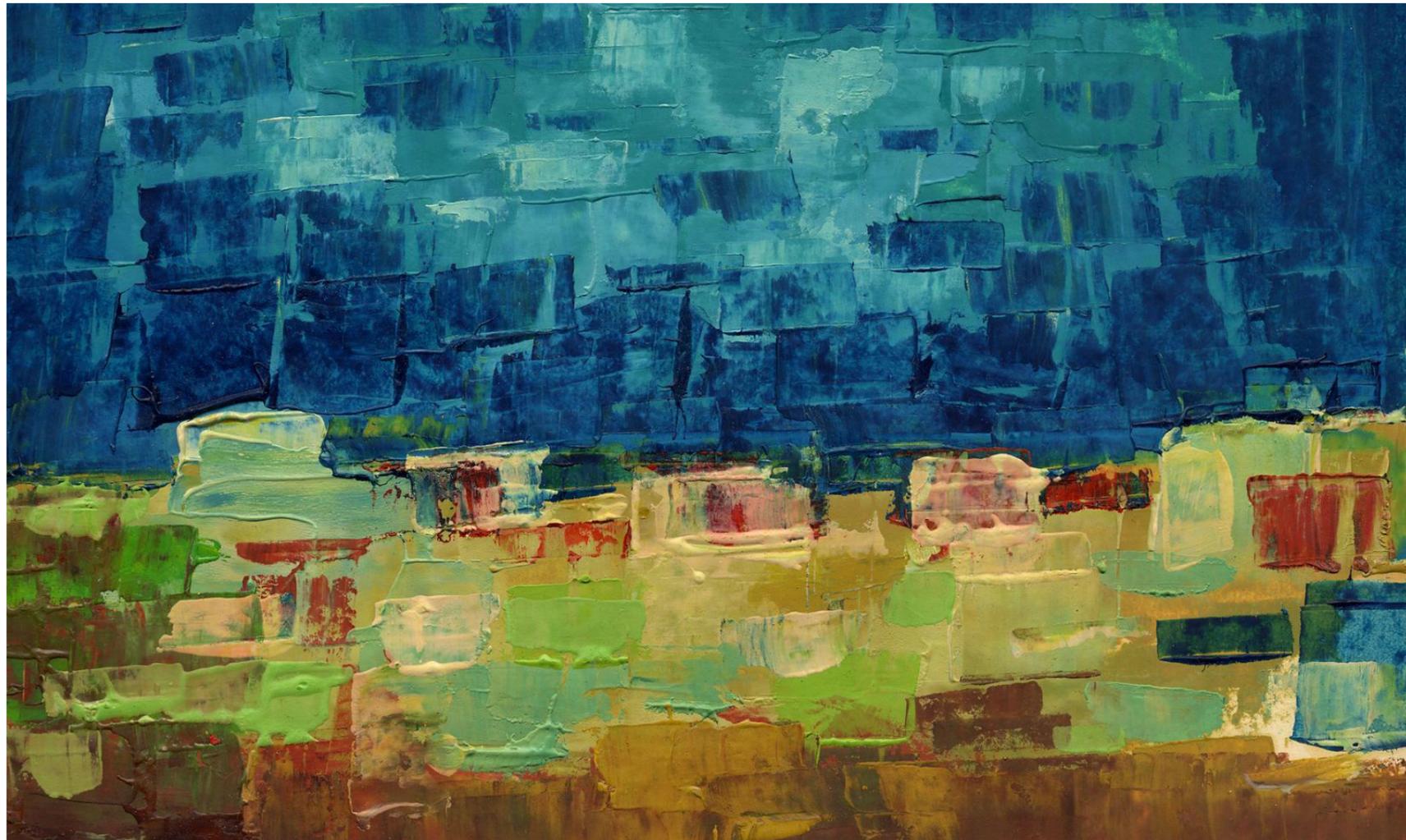




VARIANTE AL PUC

RELATIVA ALL'ELIMINAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE DELL'AREA INDIVIDUATA COME "SUA CONFERMATO" PRESSO VIA GALVANI, FINALIZZATA ALLA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO PEDECOLLINARE DEL QUARTIERE DI VALDELLORA



Gennaio 2018

1. Premessa

La presente variante ha per oggetto l'area ubicata a monte di Via Galvani nel territorio pedecollinare del quartiere di Valdellora attualmente disciplinata nel vigente PUC nell'ambito degli SUA confermati di cui all'art. 17 comma 1 punto 3) ("SUA località Valdellora"). La presente proposta di variazione prende atto della mozione del consiglio comunale n.92/2009 approvata nella seduta del C.C. del 5/10/2009 in cui veniva richiesta variante per **azzerare l'indice di edificabilità** dell'area dello SUA confermato previsto dal PUC vigente in Valdellora via Galvani, e della successiva mozione n.48 del 2014, di pari oggetto, discussa nella seduta del C.C. del 3/3/2014.

A motivazione della variante concorrono la prospettiva pianificatoria avviata con la "Variante Colline" (Del. C.C. n.35 del 11/10/2011) così come le indagini, le analisi e le valutazioni sviluppate da parte dell'Ufficio di Pianificazione Permanente per la verifica decennale del PUC vigente e per la predisposizione del Rapporto preliminare per la fase di consultazione/scoping di cui all'art.8 della L.R. 32/2012 di cui alla delibera G.M. n. 59 del 2/3/2016.

Concorrono inoltre tutti gli approfondimenti effettuati in seguito alla fase stessa di consultazione per la VAS ed in particolare sulla base di quanto indicato nella Relazione istruttoria n.90/2016 allegata alla nota PG/2016/0112103 della Regione Liguria.

2. Aspetti generali relativi alla tutela del territorio collinare e pedecollinare pertinenti l'area oggetto di variante

Il Consiglio Comunale aveva approvato la mozione n.92/2009 discussa nella seduta del C.C. del 5/10/2009 nella quale veniva evidenziata la problematicità della previsione urbanistica in termini di sostenibilità rispetto al tessuto urbano esistente con un'esplicita richiesta di variante al PUC tale da **azzerare l'indice di edificabilità** dell'area.

Successivamente, con seduta del C.C. del 3/3/2014, veniva confermato quanto sopra, rinviando gli atti concreti in sede di verifica della attuazione del PUC.

Il quadro conoscitivo relativo al territorio procede dall'assunto per cui, in termini generali, le modificate condizioni climatiche richiedono una precisa conoscenza dei fenomeni geologici e idrogeologici al fine di mettere a punto progetti di intervento e conseguenti **scelte pianificatorie, nonché modalità nuove di mantenimento dei terreni collinari coltivati e boschivi** tali da ridurre il consumo di suolo e da potenziare la mitigazione del rischio idrogeologico. Sempre in termini generali va ricordato che le misure comunitarie, in particolare quelle dei FAS 2014-2018, vanno in tale direzione richiedendo un progetto integrato su varie tematiche della città, **la difesa del suolo**, il risparmio energetico, la mobilità alternativa, **la qualità urbana** per accedere ai finanziamenti da esse previsti.

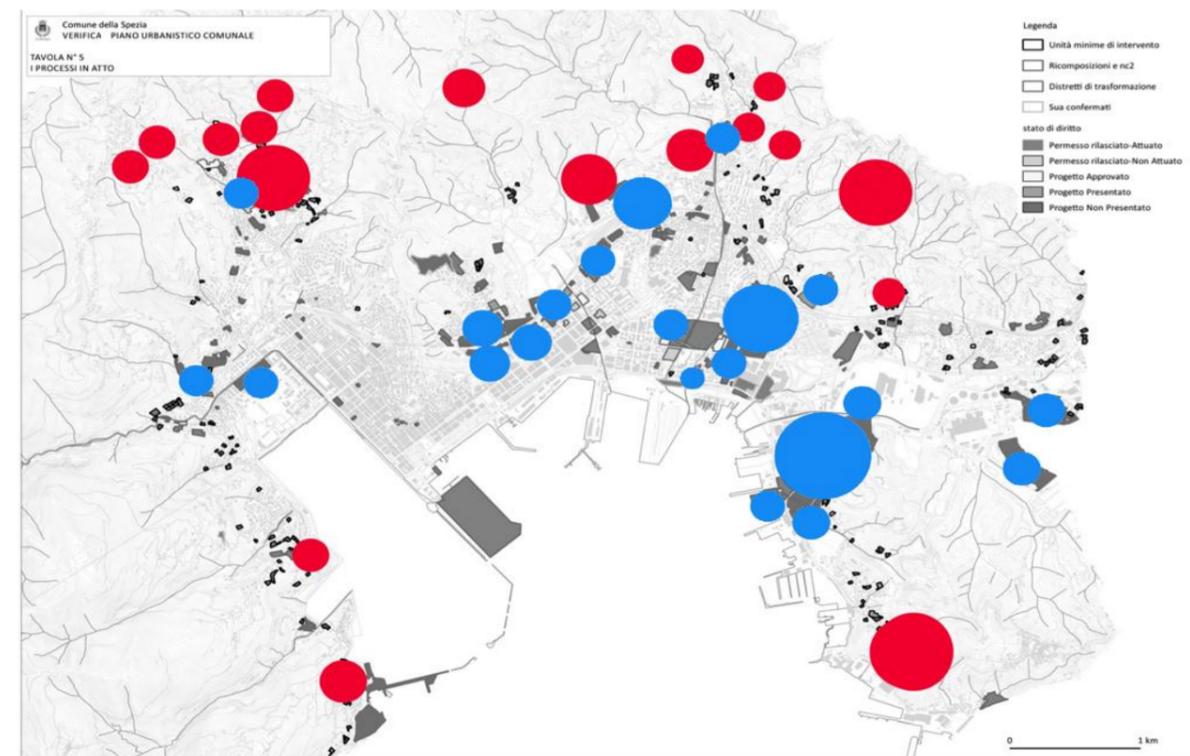
Nello specifico quadro morfologico-territoriale ed ambientale della Spezia va sottolineato, **con riferimento agli SUA approvati situati ai margini della città, nella fascia pedecollinare**, che questa modalità di crescita "ai bordi" mostra oggi tutta la sua inattualità e la sua insostenibilità, non solo rispetto al delicato equilibrio territoriale, paesaggistico e ambientale della collina, all'aggravamento del consumo di suolo e delle condizioni idrogeologiche, ma anche rispetto alle ricadute negative sulla condizione dei quartieri esistenti. Inoltre, facendo un bilancio critico sulle previsioni di espansione urbana compatta intervenute nello scorso decennio e alle quali l'intervento in oggetto è ascrivibile per natura e per contesto risulta che esse hanno in molti casi determinato una crescita disorganica e disordinata: un **forte consumo di suolo**, accompagnato da problemi di eccessivo carico urbanistico sui quartieri esistenti, rendendone più marcata la carenza di spazi per la sosta e per i servizi; hanno localmente determinato aggravamenti della mobilità veicolare, con la realizzazione di **accessi da strade preesistenti sottodimensionate** e, soprattutto, hanno causato un **impatto non irrilevante sulla struttura del territorio pedecollinare, estendendo il sedime urbano su territori agricoli di valore paesaggistico-ambientale**. E' certamente una modalità di intervento che mostra oggi tutta la sua inadeguatezza rispetto all'obiettivo di rigenerazione della città esistente e di corretta gestione delle risorse territoriali, anche con riguardo al **consumo di suolo** da essa determinato."

