VARIANTI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL SISTEMA DELLE AREE ENEL LA SPEZIA

(Art. 44 L.R. 36/1997 e ss. mm. e ii.)



Settembre 2019

1. Illustrazione dei contenuti e degli obiettivi della variante

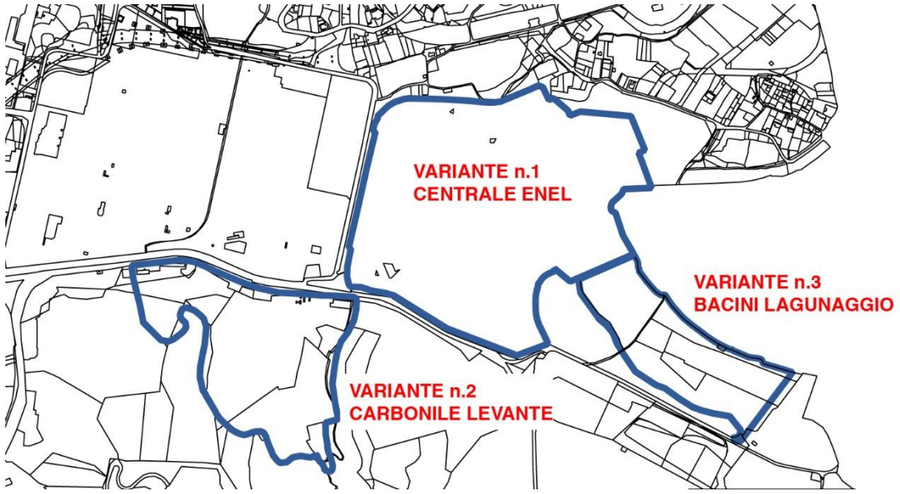
La presente proposta di modifica del PUC vigente (2003) si inquadra in una prospettiva di dismissione della Centrale Enel e prefigura una riconversione territoriale delle aree ad essa pertinenti destinandole a nuove attività produttive nell'ottica di una complessiva rigenerazione degli spazi urbanizzati del Levante.

Le modifiche del PUC che vengono proposte sono riconducibili essenzialmente a tre variazioni:

1. la riconversione del sito della centrale Enel a funzioni produttive, con l'espressa esclusione dell'utilizzo, a fini di produzione di energia, di combustibili fossili;
2. la riconversione, alle medesime condizioni, del carbonile di Levante a funzioni produttive;
3. la riconversione delle aree dei bacini di lagunaggio ad aree verdi per servizi sportivi.

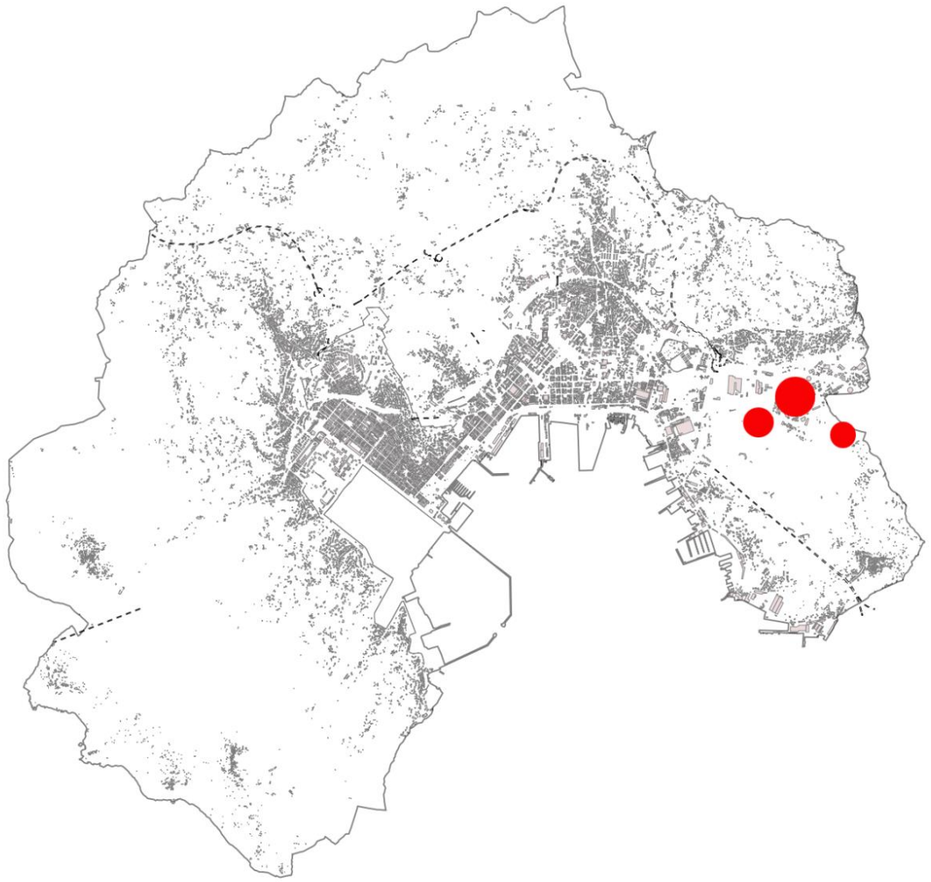
Un quadro previsionale, dunque, in grado di coniugare, a scala comprensoriale, le esigenze di rigenerazione ambientale - attraverso la dismissione e riconversione funzionale di uno dei principali fattori di inquinamento di area vasta - con quelle di salvaguardia occupazionale, e con quelle, a livello locale, di incremento delle dotazioni di servizi di un territorio periferico tradizionalmente marginalizzato.

