



VARIANTE AL PUC

RELATIVA ALL'ELIMINAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE DELLE AREE INDIVIDUATE COME "AREA DI ATTUAZIONE CONVENZIONATA AC1 E AC2" PRESSO VIA FRANCESCO RISMONDO, FINALIZZATA ALLA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO PEDECOLLINARE DEL QUARTIERE DI COSTA DI MURLO



Gennaio 2018

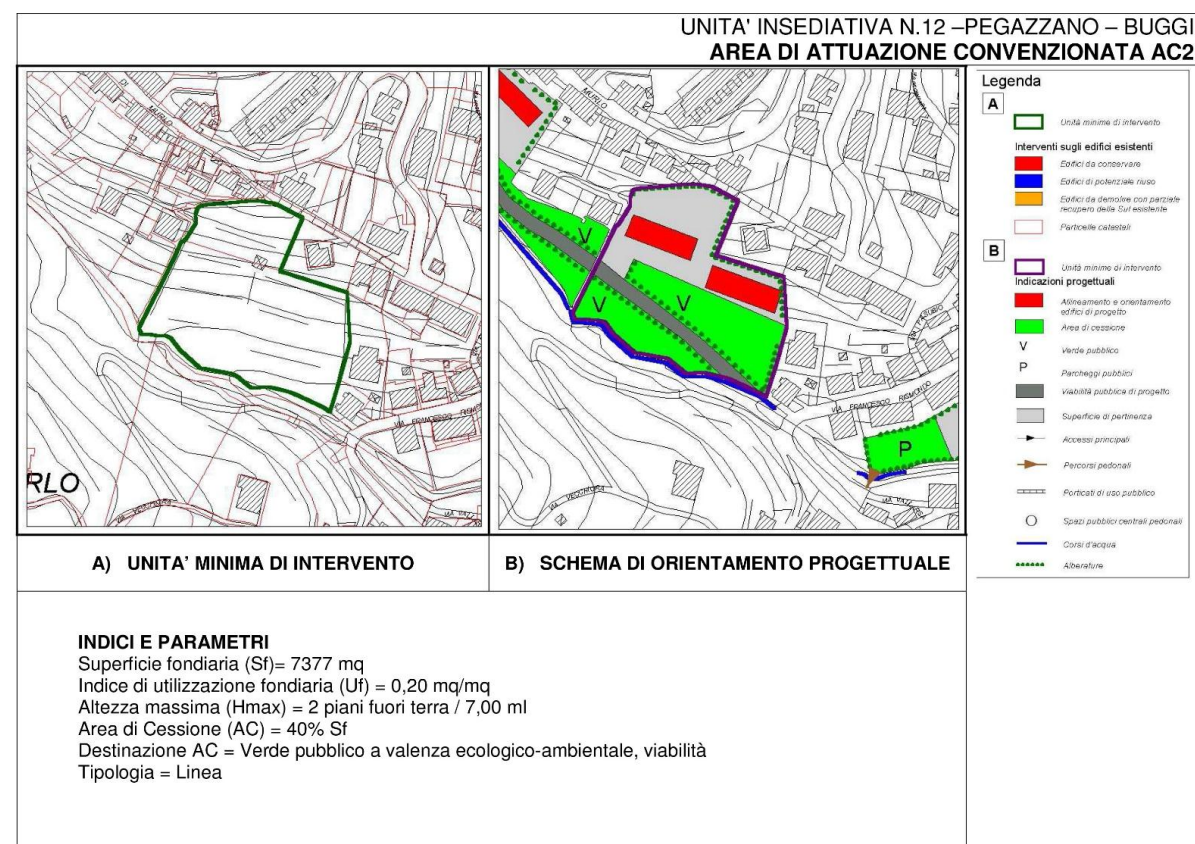
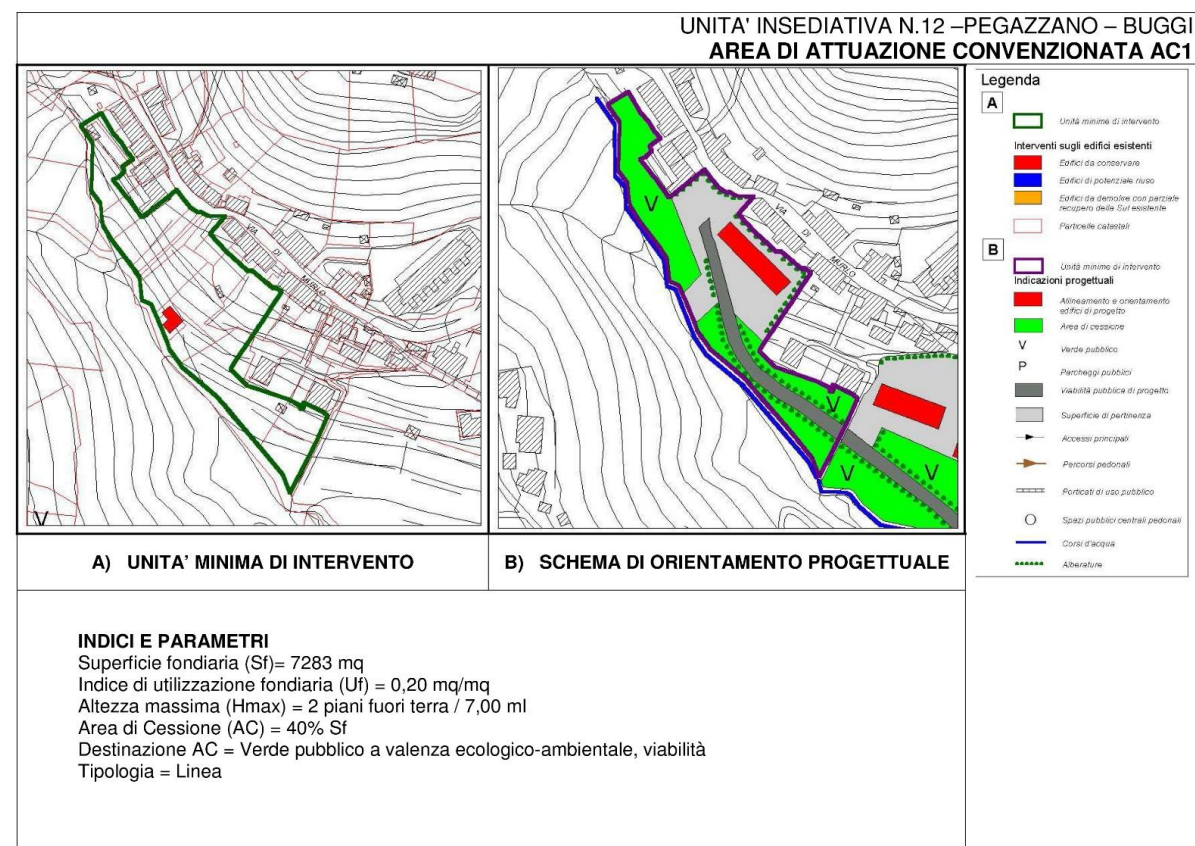
1. Premessa

La presente variante ha per oggetto l'eliminazione delle previsioni edificatorie delle aree ubicate a monte di Via Francesco Rismondo nel territorio pedecollinare del quartiere di Costa di Murlo attualmente disciplinate nel vigente PUC nell'ambito di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale di cui all'art. 13 /f - nc2("Aree di attuazione convenzionate AC1 e AC2").

A motivazione della variante concorrono le indagini, le analisi e le valutazioni sviluppate da parte dell'Ufficio di Pianificazione Permanente e i contenuti analitici e valutativi di cui al Rapporto preliminare per la fase di consultazione/scoping di cui all'art.8 della L.R. 32/2012, tutte presenti negli elaborati tecnici facenti parte della "Verifica decennale del piano urbanistico", e del Rapporto preliminare per la fase di consultazione/scoping a corredo del sopraccitato "Avvio della procedura di VAS".

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.

1.1 Sintesi schematica delle previsioni del PUC vigente per l'area in oggetto.



Il piano urbanistico comunale vigente prevede per l'area in oggetto l'articolazione in due distinte aree di attuazione convenzionata AC1 e AC2. La previsione edificatoria complessiva interessa una superficie di territorio pari a 14660 mq. Sui quali risultano edificabili, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria 0,2, 2932 mq di superficie utile con un'altezza massima di 2 piani fuori terra. È prevista un'area di cessione per urbanizzazioni pubbliche complessivamente pari 5864 mq.

2. Aspetti generali relativi alla tutela del territorio collinare e pedecollinare

Le modificate condizioni sociali ed economiche richiedono una sempre più attenta gestione della città esistente in termini di **minori sprechi di territorio e di risorse** e parallelamente la realizzazione di nuovi servizi legati alla qualità della vita dei cittadini; 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**". Va peraltro ricordato che le misure comunitarie, in particolare quelle dei prossimi FAS 2014-2018, vanno nel segno sopradetto richiedendo un progetto integrato su varie tematiche della città, **la difesa del suolo**, il risparmio energetico, la mobilità alternativa, la **qualità urbana**.

