

## DESCRIZIONE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

L'ambito oggetto di trasformazione, è costituito da una vasta area di rilevante valore storico, ambientale e paesaggistico, collocata in prossimità del lungomare, articolata nei seguenti sub-ambiti, così come individuati nell'estratto cartografico della presente scheda normativa:

1. il complesso dell'Ippodromo Caprilli;
2. le attrezzature sportive dello Junior Club Tennis e l'Albergo Atleti con le relative pertinenze;
3. Villa Letizia e il relativo parco, attualmente sede del Polo Universitario Sistemi Logistici;
4. il Parco della Ceschina, collocato al margine sud dell'area, in continuità con Villa Letizia, da tempo inaccessibile alla fruizione pubblica.

Con esclusione del sub-ambito di cui al numero 2, si tratta di aree interamente di proprietà comunale che nel loro complesso configurano un rilevante patrimonio pubblico, che costituisce componente fondamentale dell'infrastruttura verde urbana ed è parte del sistema delle *greenway* (in particolare la n. 2 *greenway dello sport* - Rio Maggiore), che costituiscono obiettivi strategici del Piano comunale del verde, che il Piano Operativo assume e concorre a mettere in opera così come indicato all'art. 11 delle N.T.A. del PO.

Gli obiettivi del Piano Operativo per l'ambito urbano oggetto della presente scheda, in coerenza con quanto stabilito dal PS, sono i seguenti:

- promuovere la valorizzazione del complesso dell'Ippodromo Caprilli prioritariamente in funzione del consolidamento delle attività ippiche, nelle possibili diverse declinazioni e filiere, con possibilità di insediamento di ulteriori dotazioni sportive/ricreative e dei servizi complementari, laddove compatibili con la permanenza delle attività ippiche, anche al fine di promuoverne la fruizione e una maggiore integrazione con la città in relazione ad eventi e manifestazioni culturali/musicali;
- salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche ed i caratteri storico architettonici dei beni con valore testimoniale, del patrimonio vegetazionale e delle condizioni ambientali e urbanistiche del contesto;
- implementare le dotazioni di servizio e per l'accoglienza del polo universitario insediato nel complesso di Villa Letizia;
- rendere fruibile alla città il parco del parco della Ceschina, mantenendone la connotazione di habitat urbano a prevalente rango naturalistico ed ecologico, che ha assunto in conseguenza della prolungata chiusura e inaccessibilità al pubblico;
- consolidare e qualificare le attrezzature sportive e ricettive esistenti (ex Albergo Atleti e Junior Club Tennis) in quanto dotazioni di servizio e di accoglienza che possono concorrere all'offerta dei servizi per lo sport che integrano le dotazioni della "cittadella dello sport" di cui all'art. 65 delle NTA del PO.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ

## DATI GENERALI

ST 230.150 mq

TU

UTOE 2

## ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

In ragione delle attrezzature di interesse pubblico previste nella scheda, l'AT è assimilata alle Zone Territoriali Omogenee "F" ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968. Si specifica che tale destinazione è compatibile con la realizzazione e gestione di strutture, ivi previste, anche da parte di privati.