L'obiettivo della variante è dunque quello di riconfigurare una parte del sistema urbano mantenendone la caratterizzazione industriale e perseguendo contestualmente un drastico miglioramento delle condizioni ambientali e di qualità urbana.



Individuazione cartografica delle varianti al PUC

2. Descrizione delle varianti al PUC



La collocazione delle varianti rispetto al territorio comunale (in rosso)

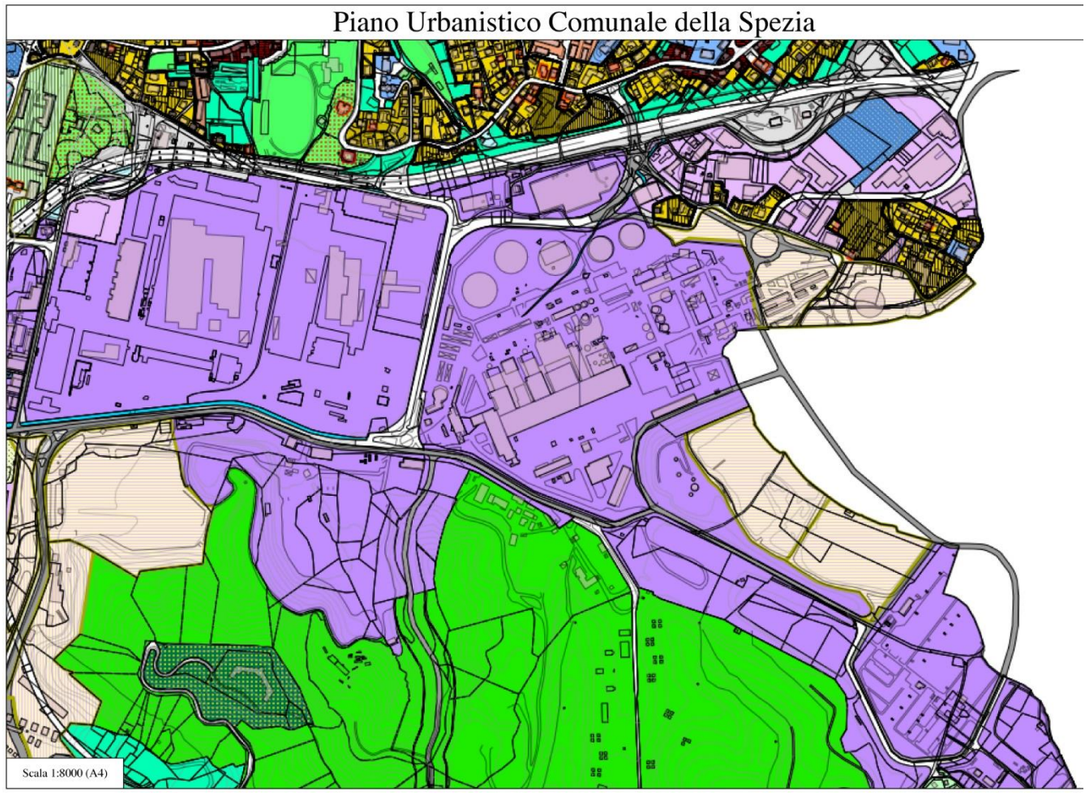
Le varianti proposte al PUC sono 3:

1) Modifica dall'attuale destinazione "Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente destinazione produttiva – aree specialistiche artigianali e industriali esistenti" (art. 14 delle norme di conformità e congruenza) a "Distretti di Trasformazione – APA 2 Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali" (Art. 16 delle NCC) dell'area di sedime e degli spazi di pertinenza della centrale elettrica. Viene espressamente sancita a livello normativo la incompatibilità di impianti di produzione di energia a combustibili fossili;
2) In analogia a quanto sopra, stessa modifica della disciplina urbanistica del carbonile di Levante (APA 4);

