Città della Spezia

COMUNE DELLA SPEZIA

MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR MILITARE

PIANO URBANISTICO COMUNALE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA STRUTTURA DELLA MODIFICA

DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DELLA SPEZIA

OTTOBRE 2016

INDICE

1. Contenuti essenziali delle modifiche al PUC

1.1. COLLINE

1.2. DISTRETTI E RICOMPOSIZIONI

1.2.1. Indirizzi e norme per l'edilizia residenziale pubblica

1.2.2. Le azioni della modifica del PUC per l'edilizia sociale

1.2.3. Problematiche di carattere idraulico e idrogeologico nell'attuazione di distretti e ricomposizione

1.3. CITTÀ ESISTENTE

1.4. PIANI D'AREA

1.5. SISTEMA DEI SERVIZI

1.6. SISTEMA AMBIENTALE URBANO

1.7. MOBILITÀ

2. Dimensionamento della modifica al PUC, definizione del carico urbanistico e dimensionamento delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti

2.1. Dimensionamento delle modifiche al PUC e raffronto con le previsioni residue del PUC vigente

2.2. Definizione analitica del Carico urbanistico

2.3. Dotazioni territoriali e funzionali degli insedimanenti

3. Sintesi degli indirizzi normativi

4. Corrispondenze tra ambiti e distretti di PUC e zone omogenee ai sensi del DM 1444/68

"La relazione tra gli esseri umani e la terra è molto complessa, ma non è qualcosa di lontano dalle nostre vite quotidiane."

Tsunesaburo Makiguchi, *A Geography of Human Life,* 1903

1. Contenuti essenziali delle modifiche al PUC

Le modifiche proposte al piano, nella loro stesura schematica, rientrano nell'ambito di una riforma basata sui 7 indirizzi formulati dall'amministrazione nell'ambito della "Verifica decennale del PUC e indirizzi per la sua modifica" (adottata nel marzo del 2015) e improntata alla modifica delle previsioni del piano vigente in direzione di una maggiore sostenibilità. E nella direzione di facilitare l'attuazione degli interventi di rigenerazione interna della città. Dopo la scelta radicale operata con la "Variante Colline", con la quale è stata eliminata la possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali nel territorio collinare, lo schema di piano procede nella direzione della riduzione del carico insediativo, in specie per quelle parti del territorio ancora interessate da residui progetti di espansione urbana, situate ai bordi della città e del potenziamento delle reti di continuità ambientale tra città e collina. Una particolare attenzione è stata infatti dedicata alla linea di contatto tra urbanizzazione densa e spazi aperti del territorio insediato collinare. Questa linea, la cui definizione è documentata estesamente nell'ambito del Rapporto ambientale, stabilisce un doppio campo di azione: realizzare un parco collinare basato sulla creazione di valore aggiunto territoriale, sulla tutela del territorio, del paesaggio e dell'ambiente, sulla mitigazione del rischio idrogeologico; parco opportunamente connesso con la città attraverso i corridoi verdi e le reti ecologico ambientali potenziate dalla funzione di salvaguardia della linea verde; una ricomposizione delle aree degradate e trasformabili all'interno della città in una chiave di maggiore integrazione e sostenibilità nel rapporto con la città esistente, lavorando alla dimensione del quartiere e privilegiando la "forma-tessuto" rispetto alla creazione di nuovi "grandi contenitori". Sulla base di questa linea, che costituisce il limite di inviluppo della città più densamente edificata, sono state operate scelte di elisione delle previsioni residue che costituirebbero altrimenti un ulteriore avanzamento dell'urbanizzato verso la collina, alcune ancora ascrivibili al PRG del 1987 e riconfermate dal PUC 2000. Inoltre, sono state proposte rivisitazioni dei grandi progetti di trasformazione relativi al Waterfront e all'Area Ex-IP: entrambe nel segno di una limitazione dei carichi insediativi previsti nel PUC vigente. Il punto di maggiore attenzione del piano è infatti un generale ripensamento delle aree di trasformazione interna al connettivo urbano: da un lato adottando misure funzionali ad una concreta fattibilità degli interventi, riducendo gli areali delle unità progettuali e agevolando così l'attuazione per più piccoli sistemi dei grandi comparti individuati sia come distretti di trasformazione che come aree di ricomposizione urbana dal PUC vigente, dall'altro riducendo i carichi insediativi, potenziando le dotazioni ecologico-ambientali e lavorando per la ricucitura delle reti interne al tessuto connettivo urbano, sia ecologico-ambientali che legate alla fruizione pedonale della città nel suo complesso. In ogni caso, la variante è stata prevalentemente imbastita agendo, per quanto attiene l'area urbana, nel campo di azione delle aree inattuate del vigente PUC, interna alla città esistente.

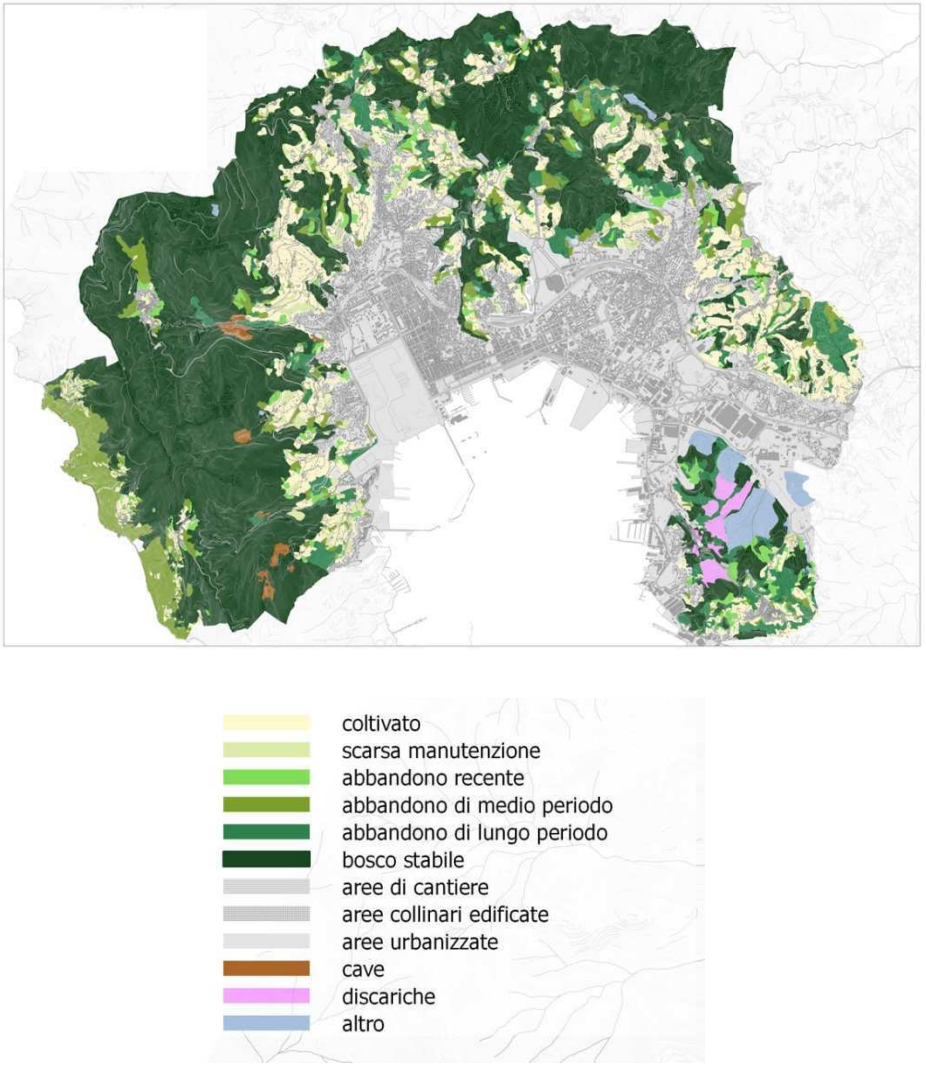
Il piano ipotizza – per lo sviluppo delle attività produttive – il riuso di spazi dismessi di aree militari (Ponente costiero) e aree già insediate a fini produttivi e oggi dismesse (ivi inclusa l'Ex Ip), o in via di dismissione (Centrale ENEL), oltre ad un posizionamento – per le forme produttive artigianali a minor impatto – all'interno di aree dismesse o sottoutilizzate interne alla città.

I punti essenziali della riforma del PUC possono essere sintentizzati come segue:

1.1. COLLINE

Lo schema di piano si sviluppa a partire dalle premesse poste con la variante colline del 2013. L'indirizzo di costituire un "Parco della collina" integra più livelli di progettualità, con l'obiettivo di preservare il patrimonio territoriale e pervenire ad una mitigazione del rischio idrogeologico. Il disegno dello schema di PUC mette a sistema, in un unico impianto progettuale, le relazioni tra gli elementi di valore e gli elementi di degrado del territorio per porre le basi degli sviluppi progettuali delineati nella norma di "perequazione ambientale" e nel più generale disegno strategico per la collina: le emergenze storico-architettoniche, le emergenze ambientali, il sistema insediativo storico, il sistema naturalistico del bosco, il paesaggio culturale terrazzato e/o coltivato, il sistema della sentieristica, sono associati ai relativi elementi di degrado e dissesto e alle aree di diffusione insediativa recente da una norma orientata a facilitare, da un lato, l'intervento privato di manutenzione e recupero del territorio (si veda la tavola P9 che definisce gli elementi della "perequazione ambientale"), dall'altro gli interventi che necessitano di una progettualità di tipo pubblico. Vengono altresì evidenziati gli areali delle diverse suscettività al dissesto nei pertinenti elaborati geologici e i sentieri abbandonati, gli edifici abbandonati come elementi potenziali di un sistema di relazioni progettuali di recupero delle condizioni per abitare il territorio.

La carta del degrado territoriale (di seguito riportata) mette in evidenza in particolare lo stato dei versanti evidenziando le aree con diverse gradualità, anche temporali, di abbandono: dalle "aree a scarsa manutenzione", interessate da semplice copertura erbacea, alle aree ad "abbandono recente", interessate dalla presenza di rovi e infestanti simili, alle aree in "abbandono di medio periodo", interessate dallo sviluppo di arbusteto e arbusteto in evoluzione, alle aree in "abbandono di lungo periodo", in cui predomina la presenza di essenze arboree infestanti, come conifere e robinie.



Carta del degrado territoriale

Il progetto di piano per la collina opera, alla luce di questo quadro diagnostico, a diversi livelli:

1) l'individuazione di aree ad elevata criticità sotto il profilo del recupero idrogeologico e ambientale, che comprende le aree ad elevato dissesto idrogeologico, le discariche e le cave dismesse, aree che presuppongono interventi speciali e mirati, afferenti a risorse specifiche;

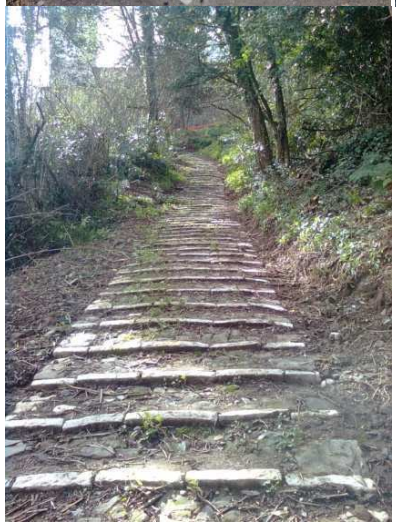
2) l'individuazione dei meccanismi di perequazione ambientale nel rapporto tra recupero edilizio e recupero territoriale - già individuati, pur in forma ancora aggregata rispetto agli approfondimenti conoscitivi del presente schema di PUC, nella normativa della variante colline che ha preceduto la presente rivisitazione del piano - declinati in misura più aderente alle reali condizioni del territorio come rappresentate nella carta del degrado. In altri termini il maggiore dettaglio delle conoscenze sull'abbandono permette oggi lo sviluppo di una norma compensativa più calata nella concretezza dello stato del territorio rispetto a quella della vigente "variante colline". Aree abbandonate da coltivare, aree naturali boscate da mantenere in condizioni di equilibrio, versanti da consolidare, sentieri da ripristinare, corsi d'acqua da riqualificare sono gli obiettivi di recupero territoriale da connettere, mediante convenzione, in misura equamente proporzionata agli ampliamenti dell'edilizia sparsa e diffusa.

3) La formazione di un supporto per il recupero a fini agricoli e silvicoli di coltivi abbandonati o boscati degradati, nell'ottica tracciata dalla L.R. 4/2014 con la necessaria istituzione di una banca della terra finalizzata all'implementazione di quella regionale e con la redazione di un "Piano di assestamento boschivo" esteso alle proprietà comunali.

4) Lo sviluppo di un progetto di integrazione con le aree parco limitrofe attraverso la dorsale territoriale dell'Alta Via del Golfo e la costituzione di una rete diffusa di ricettività sostenibile integrata con lo svolgimento di attività agricole lungo il sistema della rete sentieristica.







Per quanto attiene il primo punto, il piano individua, attraverso al suo apparato normativo geologico, le aree ad elevata criticità ambientale, nelle quali è necessario sviluppare progetti speciali di recupero, con la necessità del coinvolgimento di vari apporti disciplinari. Progetti speciali che riguardano il recupero di versanti in stato di dissesto o il riassetto di aste fluviali; la riconversione di discariche ad aree per l'insediamento di fonti di energia rinnovabile o aree di rinaturalizzazione, la rinaturalizzazione di cave dismesse. Su questo punto il piano si pone come supporto conoscitivo e pre-progettuale all'attuazione di interventi che ricadono nel sistema di finanziamenti previsti nell'ambito degli specifici obiettivi tematici dei Fondi Europei di Sviluppo Regionale.

Per il secondo punto, la compensazione ambientale di interventi edilizi di ampliamento di edifici residenziali, già prevista in modo più semplificato nell'ambito della vigente norma della "variante colline", viene ora più analiticamente articolata secondo diversi gradi di abbandono del territorio: a parità di potenzialità di ampliamento, mai comunque superiore al raggiungimento di 250 mq per edificio già disciplinati – nei casi più rilevanti - dalla variante, corrisponde l'obbligo di recupero di parti di territorio in diverse condizioni di degrado: sia sotto il profilo dell'abbandono, riferito alla copertura vegetazionale invasiva. Sia sotto il profilo della propensione alla criticità idrogeologica. Pertanto le parti più degradate e il cui recupero comunque concorra alla creazione di un maggiore valore aggiunto territoriale, ivi compreso prioritariamente quanto necessario alla mitigazione del rischio idrogeologico, corrisponderanno nella stesura finale della normativa ad una proporzionalmente maggiore potenzialità edilizia in termini di possibilità di ampliamento di edifici residenziali esistenti. Ciò anche in considerazione del maggiore valore aggiuntoto territoriale conseguito e dei maggiori costi da sostenere per il recupero del territorio più abbandonato (interessato ad esempio dalla presenza di vegetazione arborea infestante o da aree a suscettività al dissesto rilevante). Al recupero in termini areali connesso alla coltivazione o alla rimessa a coltura corrisponde anche, come già disciplinato nella normativa vigente, in proporzione alla superficie conseguibile in ampliamento la necessità di un impegno alla manutenzione di sentieri abbandonati, alla loro riapertura al pubblico, alla manutenzione di quelli esistenti, ora rilevati in numero superiore rispetto all'attuale stesura del piano, così come l'obbligo di pulizia di corsi d'acqua. La norma favorisce l'insediamento di aziende agricole prevedendo la realizzazione di manufatti finalizzati alle funzioni accessorie alla produzione e alla commercializzazione dei accessibilità di servizio. In alternativa alla conduzione diretta dei fondi è ipotizzabile, in base alla disponibilità dell'operatore, la cessione a titolo gratuito al Comune con obbligo, per l'Ente, di affidamento previo bando pubblico ad aziende agricole, sul modello di quanto già sperimentato per il progetto "campagna urbana", dei lotti interessati, ai fini di una loro conduzione ad uso agricolo con i medesimi vincoli di carattere manutentivo e di riqualificazione territoriale.

Per quanto riguarda il terzo punto, ad un livello più diffuso, di gestione ordinaria del territorio, la norma prevede l'applicazione dei dispositivi di cui alla L.R. 4/2014, individuando i suoli abbandonati e potenzialmente assoggettabili alle procedure di ingresso di aziende agricole o comunque di coltivatori nella conduzione degli stessi. Inevitabilmente, il piano si pone in quest'ambito come supporto conoscitivo, normativo e strategico per la gestione delle risorse finanziarie rese disponibili dai Programmi di Sviluppo Rurale. Il supporto fornito dal "Piano di assestamento boschivo" per le proprietà pubbliche costituisce un importante punto di riferimento per la pianificazione corretta delle aree boscate, anche in proprietà privata, la cui normativa seguirà i criteri e le disposizioni dello strumento adottato per il patrimonio pubblico.

Per quanto attiene, infine, la progettualità relativa al "parco della collina", nel presupposto che in essa si integrano e compendiano i punti precedenti, la struttura dello schema di PUC implementa, come accennato, il quadro della rete sentieristica

esistente e già inserita nella REL (L.R. 24/2009) con la ricognizione di nuovi percorsi. La rete della sentieristica, che ha nell'Alta Via del Golfo la sua dorsale, è una rete generatrice di territorialità, lungo la quale sviluppare azioni di recupero a fini insieme ricettivi e agricoli del territorio. Il sistema è costituito dunque dalla rete dei percorsi, dal sistema delle fortificazioni di cui si propone il restauro e il recupero a fini turistici sostenibili, dai nuclei e aggregati storici che si pongono come nodi di una rete di fruibilità e di ricettività che si integra con il comprensorio del golfo e delle relative aree protette.

In termini di rapporto con le risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche esistenti, questa parte del piano non può che prefigurare un insieme di impatti positivi, essendo la normativa totalmente indirizzata al recupero e alla valorizzazione delle risorse esistenti e confermando l'inedificabilità – ai fini residenziali – di nuovi fabbricati.

La definzione stessa dei limti territoriali del "Parco della Collina" presuppone, come abbiamo detto, la definitiva eliminazione delle residue aree di espansione previste nel PUC vigente, sulla base della ricognizione del confine della città, la linea che separa la città densamente edificata esistente con i territori aperti della collina: una scelta necessaria, che fonda le sue premesse negli indirizzi di piano forniti dall'amministrazione e negli approfondimenti contenuti nella "Verifica decennale" del PUC che costituisce parte integrante del presente schema di variante al PUC.

La collina è comunque, nonostante la forte incidenza di seconde case evidenziata nella Descrizione Fondativa e nel Rapporto Ambientale, un territorio abitato. Il percorso partecipativo ha in questo senso confermato una domanda di servizi e di presidi commerciali negli insediamenti collinari. Per questa ragione nei tessuti della campagna abitata sono previsti incentivi all'ampliamento degli edifici se destinati all'insediamento di funzioni commerciali al dettaglio o di servizio alla persona. Analogamente per potenziare tali funzioni anche nei centri storici collinari, l'insediamento in essi di funzioni di servizio alla persona o di commercio di vicinato potrà generare diritti di ampliamento edilizio da poter trasferire su edifici ricadenti nei tessuti della "campagna abitata" o, fatta salva la disciplina della conservazione e la relativa flessibilità, su edifici privi di valore storico e facenti parte dei nuclei storici stessi.

Infine, ma certamente non ultima, la problematica del recupero degli edifici in condizioni di rudere: il nuovo schema di modifica al PUC è infatti integrato da un progetto per il recupero degli edifici abbandonati e in condizioni di evidente fatiscenza, concentrati nei due nuclei di Biassa e di Campiglia. Ne viene proposta un'analisi e una schematizzazione – in questa fase necessariamente approssimata – di recupero edilizio e di riutilizzo ad usi residenziali primari e ricettivi, ciò anche a "risposta" delle domande di nuovi alloggi formulate nell'ambito del percorso partecipativo.

Tramonti

Un particolare riferimento deve essere sviluppato per la parte di territorio collinare che ricade all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre. Il "Progetto Tramonti" che è parte integrante del presente PUC, costituisce di fatto la compensazione di un vuoto pianificatorio creatosi con la revoca, avvenuta nel 2010, del Piano di Parco Nazionale delle Cinque Terre, adottato nel 2002 con D.G.R. 488, e mai condotto verso l'approvazione, per decadenza dei termini di salvaguardia.

Dal momento che il PUC rimandava integralmente alla normativa di tale piano si è di fatto creata una sostanziale assenza di strumenti di pianificazione che ha determinato l'attuale applicazione, nel territorio di Tramonti, delle norme generiche del DPR 6 Ottobre 1999 di istituzione del Parco Nazionale.

La presente stesura normativa aggiorna e integra il quadro di indirizzi e la disciplina urbanistica formulata per il "Progetto di riqualificazione paesitico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti" redatti in occasione della prima stesura

del progetto nell'Ottobre del 2009 a completamento di un percorso di ricerca condotto congiuntamente dall'Università di Genova e e dal Comune della Spezia in base ad una convenzione quadro.