Nel "Documento di Verifica del Piano Urbanistico Comunale" approvato dal consiglio comunale nel 2015, documento che non ha valore cogente sotto il profilo pianificatorio ma che contiene analisi significative e valide, si sottolinea, nel merito delle previsioni di PUC collocate ai margini e ad espansione della città, la non sostenibilità delle stesse, ponendo a riferimento una specifica delimitazione ricognitiva dell'areale della città compatta esistente, identificato nella tavola n.8 ("Ricognizione del confine della città", in esso contenuta) come termine di riferimento e di valutazione delle stesse. Tale linea di confine ricostruisce fedelmente, assecondando attentamente in tutto il territorio il limite tra aree urbanizzate e aree aperte, la linea di demarcazione tra il costruito denso della città e i territori a minore densità e prevalentemente aperti della collina quali oggetto di tutela. Il tema della crescita urbana e del confine del sedime urbano sono da anni al centro dell'attenzione dei piani urbanistici e sono elementi molto importanti per il controllo della crescita della città e per il **conseguimento di una più elevata qualità territoriale ambientale e paesaggistica degli insediamenti**. Porre un limite fisico alla espansione della città non significa limitarne le opportunità di sviluppo: è anzi vero il contrario. Significa proteggere le condizioni per uno sviluppo sostenibile ed al contempo significa concentrare le potenzialità di trasformazione all'interno della città esistente. Significa, soprattutto, evitare il conflitto con le risorse insite nel giacimento territoriale dell'ambito collinare e dei territori ex-rurali attorno alla città consolidata. E significa dare una "dimensione conforme" ed equilibrata all'insediamento urbano, che ha al proprio interno ancora molti vuoti e molte contraddizioni persistenti da risolvere. La scelta di identificare chiaramente le dinamiche del confine urbano nell'ultimo decennio risponde alla necessità di porre in modo chiaro il tema del limite della crescita insediativa, anche in relazione alle mutate condizioni

territoriali e ambientali. Risponde alla necessità di evitare che quello tra “città” e “campagna” continui ad essere un conflitto e inizi ad essere un’opportunità di sviluppo equilibrato. Premesso che nell’ambito della disciplina del territorio collinare è stato già affrontato, sia in termini di analisi che di scelte pianificatorie, il tema della crescita delle aree urbanizzate nel territorio collinare con la “Variante per la salvaguardia Colline” entrata in vigore nel 2013, è necessario approfondire ed identificare le soglie di urbanizzazione come sviluppatasi nella parte più densa e consolidata nella città, per misurare e valutare l’entità e la qualità delle “risalite” urbane avvenute sul territorio collinare. In particolare è significativo il confronto delle condizioni del limite urbano della parte consolidata della città nei due periodi di riferimento della cartografia: 1995 e 2012. Alcuni dati quantitativi possono aiutare a comprendere meglio il fenomeno. Complessivamente il territorio urbanizzato denso e continuo della città è passato dai 1433 ettari corrispondenti alla situazione dell’insediamento antecedente all’entrata in vigore del PUC (anno 1995) ai 1466 ettari misurati al 31/12/2013. Dunque, è riscontrato un incremento pari a 33 ettari che costituiscono il 2,3 % circa dell’area urbanizzata. Deve essere rimarcato che il dato si riferisce esclusivamente agli incrementi avvenuti all’interno del territorio urbano consolidato, con l’esclusione del territorio collinare, urbanizzato ed extraurbano, le cui dinamiche sono state criticamente analizzate nella variante di salvaguardia per il territorio collinare del 2013, che ha di fatto eliminato ogni ipotesi di accrescimento insediativo rispetto alla previgente versione del PUC. Il confine della città consolidata è dunque un tema determinante perché individua fisicamente la linea di relazione tra l’insediamento compatto e gli spazi aperti collinari, relazione sulla quale è necessario avviare una modifica del piano per potenziare la continuità di valori paesistico-ambientali tra la città e la collina. La linea di confine costituisce, parafrasando un concetto dell’ecologia, un ecotono, una fascia di transizione di valore molto elevato nell’articolare la complessa relazione tra città e spazi aperti: è del tutto evidente pertanto che le previsioni urbanistiche in questa fascia dovranno garantire la conservazione e il rafforzamento della continuità delle reti ecologico-ambientali e storico-antropiche con il territorio collinare, riducendo a zero il consumo del suolo ed evitando quindi nel modo più assoluto la formazione di urbanizzazioni dense e compatte che costituiscano un’estensione dell’edificazione ostruttiva di reti ecologiche e territoriali esistenti. **Deve essere evitata la crescita puramente quantitativa dell’insediamento verso la collina in modo indifferente rispetto ai valori ambientali e territoriali che si manifestano sotto forma di reticoli antropici e naturali, che devono essere preservati e dei quali deve essere favorita la continuità fino alle parti più compatte della città.**

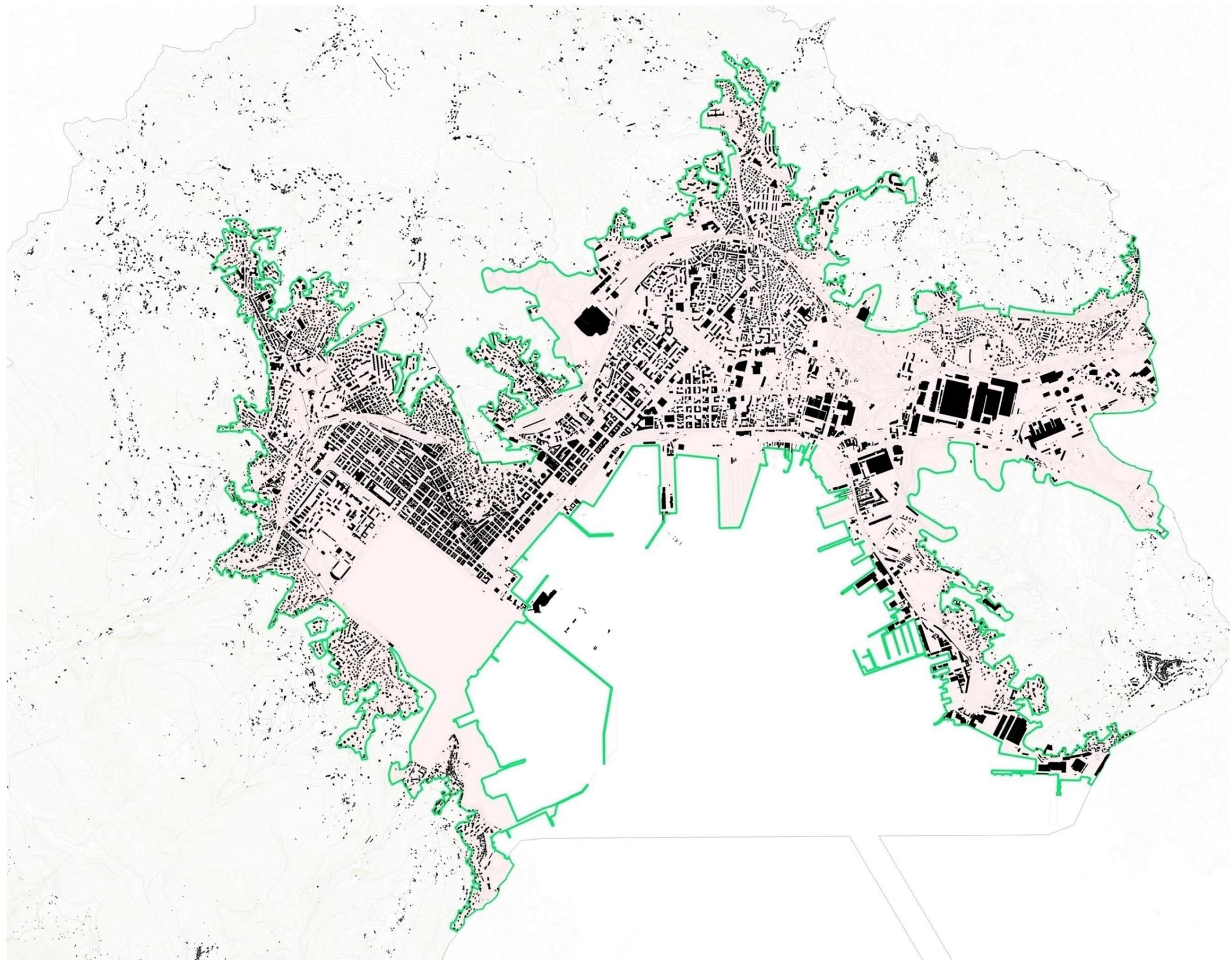
Il confine della città consolidata è dunque un tema determinante perché individua fisicamente la linea di relazione tra l’insediamento compatto e gli spazi aperti collinari, relazione sulla quale è necessario avviare una innovazione delle previsioni di piano per potenziare la continuità di valori paesistico-ambientali tra la città e la collina. La linea di confine costituisce **una fascia di transizione di valore molto elevato nell’articolare la complessa relazione tra città e spazi aperti: è del tutto evidente pertanto che le previsioni urbanistiche in questa fascia dovranno garantire la conservazione e il rafforzamento della continuità delle reti ecologico-ambientali e storico-antropiche con il**

territorio collinare. Deve essere evitata la crescita puramente quantitativa dell’insediamento verso la collina in modo indifferente rispetto ai valori ambientali e territoriali che si manifestano sotto forma di reticoli antropici e naturali, che devono essere preservati e dei quali deve essere favorita la continuità fino alle parti più compatte della città. Va messa in evidenza la contraddittorietà e la conflittualità delle espansioni urbane compatte (che risultano quasi tutte realizzate) come quelle del SUA in oggetto, con l’obiettivo di rigenerare la città esistente attraverso le previsioni di trasformazione interna: la città è cresciuta molto ai bordi soprattutto per effetto dei SUA confermati che infatti hanno rappresentato la parte di attuazione più completa percentualmente del PUC, perché più vantaggiosa sotto il profilo delle quantità e della valorizzazione immobiliare. Mettendo a confronto lo stato di attuazione dei distretti integrati, cui era dato il compito di concorrere attraverso nuove regole perequative ed ecologiche di rigenerare la città, non possiamo non giungere alla conclusione che i SUA confermati hanno ritardato, polarizzando gli interessi immobiliari, l’attuazione dei distretti. La crescita sui bordi della città realizzata in base a tali datate previsioni si è rivelata uno dei fattori di rallentamento della rigenerazione interna della città.

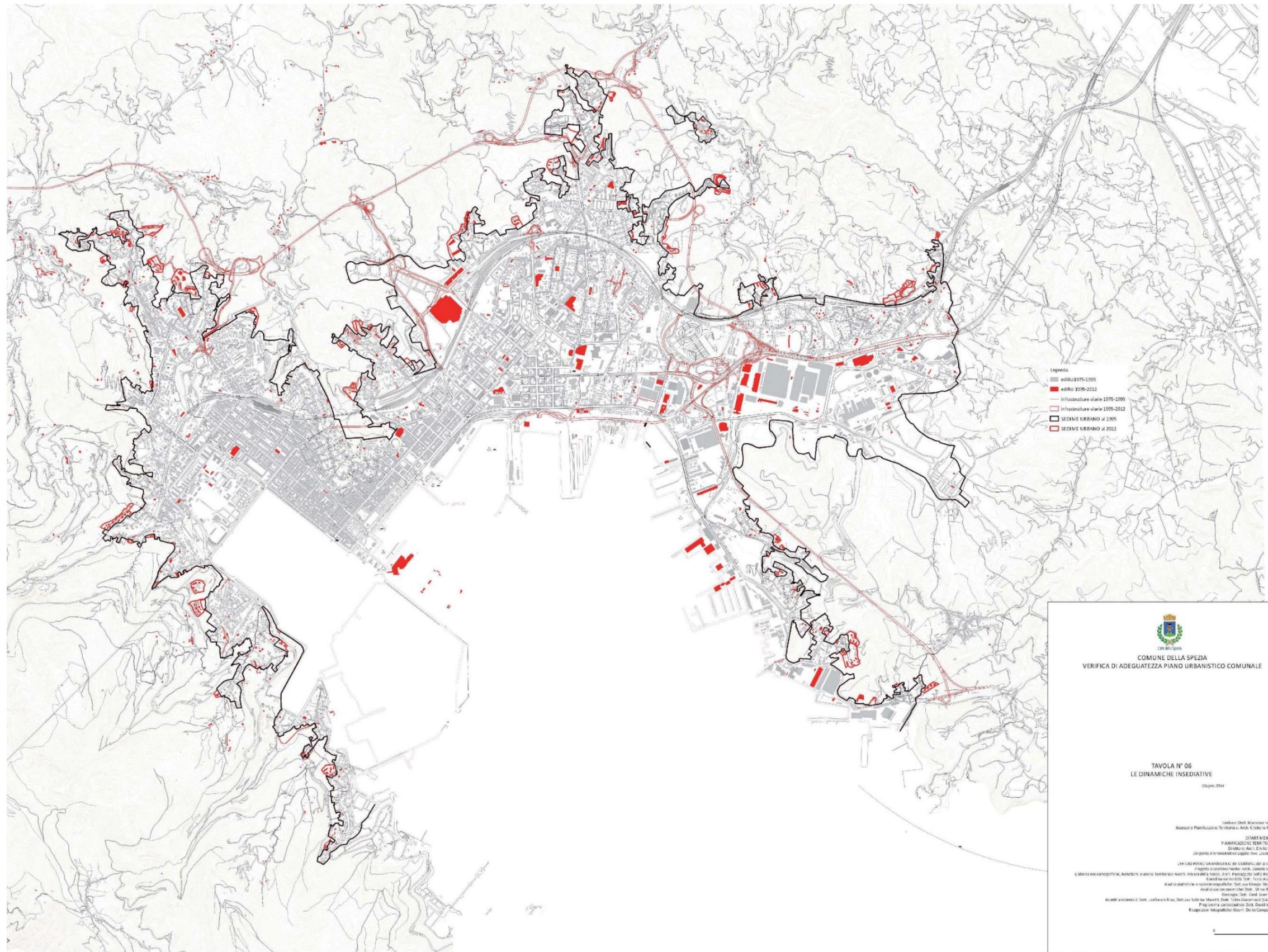


Rappresentazione schematica che pone simbolicamente a confronto le parti di previsione edificatoria attuate (in rosso) ai bordi della città, largamente ascrivibili ai SUA confermati, con i distretti di trasformazione (blu) interni alla città, rimasti inattuati (Elaborazione: Ufficio PUC)

Questo deve farci riflettere sull’importanza del limite da porre all’espansione come premessa alla concreta possibilità di rigenerare la città al suo interno. L’espansione e il consumo di suolo sono modalità di insediamento che confliggono con l’obiettivo di rigenerare la città dall’interno.”

