



# Porto della Spezia, Italia





Portovenere, 1933

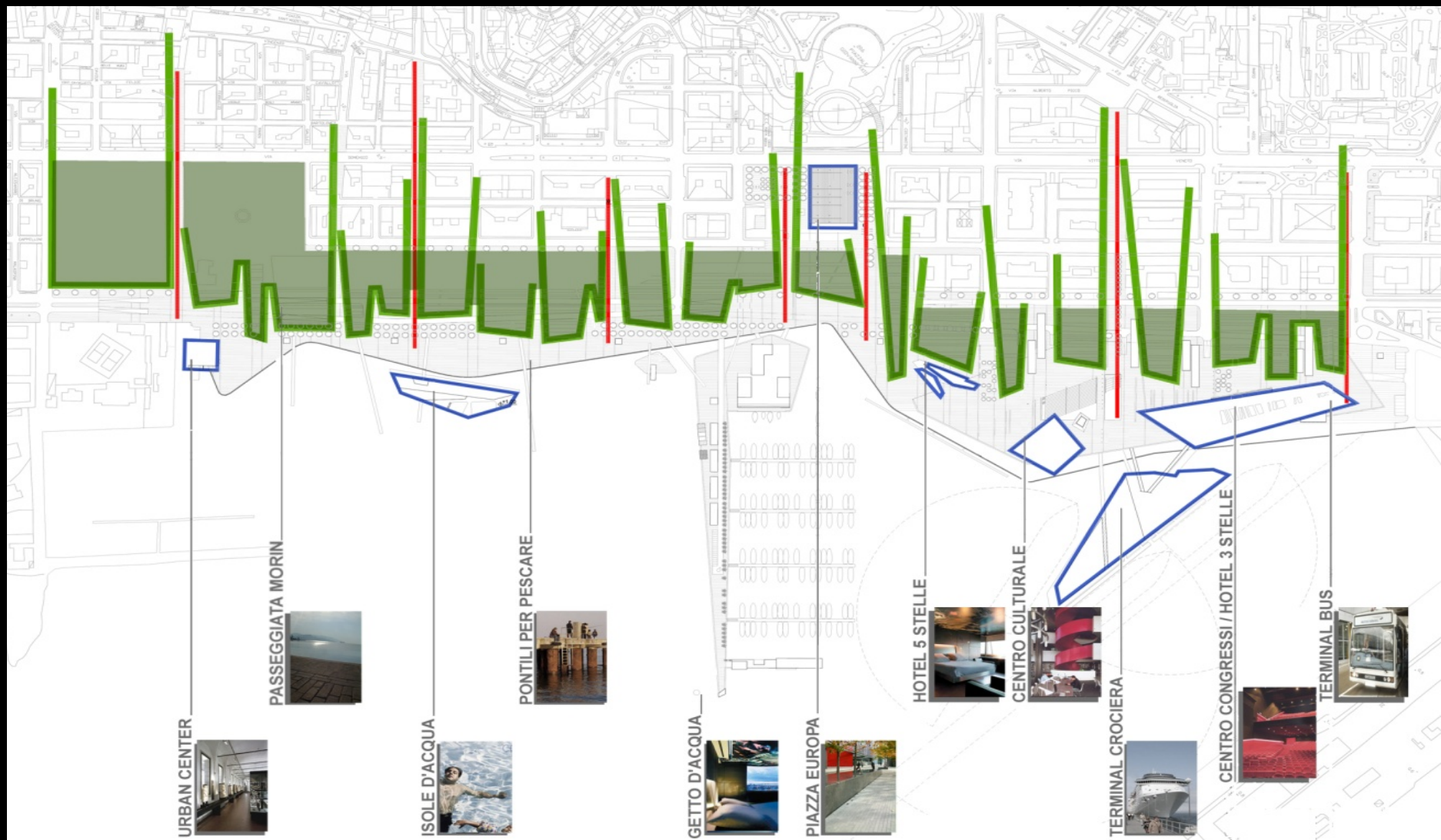
Fillia

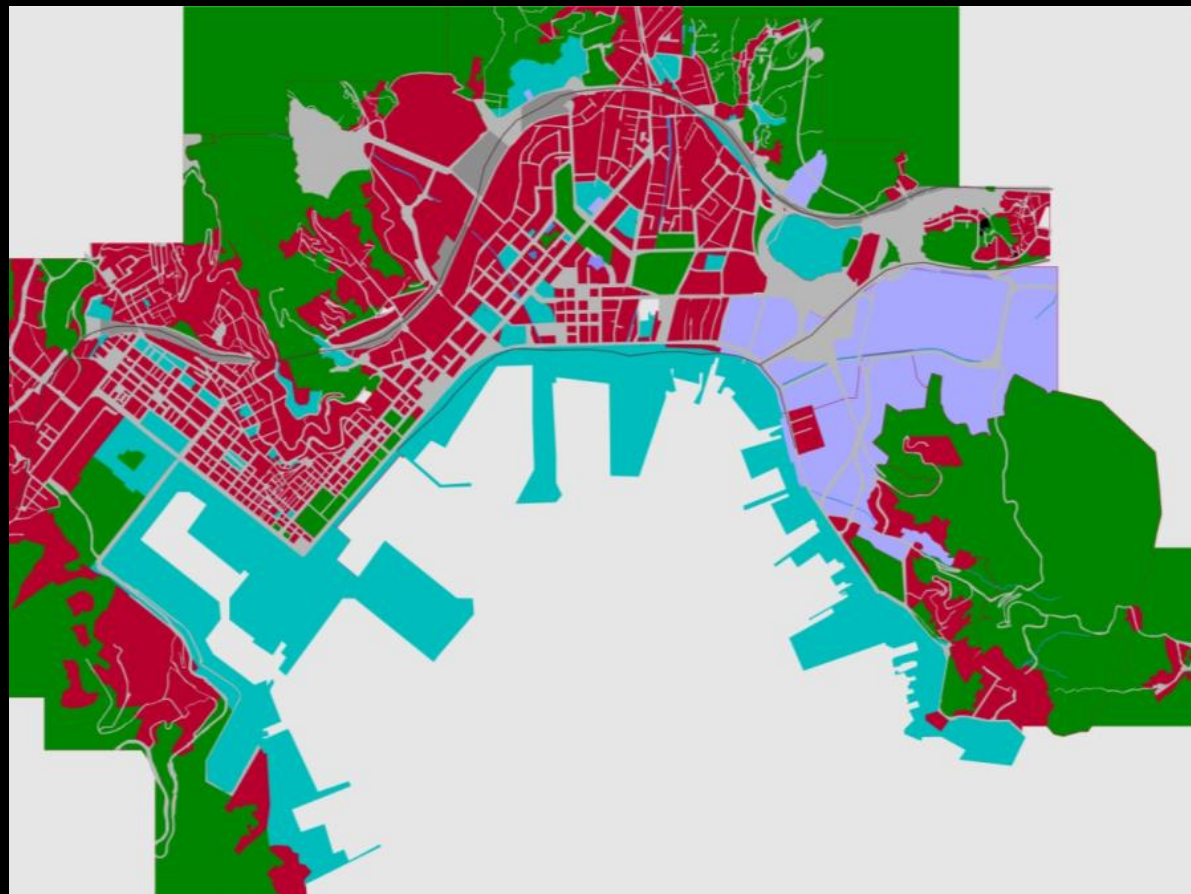
Lerici, 1933

Fillia









ANALISI TERRITORIALE DELLA SPEZIA

planimetria

Equilibrato rapporto con la città: sviluppo del Porto e riqualificazione delle parti di città annesse.

Gli strumenti del processo di sviluppo: Strategia comune e intese attuative .

- Costruito
- Attività produttive del porto e Arsenale
- Ferrovia
- Zone ferroviarie
- Zone per la viabilità
- Territorio non insediabile di valore paesistico-ambientale e vegetazionale
- Aree miste artigianali, commerciali, terziarie e industriali





## STATO ATTUALE ANTE OPERAM

## planimetria generale

Ampia trasformazione degli usi del suolo causata dal fenomeno dell'industrializzazione.

Necessità di creare nuovi usi, ridare l'identità a gran parte della città e generare così una nuova definizione delle relazioni economiche, sociali e culturali.

Il master plan deve intervenire per risolvere la sua sovrapposizione degli usi, la frammentazione delle zone e degli elementi.

Il master plan interviene non come una strategia ampia di trasformazione della città, permettendo l'integrazione del fronte marittimo con la città e riorganizzando il sistema viario.