Il presente aggiornamento, unitamente ai materiali a suo tempo completati e relativi al quadro delle conoscenze ed al progetto territoriale, costituisce dunque il completamento degli elaborati tecnici che compongono il "Progetto Tramonti".

La dettagliata definizione di una disciplina normativa, articolata per edificio ed integrata da precise norme perequative che legano l'attività edilizia al recupero del paesaggio terrazzato, si pone ora non solo come opportunità per colmare l'attuale vuoto pianificatorio ma anche per allineare la pianificazione del territorio di Tramonti a quella del restante territorio collinare alla luce della sostanziale affinità di principi e metodologia del presente lavoro con quanto previsto dal PUC per il restante sistema territoriale.

È altresì del tutto evidente che la definizione del Progetto Tramonti segna la fissazione di un importante tassello nell'ambito della revisione generale del PUC in corso di elaborazione e nel rafforzamento delle più recenti pratiche di rigenerazione territoriale avviate dal Comune della Spezia con il progetto sentieri ("L'arco e le frecce") ed il progetto " Campagna urbana".

Il quadro che emerge dalla pianificazione di questa parte di territorio è quello di un sistema dotato di un elevato valore ambientale e paesistico determinato, oltre che dai suoi caratteri naturali, anche dalla costante e pervasiva azione dell'uomo, soggetto a diffusi fenomeni di degrado e di rischio idrogeologico, conseguenti alla progressiva marginalizzazione di quell'economia agraria che aveva costruito e mantenuto efficiente il paesaggio.

D'altro canto, a fronte di questi fenomeni, si è osservata la progressiva crescita di un forte interesse turistico che induce importanti e diffuse trasformazioni nelle relazioni e nelle strutture ambientali consolidate, una forte pressione edilizia e la conseguente espulsione delle comunità originarie.

La diffusione e la gravità dei fenomeni rilevati, la velocità dei processi di trasformazione in atto, l'articolazione e la complessità delle loro interrelazioni ha evidenziato la necessità di un approccio altrettanto complesso, di una capacità di visione globale che consenta di coordinare una pluralità di azioni differenti tra loro.

Il reinnesco di una relazione fra comunità e luogo assume come ipotesi di partenza il coinvolgimento del privato nel cofinanziamento di opere di manutenzione territoriale attraverso un metodo di "perequazione ambientale".

Tale metodo si basa sull'individuazione di meccanismi compensativi che ad interventi sul patrimonio edilizio esistente facciano corrispondere prestazioni di manutenzione del territorio commisurate all'entità del plusvalore conseguito sugli edifici.

Presupposti per conseguire, attraverso il metodo della perequazione ambientale, azioni efficaci ed appropriate sono l'individuazione di un giusto equilibrio tra interventi edilizi ed azioni di recupero territoriale e di corretti criteri di intervento edilizio.

L'attività si è quindi concentrata sullo studio di norme che consentissero di conseguire, ad un tempo, sia il controllo della qualità ambientale e paesaggistica degli interventi progettuali che la valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo.

Le conoscenze acquisite tramite l'attività di rilevamento svolta durante la precedente ricerca ha consentito di elaborare in dettaglio i criteri e le prescrizioni per l'esecuzione degli interventi sull'edificato; inoltre ha consentito di stabilire ed attribuire ai diversi edifici una serie di categorie di intervento.

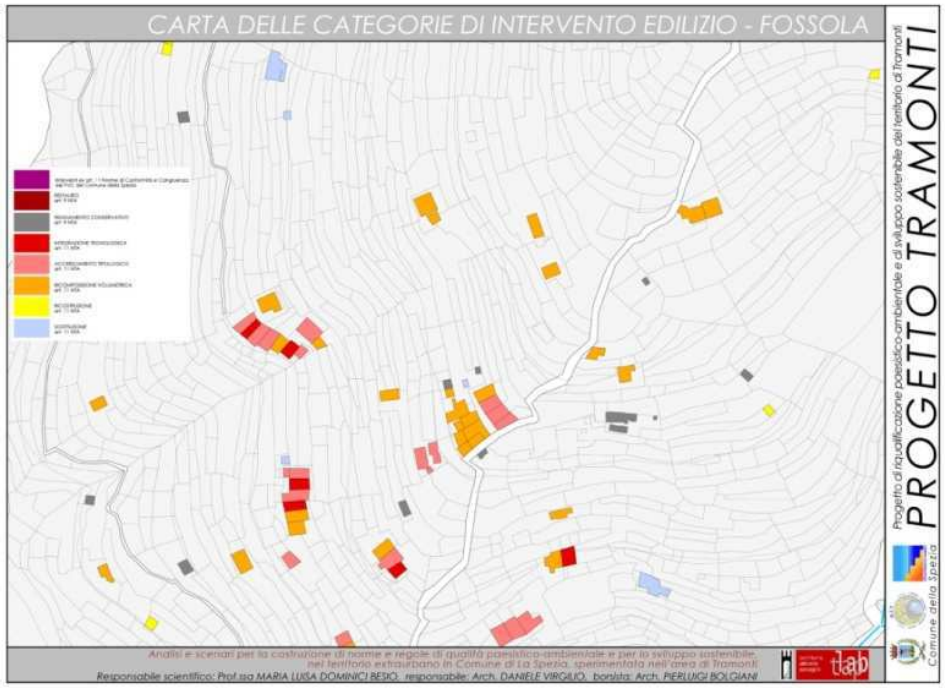
È stata redatta una serie di documenti tra loro complementari, tutti riportati nell'allegato DVD:

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione è presente la schematizzazione delle diverse tipologie di intervento attraverso l'elencazione, per ciascuna di esse, delle azioni ammissibili e delle modalità di attuazione degli interventi. Hanno carattere prescrittivo e si articolano in tre parti, nella prima sono individuati le definizionied i parametri urbanistico edilizi, nella seconda è stata sviluppata la disciplina degli interventi edilizi che oltre a definire le diverse categorie di intervento quantifica per ogniuna di esse la quantità di terreno da asservire a coltivazione, nella terza vengono chiariti i contenuti della convenzione;
- nella Tavola delle Tipologie Edilizie è contenuta la rappresentazione schematizzata degli edifici tradizionali in base all'uso, alle relazioni funzionali tra le componenti edilizie ed alle, conseguenti, morfologie ricorrenti, costituisce parte integrante delle presenti norme;
- negli Abachi sono contenute le schematizzazioni delle modalità di accrescimento degli edifici conseguenti agli interventi di ricomposizione volumetrica, costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione;
- nelle Schede Progetto per gli interventi di sostituzione sono raccolte ed illustrate, per ogni edificio, i criteri e le prescrizioni per gli interventi edilizi, i parametri urbanistici e le quantità degli interventi compensativi sul paesaggio agrario, costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'attribuzione delle categorie di intervento ad ogni singolo edificio è stata effettuata sulla base di una serie di caratteristiche proprie dell'edificio stesso, che sono state riportate nelle Schede di rilievo dell'edificato e che vengono riproposte in ogni Scheda progetto.

Si rinvia agli elaborati allegati per l'analisi della proposta normativa.

Integra il quadro di recupero territoriale l'ipotesi di rendere disponibile un'area di proprietà comunale (ricadente nell'area del Monte Telegrafo) per la realizzazione di una cantina sociale correlata alla cultura vitivinicola del territorio, quale attrezzatura a sostegno delle eventuali inziative (imprenditoriali anche a carattere cooperativo), che dovessero manifestarsi nel territorio di Tramonti.



Progetto Tramonti. Esemplificazione della zonizzazione edificio per edificio finalizzata alla disciplina urbanistico edilizia e delle relative componenti di perequazione ambientale

1.2. DISTRETTI E RICOMPOSIZIONI

Lo schema di piano propone una radicale rivisitazione della trasformazione e della riqualificazione urbana. Come anticipato nel ripercorrimento dello stato di attuazione del PUC relativo ai distretti di traformazione, va sottolineato che la mancata realizzazione dei distretti ha implicato anche una mancata realizzazione degli obiettivi di natura ecologico-ambientale che interessano la città densamente urbanizzata, in quanto nell'ambito della disciplina degli stessi è presente, oltre l'apparato normativo e parametrico relativo alle previsioni di trasformazione edilizia, oggi ridimensionate, anche l'insieme complesso di norme ecologico-ambientali finalizzato a migliorare le condizioni di permeabilità dei suoli, di dotazioni di verde urbano, di completamento delle reti verdi e degli spazi pubblici e delle reti pedonali, all'interno del connettivo urbano. Proprio a partire dalla necessità di rafforzare la continuità delle reti ambientali e della pedonalità all'interno della città esistente ha preso le mosse alla luce degli apporti partecipativi, la rivisitazione di distretti e ricomposizioni urbane, che costituisce la parte su cui, unitamente ai piani d'area, incide in misura più significativa la proposta di schema di modifica del PUC. Più precisamente la rivisitazione di distretti e ricomposizioni urbane è stata guidata, sotto il profilo della conduzione progettuale, da tre elementi principali:

1. Le esigenze degli abitanti manifestate nell'ambito degli incontri effettuati nelle 11 macrozone urbane;
2. La visione di sfondo che sostiene l'intero PUC, che traguarda nella struttura dei quartieri (vedi tavola precedente) la necessità di declinare sulla dimensione locale il processo complessivo di trasformazione-evoluzione della città;
3. Il sistema di centralità locali storiche, di percorsi pedonali esistenti che costituiscono la rete di connessione tra i relativi nodi/centri storicamente consolidati della città;
4. La rete verde dei viali alberati e il mosaico verde dei suoli inedificati, destinati a parco pubblico, a giardino privato, orto, ecc.;
5. La rete blu dei corsi d'acqua e dei canali, molti dei quali rilevanti anche in termini vincolistici e necessitanti peraltro di approfondimenti e studi idraulici specifici.

A partire da questo sistema di attenzioni è stato ridisegnato, con la modalità del "lavorare ad intarsio sulla piccola dimensione" (Piroddi, Colarossi, 2015) il fitto e frastagliato insieme di aree inattuate del PUC: Distretti di trasformazione, ricomposizioni urbane, aree ad attuazione convenzionata, tenendo a mente la necessità di riconferire centralità ad aree di margine o in condizioni di depotenziamento delle funzioni aggreganti dal punto di vista della vita quotidiana, di rafforzare le dotazioni ambientali private e pubbliche, ivi incluso il potenziamento della permeabilità dei suoli, di prevedere sempre uno sviluppo morfologico controllato, cercando di evitare previsioni irrispettose degli allineamenti dei tessuti e delle altezze medie degli edifici circostanti, di potenziare, soprattutto, il sistema dello spazio pubblico pedonale e la sua continuità con le aree limitrofe.

Data l'esigenza di facilitare la concreta attuazione di questi interventi, finalizzati nel loro complesso ad irrobustire la maglia insediativa e ambientale della città, concorrendo in misura sensibile al miglioramento della qualità dell'abitare nei termini sopramenzionati, si è reso necessario operare per una riduzione e scomposizione degli areali del PUC vigente, cercando di evitare da un lato un'eccessiva frammentazione delle aree di intervento per potere mantenere coerenza nel disegno più ampio della trasformazione, e dall'altro di proporre interventi di più piccola dimensione, con una minore eterogeneità fondiaria, in modo da superare uno dei punti di maggiore incidenza nel rallentamento dell'attuazione, ovvero la pluralità di proprietari e la conseguente difficoltà nella formazione degli accordi di comparto. Un sistema dunque discretizzato di aree che conservano al loro interno gli elementi di razionalità insediativa ed ambientale sufficienti a comporre, sia pure per parti, incrementalmente, un mosaico organico di interventi. Dal quadro di insieme delle modifiche apportate emerge:

a. la riduzione nel numero e nell'estensione dei distretti di trasformazione, in favore delle aree di ricomposizione urbana, funzionalmente articolate in sottocategorie che, nel privilegiare comunque la mescolanza di usi, si identificano per funzioni prevalenti: ricomposizioni urbane, ricomposizioni a fini turistici ricettivi, ricomposizioni produttive, ricomposizioni produttive miste, ricomposizioni produttive integrate, ricomposizioni per servizi a verde in area urbanizzata, ricomposizioni per servizi, aree di compensazione per servizi e a verde in area pedecollinare, ricomposizioni per servizi ed attrezzature.

b. l'introduzione di parametri ecologico-ambientali anche nelle aree di ricomposizione – che nel PUC vigente si limitano a quelli urbanistici e morfotipologici – con una maggiore capillarizzazione del verde privato, delle aree permeabili, delle reti verdi, ecc.

c. l'eliminazione di previsioni di intervento diretto nelle "unità minima di intervento" di completamento dei tessuti recenti disomogenei e degli altri tessuti in cui erano originariamente previsti: ciò in ragione di una maturata conoscenza e consapevolezza relative alle varie situazioni che hanno indotto a ritenere ormai saturi i tessuti urbani di frangia e necessaria la preservazione delle "porosità" degli stessi, garantita da orti e giardini privati esistenti la cui occupazione edificatoria ridurrebbe le prestazioni ambientali dei tessuti stessi.

d. l'eliminazione delle "tipologie obiettivo", che rendono più flessibile l'articolazione dell'edificato, sostituite da una maggiore attenzione al disegno morfologico e alla definizione delle funzioni (ad es. la destinazione dei piani terra a funzioni commerciali, terziarie) cui si accompagna una ridefinizione dei margini di flessibilità interna al piano.

e. Nella conduzione del disegno delle singole aree, l'aver privilegiato l'indirizzo della forma tessuto rispetto alla creazione di "contenitori", con lo scopo di integrare le nuove previsioni nella grana edilizio-urbana del quartiere.

f. La riduzione, in via generale, delle densità edificatorie, regolate da un criterio di omogeneità rispetto al contesto, articolato sulla base di un'attenta conoscenza dei tessuti edilizi locali. Nella determinazione dei nuovi volumi edilizi è stato privilegiato il recupero integrale delle superfici agibili legittimamente esistenti.

g. L'individuazione di spazi pubblici locali pedonali messi a sistema dalla rete della pedonalità

h. L'inserimento, negli interventi a più elevata densità residenziale, di una quota di servizi privati alla persona da computare nell'ambito della superficie agibile da realizzarsi, al fine di dotare – sul versante privatistico – il connettivo urbano dei quartieri più sottodotati, di alcune funzioni di base: ambulatori medici, attività paramediche, asili nido, palestre, farmacie, parafarmacie, servizi estetici e di bellezza, servizi sociosanitari.

La revisione del piano al livello della ricomposizione e della trasformazione urbana si articola nella diversa individuazione di distretti e ricomposizioni. I distretti vengono ridotti nel numero e limitati alle aree di maggiore interesse strategico. Alcuni dei distretti esistenti vengono ricondotti e scomposti in ricomposizioni di puù piccola dimensione. In entrambi i casi, gli interventi più estesi, che coinvologono un numero cospicuo di proprietà, vengono scomposti in sub-comparti più coerenti con gli assetti proprietari, in modo da facilitare l'attuazione degli interventi, rendendo tuttavia il disegno urbano delle schede progetto relativamente più vincolante al fine di garantire la coerenza della forma complessiva della relativa parte di città.

Inoltre, pur nel quadro del mantenimento di una genreale *mixité* di funzioni, quelle caratterizzanti il connettivo urbano, si è reso necessario disarticolare in una maggiore caratterizzazione funzionale singoli gruppi di ricomposizioni, sulla base della funzione prevalente e maggiormente caratterizzante. Ciò, spesso, in base alle esigenze di rafforzamento con funzioni "centralizzanti" di parti di città marginalizzate o in una condizione di deficit sotto il profilo delle attività produttive e commerciali, di cui ogni quartiere ha necessità.

Schematicamente, quella che segue è la ridefinizione delle categorie di disciplina urbanistica operata in tal senso dalla presente variante:

1. I **Distretti integrati** continuano ad avere il ruolo di una riconversione a funzioni urbane di aree dismesse con interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione a funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali, turistico-ricettive con contestuale cessione di aree per servizi pubblici e verde pubblico e privato, parcheggi pubblici, viabilità. Nel ridisegno della forma urbana di queste previsioni viene privilegata sempre la "forma tessuto", quella che si rivela essere la maggiore garante della qualità urbana. Per questa ragione nelle edificazioni previste viene definito con attenzione il rapporto tra edificio - strada – spazio pubblico - spazio privato, e le funzioni a piani terra sono comunque destinate a commercio, artigianato, terziario, attività ricettive e di servizio per potenziare la funzione connettiva e la continuità con i tessuti urbani limitrofi. Viene inoltre nella maggioranza dei casi previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona, ciò per garantire la diffusione nelle varie parti della città e segnatamente nei quartieri più emarginati la presenza di funzioni a forte rilevanza sociale, ciò anche alla luce non solo degli apporti partecipativi, ma delle risultanze delle analisi socio demografiche formulate nell'ambito della verifica decennale del PUC, che hanno evidenziato un forte e generalizzato invecchiamento della popolazione. Vengono confermate e introdotte ex-novo – nel caso delle ricomposizioni urbane - precise dotazioni ecologiche: permeabilità del suolo, filari alberati lungo le strade, alberature. Ciò nell'intento di rafforzare le reti ecologico ambientali urbane.

2. I **Distretti produttivi** rimangono – con modifiche localizzate nell'articolazione delle funzioni e dei sub comparti – come previsioni di realizzazione di nuovi insediamenti produttivi con una contestuale riorganizzazione infrastrutturale e ambientale in aree industrializzate, in condizioni di degrado, disorganizzazione, abbandono, sottodotazione infrastrutturale. I distretti produttivi possono essere anche per **funzioni produttive integrate** laddove si presenti l'opportunità di prevedere quote pur minoritarie di funzioni terziarie, turistiche, residenziali, commerciali e culturali. Vengono previste aree di cessione e parametri ecologico ambientali anche nei distretti produttivi in forme innovative rispetto al vigente piano.

3. I **Distretti per servizi** sono finalizzati alla realizzazione di poli di servizio urbano. Un caso di nuovo distretto è quello del polo socio sanitario nell'area Nord-Ovest della città, previsto nell'ambito di un più complessivo distretto di trasformazione integrato quale aree di cessione strategica in via XV giugno, al fine di un miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici e di una migliore distribuzione nell'ambito urbano dei poli di servizio.

4. Vengono introdotte diverse tipologie di **ricomposizione**, declinate sulla base delle funzioni prevalenti: a) Ricomposizioni urbane; b) Ricomposizioni a fini turistico-ricettivi; c) Ricomposizioni produttive; d) Ricomposizioni produttive miste; e) Ricomposizioni produttive integrate; f) Ricomposizioni per servizi – verde; g) ricomposizioni per servizi- attrezzature h) Edilizia Residenziale Pubblica.

a) Le **Ricomposizioni urbane**, analogamente al piano vigente, sono finalizzate alla realizzazione, attraverso interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a prevalenti funzioni residenziali, con piani terra a funzioni miste commerciali, terziarie, artigianali, ricettive e di servizio, finalizzate a

costituire elemento di continuità con i tessuti urbani limitrofi. Viene previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Contestualmente è prevista la cessione di aree per la realizzazione di spazi pubblici, aree verdi, parcheggi pubblici, viabilità. Vengono introdotte, rispetto al piano vigente, necessarie dotazioni ecologico-ambientali: verde pubblico e privato, alberature a filare, permeabilità dei suoli.

b) le **Ricomposizioni a fini turistico-ricettivi** sono finalizzate alla realizzazione, in aree degradate, abbandonate o sottoutilizzate, edifici dismessi interni al tessuto urbano, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti turistico-ricettive, talvolta integrate con funzioni commerciali e di servizio. Viene previsto, analogamente alla casistica precedente, un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. In alcuni casi si prevede l'inserimento di funzioni turistiche in edifici pubblici (es.: scuole dismesse) all'interno di quartieri periferici, in ogni caso con una contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, alberature a filare, aree permeabili, secondo parametri ecologici attualmente non previsti nel PUC.

c) le **Ricomposizioni produttive** prevedono la realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, nell'ambito di aree urbanizzate degradate o abbandonate, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti produttive artigiane. Questo nell'ottica di consolidare il tessuto produttivo locale e di riqualificare contestualmente le condizioni ambientali dei quartieri in cui esse ricadono, con la contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazie e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.

d) le **Ricomposizioni produttive miste**, analogamente alle precedenti, prevedono la realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigiane, integrate con funzioni commerciali e di servizio e la contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.

e) le **Ricomposizioni produttive integrate**, introducono, rispetto al gruppo precedente, anche quote di funzioni residenziali, accompagnate dalla contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.

f) le **Ricomposizioni per servizi a verde in area urbanizzata** sono aree urbane degradatae finalizzate al miglioramento delle dotazioni di verde e spazi pubblici nei quartieri periferici: aree urbane in condizioni di degrado in quartieri sotto dotati di spazi verdi e spazi pubblici in genere destinate dal piano vigetne a servizi di quartiere e destiante dalla presente varaiante al recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per verde pubblico (ivi inclusi orti urbani) previo riconoscimento di un'indice di edificabilità marginale, con atterraggio dei volumi corispondenti nell'ambito del restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa.

g) le **Ricomposizioni per servizi a verde in area pedecollinare** sono aree agricole abbandonate o in uso, generalmente vicine a plessi scolastici, talvolta vincolate a verde pubblico dal PUC. Anche in questo caso, pur con indici decisamente inferiori alla precedente tipologia, si prevede il recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per "campagna urbana" (ovvero orti pubblici e orti didatticicollinari) previo riconoscimento di un'indice di edificabilità marginale con atterraggio dei volumi corispondenti nell'ambito del restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa. Sono previsti vari indici marginali, a seconda delle dimensioni delle aree. La finalità di tali previsioni è il miglioramento delle dotazioni di aree per l'orticoltura didattica e per la agricoltura periurbana, oltre ovviamente la mitigazione del rischio idrogeologico;

h) le **Ricomposizioni per servizi e attrezzature** sono aree di ricomposizione interne al tessuto urbano destinate in via prioritaria alla realizzazione di serivizi e attrezzature privati: servizi sanitari, attrezzature sprotive, attrezzature religiose e culturali, ecc. Somo aree finalizzate al miglioramento, ancorché nella sfera d'azione privata, delle dotazioni di servizi interni al connettivo urbano.