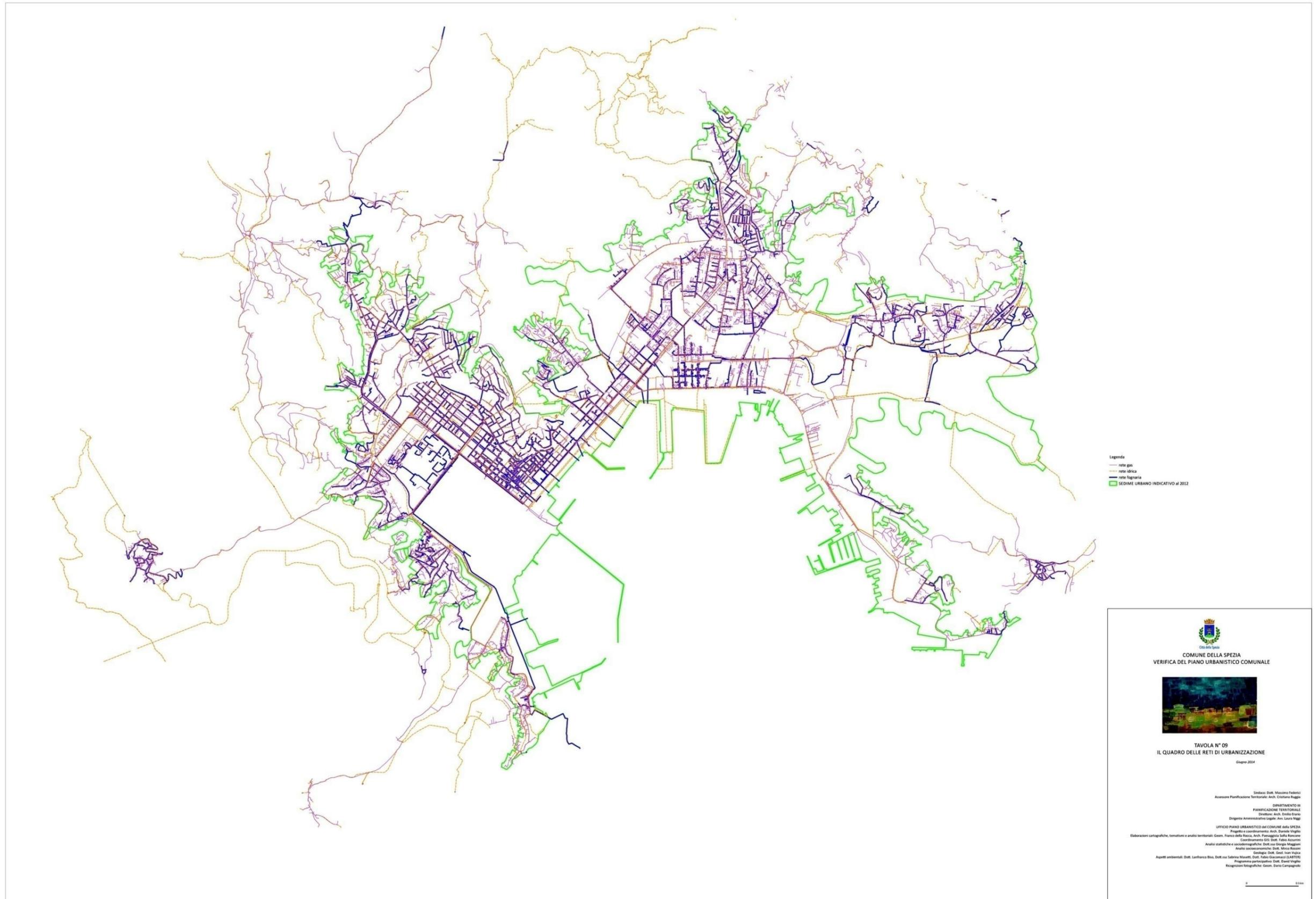


Il confine della città come rappresentato nel Documento di Verifica decennale del PUC vigente (marzo 2015)



Le dinamiche insediative tra il 1995 e il 2012 che evidenziano il processo di espansione della città (in nero la città al 1995 e in rosso la città al 2012) - documento di verifica decennale del PUC, marzo 2015

E' necessario inoltre valutare il rapporto tra le reti di urbanizzazione esistenti e l'impatto che su di esse determinerebbe in termini territoriali la conferma di modelli di espansione urbana, considerando il fatto che la realizzazione di **nuove edificazioni costituirebbe comunque un aggravamento del carico urbanistico ed ambientale**, soprattutto sotto il profilo dell'estensione, onerosa in termini di costi a carico della collettività e dissipativa in termini di urbanizzazione di nuovo suolo, del sedime urbano. Questa linea di confine indicativa, traccia una sorta di frontiera di transizione tra l'urbanizzato e il territorio aperto collinare, ed evidenzia una soglia critica e, insieme, progettuale di limitazione della crescita urbana. Tale linea, richiamata nel testo, nel citato elaborato Tavola n.8, **esclude completamente e con ogni evidenza l'area interessata dalla previsione del SUA di via Galvani in oggetto.**



Legenda
 — rete gas
 — rete elettrica
 — rete fognaria
 ■ SEDIME URBANO INDICATIVO al 2012



TAVOLA N° 09
 IL QUADRO DELLE RETI DI URBANIZZAZIONE
 Giugno 2014

Simbolo: Dott. Massimo Federici
 Assessore Pianificazione Territoriale: Arch. Cristiano Ruggeri
 DIRETTORE GENERALE DI
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Direttore: Arch. Emilio Ferra
 Dirigente Amministrativo Legale: Arch. Laura Maggi
 UFFICIO PIANO URBANISTICO del COMUNE della SPEZIA
 Progetto e coordinamento: Arch. Daniele Virgilio
 Elaborazioni cartografiche, territoriali e analisi territoriali: Geom. Franco della Rocca, Arch. Pasquella Sella Rancione
 Coordinamento GIS: Dott. Fabio Accornero
 Analisi statistiche e socio-demografiche: Dott.ssa Giorgia Maggiani
 Analisi socio-economiche: Dott. Silvio Accornero
 Geologia: Dott. Gerolamo Invernizzi
 Aspetti ambientali: Dott. Lorisiano Biondi, Dott.ssa Sabrina Mariani, Dott. Fabio Giacomini (LIRET)
 Programma partecipativo: Dott. Daniele Virgilio
 Recupero fotografico: Geom. Enrico Campagnolo

Il quadro delle reti di urbanizzazione e il confine della città come rappresentati nel Documento di Verifica decennale del PUC vigente (marzo 2015)

E' dunque coerente con quanto sopra il contenuto della presente variante che eliminando una previsione di espansione concorre a salvaguardare dall'urbanizzazione una porzione significativa di territorio extraurbano altrimenti destinato a vedere cancellati i propri valori territoriali ambientali paesistici ed ecologici come meglio sotto specificato.

3. Aspetti specifici relativi alla sostenibilità nell'ambito del quartiere di Valdellora

La situazione urbanistica del quartiere di Valdellora evidenzia una condizione generale di marginalità e degrado. Tali valutazioni non discendono esclusivamente da uno sguardo "di senso comune", pur rilevante nei processi pianificatori ma anche in analisi specifiche della situazione del quartiere, ma anche e soprattutto dagli approfondimenti e sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Pianificazione per la redazione della presente modifica del PUC hanno condotto a produrre valutazioni specifiche.



Indicazione schematica dell'area oggetto di variante

3.1 Gli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici

L'area oggetto della presente variante è ubicata ai margini del tessuto densamente edificato che attesta sulla via Galvani. E' un'area costituita da ex coltivi abbandonati, come documentato dalle cartografie storiche e da una fitta vegetazione boschiva.



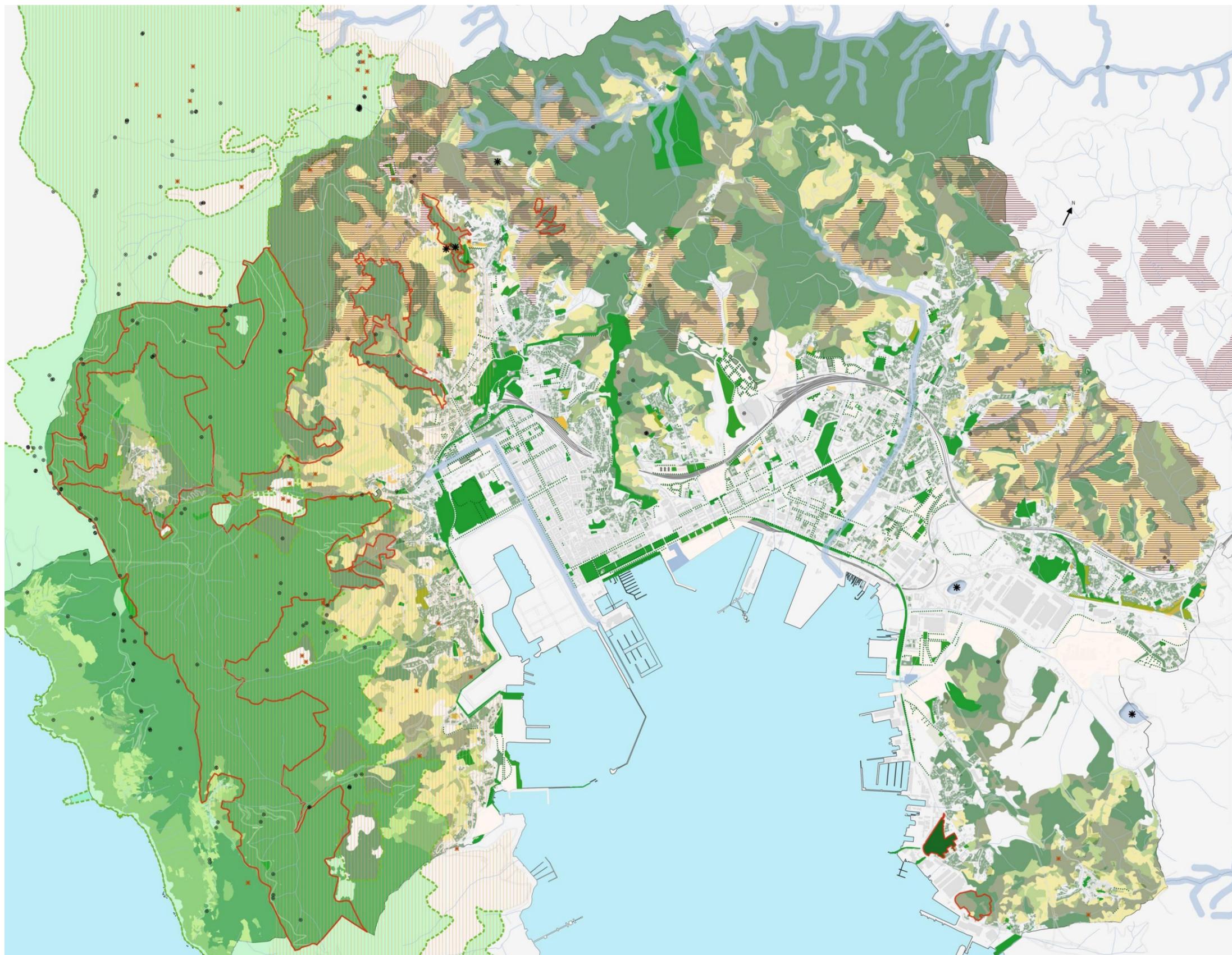
E' presente nell'area un edificio rurale storico, probabilmente un mulino, che costituisce preesistenza di sicuro valore testimoniale nell'ambito un contesto di tipo extraurbano di matrice rurale a diretto contatto con l'urbanizzazione.