## LA NUOVA LINEA DI COSTA

Con il nuovo disegno della linea di costa si punta al miglioramento della qualità dello spazio a rendere tale luogo uno scenario di grandi impatto e suggestione



WATERFRONT DELLA SPEZIA

RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E RECUPERO AD USO TURISTICO NAUTICO DELLA CALATA PAITA DEL PORTO MERCANTILE DELLA SPEZIA E DEL WATERFRONT CITTADINO



## WATERFRONT DELLA SPEZIA

RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E RECUPERO AD USO TURISTICO NAUTICO DELLA CALATA PAITA  
DEL PORTO MERCANTILE DELLA SPEZIA E DEL WATERFRONT CITTADINO



## WATERFRONT DELLA SPEZIA

RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E RECUPERO AD USO TURISTICO NAUTICO DELLA CALATA PAITA  
DEL PORTO MERCANTILE DELLA SPEZIA E DEL WATERFRONT CITTADINO





## PROPOSTA PROGETTUALE POST OPERAM

planimetria generale

La Spezia come città di riferimento; deve porsi al centro dell'attenzione dell'attività economica e sociale nel Mediterraneo Occidentale.

Due obiettivi principali: dotare la città di una nuova area dinamica e consolidarne il ruolo di nuovo polo turistico.

Area d'intervento di circa 300.000 mq dei quali 40.000 mq saranno destinati ad aree verdi.

Saranno realizzati, tra le altre cose, una nuova marina, due hotel, un centro congressi e un nuovo terminal crocieristico.

Investimento totale di circa 250.000.000 di Euro.



### PROPOSTA PROGETTUALE POST OPERAM

pianta delle coperture

La configurazione dello spazio libero é concepita secondo i criteri dettati necessità di stabilire e rafforzare la connessione diretta tra il tessuto urbano consolidato con il lungomare.

Ampliamento del sistema verde già esistente che rafforza le attività previste nel complesso.

Gli spazi terziari e i servizi devono essere concepiti in continuità con i blocchi edificati della città esistente

L'intervento completa le dotazioni della città e crea nuove funzioni nell'ottica di una implementazione degli usi



area di progetto



USO DEL SUOLO

- ZONA A    Attività sportiva e per il tempo libero chioschi commerciali.
- ZONA B    Club nautico servizi alla nautica, wellness/spa, circolo canottieri, circolo velico, faro.
- ZONA C    Teatro delle operazioni di trasporto, stazione crocieristica, stazione pullman/autobus, museo della scienza e il mare.
- ZONA D    Centro congressi e centro culturale, anfiteatro, uffici, pubblici esercizi, parcheggio, hotel.
- ZONA E    Attività commerciale, uffici, residenze, attività sportiva e ricreativa, attrezzature di città, discoteca, centro sportivo.



EDIFICI DELLA SPEZIA

pianta piano terra

-Residenziale:

- Centro storico-nucleo storico medioevale
- Tessuti residenziali
- Tessuti residenziali di progetto

-Terziario:

- Hotel
- Hotel di progetto
- Commerciale di progetto
- Uffici
- Discoteca

-Servizi / dotazioni:

- Centro Congressi/ Centro culturale di progetto
- Anfiteatro
- Museo della Scienza e il Mare
- Centri sportivi esistenti
- Centro sportivo / ricreativo (bowling)
- Club nautico/ Circolo Velico/ Circolo Canottieri  
Wellness/ Spa/ Faro
- Stazione di treno
- Stazione crocieristica di progetto
- Edifici pubblici
- Attivita' produttive del porto
- Area industriale
- Chiese
- Ospedale





EDIFICI DELLA SPEZIA

pianta delle coperture

-Residenziale:

- Centro storico-nucleo storico medioevale
- Tessuti residenziali
- Tessuti residenziali di progetto

-Terziario:

- Hotel
- Hotel di progetto
- Commerciale di progetto
- Uffici
- Discoteca

-Servizi / dotazioni:

- Centro Congressi/ Centro culturale di progetto
- Anfiteatro
- Museo della Scienza e il Mare
- Centri sportivi esistenti
- Centro sportivo / ricreativo (bowling)
- Club nautico/ Circolo Velico/ Circolo Canottieri  
Wellness/ Spa/ Faro
- Stazione di treno
- Stazione crocieristica di progetto
- Edifici pubblici
- Attivita' produttive del porto
- Area industriale
- Chiese
- Ospedale



DOTAZIONI ED ATTREZZATURE

pianta delle coperture









- Hotel
- Hotel di progetto
- Centro Congressi/ Centro culturale di progetto
- Anfiteatro
- Museo della Scienza e il Mare
- Centri sportivi esistenti
- Centro sportivo / ricreativo (boulng)
- Club nautico di progetto
- Stazione di treno di progetto
- Stazione crocieristica di progetto
- Edifici pubblici
- Chiese
- Ospedale
- Discoteca
- Area didattica Istituto Nautico
- Borgata Marinara "Canaletto"



