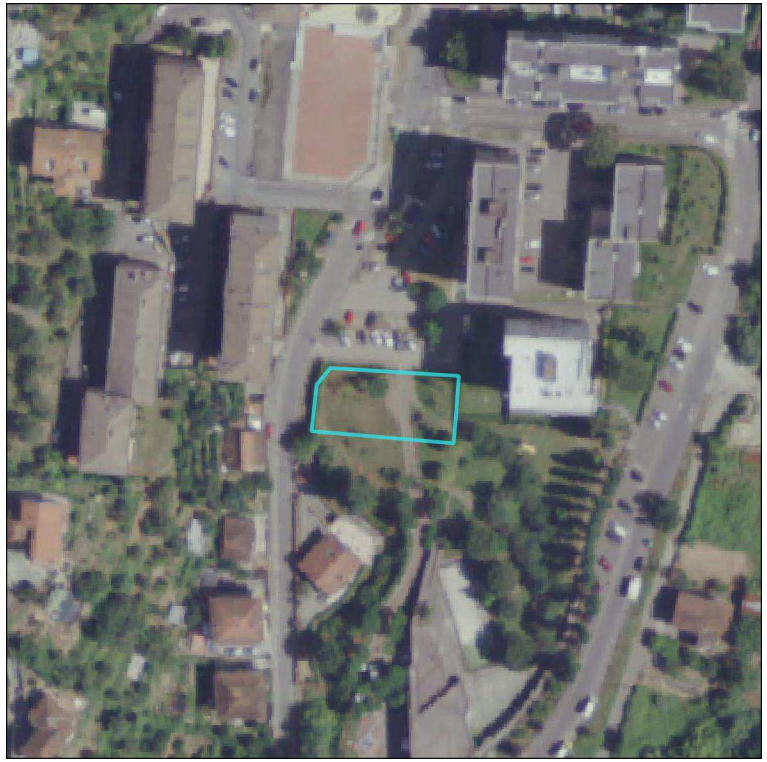
MOBILITA'
- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE
- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione
MODALITA' DI INTERVENTO	Concessione edilizia convenzionata
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	7015 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,20 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	1403 mq
N. piani	4 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	15 ml
Uso	Turistico ricettivo, servizi alla persona, commercio di vicinato
Area di Cessione (AC)	70% Sf
Destinazione AC	Parco pubblico, orti urbani
Superficie permeabile (Sp)	40% Sf
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	2 piante di alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – LA PIEVE – RS_05_001





RICOMPOSIZIONE PER SERVIZI (RS)

INSEDIAMENTO

- Edifici emergenti
- Edifici residenziali
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

MOBILITA'

- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE

- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione
MODALITA' DI INTERVENTO	Permesso di costruire
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	646 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	-
Superficie Agibile (SA)	672 mq
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	9 ml
Uso	Commerciale di vicinato, servizi alla persona
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	-
Destinazione AC	-
Superficie permeabile (Sp)	-
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	2 piante di alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – VAILUNGA – RS_05_002





RICOMPOSIZIONE PER SERVIZI (RS)

INSEDIAMENTO
- Edifici emergenti
- Edifici residenziali
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

MOBILITA'
- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE
- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Ristrutturazione edilizia R1
MODALITA' DI INTERVENTO	Permesso di costruire
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	1130 mq
Superficie Agibile massima (SAm)	Recupero SA esistente
Uso	Residenziale, turistico ricettivo
Uso piano terra	Attrezzature sociali culturali religiose, pubblici esercizi
Superficie per servizi alla persona	-
Vincoli	Conservazione dell'edificio principale di valore storico architettonico e documentario; conservazione delle alberature esistenti; conservazione del pozzo

PUC 2016 – LEVANTE PEDECOLLINARE – VAILUNGA – DTP_05_001





DISTRETTO
DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO (DTP)

INSEDIAMENTO
- Edifici emergenti
- Edifici residenziali
- Edifici residenziali pubblici (ERP)
- Edifici per servizi
- Edifici produttivi
- Piazze
- Mercato

MOBILITA'
- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

AMBIENTE
- Verde pubblico attrezzato
- Orti urbani
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filari alberati
- Corsi d'acqua

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione
MODALITA' DI INTERVENTO	Concessione edilizia convenzionata
FLESSIBILITA'	Tipo B