INQUADRAMENTO GENERALE

ESTRATTO ORTOFOTO AGEA 2021

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

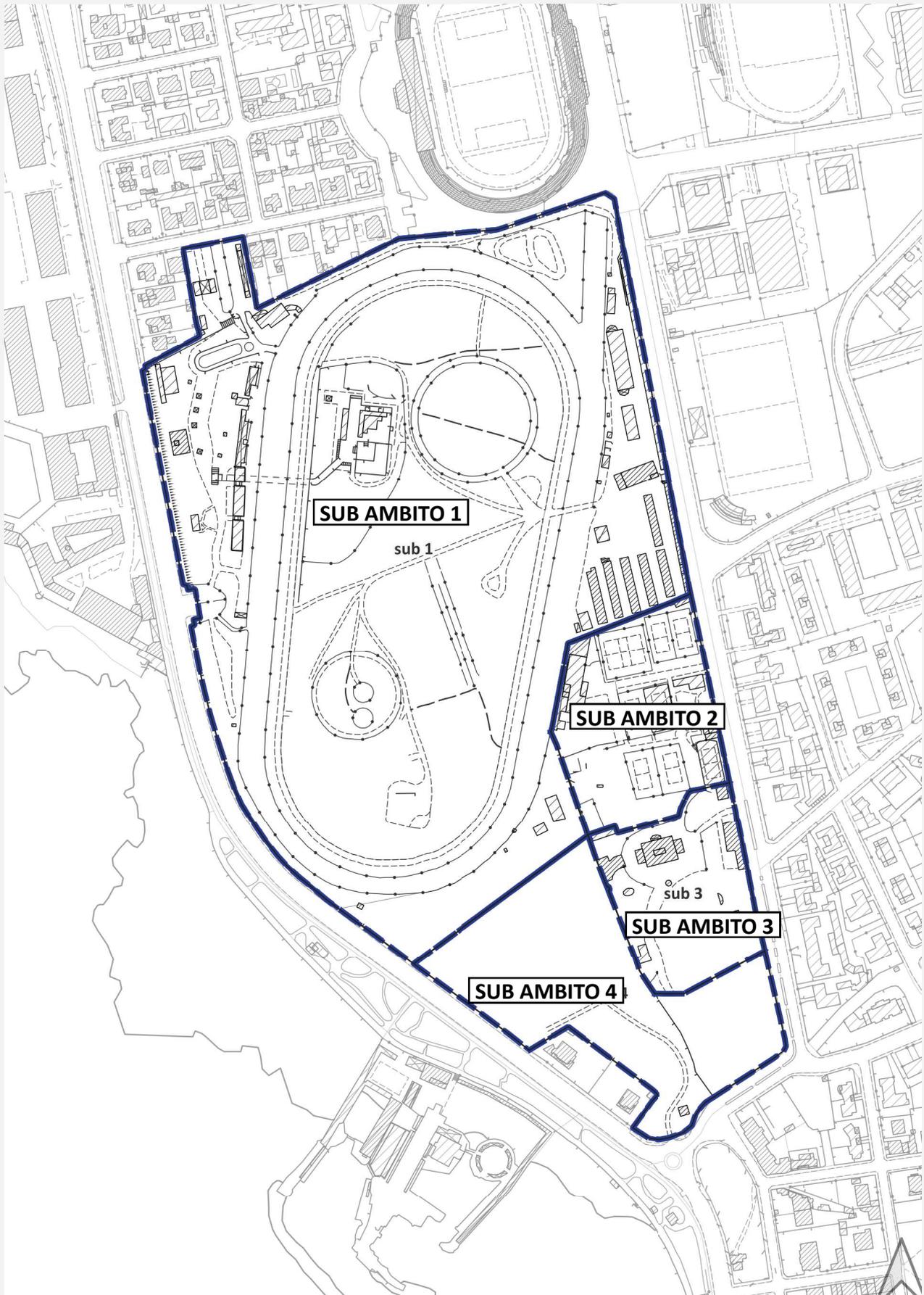
DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ



INDIVIDUAZIONE SUB AMBITI



INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ





## PARAMETRI DI PROGETTO

### SUB AMBITO 3

**Destinazione:** ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE Art.59 NN.TT.A **S.E. (n.e.)** 1.000 mq

### SUB AMBITO 1-3-4

Il recupero e la riconversione funzionale degli edifici esistenti e delle funzioni pubbliche assimilabili a standard urbanistici è esclusa dal dimensionamento della presente scheda

## MODALITÀ ATTUATIVA

Per i sub-ambiti 1, 3, 4, trattandosi di aree di proprietà comunale gli interventi previsti si attuano con progetti di opera pubblica, anche mediante ricorso alle forme del PPP previste dall'ordinamento vigente, in conformità alle disposizioni contenute nella presente scheda.