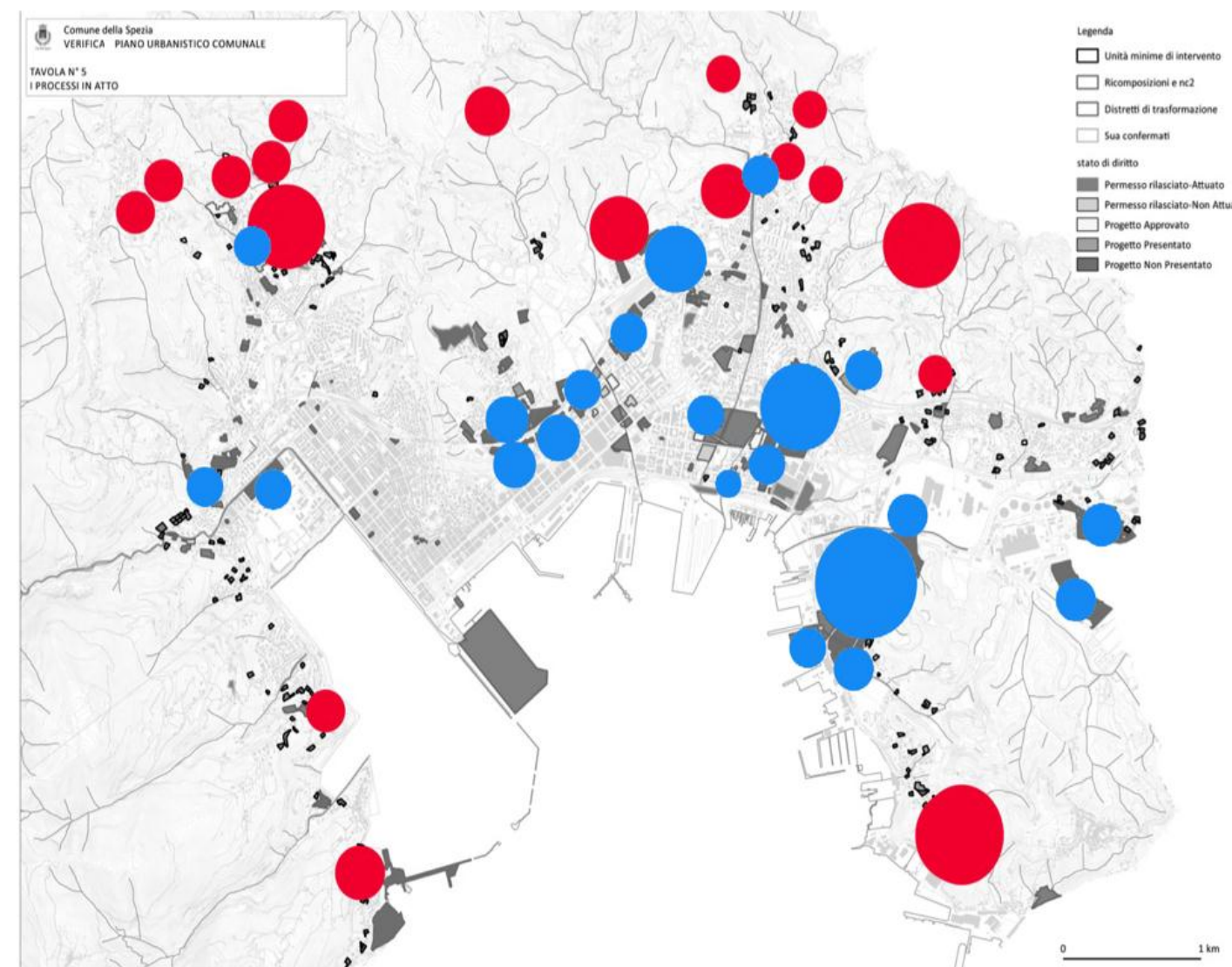
Nel "Documento di Verifica del Piano Urbanistico Comunale" approvato dal consiglio comunale nel 2015, documento che non ha valore cogente sotto il profilo pianificatorio, si sottolinea, nel merito delle previsioni di PUC collocate ai margini e ad espansione della città, la non sostenibilità delle stesse, ponendo a riferimento una specifica delimitazione ricognitiva dell'areale della città compatta esistente. In tale documento, al paragrafo 3.5.1.2, si evidenzia un bilancio critico sulle previsioni di espansione urbana compatta intervenute nello scorso decennio e alle quali la previsione urbanistica in oggetto è ascrivibile per natura e per contesto: "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."

Ancora, nel "Documento di Verifica decennale del Piano Urbanistico Comunale" approvato dal consiglio comunale nel 2015 citato, 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, per valutare la validità del PUC 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 ricordata "Variante per la salvaguardia Colline" entrata in vigore nel 2013 (Del. C.C. n.35 del 11/10/2011), in particolare è stata evidenziata, nelle tavole allegate la condizione del limite urbano indicativo 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 entro il limite 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 innovazione delle previsioni di piano per potenziare la continuità di valori paesistico-ambientali tra la città e la collina. La linea di confine, ancorché a valenza non cogente, 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

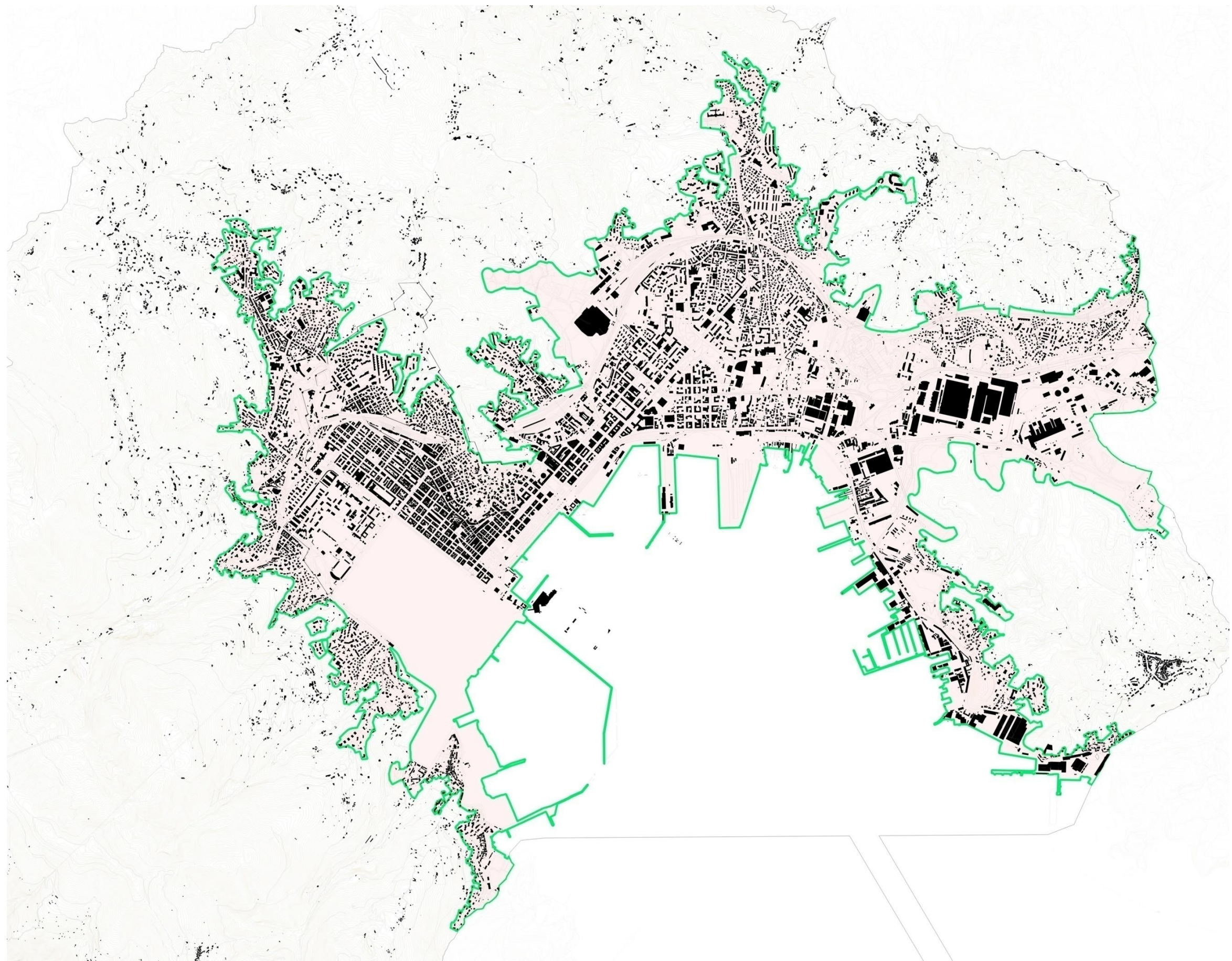
continuità delle reti ecologico-ambientali e storico-antropiche con il territorio collinare, riducendo al minimo il consumo del suolo e soprattutto evitando nel modo più assoluto la formazione di urbanizzazioni dense e compatte che costituiscano un'estensione dell'edificazione ostruttiva di reti ecologiche 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, riducendo al minimo il consumo del suolo e soprattutto evitando nel modo più assoluto la formazione di urbanizzazioni dense e compatte che determinino aggravamenti del carico ambientale dell'area 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. Deve altresì essere messa in evidenza la contraddittorietà e la conflittualità delle espansioni urbane compatte (che nello stato di attuazione del PUC vigente formulato nell'ambito del documento di verifica risultano infatti quasi tutte realizzate) come quelle di cui all' AC1 e AC2 in oggetto, con l'obiettivo di rigenerare la città esistente attraverso le previsioni di trasformazione interna: la città è cresciuta molto ai bordi, perché la crescita nelle aree pedecollinari risulta 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 le aree di espansione in territorio collinare e pedecollinare hanno ritardato, polarizzando gli interessi immobiliari, l'attuazione dei distretti. La crescita sui bordi della città realizzata in base a tali previsioni si è rivelata uno dei fattori di rallentamento della rigenerazione interna della città.

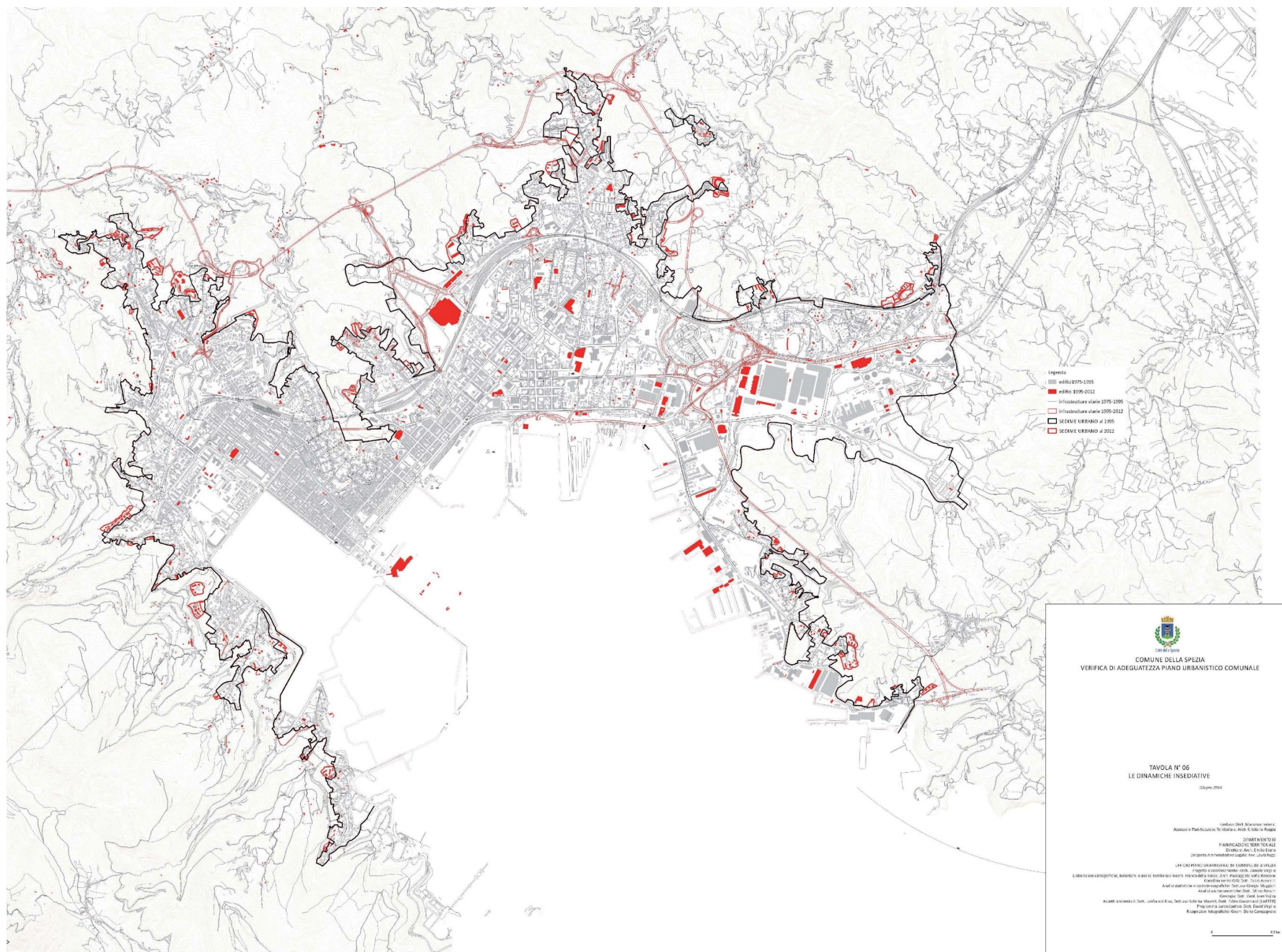


Rappresentazione schematica che pone simbolicamente a confronto le parti di previsione edificatoria attuate (in rosso) ai bordi della città, con i distretti di trasformazione (blu) interni alla città, rimasti inattuati (Ufficio PUC)

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."