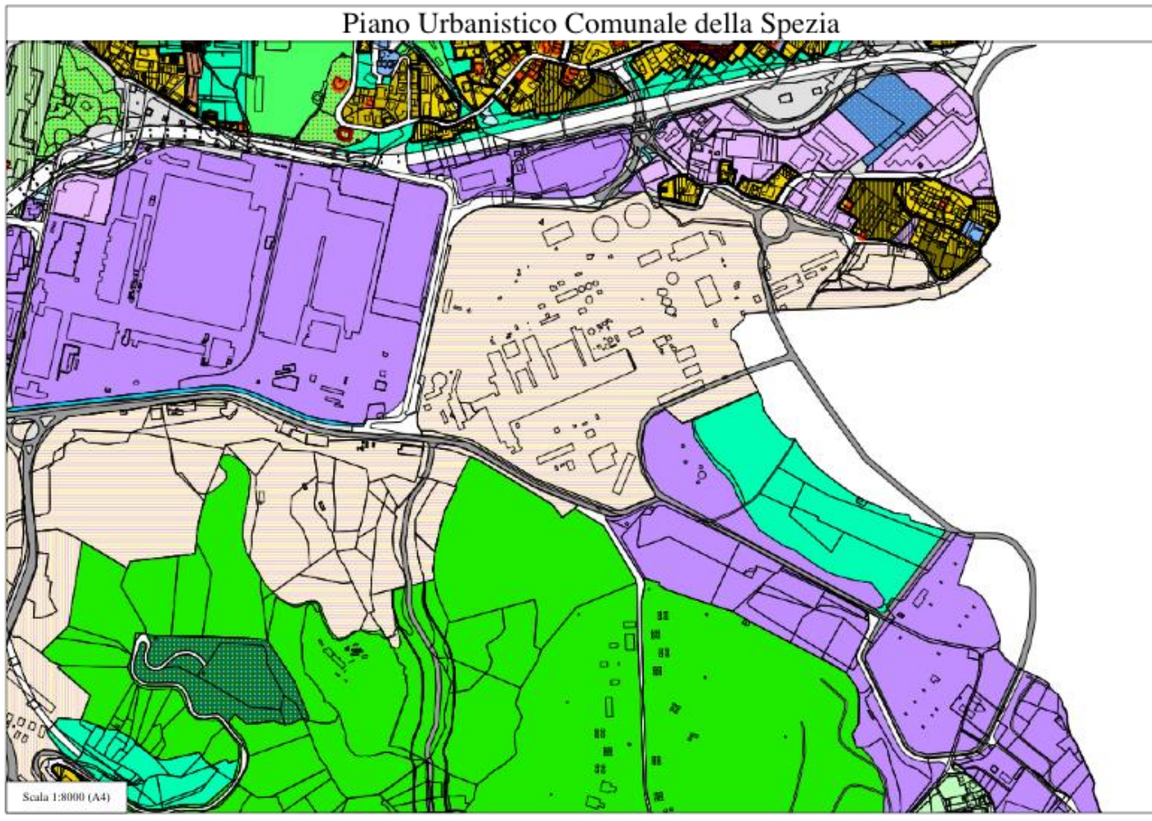
3) Modifica della disciplina urbanistica delle aree dei bacini di lagunaggio dall'attuale "Distretto di Trasformazione APA – Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali" di cui all'art. 16 delle NCC a "Zone a Verde Sportivo" – QS di cui all'art.24.

Le modifiche alla zonizzazione di PUC sono di seguito evidenziate:

