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

COLLINA (12)

OTTOBRE 2016

COLLINA_12

RICOMPOSIZIONI A FINI TURISTICI
RT_12_001
RT_12_002
RT_12_003
RT_12_004

RICOMPOSIZIONI PER SERVIZI
RS_12_001
RS_12_002
RS_12_003
RS_12_004
RS_12_005

PUC 2016 – FABIANO – RT_12_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	Ristrutturazione edilizia R1
MODALITA' DI INTERVENTO	Permesso di costruire
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	637 mq
Superficie Agibile (SA)	È prevista la ristrutturazione edilizia R1 dell'edificio esistente nel rispetto dei valori storici architettonici per la realizzazione di un edificio ad uso turistico e di locali per servizi di quartiere
Uso	turistico ricettivo (min 30% SA), commercio di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona, attrezzature sociali culturali religiose





RICOMPOSIZIONE TURISTICA (RT)

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

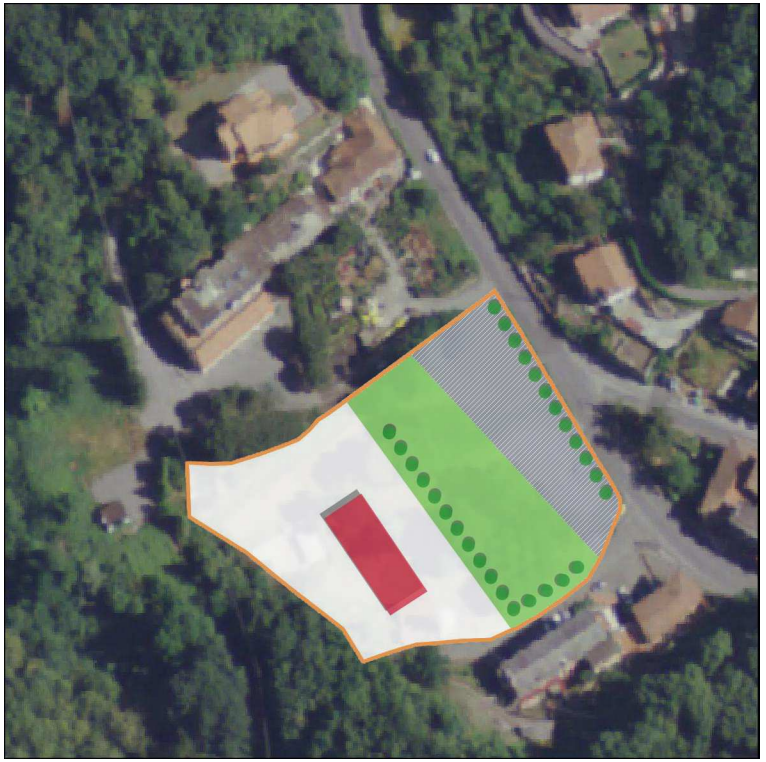
MOBILITA'
- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

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

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

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	710 mq
Superficie Agibile (SA)	È prevista la ristrutturazione edilizia R1 dell'edificio esistente nel rispetto dei valori storici architettonici per la realizzazione di un ostello e di locali per servizi di quartiere
Uso	turistico ricettivo (min 30% SA), commercio di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona, attrezzature sociali culturali religiose





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	Permesso di costruire
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	6130 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	0,10 mq/mq + recupero SA esistente
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	9 ml
Uso	Turistico ricettivo, ristorazione, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	50% Sf
Destinazione AC	Parcheggio pubblico alberato, area verde
Superficie permeabile (Sp)	50% Sf
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	Due alberi ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta
Vincoli	Mantenimento delle alberature esistenti di pregio





RICOMPOSIZIONE TURISTICA (RT)