1.2.1. Indirizzi e norme per l'edilizia residenziale pubblica

Nell'ambito della nuova disciplina di distretti e ricomposizioni viene affrontato il tema cruciale dell'housing sociale. Le modalità con cui questo tema viene trattato nel PUC hanno una stretta rilevanza sotto il profilo ambientale, in termini di limitazione del consumo di suolo per le scelte strategiche che sono state condotte. Riproponiamo in sintesi gli elementi essenziali del "quadro del problema abitativo" presentato in forma più analitica e dettagliata nell'ambito della Descrizione Fondativa e del Rapporto Ambientale per la fase di consultazione, a cui si rinvia per una visione più approfondita. Il fabbisogno definito nella parte di tale documento dedicata al dimensionamento della domanda residenziale sociale, condotto sulla base della L.R. 38/2007 e ss.mm.e ii., ci restituisce questa situazione:

- Fabbisogno ERP = 1613 alloggi
- Fabbisogno Canone Moderato = 446 alloggi

Il fabbisogno che si riferisce alla fascia del "disagio grave" è dunque pari a poco più di 1600 alloggi. Se si osserva il quadro delle domande espresse fornito da ARTE per l'anno 2011 (1848 richieste), si può notare come quasi la metà della domanda si concentri nella fascia di famiglie composte da 1-2 persone. Non è realistico (per le ragioni che sono esplicitate nel documento di verifica decennale) pensare di soddisfare questo fabbisogno a breve termine, ma dobbiamo comunque fare riferimento, per coerenza, a questa domanda per calibrare un"offerta di offerta abitativa sociale. Le analisi condotte mettono in evidenza come siano presenti nella nostra città attualmente 1630 alloggi sfitti (dato del Sistema Informativo Territoriale del Comune della Spezia) nella sola parte urbana consolidata, cui si aggiungono (dato ISTAT 2011) i 1378 della collina. Lo sfitto in area urbana consolidata risulta quasi sovrapponibile con il fabbisogno relativo al disagio grave e non può non indurre a ritenere che la scelta

prioritaria – anche in coerenza con l'indirizzo regionale – non possa che essere quella di recuperare lo sfitto esistente, reintroducendolo su un mercato calmierato, utilizzando, sia pure in misura relativamente poco incidente i meccanismi "urbanistici" resi possibili dalla L.R. 38/07, nell'ambito dei PUC in termini di acquisizione di superficie agibile da destinarsi ad ERP o a canone calmierato. I meccanismi di sostegno agli affitti e di agevolazione fiscale hanno dimostrato di essere uno strumento, se non certamente risolutivo, almeno efficace nel favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta: i dati relativi alle richieste di agevolazione della tariffa ICI dal 2000 al 2012 corrispondenti alla stipula di contratti di affitto a canone concordato segnano una netta crescita, passando dalle 67 unità del 2000 alle 842 del 2011. Se non possono costituire certezze, questi elementi costituiscono comunque significativi indizi che orientano la scelta il recupero dello sfitto esistente come priorità, ancorchè tali dati non si possano riferire a situazione di disagio grave. È del tutto evidente come questa scelta strategica precise ricadute positive sugli aspetti ambientali, riducendo drasticamente il potenziale ricorso alla nuova costruzione, che viene circoscritto a ben determinate aree di atterraggio, i cui criteri di individuazione sono più sotto precisati.

Recuperare alloggi da destinare alle persone in condizioni di grave disagio abitativo costituisce pertanto un'assoluta priorità, a fronte di una accentuata estensione della povertà, documentata dalle fonti di informazione statistico demografica. I dati Istat confermano che si è passati da un coefficiente di povertà del 6,2% (2009) ad uno dell'8,1% (2013).

In accordo con le linee guida espresse dalla Regione Liguria definite sul tema già nell'ambito della legge 38 del 2007, la risposta a questo problema viene quindi ricercata nella presente modifica al PUC:

1. assegnando priorità al recupero del patrimonio edilizio sfitto esistente, sia nell'ambito del reperimento delle quote ERP che prevedendo incentivi al recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato;

2. individuando, in misura subordinata rispetto al recupero degli alloggi esistenti, aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica all'interno del tessuto urbanizzato della città, circoscrivendo perciò gli interventi di nuova edificazione in aree centrali già urbanizzate – evitando cioè in modo assoluto di investire aree di espansione ai margini della città di nuove edificazioni – dotate di collegamenti e di servizi, immediatamente contigue a tessuti abitativi consolidati e integrati nel connettivo urbano e dotati delle attività di servizio e commerciali tipiche del tessuto urbano denso.

I nuovi interventi sono comunque inseriti in tessuti integrati da funzioni terziarie artigianali e commerciali, in particolare ai piani terra, in modo da garantire la continuità e la diffusione di funzioni tipiche dei tessuti urbani interni alla città esistente e sono resi continui sotto il profilo degli spazi pubblici, delle percorrenze pedonali, degli elementi ecologico-ambientali e dei servizi di trasporto pubblico con la città circostante. Si è inteso con questo evitare la logica segregativa tipica della politica per le abitazioni degli scorsi decenni, che ha portato alla formazione di quartieri completamente separati dalla città, con evidenti problematiche sia di carattere urbanistico e ambientale (eccessivo consumo di suolo), sia di carattere sociale ("quartieri dormitorio" privi di spazi di relazione, di legami con la città, di servizi, di attività commerciali, ecc.).

Alla luce del quadro soprarichiamato e degli indirizzi formulati dall'amministrazione, è chiaro che gli obiettivi prioritari della presente variante sono quelli di fare in modo che la disciplina urbanistica, integrandosi con altri provvedimenti di natura finanziaria, fiscale e sociale, concorra il più possibile alla reintroduzione nel mercato dell'affitto e della residenza pubblica gli alloggi inutilizzati:

1) individuando in modo residuale e sostenibile le aree di ERP ed eventualmente di ERS da destinare alla nuova costruzione in aree centrali e urbanizzate, con nulla o minima interferenza con i principali elementi sensibili dell'ambiente urbano;

2) stabilendo in modo equo rispetto ai valori di mercato le quote di ERP o di monetizzazione da corrispondere sulla base dei diversi valori immobiliari e dei conseguenti diversi profitti conseguibili nelle varie parti del territorio urbano;

3) individuando meccanismi di incentivazione al recupero a fini di edilizia residenziale pubblica del patrimonio edilizio privato sfitto esistente;

4) individuando ulteriori meccanismi di incentivazione al recupero a fini di locazione di sfitto esistente a canone calmierato.

I vantaggi del recupero di edilizia esistente sono del tutto evidenti, e possono essere facilmente riassunti:

- nessun consumo di suolo e quindi riduzione al minimo degli impatti sul territorio, sull'ambiente, sul paesaggio;
- nessun costo di urbanizzazione a carico della collettività;
- immediata disponibilità degli alloggi, la cui fruibilità, nel caso di nuova costruzione, è comunque differita nel tempo;
- più diretta integrazione sociale e più ampia distribuzione (e non concentrazione/segregazione) delle fasce disagiate di abitanti nel contesto socio-abitativo della città esistente;
- più diretta integrazione delle abitazioni nel connettivo urbano denso e nella dimensione vicinale dell'insediamento;
- prossimità a servizi di base, trasporto pubblico, attività commerciali, ecc.

Alla luce di questi oggettivi vantaggi, lo scopo della presente modifica del PUC è dunque quello di rendere prioritario il recupero dello sfitto esistente. Pare evidente che affidare tuttavia in via assoluta ed esclusiva la risposta al disagio abitativo al solo recupero dell'esistente potrebbe rivelarsi poco realistico.

L'ipotesi di recupero di quote di edilizia sfitta e provata da affittarsi a canone concordato, pur pendosi al di fuori delle caratteristiche strutturali del fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica, rappresenta però un modo realisticamente praticabile di agevolare l'accesso all'abitazione in affitto e di fare incontrare domanda e offerta, alla luce dell'incidenza non trascurabile dello sfitto esistente. In primis perché non implica l'alienazione a favore dell'ente pubblico, che costituirebbe comunque un evidente gravame rispetto agli interventi. Quindi, perché le agevolazioni fiscali di cui alla L. 438/1998 possono costituire un fattore incentivante per il privato ad aprire l'offerta in affitto verso canoni relativamente più bassi. La articolazione degli obiettivi nella normativa nel successivo paragrafo aiuterà a rendere meglio comprensibile e quantificabile l'ipotesi della variante.

Nell'individuazione delle aree di potenziale realizzazione di nuovi edifici da destinare ad edilizia residenziale sono stati adottati alcuni criteri che accomunano tutte le aree e che possono essere così sintetizzati:

Criteri generali di sostenibilità per la progettazione delle aree ERP individuate nella zonizzazione di PUC

- Intervenire su aree di proprietà pubblica, oppure:

- su aree comunque previste in cessione gratuita alla proprietà pubblica, nell'ambito di distretti di trasformazione: in questi casi garantire comunque il mantenimento dei parametri ecologico-ambientali, quali le dotazioni di verde, l'indice di permeabilità dei suoli e la densità arborea ed arbustiva.

- Intervenire su aree interne alla città, facenti parte del tessuto connettivo urbano centrale o dei tessuti centrali dei quartieri. No a nuove aree ai confini dell'urbanizzato.

- Nella definizione della disciplina degli interventi garantire la connessione fisica pedonale con la città circostante e la connessione con la rete ambientale circostante (es: prevedere filari di alberi, aree verdi).

- Garantire la vicinanza ad uno spazio pubblico centrale-nodale (angolo pedonale, piazza) qualificato dalla presenza di funzioni commerciali, artigianali, ricettive e di servizio ai piani terra.

- Individuare le aree in contesti caratterizzati da servizi pubblici di trasporto e di accessibilità veicolare adeguata.

- Garantire in ogni intervento l'appartenenza o almeno la vicinanza ad un tessuto caratterizzato da un mix funzionale preciso: commercio, terziario, artigianato di servizio, servizi alla persona.

1.2.2. Le azioni della modifica del PUC per l'edilizia sociale

Individuazione delle "aree di atterraggio" da destinare ad ERP

Nell'individuazione delle aree di potenziale realizzazione di nuovi edifici da destinare ad edilizia residenziale, sono stati adottati i già richiamati criteri che accomunano tutte le aree e che possono essere puntualmente riscontrati nelle localizzazioni prescelte. Fatti salvi questi criteri di riferimento, sono state individuate sette aree all'interno della città. Facendo riferimento alla tavola P1 e alle prescrizioni contenute negli elaborati P5 e P7 si sintetizzano di seguito i principali elementi descrittivi, normativi e dimensionali delle aree individuate.

Area n.1 – Area del Distretto di Trasformazione Integrato Confermato DTIC_04_001 – La Pianta. L'area di proprietà comunale fa parte del distretto di trasformazione integrato confermato della Pianta, ricade su un lotto attestante su via della Pianta e immediatamente limitrofo ad attrezzature sportive esistenti. Viene proposta la realizzazione di un complesso di 960 mq circa di Superficie Agibile, pari a circa 20 alloggi. Dato che l'area è attualmente interessata dalla presenza di vegetazione è prevista la necessità di rispettare il più possibile il gruppo arboreo, individuato nell'ambito dell'area. E' altresì prevista la realizzazione di un tratto di viabilità lungo il quale prevedere parcheggi.

Area n.2 – Area ERP_04_001 – Via Borachia. L'area di proprietà ARTE è ubicata in via Borachia, in un contesto di edilizia residenziale pubblica realizzato tra gli anni sessanta e settanta nella piana di Migliarina, in prossimità del parco della Maggiolina. L'intervento si pone come completamento di un isolato, con un edificio di circa 2700 mq di superficie agibile distribuito su 8 piani, pari a circa 36 alloggi.

Area n.3 – Area del Distretto di Trasformazione Integrato DTI_06_001 – Scalo Merci di Valdellora. L'area è attualmente di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana, inserita in un distretto di trasformazione del PUC che, in vista della liberazione dello Scalo Merci di Valdellora, prevede l'insediamento di un nuovo tessuto urbano e la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria urbana. L'area proposta in variante prevede la collocazione dell'insediamento di edilizia residenziale pubblica nella parte del distretto più prossima al tessuto centrale storico del quartiere di Caval Bianco, in ossequio al principio di evitare scelte segregative nella selezione dei siti di intervento. Si prevede la realizzazione di un fabbricato di 1900 mq di Superficie Agibile, altezza pari a 4 piani fuori terra, per un totale di circa 25 alloggi. L'area è dotata, in prevsione, di un connettivo residenziale e commerciale e delle dotazioni ecologiche previste nell'ambito della trasfromazione, nonché di una piazza pubblica di raccordo con il quartiere esistente.

Area n.4 – Area del Disretto di Trasformazione Integrato DTI_06_002 – ACAM. L'area, di proprietà ACAM, è una porzione del distretto di via Crispi, nella quale è prevista la completa trasformazione dell'insediamento con nuove destinazioni urbane nell'ambito della residenza, del commercio e dei servizi. La nuova disciplina del distretto prevede la realizzazione di un insediamento di circa 1800 mq a destinazione residenziale pubblica corrispondenti a 24 alloggi, con un'altezza massima di 5 piani. La collocazione rende l'edificato prossimo al tessuto urbano centrale, alla viabilità principale della città, alle attività commerciali e ai servizi del centro. L'area è altresì dotata degli elementi di connettivo ecologico-ambientale previsti nella trasfromazione.

Area n.5 – Area ERP_07_001 – La Chiappa-Rebocco. L'area è ubicata nel quartiere della Chiappa, nei pressi dell'anfiteatro di Viale Alpi. L'area è vicina al quartiere della Chiappa e a quello di Rebocco, entrambi dotati di attività commerciali e di servizi di base, di aree verdi, di attrezzature scolastiche e di linee di trasporto pubblico. Sotto il profilo quantitativo, la nuova area di ricomposizione urbana prevede la realizzazione di un edificio da destinare ad ERP di 1430 mq di superficie agibile, pari a circa 19 alloggi (oltre ad un edificio ERS di pari dimensione). L'altezza massima è 5 piani, compatibile con l'altezza media dell'edificato limitrofo. L'area è dotata, in previsione di verde e parcheggi pubblici.

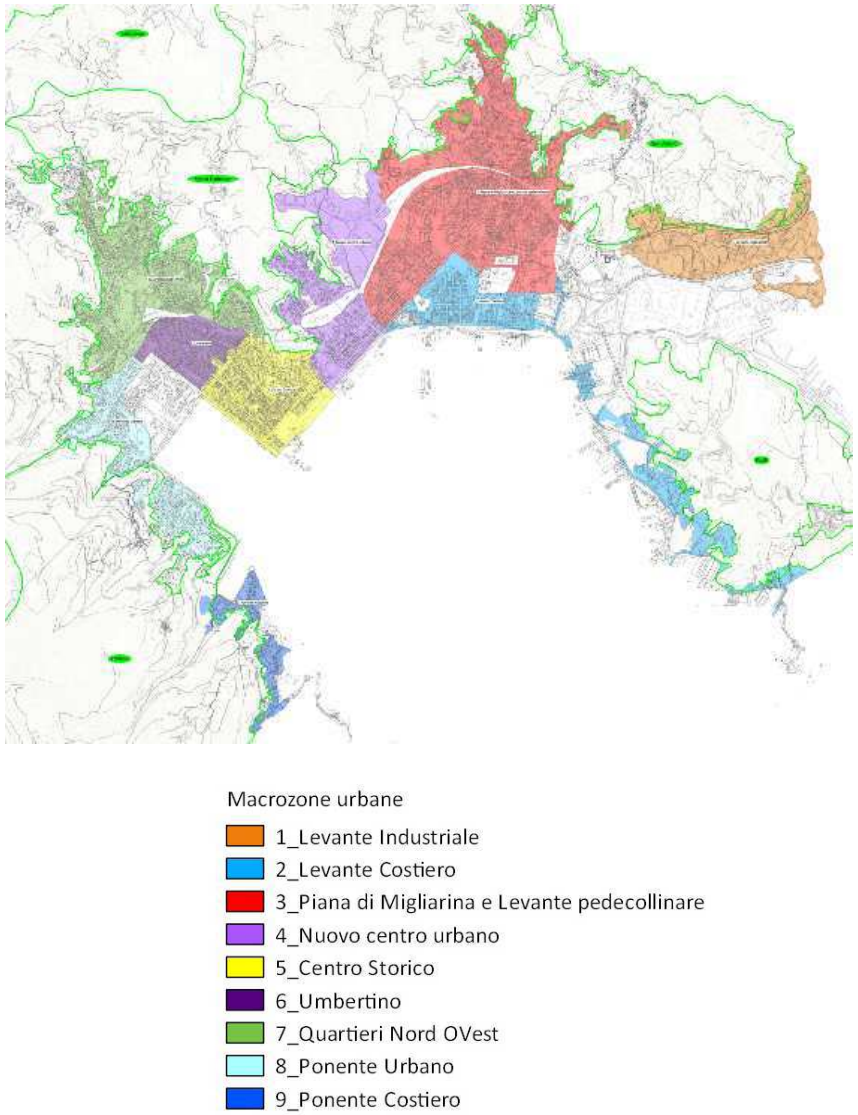
Area n.6 – Area del Distretto di Trasformazione Integrato DTI_04_002 – La Pianta. L'area rientra nel distretto di trasformazione del compendio Ex-Messina, nell'ambito di un distretto di trasformazione che prefigura la realizzazione di un tessuto edilizio caratterizzato dalla continutà con le percorrenze pedonali del quartiere adiacente e la dotazione ai piani terra dei fabbricati di funzioni commerciali e di servizi di base. L'edificio, che fa parte integrate del disegno di riconfigurazione dell'area, ha una superficie agibile di 1920 mq, pari a 26 alloggi circa, per un'altezza massima di 4 piani. Il distretto è dotato delle necessarie dotazioni di verde, del connettivo commerciale e di servizi alla persona di base ed è caratterizzato dalla realizzazione di una nuova piazza di quartiere.

Area n.7 – Ricomposizione urbana RU_07_002 – Chiappa. L'area è collocata lungo via Genova, in un sito attualmente occupato da un distributore. La trasformazione prevede la realizzazione di un edificio residenziale e di un edificio di edilizia residenziale pubblica di superficie agibile di 1300 mq circa, distribuiti su 4 piani, pari a 17 alloggi. L'area si inserisce nel connettivo urbano del quartiere della Chiappa, con previsione di una piazza alberata e di attività commerciali ai piani terra degli edifici, in continuità pedonale con il tessuto urbano circostante.

Le "aree di atterraggio" prevedono dunque una potenzialità di realizzazione di 12.000 mq di superificie agibile da destinare ad ERP, pari a circa 186 alloggi.

Le politiche per il recupero del patrimonio edilizio sfitto da destinare a ERP e al mercato degli affitti a canone concordato

La tavola P1 del PUC individua le aree destinate alla realizzazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica, il cui dimensionamento e schema di organizzazione urbanistica è stato illustrato nel paragrafo precendete è trova espressione tecnica nelle pertinenti schede dell'alaborato P5 e P7. In base a quanto stabilito dalla L.R. 38/2007, oltre al reperimento di risorse da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica, ai fini di un miglioramento delle dotazioni di ERP e, più in generale, di un miglioramento dell'accesso alla locazione a canone concordato, è azione specifica della presente modifica del PUC stabilire che, in ogni caso, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione che comportino la realizzazione di una superficie agibile a destinazione residenziale pari o superiore a 800 mq dovranno comunque concorrere, ancorchè in forme alternative e articolate, al concreto reperimento di alloggi esistenti da destinarsi ad ERP o a canone calmierato nell'ambito del patrimonio sfitto presente in misura consistente nel territorio. In altri termini il PUC prevede l'obbligo di concorrere materialmente all'arricchimento del patrimonio edilizio pubblico e del patrimonio edilizio in affitto tenendo conto delle differenze di valore urbanistico ed immobiliare connesse alla diversa collocazione degli alloggi sfitti da cedere o affittare.