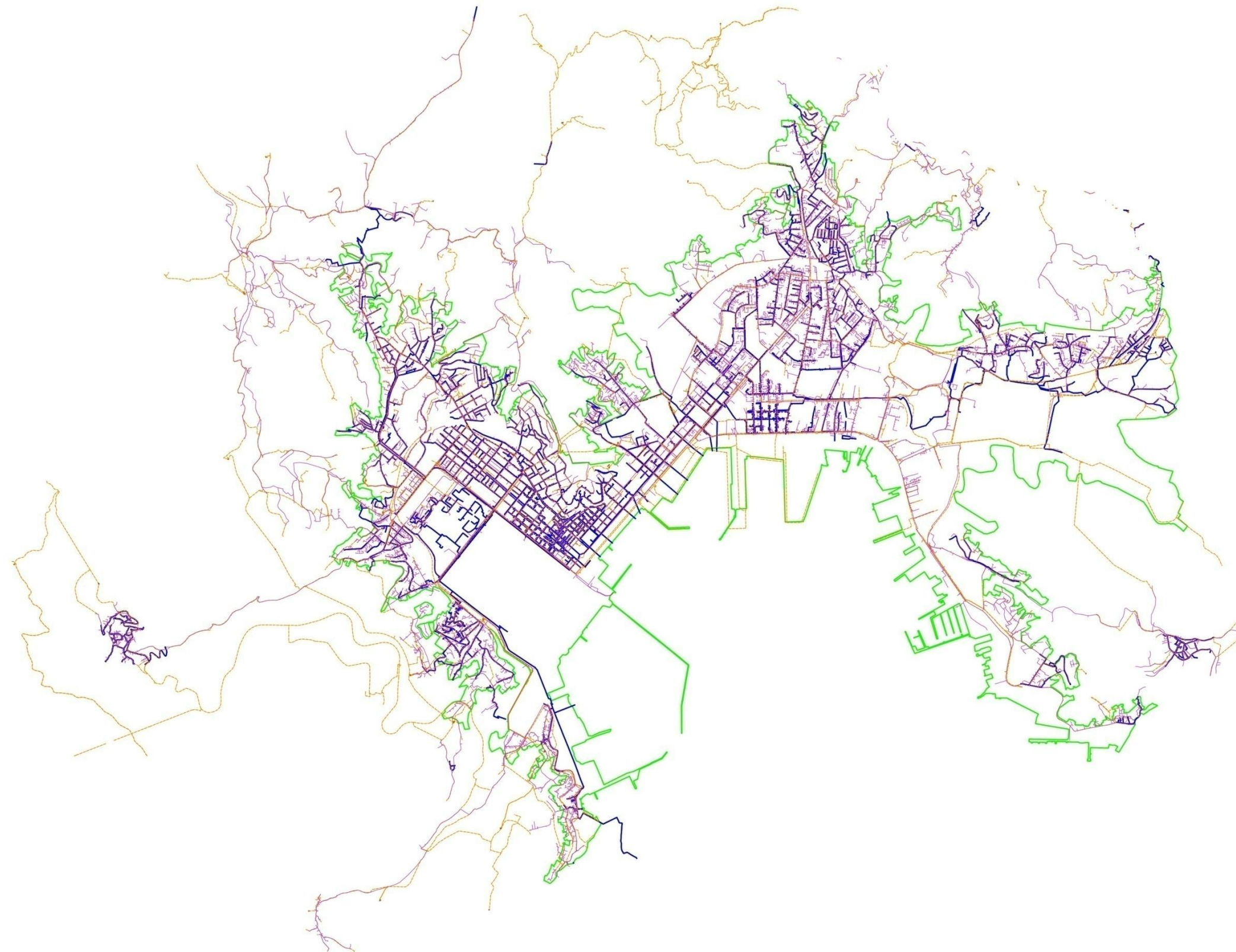
Il confine della città come rappresentato nel Documento di Verifica decennale del PUC vigente (marzo 2015)



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 del PUC, marzo 2015

Significativo è altresì 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 oltre la linea di confine della città, il cui superamento con 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. Tale linea, richiamata nel testo, nel citato elaborato Tavola n.8, **esclude completamente e con ogni evidenza l'area interessata dalla previsione delle aree ad attuazione convenzionata in oggetto.**

La tavola seguente presenta, in sovrapposizione al reticolo delle infrastrutture di servizio, il confine della città come precedentemente indicato in base all'estensione dell'insediamento denso e continuo dell'organismo urbano. La densità delle reti conferma che il limite così delineato costituisce una soglia di urbanizzazione significativa, il cui superamento con 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. Il confronto conferma dunque la validità dell'individuazione di questa linea di confine indicativa, che 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.



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


COMUNE DELLA SPEZIA
VERIFICA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE


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

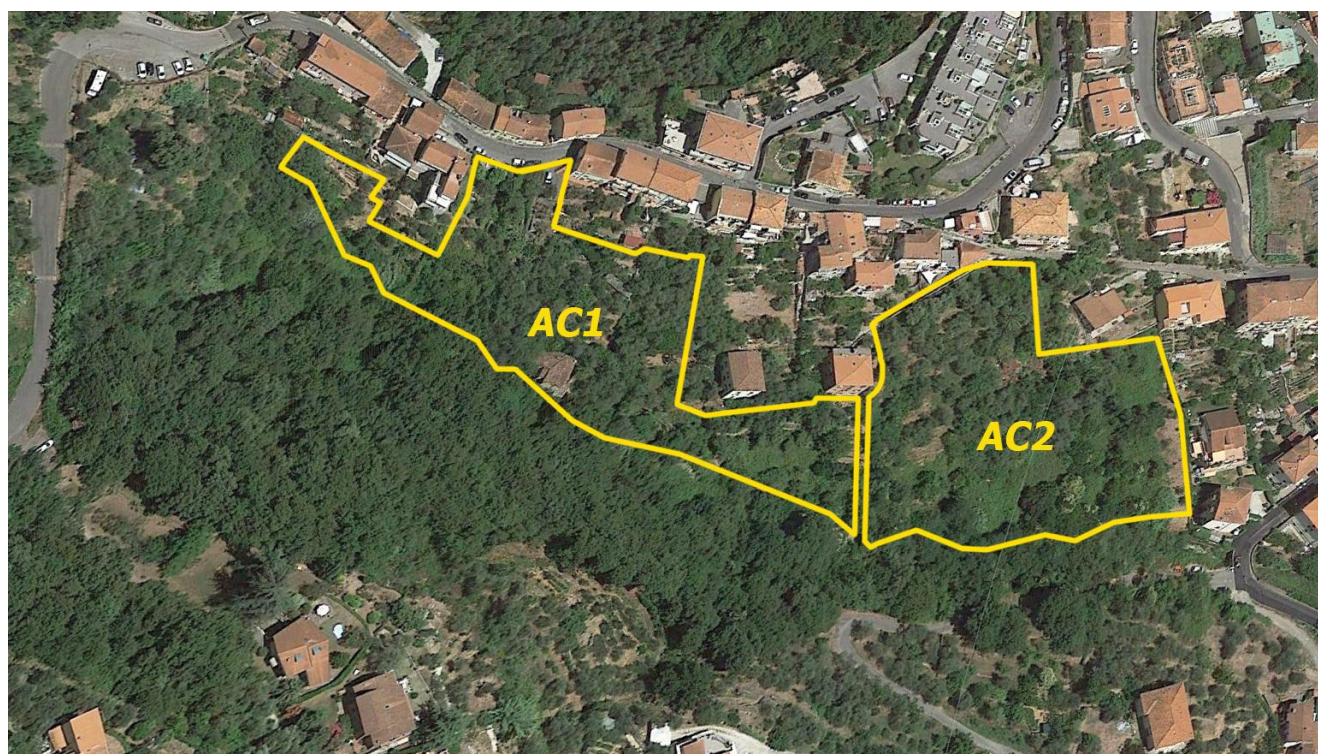
Sindaco: Dott. Massimo Federici
 Assessore Pianificazione Territoriale: Arch. Cristiano Ruggeri
 Dirigente Amministrativo Legale: Arch. Laura Maggi
UFFICIO PIANO URBANISTICO del COMUNE della SPEZIA
 Progetto e coordinamento: Arch. Daniele Virgilio
 Elaborazioni cartografiche, tematismi e analisi territoriali: 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. Geol. Ivan Polca
 Aspetti ambientali: Dott. Lorisiano Bilo, Dott.ssa Sabina Mariani, Dott. Fabio Giacomini (L&ETP)
 Programma partecipativo: Dott. David Virgilio
 Recupero fotografico: Geom. Enrico Campagnolo

Il quadro delle reti di urbanizzazione e il confine della città come rappresentati nel Documento di Verifica 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 Costa di Murlo

La situazione urbanistica del quartiere di Costa di Murlo evidenzia una condizione generale di marginalità, difficile accessibilità e degrado del paesaggio coltivato e costituito in parte da vegetazione boschiva. 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, che in seguito agli approfondimenti disciplinari e ai sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Pianificazione per la redazione della presente variante.



Indicazione schematica dell'area oggetto di variante

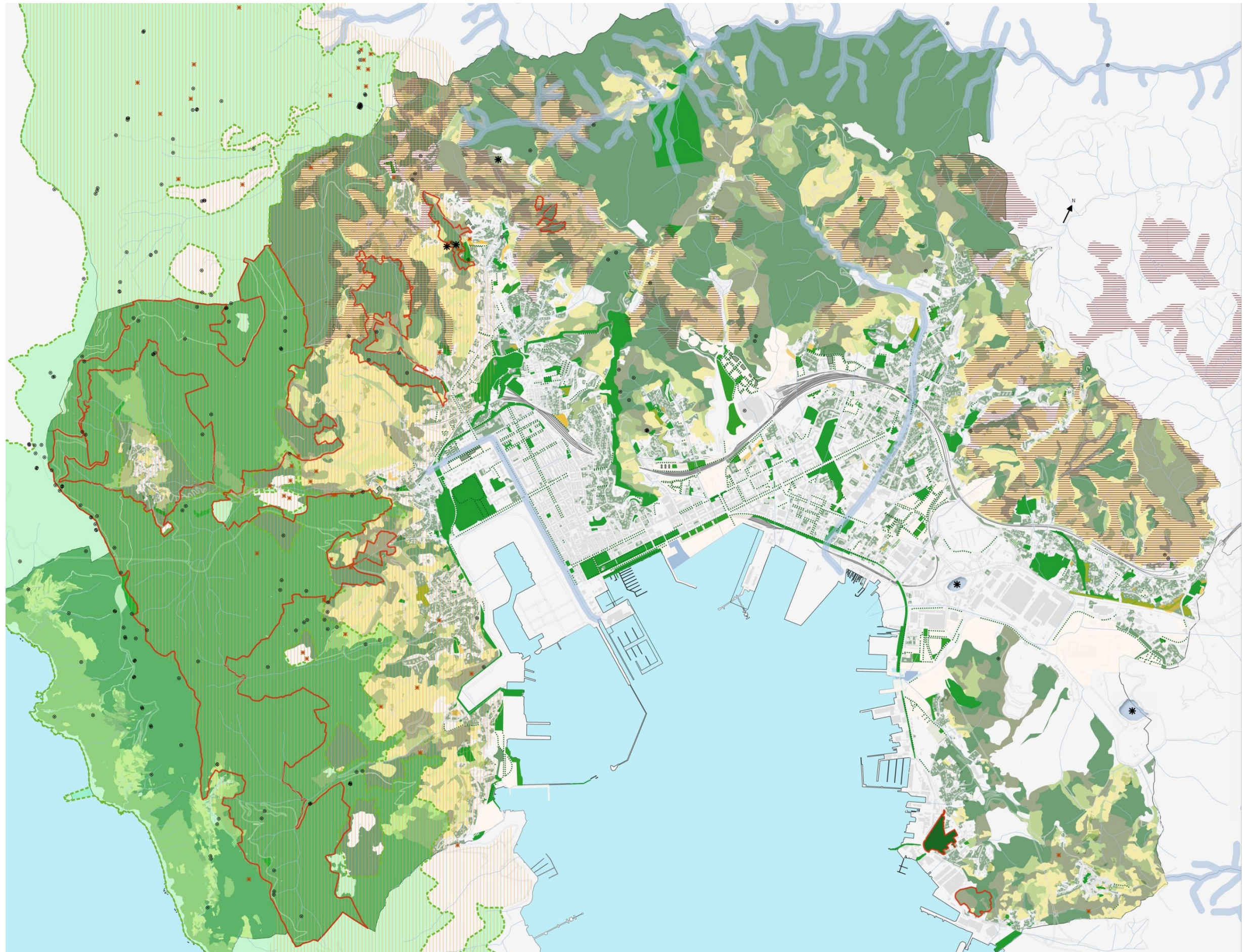
3.1 Gli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici

L'area oggetto della presente variante è ubicata ai margini del tessuto edificato che attinge sulle vie F. Rismondo e Via Di Murlo. E' un'area costituita in parte da olivi su terrazzamenti in pietra e in parte da una vegetazione boschiva, come documentato dalle immagini fotografiche.

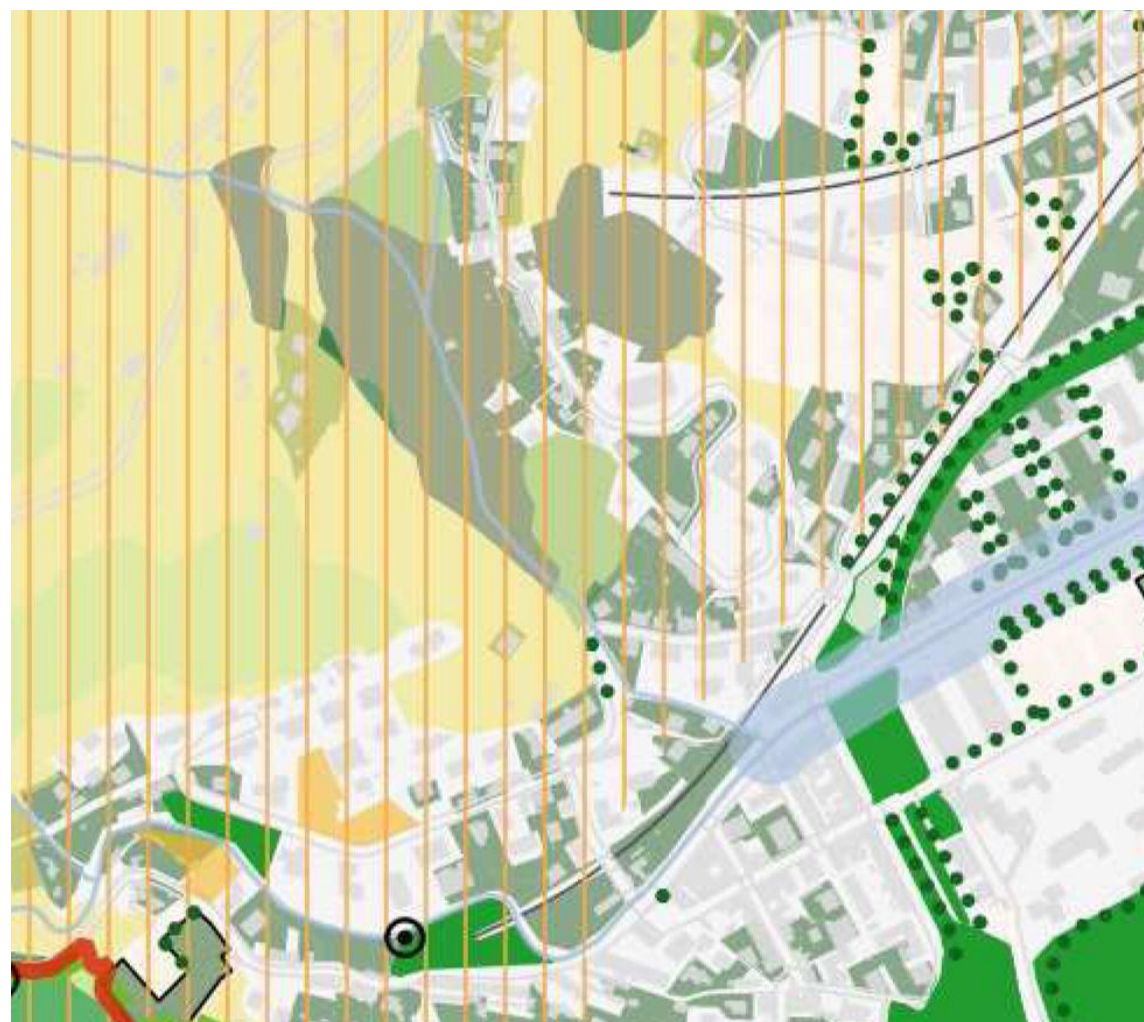


Immagine panoramica dell'area

Siamo dunque in un caso specificamente rappresentativo 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, in primis il terrazzamento con muri in pietra a vista, 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 paesistico - ambientale inequivocabili come i terrazzamenti e comunque l'erosione di territori naturali ed ex-rurali con la compromissione di un sistema ecologico di rilevante valore. Sotto il profilo più specificamente ecologico-ambientale, L'area inquadrata nell'ambito dell'ecosistema collinare fa parte di un corridoio ecologico-ambientale, come confermato dagli studi operati dall'ufficio PUC per la costruzione di una rete ecologica urbana e territoriale, la cui interruzione con interventi di urbanizzazione risulterebbe gravemente lesiva delle continuità delle reti ambientali di connessione tra città densa e spazi aperti collinari.



Carta degli elementi concorrenti alla composizione della rete ecologica (elaborazione Ufficio PUC - 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

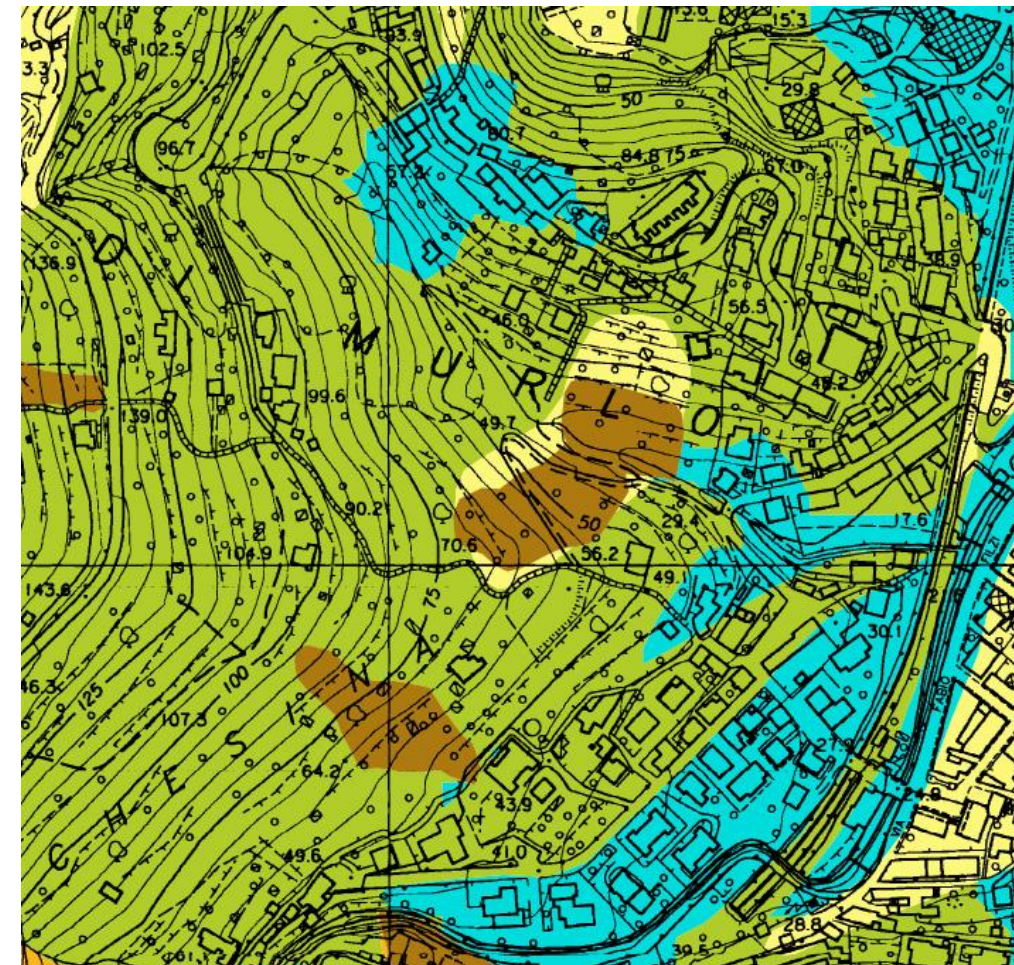
Stralcio carta precedente relativo al contesto di Costa di Murlo