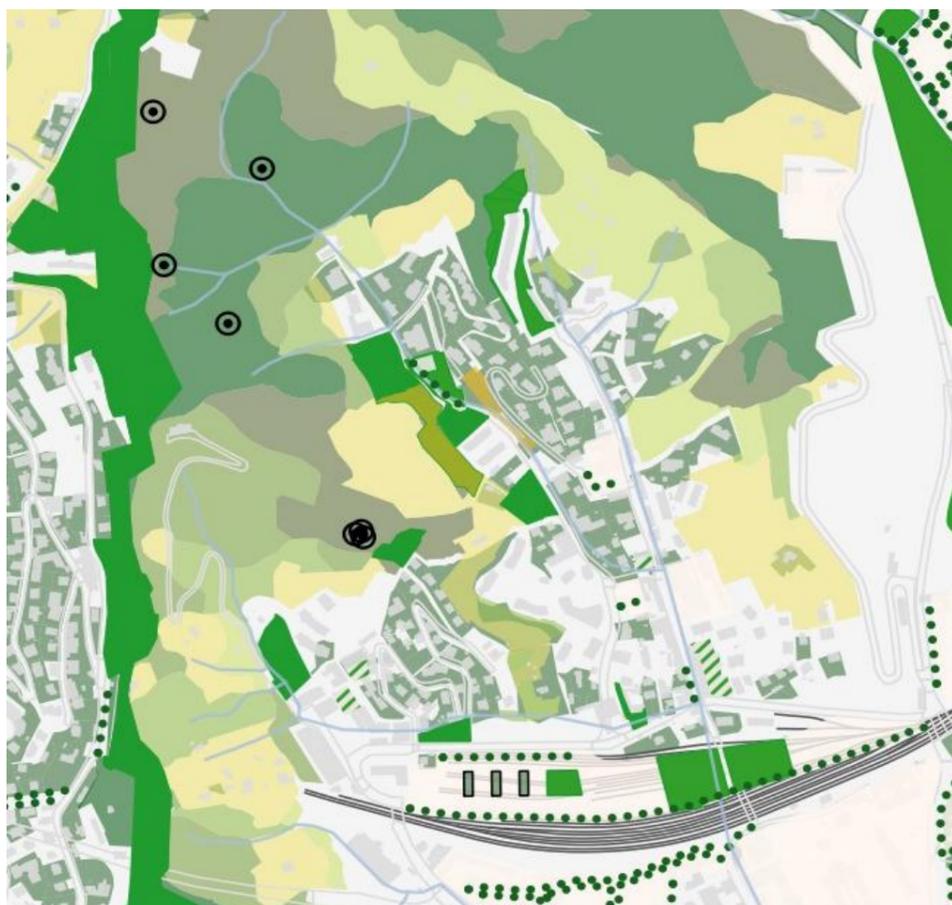
Edificio rurale di valore testimoniale (mulino)

Siamo dunque in un caso specificamente rappresentativo del citato “confine della città”, uno di quegli spazi ad elevato valore territoriale, ambientale e paesaggistico che si situano ai margini e portano con sé un rilevante valore dal punto di vista delle relazioni ambientali tra urbanizzato e spazi rurali e naturali, ricchi di valori culturali, ambientali ed ecologici, testimonianza della storia del territorio cui non può non essere ascritto il riconoscimento di un valore di paesaggio culturale oltretutto di valore ambientale nella sua relazione di contiguità fisico-spaziale con il contesto urbano. Un patrimonio la cui urbanizzazione segnerebbe un irreparabile consumo di territorio e l’elisione di elementi di valore ambientale inequivocabili: l’erosione di territori naturali ed ex-rurali e la distruzione di un sistema ecologico di rilevante valore. Sotto il profilo più specificamente ecologico-ambientale, infatti, l’urbanizzazione di tale area andrebbe a ridurre ulteriormente l’alveo naturale del torrente Ora, che svolge un importante ruolo nella rete ecologica di quella porzione di territorio, ultime vestigia di un ambiente umido ancora più significativo, come testimoniato anche dalle catture di avifauna censite tramite gli archivi delle collezioni ornitologiche del Museo Civico. Inoltre, tra la vegetazione vi è anche da segnalare un imponente individuo di pioppo bianco (*Populus alba*), specie in declino dal punto di vista della diffusione, caratteristica degli ambienti umidi perifluviali, che deve quindi essere preservata.

L’area inquadrata nell’ambito dell’ecosistema collinare fa parte di un corridoio ecologico-ambientale, come confermato dagli studi per la costruzione di una rete ecologica urbana operati dall’Ufficio PUC del Comune della Spezia rappresentata nella tavola successiva.



Carta degli elementi concorrenti alla composizione della rete ecologica (elaborazione Ufficio Piano Urbanistico - Comune della Spezia)



Legenda

- S.I.C. terrestre
- Siti puntuali di presenza delle specie
- Grotte importanti per la biodiversità
- Aree Carsiche
- Corsi d'acqua
- Corridoi Ecologici per Specie di Ambienti Acquatici
- Tappe di Attraversamento per Specie di Ambienti Aperti
- Siti areali di Area Nucleo (Core area)
- Siti puntuali di Area Nucleo (Core Area)
- Aree rurali e aree boscate**
- Aree coltivate
- Aree con scarsa manutenzione
- Aree in abbandono recente
- Aree in abbandono di medio periodo
- Aree in abbandono di lungo periodo
- Bosco stabile
- Bosco di pregio
- Elementi naturali in area urbana**
- Orti urbani
- Parchi e giardini pubblici
- Parchi e giardini privati
- Parcheggi alberati
- Strade alberate

Dallo stralcio allegato è infatti evidente come l'area, in parte boscata, in parte abbandonata ed in parte ancora coltivata, unitamente al compluvio naturale dell'Ora e dei suoi due affluenti costituisca un rilevante elemento di valore nella rete ecologica urbana, nei confronti della quale un'eventuale ulteriore densa edificazione costituirebbe un'irreparabile compromissione. Non è e non può essere disgiunto da questo valore quello paesaggistico. Nonostante infatti il vigente PTCP individui una parte dell'area sotto il regime insediativo TU, non vi può essere dubbio che anche le aree in abbandono di origine rurale e in posizioni marginali siano parte integrante nella costruzione del paesaggio come valore culturale e identitario. E' infatti da ricordare che la **Convenzione Europea del Paesaggio** recita nel suo preambolo che **"il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali come in quelle della vita quotidiana."** La tutela del paesaggio rientra pertanto appieno nel riconoscimento dell'alto valore intrinseco e simbolico dell'area boscata come di quella coltivata, come di quella semiabbandonata ancor più in modo significativo laddove compaiano elementi naturali (il bosco) e antropici (il mulino) che costituiscono la testimonianza di una relazione storica tra uomo e luogo di forte valore identitario locale.

Sotto il profilo geologico, la previsione urbanistica del nuovo complesso residenziale ed ampliamento di fabbricato esistente ricade, ad oggi, in area a suscettività al dissesto bassa (Pg1) regolamentata dalle Norme di Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico - Ambito 20, che demandano ai Comuni la definizione della disciplina specifica ed in classe C1 di suscettività d'uso del territorio regolamentata dalle Norme geologiche di attuazione del PUC (pericolosità media) che, per la tipologia di opere previste dal PUC (Tipo IVb - Modo 5/a) prescrive la predisposizione, in fase di progetto, di relazione geologica esecutiva di 2° livello e in fase di realizzazione, di relazione geologica esecutiva di 3° livello alle indagini di tipo completo. In tale contesto, a seguito di procedimento istruttorio, è stato rilasciato parere favorevole, con prescrizioni, al progetto preliminare così presentato con nota prot. n. 909 del 04/01/2017.

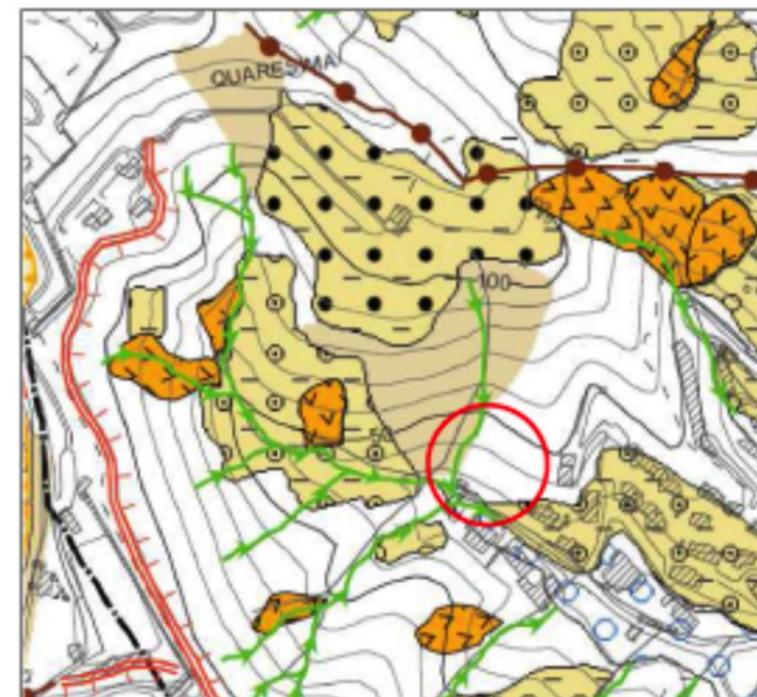
In dettaglio, tenuto conto dei dati di base, delle cartografie tematiche e delle indagini geognostiche e geofisiche a disposizione, è possibile fornire il seguente quadro geologico, geomorfologico e geotecnico puntuale per l'areale di interesse. La porzione di bacino idrografico afferente al Torrente Ora mostra versanti con una acclività piuttosto accentuata con valori compresi tra 36÷75% e punte fino al 100% (tra 20÷37° fino a 45°). Gli affioramenti principali risultano costituiti da diffuse coltri colluviali ed eluviali di spessore variabile, a tratti consistente e a natura sabbioso argillosa, poste al di sopra di un substrato geologico rappresentato dalla formazione delle Arenarie di Monte Gottero, localmente sub-affiorante e contraddistinto da un pervasivo sistema di fratturazione. Numerose frane interessano il reticolo idrografico sotteso all'area in oggetto, perlopiù coltri di frana a scorrimento rotazionale e colate detritiche tipo *debris-flow*, dovute alle elevate acclività dei versanti, alla natura dei

terreni affioranti e ai profondi fenomeni erosivi indotti dalle abbondanti acque di ruscellamento diffuso e concentrato che defluiscono lungo i pendii ed il reticolo di drenaggio.

Relativamente al reticolo di drenaggio del bacino del T. Ora si segnala altresì come l'area appaia piuttosto delicata, oltre che da un punto di vista geomorfologico, anche sotto l'aspetto idraulico in quanto le acque di deflusso dal loro stato "naturale" (reticolo idrografico) passano direttamente all'interno dell'unico canale di drenaggio urbano proprio in corrispondenza dell'area oggetto del PUO, canale peraltro inadeguato a ricevere i notevoli apporti provenienti dal bacino stesso; tale situazione porta inevitabilmente e come già più volte accaduto, ad uno scorrimento selvaggio delle acque lungo via Galvani verso via Volta e allo sviluppo di consistenti accumuli di acque a monte del rilevato ferroviario.

Tutto ciò premesso è possibile affermare che, allo stato attuale, l'area del PUO e quelle direttamente ed indirettamente influenzanti il settore stesso, si trovino in una condizione di suscettibilità al dissesto da moderata a localmente elevata sia per problematiche di carattere geotecnico sia per un'alta propensione al dissesto dei versanti sottesi al reticolo idrografico, principalmente per fenomeni di *soil-slip* e colate rapide di detrito (*debris-flow*) in occasione di eventi meteorici di una certa intensità e/o periodi piovosi particolarmente prolungati.