Carta delle macrozone urbane

Le due modalità alternative di compensazione prevista per i citati casi di nuova costruzione sono così sintetizzabili sulla base delle diverse localizzazioni individuate dalla tavola delle macrozone (Tavola P14bis del PUC):

a) La prima ipotesi è quella di recuperare e cedere gratuitamente alloggi esistenti sfitti da destinarsi ad Edilizia Residenziale Pubblica secondo le seguenti percentuali di SA stabilite in base alle macrozone e riportata nella seguente tabella.

MACROZONA URBANA in cui ricadono gli alloggi sfitti esistenti	**Recupero e cessione in % della quota di SA di nuova costruzione per ERP da collocare in alloggi sfitti esistenti**
Levante industriale; Levante costiero; Piana di Migliarina e Levante Pedecollinare; Quartiere Umbertino;	7%
Nuovo centro urbano; Quartieri Nord Ovest; Ponente Urbano	5%
Centro storico; Ponente costiero	3,5%

Gli inteventi che comportano una SA residenziale superiore a 800 mq dovranno pertanto in questa ipotesi cedere al Comune a titolo gratuito percentuali di alloggi sfitti da destinare ad ERP graduate sulla base delle differenti condizioni di qualità urbana delle aree in cui essi vengono reperiti.

b) In alternativa a quanto sopra, ferma restando la corresponsione di quanto stabilito al citato comma 2 dell'art.26 bis, ovvero in alternativa alla cessione al Comune della quota percentuale di superficie agibile sfitta esistente per Edilizia Residenziale Pubblica di cui sopra, potrà essere prevista, nell'ambito di convenzione, l'acquisizione e il mantenimento in proprietà privata, da parte dell'operatore, di alloggi esistenti sfitti da locare secondo le modalità del canone concordato, sulla base di quanto stabilito dalla L. 438/1998, in misura proporzionale alla Superficie Agibile di progetto, per una percentuale determinata sempre in base alla localizzazione degli alloggi esistenti nell'ambito delle macrozone urbane individuate nella tavola P14bis, secondo la tabella seguente:

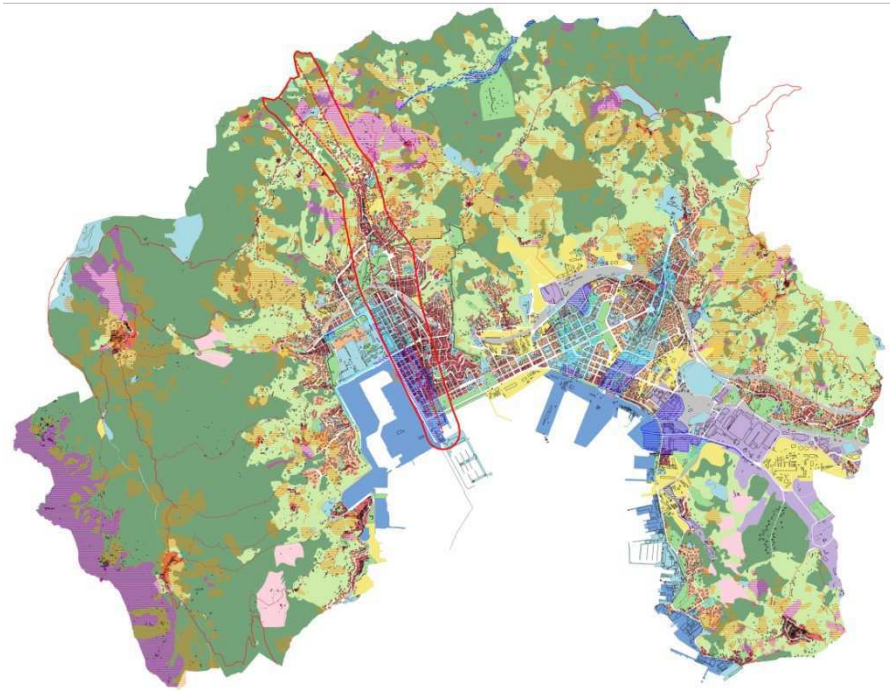
MACROZONA URBANA in cui ricadono gli alloggi sfitti esistenti	**% SA in progetto da locare ai sensi della L. 438/'98**
Levante industriale; Levante costiero; Piana di Migliarina e Levante Pedecollinare; Quartiere Umbertino;	25%
Nuovo centro urbano; Quartieri Nord Ovest; Ponente Urbano	17%
Centro storico; Ponente costiero	8%

L'attivazione e la possibile efficacia di questa modalità operativa è subordinata all'approvazione da parte del comune del "Documento attuativo per le politiche per la casa" di cui all'art.26 comma 4 della L.R. 38/2007 e ss.mm. e ii.

Questa strategia d'azione, pur agendo su due livelli di disagio abitativo tra loro non confrontabili, concorre ulteriormente alla reintroduzione di alloggi sfitti nel mercato dell'abitazione e alla riconduzione del reperimento di superifici da destinarsi ad ERP nell'ambito dello sfitto esistente.

1.2.3. Problematiche di carattere idraulico e idrogeologico nell'attuazione di distretti e ricomposizione

La cartografia di seguito riportata evidenzia le aree di criticità idraulica geomorfologica e sismica (per quanto riguarda la presenza della faglia della Spezia) in sovrapposizione con la zonizzazione di sintesi del piano.



Sovrapposizione tra le aree a rischio geomorfologico, idraulico e sismico (per quanto riguarda la presenza della faglia) e la zonizzazione di sintesi del Puc (in giallo sono indicate le aree di trasfromazionee)

In giallo sono indicate le aree di trasformazione del piano (aree di ricomposizione, distretti e piani d'area). È da rilevare che alcune aree di trasformazione, ancorchè ridimensionate rispetto al PUC previgentei, si trovano ad interferire con le fasce di esondazione di tipo B del piano di bacino. Sono state invece eliminate le previsioni di trasformazione del PUC vigente in fascia di esandozaione di tipo A. Di fatto la discilplina del presente PUC rinvia, per tali aree, alla normativa del Piano di bacino, eliminando ogni previsione che possa essere con esso in contrasto.

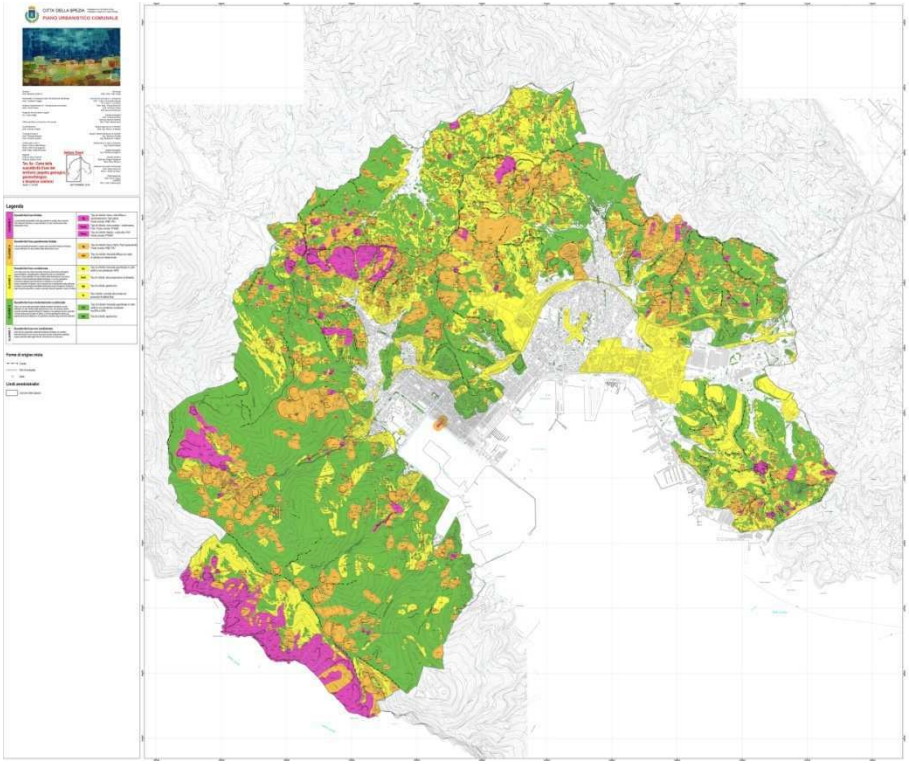
Questo, in sintesi, lo stato di avanzamento degli approfondimenti presenti nel PUC:

QUADRO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO: l'aggiornamento del quadro sullo stato delle conoscenze geologiche, geomorfologiche, sul degrado e l'abbandono dei suoli e l'analisi dell'equilibrio idrogeologico dei terreni, basato sugli approfondimenti relativi alla normativa regionale in materia urbanistica e alla normativa degli enti sovraordinati, l'acquisizione di rilievi geologici ex-novo e di varia provenienza, di tutte le indicazioni geomorfologiche di letteratura e di campagna e di raccolta dati (presso l'archivio comunale) finalizzate alla creazione di un database complessivo di supporto alle carte tematiche di base e di sintesi, ha consentito di redigere le seguenti cartografie di dettaglio:

- carta dell'acclività dei versanti
- carta geologica
- carta geomorfologica
- carta geologico-tecnica
- carta idrogeologica
- carta dei vincoli
- carta della suscettività d'uso del territorio (aspetto idraulico e idrogeologico)
- carta della suscettività d'uso del territorio (aspetto geologico, geomorfologico e dinamica costiera)

Si precisa che per la redazione delle cartografie tematiche e di sintesi sopra riportate sono stati tenuti in considerazione anche i vincoli sovraordinati derivanti dalle Autorità di Bacino presenti nel territorio di competenza (Bacino regionale Ambito 20 – Golfo della Spezia e Bacino Interregionale del Fiume Magra e del Torrente Parmignola), analogamente alle indicazioni, riviste e corrette, derivanti dal PUC vigente.

Per quanto attiene al quadro sulla franosità del territorio periubano, sono state preliminarmente analizzate tutte le perimetrazioni dei distretti franosi derivanti dagli studi a supporto dei Piani di Bacino, dell'Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (IFFI) e dello stesso Piano Urbanistico vigente, distinguendone, ove possibile, i vari morfemi che le compongono (nicchia di distacco, corpo di frana e zona di accumulo). In accordo con i dettami delle recenti Linee Guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (Allegato alla D.G.R. 1745/2013), il quadro della franosità preliminare è stato opportunamente rivisitato ed integrato con ulteriori elementi conoscitivi resi disponibili sulla base di bibliografia scientifica, rilievi CARG, documentazione tecnica ed indagini geognostiche e geofisiche, analisi di foto aeree e rilievi di campagna di dettaglio. Preme precisare che tale quadro, in fase di completamento e pertanto ancora in bozza, ha consentito di individuare nuovi sistemi franosi e di eliminarne altri, di omogeneizzare i dati inerenti le aree P3b, ed ha permesso di risolvere le annose discrasie nella numerosità delle frane e nella loro geometria ed estensione, esistenti tra le perimetrazioni individuate a livello di PUC con quelle dei Piani di Bacino; permangono ancora in parte le ben note problematiche circa le modalità operative a supporto degli aggiornamenti da apportare al quadro sulla franosità; infatti qualsiasi modifica al quadro dei dissesti esistente comporta, per ogni singola modifica (inserimento di nuove frane, eliminazione di fenomeni individuati dal Piano di Bacino, riperimetrazioni e riclassificazioni), apposite schede di censimento e documentazioni tecniche di dettaglio di cui all'Allegato 1 della D.G.R. 265/2010. In tale contesto, al fine di rendere più agevole e scorrevole l'attività di aggiornamento ma al tempo stesso mantenendo un adeguato rigore scientifico e di rispetto delle disposizioni normative, si è optato sulla predisposizione di schede di censimento e documentazioni tecniche realizzate su "gruppi" di sistemi franosi con caratteristiche analoghe e per territori omogenei, mentre, per ogni distretto franoso di un certo rilievo caratterizzato da elementi peculiari e da condizioni di elevata pericolosità/rischio per la pubblica e privata incolumità, sono state seguite in maniera rigorosa le disposizioni di cui alla D.G.R. 265/2010. Si ricorda che tale tipo di attività risulta essere ancora in corso e pertanto, allo stato attuale, in fase di bozza.



Carta della suscettività d'uso del territorio (aspetto geologico, geomorfologico e dinamica costiera)

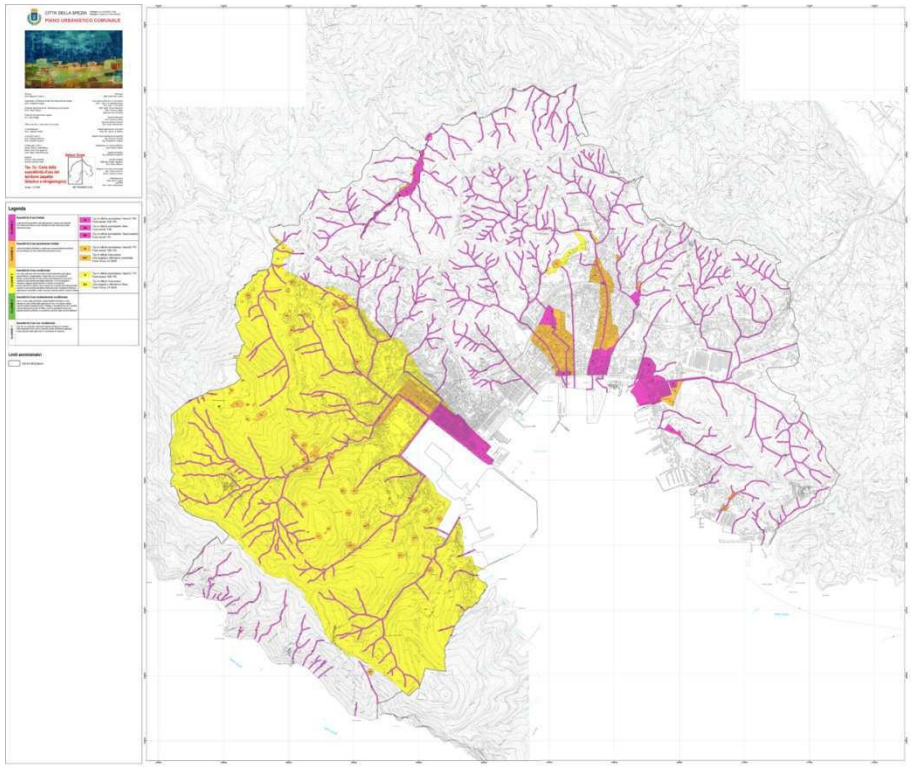
Ulteriore elemento che richiede un adeguato livello di attenzione, riguarda la corretta definizione del reticolo idrografico significativo, ad oggi palesemente incongruente per quanto riguarda il suo sviluppo, andamento ed estensione, problematica emersa dalla recente adozione dello stesso a livello regionale; la sovrapposizione del reticolo "significativo" regionale con quello predisposto dalle Autorità di Bacino e quello disponibile a livello di PUC, conferma evidenti discrasie dei vari reticoli idrografici anche con il reale contesto territoriale. Tale impasse, che dovrà essere quanto prima affrontata e risolta, comporta forti incertezze: (a) nella definizione delle fasce di rispetto e di inedificabilità assoluta (con conseguenti gravi problemi sotto gli aspetti civilistici e penali); (b) nella definizione e perimetrazione delle classi di suscettività collegate al reticolo stesso e (c) nella corretta valutazione delle criticità "geomorfologiche" intimamente connesse al reticolo non chiaramente esplicitate nelle Linee Guida (erosione di sponda, erosione accelerata superficiale e profonda, ecc.) e per le quali l'Amministrazione comunale, a seguito di varie comunicazioni e segnalazioni espresse agli Uffici regionali competenti, rimane in attesa di esplicita definizione in merito.

QUADRO IDRAULICO: l'Amministrazione Comunale, di comune accordo con l'ex Amministrazione Provinciale – Settore Difesa del Suolo (oggi Ufficio territoriale Regionale), ha intrapreso un percorso finalizzato ad uniformare il quadro sullo stato delle conoscenze idrauliche del territorio di competenza, ad oggi fortemente frammentato e poco razionale. Tale lavoro di ricerca bibliografica, di raccolta dati e di studi e progetti pregressi realizzati nell'ambito del reticolo di canali (finalizzati ad interventi di miglioramento idraulico), ha consentito di definire il seguente quadro conoscitivo.

Risulta disponibile uno studio idraulico dei primi anni 2000 realizzato dalla Amministrazione provinciale a supporto della definizione delle fasce di inondabilità dei principali canali della piana della Spezia (principalmente i tratti compresi nella loro porzione terminale prima dello sbocco a mare); di questo studio sono disponibili le sezioni topografiche dei canali e le relative verifiche idrauliche. In seguito si sono andati ad aggiungere studi e progetti successivi, per lo più finalizzati alla realizzazione di interventi di efficientamento idraulico e localizzati in prevalenza nel settore del levante spezzino; tra questi risultano disponibili gli studi sul Nuova e Vecchia Dorgia, sul Rossano e sul Pagliari mentre mancano riferimenti al Cappelletto. Per quanto riguarda il settore di ponente il principale studio disponibile, ed anche il più importante in termini di dimensioni del bacino idrografico di riferimento, è rappresentato dal lavoro sul canale Lagora, quest'ultimo finalizzato alla puntuale individuazione, per differenti tempi di ritorno, delle fasce di esondazione e dei relativi ambiti normativi (valutazione delle altezze della tavola d'acqua e delle velocità di scorrimento); preme precisare che per tale studio la Regione Liguria aveva, a suo tempo, espresso parere negativo e pertanto non valido ai fini dell'aggiornamento del quadro idraulico. Per quanto riguarda il tratto terminale dei canali, la loro geometria e gli studi/interventi realizzati, siamo in attesa di poter venire in possesso di tutta la documentazione disponibile presso l'Autorità Portuale.

Allo stato attuale la documentazione reperita appare purtroppo ancora carente in quanto esclusivamente limitata al tratto terminale dei canali e a puntuali interventi di miglioramento idraulico (collegati a singoli interventi edificatori). In questo contesto l'Amministrazione Comunale ha recentemente richiesto di affidare un incarico per uno studio idraulico complessivo e di dettaglio, esteso anche a tratti del reticolo idrografico in precedenza non studiati, al fine di approfondire ed implementare il quadro conoscitivo sullo stato dei canali, indispensabile per una corretta pianificazione delle aree maggiormente urbanizzate e soggette a potenziali fenomeni di esondazione, per individuare le aree a maggiore criticità, programmare interventi mirati di miglioramento idraulico, individuare i settori periurbani e collinari caratterizzati da criticità idrogeologiche e, non ultimo, per pianificare le attività di protezione civile. Anche in tale ambito, analogamente a quanto riportato in precedenza, permane poca chiarezza

sulla corretta definizione del reticolo idrografico significativo, elemento quanto mai indispensabile per un corretto e soprattutto realistico studio idraulico. Tale quadro di "incertezza" si riflette necessariamente sulle conseguenti scelte pianificatorie.



Carta della suscettività d'uso del territorio (aspetto idraulico e idrogeologico)

QUADRO SISMICO: sono in corso di svolgimento gli studi di supporto alla definizione della microzonazione sismica di 1° livello per il territorio comunale della Spezia, coerentemente con la programmazione regionale Studi di microzonazione sismica di cui all'OPCM 4007/2012 (trasferita con la programmazione regionale di cui all'OPCM 171/2014). Si precisa che tali studi, adottati in prima istanza dell'Amministrazione Comunale nei primi mesi del 2014, hanno richiesto un adeguamento dei pregressi studi di MS ai vigenti Indirizzi e criteri per la Microzonazione sismica (ICMS08) ed agli standard di rappresentazione ed archiviazione informatica (versione 4.0) predisposti dalla Commissione di supporto e monitoraggio, ciò al fine di una migliore gestione degli studi nell'ambito del Sistema Informativo Territoriale. Tale studio, che terrà conto degli aggiornamenti in corso del nuovo quadro di riferimento geologico e geomorfologico di supporto al PUC, consentirà inoltre di adeguate la microzonazione sismica ai nuovi standard di rappresentazione e archiviazione informatica relativi alle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)", versione 1.0 e alle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da liquefazione (LQ), versione 1.11 beta.

Sebbene nel lasso di tempo intercorso dalla prima consegna degli studi di MS1, l'Amministrazione Comunale abbia conferito ad altra società l'incarico di aggiornare il quadro geologico a supporto del Piano Urbanistico Comunale, gli studi sismici dovranno essere congruenti al quadro geologico e della franosità derivanti dai nuovi studi al fine di evitare palesi incongruenze tra i livelli di suscettività e pericolosità associati rispettivamente al contesto geologico e sismico e, conseguentemente, alla problematica di "incertezza" in ambito pianificatorio.