Per il sub-ambito 3 (Villa Letizia), qualora il Comune proceda ad assegnare le aree/immobili all'Università in regime di concessione patrimoniale e/o diritto di superficie, da disciplinare con apposita convenzione o atto avente analoga efficacia giuridica, è altresì consentita l'attuazione degli interventi mediante titolo edilizio diretto.

Per il sub-ambito 2 l'attuazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento, laddove consentiti dalla presente scheda, è soggetta a titolo edilizio diretto.

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

### SUB AMBITO 1: IPPODROMO CAPRILLI

Si prevedono i seguenti interventi:

- per gli edifici ed i manufatti di valore storico architettonico, così come individuati nell'estratto cartografico della presente scheda, si applicano le disposizioni di cui al Titolo II, Capo I delle NTA del PO (Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa);
- per i restanti edifici e manufatti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele (RNF), con mantenimento dell'altezza massima degli edifici esistenti;
- interventi necessari per adeguare le dotazioni esistenti agli standard funzionali e prestazionali previsti dalla normativa di settore per lo svolgimento delle corse e attività ippiche, nonché ulteriori attività integrative e connesse (quali ippoterapia, attività didattiche e formative, ecc.) ferma restando la conservazione dell'impianto storico della pista dell'Ippodromo;
- allestimenti e dotazioni, ancorché a carattere temporaneo e stagionale, per lo svolgimento di spettacoli, iniziative e manifestazioni all'aperto purchè compatibili con la conservazione dell'impianto storico della pista dell'Ippodromo.

### SUB AMBITO 2: ATTREZZATURE SPORTIVE DELLO JUNIOR CLUB TENNIS E ALBERGO ATLETI

Si prevedono i seguenti interventi:

- per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele (RNF), con mantenimento delle altezze massime degli edifici

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ



esistenti;

- per la struttura ricettiva esistente sono consentiti interventi di addizione volumetrica fuori sagoma (AV.2) fino al limite del 10% della SE esistente fermo restando il limite dell'altezza massima esistente;
- sono consentiti interventi di adeguamento degli impianti sportivi esistenti e la realizzazione di nuove dotazioni e attrezzature sportive all'aperto (campi padel, tennis, ecc.) con esclusione di strutture coperte a carattere permanente qualora interferiscano con le visuali consolidate dalla Via dei Pensieri verso il parco e il mare;
- sono ammesse le seguenti categorie funzionali: (CD.4) attività di somministrazione di alimenti e bevande, (TR.1) ospitalità alberghiera, (D.6) servizi per la cura della persona, (D.8) servizi privati di interesse sociale, culturale, sportivo e ricreative.

### SUB AMBITO 3: VILLA LETIZIA - POLO UNIVERSITARIO

Si prevedono i seguenti interventi:

- per gli edifici ed i manufatti di valore storico architettonico, così come individuati nell'estratto cartografico della presente scheda, si applicano le disposizioni di cui al Titolo II, Capo I delle NTA del PO (Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa);
- nell'area di pertinenza della villa è consentito intervento di nuova edificazione, di SE max pari a 1.000 mq. e altezza massima un piano f.t., funzionale alle necessità di consolidamento della sede universitaria (spazi per attività didattiche/sala convegni ecc.) oltre un chiosco per la somministrazione di SE max pari a 30 mq;
- le strutture di nuova edificazione dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche innovative e contemporanee, in materiali leggeri ed ecocompatibili, assicurando la migliore integrazione paesaggistica e privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri ambientali del contesto; l'intervento non dovrà comunque interferire con le masse vegetazionali e le alberature del parco;
- il parco della Villa Letizia dovrà essere mantenuto e attrezzato come parco pubblico, e realizzata una connessione ciclopedonale con il sottostante Parco della Ceschina al fine di favorirne la percorribilità longitudinale.