Attraverso approfondimenti sviluppati nell'ambito di sopralluoghi documentati dal repertorio fotografico è infatti evidente come l'area, in parte boscata, in parte abbandonata ed in parte ancora coltivata, unitamente al compluvio naturale del Fosso di Murlo 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 di origine rurale e in posizioni marginali ancorché abbandonate 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) che costituiscono la testimonianza di una relazione storica tra uomo e luogo di forte valore identitario locale. L'area risulta altresì ricadente in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 del d.l.g.s 42/2004. Per quanto riguarda il contesto geologico *sensu lato* lato dell'areale oggetto della presente variante, preme mettere preliminarmente in evidenza la presenza dell'area di intervento di una zona classificata e perimetrata dall'Autorità di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico - Ambito 20 "Golfo della Spezia" quale area in frana quiescente Pg3a ossia di suscettività al dissesto elevata. In tali perimetrazioni vigono forti limitazioni all'uso edilizio del territorio così come per le aree di pertinenza delle frane quali quelle interessate da possibili espansioni delle coltri di frana (arretramento del ciglio di coronamento, espansioni dei fianchi e del piede della frana).









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. L'unità di versante, delimitata al piede dal Fosso di Murlo, presenta acclività piuttosto accentuate comprese tra 36÷75% (20÷37°) con una riduzione verso la base del pendio, ossia in corrispondenza della frana suddetta. Il substrato geologico è costituito dal Membro dei Calcari e marne di Monte Santa Croce con un andamento degli strati da traverpoggio a franapoggio, il più delle volte sepolto al di sotto di coltri di versante di spessore variabile; il substrato lapideo stratificato mostra un moderato grado di fratturazione e risulta potenzialmente soggetto a processi di tipo carsico. Da un punto di vista geomorfologico il versante è costituito, come già accennato, da coltri colluviali sabbioso limose di spessore anche superiore a 5 mt soprattutto nella porzione medio-basale dello stesso e da un corpo di frana rotazionale in stato di attività quiescente (come riportato dal vincolo sovraordinato dell'Autorità di Bacino). Tale dissesto gravitativo risulta delimitato al piede dal Fosso di Murlo con quest'ultimo attualmente in una fase di incisione ed erosione del fondo dell'alveo e delle sue sponde. La permeabilità complessiva appare moderata per quanto riguarda le coltri di versante ed elevata per il substrato lapideo calcareo soggetto, come già anticipato, ai diffusi processi carsici che caratterizzano gran parte del ponente comunale.

Ciò premesso appare incontestabile il fatto che l'intero settore di versante, soprattutto la sua porzione mediana e basale ossia la porzione oggetto della variante, si trovi allo stato attuale in una condizione di suscettibilità al dissesto da moderata ad elevata, come peraltro confermato dalla presenza di un corpo di frana quiescente. Tale affermazione è suffragata dalla contestuale presenza di (1) coltri di versante sabbioso limose di spessore anche consistente a medie caratteristiche meccaniche poste su (2) un pendio a medio-alta acclività generale soggette a (3) possibili evoluzioni negative legate ai processi erosivi del Fosso di Murlo presente al piede del versante.

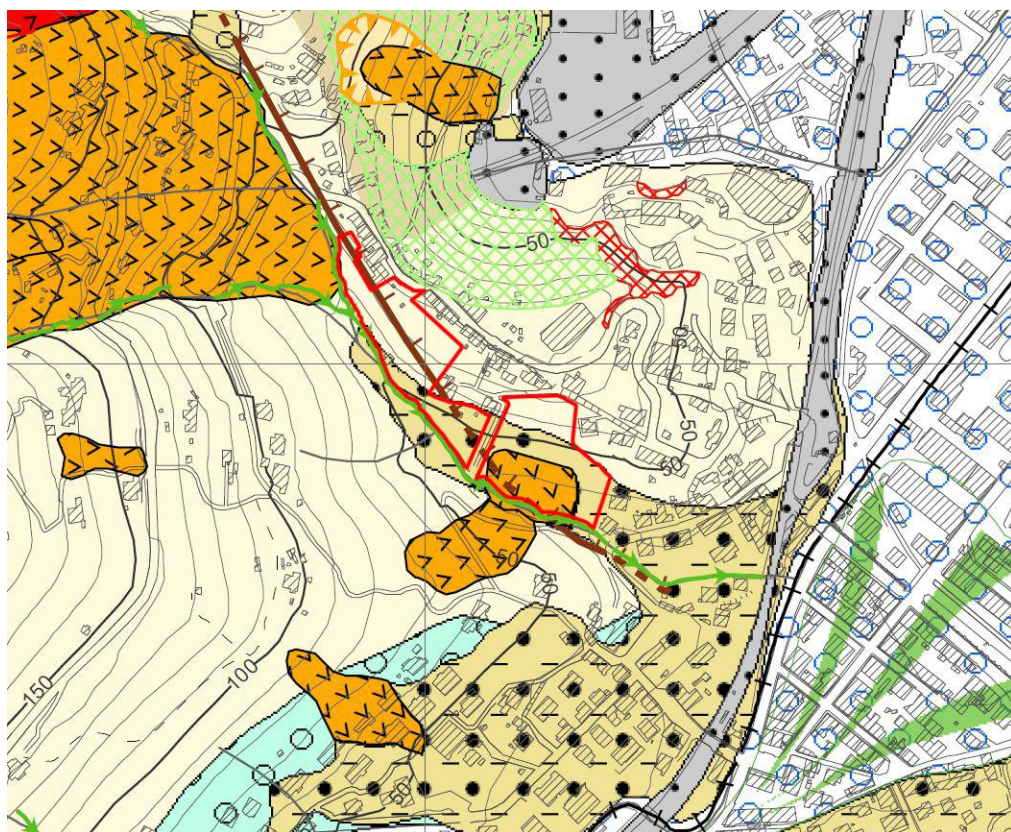
Sulla base di quanto sopra è possibile pertanto definire un contesto di alta propensione al dissesto per l'areale in esame a cui è possibile aggiungere un ulteriore elemento di criticità, e forse più limitativo a fini edificatori, rappresentato dalla presenza di una frana in stato di attività quiescente a valle e all'interno dall'area oggetto della variante al PUC. Tali morfemi possono, in particolari condizioni sia naturali che antropiche, essere oggetto di riattivazioni del movimento con potenziali fenomeni di arretramento verso monte dei cigli di coronamento, espansioni laterali dei fianchi e verso valle del piede della frana. L'azione erosiva compiuta al piede del versante dal Fosso di Murlo rappresenta una delle principali cause naturali di potenziale riattivazione del fenomeno gravitativo e di una sua possibile espansione verso monte; altresì le attività antropiche di grande impatto sul territorio quali quelle previste nell'intervento in oggetto, rappresentano una delle possibili cause antropiche di innesco e di riattivazione di movimenti franosi, soprattutto in presenza di notevoli movimenti terra, di importanti modifiche nel regime delle pressioni interstiziali ed alterazioni dell'attuale sistema di deflusso delle acque meteoriche, e dei consistenti sovraccarichi indotti, direttamente ed indirettamente, dalle opere sui terreni di fondazione.



LEGENDA

	Pg4 - Suscettività al dissesto molto alta
	Pg3a - Suscettività al dissesto alta
	Pg3b - Suscettività al dissesto alta
	Pg2 - Suscettività al dissesto media
	Pg1 - Suscettività al dissesto bassa
	Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa
	S - Classe speciale: cave, discariche e grossi riporti
	Limite dell'Ambito di bacino

Estratto dal "Piano di Bacino ambito 20"



Estratto da "Carta geomorfologica" (CGT spinoff)

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

La situazione urbanistica del quartiere nella sua più ampia geografia identificata dal PUC con l'intera frazione di Pegazzano e dei Buggi si presenta oggi se valutata da un punto di vista banalmente quantitativo, di relativa sufficienza in termini di dotazioni di servizi. 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. Nel quartiere, infatti identificato dal PUC come "Pegazzano-Buggi" sono attualmente residenti 4034 persone e risultano esistenti 43840 mq. Di aree per servizi di quartiere (Dati Sistema Informativo Territoriale del Comune della Spezia). Se volessimo applicare l'obsoleta formula di calcolo di cui al decreto ministeriale 1444 del 1968 per quanto riguarda gli standard per servizi di quartiere ci troveremmo ad una situazione di minima sufficienza delle dotazioni esistenti, risulterebbero infatti essere disponibili 10,86 mq per abitante in termini di servizi, superiori ai 9 mq per abitante stabiliti come minimi dal dm 1444 per le zone A e B. Tuttavia l'area di Costa di Murlo si trova a scontare una condizione di marginalità che tale dato quantitativo e aggregato non evidenzia: sono infatti palesi nell'area del quartiere soprastante la ferrovia la carenza di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi e la mancanza di servizi alla persona. Ciò che quindi rileva in termini di valutazione della qualità dei servizi e dell'abitare non è un parametro puramente numerico, ma semmai la reale accessibilità e prossimità dei servizi esistenti ai luoghi dell'abitare. 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 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:

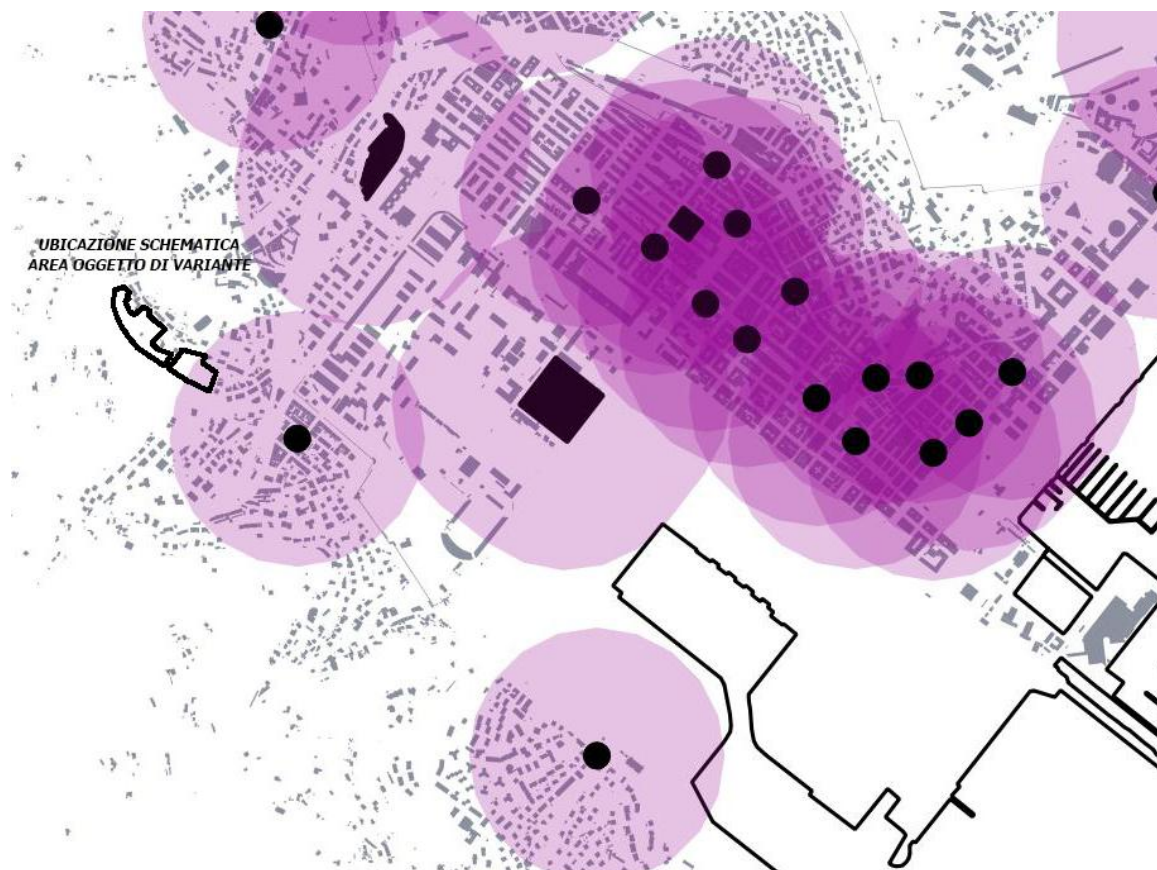


Grafico n.1 – Distanze dai servizi sanitari (Ufficio PUC)

Il soprastante grafico, come i seguenti redatto dall'Ufficio PUC, 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 sostanziale marginalità delle aree AC1 e AC2 oggetto di variante. Evidenzia, ad uno sguardo più esteso, la marginalità dell'area rispetto alle aree centrali.

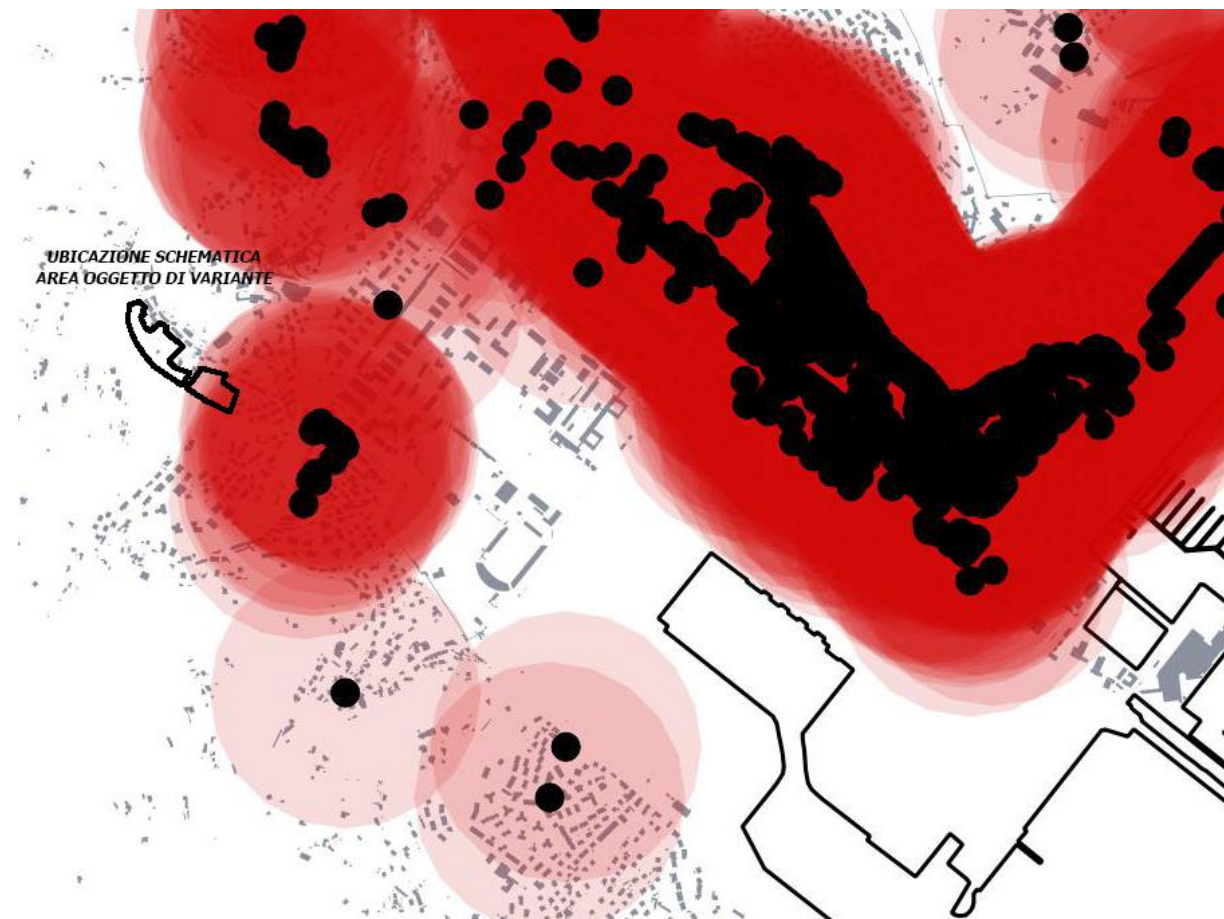


Grafico n.2 – Distanze dagli esercizi di vicinato alimentari e non alimentari, dei pubblici esercizi e dei servizi alla persona

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, marginale rispetto alle funzioni primarie, basilari per la misurazione della qualità dell'abitare.

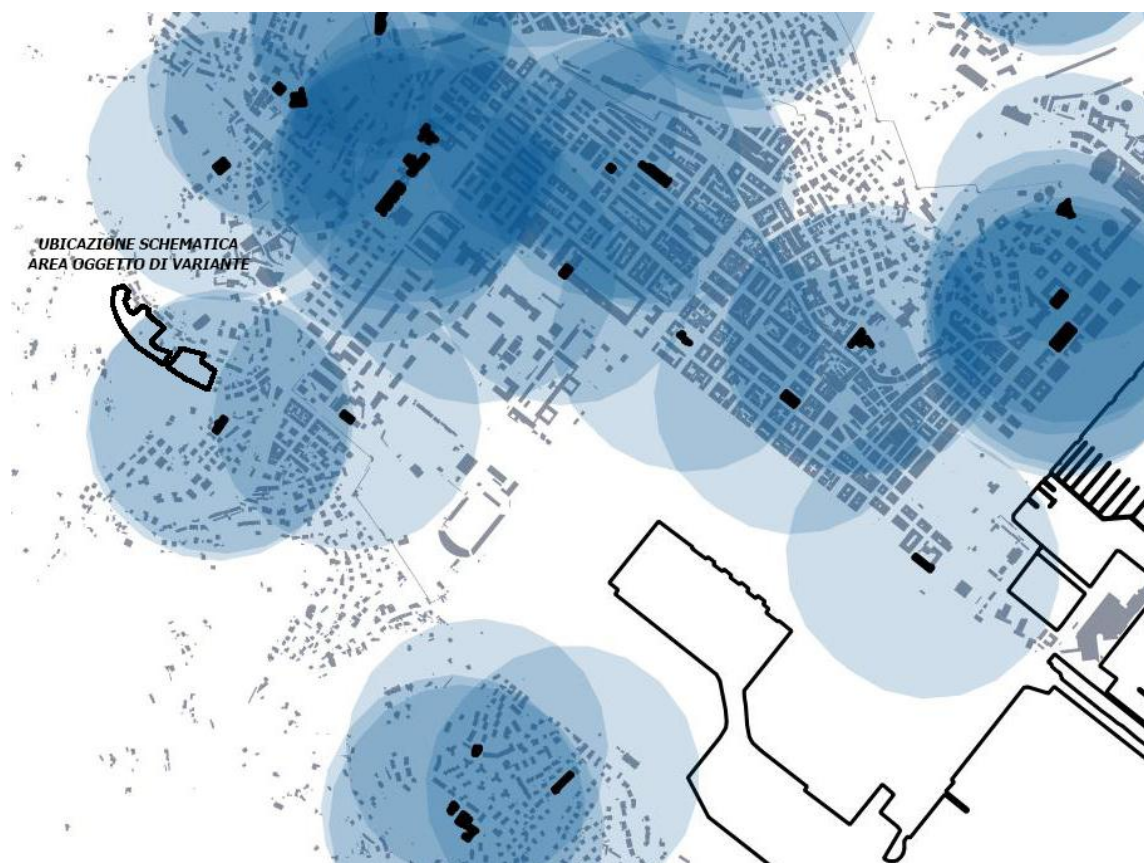


Grafico n.3 – Distanze dai servizi scolastici

Il soprastante grafico, evidenzia la distanza delle aree oggetto di variante dai servizi scolastici. Pur risultando in parte interne alle interne alle fasce indicative di qualità e vivibilità del quartiere, risultano pur sempre lontane dai servizi scolastici generali, in quanto all'interno della fascia in cui sono situate è presente solamente un servizio di scuola materna ed elementare. Nella rappresentazione generale sono stati presi in considerazione, ove presenti, asili, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado.

