



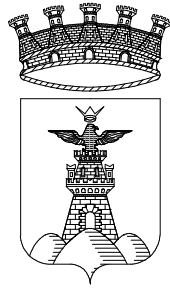
COMUNE DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



STRUTTURA DEL PIANO

MARZO 2002



Comune della Spezia
Provincia della Spezia

**PIANO URBANISTICO COMUNALE
STRUTTURA DEL PIANO**

Marzo 2002

INDICE

1. GLI ELABORATI PROGETTUALI DEL PUC

- 1.1. Gli elementi che compongono il PUC-componente strutturale
- 1.2. I vincoli sovraordinati
- 1.3. Il PTCP
- 1.4. La zonizzazione e la suscettività d'uso geologica del territorio
- 1.5. Il richiamo alle zone omogenee
- 1.6. Gli elaborati programmatici

2. IL COMMERCIO

- 2.1 I criteri di programmazione del DL. 114/98
- 2.2 La programmazione regionale e comunale
- 2.3 Le scelte del PUC

3. IL TURISMO

- 3.1. Gli scenari del PUC preliminare
- 3.2 Considerazioni per il dimensionamento della capacità ricettiva
- 3.3 Il dimensionamento della capacità ricettiva

4. IL PESO INSEDIATIVO

- 4.1. Criteri per il dimensionamento

5. LA SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

- 5.1. La sostenibilità nella strategia urbanistica del piano
- 5.2. La sostenibilità delle scelte infrastrutturali
- 5.3. La sostenibilità negli ambiti di conservazione e riqualificazione in area urbanizzata
- 5.4. La sostenibilità per la linea di costa
- 5.5. La sostenibilità per l'ambito collinare

1. Gli elaborati progettuali del PUC

La forma di piano proposta per il Comune della Spezia suggerisce una rappresentazione del PUC che caratterizza gli elaborati progettuali in prescrittivi e programmatici.

Gli elaborati prescrittivi comprendono:

- PUC (scala 1:5.000);
- i vincoli sovraordinati (scala 1:10.000);
- la carta di zonizzazione geologica e di suscettività del territorio (1:10.000);
- la norma geologica di attuazione;
- l'album dei distretti di Trasformazione urbanistica;
- l'album del Piano d'area dell'ex raffineria IP;
- l'album relativo alle modalità operative e presenza di elementi architettonici negli ambiti di conservazione in area urbanizzata;
- l'album degli interventi di sostituzione, nuova costruzione convenzionata e di riqualificazione urbanistica;
- le norme di conformità e congruenza.

Gli elaborati programmatici comprendono:

- lo schema territoriale (scala 1:10.000);
- gli organismi territoriali elementari e le unità insediative (scala 1:10.000);
- le Proposte per il sistema ambientale (scala 1:10.000);
- le proposte per il sistema della mobilità (scala 1:10.000);
- le Proposte per il sistema dei servizi (scala 1:10.000);
- le proposte per il sistema turistico (scala 1:10.000);
- i Distretti di trasformazione: classificazione e suddivisioni del suolo;
- gli Album dei Piani d'area degli ambiti territoriali del levante e del primo bacino portuale.

Gli elaborati del PUC sono quelli previsti dalla normativa regionale, con le seguenti precisazioni:

a) *il PUC* in scala 1:5.000 costituisce il riferimento per la disciplina urbanistica contenuta nelle Norme. L'azzonamento proposto articola la lettura strutturale dello *Schema territoriale* allo scopo di meglio definire:

- le qualità storico-morfologiche della città consolidata, suddivisa in ambiti di conservazione e riqualificazione (interessa circa 736 Ha, di cui circa 134 Ha, il 18%, sono ambiti di conservazione);
- i Distretti di trasformazione, i quali, con riferimento allo stato di fatto e di diritto delle singole aree, vengono distinti in integrati, per funzioni produttive e per servizi. In termini quantitativi i distretti di trasformazione integrati e produttivi e i tre piani d'area (Ex raffineria IP, Primo bacino, Levante) si estendono per circa 202 Ha, di cui quelli finalizzati a usi produttivi (industriali, artigianali, terziari e commerciali) riguardano circa il 40%; gli strumenti urbanistici approvati interessano una superficie di 41 Ha; i distretti di trasformazione per servizi 66,8 Ha;
- la tripartizione del territorio extraurbano secondo le categorie della legge regionale: zone agricole di pregio ambientale; aree di produzione agricola; territori di presidio ambientale e territori non insediabili per circa 3.271 Ha;

- il sistema delle principali infrastrutture e della mobilità;
- le aree per servizi urbani, di quartiere e generali. Quelli esistenti hanno un'estensione di circa 220 Ha a cui si aggiungono le strutture portuali e l'arsenale per altri 171 Ha. I servizi di progetto, oltre alla quota relativa ai Distretti per servizi e a quella di cessione compresa all'interno dei Distretti per insediamenti (circa il 40% della superficie territoriale) e negli interventi convenzionati negli ambiti di riqualificazione, interessano ulteriori 223 Ha);
- *lo schema di norme di conformità e congruenza* sono suddivise in sei "Titoli", ognuno dei quali comprende dei capitoli che raggruppano articoli che trattano argomenti omogenei, ed una serie di allegati:
 - nel Titolo I sono descritte le finalità del PUC e i suoi elaborati costitutivi, le definizioni urbanistiche, edilizie ed ecologiche, la disciplina generale degli interventi edilizi, la disciplina delle destinazioni d'uso e gli istituti di attuazione del PUC;
 - nel Titolo II sono elencate le emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali;
 - nel Titolo III è dettata la disciplina del territorio urbanizzato (ambiti di conservazione e riqualificazione) e le norme di congruenza dei Distretti di trasformazione;
 - il Titolo IV regola il territorio extraurbano suddiviso in aree agricole di pregio ambientale, aree di produzione agricola, territori di presidio ambientale e territori non insediabili;
 - il Titolo V definisce la normativa delle infrastrutture e servizi pubblici;
 - il Titolo VI tratta dei vincoli sovraordinati, delle discipline di settore e della gestione della cartografia digitale.
- gli allegati comprendono:
 - l'elenco degli edifici e/o complessi monumentali di valore storico-architettonico;
 - l'elenco dei SUA confermati, approvati anteriormente alla data di adozione del preliminare di PUC;
 - l'album relativo alle modalità operative e presenza di elementi architettonici negli ambiti di conservazione in area urbanizzata;
 - l'album degli interventi di sostituzione, nuova costruzione convenzionata e di riqualificazione urbanistica.

Nuovi per la pianificazione comunale sono, invece, gli elaborati programmatici, anche per il significato che assumono nella gestione del piano.

Lo *Schema territoriale* in scala 1:10.000 definisce in forma sintetica la grande classificazione del territorio in ambiti di conservazione e riqualificazione e Distretti di trasformazione. La tavola inquadra le grandi componenti strutturali fondative e le decisioni di lungo periodo in relazione alle scelte infrastrutturali, alle principali trasformazioni urbane e alle attrezzature per servizi. Rappresenta quindi una sintesi che evidenzia la coerenza con la relazione fondativa e il documento degli obiettivi e con le principali opzioni di livello provinciale e regionale. Proprio per il carattere sintetico dell'elaborato, questa tavola non ha riferimenti diretti con lo Schema delle norme di conformità e congruenza. In essa troviamo una prima articolazione degli ambiti di conservazione, mentre quelli di riqualificazione sono stati rappresentati in relazione ad una lettura "a grandi macchie" in funzione delle caratteristiche d'uso prevalente dei tessuti urbanizzati recenti, suddividendoli in tre sottoambiti: mantenimento, consolidamento e produttivo. I tre sottoambiti raggruppano le diverse zone urbane così come rappresentate nello studio della tipologia urbana:

- mantenimento - *comprende i tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario; il tessuto ortogonale recente a sviluppo edilizio chiuso; i tessuti pianificati;*
- consolidamento - *comprende i tessuti di impianto con presenza di edilizia storica e i tessuti recenti omogenei o disomogenei;*

- produttivo - *comprende le aree miste artigianali, commerciali e terziarie; le aree specialistiche commerciali e terziarie esistenti; le aree specialistiche artigianali e industriali.*

Gli elaborati grafici comprendono, inoltre, quattro tavole in scala 1:10.000 relative all'intero territorio comunale (le proposte per il sistema ambientale, le proposte per il sistema della mobilità, le proposte per il sistema dei servizi, le proposte per il sistema turistico, i Distretti di trasformazione (classificazione e suddivisioni del suolo) e gli Album dei Piani d'area (che rappresentano esplorazioni progettuali particolareggiate per la pianificazione di due ambiti complessi: il Levante cittadino e il Primo bacino portuale, redatti sulla base dello schema del progetto d'area dell'ex IP). Tali elaborati non hanno alcuna valenza prescrittiva, non determinano alcun effetto di conformazione della proprietà, non specificano vincoli e non garantiscono possibilità di intervento, tutti compiti che sono affidati agli elaborati prescrittivi descritti in precedenza. Questi elaborati rappresentano una sorta di autoregolamentazione per l'Amministrazione comunale, evidenziandone gli obiettivi di strategia del piano, quelli da considerare nella pratica amministrativa quotidiana e nei momenti di programmazione delle risorse pubbliche, primo fra tutti il bilancio comunale. In particolare, le tavole relative alle Proposte per il sistema ambientale e alle Proposte per il sistema dei servizi sono mirate ad individuare e far risaltare i capisaldi di una rete interconnessa del verde ambientale e del verde urbano, nonché un sistema capillare di servizi per circoscrizioni e quartieri.