### SUB AMBITO 4: PARCO DELLA CESCHINA

Si prevedono i seguenti interventi:

- per gli edifici ed i manufatti di valore storico architettonico, così come individuati nell'estratto cartografico della presente scheda, si applicano le disposizioni di cui al Titolo II, Capo I delle NTA del PO (Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa)
- per il parco sono consentiti interventi funzionali alla fruizione pubblica, preservandone i valori naturalistici ed ecosistemici; si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 78 (verde naturale e di connettività ecologica) delle NN.TT.A del PO;
- realizzazione di connessione ciclo-pedonale tra il parco di Villa Letizia e il parco della Ceschina al fine di consentirne l'accesso anche da Via dei Pensieri.

La sostenibilità ambientale complessiva degli interventi si incentra sulle seguenti azioni prioritarie:

- i percorsi carrabili e le eventuali aree di sosta dovranno essere finite con superfici permeabili e dovranno essere mantenute le attuali condizioni di permeabilità dei suoli;
- gli impianti di illuminazione esterne devono adottare sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso;
- la progettazione dei nuovi edifici, dovrà tenere conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici in materia di edilizia sostenibile;
- per i sub-ambiti 1, 4, 5, trattandosi di aree di proprietà comunale, si dovranno comunque applicare i principi e le metodologie delle Linee guida per la qualità dello spazio pubblico-carta strategica della sostenibilità urbana di cui all'elaborato QPN.01.D parte integrante delle NN.TTA del Piano Operativo.



**FATTIBILITÀ IDRAULICA**

Pericolosità idraulica: P1 P2 P3  
 Battente TR 200 anni: compreso fra 0.00 e 1.50 m  
 Livello TR 200 anni: livelli idrometrici variabili in tutto il lotto. Il fenomeno di allagamento è classificabile come transito di volumi esondati a monte del lotto dal Rio Maggiore.  
 Magnitudo Idraulica LR 41/18: da NULLA a MOLTO SEVERA  
 Franco di sicurezza: 0.30 m  
 Quota di sicurezza: 7.05 per la parte di comparto posta a nord; a 5.80 mslm per la parte del comparto posta a sud ovest.

Assenza di Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. con reticolo idrografico

Criteri di fattibilità idraulica:  
 Gli areali si caratterizzano per pericolosità idraulica P1, P2 e P3 diffuse, come risultato delle esondazioni del Rio Maggiore.  
 In aree a P1 non sussistono condizionamenti alla trasformabilità dell'area; I progetti dovranno contenere l'analisi del sistema di "drenaggio superficiale" presente nelle aree oggetto di trasformazione e, se necessario, nelle aree limitrofe; nel caso in cui la trasformazione comporti una variazione nella funzionalità idraulica di tale sistema dovranno altresì contenere le opportune misure di riordino o ripristino delle suddette funzionalità.  
 In aree a P2 e P3 le trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni sono fattibili secondo i criteri di fattibilità indicati nella LR 41/2018 e secondo quanto dettagliato nella NTA del presente Piano Operativo

**FATTIBILITÀ SISMICA**

Pericolosità sismica: classe S2 pericolosità media in quanto zona stabile con possibilità di amplificazione con  $F_a \leq 1,4$ .  
 Criteri di fattibilità sismica: Nessuna condizione di fattibilità.

**FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

Pericolosità geologica: G2 pericolosità media.  
 Criteri di fattibilità geologica:  
 In caso di realizzazione di manufatti la fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già a livello di progetto di opera pubblica in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022), finalizzate alla definizione dei parametri geotecnici da utilizzarsi per le necessarie verifiche inerenti portanza dei terreni, cedimenti e cedimenti differenziali e adeguate scelte fondazionali, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area  
 In relazione all'aspetto idrogeologico si prescrive il rispetto delle indicazioni riportate nella disciplina del PO per le aree a vulnerabilità molto elevata/elevata. Si prescrive comunque il monitoraggio piezometrico per l'area nel suo complesso per adeguato periodo temporale.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ



