

**VARIANTE NORMATIVA**

Scheda n. 17

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE L1

<b>A / SCHEDE DI ANALISI</b>	<b>UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA "L"</b>	
tipologia unità insediativa	Superficie territoriale stimata	mq. 471.224
<b>Fabbricati misti</b>	Superficie fondiaria stimata	mq. --
<b>località:</b> Grandi/ F. Vara: Oasi salus	Volumetria stimata	mc. ---

<b>A.1</b>	<b>ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI</b>				
------------	------------------------------------	--	--	--	--

**Nota: L'area non può essere valutata con i parametri validi per gli insediamenti a carattere urbano; le sue qualità sono misurabili solo da un punto di vista ambientale**

<b>A.2</b>	<b>PARAMETRI DI CARATT. FUNZIONALE</b>	Insuf	Suff	Buon	Ottim
DS	DOTAZIONE DI SERVIZI				
RU	RELAZIONI URBANE				
CM	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE				
AC	ACCESSIBILITA'				
	<b>Totale 0</b>				

<b>A.3</b>	<b>PARAMETRI DI CARATT. PERCETTIVO</b>	Insuf	Suff	Buon	Ottim
TE	OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
AF	ASSENZA CORPI DI FABBRICA DISSONANTI				
CA	ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHITETTONICA				
VU	STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	PRESENZA FUNZIONI POLARIZZANTI				
	<b>Totale 0</b>				

<b>A.4</b>	<b>PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA</b>	Insuf	Suff	Buon	Ottim
	MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE				
	MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA				
	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA 0</b>				

<b>A.5</b>	<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>
<b>Caratteri fisici</b>	Zona spondale del F. Vara
<b>Utilizzo e ruolo</b>	Area non utilizzata a carattere naturalistico compresa tra l'autostrada e il F. Vara
<b>Assetto proprietario</b>	unitario
<b>Aree adibite a servizi</b>	--

<b>A.6</b>	<b>VINCOLI</b>
<b>Tutela monumenti (l. 1089/39)</b>	no
<b>Prot. bell. natur. (l. 1497/39)</b>	--
<b>Corsi d'acqua</b>	In parte soggetta al piano del Magra
<b>Altri vincoli</b>	A margine del perimetro del P.S.I.C. -DGR 646/01
<b>Immobili di pregio</b>	no
<b>Strumento Urbanistico Vigente</b>	

**VARIANTE NORMATIVA**

**Scheda n. 17** **DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE L1**

<b>I/SCHEDA DI INDIRIZZO</b>		<b>UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA</b>	
<b>località</b> Grandi – F. Vara: Oasi salus			
Superficie fond. stimata mq. 10.000	Superfici di progetto(SC)	mq. 5.000	Alberghiera
	Strutture mobili	mq. 2.000	Espositiva

**I.1 - INIZIATIVE IN ITINERE**

Realizzazione di centro turistico integrato "Oasi Salus" inserito nei contratti d'area della Provincia di la Spezia, con un investimento di € 2.937.000.000 e una previsione di occupazione di 10 addetti.

<b>I.2</b>	<b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE</b>
<b>Caratteri fisici</b>	Coesistenza di aree naturalistiche e turistiche
<b>Utilizzo e ruolo</b>	Area naturalistico – ricettiva – espositiva
<b>Assetto proprietario</b>	In via di definizione
<b>Aree adibite a servizi</b>	Previste

**I.3 – FUNZIONE CARATTERIZZANTE**

Naturalistico-sportiva e Turistico-ricettiva

**I.4 – FUNZIONI GENER. AMMESSE**

<b>SER</b>	<b>SERVIZI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• PU/Servizi Pubblici: Interesse comune – Verde pubblico – Verde sportivo</li><li>• PA/Parcheggi Pubblici</li><li>• PR/Servizi Privati (uguale funzione di quelli pubblici – non formano lo standard)</li></ul>
<b>INF</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b> VI/Viabilità (reti stradali e autostrad., ferrovie ecc., aree per parcheggio e di serv.)
<b>RIC</b>	<b>RICETTIVITA'</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• TA/Residenze turistico-alberghiere</li><li>• AP/Strutture all'aria aperta</li></ul>
<b>COM</b>	<b>ATTIVITA' COMMERCIALI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• AC/Attività commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 100)</li><li>• EP/Pubblici esercizi (locali per ristorazione, spettacolo, intrattenimento, sale gioco)</li></ul>
<b>AGR</b>	<b>ATTIVITA' AGRICOLE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• AG/Agricoltura ed allevamento</li></ul>

<b>I.5</b>	<b>FUNZIONI SPECIFICHE DEL SINGOLO SETTORE</b>	
	Area destinata ad oasi verde -	mq. 21.000
	Area destinata a verde sportivo ed attrezzato -	mq. 35.000
	Area destinata a campeggio -	mq. 10.000
	Area destinata ad albergo -	mq. 5.500
	Aree destinate alla viabilità -	mq. 5.217

**VARIANTE NORMATIVA**

<b>Scheda n. 17</b>	<b>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE L1</b>
---------------------	---------------------------------------

<b>I.6</b>	<b>INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE e OBIETTIVI di CARATT. PERCETTIVO</b>	Ness.	Adeg	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				
<b>I.3</b>	<b>OBIETTIVI DI CARATT. PERCETTIVO</b>				
TE	RECUPERO OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
CD	INTEGRAZIONE CORPI DI FABB. DISSONANTI				
CA	INSERIM.ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHIT.				
VU	RAFFORZAM.STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	POTENZIAM.ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	AUMENTO FUNZIONI POLARIZZANTI				
	<b>Totale</b>	0	6	15	28
	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA 49</b>				

<b>I.7</b>	<b>INDICAZIONI LIVELLO LOCALE P.T.C.P.</b>
<b>Assetto insediativo</b>	IS MO-B / ANI-CE
<b>Assetto vegetazionale</b>	BA-CO
<b>Assetto geomorfologico</b>	MO-B / MA

<b>I.8</b>	<b>PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P.</b>
	Valgono le indicazioni costruttive previste per la <i>Scheda paesistica: Unità Insediativa - tipo 10: Insediamenti sparsi occasionali su percorso di fondovalle</i> - integrate dalle seguenti prescrizioni: - gli edifici dovranno essere articolati in più corpi di fabbrica, di cubatura massima non superiore a mc. 1.800 ciascuno, con lunghezza dei fronti non superiore a mt. 25.

<b>I.9</b>	<b>INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO</b>
	<p><b>I.9.1- Caratteristiche degli interventi</b> Le nuove autorizzazioni dovranno contenere un onere di tipo ambientale e funzionale nella progettazione degli interventi: miglioramento sostanziale della viabilità, aree verdi, inserimento dei manufatti.</p> <p><b>I.9.2 – Modalità d'intervento</b> Date le caratteristiche del sito, si prescrive che gli interventi siano attuati mediante un unico P.U.O.. Eventuali fabbricati presenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno del settore a parità di superficie agibile. L'area a parcheggio, per motivi di assetto ambientale è stata individuata all'interno dell'ambito I5, in adiacenza all'asta fluviale del t. Gravegnola.</p>

**I.9.3 – attività commerciali**

Per le attività commerciali non deve essere superata la soglia di mq. 500 di SA, con carattere di complementarietà rispetto alla funzione dominante turistico-ricettiva-ricreativa, escludendo la possibilità di realizzare edifici a sola destinazione commerciale.

**I.9.4 – attività turistiche all'aperto (campeggio)**

La previsione del campeggio è riferita ad una struttura per la sosta temporanea di mezzi mobili, connessa all'area di servizio autostradale; le necessarie strutture dovranno essere individuate in adiacenza alla struttura alberghiera ed utilizzando i parametri relativi.