Struttura del PUC (Tavola P1): PUC VIGENTE



Struttura del PUC (Tavola P1): PUC VARIATO



Piano Urbanistico Comunale		
Piano Urbanistico Comunale		
a)Edifici e-o complessi monumentali di valore storico-architettonico	b)Complessi di valore storico e documentario	e) Giardini e parchi di organismi di villa
Corsi d'acqua	a) tessuti pianificati di valore architettonico e-o documentario	b) Tessuto ortogonale recente
c) Tessuti pianificati recenti	d) Tessuti recenti omogenei	f) Tessuti recenti disomogenei
Aree specialistiche industriali	Aree specialistiche commerciali	Piani d'area - Area IP
SUA approvati-incorso di attuazione-confermati	Aree di produzione agricola	Territorio di presidio ambientale
Territorio non insediabile di valore ambientale	Territorio non insediabile aree di filtro	Zone per la viabilitÃ
ViabilitÃ urbana di progetto	Approdo turistico	Arsenale
Limite ampliamenti moli e banchine	Zone per l'istruzione e attrezzature civili e religiose(QI-QC-QR)	Zone a verde attrezzato, sportivo e di relazione con il mare(QV-QS-QM)
Zone per parcheggi pubblici(QP)	Servizi pubblici di interesse urbano(U)	Altri servizi che non rientrano nel DM 1444-68(TA-TR-TP-TM-TC-TT)
Verde attrezzato, sportivo, parcheggio(QV-QS-QM-QP)	a1) Centro storico-nucleo storico medioevale	a2) Centro storico-cittÃ ortogonale ottocentesca
a3) Centro storico-quartiere Umberto I	e) Tessuti di impiano con presenza di edilizia storica	g) Tessuti collinari di consolidamento
h) Tessuti collinari sparsi-Foce-Sarbia	h) Tessuti collinari sparsi-S.Venerio-Carozzo-Buonviaggio-Pianazza-Valdurasca-Biassa-Pitelli	Aree di ricomposizione urbana
AC -aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate	AD -aree dismesse-dismettibili o sottoutilizzate	AL -aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate
APA -aree per funzioni produttive artigianali	API -aree per funzioni produttive integrate	AM -aree militari
ASU -aree per prevalenti attrezzature urbane	ATN -aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica	Art.19 Territorio disciplinato dal Piano di Parco delle 5 Terre
Territorio non insediabile di valore paesistico-ambientale e vegetazionale	Zone ferroviarie	Porto commerciale
AttivitÃ produttive del port	Altri servizi pubblici(QI-QC-QR)	Servizi pubblici di interesse urbano(U)
altri servizi di interesse urbano(t)	b) Tessuto storico quartiere dei Colli	c) Nuclei storici periferici
d) Tessuti centrali dei quartieri	e) Nuclei storici collinari e costieri	f) aggregati storici collinari
AttivitÃ produttive del port	Altri servizi pubblici(QI-QC-QR)	Servizi pubblici di interesse urbano(U)
e) Nuclei storici collinari e costieri	f) aggregati storici collinari	Aree specialistiche industriali
Aree specialistiche commerciali	Servizi pubblici di interesse urbano(U)	d) Tessuti recenti omogenei
Territorio non insediabile di valore paesistico-ambientale e vegetazionale	Territorio non insediabile aree di filtro	Piani d'area - Area IP
c) Tessuti pianificati recenti	b)Complessi di valore storico e documentario	Altri servizi che non rientrano nel DM 1444-68(TA-TR-TP-TM-TC-TT)

Piano Urbanistico Comunale		
Piano Urbanistico Comunale		
a)Edifici e-o complessi monumentali di valore storico-architettonico	Approdo turistico	Zone a verde attrezzato, sportivo e di relazione con il mare(QV-QS-QM)
Zone per parcheggi pubblici(QP)	Verde attrezzato, sportivo, parcheggio(QV-QS-QM-QP)	a1) Centro storico-nucleo storico medioevale
a2) Centro storico-cittÃ ortogonale ottocentesca	a3) Centro storico-quartiere Umberto I	Porto commerciale
b) Tessuto storico quartiere dei Colli	c) Nuclei storici periferici	d) Tessuti centrali dei quartieri
Territorio di presidio ambientale	Zone per l'istruzione e attrezzature civili e religiose(QI-QC-QR)	e) Tessuti di impiano con presenza di edilizia storica
g) Tessuti collinari di consolidamento	h) Tessuti collinari sparsi-Foce-Sarbia	a) tessuti pianificati di valore architettonico e-o documentario
b) Tessuto ortogonale recente	f) Tessuti recenti disomogenei	Corsi d'acqua
API -aree per funzioni produttive integrate	AM -aree militari	ASU -aree per prevalenti attrezzature urbane
ATN -aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica	Art.19 Territorio disciplinato dal Piano di Parco delle 5 Terre	Arsenale
altri servizi di interesse urbano(t)	Aree di produzione agricola	Territorio non insediabile di valore ambientale
Zone per la viabilitÃ	ViabilitÃ urbana di progetto	Limite ampliamenti moli e banchine
h) Tessuti collinari sparsi-S.Venerio-Carozzo-Buonviaggio-Pianazza-Valdurasca-Biassa-Pitelli	Aree di ricomposizione urbana	AC -aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate
AD -aree dismesse-dismettibili o sottoutilizzate	AL -aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate	APA -aree per funzioni produttive artigianali
Zone ferroviarie	SUA approvati-incorso di attuazione-confermati	e) Giardini e parchi di organismi di villa
AttivitÃ produttive del port	Altri servizi pubblici(QI-QC-QR)	Servizi pubblici di interesse urbano(U)
e) Nuclei storici collinari e costieri	f) aggregati storici collinari	Aree specialistiche industriali
Aree specialistiche commerciali	Servizi pubblici di interesse urbano(U)	d) Tessuti recenti omogenei
Territorio non insediabile di valore paesistico-ambientale e vegetazionale	Territorio non insediabile aree di filtro	Piani d'area - Area IP
c) Tessuti pianificati recenti	b)Complessi di valore storico e documentario	Altri servizi che non rientrano nel DM 1444-68(TA-TR-TP-TM-TC-TT)
a)Edifici e-o complessi monumentali di valore storico-architettonico	Approdo turistico	Zone a verde attrezzato, sportivo e di relazione con il mare(QV-QS-QM)
Zone per parcheggi pubblici(QP)	Verde attrezzato, sportivo, parcheggio(QV-QS-QM-QP)	a1) Centro storico-nucleo storico medioevale
a2) Centro storico-cittÃ ortogonale ottocentesca	a3) Centro storico-quartiere Umberto I	Porto commerciale
b) Tessuto storico quartiere dei Colli	c) Nuclei storici periferici	d) Tessuti centrali dei quartieri
Territorio di presidio ambientale	Zone per l'istruzione e attrezzature civili e religiose(QI-QC-QR)	e) Tessuti di impiano con presenza di edilizia storica