INDICI E PARAMETRI	
Superficie territoriale (St)	8238 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,20 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	1648 mq
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	12 ml
Uso	Artigianale (min 30% SA), terziario
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	50% St
Destinazione AC	Verde pubblico, strade alberate
Superficie permeabile (Sp)	30% St
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	2 piante di alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta
Vincoli	Stombinatura fosso Vailunga




1
2
3

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione, ristrutturazione edilizia R1
MODALITA' DI INTERVENTO	PUO
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie territoriale (St)	39000 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,35 mq/mq + recupero SA esistente
N. piani	5 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	18 ml
Uso	Residenziale (min 30% SA), terziarie e commerciali (min 30% SA), flessibile (40% SA)
Area di Cessione (AC)	50% St
Destinazione AC	Bosco pubblico, campagna urbana, viabilità alberata, parcheggio pubblico
Superficie permeabile (Sp)	20% St
Note	La trasformazione è volta alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area, attraverso interventi volti ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del Distretto. In particolare è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento integrato residenziale, commerciale e terziario. Le concentrazioni volumetriche sono previste nella parte pianeggiante del distretto, lasciando libera la parte boschiva a monte, da adibire a parco urbano. Sotto il profilo della viabilità, è prevista una strada di collegamento interna al distretto tra via Fontevivo e l'abitato di Vailunga, come anche la connessione diretta con il sottopasso di Corso Nazionale. Si tratta di un distretto di proprietà e di iniziativa pubblica (la cui variante al PUC è stata approvata con delibera n. 25 del 30 giugno 2014), finalizzato prioritariamente alla realizzazione di edilizia sociale e ad attrezzature di interesse pubblico. Per la trasformazione si applicano indici, parametri e schema d'orientamento urbanistico del distretto AD 7 del PUC previgente

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione edilizia R1 (per l'edificio vincolato)
MODALITA' DI INTERVENTO	PUO
FLESSIBILITA'	Tipo C



INDICI E PARAMETRI

Superficie territoriale (St)	40092 mq
Indice di Utilizzazione insediativa (IUI)	0,35 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	14032 mq
N. piani	-
Altezza massima (Hmax)	16 ml
Uso	Terziario, commerciale MSV, artigianale, industriale
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	30% St
Destinazione AC	Parcheggio pubblico, verde pubblico
Superficie permeabile (Sp)	20% St
Densità arborea (Ar)	2 alberi di alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta
Vincoli	Conservazione dell'involucro dell'edificio vincolato di archeologia industriale

CITTA' DELLA SPEZIA

Medaglia d'oro al Merito Civile
Medaglia d'argento al Valor Militare

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Sindaco
Dott. Massimo Federici

Vicesindaco e Assessore alla Pianificazione territoriale
Arch. Cristiano Ruggia

Direttore Dipartimento III - Pianificazione territoriale
Arch. Emilio Erario

Dirigente Amministrativo legale
Avv. Laura Niggi

Ufficio del Piano Urbanistico Comunale

Coordinamento
Arch. Daniele Virgilio

Consulenti esterni
Arch. Pierluigi Bolgiani
Arch. Andrea Vergano

Collaboratori interni
Geom. Franco della Rocca
Geom. Dario Campagnolo
Arch. Paes. Sofia Roncone
Dott. Geol. Ivan Vujica

Consulenza geologica
CGT - Centro di Geotecnologie
Prof. Geol. Eros Aielo
Dott. Geol. Filippo Bonciani
Dott. Tommaso Bigio
Dott.ssa Anna Marconi

Aspetti ambientali
Dott. Lanfranco Biso
Dott.ssa Sabrina Masetti
Dott. Fabio Giacomazzi

Aspetti agronomici e forestali
Dott. Agr. Marco La Mantia

Aspetti infrastrutturali per la mobilità
Ing. Gianluca Rinaldi
Ing. Alessandro Trapani

Infrastrutture e opere pubbliche
Ing. Claudio Zanini

Aspetti energetici
Ing. Michela Cereghino

Aspetti statistici
Dott.ssa Giorgia Maggiani
Dott. Mirco Rossini

Sistema informativo territoriale
Dott. Fabio Azzurrini
Geom. Gianluca Carro

Partecipazione
Dott. David Virgilio
LABTER
Dott. Fabio Giacomazzi

Stagiste
Dott.ssa Gaia Granelli
Dott.ssa Selene Venè
Dott.ssa Barbara Esposto