Sulla base di quanto sopra riportato e dall'analisi dei dati progettuali a disposizione, si evidenzia come uno dei maggiori elementi di criticità, in aggiunta a quello derivante dai fenomeni "naturali" connessi alle colate detritiche e ai potenziali alluvionamenti ad opera delle acque del T. Ora non adeguatamente regimate, è quello relativo alle attività antropiche di grande impatto sul territorio previste dal PUO, tra le quali le imponenti opere di sbancamento alla base del versante con fronti alti fino a circa 15 mt (fino a 20 mt se si considera che gli scavi prevedono più livelli terrazzati) e sviluppi dell'ordine di 40÷50 mt, prodromiche alle opere di contenimento e di fondazione del fabbricato. Si tratta pertanto di interventi particolarmente impattanti nel contesto territoriale e geologico precedentemente descritto che potrebbero comportare, se non adeguatamente valutati, gravi ripercussioni sull'assetto geomorfologico, idrogeologico ed idraulico quali innesco/riattivazione di movimenti di versante, modifiche nel regime delle pressioni interstiziali delle acque di falda, alterazioni dei deflussi delle acque di scorrimento superficiale, accentuazione dei processi erosivi areale e concentrati, ecc.



Estratto da "Carta geomorfologica", settembre 2016 – CGT SpinOff.

3.2 La marginalità del quartiere: sottodotazione e distanza dell'abitato dai servizi di base

La situazione urbanistica del quartiere si presenta oggi in condizioni di deficit di servizi, sia per quanto riguarda le aree verdi attrezzate, praticamente inconsistenti, sia per quanto riguarda gli altri servizi di quartiere. Nell'operare questa valutazione utilizziamo intenzionalmente e per coerenza i criteri con cui il PUC vigente, di cui la presente costituisce **variazione in riduzione del carico urbanistico**, è stato dimensionato nel calcolo degli standard urbanistici, cioè sulla base del DM 1444/68. Con specifico riferimento allo stato attuale dei servizi nel quartiere di Valdellora, si riscontra che a fronte di una popolazione residente attuale di 2.382 abitanti, sono disponibili 12.972 mq di aree per servizi di quartiere esistenti (Dati Sistema Informativo Territoriale del Comune della Spezia), quindi con uno standard esistente, cioè riferito alla situazione attuale, di metri quadri ad abitante per servizi (5,54 mq/ab) evidentemente e cospicuamente deficitario rispetto ai minimi fissati dal DM 1444 del 1968 che per le zone assimilabili ad A e B prefigura un minimo di 9 mq/abitante. Insieme a questo stato di sottodotazione va ad aggiungersi la carenza di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi e di servizi alla persona (sono presenti solo una tabaccheria, una pizzeria, una macelleria-gastronomia, un unico piccolo negozio di alimentari, un panificio e due parrucchiere). A questo proposito sono interamente pertinenti le indicazioni pervenute dalla Regione Liguria nell'ambito della fase di consultazione sul rapporto preliminare per la Valutazione Ambientale

Strategica (PG/2016/0112103) in termini di diagnosi della qualità urbana, che sottolinea: "l'accessibilità dei servizi locali, intesa come distanza fisica tra il luogo residenza e la posizione dei servizi è assunta a livello comunitario come un importante indicatore di qualità della vita urbana e dunque di sostenibilità dello sviluppo della città. Per questa sua rilevanza, l'accessibilità ai servizi locali è stata inserita nel set dei 10 Indicatori Comuni Europei (ECI) messi a punto da un'iniziativa congiunta della Commissione Europea, DG Ambiente, dall'Agenzia Ambientale Europea (EEA) e dal Gruppo di Esperti sull'Ambiente Urbano creato nel 1991 dalla CE." La versione principale dell'indicatore "consiste nel calcolo della popolazione residente nell'arco di **300 metri di distanza (in linea d'aria) da aree di verde pubblico sportive o ricreative di superficie superiore a 5000 mq. (...)**". "Per definire l'accessibilità, l'Agenzia Europea dell'ambiente, la DG Politica Regionale e l'ISTAT (...) utilizza il concetto di *a un quarto d'ora di cammino*. Si può ragionevolmente assumere che ciò corrisponda a circa 500 metri a piedi per una persona anziana, che a loro volta equivalgono a 300 metri in linea d'aria."

Le seguenti elaborazioni conseguenti tale indicazione della Regione portano ad evidenziare i seguenti scenari riferiti a varie tipologie di servizi e di dotazioni di base per la qualità dell'abitare:



Grafico n.1 – Distanze dei servizi sanitari (Ufficio PUC)

Il soprastante grafico descrive la distanza, misurata attraverso l'individuazione di un raggio di 300

metri dai principali servizi, dalle **dotazioni a carattere sanitario** (Ospedali, farmacie e altri presidi sanitari) delle aree urbane ed evidenzia la rilevante distanza dell'area oggetto di variante.

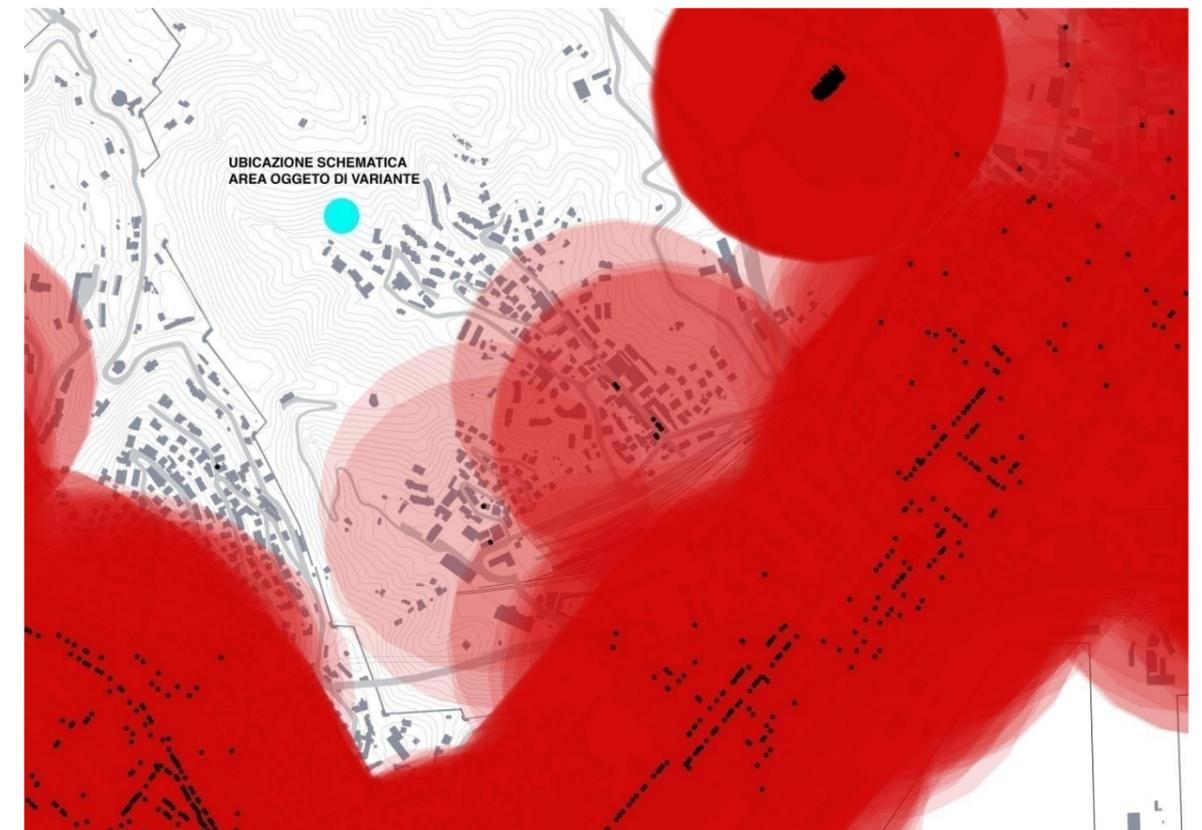


Grafico n.2 – Distanze degli esercizi di vicinato alimentari e non alimentari, dei pubblici esercizi e dei servizi alla persona

In questo grafico emerge con chiarezza la distanza, sempre misurata secondo il raggio di 300 metri, dalle attività fondamentali per la qualità della vita di un quartiere quali gli esercizi di vicinato, (alimentari e non alimentari) e i pubblici esercizi (bar e ristoranti). Si evidenzia la distanza dell'area oggetto di variante, molto lontana da funzioni primarie, basilari per la misurazione della qualità dell'abitare.

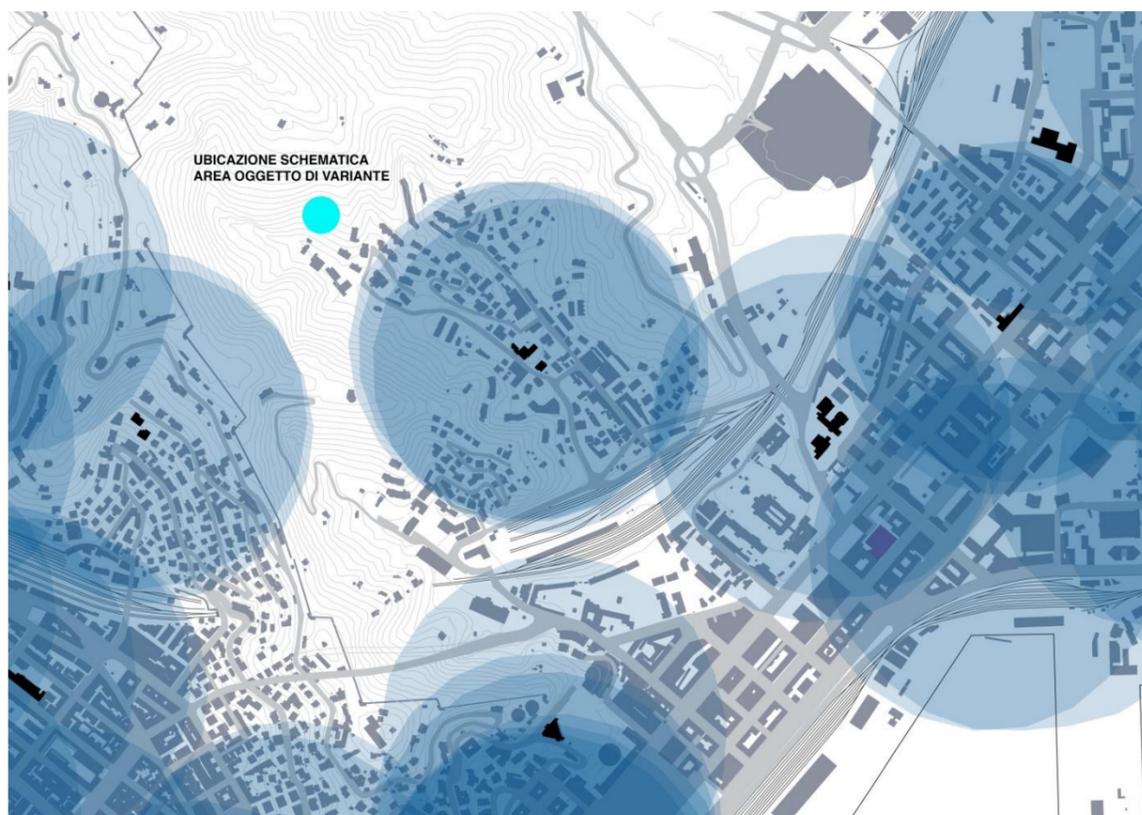


Grafico n.3 – Distanze dai servizi scolastici

Per la redazione del soprastante grafico, che evidenzia la distanza dell'area oggetto di variante, sempre esterna alle fasce indicative di qualità e vivibilità del quartiere, sono stati presi in considerazione, ove presenti, asili, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado.



Grafico n.4 – Distanze dalle aree verdi di dimensione minima 5000 mq

Anche con riferimento al sistema delle aree verdi di dimensione significativa per la qualità della vita, l'area si presenta in condizioni di assoluta marginalità.

Adattando quindi questo criterio alle condizioni minimali di abitabilità di un quartiere e prendendo in considerazione le risultanze di queste mappe, appare evidente, sia nello specifico caso che in termini più sistemici con riferimento alla città, che incrementare ulteriormente l'espansione urbana estendendo il limite dell'urbano esistente in tal senso sarebbe quindi con ogni evidenza un fattore riduttivo della qualità urbana e, nel caso di Valdellora, esasperante di una oggettiva carenza di servizi, come dimostrano i calcoli eseguiti a livello di quartiere sui servizi esistenti.