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

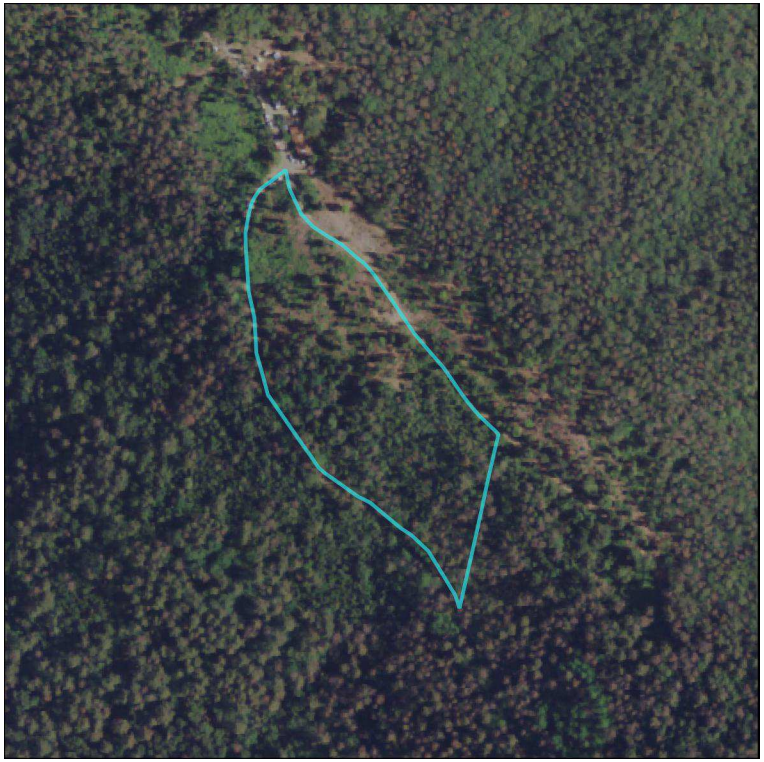
MOBILITA'
- Parcheggi in struttura
- Parcheggi privati alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori
- Viabilità
- Percorsi ciclo-pedonali

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

INTERVENTI AMMESSI	Ristrutturazione edilizia R1, sostituzione edilizia di tipo B
MODALITA' DI INTERVENTO	Permesso di costruire
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	4960 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	-
Superficie Agibile (SA)	Recupero SA esistente
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	9 ml
Uso	Turistico ricettivo, ristorazione, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	50% Sf
Destinazione AC	Parcheggio pubblico alberato, area verde
Superficie permeabile (Sp)	50% Sf
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	Due alberi ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta
Descrizione	Mantenimento delle alberature esistenti di pregio

PUC 2016 – S. ANTONIO – RS_12_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	Intervento da realizzarsi, attraverso PUO e valutazione di incidenza, esclusivamente in seguito all'approvazione del Piano del Parco Nazionale delle Cinque Terre e previa intesa con l'Ente Gestore
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	14100 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	-
Superficie Agibile massima (SAm)	Da definirsi in sede di PUO in relazione alle esigenze della realizzazione di una cantina per la vinificazione
N. piani	-
Altezza massima (Hmax)	9,00 ml
Uso	Il PUO dovrà prevedere oltre alla realizzazione di una struttura adeguata per la produzione, la vendita e la distribuzione di vini legati alla produzione locale, anche la possibilità di espansione ulteriore della struttura ai fini della costituzione di una cantina sociale strettamente correlata alla produzione vitivinicola del territorio di Tramonti. Gli spazi destinati alla produzione e alla commercializzazione potranno includere anche altre tipologie di coltura agraria, purché legate alle tipicità locali.
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	-
Superficie permeabile (Sp)	-
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	-
Vincoli	Particolare attenzione deve essere prestata all'inserimento delle nuove volumetrie nel contesto paesistico locale

PUC 2016 – FOCE – RS_12_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, sostituzione edilizia di tipo B
MODALITA' DI INTERVENTO	Permesso di costruire
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	2850 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	-
Superficie Agibile (SA)	È prevista la ristrutturazione edilizia R1 nel rispetto dei valori storici architettonici dell'edificio esistente vincolato. É prevista inoltre la ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia degli edifici non vincolati
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	Inferiore all'edificio storico vincolato
Uso	Turistico ricettivo e ristorazione (max 70% SA), commercio di vicinato, pubblici esercizi, attrezzature sociali culturali religiose e socio-sanitarie, servizi alla persona
Superficie per servizi alla persona	15% SA
Area di Cessione (AC)	-
Destinazione AC	-
Superficie permeabile (Sp)	-
Verde privato (Vp)	-
Densità arborea (Ar)	Due alberi ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta
Vincoli	Conservazione dell'edificio di valore storico architettonico, conservazione della cancellata e degli apparati scultorei di ingresso