1.3. CITTÀ ESISTENTE

Il nuovo PUC prevede alcune innovazioni incisive anche sotto il profilo della disciplina della città esistente. Vengono individuati alcuni nuovi ambiti di conservazione dell'edilizia storica, ed estesi altri già identificati dal PUC. Questo nelle aree periferiche, in cui l'idea generale di rafforzamento dell'identità dei quartieri procede proprio dal riconoscimento delle loro centralità consolidate e caratterizzate da un valore identitario e di immagine storicizzata fortemente percepibile al livello dell'abitare locale. Per questa ragione alcuni quartieri (Fabiano, Buggi, Vailunga, Pianazze, Pagliari, Ruffino, San Bartolomeo) in cui era stata trascurata dal vigente piano la presenza di tessuti storici centrali, vengono ora integrati con questa nuova individuazione e disciplina. Analogamente sono state ampliate alcune aree già individuate come ambiti di conservazione nella cui prossimità sono state riscontrate parti di tessuto storico erroneamente perimetrale nell'ambito di altri tessuti. Più rilevante, in termini di coerenza con l'individuazione del *waterfront* come nuovo grande spazio urbano centrale, l'individuazione della palazzata a blocco novecentesca su viale Italia come nucleo storico del nuovo centro urbano.

Più rilevanti le innovazioni che riguardano la disciplina della "città recente", sia quella dell'edilizia intensiva del "tessuto ortogonale recente", dei "tessuti pianificati recenti" (seguendo la vigente nominazione del PUC), che quella dei tessuti più sfrangiati e disomogenei che caratterizzano la gran parte dello sviluppo diffusivo a villini bifamiliari del connettivo periferico. In questi casi si è pensato – anche alla luce della recente approvazione del regolamento edilizio e del relativo allegato energetico e, principalmente, per introdurre elementi di coerenza con gli obiettivi della "città intelligente" (si vedano i contenuti del Masterlan "La Spezia Smart City 20.20") di intervenire incisivamente sulla riqualificazione edilizia ed urbana attraverso la chiave dell'efficientamento energetico dei singoli edifici, dei complessi edilizi e della rigenerazione ecologica delle aree aperte ad essi pertinenti. Gran parte dell'edilizia realizzata negli anni Sessanta e Settanta risente oggi, come è noto, pesantemente di condizioni di degrado: sotto il profilo della qualità architettonica, dello stato manutentivo e – in misura preminente – dell'efficienza energetica e della qualità ecologica, sia dei manufatti edilizi che dei loro spazi aperti. La norma dello schema di PUC prevede una serie di moderati incentivi edilizi, anche se nei casi dei tessuti pianificati recenti ciò avviene in aree già ampiamente "sovraffollate" sotto il profilo della densità, nella consapevolezza che le ricadute positive in termini di miglioramento energetico-ecologico dei tessuti, oltreché di riqualificazione dell'immagine architettonica degli edifici, possano più che compensare il limitato aumento di carico determinato da contenuti ampliamenti edilizi. In particolare gli interventi riguarderanno il miglioramento dell'involucro edilizio, delle coperture – con inserimento di solare e fotovoltaico – del sistema di recupero delle acque piovane, della permeabilizzazione dei suoli di pertinenza. Esteso alla rilevante dimensione areale dei tessuti, l'effetto auspicato della norma avrebbe forti ricadute in termini di rigenerazione ecologica della città.



1.4. PIANI D'AREA

Le mutate condizioni socioeconomiche nell'arco dell'ultimo decennio hanno imposto una riflessione sui principali "piani d'area", di cui il PUC ripropone, in forma di aree di grande trasformazione, due delle principali aree del PUC vigente: l'area del primo bacino portuale e quella dell'ex raffineria IP. La prima del tutto inattuata, la seconda attuata per circa un terzo. A queste due aree il PUC attuale aggiunge il complesso di aree militari del Ponente Costiero, comprese tra Marola e Cadimare e, di fondamentale importanza strategica per il rinnovo produttivo e ambientale della città, le aree della dismittenda centrale termoelettrica Enel.



Per quanto riguarda il waterfront, viene superata l'ipotesi del masterplan 2010, un'ipotesi che si concentrava nello sviluppo di un progetto orientato al mercato globale del turismo internazionale, con un forte sbilanciamento sulla crescita insediativa del fronte a mare attraverso la concentrazione in due grandi grattacieli ad uso prevalentemente alberghiero e la realizzazione di un tessuto inclusivo di residenze, commercio, terziario, oltre alla previsione della stazione crocieristica.

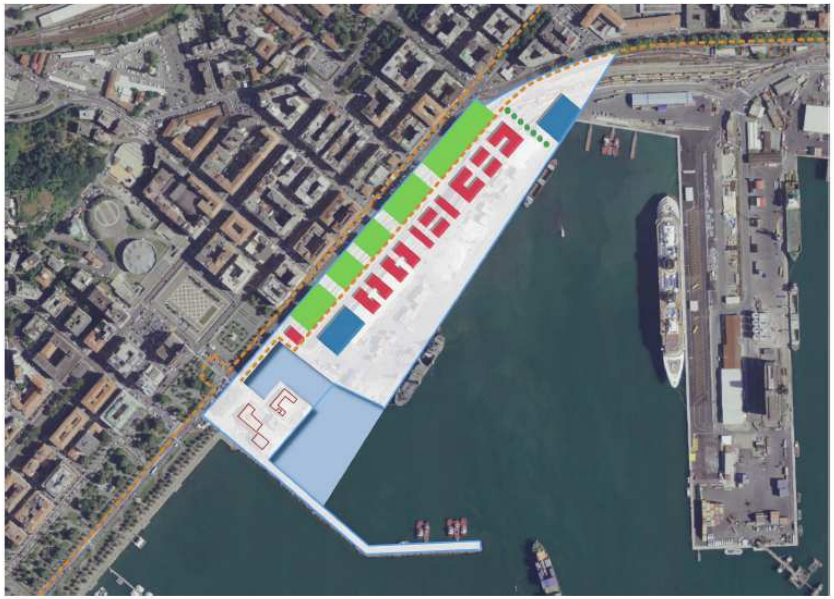


Da tempo era maturata nell'ambito dell'amministrazione, la volontà di ridimensionare – pur confermandone pienamente il ruolo strategico per lo sviluppo del turismo in città – e ricalibrare la definizione del nuovo fronte a mare. In particolare, in questa sede, si è ritenuto fare riferimento ai *10 principi per uno sviluppo sostenibile delle aree di* waterfront *urbano* messi a punto dal "Centro città d'acqua" in collaborazione con la società "Wasserdtadt GmbH" di Berlino e che erano stati presentati nell'ambito delle iniziative della *Global Conference on the Urban Future* (URBAN 21) tenutasi a Berlino nel luglio 2000. Questi dieci punti dettano linee guida ancora valide nello sviluppo dei progetti urbani di waterfront: 1. Garantire la qualità dell'acqua e dell'ambiente; 2. Il *Waterfront* è parte integrante della città e del territorio; 3. L'identità storica dà carattere al luogo; 4. Dare priorità al *mix* delle

funzioni; 5. L'accesso pubblico, la fruizione libera e la riappropriazione dello spazio collettivo sul mare è un punto irrinunciabile; 6. I progetti sostenuti da partnership pubblico-private procedono più rapidamente; 7. La partecipazione pubblica nella condivisone delle conoscenze e nei processi decisionali è un forte elemento di sostenibilità; 8. Il recupero del *waterfront* richiede progetti a lungo termine; 9. Pianificare in modo flessibile la trasformazione; 10. Studiare le esperienze internazionali di rivitalizzazione.

Nello sviluppare il progetto nell'ambito del presente PUC, il piano tenta di tenere presenti i 10 punti soprarichiamati. Lo schema progettuale si limita a riproporre lo schema ortogonale tipico della città. Rispetto allo sviluppo massiccio di volumi attraverso grattacieli e la realizzazione di nuovi tessuti residenziali, la nuova stesura si limita a prevedere una struttura alberghiera con uno sviluppo in altezza più contenuto (9 piani); una struttura a funzioni culturali-museali e convegnistiche; una serie di padiglioni di altezza massima 2 piani a funzioni miste: commerciali, terziarie, di servizio, modulati secondo le cadenze degli assi minori del tessuto urbano novecentesco frontistante Viale Italia, che viene ora individuato come centro storico del fronte urbano a mare novecentesco. La stazione crocieristica è posizionata in corrispondenza del nodo logistico di via S. Cipriano. Confermando la prioritaria direttrice di trasformazione a funzioni turistiche, l'indirizzo del nuovo PUC procede verso un ridimensionamento complessivo della formulazione progettuale contenuta nel masterplan del 2010, sia per quanto riguarda i volumi edilizi complessivi, che per il loro sviluppo in altezza. L'altezza dei volumi assunta come massima risulta infatti ampiamente inferiore a quella dell'edificio pubblico esistente più alto (in particolare il palazzo comunale), mentre la superficie agibile complessiva è ridotta di almeno 40.000 mq rispetto a quella precedentemente individuata nel masterplan del 2010 (75.000 mq) e di 15.000 mq rispetto a quella del piano d'area ancora precedente (45.000 mq) che, unitamente all'eliminazione delle previsioni residenziali, contribuisce ad un oggettivo alleggerimento dei carichi ambientali.

PUC 2016 – NUOVO CENTRO URBANO – WATERFRONT



PUC 2016 – NUOVO CENTRO URBANO – WATERFRONT

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione
MODALITA' DI INTERVENTO	PUO
FLESSIBILITA'	Tipo C

INDICI E PARAMETRI	
Superficie territoriale (St)	120288 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,25 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	Edifici a padiglione per funzioni private: 17500 mq Edifici a padiglione per funzioni pubbliche (museali, espositive): 5000 mq Torre per attività alberghiere: 4500 mq Stazione crocieristica: 3000 mq TOTALE: 30000 mq
N. piani	Edifici a padiglione: 2 piani fuori terra Stazione crocieristica: 2 piani fuori terra Torre: 9 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	Padiglioni: 10 ml Stazione crocieristica: 10 ml Torre: 35 ml
Uso	Padiglioni per funzioni private: commercio (max 30%), terziario direzionale, attività culturali e/o espositive, servizi alla persona Padiglione per funzioni pubbliche: museali, espositive, congressuali Stazione crocieristica Torre: alberghiero
Destinazione degli spazi aperti pubblici	Prolungamento di passeggiata Morin Darsena Spazio aperto pedonale su calata Paita Percorsi pedonali e ciclabili di connessione con la città novecentesca ortogonale Parcheggio di interscambio in prossimità della stazione crocieristica
Indicazioni progettuali	Pur salvaguardando gli allineamenti dettati dalla trama ortogonale della città novecentesca, gli edifici a padiglione devono garantire una permeabilità visiva e pedonale tra la città e il mare attraverso ampie bucature, in particolare al piano terra.

Schema grafico e scheda normativa del Piano d'Area del Waterfront

Per quanto riguarda l'area Ex-IP, lo sguardo che viene proposto a valle della valutazione decennale del piano non può non evidenziare alcuni elementi di criticità e opportunità di mutamento di prospettiva rispetto al piano d'area del 2007: il sovradimensionamento della residenza, di cui è previsto un residuo di 60.000 mq, oggettivamente al di là, alla luce dello stato di attuazione del PUC nel suo complesso, anche delle più "ottimistiche" visioni sul mercato immobiliare; la disponibilità di aree di potenziale offerta produttiva, soprattutto alla luce della carenza di nuovi spazi per la produzione nel contesto urbano; la modalità di accrescimento che – pur rimanendo nell'ambito della proprietà ex ENI – coinvolge una parte importante di un promontorio collinare boscato per la realizzazione di nuove residenze, in contrasto con il principio di limitazione del consumo di suolo che guida le scelte complessivamente operate dalla modifica al PUC, che propone l'eliminazione di tutte le aree di espansione in area collinare residue.



Lo schema del PUC per la revisione del Piano d'Area del 2007, recepisce e conferma integralmente l'ex Sub distretto 7 e 8, mentre apporta modifiche ai sub distretti 4, 5, 6, 9, 10, 11 non ancora attuati.

La revisione del Piano d'Area è sintetizzata nei seguenti punti:

- La eliminazione delle previsioni residenziali nel versante del promontorio collinare che separa, approssimativamente, la valle del Cappelletto dalla valle di Vailunga, coincidenti con i sub distretti 6 e 9 del Piano del 2007, interessati in parte da suscettività al dissesto elevata, al fine di preservare un cuneo verde naturale verso la città. L'eliminazione del sub distretto 10, per analoghe motivazioni di rapporto con l'area extraurbana;

- La destinazione a funzioni produttive del sub distretto 11, in ragione della facile accessibilità veicolare dalla variante Aurelia;

- La ridefinizione (a parità di superficie agibile) del disegno morfologico della "spina urbana" e del "bastione abitato" (sub distretti 4 e 5) privilegiando una "forma tessuto" organizzata su una maglia ortogonale e lungo all'asse centrale (via Flavio Luigi Bertone), attrezzato come strada urbana alberata, con ampi spazi pedonali (marciapiedi e piazza). Si ritiene inoltre di subordinare la morfologia del suolo del sub 5 (caratterizzata da rocce affioranti e da muri di contenimento dell'ex raffineria IP) alla "forma tessuto" e alla continuità del fronte edificato sull'asse di via Bertone. Il principio morfologico assunto come condizione del disegno esclude quindi in via definitiva la previsione di nuovi "contenitori";

- La realizzazione di uno spazio pubblico da destinare a mercato "a Km 0" (sub distretto 9), in relazione con il nucleo storico dell'Antoniana, in corrispondenza dell'innesto della rete dei sentieri storici collinari con l'area urbana d'intervento;

- La definizione di un mix funzionale tipicamente urbano (sub distretti 4 e 5) che, in coerenza con il disegno morfologico, preveda un uso commerciale dei piani terra,

privilegiando l'insediamento di piccole strutture di vendita, e l'uso terziario e/o residenziale dei piani superiori;

- L'introduzione di una quota ERP all'interno del tessuto residenziale (sub distretto 5), in coerenza con i principi di disegno morfologico e di integrazione funzionale enunciati nei due punti precedenti;

- La previsione di attrezzature per servizi privati ad uso pubblico, quali spazi per attività sportive, culturali, espositive;

- La conferma, sia pure con un ridimensionamento in altezza, di due strutture alberghiere "alte" nel punto di snodo tra via Fontevivo e via Luigi Bertone;

- La sistemazione del parco urbano compatibile con interventi di mitigazione del rischio idraulico e con la valorizzazione ambientale del torrente Cappelletto;

- La previsione di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali di collegamento con la rete sentieristica locale. Questa rete della mobilità dolce si integra con lo schema della mobilità viaria che viene confermata nei suoi elementi generali, già previsti nel piano d'area del 2007.

Dal punto di vista dimensionale questa revisione consente di dimezzare le previsioni residenziali (che passano da 60.000 a 30.000 mq residui), senza contare la ulteriore riduzione relativa alla componente residenziale del sub distretto 11, di cui viene proposta la riconversione a fini produttivi. Lo scopo di queste riduzioni è quello di attenuare il carico insediativo ed ambientale di un'area che rischierebbe di aggravare, alla luce delle argomentazioni che investono tutta la verifica decennale del piano e gli elementi presentati nel rapporto preliminare, le condizioni complessive dell'organismo urbano, oltre a creare un effetto di periferizzazione dell'area in oggetto.

PUC 2016 – NUOVO CENTRO URBANO – AREA ex IP



PUC 2016 – NUOVO CENTRO URBANO – AREA ex IP

INTERVENTI AMMESSI	Nuova costruzione
MODALITA' DI INTERVENTO	PUO
FLESSIBILITA'	Tipo C

INDICI E PARAMETRI	
Superficie territoriale (St)	220000 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,35 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	Edifici per funzioni commerciali (p.t.), terziarie, residenziali, servizi alla persona: 38000 mq (di cui 1400 ERP) Edifici per funzioni alberghiere: 20000 mq Edifici per funzioni private ad uso pubblico: 6000 mq Edifici per funzioni produttive: 13000 TOTALE: 77000 mq
N. piani	Edifici per funzioni commerciali (p.t.), terziarie, residenziali, servizi alla persona: 4 piani fuori terra Edifici per funzioni alberghiere: 11 e 9 piani fuori terra Edifici per funzioni private ad uso pubblico: 2 piani fuori terra Edifici per funzioni produttive: 2 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	Edifici per funzioni commerciali (p.t.), terziarie, residenziali, servizi alla persona: 15 ml Edifici per funzioni alberghiere: 40 e 33 ml Edifici per funzioni private ad uso pubblico: 15 ml Edifici per funzioni produttive: 15 ml
Uso	Secondo indicazioni schema grafico
Area di cessione (%)	60% St
Destinazione degli spazi aperti pubblici	Viabilità, spazi pedonali e ciclabili, parco pubblico, parcheggi pubblici, mercato dei prodotti locali in relazione con la rete sentieristica e con il nucleo dell'Antoniana
Note	L'ex Sub 7 e 8 vengono integralmente confermati secondo le indicazioni e i parametri del Piano d'Area del 2007

Schema grafico e scheda normativa del Piano d'Area ex IP

Pertanto, operando nel complesso dei piani d'area una riduzione drastica di circa 40.000 mq di superficie utile rispetto al PUC vigente (assumendo a riferimento per il waterfront la SA di 45.000 mq prevista dal primo piano d'area), possiamo ritenere, a parità di realizzazioni di aree verdi e di urbanizzazioni, che lo scenario proposto dalla modifica di PUC sia uno scenario di maggiore sostenibilità ambientale.

Ai piani d'area del previgente PUC si aggiungono due nuovi piani d'area.

Il piano d'area del Ponente costiero, in attesa della sua concessione da parte delle autorità militari, è costituito da un'area attualmente degradata, soprattutto per la presenza di siti inquinati e da assoggettare a bonifica ("Campo in Ferro") e di altre occupazioni produttive. La finalità del Piano d'area è quella della riorganizzazione delle aree militari a fini turistici, produttivi e di servizio pubblico, nella direzione di una complessiva riqualificazione ambientale del compendio, a diretto contatto con i nuclei storici di Marola e Cadimare, a favore di un miglioramento del rapporto tra gli insediamenti e la linea di costa, attraverso il potenziamento dell'accesso pubblico a mare.

Un ulteriore elemento di grande rilevanza strategica per la rigenerazione urbana e ambientale della città è costituito dalla riconversione dell'attuale sito della Centralte Termoelettrica ENEL. L'ipotesi di piano è quella di una riconversione a fini produttivi e sostenibili dell'area da destinare a da impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, con l'intenzione di salvaguardare gli attuali livelli occupazionali. Tale ipotesi esclude funzioni di stoccaggio cantainer e di sosta di automezzi pesanti.

1.5. SISTEMA DEI SERVIZI

Per quanto attiene il sistema dei servizi sono state operate alcune scelte importanti sotto il profilo della gestione del PUC. Riscontrata l'inefficacia e il complessivo fallimento del modello espropriativo, sono state ricondotte gran parte delle previsioni per servizi allo schema perequativo-compensativo della "ricomposizione". Ferma restando l'acquisizione di aree pubbliche ("aree di cessione") mediante i meccanismi convenzionali già messi in campo con il PUC vigente, e ferme restando le aree che individuano i grandi servizi urbani, le ricomposizioni per servizi affidano in buona misura l'attuazione delle aree per servizi di dimensione media e piccola alla iniziativa privata, integrando le cessioni con previsioni per servizi a gestione privata. La componente privata e la diffusione nel connettivo urbano di servizi sono infatti alla base del principio, soggiacente alla proposta di modifica del PUC, di rafforzamento della forma tessuto della città attraverso la distribuzione, soprattutto nelle parti più marginalizzate della città, di forme articolate ed eterogenee di servizi in modo da innalzare la condizione vitale dei quartieri. Nel contempo sembra oggi questa la strategia più realistica per dare risposta alla domanda di qualità della vita emersa nella prima parte del processo partecipativo, relativa all'ascolto, ritenendo ormai il ricorso all'esproprio un modo inefficace per dare corso all'attuazione delle previsioni per servizi. Non dobbiamo dimenticare che, ancorché in forma distribuita e minimale, come esposto nel precedente punto 2, in gran parte delle aree di ricomposizione urbana è previsto l'inserimento, negli interventi a più elevata densità residenziale, di una quota di servizi privati alla persona da computare nell'ambito della superficie agibile da realizzarsi, al fine di dotare – sia pure sul versante privatistico – il connettivo urbano dei quartieri più sottodotati, di alcune funzioni di base: ambulatori medici, attività paramediche, asili nido, palestre, farmacie, parafarmacie, servizi per la cura del corpo, servizi sociosanitari.