Piano Urbanistico Comunale		
Piano Urbanistico Comunale		
g) Tessuti collinari di consolidamento	h) Tessuti collinari sparsi-Foce-Sarbia	a) tessuti pianificati di valore architettonico e-o documentario
b) Tessuto ortogonale recente	f) Tessuti recenti disomogenei	Corsi d'acqua
API -aree per funzioni produttive integrate	AM -aree militari	ASU -aree per prevalenti attrezzature urbane
ATN -aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica	Art.19 Territorio disciplinato dal Piano di Parco delle 5 Terre	Arsenale
altri servizi di interesse urbano(t)	Aree di produzione agricola	Territorio non insediabile di valore ambientale
Zone per la viabilitÃ	ViabilitÃ urbana di progetto	Limite ampliamenti moli e banchine
h) Tessuti collinari sparsi-S.Venerio-Carozzo-Buonviaggio-Pianazza-Valdurasca-Biassa-Pitelli	Aree di ricomposizione urbana	AC -aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate
AD -aree dismesse-dismettibili o sottoutilizzate	AL -aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate	APA -aree per funzioni produttive artigianali
Zone ferroviarie	SUA approvati-incorso di attuazione-confermati	e) Giardini e parchi di organismi di villa
Strade		
Tipologia obiettivo		
Tipologie obiettivo: V=villino P=palazzina L=linea		
Emergenze		
Edifici e-o complessimonumentali di valore storico-arch	Edifici isolati di valore storico, architettonico e-o d	Edifici isolati di valore storico, architettonico e-o d
Art.11 Edifici e-o complessimonumentali di valore stori	Art.11 Edifici isolati di valore storico, architettonic	
UnitÃ minime di intervento		
Art.2 UnitÃ minime di intervento		
Nc2		
Art.6 Nc2 Aree di attuazione convenzionata		
Fascia di rispetto strade		
Fascia strade di progetto	Fascia variante	
Sopraelevazioni		
Art.6 Interventi di sopraelevazione RU2		
Cartografia di base		
Cartografia catastale		
Catasto terreni		
Gallerie		



Vista generale dell'area del levante urbano



Vista satellitare area Centrale Enel



Vista satellitare del carbonile di Levante



Vista satellitare area Bacini di Lagunaggio

Di seguito le schede normative dei nuovi distretti che integrano e sostituiscono le schede dell'elaborato P4 del PUC vigente:

Distretto APA 2 – Centrale ENEL

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali – N. 2

Inquadramento urbanistico

Il distretto è collocato nel Levante cittadino, sul confine con il comune di Arcola.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 28 ha, è occupata dalla Centrale Enel, dagli impianti e dagli spazi aperti connessi

Obiettivi e criteri di intervento

E' prevista la dismissione della centrale e la realizzazione, previa bonifica dei suoli, di un nuovo distretto produttivo, con l'esclusione di impianti di produzione di energia che utilizzino combustibili fossili

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

St = 275.843 mq

Se+Ve <= 80% St = 220.674 mq

Ac >= 20%St = 55.168 mq

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni produttive: U2/4, U3/1, U3/2

Funzioni terziarie e commerciali: U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10 max 40%

Funzioni non ammesse: Impianti di produzione di energia alimentati a combustibili fossili