PUC 2016 – VAL DURASCA – RS_12_003





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	Concessione edilizia convenzionata
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	1025 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 il recupero della SA esistente, in supero dell'indice, nei limiti del raggiungimento di 466 mq di SAm
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	9 ml
Uso	Commerciale di vicinato (max 50% SA), artigianale (max 50% SA), servizi alla persona, turistico ricettivo, attrezzature sociali culturali religiose, pubblici esercizi
Superficie per servizi alla persona	50% SA
Densità arborea (Ar)	Due alberi di alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta

PUC 2016 – VAL DURASCA – RS_12_004





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

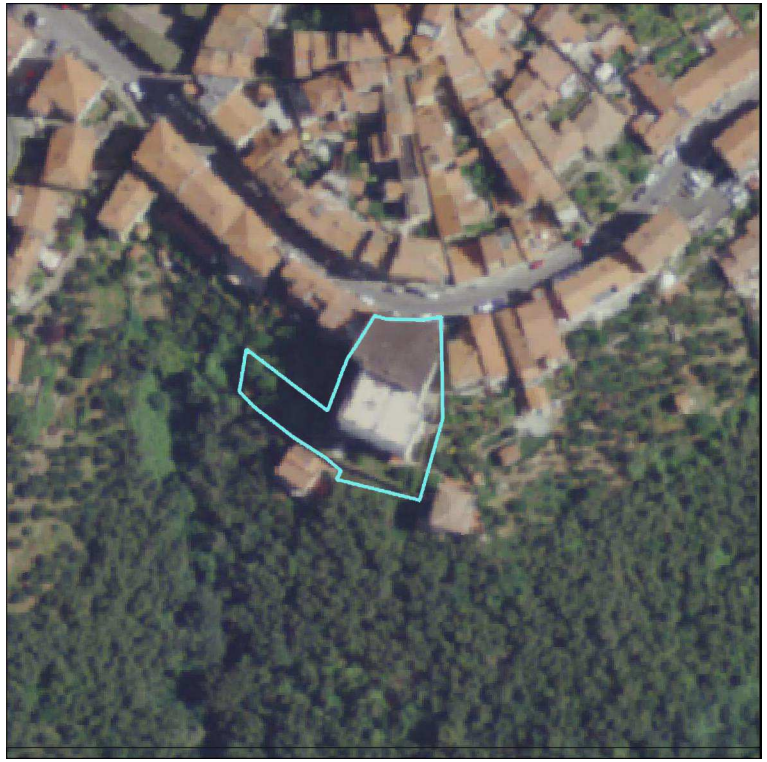
AMBIENTE

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

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

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	1152 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,35 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	403 mq
N. piani	2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	9 ml
Uso	Commerciale di vicinato (max 50% SA), artigianale (max 50% SA), servizi alla persona, turistico ricettivo, attrezzature sociali culturali religiose, pubblici esercizi
Superficie per servizi alla persona	50% SA
Densità arborea (Ar)	Due alberi di alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta

PUC 2016 – PITELLI – RS_12_005





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, sostituzione edilizia di tipo B
MODALITA' DI INTERVENTO	Permesso di costruire
FLESSIBILITA'	-

INDICI E PARAMETRI	
Superficie fondiaria (Sf)	1495 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	-
Superficie Agibile massima (SAm)	È prevista la riconversione delle volumetrie esistenti, anche previa sostituzione edilizia con il recupero della SA esistente, senza incrementi
N. piani	-
Altezza massima (Hmax)	Esistente
Uso	Autorimessa privata in struttura, turistico ricettivo
Superficie per servizi alla persona	-
Area di Cessione (AC)	-

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