NUOVO CENTRO URBANO



PROBLEMI URBANISTICI

-  aree in abbandono e/o degrado
-  aree sottoutilizzate
-  problemi di accessibilità pedonale
-  problemi di accessibilità veicolare
-  carenza di parcheggi
-  carenza di servizi e/o attività
-  barriere/interruzioni
-  sovraccarico insediativo

Tavola di individuazione delle criticità urbanistiche predisposta dall' Ufficio PUC - Comune della Spezia

A queste valutazioni vanno ad aggiungersi le criticità urbanistiche riscontrate dall'Ufficio PUC nel quartiere. Oltre alla riscontrata carenza di servizi, Valdellora presenta rilevanti problemi in rapporto anzitutto alla mobilità pedonale. Il tratto di via Galvani che da Via Volta procede verso monte è sprovvisto di marciapiedi, se non per brevi tratti. La densità edificatoria determinata dalle stagioni pianificatorie precedenti, incluso il PUC in vigore, ha determinato una situazione di sovraccarico insediativo e di elevata densità visibilmente riscontrabili. Sono numerose ed estese le aree in abbandono (dal cantiere della Ex Mordenti ad altre di dimensione inferiore ma diffusamente presenti nel quartiere) e da tempo in condizioni di degrado. Il quartiere sconta la carenza di servizi di base e di negozi. L'unica edicola è chiusa e in vendita, gli esercizi commerciali sono pochi e concentrati nel tessuto storico di Via Volta.

3.3 Le problematiche della viabilità

In termini generali, e per quanto riguarda gli aspetti viabilistici, il quartiere di Valdellora si sviluppa essenzialmente lungo le vie Galvani e Volta che parallelamente si innestano sulla via Valdellora, strada di connessione interquartiere.

La sua espansione urbanistica ha portato ad uno sviluppo negli ultimi decenni (sostanzialmente dagli anni 60-70 in poi) di vari insediamenti residenziali nelle parti alte di via Galvani e di Via Volta su di una rete viaria interna di quartiere che è essenzialmente quella degli anni '50 ovvero le già citate via Volta e Galvani alle quali si aggiungono tratte di strada di modesta ampiezza (es. via Pacinotti).

Unica modifica alla rete interna è stata la realizzazione al termine degli anni '90 della prosecuzione della via Galvani che è stata innestata sulla via Valdellora tramite una rotonda (prima il suo percorso terminava sulla via Volta).

Recentemente è stata anche realizzata una connessione a monte tra la via Volta e la via Pacinotti ma per le dimensioni di questa strada la stessa non può essere presa in considerazione per garantire funzioni di transito se non limitate alle abitazioni che prospettano su di essa.

Ciò premesso, si evidenzia come **numerosi tratti della viabilità interna presentino punti estremamente critici** e che ad oggi non è stato possibile migliorare dati i vincoli esistenti.

Si citano le due situazioni di maggiore criticità che pure in presenza di un traffico di quartiere e quindi non elevato determinano situazione quotidiane di pericolo per i veicoli e soprattutto per i pedoni.



Foto. 1 Intersezione tra via Volta e via Galvani

In foto 1 è riportato l'innesto tra via Galvani e via Volta. Si può osservare la limitatezza della carreggiata che impone di fatto un senso unico alternato a vista reso più complesso dalle manovre dei veicoli che provengono da via Galvani e che necessitano di uno specchio parabolico per verificare gli eventuali veicoli provenienti in discesa dalla via Volta.



Foto. 2 ingresso scuole elementari di via Galvani

In foto 2 il secondo e **più grave elemento di criticità ovvero l'ingresso delle scuole elementari** che come si può vedere non presenta dimensioni adeguate né per le auto né per i pedoni e soprattutto è privo di alcuna protezione in uscita eccezion fatta per un limitato tratto di marciapiede.

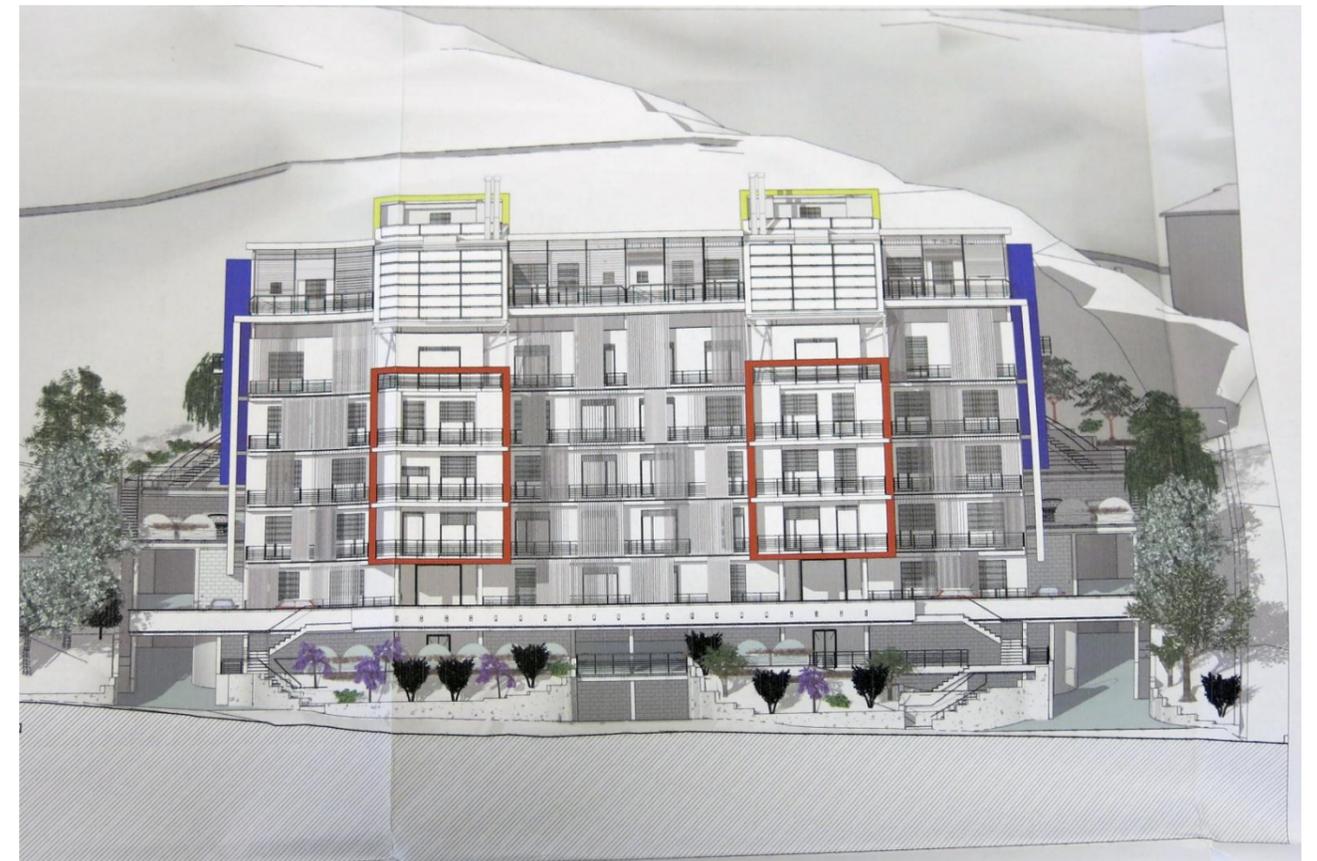
Tale situazione è stata oggetto di ripetute lamentele da parte degli organismi scolastici e del quartiere ma la scarsità di spazi pubblici a disposizione non ha consentito di individuare una valida soluzione.

Ora in particolare questa sezione stradale rappresentata in fig. 2 è interessata da un transito essenzialmente di residenti oltre al transito dei mezzi pubblici (14 Valdellora frequenza di 20').

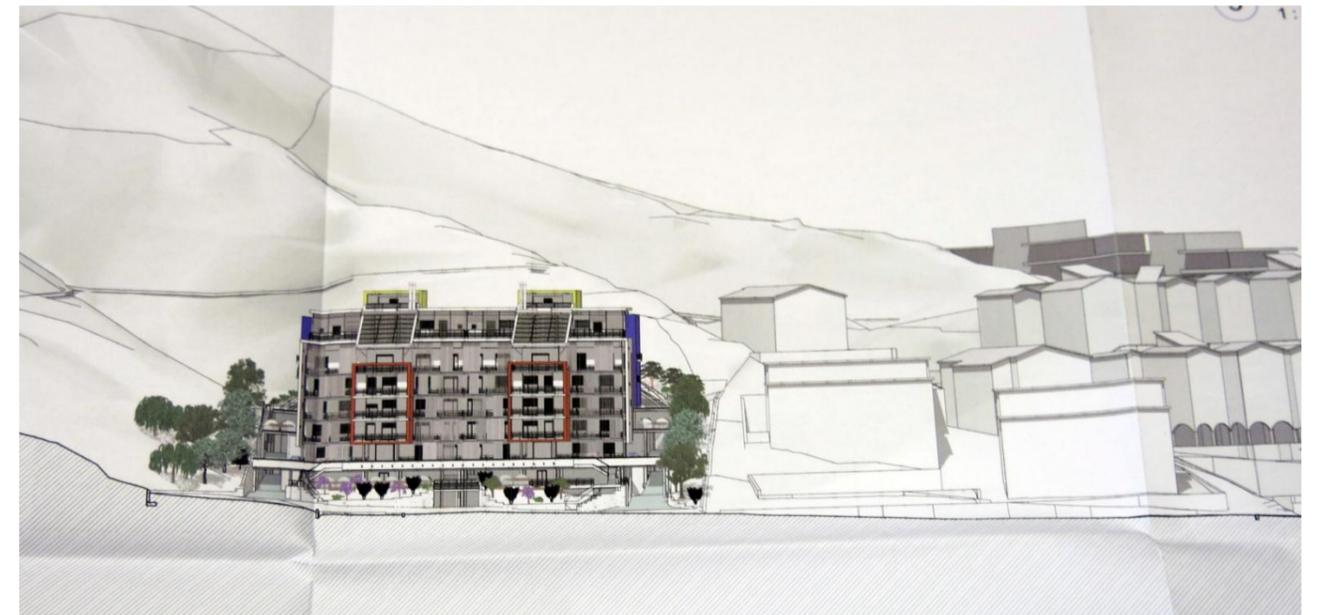
4. Gli elementi di insostenibilità e di conflitto della proposta di aggiornamento del PUC di iniziativa privata di cui al PUO presentato con prot. 76192 del 7/8/2014 in rapporto ai valori e alle criticità del quartiere di Valdellora

Il progetto presentato dalla società Intertech si inquadra come proposta di aggiornamento del PUC vigente ai sensi dell'art. 43 comma 3 lett. c) della L.R. 36/'97 in quanto propone una modifica alla disciplina di un'area definita dal PUC nell'ambito degli "Strumenti Urbanistici Attuativi confermati" di cui all'art.17 delle norme di conformità e congruenza del PUC, i quali sono da considerarsi, per effetto di quanto stabilito nell'elaborato Pr2 ("Schema Territoriale") di cui all'art. 2 delle norme di PUC, distretti di trasformazione. Dal momento che la norma di cui all'art. 17 del PUC vigente disciplina l'area come segue:

"3) SUA località Valdellora - Spinetti ed altri per tale intervento (adottato con Deliberazione C.C. n° 20 del 5/5/00 e approvato con Deliberazione C.C. n° 47 del 27/10/00, in data cioè successiva all'adozione del preliminare di PUC) **vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie approvate con la citata deliberazione C.C. N° 47/00 con gli adeguamenti di cui comma secondo del precedente Art. 7**", è evidente che le modifiche apportate dal PUO presentato implicano - ancorché in senso riduttivo delle previsioni insediative - aggiornamento del PUC stesso. La proposta di variazione del PUC di iniziativa privata contenuta nel PUO in oggetto prevede la realizzazione di complessivi 3.489 mq di Superficie Agibile, corrispondenti a 11.559 mq circa di volume fuori terra di progetto, in massima parte concentrati in un atipico "monoblocco" residenziale alto fino a 6 piani fuori terra e costituito da 54 alloggi di cui 6 destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica. Sono previsti 139 nuovi abitanti, circa 1456 mq di parcheggi di uso pubblico, 2.107 mq di uso privato e 4.225 mq di "orti urbani" da ricavarsi nelle aree attualmente interessate da vegetazione boschiva e arbustiva.