**I.9.5 - Aree interessate da Siti di interesse comunitario**

*Il P.U.O. del distretto è marginalmente interessato dalla perimetrazione del P.S.I.C. – DGR 646/01 – per tale aspetto si fa riferimento alla relazione d'incidenza.*

*L'area a valle è infatti di pura fruizione naturalistica e quindi non sono previste opere di alcun tipo; nel caso in cui si realizzassero percorsi pedonali attrezzati o zona di sosta e osservazione nella redazione del progetto definitivo dei manufatti si dovrà considerare tale vincolo.*

**I.9.6 – Aree naturalistico-ambientali**

L'area naturalistico-ambientale compresa tra l'area soggetta a P.U.O. e quella naturale di rispetto fluviale è soggetta alla seguente normativa: dovranno essere rispettati gli artt. 28, 29, 31 e 32 delle Norme di conformità e congruenza previste per gli ambiti non insediabili.

**I.10 | PREVISIONI DI CARATTERE INFRASTRUTTURALE**

Viene prevista una nuova viabilità di perimetro alla zona

**I.11 | OBIETTIVO FINALE DELL'AZIONE PIANIFICATORIA**

Si devono perseguire i seguenti obiettivi:

- funzionali: IS/verde,, parcheggi, AR/esterne e interne , MM/spazi pubb., AC/attr.
- percettivi: CA/conn. Arch., VU/verde, SP/spazi pubb., FP/funzioni polarizzanti

Sono consentiti i seguenti interventi: CON/ RIQ /RIS /ABI /MIS/ ECO/ COL /SCO /STR /SOS

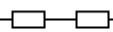
**VARIANTE NORMATIVA****Scheda n. 17****DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE L1**

<b>P/SCHEDA DI PREVISIONE</b>	
<b>Località</b> Grandi/F. Vara Oasi salus	Superficie coperta massima ammessa mq. 5.000
Superficie fondiaria stimata	mq. 10.000

<b>P.1</b>	<b>PREVISIONI DI CARATT. FUNZIONALE</b>	Legg.	Adeg.	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				

<b>P.2</b>	<b>TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione</b>	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				

**P.3 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI DEL DISTRETTO**

<i>PERIMETRO SETTORE INTERV.</i>		<i>SETTORI SOGG. a P.U.O.</i>	
<i>VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO</i>		<i>ATTREZZATURE E SERVIZI</i>	<b>V</b>
<i>RIQUAL. PERCORSI</i>	.....	<i>PARCHEGGI PUBBLICI</i>	<b>P</b>
<i>NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE</i>	no	<i>NUOVE ATT. PRODUTTIVE</i>	no
<i>RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE</i>	no	<i>RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI</i>	no

**VARIANTE NORMATIVA**

Scheda n. 17

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE L1

**P.4 - PARAMETRI QUANTITATIVI**

INDICE UTILIZZ. INSEDIATIVA	0.35 mq/mq	ALTEZZA MASSIMA RESIDEN.	no
INDICE FABB. FOND. RESIDEN.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 10.00
UNITA' MINIMA D'INTERVENTO	no	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MASSIMA . NON RESID.	Mt. 7.50	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

**P.5 - PLANIMETRIA**

**SC. 1/10.000**

--

<b>P.6 - PREVISIONE DI SPAZI PER SERVIZI</b>	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALE
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORTIVO	--	Mq. 35.000	Mq. 35.000
PARCHEGGI (individuati nell'ambito I5)	--	Mq. 19.800	Mq. 19.800
ISTRUZIONE	--	--	--
INTERESSE COMUNE	--	Mq. 2.000	Mq. 2.000

**P.7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO**

obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
individuazione oggetto essenziale della convenzione		

**P.8 - MODALITA' ATTUATIVE**

I settori n . 1, 2, 3, 4 sono soggetti a P.U.O.
---

**P.9 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA**

<b>Area tipo 0: stabile, di fondovalle, pianeggiante o pseudo pianeggiante</b> → <i>fattibilità legata a normali problematiche geologiche</i>
--