Indici urbanistico ecologici

St = 275.843 mq

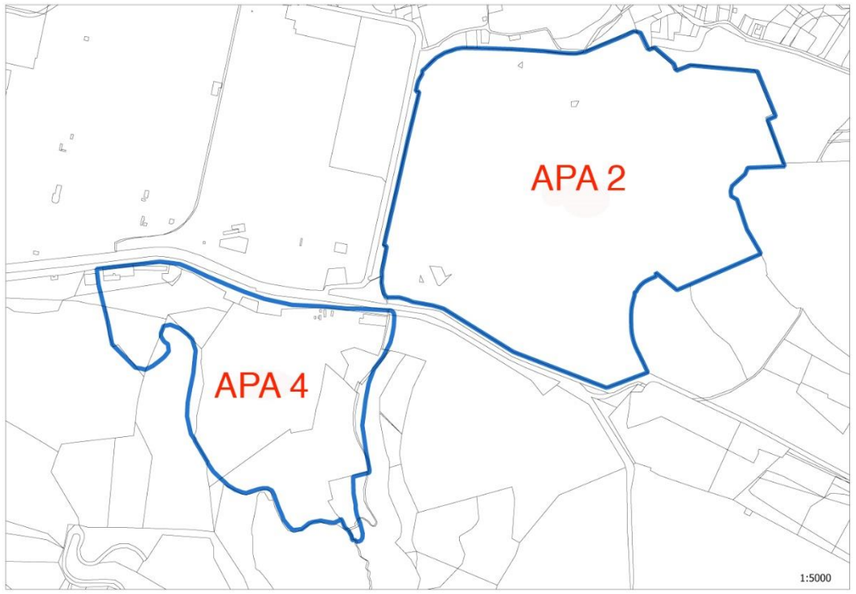
Ut = 3.500 mq/ha

Sul = 96.545 mq

Sp = 20% St

A= 40 alberi/ha

Ar=30 arbusti/ha





Distretto APA 4 – Carbonile Levante

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali – N. 4

Inquadramento urbanistico

Il distretto è collocato nel Levante cittadino, in corrispondenza delle aree pedecollinari alla base del promontorio di Pitelli.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 13 ha, è occupata dal Carbonile di Levante, dagli impianti e dagli spazi aperti connessi

Obiettivi e criteri di intervento

E' prevista la dismissione del carbonile e la realizzazione, previa bonifica dei suoli, di un nuovo distretto produttivo, con l'esclusione di impianti di produzione di energia che utilizzino combustibili fossili

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

St = 126.891 mq

Se+Ve <= 80% St = 101.512 mq

Ac >= 20%St = 25.378 mq

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni produttive: U2/4, U3/1, U3/2

Funzioni terziarie e commerciali: U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10 max 40%

Funzioni non ammesse: Impianti di produzione di energia alimentati a combustibili fossili

Indici urbanistico ecologici

St = 126.891 mq

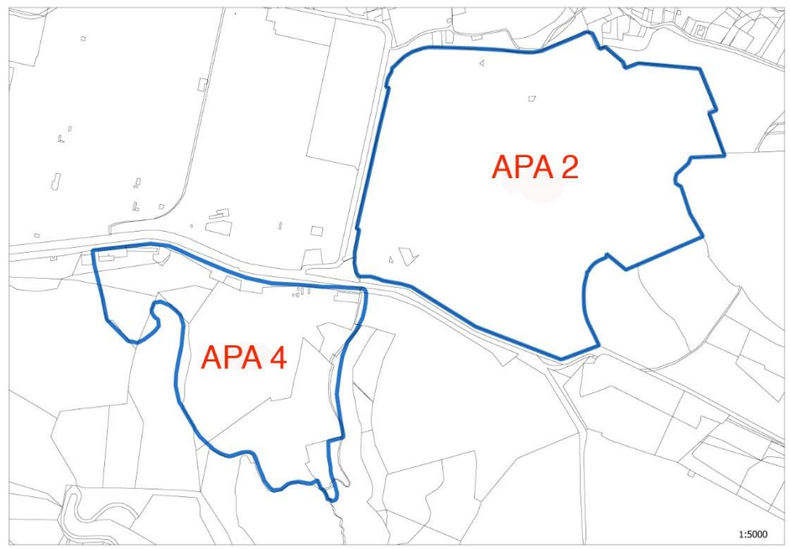
Ut = 3.500 mq/ha

Sul = 44.412 mq

Sp = 20% St

A= 40 alberi/ha

Ar=30 arbusti/ha





Per quanto riguarda l'area dei bacini di lagunaggio, in sostituzione dell'attuale disciplina a distretto di trasformazione, viene prevista la disciplina normativa del PUC per le aree per servizi QS:

Art. 23 Comma 3 lettera e):

zone a verde sportivo (QS)

- sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, il quale deve occupare almeno il 35% dell'intera area, servizi agli utenti e al pubblico, compresi i pubblici esercizi e alloggio del custode;

- si applicano i seguenti indici e parametri:

- per i servizi agli utenti e al pubblico compresi i pubblici esercizi, club house e l'alloggio del custode Uf 0,20 mq/mq;

- per gli impianti coperti Uf = 0,50 mq/mq;

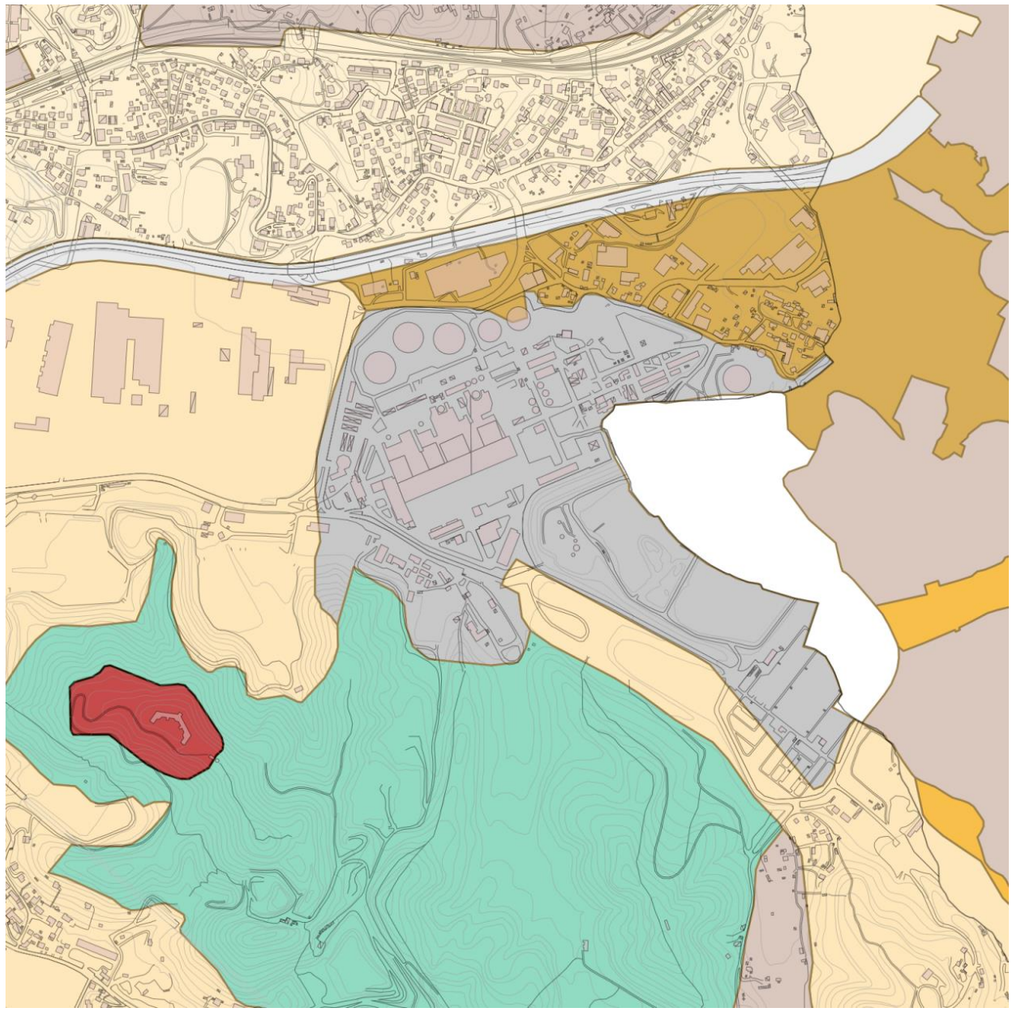
- parcheggi = 100/100 mq/mq della SUL con esclusione della SUL dei campi di gioco;

- le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;