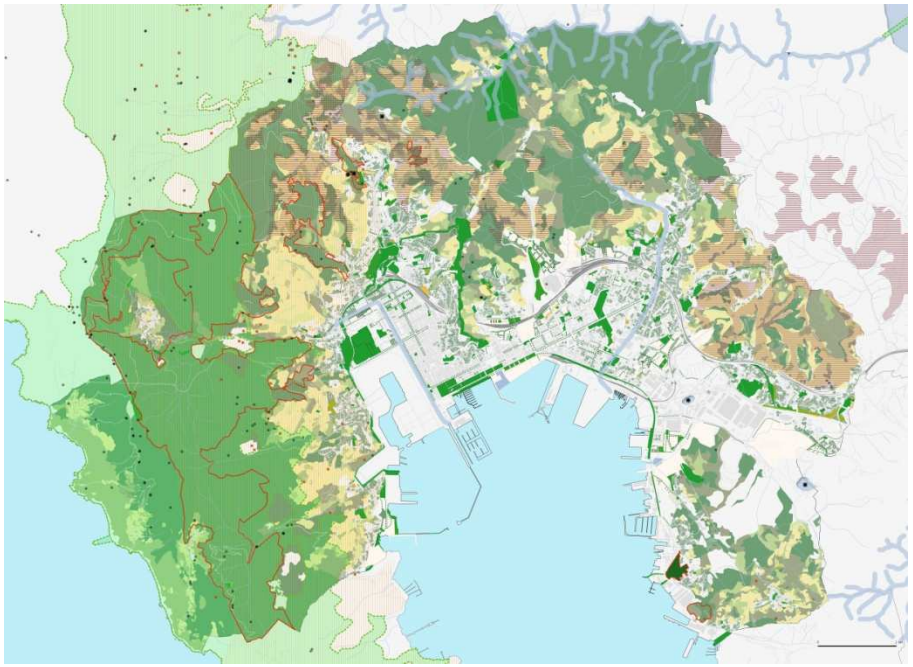
Le "ricomposizioni per servizi" si individuano in due sottocategorie di intervento: quelle dedicate prevalentemente all'acquisizione di "aree verdi", sul cui contenuto valgono argomentazioni che ineriscono direttamente il sistema ambientale e sulla cui natura sarà necessario approfondire più in dettaglio i contenuti e le modalità gestionali, e quelle finalizzate alla realizzazione di attrezzature o infrastrutture, sempre a carattere privatistico, ferme restando, come già ricordate, le aree di cessione e le attrezzature di livello urbano.

Per quanto riguarda le aree di ricomposizione per il recupero di aree verdi, esse rappresentano un modo efficace per acquisire al patrimonio pubblico spazi verdi senza il ricorso all'esproprio: la proposta normativa infatti prevede di assegnare un indice di edificabilità molto marginale alle aree per verde pubblico come individuate dal PUC vigente o dal presente schema di modifica, a fronte del quale acquisire a titolo gratuito, in termini di compensazione, l'80% circa delle aree interessate, lasciando al privato il restante 20% come area di atterraggio dei volumi edilizi, di dimensione generalmente contenuta. In questo modo si estende, in modo realistico e pragmatico, la logica introdotta dalla perequazione urbanistica già operante nei distretti di trasformazione alle aree residualmente previste ad esproprio, rendendo possibile acquisire spazi verdi pubblici, che il comune potrà anche contestualmente affidare a privati per la gestione. Va altresì ricordato che l'avvio del recente "Progetto Campagna Urbana" ha dimostrato come vi sia una forte domanda di spazi per la realizzazione di orti e più in generale di spazi per l'agricoltura urbana coniugata con attività a carattere socio-educativo. Molte delle aree individuate a verde pubblico sono aree ai margini della città e si presentano pertanto particolarmente adatte a questo tipo di attività, peraltro pienamente ricadente nell'ambito degli standard urbanistici. Le aree presentano indici di edificabilità diversificati in base ai contesti: più elevati nelle zone interne ai tessuti urbani consolidati, inferiori nelle aree ai margini dell'urbanizzato.

Diversa declinazione assumono le aree per servizi destinate ad attrezzature private. Ancorché limitate a solo alcuni casi circoscritti, esse assumono importanza relativa ai contesti in cui sono inserite: una grande ricomposizione in corrispondenza del parcheggio previsto a levante dell'Ospedale S.Andrea, due ricomposizioni nei pressi del centro storico di Migliarina orientate a favorire la riconversione a servizi secondo un criterio di flessibilità: parcheggi privati in struttura di capannoni esistenti, attraverso una possibile ricollocazione delle attività nell'ambito della più ampia offerta dello schema di PUC, al fine i poter alleggerire la domanda di sosta sulla dorsale urbana di quartiere (Aurelia) e aumentare gli spazi pedonali in favore della vivibilità del centro storico commerciale ivi individuato; oppure attività sportive, comunque in grado di offrire un servizio al quartiere stesso e alla sua centralità. Altro caso il completamento di Piazza Dante, nel cui schema originario era prevista la collocazione di un centro religioso. Ferma restando tale opportunità, in un'ottica più ampia di flessibilità funzionale, si è ritenuto di consentire l'insediamento di funzioni destinate a servizi alla persona, tenuto conto della centralità e della densità insediativa dell'area. Altro caso ancora, la completa ristrutturazione per finalità sportive e associative, dell'area coincidente con l'attuale circolo Endas di Fabiano. Gli indici e i parametri delle aree di ricomposizione sono contenuti nell'elaborato di schedatura di distretti e ricomposizioni.

1.6. SISTEMA AMBIENTALE URBANO

Fermo restando quanto già precisato nel primo punto per quanto attinente la relazione tra aree densamente urbanizzate e territori aperti dell'area collinare relativa all'individuazione di un preciso limite di espansione della città e alle politiche complessivamente traguardate dal PUC per la rigenerazione del territorio collinare, in questa parte vengono affrontati i dispositivi a carattere ambientale introdotti dal presente schema di PUC per la rigenerazione del territorio densamente urbanizzato. Merita soffermarsi sugli elementi che costituiscono lo sfondo dello schema di progetto di piano rappresentato nella tavola relativa alle reti ambientali, che fornisce un quadro delle possibili trasformazioni fisiche del territorio: la rete degli elementi ambientalmente rilevanti, i corsi d'acqua e canalizzazioni, filari alberati, le aree verdi pubbliche storiche e recenti, il mosaico fitto degli orti e giardini privati, unitamente alle componenti strutturali dell'impianto insediativo, i centri storici, i percorsi principali dei quartieri e della città, gli spazi pubblici principali, le aree e i percorsi pedonali, delineano insieme la base su cui lo schema di progetto di PUC ha ritagliato una delle possibili incarnazioni dell'assetto futuro del territorio urbano. Lo sfondo è l'insieme delle componenti, insediative ed ambientali, che costituiscono una rete di valori di luogo, costruito e naturale, su cui il disegno dello schema di piano ha tentato di operare con continuità, rafforzando sia le reti dei tessuti urbani, il connettivo dell'abitare e delle forme urbane consolidate – anche laddove i tessuti presentassero sfrangiamenti e rotture – e delle reti ambientali. Su queste si è intervenuto prevedendo, all'interno del disegno di distretti e ricomposizioni, filari alberati, aree verdi, zone di mitigazione ambientale, orti sociali. Inoltre il piano ha indagato, riconosciuto e messo in luce una fitta distribuzione di aree private attualmente coltivate: ad esse ha deciso di attribuire un ruolo fondamentale per la conservazione di un equilibrio ecologico ambientale e di valore eco-simbolico, prevedendone a più livelli normativi: la semplice manutenzione, il potenziamento e l'inserimento, previa convenzione, nel sistema degli orti di uso pubblico, e in casi particolari, l'eventuale esprorpio per la realizzazione di orti sociali.



Carta degli elementi concorrenti alla realizzazione della rete ecologica

Assumono valore sia in termini di mobilità urbana che di riqualificazione ambientale i numerosi parcheggi alberati previsti nell'ambito di tutti i tessuti urbani periferici e semiperiferici. Aree dismesse, aree già previste come edificabili nel vecchio PUC, tutte funzionali sia al potenziamento della sosta (in parte privata, in parte pubblica) che alla rigenerazione ecologico-ambientale degli spazi urbani, prevedendone la permeabilizzazione e l'alberatura.

Ma l'azione del piano non si limita al recupero di piccola dimensione. Lo dimostrano la reiterazione e l'estensione del progetto per il Parco delle Mura tardottocentesche – oggetto di sdemanializzazione – e la previsione del Parco Urbano del Levante: nel quartiere del Limone, uno dei più colpiti dalle minacce ambientali presenti nel Levante urbano, su un'area di prevalente proprietà comunale, a fianco del polo sportivo-calcistico, area che costituisce certamente un elemento di compensazione significativa e di continuità ecologica rispetto alle aree verdi a monte dell'Aurelia.

Area verde di importanza strategica è quella della ex polveriera di Val Durasca destinata ad ospitare un nuovo parco attrezzato per il turismo verde.

Un'altra area verde di importanza significativa è quella prevista nell'ambito del distretto produttivo di Fossamastra: di più piccole dimensioni rispetto a quella del Levante, costituisce nondimeno una grande opportunità di mitigazione ambientale per un quartiere che ha sofferto e soffre tutt'oggi gli effetti di uno sviluppo portuale fortemente disorganico.

La fascia di rispetto del Porto Commerciale, ancorché ridimensionata rispetto alle previsioni del PUC vigente, prevista nel progetto, sottoposto a VIA nel gennaio 2015, per "Interventi di Riqualificazione e sviluppo del Porto della Spezia – Ambito Omogeneo 5 *Marina della Spezia* e Ambito 6 *Porto Mercantile*", costituisce il contributo più rilevante offerto dal Porto Commerciale, oltre alla elettrificazione di parte delle banchine, nei confronti della città.

L'apparato verde del piano così imbastito dallo schema di PUC concorre a determinare un potenziamento delle reti verdi interne alla città e irrobustisce le dotazioni di spazi verdi variamente declinati nell'ambito delle sopramenzionate categorie.

RICOMPOSIZIONI PER SERVIZI A VERDE PUBBLICO IN AREA URBANA

IUI = 0,10 mq/mq
AC = 80% Sf

RICOMPOSIZIONI PER SERVIZI A VERDE PUBBLICO IN AREA COLLINARE

Sf > 5000 mq IUI 0,025 mq/mq
AC = 85% Sf

Sf < 5000 mq IUI 0,05 mq/mq
AC = 80% Sf

PARCHEGGI ALBERATI

70% privati 30% pubblici
In alternativa parcheggi pubblici a pagamento previa convenzione con ente autorizzato alla gestione

ORTI URBANI

1-Mantenimento dell'uso privato dell'orto con possibilità di realizzare una struttura in legno non prefabbricata ad uso deposito attrezzi agricoli. Garantire permeabilità visiva dell'orto

2-Realizzazione di orti collettivi privati con la realizzazione di una struttura accessoria

Tabella riepilogativa della normativa di alcune aree del sistema ambientale

1.7. MOBILITÀ

Le innovazioni previste per la viabilità sono certamente di estrema rilevanza per le ricadute ambientali, soprattutto per quanto riguarda ovviamente le componenti aria e rumore. Lo scenario che viene proposto nel piano presenta alcune rilevanti innovazioni, sintetizzabili in più punti, sinteticamente richiamati e successivamente sviluppati:

1. rafforzamento dell'intermodalità tra trasporto pubblico e privato, con formazione di parcheggi di interscambio nei nodi strategici di intersezione tra viabilità locale e viabilità extralocale, per la drastica riduzione dell'accesso con automezzi privati nelle parti centrali della città.
2. Rafforzamento del ruolo della ferrovia in città. Lo scenario che viene descritto nel piano è quello della realizzazione di una "S-Bahn" articolata in più fermate in corrispondenza di punti strategici della città, che consentirebbero un consistente rafforzamento del trasporto pubblico, a riduzione dell'impatto da traffico privato.
3. La previsione di un servizio via mare capace di integrare un servizio urbano locale con quello turistico.
4. La drastica riduzione di previsioni di nuove infrastrutture viarie in zona collinare e pedecollinare.
5. La diffusa previsione di aree per parcheggi privati e pubblici, permeabili e alberate, in varie parti della città soprattutto nella parte di levante.
6. Il miglioramento e potenziamento delle reti ciclopedonali, esteso alle zone centrali (Corso Cavour, Viale Amendola) e a quelle periferiche (Migliarina, Canaletto)

Sul primo punto la struttura della mobilità che il PUC mette in campo è molto chiara: per ogni terminale della variante Aurelia è prevista la realizzazione di parcheggi di interscambio in struttura. A Ponente, a rafforzamento dell'attuale parcheggio di interscambio situato nell'Ex Piazza D'Armi, in posizione vicina al centro storico, che potrebbe essere agevolmente raggiunta dall'uscita di Seresa attraverso la via Monfalcone, ampliando l'esistente ponte sul canale Lagora in corrispondenza della rotatoria di via Nazario Sauro. Una seconda struttura di interscambio in corrispondenza dell'area Ex-IP, ai margini dell'area urbana centrale, in corrispondenza dell'Ospedale S.Andrea. Una terza struttura presso il cimitero dei Boschetti a beneficio dell'utenza del Cimitero e dell'intermodalità con la ferrovia di Cà di Boschetti. Una quarta struttura nei pressi del Palazzetto dello Sport, in corrispondenza dell'asse di penetrazione urbana di via Carducci. Questo sistema di parcheggi di interscambio, opportunamente dotato di sistemi navetta, alleggerirebbe in misura consistente il traffico di attraversamento della città, rendendo possibile la realizzazione di una ZTL e di nuove aree pedonali nel centro storico (pedonalizzazione di Piazza Beverini e di Piazza Chiodo).

Sul secondo punto, ancora ad un livello di studio e in attesa di ulteriori approfondimenti con RFI, viene introdotto come determinante il ruolo della ferrovia urbana. L'ipotesi, che ricalca un tema da molto tempo affrontato nel sistema territoriale dello spezzino, si basa sull'utilizzo della ferrovia per un collegamento urbano non solo comprensoriale (orientativamente da S. Stefano Magra e Sarzana alle Cinque Terre), ma anche di connessione tra i vari quartieri della città. Ciò nell'ottica di ridurre l'uso del trasporto privato su gomma, e di distribuire i nodi di accesso alla rete di servizio turistica per le Cinque Terre in varie parti della città, anche periferiche, con gli evidenti benefici di una riduzione della pressione cui è attualmente assoggettata - fino ai limiti della congestione - la Stazione Centrale, ma anche con quelli di una distribuzione della ricettività turistica in città, in vicinanza delle "fermate" ferroviarie che potrebbero essere realizzate nelle varie zone anche periferiche.

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

Direttrice Dipartimento III - Pianificazione territoriale
Arch. Emilia Errani

Dirigente Amministrativo legale
Avv. Laura Reggi

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. Pass. Sofia Ronzone
Dott. Geol. Ivan Vujica

Consulenza geologica
CGT - Centro di Geotecnologie
Prof. Geol. Enia Aiello
Dott. Geol. Filippo Bonciani
Dott. Tommaso Bigo
Dott.ssa Anna Marconi

Aspetti ambientali
Dott. Lanfranco Blasi
Dott.ssa Sabrina Masetti
Dott. Fabio Grasinovich

Aspetti agronomici e forestali
Dott. Agr. Marco La Mantia

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

Infrastrutture e opere pubbliche
Ing. Claudio Zanini

Aspetti energetici
Ing. Michela Ceraghino

Aspetti statistici
Dott.ssa Giorgia Maggiani
Dott. Mirco Rosani

Sistema informativo territoriale
Dott. Fabio Azzurrini
Geom. Gianluca Cairo

Partecipazione
Dott. David Virgilio
LABTDR
Dott. Fabio Grasinovich

Stagisti
Dott.ssa Gaia Granelli
Dott.ssa Selene Verdi
Dott.ssa Barbara Esposito

Tavola P13

Masterplan della mobilità

Scala 1:10000

SISTEMA DELLA MOBILITA'

PRINCIPALI ASSI DI COLLEGAMENTO
- variante Aurelia
- rete del trasporto ferroviario locale
- rete del trasporto marittimo locale

NODI INTERMODALI
- fermate della rete ferroviaria locale
- approdi del trasporto marittimo locale
- parcheggi **pubblici** in struttura
- parcheggi privati in struttura
- parcheggi alberati
- parcheggi attrezzati per la sosta camper

SISTEMA DELLE AREE CICLABILI E PEDONALI
- rete ciclopedonale
- accessi meccanizzati di risalita
- linea filoviaria
- area pedonale
- zona a traffico limitato
- perimetro urbano (codice della strada)

RICCO' DEL GOLFO
SARZANA
S. STEFANO
AUTOSTRADA GENOVA-LIVORNO
GENOVA
PORTOVENERE
LERICI
Termo
Ca' di Boschetti
La Pieve
La Pianta
Migliarina
Mazzetta
Museo dei trasporti
sosta autobus turistici
Fossitermi
Valdellora
La Spezia Centrale
La Spezia Marittima
Rebocco
stazione crocieristica
sosta camper
Molo Italia
Molo Pagliari
Marola
Cadimare
Ruffino
Muggiano
sosta camper
sosta camper

In una sua prima versione non ancora validata da RFI, l'idea vede innanzitutto il potenziamento delle stazioni esistenti di Migliarina come nodo logistico per l'accesso alle Cinque Terre alternativo all'attuale punto di concentrazione unico della stazione centrale (in quest'ottica viene prevista una zona di sosta bus nell'area adiacente le fornaci di Vailunga, a monte del fascio binari) e di Ca' di Boschetti. Oltre queste, viene previsto un sistema di fermate interne alla città in corrispondenza di stazioni abbandonate o di nuove fermate appositamente e strategicamente individuate in corrispondenza dei vari quartieri: una al Termo, una a Mazzetta, in corrispondenza dell'attuale scalo merci nel quale da un lato è previsto il trasferimento del Museo Nazionale dei Trasporti, dall'altro è presente il polo commerciale delle "Terrazze" nell'Ex area IP, cui la fermata potrebbe essere eventualmente collegata con passerella sopra la via Fontevivo, e che costituisce un fortissimo attrattore di traffico. Una fermata a Valdellora, in posizione strategica e baricentrica rispetto a tutto il tessuto urbano, cui viene fatto corrispondere in un'ottica di intermodalità un parcheggio multipiano in struttura. Altre fermate "minori", ma non meno importanti sotto il profilo dell'alleggerimento del traffico e del servizio in corrispondenza del plesso 2 giugno, utilizzando il binario di manovra di cui è stata spesso annunciata la dismissione, e a Fossitermi, in corrispondenza del dopolavoro Ferroviario e dell'attuale collocazione del MNT. Un altro asse strategico di collegamento viene identificato con la ferrovia del porto, che dal nuovo Waterfront potrebbe agevolmente collegare in modo diretto con le Cinque Terre, passando attraverso le fermate aggiuntive, rispetto alle precedenti, della Pianta e della Pieve, riconnettendo anche questi quartieri alla rete dei collegamenti urbani alternativi al trasporto su gomma. Si verrebbe a formare in questo modo una sorta di "Circle", di circuito metropolitano urbano che diffonderebbe facile accessibilità alla città e al comprensorio e potrebbe contribuire sensibilmente alla diffusione di attività turistiche sul territorio anche periferico (diffusione di ricettività nell'ambito dei tessuti urbani vicini alle fermate) oltreché agire in modo radicale sulla riduzione di scarichi in atmosfera.

Anche il terzo punto si presenta come "tema" consolidato negli scenari strategici di lungo periodo della città. L'utilizzo della navigazione costiera come supporto insieme al turismo e alla utenza quotidiana della città costituisce un modo sostenibile di utilizzo pubblico della via d'acqua, che ancora una volta assume un significato particolare in riferimento alla distribuzione degli approdi nei vari quartieri della città. Assume pertanto particolare rilievo – analogamente a quanto affermato per la rete ferroviaria urbana – in rapporto all'alleggerimento del traffico veicolare, così come alla distribuzione di nodi di accesso alla rete turistica, in grado di offrire opportunità di riqualificazione funzionale ad aree marginali del tessuto urbano, soprattutto per quanto riguarda il levante costiero: Muggiano, Ruffino, Fossamastra, Marola Cadimare, tutte inserite in una rete di fruizione del turismo che coinvolge il Golfo e le Cinque Terre.

Sul quarto punto va sottolineata la linea di indirizzo di elidere drasticamente la maggior parte delle strade previste in area collinare: previsioni del vecchio PUC insostenibili sia sotto il profilo ambientale, per l'interferenza con aree delicate sotto il profilo idrogeologico, territoriale, ambientale e paesaggistico. La loro eliminazione si inserisce nel quadro della realizzazione del Parco della Collina, che presuppone una protezione del territorio da interventi urbanizzativi incompatibili con i valori storico-insediativi e con le caratteristiche del suolo.

Sul quinto punto valgono considerazioni analoghe a quanto già anticipato sul tema degli aspetti ambientali. Un sistema distribuito di parcheggi alberati, su aree di proprietà privata in cui prevedere oltre ad interventi di permeabilizzazione e piantumazione del suolo, la realizzazione di parcheggi scoperti privati e la cessione al comune di una quota di parcehggi pubblici pari al 30% o, in alternativa, previa convenzione con il Comune, la realizzazione di un parcheggio a rotazione con sosta a pagamento. Un sistema distribuito che unitamente ai parcheggi in struttura privati previsti in alcuni punti nodali della città, è finalizzato ad alleggerire dal carico della sosta alcune strade centrali dei quartieri, che conseguentemente potranno essere riqualificate con riferimento alla

pedonalità, estendendone i marciapiedi in favore della qualità abitativa connessa alla fruzione dei tessuti commerciali locali.