Prospetto dell'intervento edilizio proposto



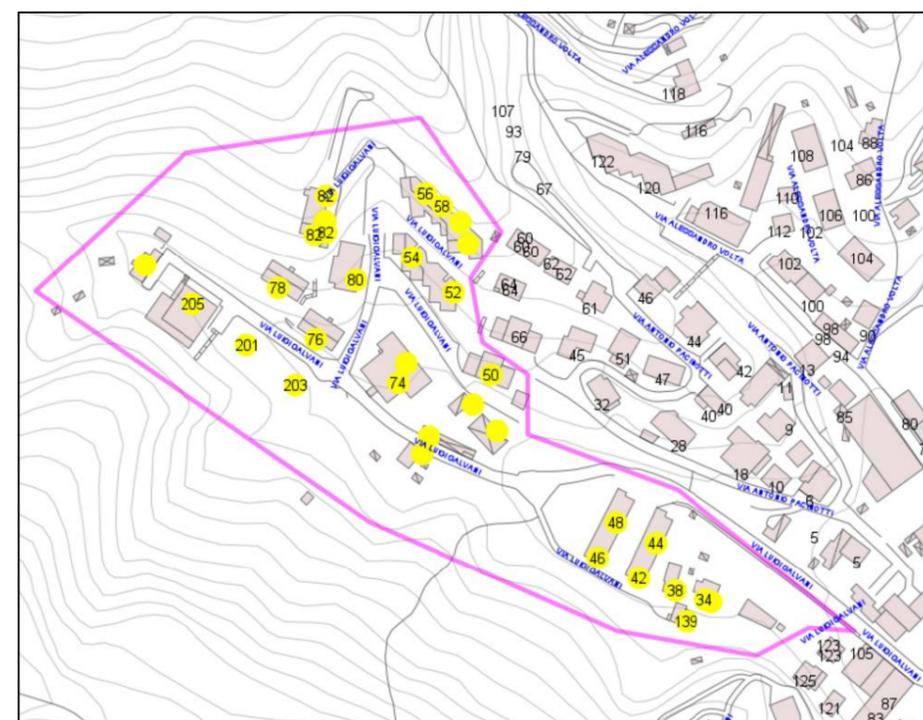
Prospetto/sezione valliva dell'intervento edilizio proposto

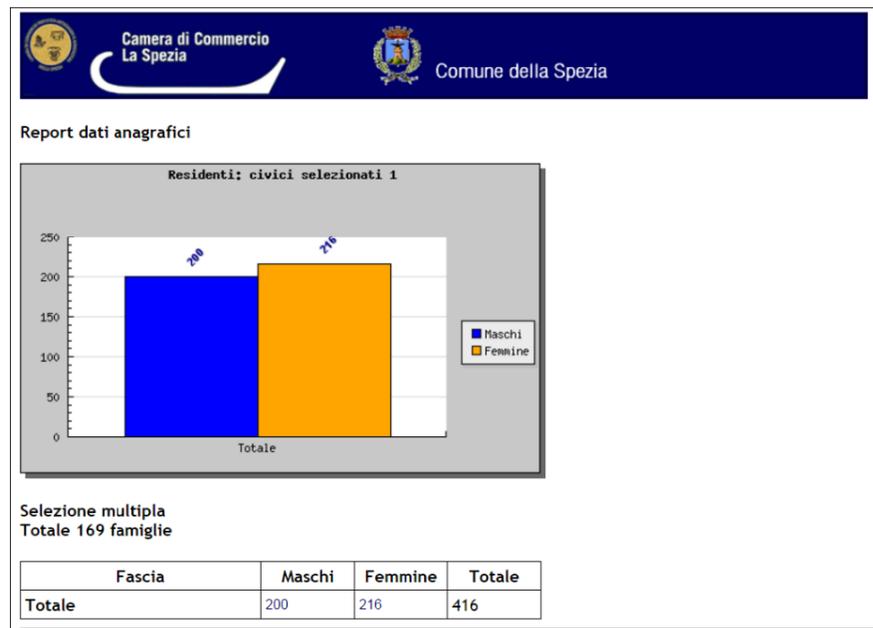


Modello tridimensionale dell'intervento edilizio proposto

La proposta di variazione, ancorché riduttiva delle superfici agibili originariamente previste, per quanto argomentato nei capitoli precedenti, non può che concorrere negativamente alle condizioni generali del quartiere di Valdellora. Prima di tutto perché presuppone un incremento del consumo di suolo e un'estensione dell'area di urbanizzazione, fattori negativi rispetto alle analisi, valutazioni e indirizzi della documentazione sopraccitata. Si tratta infatti di una massiva edificazione in un'area come abbiamo visto pressoché totalmente naturale, costituita dall'invaso di fondovalle del torrente Ora, i cui versanti sono caratterizzati dalla presenza di vegetazione boschiva, arbustiva e prativa, quest'ultima identificata come area a scarsa manutenzione. Un'area dunque che costituisce a pieno titolo elemento della rete ecologico-ambientale, ubicata nel delicato punto di transizione tra area urbana e territorio extraurbano. L'intervento si porrebbe gravemente a lesione di questo sistema territoriale ambientale e paesaggistico, compromettendo come si è detto l'integrità di una tale situazione di valore ambientale attraverso la sua urbanizzazione. Sotto il profilo più specificamente ecologico-ambientale l'intervento come proposto andrebbe a ridurre come si è detto ulteriormente l'alveo naturale del torrente Ora, che svolge un importante ruolo nella rete ecologica di quella porzione di territorio. Inoltre, tra la vegetazione che verrebbe sacrificata in conseguenza dell'intervento vi è anche da segnalare un imponente individuo di pioppo bianco (*Populus alba*), specie in declino dal punto di vista della diffusione, caratteristica degli ambienti umidi perifluviali, che merita quindi invece di essere preservata.

A ciò si aggiungono le condizioni di viabilità veicolare sottodimensionata; di viabilità pedonale spesso inesistente: tra le altre, la stessa Via Galvani è largamente sprovvista di marciapiede; di una diffusa grave carenza di parcheggi - non risolta dalle previsioni del PUO che concentra i parcheggi pubblici all'interno della struttura a "monoblocco", con scarsa fruibilità rispetto al tessuto limitrofo - a fronte, peraltro, di una forte densità edificatoria esistente. Via Galvani oggi appare infatti dominata da una densa edificazione a pressoché esclusivo uso residenziale, un vero e proprio "quartiere dormitorio", all'interno del quale sono presenti aree in abbandono e degradate, rispetto al quale un'ulteriore edificazione a scopo residenziale non produrrebbe altro che l'aggravamento della attuale situazione. La carenza di spazi pubblici e di punti di aggregazione - fatta eccezione per la presenza di un piccolo circolo privato previsto al piano terra dell'antico mulino di cui si prevede peraltro l'ampliamento- si inserisce in questo quadro di perifericità del quartiere cui la variante richiesta concorrerebbe aumentando il carico urbanistico ad ulteriore aggravamento della situazione descritta, senza compensazioni rilevanti sul piano della qualità della vita e della dotazione di servizi capaci di qualificare in modo rilevante la situazione del quartiere. Dal punto di vista viabilistico la situazione localmente interessata dal potenziale intervento soffrirebbe a causa di un accesso sottodimensionato e non migliorato nel PUO proposto, già in rapporto all'attuale carico veicolare.





Da un'interrogazione sul nostro Sistema Informativo Territoriale è stato possibile selezionare i numeri civici a monte della scuola e che pertanto inducono transiti di fronte alla struttura scolastica. Dall'incrocio con i dati dell'ufficio anagrafe emergono 416 residenti nei civici selezionati come rappresentato nel report. Risultano invece 139 i residenti previsti nell'insediamento in progetto che porterebbero quindi a 555 i residenti totali con incremento pari al 33%. Ipotizzando che l'intensità del transito veicolare dei residenti sia proporzionato al numero di residenti stessi, si può di conseguenza affermare che l'insediamento previsto determinerebbe un incremento del transito nella via Galvani nella tratta fronte scuole di circa un terzo rispetto all'attuale. Riguardo all'analisi dell'innesto sulla viabilità esistente si deve rilevare che il nuovo insediamento verrebbe realizzato su un tratto di via Galvani di dimensioni molto limitate come rilevabile nella foto seguente.



In questo momento tale tratto consente il transito di un solo senso di marcia per cui le manovre di scambio sono gestite con sensi unici alternati, il forte incremento di traffico andrebbe ad aumentare in misura rilevante il numero di queste manovre.

Dati i valori insediativi esistenti, il PUO proposto determinerebbe un incremento non trascurabile dei flussi di traffico rispetto agli attuali su varie sezioni stradali già critiche del quartiere di Valdellora. In particolare il tratto della via Galvani antistante le scuole, (oggetto nel passato di particolari attenzioni per le sue caratteristiche planimetriche e dimensionali e per il livello di sicurezza), subirebbe un ulteriore significativo incremento del traffico.

Il ruolo pubblicitario esercitato dall'attuazione dello SUA sarebbe – a fronte delle problematiche di sostenibilità ambientale, del consumo di suolo e dell'impatto sul tessuto urbano esistente nonché sulla mobilità locale da esso implicate – pressoché nullo, poiché le ricadute in termini di servizi pubblici dell'intervento sono limitate alla realizzazione di una quota di parcheggi di uso pubblico localizzati marginalmente e soprattutto in struttura all'interno del sedime del fabbricato; di alcune aree destinate ad orto urbano e di spazi di dimensioni limitate ed al solo piano terra del mulino preesistente destinati a funzioni associative. A queste andrebbe ad aggiungersi la quota di Edilizia Residenziale Pubblica prevista, pari a circa 316 mq di SA. Ma anche quest'ultima previsione si rivela in totale contraddizione con gli indirizzi di buona pianificazione: la risposta a questo problema (quello dell'edilizia pubblica) deve essere infatti ricercata assegnando un'assoluta priorità al recupero del patrimonio edilizio sfitto esistente (calcolato in 1630 alloggi all'interno dell'area urbana consolidata nell'ambito della verifica decennale del PUC), prevedendo agevolazioni fiscali per interventi di recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato, individuando, in misura residuale rispetto al recupero degli alloggi esistenti, aree da destinare a nuova edilizia residenziale pubblica ma all'interno del tessuto urbanizzato della città, circoscrivendo perciò gli interventi di nuova edificazione residuale in aree centrali vuote già dotate di servizi, immediatamente contigue a tessuti abitativi consolidati e integrati nel connettivo urbano e dotati delle funzioni di servizio e commerciali tipiche del tessuto urbano denso. I nuovi interventi dovrebbero comunque essere 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 dovranno comunque essere resi continui sotto il profilo degli spazi pubblici, delle percorrenze pedonali, dei caratteri ambientali e dei servizi di trasporto pubblico con la città circostante. Si intende 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 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.).

In sintesi: il problema casa, che è un'evidente priorità per la città, deve essere affrontato:

- attribuendo la massima priorità al recupero dell'edilizia esistente sviluppando politiche e norme di piano

urbanistico che facilitino il reinserimento nel mercato degli affitti il patrimonio edilizio sfitto esistente;

- realizzando – in misura residuale rispetto al punto precedente – interventi di edilizia residenziale pubblica all'interno della città esistente e in prossimità dei centri urbani, al fine di evitare la marginalizzazione delle fasce deboli della cittadinanza e di favorirne al contrario l'integrazione nel tessuto sociale della città e l'accesso ai servizi tipici dei tessuti urbani consolidati, evitando in ogni caso la localizzazione in aree decentrate e non urbanizzate
- evitando in ogni caso il consumo di suolo in aree esterne alla città consolidata.

Pare evidente che localizzare una pur limitata quantità di alloggi pubblici in una fascia di bordo della città, ai margini di un quartiere periferico, sia in netto contrasto con tale valutazione urbanistica e sociale.

Sotto il profilo geologico, essendo stata presentata a corredo della proposta di aggiornamento relazione geologica preliminare, valgono le considerazioni, formulate nel merito da parte dell'ufficio geologico del comune, a cui si fa rinvio, richiamando l'attenzione alla complessità e gravità dell'impegno realizzativo legato ad una tale previsione per poter garantire la sostenibilità dell'intervento stesso, in particolare sottolineando come gli atti progettuali a disposizione evidenzino come uno dei maggiori elementi di criticità, in aggiunta a quello derivante dai fenomeni di colate detritiche e ai potenziali alluvionamenti ad opera delle acque del Canale Ora non adeguatamente regimate, riguardi le imponenti opere di sbancamento previste alla base del versante con fronti alti fino a circa 15 m (fino a 20 m se si considera che gli scavi prevedono più livelli terrazzati) e lunghezze dell'ordine di 40-50 ml, prodromiche alle opere di fondazione del fabbricato oggetto del PUO. Si tratta di interventi particolarmente impattanti sul territorio pedemontano/collinare che, se non adeguatamente valutati e progettati potrebbero comportare gravi ripercussioni sull'assetto geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dei luoghi di intervento e delle aree circostanti (precaro equilibrio dei versanti, problemi connessi alla modifica dei deflussi delle acque sotterranee di falda e di quelle superficiali, accentuazione dei processi erosivi areali e concentrati, ecc.).