1.1. Gli elementi che compongono il PUC-componente strutturale

Il PUC, redatto alla scala 1:5.000, e le relative norme di attuazione definiscono l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune nel suo complesso ed è costruito coerentemente alle analisi del territorio contenute nella relazione fondativa e dei conseguenti obiettivi. Esso si compone dei seguenti elementi:

- a) le categorie degli interventi edilizi e degli usi;
- b) le emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali;
- c) la divisione del territorio urbano e di quello extraurbano in ambiti di conservazione e riqualificazione;
- d) la classificazione dei distretti di trasformazione;
- e) il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e di progetto.

1.1.1. Le categorie degli interventi edilizi

Le categorie degli interventi edilizi discendono dalle vigenti norme di Legge Statale e Regionale, esse comprendono: la manutenzione qualitativa; la ristrutturazione edilizia; la ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione.

Al fine di meglio precisarne le differenti modalità operative, ogni categoria di intervento edilizio è stata a sua volta suddivisa in sottocategorie:

- a) *manutenzione qualitativa*
 - *manutenzione ordinari;*
 - *manutenzione straordinaria di tipo A e B;*
 - *restauro e risanamento conservativo di tipo A e B;*

b) ristrutturazione edilizia:

- *ristrutturazione semplice* - r1 (disciplina gli interventi di riorganizzazione interna e il recupero dei sottotetti);
- *adeguamento funzionale* - r2 (disciplina gli interventi di ampliamento una-tantum per adeguamento igienico e funzionale);
- *adeguamento volumetrico* - r3 (disciplina gli interventi di rialzamento dei sottotetti a scopo abitativo);
- *demolizione e fedele ricostruzione* - r4;

c) ristrutturazione urbanistica:

- *demolizione e ricostruzione totale o parziale, ampliamento e sopraelevazione* - ru1 (disciplina gli interventi attraverso l'applicazione di indici edilizi in relazione alla tipologia architettonica prevalente nei tessuti edilizi esistenti);
- *sopraelevazione dei fronti edilizi* - ru2;
- *sostituzione* - ru3; (disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, assoggettate a concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'Art. 49 LR 36/97);

d) nuova costruzione:

- *nuova costruzione soggetta a concessione edilizia diretta* - nc1 (disciplina la nuova costruzione indicando per le diverse tipologie previste specifici parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nei diversi ambiti urbani);
- *nuova costruzione convenzionata* - nc2 (disciplina la nuova costruzione in relazione alla struttura insediativa e alla tipologia architettonica prevalente del tessuto edilizio di appartenenza, attraverso un intervento edilizio convenzionato ai sensi dell'art. 49 della LR 36/97).

1.1.2. Gli usi

Le destinazioni d'uso sono articolate nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali di seguito specificate. Lo schema delle norme di conformità e congruenza dettaglia tali categorie funzionali, attribuendo ad ogni destinazione d'uso il relativo carico urbanistico (B - Basso carico urbanistico; M - Medio carico urbanistico; A - Alto carico urbanistico):

a) funzione abitativa;

b) funzione commerciale e mista;

c) funzioni terziarie;

d) funzioni produttive manifatturiere;

e) funzioni produttive agricole.

1.1.3. Le emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali

Per le componenti a cui si riconosce un valore storico-testimoniale e che, in quanto tali, rappresentano l'identità storica, culturale e paesaggistica del Comune, è prevista la tutela attraverso interventi volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione. Esse comprendono:

a) gli edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico, comprendenti gli edifici e/o complessi di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art.2 del Dlgs 490/99;

b) i complessi di valore storico e documentario, comprendenti le mura urbane e il sistema delle fortificazioni vincolati ai sensi dell'art.2 del Dlgs 490/99;

- c) gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario esterni al perimetro degli ambiti di conservazione dell'area urbanizzata;
- d) i giardini e parchi pubblici di valore ambientale, comprendenti quelle unità che presentano caratteristiche architettoniche e/o vegetazionale di valore ambientale;
- e) i giardini e i parchi di organismi di villa, comprendenti i giardini e i parchi che fanno parte di organismi di villa e gli edifici in essi compresi (quali cappelle, annessi agricoli collegati, ecc.);
- f) le gradonate che costituivano l'antica ossatura delle percorrenze;
- g) le grotte, in particolare quella della Madonna, il Salto del Gatto, le grotte dell'Acqua Santa, le Nympharum domus e Bocca Lupara, la caverna ossifera di Pegazzano, le grotte di Monte Verrugoli e Telegrafo.

1.1.4. Il sistema delle dorsali

Il sistema delle dorsali individua i percorsi di valore storico e ambientale in ambito urbano ed extraurbano per i quali, attraverso gli sviluppi operativi del PUC, potranno essere previsti, a prescindere dall'ambito/sottoambito di appartenenza:

- a) lungo la dorsale collinare (che comprende la viabilità che corre lungo il displuvio principale del golfo della Spezia), allo scopo di creare un asse territoriale attrezzato che strutturi il sistema dei forti e dei punti panoramici, interventi per la realizzazione di piazzole attrezzate per la ricreazione e la sosta e la possibilità di recuperare all'uso turistico i forti e il patrimonio edilizio esistente posto lungo il tracciato;
- b) lungo le dorsali urbane (che comprende i principali percorsi di attraversamento della città storica e di quella di più recente formazione) interventi urbanistici, edilizi e d'uso, al fine di accentuarne la polarità di impianto urbano.

1.1.5. Ambito di conservazione in area urbanizzata

In tali ambiti il PUC prevede la conservazione dei caratteri formali e strutturali propri degli insediamenti (quali l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali). Di norma è esclusa la nuova edificazione, salvo i casi in cui prevalgono problematiche di ristrutturazione urbanistica volte alla riqualificazione dei tessuti edilizi. In relazione ai caratteri tipo-morfologici e d'uso esistenti, per meglio accentuarne ruoli e funzioni all'interno degli obiettivi di sviluppo urbano complessivo previsti, l'ambito di conservazione in area urbanizzata è stato suddiviso in sottoambiti:

- il centro storico (suddiviso a sua volta in: nucleo storico medioevale, città ortogonale ottocentesca e quartiere operaio Umberto I);
- il tessuto storico "quartiere dei Colli";
- i nuclei storici periferici;
- i tessuti centrali dei quartieri.
- i nuclei storici collinari;
- gli aggregati storici collinari;
- gli aggregati storici di Tramonti.

Per ogni sottoambito la norma del PUC prevede destinazioni d'uso comuni e destinazioni d'uso caratterizzanti, mentre, per ogni singolo edificio, sulla base delle indagini effettuate, ha espresso un giudizio di valore storico-architettonico, così da definire categorie di riferimento a cui saranno associate specifiche modalità di intervento. Le categorie individuate sono le seguenti:

- edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art.2 del Dlgs 490/99 e quelli ad essi parificati;

- edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario (comprende gli edifici ed i complessi che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione del tessuto urbano storico e che conferiscono particolare gerarchia ai percorsi. Si identificano con gli edifici che presentano elementi di linguaggio architettonico e dei prospetti);
- edifici di valore ambientale e documentario e quelli di impianto storico che hanno subito trasformazioni non rilevanti (comprende gli edifici con prospetti architettonici la cui disposizione e forma segue semplici criteri di ordine strutturale; gli edifici storici interessati da recenti interventi edilizi che non alterano in misura significativa il linguaggio architettonico complessivo dell'edificio);
- edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati e con linguaggio architettonico occasionale (comprende gli edifici che hanno, in parte o in toto, perduto l'assetto e gli elementi architettonici originari e quelli che presentano un linguaggio architettonico occasionale, derivante dall'impiego di materiali e strutture eterogenei, semplicemente giustapposti senza un criterio ordinatore linguistico);
- edifici recenti compatibili con il tessuto storico di appartenenza (comprende: gli edifici di recente costruzione successivi al primo quarantennio del secolo corrente compatibili con il tessuto storico di appartenenza in cui sono inseriti);
- edifici recenti non compatibili con il tessuto storico di appartenenza (comprende le tipologie insediative di recente costruzione che, per dimensione e conformazione del lotto edilizio, dei corpi di fabbrica e delle strutture architettoniche degli edifici, risultano particolarmente disomogenee con il tessuto edilizio storico o con il relativo contesto ambientale di appartenenza).

Il PUC rinvia allo specifico elaborato “Modalità operative e presenza di elementi architettonici degli ambiti di conservazione in area urbanizzata” le differenti modalità operative previste per ogni singolo immobile, ad esclusione degli aggregati storici di Tramonti, per i quali la disciplina edilizia si limita alla manutenzione qualitativa. L'elaborato suddivide la disciplina di ciascun ambito di conservazione in tre sezioni principali:

- la prima (costituita dalla Tavola 1 – “Modalità operative per edificio”) individua la disciplina edilizia;
- la seconda (costituita dalle tavole 2, 3 e 4) individua gli elementi architettonici da conservare per ciascun edificio (facciate, cornicioni, androni e scale);
- la terza sezione è quella relativa alle coperture.