SISTEMA VIARIO GENERALE

planimetria



-  Strade principali
-  Strade secondarie
-  Strade
-  Autobus/pullman
-  Accesso sotterraneo
-  Autobus/pullman sotterraneo
-  Pista ciclabile
-  Collegamento pubblico veloce (people mover)



SISTEMA VIARIO E PARCHEGGI

pianta piano terra

CALCOLO PARCHEGGI

USO RESIDENZIALE	4.500mq	1.500mq	6.000mq
USO ALBERGUERO	1.835mq	18.350mq	20.185mq
CENTRO CONGRESSI/ CENTRO CULTURALE	370mq	5.180mq	5.550mq
USO COMMERCIALE	708mq	2.833mq	3.542mq
UFFICI	693mq	2.772mq	3.465mq
USO SPORTIVO/RICREATIVO	685mq	2.740mq	3.425mq
MUSEO DELLA SCIENZA E IL MARE	1.040mq	4.160mq	5.200mq
STAZIONE CROCIERISTICA	150mq	2.100mq	2.250mq
DISCOTECA	65mq	910mq	975mq
<b>TOTALE</b>	<b>10.046mq</b>	<b>40.545mq</b>	<b>50.592mq</b>

25mq/posti 2.024 posti auto

- Strade principali
- Strade secondarie
- Strade
- Autobus/pullman
- Accesso sotterraneo
- Autobus/pullman sotterraneo
- Parking sotterraneo
- Strada ad acceso limitato
- Pista ciclabile
- Collegamento pubblico veloce (people mover)





## PERCORSI PEDONALI DEL NUOVO WATERFRONT

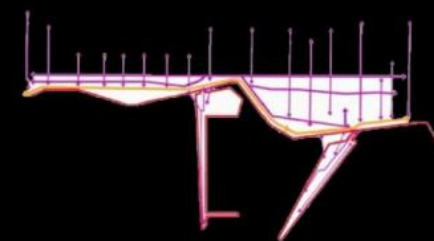
pianta piano terra

Uno degli obiettivi principali di questa proposta di master plan è riconnettere la città della Spezia con il mare

La strategia da attuare è la creazione di percorsi pedonali che uniscano la città storica con il waterfront. Questi percorsi si legano alla struttura viaria e al sistema del verde già esistenti

Il percorso pedonale principale che si muove longitudinalmente in modo parallelo al mare unendo tra di loro le diverse aree

La passeggiata si divide per entrare nella zona commerciale principale posta al di sotto dei blocchi residenziali



- Passeggiata del mare
- Strade principali
- Strade perpendicolari di connessione con la città



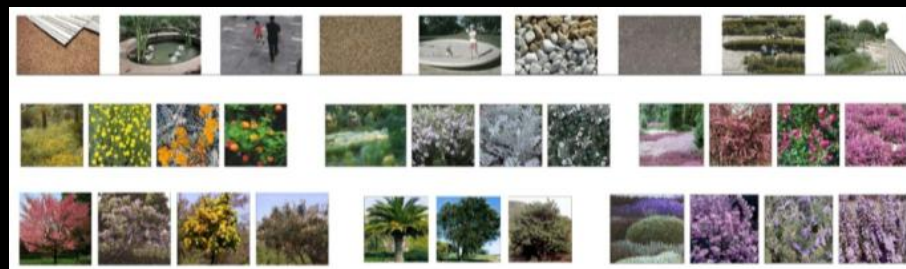
VERDE DEL WATERFRONT

pianta delle coperture

Il trattamento degli spazi verdi è un elemento fondamentale nonchè parte strutturante per lo sviluppo del master plan.

Il sistema delle zone verdi e dei filari di alberi accompagna i percorsi pedonali che connettono il waterfront con la città storica.

In nella zona di Calata Paita il sistema lineare si apre e si amplia creando delle grandi aree verdi



- Verde di progetto
- Nuova linea di costa



## CALATA PAITA

pianta piano delle coperture

Poli del sistema: l'albergo a 5 stelle e il centro sportivo/ricreativo, collocati agli estremi dell'asse ovest - est.

Nel centro di Calata Paita, vicino al mare, si ubica una discoteca che potenzierà l'uso notturno della zona.

La nostra proposta, a blocchi, vuole avvicinare ancora di più le residenze al mare.

Con la proposta rafforziamo l'offerta alberghiera.