In definitiva il progetto prevede un'edificazione massiccia e concentrata, tipologicamente e morfologicamente del tutto incongrua con il rispetto della forma naturale del suolo, di cui si propone un'alterazione fortemente incisiva, e con i caratteri del tessuto edilizio cui va a giustapporsi. La configurazione tipologica del fabbricato è eterogenea con il contesto edificato, proponendo una volumetria incombente, con un'altezza da terra pari a circa 20 metri per uno sviluppo di 6 piani fuori terra, le cui dimensioni planimetriche sono atipiche (circa 56 metri di sviluppo del fronte e 36 metri di profondità), invasiva e sproporzionata rispetto agli edifici circostanti, elemento che lo rende ulteriormente inaccettabile in relazione al contesto. Costruire oggi un "monoblocco" di circa 3.500 mq di SA in un territorio pedecollinare, con la determinazione di un fronte di scavo molto consistente, costituisce uno sfregio agli equilibri ambientali della collina, il consumo di nuovo suolo, l'ostruzione di reti ecologiche e la riduzione delle loro componenti, in nome di un intervento vecchio e totalmente inadeguato dal punto di vista urbanistico e ambientale, una grave contraddizione rispetto alla

realtà urbana, al rispetto del territorio e dell'ambiente collinare.

Alla luce delle analisi e valutazioni condotte per le specificità del sito e per le sue relazioni con il territorio urbano e di quartiere si ritiene **necessaria l'elisione dell'edificabilità dell'area attualmente identificata dallo SUA confermato per preservare i valori territoriali ambientali e paesistici citati, per non aggravare le problematiche di dotazione specifica di servizi e mobilità del quartiere e per non interferire in modo comunque lesivo nei confronti del territorio pedecollinare.**

5. La proposta di iniziativa pubblica di variante per la tutela del territorio, dell'ambiente e del paesaggio dell'area pedecollinare del quartiere di Valdellora

La proposta di variante che viene qui formulata si attiene, per contrasto, a criteri di sostenibilità ambientale e sociale. Non è pertanto una variante che asseconda unicamente scelte di carattere politico, poiché opera in ragione e in conseguenza delle analisi, valutazioni e posizioni strategiche formulate negli elaborati tecnici citati. La variante proposta non può, ovviamente, tenere conto del progetto *in itinere* poiché lo stesso è in totale contrasto con gli obiettivi sopracitati, prevedendo una massiccia nuova costruzione in area pedecollinare, ed essendo quanto proposto un PUO in variante rispetto al PUC vigente, privo di qualsiasi strumento di superamento delle leggi di salvaguardia vigenti. Inoltre nessuna posizione di aspettativa maggiormente qualificata può vantare il privato non essendo mai stata sottoscritta alcuna convenzione relativa al SUA confermato.

Entrando nel merito della variante proposta, in sintesi, **viene disposto l'azzeramento della precedente previsione edificatoria**, in coerenza con gli atti del Comune in precedenza richiamati e citati, e l'applicazione di regimi più coerenti con lo stato reale dell'area pedecollinare interessata. I terreni prima inseriti nell'ambito dello SUA confermato vengono perciò ricondotti ad una destinazione di tipo extraurbano. Si propone pertanto l'individuazione di una destinazione a "Territorio di Presidio Ambientale" nelle parti prevalentemente caratterizzate da arbusteto in evoluzione verso il bosco e tratti prativi, e a "Territorio non insediabile di valore ambientale" nelle parti in cui la parte boschiva si è nel frattempo stabilizzata.

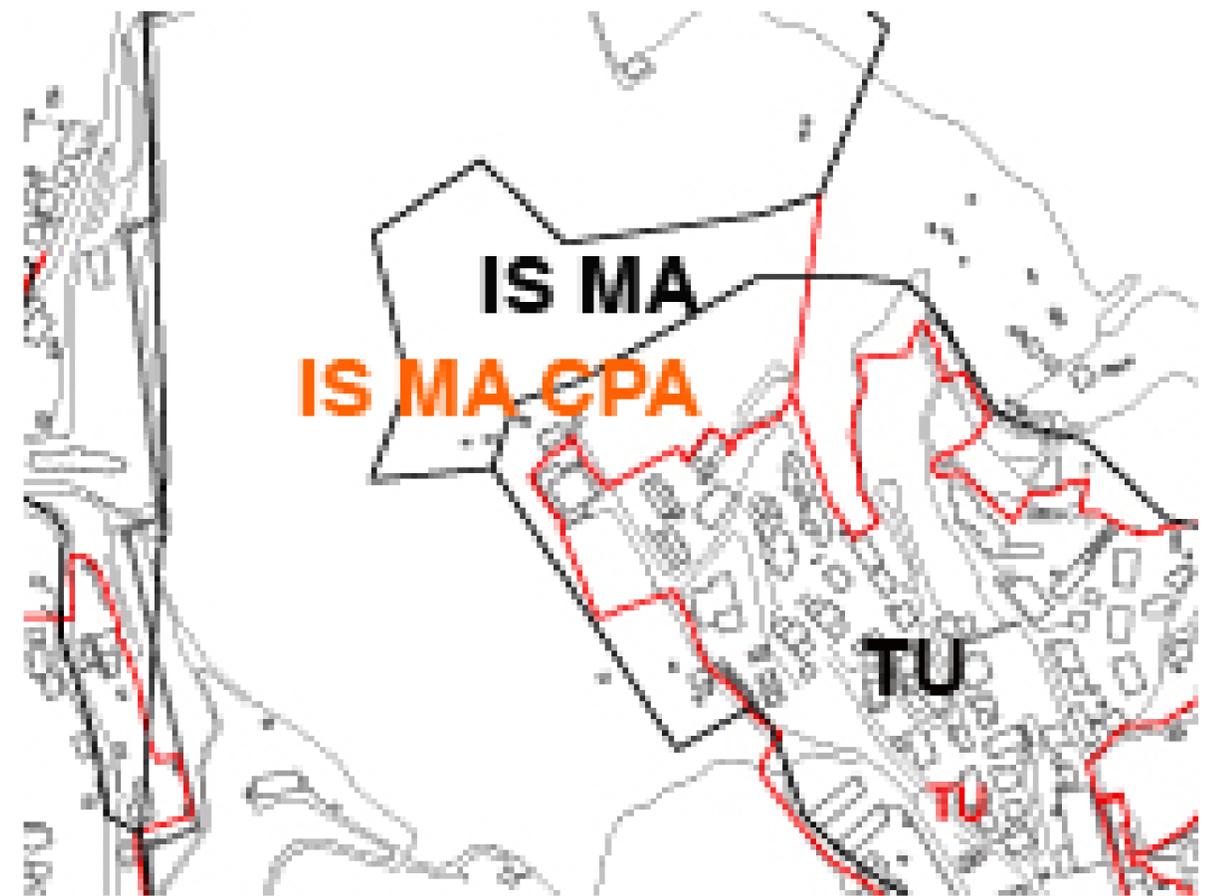
Pertanto, con specifico riferimento alla congruenza con le norme di conformità e congruenza del PUC vigente, il compendio immobiliare perde la destinazione a SUA confermato (art. 17 delle NCC vigenti) e assume la destinazione a "Territorio di presidio ambientale" (art. 21) e a "Territorio non insediabile di valore ambientale" (Art. 22 lettera b). L'edificio identificato come mulino, essendo caratterizzato da valore storico-ambientale, viene classificato A3 ai sensi dell'art. 11 delle vigenti Norme di conformità e congruenza. Il tutto meglio evidenziato nelle tavole allegate. Viene proposto altresì aggiornamento conseguente del livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, **dall'attuale regime TU e IS MA, al regime IS MA CPA**, come meglio identificato nei grafici sottostanti.



Legenda

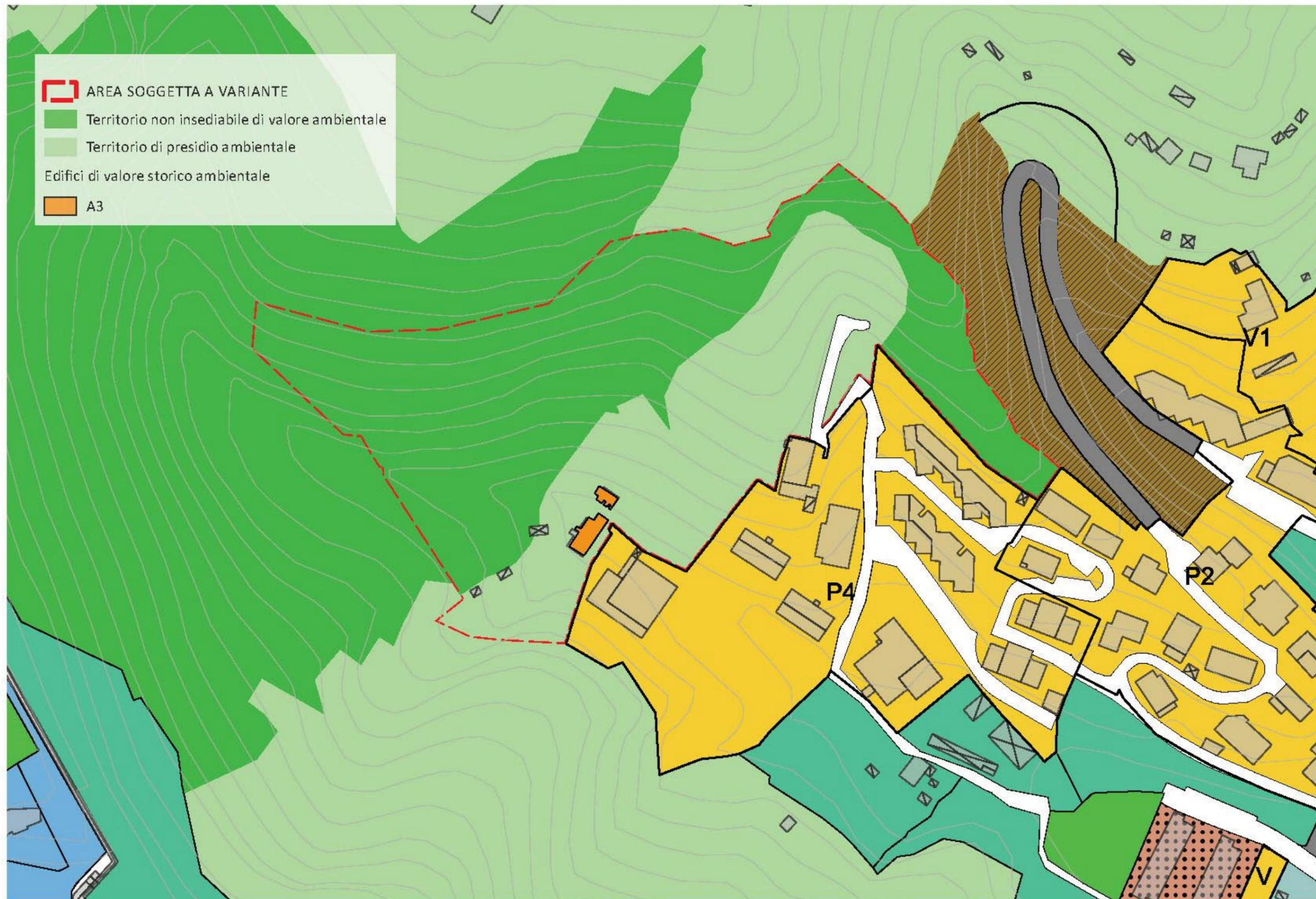
- AE
- AI CO
- ANI CE
- ANI MA
- IS CE
- IS MA CPA
- IS MA SAT
- NI MA
- PU
- SU
- TRZ
- TU
- ME
- ID MO A
- IS TR TU

La proposta di nuova zonizzazione di livello locale del PTCP che estende l'area disciplinata come IS MA CPA



Il raffronto tra attuale zonizzazione di livello locale del PTCP (nero) e quella proposta (rosso)





Planimetria della variante zonizzativa proposta

La presente variante è redatta dall'Ufficio del Piano Urbanistico del Comune della Spezia

Il Coordinatore Responsabile

Arch. Daniele Virgilio

La Spezia 23/1/2018