1.1.6. Gli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

L'ambito di riqualificazione in area urbanizzata comprende le parti urbane costituite da edilizia moderna per le quali il PUC detta regole urbanistiche volte al riordino insediativo e funzionale, attraverso interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi.

L'ambito di riqualificazione, in riferimento ai caratteri insediativi degli insediamenti e agli usi in atto, è stato suddiviso in otto sottoambiti che definiscono altrettante tipologie di tessuti edilizi, per ognuno dei quali, in funzione dei diversi obiettivi perseguiti, sono previste differenti modalità di intervento urbanistico, edilizio e d'uso:

- *nei tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario* che sono costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti sono previsti interventi di mantenimento fino alla ristrutturazione edilizia;

- *nel tessuto ortogonale recente* che comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua, sono previsti interventi di mantenimento fino alla ristrutturazione edilizia;
- *nei tessuti pianificati recenti* comprendenti le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta, sono ammessi interventi di mantenimento fino alla ristrutturazione edilizia;
- *nei tessuti recenti omogenei*, costituiti dalle espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su tramato lottizzativo con caratteri tipomorfologici omogenei o che comunque hanno raggiunto una forma insediativa compiuta, sono ammessi interventi di mantenimento fino alla ristrutturazione edilizia;
- *nei tessuti di impianto con presenza di edilizia storica* che comprende le zone periferiche della città con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta, sono previsti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione;
- *nei tessuti recenti disomogenei* che comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia, interessante le frange urbane periferiche, sono previsti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione;
- *nei tessuti collinari di consolidamento* che comprendono le espansioni collinari con presenza di edilizia storica che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione su lotti minimi di mq. 2.500, a bassa densità edilizia (0,1 mq/mq);
- *nei tessuti collinari sparsi* che comprendono le espansioni collinari ad assetto insediativo sparso, sviluppato in modo spontaneo e occasionale dei nuclei di Foce e Sarbia e quelli di S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentite anche le nuove costruzioni attraverso bassi indici fondiari: 0,08 mq/mq a Foce e Sarbia (con lotto minimo mq. 3.200 e tipologia a villino) e 0,20 mq/mq nelle altre aree (con lotto minimo di mq. 1.250 e tipologia a villino).

1.1.7. Le regole della nuova edificazione

Gli indirizzi che caratterizzano lo sviluppo progettuale delle aree sottoposte a nuova edificazione sono:

- sotto il profilo **strategico**: perseguire il potenziamento delle centralità individuate nei diversi contesti urbani, sia all'interno della parte storica e consolidata della città esistente, sia nel sistema periferico policentrico;
- sotto il profilo **funzionale**: favorire l'insediamento di funzioni pregiate all'interno di tessuti urbani marginalizzati rispettando, in linea generale, l'articolazione del mix di usi in cui è garantita, ove necessario, una quota minima di abitazione per evitare l'eccessiva specializzazione delle aree di intervento e per favorirne l'integrazione con il contesto;
- sotto il profilo **morfologico**: disegnare uno sviluppo edilizio continuo rispetto alla città esistente circostante, compensando le fratture e i vuoti attualmente presenti;
- sotto il profilo **ambientale**: prevedere criteri di compensazione attraverso l'incremento di urbanizzazioni primarie e secondarie, il miglioramento della qualità ambientale attraverso prescrizioni ecologiche, la migliore fruibilità dello spazio pubblico con la creazione di centralità e percorsi pedonali.

Gli interventi più complessi sotto il profilo urbanistico riguardano le **Aree di Ricomposizione Urbana** le quali sono state suddivise nelle seguenti 5 categorie:

a) Aree di ricomposizione urbana in ambiti di conservazione o ad elevata densità (RC)

- sono aree collocate all'interno degli ambiti di conservazione ed individuano spazi occupati da edificazione eterogenea sotto il profilo morfologico e tipologico rispetto al tessuto circostante; individuano altresì i vuoti interni al *continuum* dei tessuti storici (per il centro storico determinati dalle demolizioni belliche) e gli spazi urbani interni ai tessuti della città consolidata in cui, per l'elevata densità che caratterizza le morfologie del costruito circostante, si rende opportuno, al fine di conseguire una configurazione omogenea, applicare indici fondiari superiori a quelli ordinariamente individuati per le altre categorie;

b) Aree di ricomposizione urbana che comportano la completa sostituzione dell'esistente (RS)

- sono aree in cui è prescritta la completa eliminazione dell'edificato esistente e la sua sostituzione in quanto eterogeneo e fattore di degrado ambientale, al fine di conseguire una ricucitura con il contesto urbano circostante; in tali aree si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq; è altresì ammesso il recupero del 50% della superficie utile lorda dei fabbricati individuati da demolirsi con apposito segno grafico; i fabbricati ricadenti in tali aree e non individuati in planimetria devono essere demoliti, in caso di intervento, senza alcun recupero della superficie utile lorda;

c) Aree di ricomposizione urbana di vuoti (RV)

- sono aree non occupate da edifici o occupate da baracche, tettoie, edifici a carattere accessorio, ruderi e simili per le quali si rende necessaria una riconfigurazione attraverso interventi di nuova costruzione in grado di compensare, con nuove volumetrie, le situazioni di vuoto e di sfrangiamento interne al tessuto urbano; in tali aree si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq;

d) Aree di ricomposizione urbana di possibile riuso dell'esistente (RE)

- sono aree in cui sono presenti edifici ad uso artigianale, commerciale o terziario o dismessi che non presentano particolari caratteri di eterogeneità rispetto al contesto ovvero che si trovano in buono stato di manutenzione, per le quali si rende possibile operare secondo due opzioni alternative:

- attraverso un intervento di completa sostituzione che comporta l'eliminazione dell'edificato esistente e la sua sostituzione secondo uno schema progettuale indicativo, con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq e il recupero del 50% della superficie utile lorda dei fabbricati individuati come "edifici di potenziale riuso" con apposito segno grafico in supero dell'indice;
- attraverso il riuso degli edifici esistenti appositamente individuati come "edifici di potenziale riuso" con segno grafico nella rispettiva scheda, secondo le funzioni prescritte, mediante interventi di ristrutturazione edilizia prevalentemente all'interno della volumetria esistente, ed anche con modeste alterazioni della medesima, previa demolizione dei restanti edifici non individuati con segno grafico; in quest'ultima ipotesi l'area di cessione può essere reperita, in deroga a quanto prescritto, in relazione allo spazio libero rimanente;

e) Aree di ricomposizione urbana di tipo strategico (-S)

- sono aree di ricomposizione urbana individuate tra le precedenti categorie per le quali non si applicano i livelli minimi di destinazione d'uso residenziale ordinariamente previsti nel 30% della Superficie Utile Lorda complessiva;

f) Aree ad attuazione convenzionata (AC)

- sono individuate nelle parti di territorio che necessitano, per la loro estensione, per il loro rapporto con il tessuto circostante e per la collocazione spesso marginale al tessuto urbano e di transizione verso il territorio extraurbano, di una compensazione in termini di urbanizzazioni e di parametri ecologico-ambientali. L'attuazione con titolo convenzionato è finalizzata a disciplinare e coordinare in un progetto unitario le diverse proprietà esistenti ovvero a sostituire lo strumento della lottizzazione secondo quanto previsto dall'art.49 della L.R. 36/97.

1.1.8. Gli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione produttiva

Nei sottoambiti produttivi costituiti dalle *aree miste artigianali, commerciali e terziarie; le aree specialistiche commerciali e terziarie esistenti; le aree specialistiche artigianali e industriali esistenti*; sono previsti interventi di tipo parametrico attraverso una disciplina di *zoning*.

1.1.9. I Distretti di trasformazione

I Distretti di Trasformazione comprendono un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città, attraverso una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, nuovi servizi e interventi di riutilizzo urbano. Nei Distretti di Trasformazione il Comune introduce un criterio perequativo assegnando lo stesso indice ad ogni unità di superficie e, quindi, attribuisce ad ogni proprietario quote di edificazione e oneri in proporzione alla estensione di ogni proprietà fondiaria. I Distretti sono stati classificati in tre differenti tipologie, alle quali corrispondono ulteriori articolazioni sulla base delle condizioni di stato di fatto e di diritto:

- a) Distretti di trasformazione integrati, in cui si distinguono quelli in aree centrali di «trasformazione strategica» per i quali si prevede un mix funzionale più spinto verso funzioni direzionali e commerciali
 - aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate (AC);
 - aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate (AL);
 - aree dismesse/dismittibili o sottoutilizzate (AD);
- b) Distretti di trasformazione per funzioni produttive
 - aree per funzioni produttive integrate (API);
 - aree per funzioni produttive, artigianali e industriali (APA);
- c) Distretti di trasformazione per servizi
 - aree per attrezzature urbane pubbliche o di uso pubblico (ASU);
 - aree demaniali per attrezzature turistiche o di uso pubblico (ATN);
 - aree militari (AM).

Le norme di congruenza dei Distretti di trasformazione perfezionano le regole urbanistiche già anticipate con il piano d'area dell'ex raffineria IP in merito agli aspetti perequativi, a quelli di flessibilità funzionale, alle dotazioni ecologico-ambientali da promuovere nelle singole trasformazioni, ai caratteri di fattibilità economica delle operazioni di riurbanizzazione. Il carattere funzionale di tali aree sarà principalmente integrato, assicurando la polifunzionalità della trasformazione anche per le aree a caratterizzazione produttiva, integrando le funzioni più innovative del cosiddetto settore "quaternario".

