



Servizio Pianificazione Territoriale
Ufficio del Piano Urbanistico Comunale

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE MODALITA' DI RECEPIMENTO NEL PUC DELLA
SPEZIA DELLA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTT.: 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies della
L.R. 36/'97**

1) PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il PUC della Spezia aveva nel 2003 introdotto i meccanismi della perequazione urbanistica nel contesto della disciplina dei distretti di trasformazione e – in forma normativa meno complessa – nelle aree di ricomposizione urbana e nelle aree ad attuazione convenzionata. Il nuovo PUC ripropone – come reso evidente dalla stesura normativa e dagli schemi di organizzazione urbanistica pertinenti i Distretti di Trasformazione e le aree di Ricomposizione, lo stesso tipo di principio, pur nel contesto di una generale revisione delle quantità edificatorie, delle funzioni, delle flessibilità, della zonizzazione dei comparti, delle prefigurazioni progettuali.

Più in particolare l'innovazione che il nuovo piano propone è esplicitata nel documento degli obiettivi adottato (pag.9) laddove uno dei punti qualificanti del nuovo strumento è proprio rispondere alla necessità “di potenziare gli elementi della perequazione in favore di nuove tipologie di servizi, oltre ai tradizionali standards urbanistici del DM 1444/68.”, implicando pertanto l'orientamento di definire le aree di cessione relative al meccanismo perequativo posto in essere per distretti e ricomposizioni dalla norma e dai relativi schemi di organizzazione urbanistica (elaborato P7) per ampliare il raggio della mera visione “quantitativa” del D.M. L'assunto che in distretti e ricomposizioni sia operante il principio perequativo è reso chiaro altresì, come sarà meglio specificato nella parte relativa ai meccanismi di compensazione, dalla necessità di estenderne il principio all'individuazione e acquisizione a titolo gratuito di aree per servizi pubblici, laddove nel piano si presuppone per l'appunto di estendere a tale problematica “la logica introdotta dalla perequazione urbanistica già operante nei distretti di trasformazione”. (Documento Obiettivi pag. 18)

E' noto che l'art.29 bis della L.R. 36/'97 ammette che il PUC possa prevedere per la sua attuazione forme di perequazione urbanistica al fine di assicurare l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni relative a distretti di trasformazione o ad ambiti di riqualificazione, stabilendone i criteri e le modalità operative, in coerenza con le indicazioni degli atti di pianificazione territoriale di livello sovracomunale (art. 29 bis comma 1 L.R. 36/'97). Ed è altresì noto che per l'attuazione delle previsioni edificatorie derivanti

dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa ai distretti od agli ambiti di riqualificazione, il PUC può individuare, anche mediante appositi schemi di organizzazione urbanistica, gli edifici esistenti da conservare e quelli da demolire, le aree ove concentrare la nuova edificazione e gli immobili da cedersi gratuitamente al Comune o da vincolare all'uso pubblico per la realizzazione di servizi e di infrastrutture (comma 2). Orbene, il nuovo PUC, innovando ampiamente quanto peraltro già previsto nel precedente piano, ha disciplinato secondo questi principi i distretti di trasformazione e le aree di ricomposizione individuando nelle schede progettuali ("Schemi di organizzazione urbanistica") le regole della perequazione urbanistica per l'orientamento e l'attuazione delle previsioni di rigenerazione urbana alla media e piccola dimensione. Tali schede prevedono l'individuazione di comparti caratterizzati da un comune indice di utilizzazione insediativa territoriale e le relative aree di cessione che costituiscono gli elementi dell'equa ripartizione tra le proprietà di diritti edificatori e oneri urbanizzativi. Il comma 4 dell'art.31 delle "Norme degli ambiti e dei distretti" adottato stabilisce infatti che "i singoli proprietari delle aree comprese nei distretti di trasformazione parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico." L'elaborato progettuale P7 stabilisce – come accennato - gli interventi ammissibili, i parametri urbanistici ed ecologici, le configurazioni morfologico-ambientali e le funzioni caratterizzanti nei distretti di trasformazione attraverso schemi di organizzazione urbanistica formulati sulla base di elementi della descrizione fondativa e del rapporto ambientale, ivi incluse le risultanze del percorso partecipativo, al fine di garantire la rispondenza degli stessi alle specificità dei luoghi, caratterizzati da morfologie e valori ambientali peculiari e non generalizzabili. Ciò anche ad esplicazione della disciplina paesistica di cui all'art.25 comma 2 lettera e) e dall'art.29 comma 3 lettera c) della L.R. 36/'97 e ss. mm e i. Gli schemi di organizzazione urbanistica di cui all'elaborato P7 prevedono specificamente interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione di cui all'art. 6 delle norme degli ambiti e distretti adottate, non solo per i distretti di trasformazione ma anche per le aree di ricomposizione, individuando nel disegno urbanistico e nei parametri ed indici ad esso inerenti gli elementi che garantiscono i principi di continuità, organicità e coerenza morfologica ed ambientale con i tessuti urbani circostanti e con le loro caratteristiche formali ed ecologico-ambientali come previsto nella descrizione fondativa e nel documento degli obiettivi. Vengono previste aree di cessione entro il limite massimo del 50% della superficie fondiaria o territoriale dell'area di intervento destinate, in base alle specifiche indicazioni dell'elaborato P7, a verde pubblico attrezzato, spazi pubblici pedonali, strade, piste ciclopedonali, parcheggi pubblici o di uso pubblico, orti urbani. E' dunque del tutto autoevidente che tali contenuti declinano il principio perequativo secondo una prassi disciplinare consolidata, prevedendo nella normativa degli ambiti e dei distretti, a fronte di una potenzialità edificatoria equamente estesa al comparto di intervento, aree di cessione in misura paritaria tra le diverse proprietà.

2) RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA O URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO

Il nuovo piano prevede quanto la L.R. 36/'97 codifica nell'ambito della riqualificazione edilizia e del correlato credito edilizio. Infatti all'art.6 delle norme degli ambiti e dei distretti adottate, in

corrispondenza degli interventi definiti di “sostituzione edilizia di tipo A” sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati in area urbana con la contestuale delocalizzazione delle volumetrie, nei casi in cui l’edificio esistente ricada in zone a pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata o risulti incompatibile con le destinazioni di ambito o distretto previste. La superficie agibile dell’edificio, che dovrà mantenere la destinazione d’uso esistente, può essere delocalizzata al di fuori del lotto in ambito urbano omogeneo a quello di appartenenza, ovvero nelle aree di ricomposizione o distretti di trasformazione appositamente individuati (contraddistinti nella pertinente scheda dello schema di organizzazione urbanistica dalla individuazione della flessibilità di tipo “B”), compatibilmente con gli usi in essi previsti. In tali casi l’incremento di superficie agibile ammesso è pari al 35% di quella esistente, nel rispetto: dei limiti di altezza da determinare mediante Studio Organico di Insieme; dei limiti di permeabilità del suolo dello specifico ambito; dei requisiti energetici ed ecologici previsti nell’ambito del vigente Regolamento Edilizio. La norma adottata richiama esplicitamente il dettato della LUR: in tali casi, infatti, è necessario che all’atto della presentazione dell’istanza siano contestualmente individuati i termini del trasferimento del relativo credito edilizio secondo quanto stabilito dall’art.29 ter comma 4 della L.R. 36/’97 e ss. mm. e ii. L’area di pertinenza dell’edificio oggetto di trasferimento dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune per finalità di miglioramento delle condizioni idrauliche e successiva destinazione ad urbanizzazioni e/o a funzioni di interesse pubblico. La sostituzione edilizia nelle aree del “Parco della Collina” è specificamente disciplinata nei rispettivi articoli della norma adottata in analogia a quanto stabilito per le aree urbane nel caso di edifici ricadenti in aree di rischio idrogeologico elevato ovvero incompatibili per funzioni con il contesto. Pertanto il piano applica i criteri previsti dalla L.U.R. relativi alle condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico e alle condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d’uso dell’ambito di appartenenza.

3) COMPENSAZIONE URBANISTICA

Nel Documento degli Obiettivi adottato si afferma il principio della compensazione urbanistica. Per quanto riguarda le aree di compensazione 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.” (pag. 18) Identico richiamo viene espresso anche nella relazione illustrativa della Struttura del Piano adottata, a pag. 29. La norma degli ambiti e distretti del PUC adottata pertinente il tema della compensazione urbanistica è quella all’art. 35 comma 3: “Aree per servizi e componenti ambientali – aree di compensazione per servizi-aree verdi”. In essa si afferma che le stesse costituiscono “un insieme di aree finalizzate all’incremento delle dotazioni di verde, anche con funzioni

agricole, e al rafforzamento della rete ecologica urbana attraverso meccanismi di compensazione nei confronti delle proprietà private, disciplinate nell'ambito dei pertinenti schemi di orientamento urbanistico dell'elaborato P7." La norma adottata distingue peraltro indici e parametri tra area urbana e area collinare. L'elaborato P7 comprende infatti schemi di organizzazione urbanistica espressamente dedicati al meccanismo della compensazione ambientale: si vedano, in particolare, sotto la voce "Compensazioni per aree verdi", lo schema "CVu_01-001" della macrozona "Levante Urbano", lo schema della macrozona "Levante Costiero" "CVu_02-001", lo schema della macrozona "Nuovo Centro Urbano" "CVu_06_001", lo schema della macrozona "Quartieri nordovest" "CVu_07_001" e "CVc_07_001", ed infine gli schemi della macrozona "Ponente Urbano" "CVu_08_001" e "CVu_08_002". Negli schemi citati vengono esplicitate, oltre le indicazioni di assetto morfologico-ambientale, le regole di compensazione in termini di modalità di intervento mediante concessione edilizia convenzionata, i rapporti percentuali tra aree di cessione e superficie fondiaria, gli indici e parametri edilizi, le destinazioni d'uso ammesse per la parte edificabile, le destinazioni d'uso delle aree da cedere al Comune.

4) MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il PUC adottato, nel contesto dei distretti di trasformazione e nelle aree di ricomposizione urbana prevede interventi di incentivazione alla riqualificazione urbana anche attraverso interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e di ampliamento con incremento delle superfici agibili, disciplinate attraverso i pertinenti "Schemi di organizzazione urbanistica" finalizzati a conseguire una rigenerazione dei contesti interessati. Tali modalità di intervento sono espressamente ed analiticamente disciplinate nel contesto dell'Elaborato P7 adottato, che individua specificamente le diverse casistiche localmente previste e disciplinate.

Servizio Pianificazione Territoriale

Ufficio del Piano Urbanistico Comunale

Arch. Daniele Virgilio