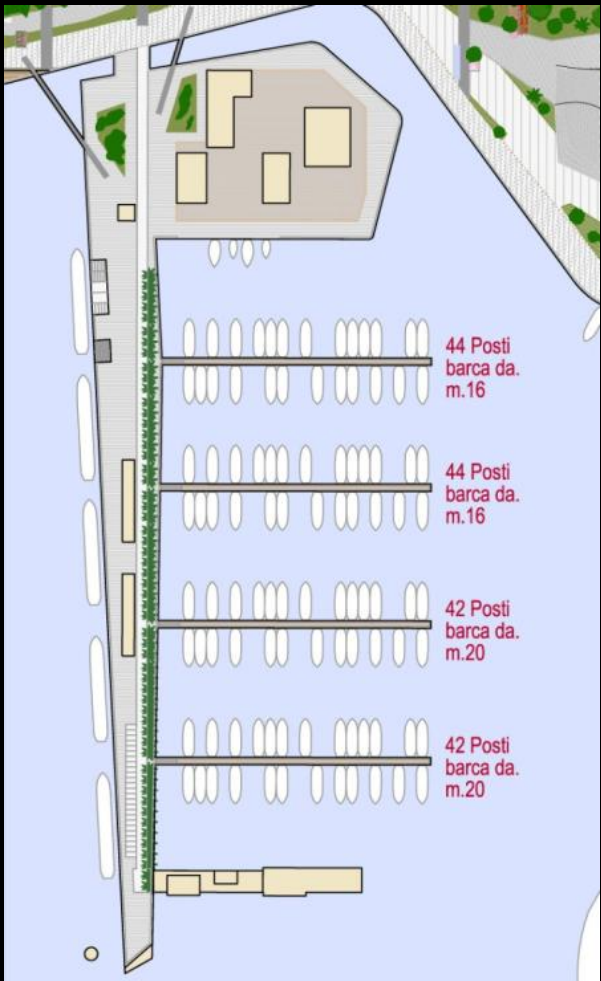
Al di sotto dei blocchi residenziali si viene a creare uno spazio pedonale, avente un chiaro carattere commerciale e pubblico, vincolato alle aree verdi dalle quali si potrà godere della vista sul mare.

L'organizzazione di questi spazi pubblici è direttamente legata agli assi pedonali trasversali di connessione alla città.



DESTINAZIONE D'USO DEL PORTO

pianta piano terra









- WATERFRONT
- GIARDINI DEL XIX SECOLO
- EDIFICI PUBBLICI



- PASSEGGIATA MORIN
- CALATA PAITA
- MOLO ITALIA + CIRCOLO CANOTTIERI
- STAZIONE MARITTIMA

SUPERFICIE WATERFRONT

Quadro delle superfici

SUPERFICIE DESTINAZIONI D'USO			
RESIDENZIALE		15.000	15.000
HOTEL	HOTEL 4*	10.780	18.350
	HOTEL 5*	7.570	
CENTRO CONGRESSI/CENTRO CULTURALE		3.700	3.700
UFFICI		6.930	6.930
COMMERCIALE	CHIOSCHI	1.213	7.083
	CALATA PAITA	5.870	
SPORT	PISCINA	3.500	6.850
	CLUB NAUTICO/WELNESS/RISTORANTE/CIRCOLO CANOTTIERI	3.350	
DISCOTECA		650	650
MUSEO DELLA SCIENZA I EL MARE		10.400	10.400
STAZIONE CROCIERISTICA		1.500	1.500
		TOTALE	70.463

SUPERFICIE WATERFRONT	
AREA MASTERPLAN	194.275
AREA GIARDINI S. XIX	68.452
EDIFICI PUBBLICI	9.094
TOTALE	271.821

SUPERFICIE MASTERPLAN	
PASSEGGIATA MORIN	46.655
CALATA PAITA	116.718
MOLO ITALIA + CIRCOLO CANOTTIERI	14.231
ISOLA STAZIONE CROCIERISTICA	16.671
TOTALE	194.275



DESTINAZIONE D'USO

pianta delle coperture

- Area 1. Commerciale. Turistico
- Area 2. Nautica. Commerciale.  
Attrezzature per lo sport
- Area 3. Uffici pubblici
- Area 4. Terziario
- Area 5. Turistico. Commerciale. Ludico  
Culturale. Uffici  
Parcheggio. Attrezzatura per lo sport
- Area 6. Residenziale. Centro sportivo