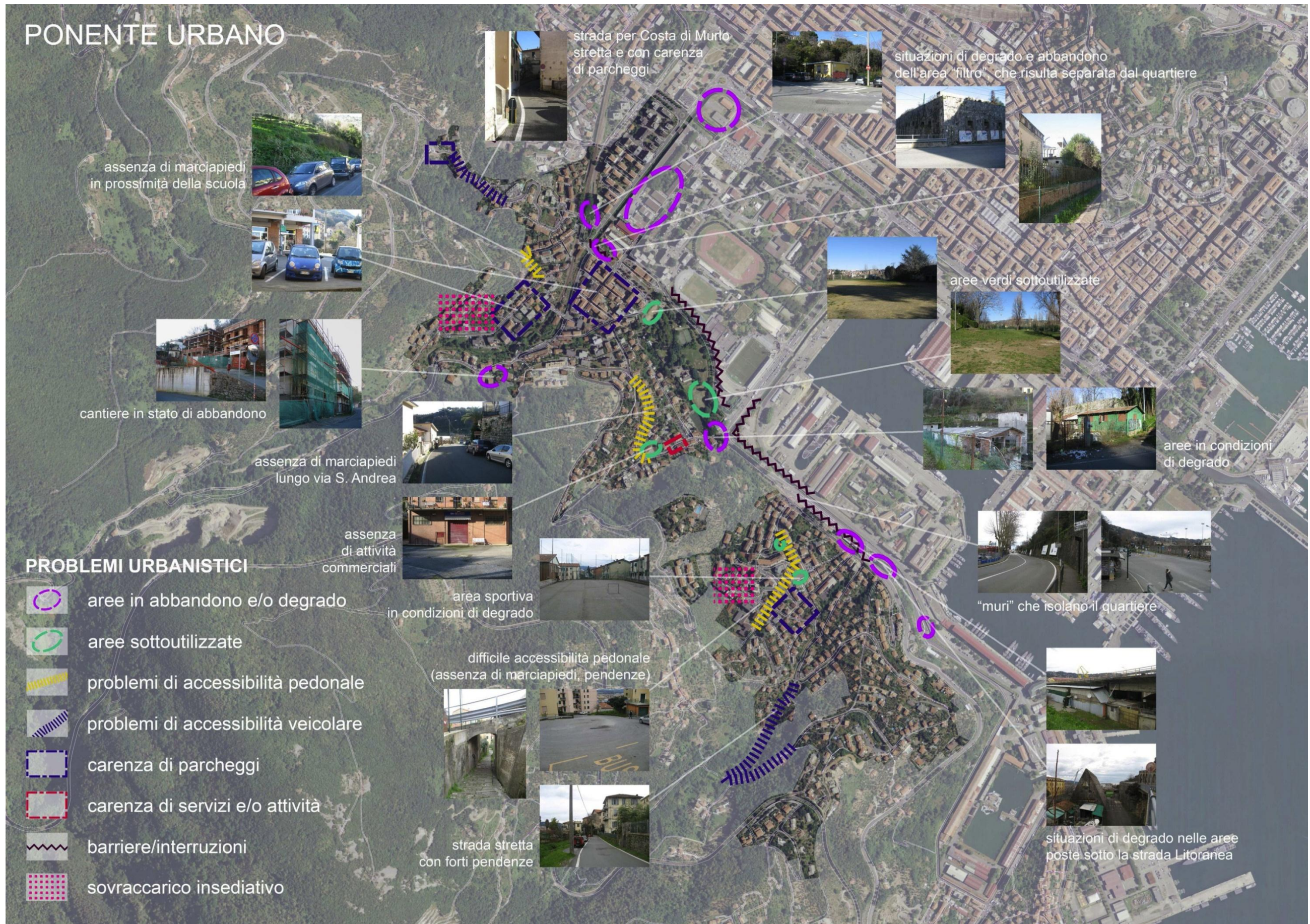


Grafico n.4 – Distanze dalle aree verdi di dimensione minima 5000 mq

Facendo riferimento al sistema delle aree verdi di dimensione significativa per la qualità della vita, l'area si presenta in condizioni di totale marginalità, essendo esterna ai raggi di influenza indicati.

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 espandendo il limite dell'insediamento cittadino in tal senso sarebbe con ogni evidenza un fattore riduttivo della qualità urbana e, nel caso di Costa di Murlo, esasperante di una oggettiva carenza di servizi.

PONENTE URBANO



assenza di marciapiedi in prossimità della scuola

strada per Costa di Murlo stretta e con carenza di parcheggi

situazioni di degrado e abbandono dell'area "filtro", che risulta separata dal quartiere

cantiere in stato di abbandono

aree verdi sottoutilizzate

assenza di marciapiedi lungo via S. Andrea

aree in condizioni di degrado

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

assenza di attività commerciali

area sportiva in condizioni di degrado

"muri" che isolano il quartiere

difficile accessibilità pedonale (assenza di marciapiedi, pendenze)

strada stretta con forti pendenze

situazioni di degrado nelle aree poste sotto la strada Litoranea

Tavola di individuazione delle criticità urbanistiche predisposta dall'Ufficio PUC

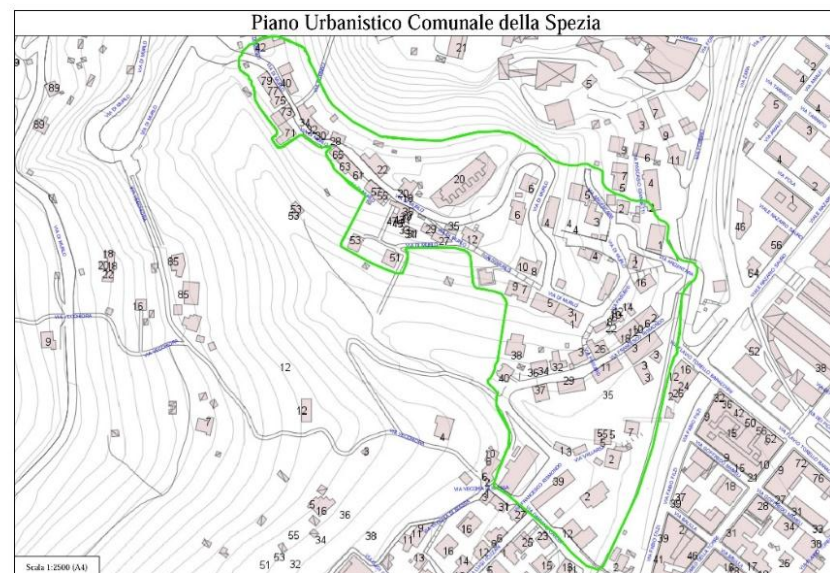
Oltre alla riscontrata carenza di servizi, Costa di Murlo presenta rilevanti problemi in rapporto anzitutto alla mobilità veicolare e pedonale. Le due vie principali di Costa di Murlo sono sprovviste di marciapiedi. La densità edificatoria determinata dalle stagioni pianificatorie precedenti in particolare nel limitrofo quartiere della Marchesina, incluso il PUC in vigore, ha determinato una situazione di sovraccarico insediativo e di elevata densità visibilmente riscontrabili. Il quartiere sconta la carenza di servizi di base e di negozi.

3.3 Le problematiche della viabilità

In termini generali, e per quanto riguarda gli aspetti viabilistici il quartiere di Costa di Murlo si sviluppa essenzialmente lungo le vie Murlo e F.Rismondo. la sezione stradale di via di Murlo si presenta estremamente ridotta e sprovvista di marciapiedi.

Ciò premesso, si evidenzia come **numerosi tratti della viabilità interna presentino punti estremamente critici** che ad oggi non è stato possibile migliorare a causa della collocazione oroidrografica e per le criticità idrogeologiche presenti.

Si citano le situazioni di maggiore criticità che pure in presenza di un traffico di quartiere e quindi non elevato determinano situazioni quotidiane di pericolo per i veicoli e soprattutto per i pedoni, in particolare lungo la via F.Rismondo.



L'areale significativo preso in esame per valutare i problemi di accessibilità e viabilità



Foto.1 Problematiche presenti in un tratto di Via di Murlo

In foto 1 è riportata una delle situazioni più pericolose presenti lungo il tratto di strada via di Murlo, come si nota la viabilità subisce un restringimento costringendo le autovetture ad un senso unico alternato a vista, inoltre la presenza di una fermata dell'autobus priva di una piazzola di sicurezza mette in pericolo sia i pedoni che scendono dall'autobus sia i pedoni che lo aspettano.



Foto. 2 Intersezione tra via F.Rismondo e via della Vecchiora

In foto 2 è riportato l'innesto tra via F.Rismondo e via della Vecchiora. Si può osservare la limitatezza della carreggiata che impone di fatto un senso unico e l'assenza del marciapiede in prossimità della scuola.

4. Gli elementi di insostenibilità e di conflitto della proposta di attuazione di iniziativa privata di cui all' AC2 presentata con prot. 3387 del 11/1/2018 in rapporto ai valori e alle criticità del quartiere di Costa di Murlo.

Il progetto presentato si inquadra come proposta di attuazione dell'area AC2 ed è pertanto emblematica e significativa dei potenziali impatti sul territorio, sull'ambiente e sul paesaggio locali che tali previsioni (di cui si prevede in questa sede l'eliminazione dal PUC) potrebbero comportare.

Il progetto di attuazione dell'area AC2 di iniziativa privata in oggetto prevede la realizzazione di complessivi 1475,40 mq, di Superficie Utile disponibile edificabile, equipollenti ad una previsione di circa 59 nuovi abitanti. concentrati nella realizzazione di due nuovi edifici residenziali alti 4 piani fuori terra più un piano seminterrato. Inoltre viene prevista un'area di cessione di circa 4426 mq.

La proposta di intervento, per quanto argomentato nei capitoli precedenti, non può che concorrere negativamente alle condizioni generali del quartiere di Costa di Murlo. Prima di tutto perché presuppone un incremento del consumo di suolo e un'estensione dell'area di urbanizzazione, fattori negativi rispetto alle analisi e valutazioni sopra riportate. Si tratta infatti di una massiva edificazione in un'area come abbiamo visto pressoché totalmente rurale ancorché in parziale abbandono, costituita dai versanti e dall'invaso di fondovalle del torrente, che verrebbe interessato dal sovrappassaggio della strada di accesso. I versanti sono caratterizzati dalla presenza di vegetazione boschiva e colture di oliveti. 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 significativa urbanizzazione, sia attraverso la realizzazione della strada di accesso sia attraverso la nuova edificazione. Sotto il profilo più specificamente ecologico-ambientale l'intervento come proposto andrebbe a ridurre, per effetto della nuova strada, l'alveo naturale del torrente, che svolge un importante ruolo nella rete ecologica di quella porzione di territorio. Anche sul piano paesaggistico, l'eterogeneità tipologico-architettonica del progetto rispetto al tessuto concorre ad evidenziarne l'impatto negativo rispetto all'edificato localmente presente

A ciò si aggiungono gli impatti sulle condizioni di viabilità veicolare sottodimensionata; di viabilità pedonale spesso inesistente: tra le altre, la stessa Via F.Rismondo è sprovvista di marciapiede nei pressi del centro scolastico; di una diffusa grave carenza di parcheggi, con scarsa fruibilità rispetto al tessuto limitrofo - a fronte, peraltro, di una forte densità edificatoria esistente. Via F.Rismondo oggi appare infatti dominata da una densa edificazione a pressoché esclusivo uso residenziale, un vero e proprio "quartiere dormitorio", 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 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 nell'ambito della soluzione proposta che adegua la viabilità solo in funzione dell'intervento specifico, interferendo comunque negativamente con le criticità esistenti, già in rapporto all'attuale carico veicolare.



Immagine relativa all'essenza di marciapiede lungo via F.Rismondo

Il sito oggetto della variante è raggiungibile attraverso una viabilità a senso unico (via F.Rismondo) la quale è caratterizzata dalla presenza del marciapiede solo nel primo tratto e parcheggi pubblici in linea, mentre in corrispondenza del civico 37 il marciapiede risulta assente costringendo i pedoni a camminare sulla carreggiata, creando ulteriore difficoltà alle famiglie e ai bambini considerando la mancanza di un'area pedonale nei pressi del centro scolastico..