Sul sesto punto, lo schema di PUC, in coerenza con il nuovo scenario complessivo adottato per la mobilità, introduce un potenziamento della rete ciclopedonale esistente, che si estende nelle aree centrali come in quelle periferiche della città: lungo gli assi di Corso Cavour e Viale Amendola, in corrispondenza della trasformazione del quartiere della Pianta, che consente la realizzazione di un importante asse ciclabile tra la fascia di rispetto del porto e il quartiere di Migliarina, passando attraverso la via del Molo.

2. Dimensionamento della modifica al PUC, definizione del carico urbanistico e dimensionamento delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti

2.1. Dimensionamento delle modifiche al PUC e raffronto con le previsioni residue del PUC vigente

Il PUC previgente presenta una potenzialità edificatoria residua così articolata:

PUC 2003	**NON ATTUATO (mq)**
NC1	43327
Ricomposizioni e Attuazioni Convenzionate	147960
Distretti integrati	113750
Distretti per servizi	52323
Distretti produttivi	150427
SUA confermati	9600
Waterfront	45000
IP	149674
Totale previsioni residue PUC 2003	**712.061 mq**

Va precisato che nel calcolo delle potenzialità edificatorie residue non è stata presa in considerazione la quota di recupero delle superifici agibili esistenti poiché le stesse non sono determinabili a priori. Per omogeneità di confronto si è ritenuto di riportare nella seguente tabella le superfici agibili riferite alla modifica del PUC al netto delle potenzialità di recupero della SA esistente e quindi esclusivamente in base all'applicazione degli indici di utilizzazione insediativa. Il dimensionamento sintetico della presente modifica al PUC comporta, pertanto, la previsione complessiva, al lordo dei Distretti, delle Ricomposizioni e dei Piani d'Area, delle seguenti superifici agibili distinte per gruppi funzionali:

PUC 2016	**TOTALE PREVISIONI (mq)**
Ricomposizione urbane	32878
Ricomposizioni produttive	9885
Ricomposizioni produttive miste	2627
Ricomposizioni produttive integrate	5318
Ricomposizioni turistiche	4716
Ricomposizioni per servizi	4405
Edilizia residenziale pubblica	8786
Compensazioni per servizi – aree verdi	1914
Ricomposizioni confermate	26845
Distretti di trasformazione integrati	47228
Distretti di trasformazione per servizi	5000
Distretti di trasformazione produttiva	93500
Distretti di trasformazione produttiva integrati	27818
Piano d'area ex IP	77000
Piano d'area waterfront	30000
Piano d'area del Ponente costiero	15523
Piano d'area ex centrale Enel	Recupero SA esistente
TOTALE	**393.443 mq**

Da quanto sopra emerge con tutta evidenza che la variazione attuale del PUC comporta approssimativamente un dimezzamento delle previsioni edificatorie complessive, confrontate sulla base degli indici di edificabilità, con una evidente riduzione dei carichi urbanistici ed ambientali, come sarà meglio argomentato nel successivo paragrafo.

2.2. Definizione analitica del Carico urbanistico

Sulla base delle scelte urbanistiche qualificanti identificate nei precedenti capitoli e articolate sulla base degli indirizzi amministrativi è possibile restituire una quantificazione del carico urbanistico, come richiesto dall'art. 33 delle legge urbanistica regionale ligure n.36 del 1997. Le implicazioni di questo calcolo sono note ed evidenti: la necessità di governare la crescita urbana in modo equilibrato sotto il profilo ecologico e ambientale e delle dotazioni infrastrutturali e di servizi, ciò che viene approfondito nel Rapporto ambientale e nel prosieguo della presente relazione in merito al dimensionamento dei servizi.

Il carico urbanistico è definito dalla sommatoria delle capacità insediative residenziali e delle strutture turistico ricettive esistenti e previste dal piano, oltre che dagli addetti esistenti e potenziali. Tale sommatoria fornisce un carico teorico massimo, utile per determinare l'eventuale fabbisogno aggiuntivo di servizi e infrastrutture.

Occorre rilevare che il calo demografico e occupazionale registrato negli ultimi decenni prefigura una realtà territoriale dotata di un discreto livello di infrastrutturazione con una capacità insediativa residenziale che oggi appare sovradimensionata (con circa 24.000 vani non occupati secondo i dati del censimento ISTAT 2011) rispetto alla popolazione residente.

Una lettura più attenta (condotta, nella parte urbana, da parte dell'Ufficio SIT) mostra una realtà più articolata del fenomeno, con occupazioni parziali e/o temporanee del patrimonio edilizio esistente, che lasciano presupporre l'emergere e il diffondersi di modalità di utilizzo turistico del patrimonio abitativo, con case per le vacanze o per il fine settimana. A questa situazione si affianca il consistente aumento del tasso di immigrazione extracomunitaria che comporta di contro un utilizzo intensivo del patrimonio abitativo in alcune parti della città, con rapidi processi di sostituzione della popolazione difficilmente registrabili attraverso i dati censuari. Questa lettura più attenta dell'utilizzazione del patrimonio abitativo ha condotto ad individuare in 1.630 gli alloggi effettivamente sfitti e non occupati all'interno dell'area urbana, a cui si devono aggiungere i 1.378 alloggi sfitti in ambito collinare (quest'ultimo dato di derivazione ISTAT).

Capacità insediativa residenziale

Sulla base dei dati del censimento ISTAT 2011 relativi agli alloggi e al numero di vani occupati e non occupati e della popolazione residente (di cui si è assunto il dato anagrafico in quanto più realistico) è stato determinato il coefficiente di occupazione pari a 0,55. Pari cioè a circa 2 vani per abitante. Applicando questo coefficiente sul totale dei vani si arriva ad individuare una capacità insediativa teorica esistente di 109.175 abitanti. Il dato è oltremodo significativo giacché, contrapposto ad una valutazione della capacità insediativa operata sulla base del tradizionale rapporto di 1 abitante per stanza, si giungerebbe ad una capacità teorica di 198.501 abitanti. Ciò non può non far riflettere sulla crescita del patrimonio edilizio avvenuta negli ultimi decenni, ancorché nell'ambito di un differente contesto sociale economico negli anni della crescita occupazionale e dello sviluppo industriale e successivamente di un progressivo mutamento del tipo di domanda abitativa e delle relative implicazioni quantitative.

Le previsioni residenziali del piano restituiscono una superficie agibile di nuova costruzione di circa 186.000 mq. La somma è data dalla superficie agibile che risulta dal disegno di piano condotto nelle aree di ricomposizioni urbana, nei distretti di

trasformazione integrati e produttivi integrati (per la quota percentuale ad uso residenziale), e della quota residua del piano d'area ex IP.

Assumendo la cifra di 30 mq per abitante gli abitanti insediabili risultano pari a 6.200.

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE ESISTENTE

	occupati	non occupati	totale
Numero alloggi	42585	6015	48600
Numero vani	174441	*24060*	*198501*

Fonte: Istat 2011. In corsivo elaborazioni dati SIT

Popolazione residente: 95.362 [Fonte: Anagrafe al 31.12.2011]

Coefficiente di occupazione (calcolato sui vani occupati): 0,55

Capacità insediativa residenziale esistente (n. vani x coefficiente di occupazione): 109.175

PREVISIONI RESIDENZIALI DEL PIANO

SA residenziale prevista dal piano: 186.000 [Fonte: elaborazione SIT]

Abitanti insediabili (assumendo 30 mq per abitante): 6.200

TOTALE: 115.375 abitanti teorici

Capacità delle strutture per l'ospitalità alberghiera ed extralberghiera

Il diffondersi di una utilizzazione turistica del territorio è confermata dall'aumento del numero di posti letto delle strutture per l'ospitalità alberghiera ed extralberghiera registrato negli ultimi anni. Le previsioni del piano relative alla offerta di strutture turistiche alberghiere ammontano a circa 37.000 mq di superficie agibile (la somma è data dalla superficie agibile che risulta dal disegno delle ricomposizioni turistiche e dei piani d'area, per la quota percentuale destinata a funzioni turistico ricettive e alberghiere. L'offerta di aree corrisponde a circa 1480 nuovi posti letto in strutture alberghiere (il dato non tiene in considerazione l'eventuale nuova offerta di posti letto in strutture extralberghiere compatibili con l'uso residenziale).

CAPACITA' DELLE STRUTTURE PER L'OSPITALITA' ESISTENTE

STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI	posti letto
Capacità ricettiva alberghi, locande, residenze turistiche	1079
Capacità ricettiva strutture complementari	971

Fonte: Istat Provincia Sp – 2014

Totale posti letto: 2.050

PREVISIONI DI STRUTTURE RICETTIVE DEL PIANO

SA turistica prevista dal piano: 37.000 mq [Fonte: elaborazione SIT]

Nuovi posti letto in strutture alberghiere (assumendo 25 mq per camera): 1.480

TOTALE: 3.530 posti letto teorici

Addetti

Gli addetti nelle attività artigianali, industriali, di servizi, turistiche e commerciali sono pari a 28.959 unità (censimento ISTAT 2011). La distribuzione di tali addetti sul territorio segue una geografia non definibile univocamente né con precisione. Si ritiene tuttavia di poter individuare con una certa approssimazione la distribuzione degli addetti sul territorio prevalentemente nella aree a destinazione industriale artigianale e portuale, nelle aree a destinazione commerciale, compresa la superficie del centro storico, in cui maggiore è la concentrazione di attività commerciali e di pubblici esercizi, e nelle aree a destinazione di servizi per l'istruzione. Tale distribuzione porta alla individuazione di un numero teorico approssimato di circa 46 addetti ogni 10.000 mq di superficie territoriale. Tale dato riflette l'impossibilità di interrogare il SIT del Comune in relazione alla effettiva superficie agibile degli edifici che ospitano gli addetti secondo i diversi rami di attività. Si è ritenuto quindi di assumere una quantificazione degli addetti per ettaro sulla base della superficie territoriale delle aree in cui ricadono i diversi settori di attività (con esclusione del settore primario), recuperando in tal modo una tecnica disciplinare datata che negli anni sessanta era servita per quantificare il dimensionamento del piano su base analitico-quantitativa, risultando l'unica strada realisticamente percorribile in assenza di dati analitici reperibili. L'offerta del piano in termini di nuove aree produttive permette di ipotizzare, al solo fine del carico urbanistico, una potenzialità di circa 3000 nuovi addetti.

Nel settore primario, in particolare nel settore dell'agricoltura, nonostante le politiche di recupero e valorizzazione del territorio previste nel piano, risulta impossibile fornire un valore in termini di addetti futuri. Si assume pertanto il riferimento al valore del censimento Istat, quantificato in 130 unità.

ADDETTI DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, DI SERVIZI, TURISTICHE E COMMERCIALI

aree per funzioni artigianali, industriali, di servizi, turistiche e commerciali esistenti: 620 Ha [Fonte: elaborazione SIT]

Addetti nelle attività artigianali, industriali, di servizi, turistiche e commerciali: 28.959 [Fonte: Istat 2011]

PREVISIONI DI AREE PER FUNZIONI ARTIGINALI, INDUSTRIALI, DI SERVIZI, TURISTICHE E COMMERCIALI DEL PIANO

Superficie territoriale: 66 Ha

Potenziali nuovi addetti (assumendo 46 addetti ogni Ha): 3.036

ADDETTI SETTORE PRIMARIO

Addetti nel settore primario: 130 (di cui 117 addetti nell'agricoltura, silvicoltura e pesca) [Fonte: Istat 2011]

TOTALE: 32.125 addetti teorici

La sommatoria di tali "capacità" parziali porta a quantificare il carico urbanistico complessivo del piano in 151.030 persone teoriche.

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE ESISTENTE	109175
PREVISIONI RESIDENZIALI	6200
CAPACITA' DELLE STRUTTURE PER L'OSPITALITA' ALBERGHIERA ED EXTRA ALBERGHIERA ESISTENTE	2050
PREVISIONI STRUTTURE RICETTIVE	1480
ADDETTI DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, DI SERVIZI, TURISTICHE E COMMERCIALI	28959
POTENZIALI ADDETTI DELLE ATTIVITA' ARTIGINALI, INDUSTRIALI, DI SERVIZI, TURISTICHE E COMMERCIALI DEL PIANO	3036
ADDETTI SETTORE PRIMARIO	130
TOTALE	**151030**

2.3. Dotazioni territoriali e funzionali degli insedimanenti

Per la definizione delle dotazioni territoriali e funzionali, in attesa dell'entrata in vigore del regolamento regionale, si applicano le disposizioni del DM 1444/68. Le dotazioni territoriali e funzionali sono volte a garantire adeguati standard funzionali agli insediamenti. Esse sono costituite, a livello di dotazioni di quartiere, dalla somma delle aree per servizi di quartiere esistenti e di progetto, oltre che dalla somma delle aree di cessione previste all'interno degli ambiti di trasformazione (aree di ricomposizione, distretti di trasformazione, piani d'area). A queste aree sono state aggiunte anche le aree pedonali della città storica, che configurano un sistema di spazi pubblici continuo, le aree pedonali di nuova previsione, le aree destinate ad orti urbani e a parcheggio alberato, in quanto importanti elementi che concorrono alla costituzione della rete ecologica.

AREE PER SERVIZI DI QUARTIERE	Superficie (mq)
QV	456595
QS	265584
QP	199420
QC	47920
QR	100338
QI	166101
QM	30953
AREE DI CESSIONE:	734487
SPAZI PEDONALI	97970
ORTI URBANI	105668
PARCHEGGI ALBERATI	22566
TOTALE	**2227602**

Fonte: elaborazioni dati SIT

Assumendo il carico urbanistico massimo, comprensivo degli addetti esistenti e potenziali, pari a 151030 abitanti, si ottiene complessivamente uno standard di quartiere pari a 14,75 mq/ab.

STANDARD DI QUARTIERE
(ipotesi 1 - carico urbanistico massimo, comprensivo degli addetti)

2227602/151030 = 14,75 mq/ab

Assumendo (in termini di maggiore pertinenza con le indicazioni del DM 1444 relative al calcolo dello standard residenziale) il carico urbanistico relativo alla funzione residenziale e turistico ricettiva esistente e di progetto, pari a 118905 abitanti, si ottiene complessivamente uno standard di quartiere pari a 18,73 mq/ab.

STANDARD DI QUARTIERE
(ipotesi 2 - carico urbanistico funzione residenziale e turistico ricettiva)

2227602/118905 = 18,73 mq/ab

A livello territoriale le dotazioni territoriali e funzionali sono date dalla seguente somma:

AREE PER SERVIZI DI LIVELLO TERRITORIALE	Superficie (mq)
PU	508703
US	152757
UH	508703
UI	78245
CAMPAGNA URBANA E BOSCO PUBBLICO	2568888
TOTALE	**3817296**

Fonte: elaborazioni dati SIT

Assumendo il carico urbanistico massimo, comprensivo degli addetti esistenti e potenziali, pari a 151030 abitanti, si ottiene complessivamente uno standard territoriale pari a 14,32 mq/ab

STANDARD TERRITORIALE

3817296/151030 = 25,27 mq/ab

Di cui 21,38 mq/ab di aree per i parchi pubblici urbani e territoriali, comprese le aree pubbliche della campagna urbana e del bosco; 3,36 mq/ab di aree per le attrezzature sanitarie e ospedaliere; 0,51 di aree per l'istruzione superiore all'obbligo, con eslcusione delle aree universitarie. Da questa scomposizione dello standard territoriale risulta carente la sola dotazione di aree per l'istruzione superiore all'obbligo. Questa carenza può tuttavia trovare risposta nell'ambito delle flessibilità previste dal PUC nelle aree di trasformazione, relativamente alla destinazione delle aree di cessione, in particolare all'interno dei distretti di più grande dimensione e dei piani d'area.

3. Sintesi degli indirizzi normativi

1. Collina

Previsioni di piano	Contenuti normativi
Nuclei e aggregati storici collinari	Conservazione secondo modalità operative per qualità storico archiettonica di ciascun edificio; Programmi di recupero degli edifici fatiscenti e in condizioni di rudere a funzioni residenziali primarie, turistiche e commerciali. Incentivazione all'insediamento di funzioni commerciali di vicinato e di servizio alla persona.
Fortificazioni ed altri complessi di valore storico documentario	Restauro e recupero a fini ricettivi e di servizio per il turismo verde a sistema con la rete di fruizione escursionistica dei sentieri
Tessuti edilizi della "campagna abitata"	Ampliamento degli edifici esistenti a finalità residenziali, turistico-ricettive, commerciali di servizio, anche mediante trasferimento dei diritti edilizi provenienti dall'insediamento di funzioni commerciali di vicinato e di servizi alla persona nei nuclei e aggregati storici collinari. Ammesso eslcusivamente l'ampliamento di edifici esistenti con contestuale impegno alla coltivazione di suoli secondo indici e parametri graduati in base allo stato di degrado vegetazionale e idogreologico dei terreni; alla manutenzione dei percorsi storici; alla pulizia periodica dei corsi d'acqua sulla base di convenzione nel rispetto dei vincoli ambientali eisistenti. Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici (ad eccezione di piccoli volumi accessori)
Aggregazioni edilizie in territorio extraurbano	Ampliamento dell'edificato recente in area collinare in modo selettivo in favore delle parti più dense ed aggregate con condizioni analoghe a quelle dei "Tessuti edilizi della campagna abitata". Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici (ad eccezione di piccoli volumi accessori)
Edifici isolati di valore storico architettonico, giardini e parchi di organismi di villa	Conservazione delll'edificato di valore storico anche con mutamento d'uso a funzioni turistiche e di servizio alla persona
Sistema dei percorsi collinari di valore storico ambientale Nodi di intersezione tra aree urbane ed extraurbane	Tutela e recupero dei tracciati storici e dei loro aspetti materiali; incentivi alla manutenzione dei percorsi attraverso premialità edilizie per gli edifici a distanza inferiore a 100 ml e nei nodi di intersezione tra aree urbane ed extraurbane, da destinare ad attività turistiche con obbligo di conduzione di fondi agricoli e di manutenzione di beni pubblici territoriali (sentieri, corsi d'acqua), proporzionalmente alla SA e nel rispetto dei vincoli ambientali.

Territori del sistema rurale insediato del parco collinare	Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici residenziali. Incentivi al recupero dei suoli abbandonati e alla tutela idrogeologica dei versanti mediante il principio di perequazione ambientale: **esclusivamente ampliamenti di edifici esistenti** con contestuale proporzionale impegno alla coltivazione di suoli secondo indici e parametri graduati in base allo stato di degrado vegetazionale e idrogeologico dei terreni; alla manutenzione di percorsi storici; alla pulizia periodica di corsi d'acqua sulla base di convenzione. Possibilità di realizzare manufatti accessori per la conduzione agricola dei fondi. Inserimento delle aree agricole abbandonate nella Banca della Terra (L.R. 4/2014). Tali aree corrispondono ai territori di presidio ambientale (art. 36 della L.R. 36/97).
Aree boscate e naturali del Parco Collinare	Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici residenziali. Recupero del bosco esistente sulla base dei criteri metodologici del Piano di Assetto Boschivo del patrimonio boschivo comunale, da estendere alle aree private. Possibilità di recupero e ampliamento dell'edilizia esistente con contestuale impegno previa convenzione alla manutenzione e conduzione di parti di bosco a fini silvicoli, di presidio ambientale e agricoli nel rispetto dei vincoli ambientali esistenti. Tali aree corrispondono ai territori prativi, boschivi, naturali (art. 37 della L.R. 36/97).
Aree progetto campagna urbana e del bosco pubblico	Aree di proprietà pubblica destinate al recupero di funzioni agricole e silvicole coniugate con funzioni socio-educative (alcune delle quali già realizzate).
Aree da bonificare e rinaturalizzare	Aree interessate da fattori inquinanti, in particolare discariche, destinate alla completa bonifica e alla restituzione di nuova naturalità (rimboschimenti, ecc.)
Cave in fase di dismissione	Cave della valle del torrente Biassa, nei pressi di Pegazzano, per le quali è previsto un progetto di ambientalizzazione e di rifunzionalizzazione a fini turistici e di servizio al turismo.
Progetto Tramonti	Norma di perequazione ambientale per il recupero degli edifici con recupero compensativo di territorio coltivato terrazzato. È prevista la realizzazione di una cantina sociale nella zona del Telegrafo. Necessità di strumento attuativo previa intesa con Ente Parco.

Le previsioni di modifica del PUC per la parte collinare sono coerenti con gli indirizzi di cui al primo punto *Salvaguardare e sviluppare il sistema territoriale collinare*, in particolare perché vengono assunti all'interno della norma di piano i relativi obiettivi di sostenibilità: conferma della inedificabilità con nuovi edifici residenziali del territorio collinare rispetto alla recente "variante colline"; potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale connessi al recupero e ampliamento di edilizia residenziale esistente; individuazione delle terre incolte e del patrimono boschivo su cui estendere i processi innescati con il progetto campagna urbana; tutela del sistema dei percorsi storici e delle emergenze storico-architettoniche e naturalistiche. L'eliminazione di alcune massicce aree di espansione nell'area collinare completa – confermandolo pienamente – il quadro di coerenza con i principi di sostenibilità enunciati.