Le regole urbanistiche della Trasformazione riguardano:

- a) *gli indici territoriali* che definiscono le quote di edificabilità. Tali indici sono identici per tutti i Distretti appartenenti alla stessa tipologia, anch'essa definibile in modo oggettivo;
- b) *la concentrazione* delle nuove quote di edificabilità all'interno dei Distretti in modo "indifferente" rispetto alla struttura fondiaria, esclusivamente eseguita in base ad una valutazione urbanistica e ambientale qualitativa. I proprietari parteciperanno pro quota ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla soluzione urbanistica (area edificabile o parco pubblico, ad esempio) disegnata dal piano;
- c) *la bipartizione delle superfici territoriali* in: Aree di cessione (Ac); Aree di concentrazione delle volumetrie (Se); Verde privato condominiale (Vc). Tale suddivisione potrà essere ulteriormente specificata per quanto riguarda la quota relativa alla Se e al Vc nella stesura del progetto di PUC definitivo. I singoli proprietari delle aree comprese nei comparti, la cui definizione sarà precisata in sede di PUC e di Programma Attuativo, parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva del comparto. Lo stesso rapporto proporzionale dovrà essere applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico;
- d) *le regole funzionali*. Per i Distretti di Trasformazione Integrati la normativa funzionale prevede che una quota pari al 40% della Superficie Utile non sia preassegnata ad usi specifici, ma che venga stabilita in sede di progetto attuativo, garantendo così la necessaria flessibilità del piano urbanistico rispetto alle condizioni evolutive del mercato immobiliare e delle esigenze della città;
- e) *l'attuazione*. Di norma avviene attraverso un Piano Urbanistico Operativo (PUO); salvo casi eccezionali da individuare in sede di PUC (LR 36/97 art.29 comma 5b), essa potrà essere anticipata con l'adozione del Preliminare di PUC, nel rispetto delle norme di congruenza, attraverso programmi e procedure speciali quali i Programmi Integrati e gli Accordi di Programma;
- f) *il recupero dei volumi esistenti* nonché le nuove quote di edilizia pubblica su aree di proprietà comunale viene normato per ogni Distretto di trasformazione indipendentemente dall'indice territoriale attribuito al Distretto stesso;
- g) *i Distretti di trasformazione per Servizi* saranno normati con una scheda normativa specifica caso per caso.

1.1.10. Gli ambiti di conservazione e riqualificazione extraurbani

La divisione del territorio extraurbano discende dagli studi eseguiti a livello paesistico e agronomico che, in relazione al valore paesaggistico-ambientale dei luoghi e all'ecosistema di appartenenza lo suddivide in quattro grandi aree:

a) aree agricole di pregio ambientale

- comprendono la costa di Tramonti e Ligurzano dove sono previste attività di mantenimento dei terreni e di allevamento, oltre che quelle agrituristiche e di fruizione ricreativa. Il recupero dei manufatti esistenti è previsto secondo le finalità della legge n. 440/78 "Norme per l'utilizzazione delle terre incolte abbandonate o insufficientemente coltivate";

b) aree di produzione agricola

- sono consentite le attività connesse all'agricoltura volte al miglioramento fondiario e adeguamento a fini produttivi agricoli, nonché il recupero delle aree agricole incolte o degradate. Le nuove edificazioni a scopo residenziale sono ammesse previa formazione del piano aziendale di miglioramento agricolo e ambientale in funzione delle del tipo di cultura in atto a da realizzare. Analogo criterio è stabilito anche per l'edificazione dei manufatti tecnici;

c) territorio di presidio ambientale

- comprende le aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono, con presenza di insediamenti sparsi, nelle quali si rende necessario subordinare gli interventi edilizi al perseguimento delle finalità di presidio ambientale. In tale territorio sono consentite oltre che le attività agricole anche una serie di interventi quali: la pulizia del lotto per eliminare le erbe e gli arbusti infestanti; la manutenzione della viabilità interna pubblica e privata con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque; la manutenzione di muretti a secco, poggi e gradoni; la protezione e cura della flora esistente. La nuova edificazione ai sensi dell'art.36 della LR 36/97 è prevista a condizione che il proprietario stipuli una convenzione che preveda a suo carico gli obblighi di presidio ambientale;

d) territori non insediabili

comprende: le aree di valore paesistico-ambientale e vegetazionale del parco delle 5 Terre; le aree di valore ambientale e le aree di filtro poste ai margini dell'area urbana. In tali territori sono ammessi esclusivamente le attività forestali e di mantenimento dei terreni.

1.1.11. Il sistema delle infrastrutture

Le scelte della mobilità riguardano la viabilità territoriale e urbana, le infrastrutture ferroviarie e le principali dorsali urbane ed extraurbane. Esse sono:

a) *la grande viabilità autostradale* (Bretella S. Stefano - La Spezia - svincolo Pianazze - nuova dogana - tangenziale della Spezia - raccordi urbani) che costituisce la struttura fondamentale della grande viabilità interna al Comune. Il PUC non prevede ulteriori interventi, basando il trasporto interno al Golfo sul settore marittimo per il quale sono state individuate le possibili e strategiche stazioni di fermata;

b) *la nuova viabilità di carattere urbano* è tesa a migliorare la qualità delle prestazioni della rete esistente, come, ad esempio, il completamento dell'asse di gronda. Lo sviluppo operativo del PUC definirà ulteriori viabilità minori tese a risolvere problematiche di connessioni interne ai quartieri o interquartiere, mentre per le previsioni viarie interne ai distretti di trasformazione saranno precisate nei rispettivi PUO, pur costituendo le scelte del PUC una indicazione prescrittiva delle origini e destinazioni;

c) *la viabilità prevista in ambito collinare* costituisce indicazione prescrittiva circa l'origine-destinazione dei percorsi, in quanto tese o al completamento di viabilità già esistenti o per risolvere problemi di nuovi collegamenti per zone abitate. In tal senso il PUC prevede dei "corridoi" all'interno dei quali l'esatta giacitura dell'opera sarà definita in sede di progetto esecutivo.

In relazione alla rete distributiva dei carburanti, il PUC indica gli impianti esistenti da confermare e le viabilità ove è possibile collocarne di nuovi in conseguenza della chiusura di quelli non compatibili e del nuovo generale assesto della viabilità.

Per quanto concerne le Ferrovie, oltre alle previsioni della nuova stazione passeggeri nello scalo di Valdellora e alla realizzazione al suo interno di punto internodale di scambio (bus - auto - treno), della conferma del completamento delle opere ferroviarie in corso (convenzione Porto-Tirrenica; 3° binario Pontremolese sino a La Spezia Migliarina), il PUC individua la necessità di eliminare il binario di collegamento tra la zona industriale e il Porto, binario assai ingombrante dal punto di vista territoriale e in disuso da tempo (salvaguardando il sedime affinché si possa consentire l'eventuale futura ricostruzione).

Il PUC prescrive gli interventi volti alla mitigazione ambientale delle nuove viabilità e per attenuare le problematiche di inserimento ambientale e di impatto acustico. Inoltre è posta particolare attenzione alla riqualificazione di alcune arterie esistenti, la cui rilevanza ai fini del traffico verrà a diminuire proprio in considerazione dell'intero sistema della grande viabilità, in particolare della tangenziale.

1.1.12. Il sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico

Il PUC per sopperire alla carenza di standards urbanistici individua due livelli operativi: quello tradizionale di tipo espropriativo e quello della compensazione-perequazione:

a) per i servizi di interesse urbano-territoriale il PUC, oltre a confermare le attrezzature esistenti, individua:

- nei Distretti per Servizi un sistema di polarità e grandi attrezzature quali: il polo fieristico e il completamento dell'area sportiva lungo via Carducci; alloggi pubblici e piazza per il mercato di quartiere di Migliarina in viale Italia; polo terziario-direzionale a Mazzetta; recupero dell'ex-ospedale di S. Andrea a destinazioni integrate (direzionale, servizi e quote di residenza); l'ex macello come centro integrato con prevalente destinazione nel settore dell'alimentazione);
- il recupero di "nuovi" affacci costieri con attrezzature per la nautica, per le attività turistiche-ricettive e il recupero di spazi pubblici di relazione con il mare (il primo bacino, il molo "Mirabello", le aree militari di Cadimare e di S. Bartolomeo);

b) per il sistema dei servizi di quartiere il PUC prevede:

- nuove aree in adiacenza ad attrezzature esistenti, prevedendone il completamento e l'integrazione, in particolare per le aree scolastiche, diffusa-mente caratterizzate dalla carenza di spazi per le attività ricreative all'aperto;
- il verde urbano è affrontato, nella città storicamente più consolidata, con il progetto del Parco delle Mura, elemento di unificazione ambientale del sistema di aree verdi, di parchi urbani esistenti e di aree agricole collinari, costruito seguendo l'andamento delle mura storiche ottocentesche che asseconda la struttura dei crinali secondari che racchiudono la vallata della città storica, costituendo un vero e proprio "ring" collinare, connettendo in una concatenazione continua, da levante a ponente: l'area della Cattedrale, il Polo Universitario, il quartiere dei Colli e, attraverso il sistema delle scalinate storiche della città, il Centro Storico con il Castello di S. Giorgio, il quartiere dei Vicci; dall'altra parte del crinale, il quartiere di Valdellora, anch'esso in condizioni di sottodotazione di aree a standard. Proseguendo il percorso, il Parco si estende all'area di Villa Podestà, sede di servizi privati di interesse collettivo, e, nella zona cuspidale del tracciato delle mura, al sistema delle aree collinari dell'insediamento di Sarbia, unendosi, attraverso percorsi di crinale secondario e la stessa via dei Colli, alla dorsale paesaggistica del Parco della Collina. Scendendo per il crinale secondario di Seresa, incontra il Parco della Rimembranza e il sistema di servizi e di verde pubblico della collina di Gaggiola, prolungandosi fino a lambire, in area urbana, il complesso scolastico del 2 Giugno. Attraverso il progettato percorso verde della dismessa ferrovia dell'Arsenale, il Parco giunge a concludersi, a ponente, nella zona di Pegazzano, includendo l'area dismessa del "Filtro" e l'esistente Parco del Colombaio, a propria volta in diretto contatto con il polo sportivo dello Stadio Picco e dello Stadio "Montagna";
- nella città di Levante, oltre al recupero di aree verdi attraverso il sistema dei distretti integrati che prefigurano la riconversione di gran parte degli spazi produttivi dismessi e dismettibili, è individuato il Parco della Dorgia come elemento di riqualificazione dal punto di vista ecologico ambientale e come elemento di connessione dei tessuti urbani periferici;
- la riqualificazione delle singole parti di città è stata assegnata all'individuazione di spazi centrali significativi allo scopo di costruire elementi con funzione di aggregazione sociale e di costruzione di identità urbana.

Il calcolo degli standard è stato eseguito sulla base della divisione in zone del territorio comunale in Unità insediative (ambito urbano, parificato alla zona B del DM 1444/68) e in OTE (ambito extraurbano, parificato alla zona E del DM 1444/68, ad esclusione dei Forti che sono assimilati alle zone F).

La tabella sotto riportata presenta l'offerta complessiva di aree per servizi prefigurata dal PUC, per una popolazione di circa 111.262 abitanti (v. cap. 4 Il Peso Insediativo), distinguendo i contributi derivanti dalle differenti modalità operative: servizi di progetto; da acquisire attraverso esproprio; derivanti dalle previsioni dei piani d'area; dalle compensazioni individuate da distretti di trasformazione e da aree per ricomposizione urbana; dagli strumenti urbanistici attuativi in corso di attuazione. Per il sistema dei parcheggi il PUC contabilizza, oltre che le aree esistenti e di progetto, quelli individuati dal PUT e rappresentati nella tavola del sistema della mobilità.

I dati relativi ai servizi esistenti indicano la generale sottodotazione del territorio comunale, attualmente di circa la metà del valore minimo individuato nei 18 mq/ab del D.M. 1444/68, con carenze significative in tutte le categorie, verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune. Il contributo dei servizi in esproprio è di mq. 669.491, ad esso si affianca quello derivante dalle aree di cessione connesse alle trasformazioni (piani d'area, distretti, ricomposizioni, edilizia convenzionata) di circa mq. 335.191. Nel complesso viene progettato un incremento delle aree per servizi del 151% circa della dotazione attuale con un aumento dello standard dai 9,3 mq. per abitante attuale a 18,1:

SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE ESISTENTI	mq	mq/ab (1)
Istruzione e attrezzature civili e religiose	279.161	2,85
Zone a verde attrezzato, sportive e di relazione con il mare	543.180	5,54
Zone per parcheggi pubblici	89.261	0,91
Totale servizi esistenti	911.602	9,60

(1) AL 31/12/2001 ERANO RESIDENTI 94.939 ABITANTI

SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE DI PROGETTO	669.491	
---	---------	--

SERVIZI DERIVANTI DA PIANI D'AREA	mq	
Area IP	209.355	
1 Bacino	41.000	
Levante	100.960	
Totale servizi nei piani d'area	351.315	

SERVIZI NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	221.914	
---	---------	--

SERVIZI NELLE RICOMPOS. URBANE e CONVENZIONATI	113.279	
--	---------	--

SERVIZI NEGLI S.U.A. IN CORSO	24.532	
-------------------------------	--------	--

TOTALE SUPERFICIE A SERVIZI	2.292.131	20,60
------------------------------------	------------------	--------------

1.2. I vincoli sovraordinati

Il sistema dei vincoli è rappresentato in una apposita tavola che ne rappresenta e sovrappone le perimetrazioni. I vincoli sono:

- a) *di carattere ambientale* (paesaggistici, geologici e idrogeologici; quelli relativi alla rete delle acque pubbliche, le aree percorse dal fuoco e quelle a rischio di esondazione);
- b) *di carattere storico-artistico* (che comprende le componenti territoriali di valore storico-artistico e testimoniale);
- c) *quelli relativi alle infrastrutture e attrezzature* (come cimitero, ferrovia, polveriera);
- d) *quelli derivanti da strumenti sovraordinati* (come il Parco Nazionale e Regionale delle Cinque Terre, le cave e discariche).

1.3. II PTCP

In relazione al PTCP le indicazioni di livello puntuale si configurano quali approfondimenti del livello locale del piano paesistico con particolare riguardo agli aspetti qualitativi delle componenti paesaggistiche dell'area extraurbana denominate ANI, IS, ID, etc.. Per tali componenti paesaggistiche i regimi normativi assegnati loro dalle NTA approvate con deliberazione della G.R. n° 731/95 sono stati il supporto della normativa di livello Puntuale, la quale ha precisato gli aspetti delle citate queste componenti paesaggistiche in relazione alle caratteristiche ambientali dei luoghi, indicando le linee di comportamento per una maggiore qualità architettonica e ambientale sia in ordine agli interventi su manufatti esistenti che di nuova costruzione. La componente estesa e più delicata del territorio del Comune della Spezia è senza dubbio quella dell'insediamento sparso (IS) per la quale sono state individuate tre tipologie di mantenimento: di tipo conservativo per le aree di pregio ambientale; semplice; di tipo evolutivo per le aree dove gli addensamenti dell'edificato hanno assunto un assetto più strutturato.

1.4. La zonizzazione e la suscettività d'uso geologica del territorio

La "Carta di zonizzazione e di suscettività d'uso del territorio" suddivide il territorio in classi di utilizzo che raggruppano aree omogenee per caratteristiche e problematiche geologico-tecniche. Il territorio comunale è stato suddiviso in tre tipologie di suscettività d'uso: ampia; condizionata; limitata, ad ognuna delle quali corrisponde un livello di pericolosità crescente. Dette tipologie sono ulteriormente suddivise in classi, a ciascuna delle quali sono attribuite determinate caratteristiche di suscettività d'uso:

- a) *Suscettività d'uso ampia (A)*. Comprende le aree con un livello di pericolosità basso, con limitati condizionamenti di ordine geologico in senso lato per interventi mediamente o notevolmente incidenti sull'attuale assetto;
- b) *Suscettività d'uso condizionata (C)*. Comprende le zone cui è stato assegnato un livello di pericolosità medio, dove sono presenti situazioni geologico-tecniche affette da fenomeni di instabilità superficiale, o apparentemente stabili, sulle quali permangono dubbi, che dovranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. La suscettività d'uso condizionata è stata distinta in quattro classi:
 - aree con condizionamenti di ordine geologico in senso lato eliminabili con interventi di bassa difficoltà ed onerosità (C0);
 - aree con condizionamenti di ordine geologico in senso lato eliminabili con interventi di medio-bassa difficoltà ed onerosità (C1);
 - aree con condizionamenti di ordine geologico in senso lato eliminabili con interventi di medio-alta difficoltà ed onerosità, previo accertamento preliminare della effettiva compatibilità generale (C2);

aree con condizionamenti di ordine geologico in senso lato eliminabili con interventi di alta difficoltà ed onerosità, previo accertamento preliminare della effettiva compatibilità generale (C3);

c) *Suscettività d'uso limitata (L)*. Comprende le aree cui è stato attribuito un livello pericolosità elevata, con fattibilità limitata ad interventi conservativi o di ripristino;

d) *Aree potenzialmente soggette a fenomeni di alluvionamento e/o ristagno (A3)*. Tali aree sono indicate con un soprassegno all'interno delle classi precedentemente descritte, in quanto pur mantenendo il livello di pericolosità dal punto di vista geologico s.l., richiedono un ulteriore approfondimento al fine di limitare il rischio idraulico, fatto salvo quanto prescritto dalla L.R. 9/93.

1.5. Il richiamo alle zone omogenee

Ai fini dell'applicazione delle zone omogenee come definite dal D.M. 2/4/68 il PUC fa riferimento all'elaborato Pr1 *Organismi territoriali elementari e unità insediative*:

a) sono considerate zone omogenee "B" le 30 unità insediative in area urbana ad esclusione della n°23 (Campiglia) che è assimilata alla zona omogenea "A" e le aree destinate ad attrezzature di interesse urbano che sono parificate alle zone omogenee "F";

b) sono considerate zone omogenee "E" i 10 organismi territoriali elementari (OTE) in ambito extraurbano ad esclusione del sistema dei forti che sono stati assimilati alle zone omogenee "F".