In definitiva il progetto prevede un'edificazione massiccia e concentrata, che propone un'alterazione fortemente incisiva sul territorio. La configurazione morfologica dei fabbricati è eterogenea con il contesto edificato adiacente. Costruire oggi un complesso di 1450 mq. di Superficie utile in un territorio facente parte del contesto del paesaggio agrario della collina, con la determinazione di consistenti fronti di scavo, costituisce uno sfregio agli equilibri ambientali del territorio, il consumo di nuovo suolo, la compromissione di reti ecologiche e la riduzione delle loro componenti, in nome di un intervento 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 degli indirizzi pianificatori di cui ai precedenti capitoli 1 e 2 e 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 delle aree attualmente identificate come aree di attuazione convenzionata AC1 e AC2 ricadenti in ambiti di riqualificazione in area urbanizzata per preservare i valori territoriali ambientali e paesistici citati, per non aggravare le problematiche di dotazione specifica di servizi e mobilità del quartiere, per non interferire in modo comunque lesivo nei confronti del territorio pedecollinare e per riportare dunque l'area in oggetto alla più coerente designazione a territorio di presidio ambientale.**

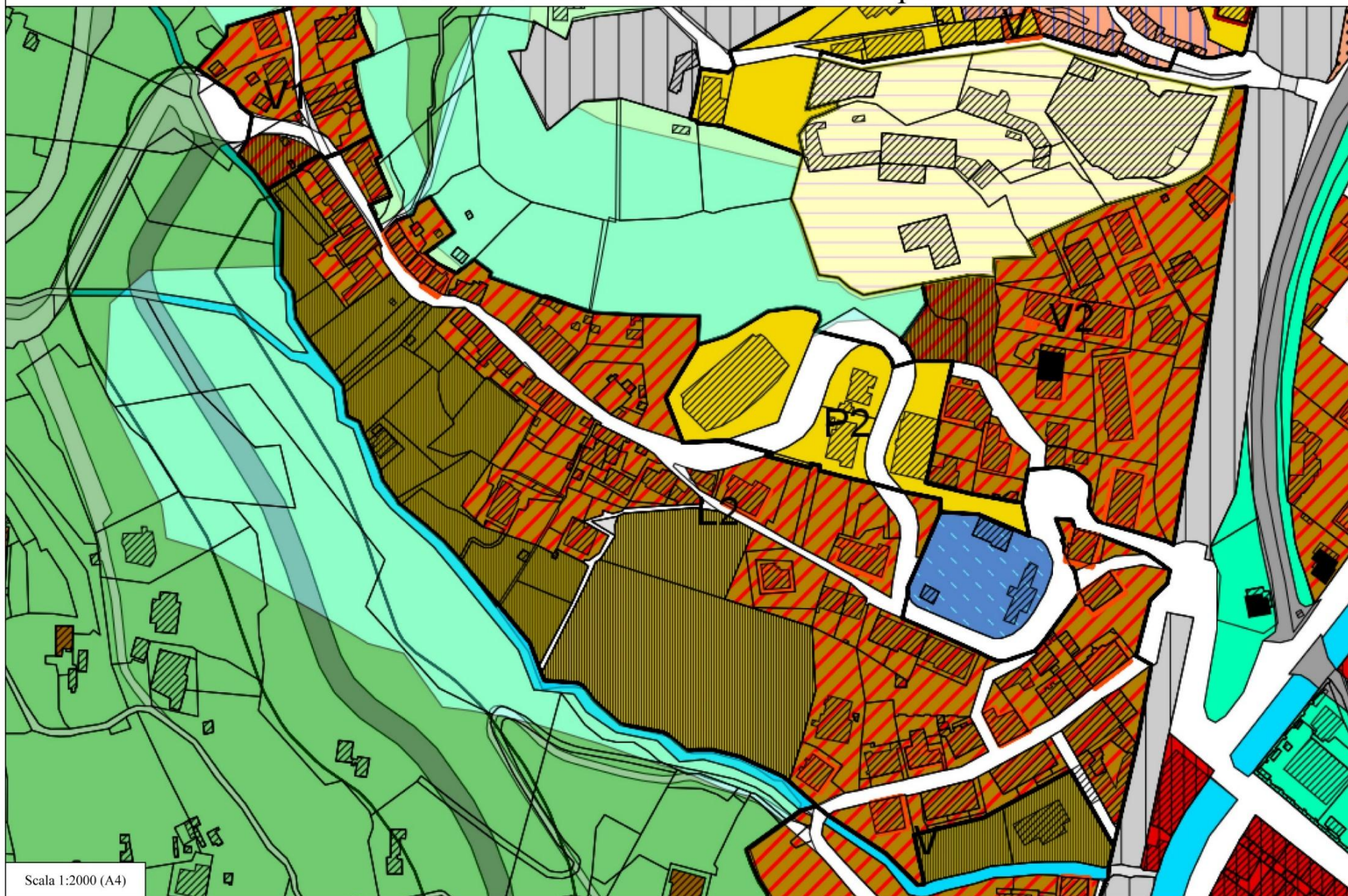
5. La proposta di iniziativa pubblica di variante per la tutela del territorio, dell'ambiente e del paesaggio dell'area pedecollinare del quartiere di Costa di Murlo

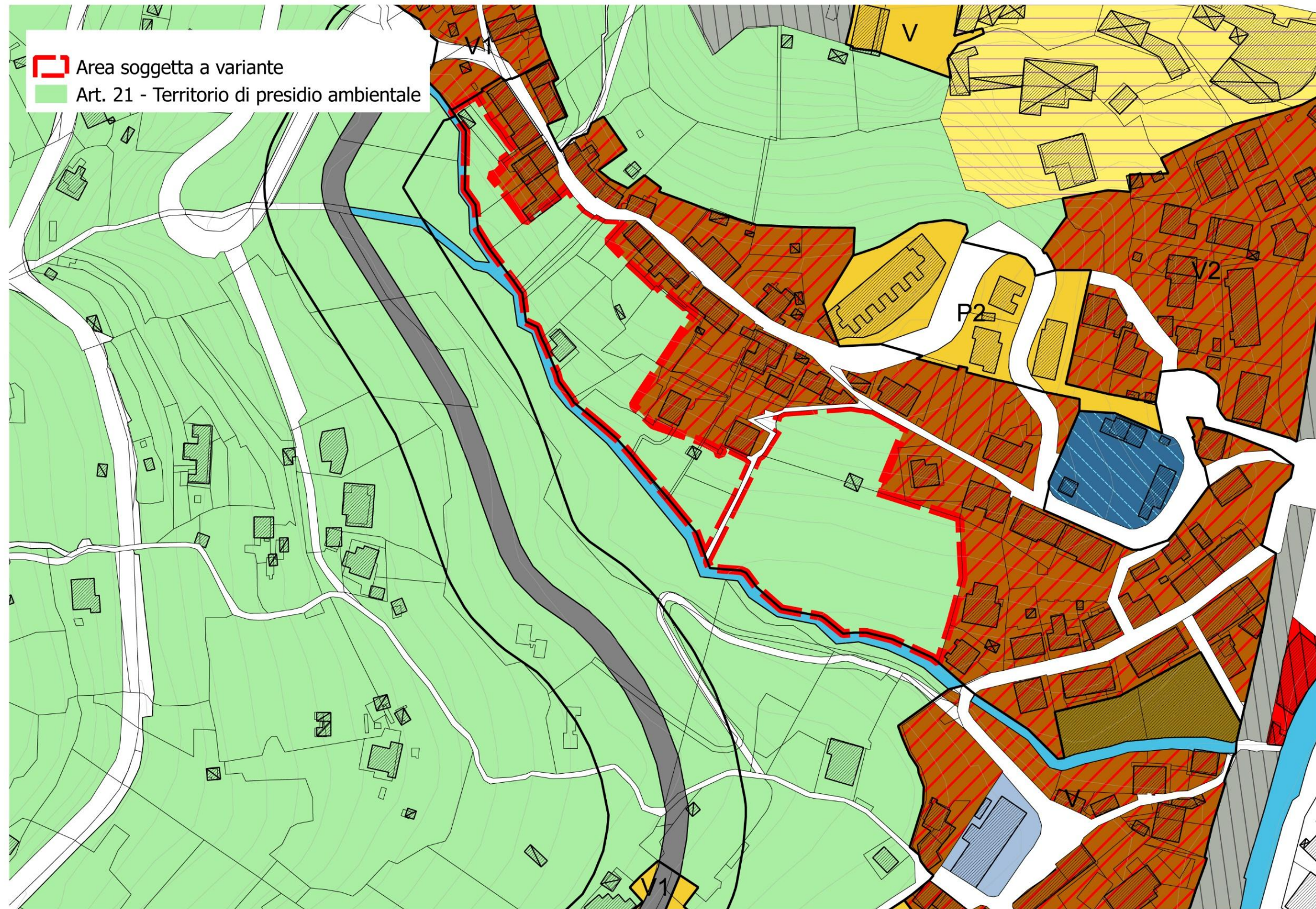
La proposta di variante che viene qui formulata si attiene alla coerenza con le analisi contenute nella verifica decennale del PUC (Del. C.C. n.9 del 3/5/2015) e con quelle specificamente condotte dall'ufficio di piano.

Entrando nel merito della variante proposta, in sintesi, **viene disposto l'azzeramento della precedente previsione edificatoria del PUC 2003**, e l'applicazione di regimi più coerenti con lo stato reale dell'area pedecollinare interessata, nel pieno rispetto dell'integrità del territorio collinare. I terreni prima inseriti in ambito di riqualificazione in area urbanizzata – area ad attuazione convenzionata AC1 e AC2 - vengono perciò ricondotti ad una destinazione di tipo extraurbano. Si propone pertanto l'individuazione di una destinazione a “Territorio di Presidio Ambientale”. Tale disciplina deriva dalle analisi condotte e consegue l'assetto vegetazionale registrato dalla lettura delle ortofotocarte più recenti oltreché nei sopralluoghi condotti sul campo. Tale previsione concorre alla risostenibilizzazione del quadro generale del PUC e al potenziamento delle reti ecologiche esistenti, si inserisce con perfetta coerenza negli obiettivi di rispetto del territorio, dell'ambiente e del paesaggio dell'area pedecollinare.

Pertanto, con specifico riferimento alle norme di conformità e congruenza del PUC vigente, il compendio immobiliare perde la destinazione di cui all'art. 13 delle NCC del PUC vigente “Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - tessuti recenti disomogenei – aree convenzionate AC1 e AC2” e assume la destinazione a “Territorio di presidio ambientale” (art. 21).

Piano Urbanistico Comunale della Spezia





Planimetria della variante zonizzativa proposta

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

Il Responsabile
Arch. Daniele Virgilio
La Spezia 23/1/2018