2. Distretti e ricomposizioni urbane

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Distretti integrati	Conversione a funzioni urbane di aree dismesse con interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione a funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali, turistico-ricettive con contestuale cessione di aree per servizi pubblici e verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità. Nelle edificazioni previste funzioni a piani terra commerciali, artigianali, terziarie, ricettive e di servizio per potenziare la "forma tessuto" e la continuità con i tessuti urbani limitrofi. Previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Previste dotazioni ecologiche: permeabilità del suolo, verde privato, filari alberati lungo le strade, alberature. (vd. successivo punto su ambiente urbano). Scomposizione, rispetto al piano vigente, delle unità di intervento previste in unità di minore estensione.
Distretti produttivi	Previsioni di realizzazione di nuovi insediamenti produttivi; mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione con contestuale riorganizzazione infrastrutturale e ambientale, attraverso la previsione di aree di cessione (verde, parcheggi). Nel caso della dismissione della Centrale ENEL è prevista la bonifica e la riconversione dell'area da destinare a nuove funzioni produttive sostenibili ed in parte a impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, ed interventi di integrazione ambientale ed ecologica rispetto al tessuto urbano circostante.
Distretti produttivi integrati	Previsione di nuovi insediamenti mediante recupero di edifici preesistenti con contestuale riorganizzazione infrastrutturale ed ambientale ed aree di cessione da destinare a verde pubblico e parcheggi. Usi misti produttivi integrati da funzioni commerciali terziarie, turistiche, residenziali, culturali.
Distretti per servizi	Realizzazione di poli di servizio pubblico urbano (come ad es. distretto socio sanitatio del Nord-Ovest).
Ricomposizioni urbane	Realizzazione, attraverso interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a prevalenti funzioni residenziali, con piani terra a funzioni miste commerciali, terziarie, artigianali, ricettive e di servizio, finalizzate a costituire elemento di continuità con i tessuti urbani limitrofi. Previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Contestuale cessione di aree per la realizzazione di spazi pubblici, aree verdi, parcheggi pubblici, viabilità. Dotazioni ecologico-ambientali: verde pubblico e privato, alberature a filare, permeabilità dei suoli (non prevista nel piano vigente)

Ricomposizioni a fini turistico-ricettivi	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti turistico-ricettive, talvolta integrate con funzioni commerciali e di servizio. Previsto in alcuni casi un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Inserimento di funzioni turistiche in edifici pubblici (es.: scuole dismesse) all'interno di quartieri periferici. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, alberature a filare, aree permeabili.
Ricomposizioni produttive	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti produttive artigiane. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.
Ricomposizioni produttive miste	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigiane, commerciali e di servizio. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.
Ricomposizioni produttive integrate	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigiane, commerciali e di servizio nonché residenziali. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.
Edilizia Residenziale Pubblica Edilizia residenziale sociale	Previsioni di nuova costruzione di alloggi ERP o ERS in aree centrali o semicentrali, comunque vicine alle centralità storiche e ai principali servizi. La normativa prevede di privilegiare in ogni caso il recupero di edilizia sfitta esistente da destinare ad ERP.

Per quanto attiene il secondo e il terzo indirizzo, *rigenerare e completare la città esistente* , *Sostenere l'abitare sociale, Recuperare nuovi spazi per la produzione* lo schema normativo sopra riportato, per i contenuti che sono stati espressamente esplicitiati, è coerente con gli obiettivi di sostenibilità ad esso pertinenti:

- riqualificazione e continuità dello spazio pubblico locale;
- completare la città favorendo la costituzione di tessuti urbani piuttosto che di contenitori o di enclaves;
- rafforzare il ruolo delle centralità periferiche integrando norma urbanistica e norma commerciale;
- rafforzare la continuità delle reti ecologico-ambientali all'interno della città consolidata.

Un elemento di criticità è costituito dalla presenza di previsioni, peraltro complessivamente **ridimensionate rispetto al PUC vigente**, di aree di ricomposizione o distretti in fascia di esondazione di tipo B. Tuttavia, l'attuabilità delle singole previsioni viene espressamente vincolata alla preventiva effettuazione degli studi idraulici che dovranno prioritariamente garantire la compatibilità degli interventi. Inoltre, la norma relativa al recupero delle superfici ERP in via prioritaria nell'ambito degli edifici sfitti esistenti concorre a rendere ulteriormente sostenibile, evitando la creazione di nuovi edifici in aree di espansione, questa componente del piano.

3. Città esistente

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Integrazione agli ambiti di conservazione	Conservazione di tessuti storici non disciplinati come tali dal PUC vigente. Individuazione, in tutti gli ambiti di conservazione, e segnatamente in quelli periferici, di forme di incentivazione (anche con ampliamento dei soli piani terri nei prospetti secondari) all'insediamento e/o permanenza di attività commerciali di vicinato, e/o di servizi alla persona nei piani terra degli edifici.
Quartieri di edilizia popolare storica	Conservazione del valore di immagine e del valore storico di quartieri popolari realizzati fino agli anni '50 del Novecento
Dorsali urbane e di quartiere	Viene resa prescrittiva la destinazione ad usi commerciali, teriziari, artigianali, di servizio e ricettivi ai piani terra degli edifici interessati dalla presenza di dorsali urbani e dalle dorsali di quartiere.
Integrazioni/modifiche agli ambiti di riqualificazione	Integrazioni e modifiche puntuali agli ambiti di riqualificazione a funzioni residenziali, produttive e commerciali, di limitata estensione, manentenendo le specifiche normative di zona esistenti. Eliminazione degli interventi diretti di nuova costruzione nell'ambito delle UMI (unità minime di intervento) in favore di una maggiore dotazione di verde privato e una migliore qualità ambientale dei tessuti urbani. N.B. vi è un'unica UMI confermata corrispondente ad un cantiere in loc. Cadimare le cui opere sono allo stato attuale avviate ma non completate.
Tessuti recenti di riqualificazione eco-energetica e architettonica	Incentivi alla riqualificazione architettonica all'efficientamento energetico e alla riqualificazione ecologica dell'edilizia recente, compatta e diffusa attraverso contenute previsioni di ampliamento *una tantum*, differenziate sulla base delle diverse tipologie urbane: tessuto ortogonale recente, tessuti pianificati recenti, tessuti recenti disomogenei, ciascuna caratterizzata da diversi gradi di compattezza del disegno urbano e diverse tipologie architettoniche.
Spazi degradati da riqualificare	Sono previsti interventi complessi finalizzati alla rigenerazione di parti di città in condizioni di degrado urbano, ambientale, sociale.
Aree FER	Sono aree destinate all'insiediamento di impianti per la produzione di energia alternativa da fonti rinnovabili, sono ubicate in corrispondenza della discarica dismessa di Vallegrande e su una parte dei bacini di lagunaggio della centrale termoelettrica Enel, nel Levante urbano. In vista della dismissione della centrale termoelettrica ENEL parte dell'area della stessa sarà parimenti destinata a FER.
Aree urbane in zone a rischio molto elevato soggette alla normativa di Piano di bacino	In tali aree, interessate dalla presenza di edificato esistente, si applicano gli interventi previsti dal vigente Piano di bacino, che sostituisce pertanto in toto le vigenti norme di PUC.

In questa sezione la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del piano si misura soprattutto nella rigenerazione ecologico-ambientale dell'edilizia recente, che costituisce gran parte del patrimonio edilizio della città (in termini di superficie territoriale occupata l'edilizia del dopoguerra è circa il 25% del totale), attraverso la previsione di incentivi all'efficientamento energetico degli edifici.

Vengono eliminate le previsioni di trasformazioni del PUC vigente ricadenti in fascia di esondazione di tipo A del Piano di bacino.

4. Piani d'Area

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Revisione progetto Waterfront	Riduzione del carico insediativo e ricomposizione del disegno complessivo dell'area del waterfront rispetto alle previsioni precedenti con potenziamento della forma tessuto, incremento degli spazi aperti pubblici e del verde pubblico.
Revisione Piano d'Area Ex-IP	Eliminazione degli ambiti a destinazione residenziale in area pedecollinare e collinare previsti nel Piano d'Area vigente; ridestinazione di un sub distretto da funzioni residenziali a funzioni produttive, riconfigurazione funzionale e di assetto spaziale del vigente progetto in favore della costituzione di un tessuto urbano a funzioni miste (artigianali, terziarie, commerciali, residenziali).
Piano d'area del Ponente Costiero	Rioriganizzazione di aree militari a fini turistici, produttivi e di servizio pubblico, mediante predisposizione di Progetto Urbanistico Operativo che preveda la bonifica dei suoli, il recupero di nuovi spazi pubblici di relazione con il mare, e nuove attività produttive, nautiche, turistiche, di servizio e, più marginalmente, di commercio.

L'elemento di maggiore coerenza con gli obiettivi di sostenibilità relativa all'indirizzo *Recuperare nuovi spazi per la città: aree demaniali e aree militari* l'individuazione del nuovo Piano d'Area del Ponente costituisce un'occasione di bonifica, rigenerazione e dotazione in termini ambientali e di dotazioni di servizi dell'intera area tra Marola e Cadimare. Elemento molto importante per gli obiettivi di sostenibilità generali è la riduzione delle previsioni insediative dei progetti per l'area ex-IP e per il Waterfront. Il ridimensionamento è consistente e commisurato alla necessità di una complessiva riduzione dei carichi insediativi e dei conseguenti impatti sul territorio e sulla città esistente.

5. Sistema dei servizi

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Ricomposizioni per servizi – aree verdi in area urbanizzata	Recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per verde pubblico (ivi inclusi orti urbani) previo riconoscimento di un'indice di edificabilità marginale da applicare al restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa
Ricomposizioni per servizi – aree verdi in area pedecollinare	Recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per "campagna urbana" (ovvero orti pubblici e orti didattici collinari) previo riconoscimento di un indice di edificabilità marginale da applicare al restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa. Sono previsti vari indici marginali, a seconda delle dimensioni delle aree.
Ricomposizioni per servizi - attrezzature	Aree di ricomposizione urbana destinate in via prioritaria alla realizzazione di servizi e attrezzature privati (es: servizi sanitari, attrezzature religiose, attrezzature sportive, ecc.)
Aree destinate a servizi pubblici	Aree di proprietà pubblica o, più limitatamente, da espropriare, su cui prevedere nuovi servizi pubblici.
Servizi privati alla persona diffusi previsti nella normativa degli interventi di ricomposizione	Previsione in quota percentuale della SA di nuova realizzazione di servizi alla persona all'interno degli interventi.

La coerenza con gli obiettivi di sostenibilità è da identificare con l'incremento di servizi privati diffusi, l'incremento di dotazioni di verde pubblico in termini più realisticamente realizzabili rispetto alle possibilità offerte dai meccanismi espropriativi.

6. Sistema ambientale urbano

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Orti urbani	Aree private su cui sono presenti coltivazioni "domestiche", nelle quali sono incentivati a vari livelli: a) il mantenimento dell'attività di conduzione dell'orto; b) la formazione di orti privati collettivi.
Parcheggi alberati	Aree private da destinare a parcheggio privato (70%) e a parcheggio pubblico (30%); oppure interamente a parcheggio pubblico a tariffa previa convenzione con il comune; l'area deve essere alberata e resa permeabile.
Aree di cessione distretti e ricomposizioni	Nella normativa dei distretti e delle ricomposizioni sono previste dotazioni di verde pubblico e privato; alberature a filare lungo le strade di nuova realizzazione; Aree permeabili (quest'ultime vengono introdotte anche nelle aree di ricomposizione, nelle quali non erano previste dal PUC vigente)
Parchi urbani	Nuove aree a parco pubblico
Zone a vincolo ambientale	Si tratta di zone finalizzate alla preservazione di elementi di naturalità ai margini o interne alle aree urbanizzate (viene in particolare vincolata la parte dei bacini di lagunaggio Enel individuata come *core area* nell'ambito della rete ecologica ligure).

La coerenza con gli obiettivi di sostenibilità è evidentemente nella ricomposizione, nel consolidamento e nell'estensione del mosaico verde della città con i vari elementi sopradescritti.

7. Mobilità

Previsioni di piano	Contenuti normativi
Ferrovia urbana (vedi tav. mobilità)	Realizzazioni di fermate e riutilizzo delle stazioni ferroviarie esistenti o di nuova previsione come metropolitana di superficie urbana (S-Bahn) e comprensoriale
Trasporto marittimo locale (vedi tav. mobilità)	Utilizzo e realizzazione di approdi per servizio di trasporto locale e comprensoriale su acqua
Rete ciclopedonale (vedi tav. mobilità)	Realizzazione dei tratti di completamento della rete delle piste ciclabili in centro e in periferia
Nuovi spazi pedonali	È prevista la pedonalizzazione di piazze centrali: piazza Beverini e piazza Chiodo (previa potenziamento di parcheggi in aree limitrofe al centro storico). È previsto inoltre il recupero di spazi pedonali nell'ambito delle aree di cessione di distretti e ricomposizioni.
Accessi meccanizzati	È prevista la realizzazione di impianti meccanizzati di risalita per l'accesso pubblico a quartieri o spazi insediati attualmente in condizioni critiche di accessibilità
Parcheggi scambiatori	Realizzazione di parcheggi scambiatori nelle "porte" di accesso alla città dalla Variante Aurelia e da via Carducci e realizzazione di un sistema di navette per l'accesso alle aree centrali della città
Parcheggi privati in struttura	Realizzazione di parcheggi privati in strutture pluripiano anche attraverso il recupero, la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di edifici esistenti.
Parcheggi alberati	Aree private da destinare a parcheggio privato (70%) e a parcheggio pubblico (30%); oppure interamente a parcheggio pubblico a tariffa previa convenzione con il comune; l'area deve essere alberata e resa permeabile.
Aree attrezzate per sosta Camper	Realizzazione di spazi per la sosta di Camper

Il quadro generale della mobilità consente di confermare la piena coerenza con il modello sostenibile di mobilità indicato nell'indirizzo *Sviluppare infrastrutture sostenibili.* Il potenziamento di servizi pubblici alternativi come il treno urbano e il trasporto su acqua; il sistema di intermodalità tra trasporto pubblico privato reso possibile dai parcheggi scambiatori posti in corrispondenza delle "porte" di accesso alla città; l'incremento della sosta privata e pubblica come elemento di alleggerimento della sosta su strada e conseguente possbilità di miglioramento della pedonalità nelle varie zone consentono di confermare la piena coerenza con gli indirizzi di sostenibilità.

4. Corrispondenze tra ambiti e distretti di PUC e zone omogenee ai sensi del DM 1444/68

AMBITI O DISTRETTI DI PUC	ZONE OMOGENEE D.M. 1444/68
EMERGENZE STORICHE, ARCHITETTONICHE, TESTIMONAILI E AMBIENTALI	
Edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico (Art. 10 lett. a)	A
Edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario (A2-A3) (Art. 10 lett. b)	A
Giardini e parchi pubblici di valore ambientale (Art. 10 lett. c)	A
Organismi di Villa (Art. 10 lett. d)	A
Percorsi di valore storico, paesistico e ambientale (Art. 10 lett. e)	A
Dorsale collinare	A
Alta Via del Golfo della Spezia	A
"Frecce"	A
Altri percorsi	A
Grotte (Art. 10 lett. f)	A
Emergenze storico ambientali, manufatti emergenti, emergenze del paesaggio agrario ed emergenze archeologiche (Art. 10 lett. g)	A
Emergenze storico-ambientali in area urbana (Art. 10 lett. h)	A
PARCO DELLA COLLINA	
Perimetro del Parco della Collina	-
Nuclei storici collinari (Art.12)	A
Aggregati storici collinari (Art.13)	A
Fortificazioni ed altri complessi di valore storico e documentario (Art. 14)	A
Tessuti edilizi della campagna abitata (Art. 15)	B
Aggregazioni edilizie in territorio extraurbano (Art. 16)	E
Nodi di intersezione tra area urbana e parco della collina (Art. 17)	B
Territori del sistema rurale insediato del parco collinare (Art. 18)	E

Aree boscate e naturali del parco collinare:	E
a) di valore ambientale;	E
b) di valore paesistico ambientale e vegetazionale (Art. 19)	E
Corsi d'acqua	-
Territori facenti parte dell'area di interesse del Sito Unesco (Art. 20)	E/A
Area del "Progetto Tramonti" (Art. 21)	E
Aree del progetto "Campagna urbana" e del bosco pubblico (Art. 22)	F
Cave (art. 23)	-
Aree da bonificare e rinaturalizzare (art. 24)	F
Discariche (Art. 25)	-
CITTA' ESISTENTE	
Dorsali urbane e di quartiere (Art. 5 c.11 lett. b)	A
Ambiti di conservazione della città esistente (Art. 26)	
a. Centro storico	
1. Nucleo storico di origine medievale	A
2. Città ortogonale ottocentesca	A
3. Quartiere operaio Umberto I	A
b. Tessuto storico Quartiere dei Colli	A
c. Città ortogonale novecentesca	A
d. Nuclei storici periferici	A
e. Tessuti centrali dei quartieri	A
f. Nuclei storici costieri	A
g. Quartieri di edilizia popolare storica	A
Tessuti di impianto con presenza di edilizia storica e tessuti recenti omogenei (Art. 27)	

a. Tessuti di impianto con presenza di edilizia storica	B
b. Tessuti recenti omogenei	B
Tessuti recenti a riqualificazione eco-energetica e architettonica (Art. 28)	
a. tessuto ortogonale recente	B
b. tessuti pianificati recenti	B
c. tessuti recenti disomogenei	B
Spazi degradati da riqualificare (Art. 29)	B
Ambiti di riqualificazione in area urbana a prevalente funzione produttiva (Art. 30)	
1. Aree miste artigianali, industriali, commerciali e terziarie	B
2. Aree specialistiche commerciali e terziarie esistenti	B
3. Aree specialistiche artigianali e industriali esistenti	B
Aree di ricomposizione (Art. 31)	
- Aree di ricomposizione urbana (RU)	B
- Aree di ricomposizione produttiva (RP)	B
- Aree di ricomposizione produttiva mista (RPM)	B
- Aree di ricomposizione produttiva integrata (RPI)	B
- Aree di ricomposizione a fini turistici (RT)	B
- Aree di ricomposizione per servizi e attrezzature (RS)	B
Edilizia Residenziale Sociale e interventi a favore del recupero degli alloggi sfitti esistenti in area urbana (Art. 32)	B
Distretti di Trasformazione (Art. 33)	B
a. Distretti di Trasformazione Integrati	B
b. Distretti di Trasformazione per Servizi	B
c. Distretti di Trasformazione per Servizi Confermati	B
d. Distretti di Trasformazione per funzioni Produttive	B

e. Distretti di Trasformazione per funzioni Produttive Confermati	B
f. Distretti di Trasformazione per funzioni produttive Integrate	B
Piani d'Area (Art. 34)	
a) Area Ex-IP	B
b) Primo Bacino Portuale	B
c) Ponente Costiero	B
d) Centrale Enel	B
SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE COMPONENTI AMBIENTALI	
Aree destinate a servizi pubblici (Art. 35)	
Servizi pubblici di quartiere	
QI zone per l'istruzione	F
QC zone per attrezzature civili di interesse comune - QR zone per attrezzature religiose di interesse comune	F
QV zone a verde attrezzato - QS zone a verde sportivo - QM zone di relazione con il mare	F
QP zone per parcheggi pubblici	F
Servizi pubblici di interesse urbano	
UI zone per l'istruzione medio-superioredi interesse urbano - UH zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere di interesse urbano - US zone ricreative e sportive di interesse urbano	F
Altri servizi	
TA zone per attrezzature civili di interesse urbano - TR zone per attrezzature religiose di interesse urbano - TP zone per la protezione civile e l'ordine pubblico – TM zone per attrezzature ed impianti militari – TC Zone cimiteriali – TT Zone per impianti tecnologici di itneresse urbano	F
Aree per servizi e componenti ambientali (Art. 36)	
Parchi Urbani:	F
a. Parco delle Mura	F
b. Parco del Levante	F

c. Parco della ValDurasca	F
Aree di compensazione per servizi-aree verdi	E/F
Orti Urbani	B
Zone a vincolo ambientale	B
Corsi d'acqua	--
MOBILITA', INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLE AREE PORTUALI	
Mobilità e parcheggi (Art. 37)	F
Aree per la viabilità	F
Zone Ferroviarie	F
Parcheggio Scambiatore	F
Parcheggio privato in struttura	F
Parcheggio Alberato	F
Aree attrezzate per sosta camper	F
Stazioni e fermate della ferrovia urbana	F
Accessi meccanizzati	F
Spazi pedonalizzati	F
Sistema delle aree portuali (Art. 38)	F
a. Porto Commerciale	D
b. Attività Produttive del Porto	D
c. Approdi turistici	F
d. Base Navale	-

Interventi previsti dal PUC vigente confermati (art. 42)	B

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