1.6. Gli elaborati programmatici

Nuovi per la pianificazione comunale sono gli elaborati programmatici, anche per il significato che assumono nella gestione del piano, a partire dalla Relazione fondativa-sintesi e dal documento degli obiettivi che rappresentano una sorta di DNA delle scelte progettuali condotte, materiali predisposti per non essere superati nella fase di attuazione, ma per essere consultati per fornire indicazioni alle azioni pubbliche e private sul territorio:

a) *lo Schema territoriale* in scala 1:10.000 definisce in forma sintetica la classificazione del territorio urbano ed extraurbano:

- ambiti di conservazione e riqualificazione;
- distretti di trasformazione;
- sistema delle grandi infrastrutture e della mobilità;
- sistema dei principali servizi urbani e generali.

La tavola inquadra le grandi componenti strutturali e le scelte di lungo periodo in relazione alle ipotesi infrastrutturali, alle principali trasformazioni urbane e alle attrezzature comprensoriali, in coerenza con le scelte di livello sovracomunale. L'articolazione degli ambiti di conservazione e riqualificazione è funzionale ad una lettura "a grandi macchie" delle prevalenti caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei tessuti urbanizzati;

b) *le proposte per il sistema ambientale*, per il sistema della mobilità, per il sistema dei servizi, per il sistema turistico, i Distretti di trasformazione che comprendono la classificazione e suddivisioni del suolo e due elaborati (l'Album dei Piani d'area corredati da esplorazioni progettuali particolareggiate per la pianificazione dell'area del Levante cittadino e il Primo bacino portuale), sono studi che non hanno valenza prescrittiva, non determinano alcun effetto di conformazione della proprietà, non specificano vincoli e non garantiscono possibilità di intervento, tutti compiti che sono affidati agli elaborati prescrittivi. Essi rappresentano una sorta di autoregolamentazione per il Comune, evidenziandone gli obiettivi di strategia del piano, quelli da considerare nella pratica amministrativa quotidiana e nei momenti di programmazione delle risorse pubbliche, primo fra tutti il bilancio comunale. In particolare, le tavole relative alle Proposte per il sistema ambientale e alle Proposte per il sistema dei servizi sono mirate ad individuare e far risaltare i capisaldi di una rete interconnessa del verde ambientale e del verde urbano, nonché un sistema capillare di servizi per circoscrizioni e quartieri.



COMUNE DELLA SPEZIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



10.05.2007 10.05.2007 10.05.2007 10.05.2007 10.05.2007

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

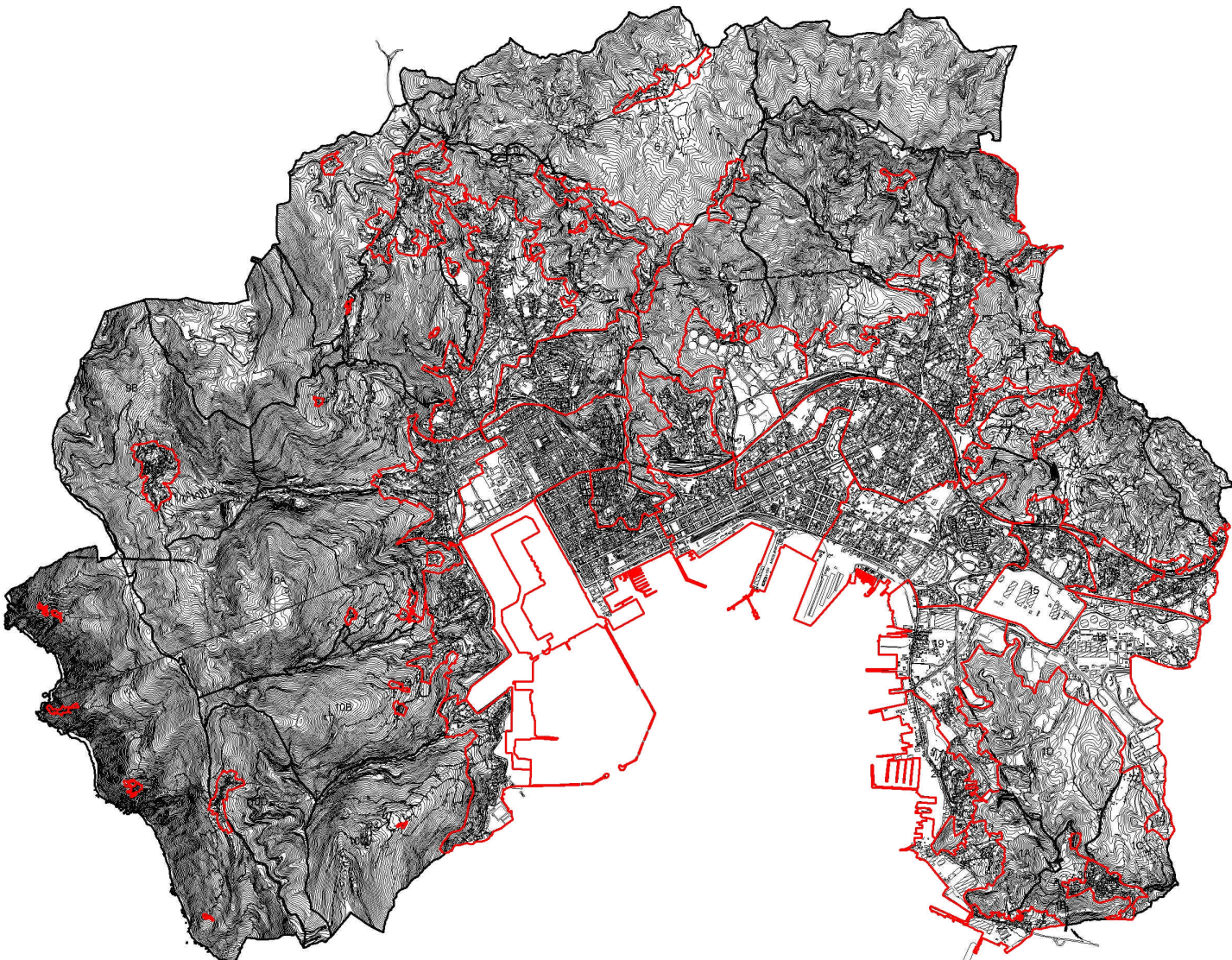
Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia

Comune della Spezia



NOTE

1. A. Di Sora di E. Di Sora
2. A. Di Sora di E. Di Sora
3. A. Di Sora di E. Di Sora
4. A. Di Sora di E. Di Sora
5. A. Di Sora di E. Di Sora
6. A. Di Sora di E. Di Sora
7. A. Di Sora di E. Di Sora
8. A. Di Sora di E. Di Sora
9. A. Di Sora di E. Di Sora
10. A. Di Sora di E. Di Sora
11. A. Di Sora di E. Di Sora

Unità Individuate in Area Urbana

1. Centro Storico
2. Centro Storico
3. Centro Storico
4. Centro Storico
5. Centro Storico
6. Centro Storico
7. Centro Storico
8. Centro Storico
9. Centro Storico
10. Centro Storico
11. Centro Storico
12. Centro Storico
13. Centro Storico
14. Centro Storico
15. Centro Storico
16. Centro Storico
17. Centro Storico
18. Centro Storico
19. Centro Storico
20. Centro Storico
21. Centro Storico
22. Centro Storico
23. Centro Storico
24. Centro Storico
25. Centro Storico
26. Centro Storico
27. Centro Storico
28. Centro Storico
29. Centro Storico
30. Centro Storico



COMUNE DELLA SPEZIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è lo strumento urbanistico fondamentale del Comune della Spezia, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 20/05/2010, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 20/05/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 20/05/2010.