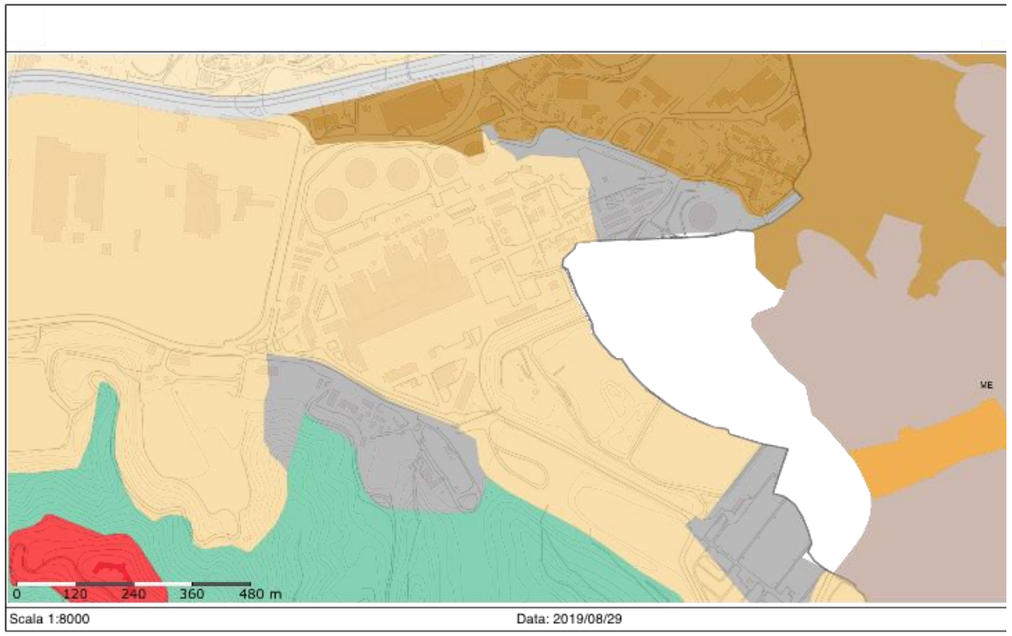
3. Descrizione delle proposte di variante al PTCP

Le modifiche urbanistiche introdotte richiedono, ai sensi e nei termini della L.R. 6/1991, l'adeguamento della disciplina del livello locale del PTCP. In particolare, il distretto APA 2 – Centrale Enel e la zona a verde sportivo QS nell'area dei Bacini di Lagunaggio attualmente disciplinati come AI – CO (attrezzature ed impianti, regime di consolidamento) assumerebbero la disciplina del regime insediativo ID MO A, aderente alle varianti di PUC proposte. Le proposte di variazione all'assetto insediativo risultano coerenti con il contenuto delle varianti di PUC. Infatti l'obiettivo del regime ID MO A, esplicitato all'art. 46 delle norme del PTCP, "è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale". Peraltro l'assimilazione al regime ID MO A è coerente con l'attribuzione della stessa disciplina, nel PTCP vigente, a gran parte dell'area industriale limitrofa.

Di seguito il confronto tra lo stato vigente e la proposta di modifica cartografica alla zonizzazione del livello locale del PTCP



Livello locale PTCP – vigente



Livello locale PTCP: Proposta di modifica

Ptcp			
Manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti			
	Emergenza storico archeologica		
Paesistico			
paesistico			
	AE - Autostrade	AI CO - Attrezzature impianti - consolidament	ANI CE - Aree non insediata - conservazione
	ANI MA - Area non insediata - mantenimento	ID CO - Insediamento diffuso - consolidamento	ID MA - Insediamento diffuso - mantenimento
	ID MO-A - AInsediamento diffuso - modificabilitÃ tipo A	IS CE - Insediamento sparso - conservazione	IS MA - Insediamento sparso - mantenimento
	IS MO-B - Insediamento sparso - modificabilitÃ tipo B	IS-TR-TU - Insediamento sparso - trasformabilitÃ	NI CO - Nucleo isolato - consolidamento
	NI MA - Nucleo isolato - mantenimento	SU - Struttura urbana qualificata	TRZ - Trasformazione
	TU - Tessuto Urbano	ME - Manufatti emergenti e Sistemi di Manufatti Emergenti Puntuali	testi_manufatti
	Parco Urbano	ANI TR-AI - Area non insediata a regime normativo di Trasformabilita - Attrezzature Impianti	IS MA CPA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento Corridoio Paesistico Abientale
	IS MA sat - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento Saturo		
Cartografia di base			
Carta Tecnica Regionale			
	Carta Tecnica Regionale	Limite Comunale	Infrastrutture
	Gallerie	edifici	edifici nuovi

Documento firmato da:
GIANLUCA RINALDI
14.09.2019 08:11:26 UTC

Comune della Spezia

Sindaco: Dott. Pierluigi Peracchini

Assessore alla Pianificazione Territoriale: Dott.ssa Anna Maria Sorrentino

La presente proposta di variante al PUC è stata redatta dall'ufficio pianificazione territoriale del Comune della Spezia:

Direttore Ing. Claudio Canneti

Documento firmato da:
DANIELE VIRGILIO
09.09.2019 08:28:49 UTC

Dirigente: Ing. Gianluca Rinaldi

Ufficio di Piano:

Arch. Daniele Virgilio (Responsabile)

La Spezia, settembre 2019