## WATERFRONT DELLA SPEZIA

SUPERFICI RILEVANTI  
MASTERPLAN

Superficie Ambito Masterplan	194.275mq
SUL totale d'ambito (proposta)	70.463mq
SUL totale d'ambito (essistente)	4.852mq
Superficie spazi pubblici	130.000mq
Superficie strade principali	15.339mq
Superficie parcheggio sotterraneo	62.900mq

## SUL LORDA AREE

	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUL TOTALE PRIVATA	SUL TOTALE PUBBLICA	SUL TOTALE AREA
Area 1	44.367	0	734	734
Area 2	22.422	3.350	0	3.350
Area 3	9.292	0	4.852	4.852
Area 4	30.050	30.905	176	31.081
Area 5	54.635	8.515	11.978	20.493
Area 6	29.540	14.580	225	14.805
<b>TOTALE</b>	<b>190.306</b>	<b>57.350</b>	<b>17.965</b>	<b>75.315</b>

## DESTINAZIONE D'USO

superfici

## DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

## AREA 1

usi	min	max
Commerciale	80%	100%
Terziario	0%	20%

## AREA 2

usi	min	max
Attrezzatura per lo sport	75%	100%
Commerciale	15%	25%

## AREA 3

usi	min	max
Terziario. Uffici	90%	100%
Commerciale	0%	10%

## AREA 4

usi	min	max
Commerciale	5%	10%
Terziario. Uffici	20%	25%
Terziario. Hotel	55%	65%
Dotazione. Culturale	10%	15%

## AREA 5

usi	min	max
Dotazione. Culturale	50%	60%
Commerciale	10%	20%
Servizi. Stazione crocieristica	7%	15%
Terziario. Discoteca	3%	8%
Residenziale	25%	35%

## AREA 6

usi	min	max
Residenziale	75%	100%
Commerciale	15%	25%
Attrezzatura per lo sport	90%	100%
Terziario. Discoteca	3%	8%

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALI.  
AREE

Area 1. Commerciale. Turistico

Area 2. Nautica. Commerciale.  
Attrezzature per lo sport

Area 3. Uffici pubblici

Area 4. Terziario

Area 5. Turistico. Commerciale. Ludico  
Culturale. Uffici

Parcheggio. Attrezzatura per lo sport

Area 6. Residenziale. Centro sportivo



DESTINAZIONE D'USO

pianta delle coperture

- - - Perimetro dell'ambito di masterplan

..... Limite lotti

— Fronte di edificio

Area 1

Area 2

Area 3

Area 4

Area 5

Area 6



<b>ZONA 4.1</b>		
Superficie lotto:	4.450mq	
SUL Lorda	Hotel:	7.570mq
Area di sedime:	1.750mq	
<b>ZONA 4.2</b>		
Superficie lotto:	2.621mq	
SUL Lorda	Centro Congressi:	3.700mq
	Hotel:	10.780mq
	Uffici:	6.930mq
Area di sedime:	1.650mq	

AREA 4

CENTRO CULTURALE E CONGRESSI

- 01 Sala riunioni
- 02 Scala ed ascensori
- 03 Bagno pubblico
- 04 Hall Centro Congressi
- 05 Sala conferenze
- 06 Caffetteria
- 07 Cucina
- 08 Audio / video

- 01 Hall torre
- 02 Scala ed ascensori
- 03 Bagno pubblico
- 04 Hall Centro Congressi
- 05 Sala conferenze
- 06 Ristorante
- 07 Cucina
- 08 Audio / video



livello 1



livello 0







<b>ZONA 5.1</b>		
Superficie lotto:		4.220mq
SUL Lorda	Commercio:	2.265mq
	Residenziale:	5.600mq
Area di sedime:		2.175mq
Superficie per parcheggi (Residenziale) :	P1:	1.680mq
	P2:	560mq
<b>ZONA 5.2</b>		
Superficie lotto:		3.720mq
SUL Lorda:		10.400mq

AREA 5

MUSEO DELLA SCIENZA E IL MARE



<b>ZONA 6,1</b>		
Superficie lotto:	800mq	
SUL Lorda	Commercio:	800mq
	Residenziale:	4.000mq
Area di sedime:	800mq	
Superficie per parcheggi (Residenziale) :	P1:	1.200mq
	P2:	400mq

<b>ZONA 6,2</b>		
Superficie lotto:	2.145mq	
SUL Lorda	Commercio:	1.000mq
	Residenziale:	5.400mq
Area di sedime:	1.082mq	
Superficie per parcheggi (Residenziale) :	P1:	1.620mq
	P2:	540mq

AREA 6