Scale 1:1000

SETTORI DELLA TRASFORMAZIONE URBANA
EFFETTI TRASFORMAZIONE

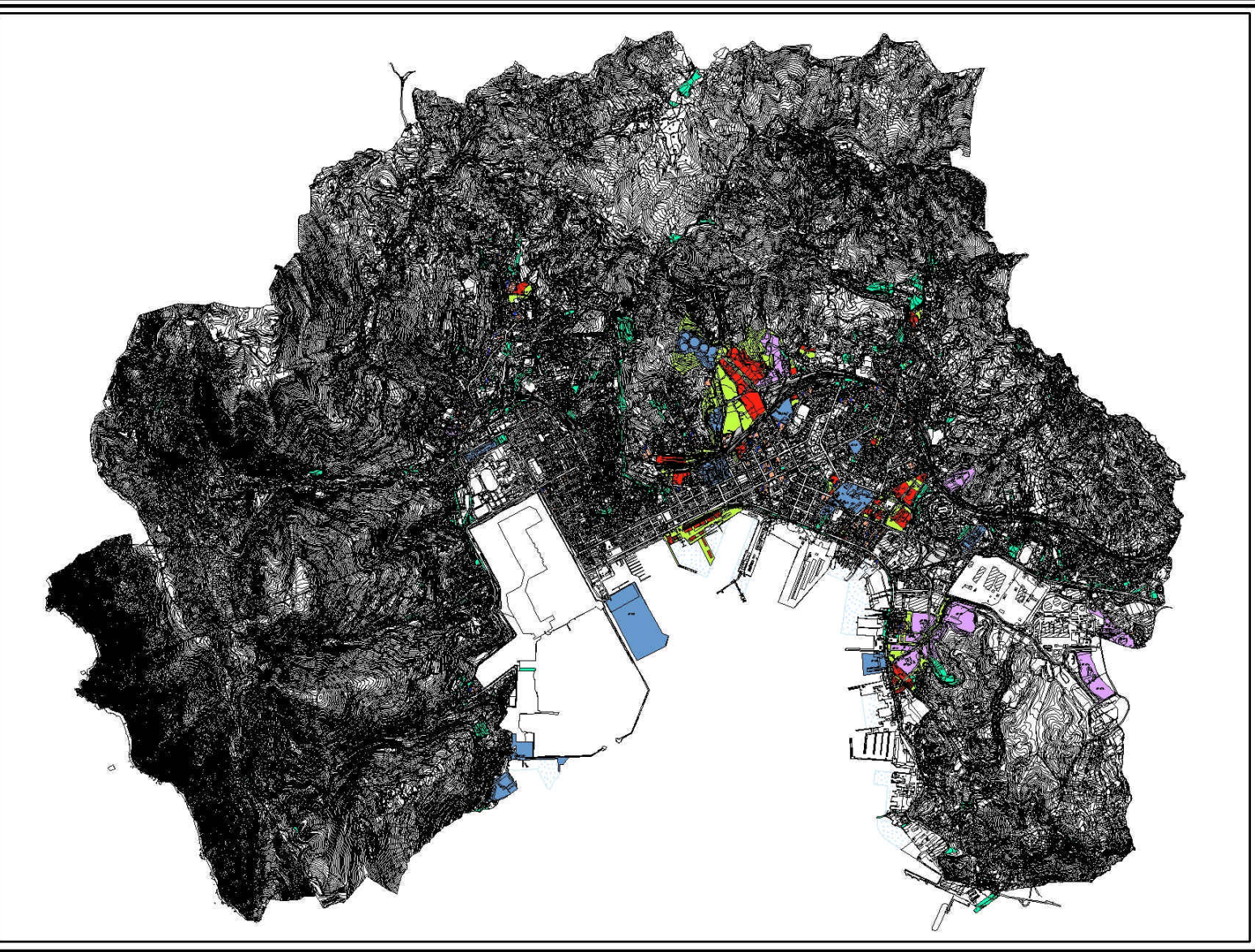
- **Area di intervento dell'Art. 17 del P.U.C. - Intervento di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento per la realizzazione di interventi di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento per la realizzazione di interventi di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento dell'Art. 17 del P.U.C. - Intervento di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento dell'Art. 17 del P.U.C. - Intervento di natura ecologica (P.U.C.)**

AREE DI REGOLAZIONE URBANISTICA

- Area per la qualità - P.U.C.**
- Area per la qualità - P.U.C.**
- Area per la qualità - P.U.C.**
- Area per la qualità - P.U.C.**
- Area per la qualità - P.U.C.**

SERVIZI E PROGETTO

- **Area di intervento dell'Art. 17 del P.U.C. - Intervento di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento per la realizzazione di interventi di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento per la realizzazione di interventi di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento dell'Art. 17 del P.U.C. - Intervento di natura ecologica (P.U.C.)**
- **Area di intervento dell'Art. 17 del P.U.C. - Intervento di natura ecologica (P.U.C.)**



2. Il commercio

2.1 I criteri di programmazione del DL. 114/98

Il Comune della Spezia, con atto n. 18 del 18.05.2000 ha approvato i criteri di programmazione urbanistico-commerciale così come da DL. 114/98, da LR. 18/99 e delibera Cr. N. 29/99, applicando ad essi, se pur in una fase programmatica di transizione, le zone del vigente PRG.

Con il PUC definitivo tale programmazione è stata riesaminata, pur confermando, in linea di massima, le scelte fondamentali già approvate dalla Regione Liguria con DPGR n. 141 del 6.9.01. Nel passaggio da PRG a PUC, si opera all'interno di una fase transitoria per quanto concerne la programmazione commerciale, poiché dall'aprile 2002 scadranno gli indirizzi regionali vigenti, e comunque il regime di salvaguardia durerà fino alla definitiva approvazione del PUC. E' quindi molto probabile che i criteri di programmazione che sono definiti nel PUC definitivo vadano rivisti ancor prima che diventino operativi a tutti gli effetti, fermo restando che quanto si va a stabilire oggi corrisponde ad una scelta meditata, destinata solo ad eventuali e ininfluenti integrazioni.

E' utile ricordare che la programmazione urbanistico-commerciale si basa, fondamentalmente, sul DL. 114/98 che distingue per la prima volta gli esercizi di vendita in "alimentari" e "non alimentari" e li classifica a seconda della superficie di vendita in:

- esercizi di vicinato con superficie non superiore a 250;
- medie strutture di vendita con superficie non superiore a 2500 mq;
- grandi strutture di vendita con superficie superiore a 2500 mq;
- centro commerciale con una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita del centro s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

2.2 La programmazione regionale e comunale

Tali dimensioni, così concepite per i comuni con una popolazione superiore ai 10000 abitanti, possono (e in alcuni casi devono) essere ridotte così come da programmazione regionale. La programmazione regionale individua inoltre il bacino di utenza, comprendendo in esso, oltre al Comune capoluogo, i comuni di Lerici e Portovenere. In tale bacino le superfici, al 31.12.98 sono di mq 46.370 per i generi alimentari e di mq 103.265 per i non alimentari.

Con la predisposizione del PUC definitivo, si adeguano sostanzialmente le previsioni agli indirizzi regionali ed anche all'evoluzione, seppur minima, della situazione del settore commerciale registratasi in questi primi anni di applicazione.

2.3 Le scelte del PUC

Rispetto alle linee guida di attuazione della programmazione commerciale vigente si ritiene di introdurre anche nelle previsioni urbanistiche del nuovo PUC le analisi e gli indirizzi operativi contenuti nei criteri già approvati: le prime vanno a far parte della Descrizione fondativa, le seconde del Documento degli obiettivi.

Esse si sostanziano nella conferma della politica avviata per quanto riguarda la rete commerciale alimentare, con la costruzione del centro commerciale nell'area ex IP, delle medie strutture di vendita programmate e di quelle possibili in alcune aree del territorio per favorire la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete stessa, anche in considerazione delle metrature contingentate.

Nel settore non alimentare, invece, si ravvedono sensibili potenzialità di sviluppo, specie su settori merceologici oggi assenti in città, e che potrebbero, non solo contribuire a realizzare una rete commerciale completa e moderna ma anche a contribuire a recuperare o migliorare ambiti degradati della città, determinando, nel contempo, considerevoli benefici economici e occupazionali. Nello specifico, la politica commerciale si traduce nelle norme di PUC, innanzitutto individuando le varie categorie commerciali, alimentari e non, all'interno dell'art. 7 "categoria delle destinazioni d'uso" e all'art. 8, applicando alle stesse una dotazione di parcheggi necessaria al relativo carico urbanistico.

Inoltre, per i vari tessuti degli Ambiti di conservazione e riqualificazione e nei Distretti di trasformazione il PUC definitivo introduce le varie destinazioni d'uso commerciali possibili. Un articolo specifico disciplina le attività commerciali secondo criteri regionali (dotazione, parcheggi, arredo urbano, ecc.)

Nella sostanza il PUC individua all'interno della città le aree dove è compatibile o opportuno l'insediamento commerciale per quantità e tipologia, in maniera oggettiva. Sarà poi la politica commerciale, con provvedimento autonomo, a stabilire, all'interno delle superfici contingentate stabilite dalle norme generali del triennio, di programmazione, sia per l'alimentare che per il non alimentare, l'attribuzione delle quantità da assegnarsi alle diverse categorie, piccola media grande distribuzione, e anche gli ambiti territoriali.

E' evidente che questa impostazione garantisce equità a parità di condizioni urbanistiche e una efficace gestione della rete nel corso del tempo. Nello specifico, oltre alla conferma del centro commerciale nell'area IP, s'intende confermare i limiti alimentari e non nelle zone di conservazione (centro storico, centri costieri e collinari, centralità periferiche) al fine di garantire e conservare i caratteri del centro commerciale diffuso di strutture di piccole dimensioni, così come nel resto della città esistente, ove sarà possibile realizzare superfici superiori rispetto al centro ma senza mai superare i limiti delle medie strutture (250/600 mq alimentare, 600/1500 non alimentare).

La vera politica di sviluppo della rete - soprattutto, come già detto, non alimentare - sarà possibile nelle zone di Ricomposizione urbanistica (per le quali le funzioni commerciali sono dettagliatamente individuate e distribuite sul territorio secondo le indicazioni contenute nell'album relativo alle Ricomposizioni Urbanistiche) nei Distretti di Trasformazione, a prevalenza di funzioni non residenziali, specificatamente individuati nell'Album dei Distretti di trasformazione. Infatti, in queste ultime aree, interventi commerciali consistenti sono compatibili con le condizioni territoriali necessarie quali in particolare i parcheggi e l'accessibilità veicolare. In termini di gradualità, dalle aree di ricomposizione urbanistica ai distretti più idonei, saranno individuate potenziali superfici commerciali alimentari da 1500 mq a 2500 mq, non alimentari da 1500 mq a 2500 mq. Nel caso dei Distretti di Via Carducci si ritiene possibile anche l'introduzione di grandi strutture di vendita non alimentari.

3. Il turismo

3.1. Gli scenari del PUC preliminare

Il nuovo PUC attraverso le potenzialità offerte dalla disorganizzazione della linea di costa e il rafforzamento dell'armatura urbana ricerca nuovi scenari per il radicamento e lo sviluppo del settore turistico, iscritti in una scala territoriale sovracomunale: La Spezia può candidarsi a diventare il cuore logistico e di servizio per i flussi indirizzati verso le Cinque Terre, il Tigullio, la Toscana, attrezzandosi per rispondere in maniera adeguata alla domanda esistente e potenziale, modernizzando e razionalizzando il sistema dell'offerta. Tale capacità si regge inizialmente su nuovi servizi che consentano di delineare il profilo turistico del capoluogo (nuova stazione crocieristica, nuove opportunità di sviluppo della nautica da diporto e dei servizi, centro congressi, la fiera, ecc.) più che su nuove strutture ricettive, le quali potranno rappresentare una conseguenza del successo di tale politica.

Grazie alla posizione geografica e alle potenzialità presenti sul suo territorio, La Spezia può legittimamente candidarsi a diventare l'ambito-cerniera tra i centri della costa e quelli dell'entroterra. Una *porta di mare* per il Parco delle Cinque Terre e per l'intero territorio provinciale, dove localizzare le funzioni del diporto e del sistema della navigazione marittima (crociere, traghetti, trasporto litoraneo), ma anche *porta di terra*, dove collocare le strutture ricettive e di servizio che oggi rischiano di localizzarsi con logiche del tutto spontanee, incidendo negativamente sulla qualità delle risorse e dell'ambiente dei centri maggiormente investiti della dinamica turistica. Vi è la necessità di andare incontro ad una domanda turistica in trasformazione, alla ricerca di modelli territoriali che consentano allo stesso tempo la fruizione dei fattori di attrazione ambientale e degli eventi socio-culturali caratterizzanti l'area stessa, puntando ad ampliare l'offerta anche su altri settori (es. l'intrattenimento), rivalutando il mare come concreto elemento di offerta.

Investire sul settore turistico per La Spezia significa anche mettere in atto strategie di soddisfazione della domanda che tocchino ed interessino oltre le attività ricettive tradizionali anche quelle dei servizi e delle produzioni *labour intensive*, quali l'offerta ricreativa e quella culturale.

La porta di mare

La riorganizzazione della linea di costa, cioè la riarticolazione delle funzioni e dei sistemi di relazione tra il porto e la città, assume una dimensione strategica anche in chiave turistica, in funzione di quel ruolo di porta di mare che La Spezia intende svolgere.

Il PUC e i Piani d'area prevedono la creazione di nuovi approdi diversificati e distribuiti lungo tutta la linea di costa che hanno come ipotesi fondativa la riconquista del rapporto della città con il mare, prevedono la creazione di una nuove attrezzature urbane lungo tutta la linea di costa.

La nuova stazione crocieristica prevista nel Primo bacino portuale, permetterà allo scalo spezzino di definire un proprio ruolo nel sistema delle rotte del turismo da crociera che già oggi ha come riferimento paesaggistico il Golfo.

Il traffico dei traghetti da e per le isole sarà organizzato nell'ambito delle trasformazioni del Primo bacino.

Infine, la creazione di un nuovo sistema di trasporti urbani sull'acqua, permetterà di riequilibrare il sistema della mobilità spezzino e contribuirà alla risoluzione dei problemi legati ai collegamenti tra i comuni costieri.

La porta di terra

Nel capoluogo attualmente si concentra una forte presenza di alberghi che hanno però un tasso di occupazione piuttosto basso, soprattutto in relazione al restante territorio provinciale. In più essi non offrono un livello di servizi particolarmente elevato, essendo nella maggior parte dei casi di categoria medio bassa: il 72% dei posti letto è in esercizi a 1, 2, e 3 stelle; la categoria a 4 stelle copre il restante 28% mentre non esistono strutture a 5 stelle e con un numero di posti letto superiore a 100. Il quadro provinciale è sostanzialmente in linea con tale situazione, con punte più elevate del numero di strutture tradizionali e scarsamente tipicizzate, a dimensione media piuttosto bassa e a conduzione prevalentemente familiare.

Il processo di riqualificazione dell'offerta nel capoluogo dovrà prevedere un adeguamento delle strutture esistenti ma anche la realizzazione di due nuove strutture qualificate di grande dimensione (con almeno 100 stanze) localizzate nelle aree dell'ex raffineria IP (intervento già oggetto di un accordo di programma) e nel Primo bacino portuale, una di circa 60 stanze in Piazza Europa, mentre una più piccola unità è prevista nell'ambito della struttura di Porto Lotti a completamento dei servizi alla marina (intervento inserito nel PRUSST). Nuove strutture di minori dimensioni potranno essere realizzate nei Distretti di trasformazione di maggiore dimensione.

Per la sua collocazione nel sistema territoriale e nella rete infrastrutturali il capoluogo spezzino presenta condizioni particolarmente favorevoli che ne fanno la porta di terra per la Riviera e le Cinque Terre, grazie soprattutto alla disponibilità, esistente e programmata, di servizi urbani in grado di soddisfare le necessità fuori-albergo (ad esempio il porto turistico, le strutture per convegni, il circuito museale, ecc...).

Il diporto e la ricettività nautica

Potenziare il ruolo di porta di mare significa anche individuare le vocazioni che fino ad oggi sono state latenti. Tra queste vi è il settore della nautica da diporto, che ha significative possibilità di sviluppo in relazione alla favorevole posizione dei territori compresi nella diga foranea, che offrono buone possibilità di approdo in un litorale ad elevata qualità paesaggistica ma di difficile accesso.

Già oggi l'area del Golfo riveste un ruolo importante nella sistema della ricettività nautica con Porto Lotti, una infrastruttura di eccellenza per le utenze di livello medio-alto, Assonautica e la presenza di oltre 3.000 posti barca diffusi lungo la linea di costa. In futuro, alcuni importanti progetti, come l'ampliamento del Molo Mirabello (nuovi 1.000 posti barca) e la riorganizzazione del Primo bacino portuale (circa 300 nuovi posti barca) e delle strutture di Marola (nuove 300 barche), dovranno puntare ad incrementare l'offerta e soprattutto migliorare qualitativamente il sistema del diporto, con nuovi e diversificati servizi, nel quadro del rilancio dell'intero comparto della nautica.

Il turismo congressuale e d'affari

La domanda di turismo convegno e congressuale sta attraversando una positiva fase di crescita su tutto il territorio nazionale e potrebbe avere sviluppi positivi anche nel territorio spezzino, sebbene la Riviera e le Cinque Terre non possano competere con le grandi capitali congressuali italiane (Chianciano, Rimini, Fiuggi, ...). Accanto a questo, si assiste ad incremento significativo della domanda di turismo d'affari nel capoluogo, indotto soprattutto dalla spinta positiva che registrano alcuni comparti economici, quali la logistica portuale.

E' ipotizzabile dunque un'azione specifica tesa a valorizzare e rafforzare questo settore attraverso la riorganizzazione l'ampliamento dell'offerta di spazi per l'attività congressuale: il Centro fieristico (mq. 10.000 circa di esposizione, ai quali si aggiungono gli spazi del palazzetto dello sport che dispone di circa mq. 40.000 di superficie scoperta); il Centro congressi (500 posti); le nuove strutture ricettive integrate già programmate che dovranno essere messe in rete con le strutture esistenti quali la Sala Dante (350 posti) e Porto Lotti (300 posti).

La città si candida ad integrare l'offerta turistica del Golfo e dell'entroterra anche nel settore dell'intrattenimento, per quelle strutture mancanti e necessarie che, se previste sulla costa spezzina, produrrebbero pesanti impatti.

In una prospettiva di rafforzamento della rete di relazione con i centri costieri e turistici, con il capoluogo sempre più capace di rappresentare il cuore logistico del sistema turistico spezzino, si potrà legittimamente accogliere anche questi nuovi servizi per il tempo libero, ampliando l'offerta a categorie turistiche particolari, come le famiglie, le scolaresche, i giovani.

Occorre però uno sforzo creativo capace di cogliere gli aspetti di integrazione tra funzioni e luoghi, valorizzando le potenzialità esistenti (ad esempio le vasche di carenaggio dell'Arsenale), proponendo nuove attività in settori della città da riqualificare e trasformare. L'area delle ex raffinerie Ip, il Molo Mirabello, il Primo bacino portuale, possono diventare contesti privilegiati per la localizzazione di nuove strutture, come ad esempio parchi tematici specializzati nei settori dell'edu-entertainment, multisale per lo spettacolo e per il cinema.

Il turismo escursionistico

La tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio ed il riordino ambientale ecologico delle situazioni a degrado elevato rappresentano importanti azioni programmate dal capoluogo che avranno importanti ricadute anche sul sistema turistico.

Le indagini naturalistico-ambientali del PUC hanno consentito di individuare un ecosistema ad elevata qualità, basato sulla alta via dei monti liguri e composto dalle fortificazioni otto-novecentesche, aree di grande pregio vegetazionale, trame di insediamenti con preesistenze agricole storiche, terrazzamenti, ma anche importanti settori territoriali bonificati e recuperati, come le discariche del Levante e le cave del Ponente, che potrebbero costituire i capisaldi di un grande parco per il Golfo, agganciato al Parco nazionale delle Cinque Terre. Tale intervento potrebbe rafforzare e sostenere un progetto turistico a forte valenza ambientale, retto sostanzialmente dal patrimonio edilizio esistente in termini di ville storiche collinari e strutture edilizie utilizzabili per fini agrituristici.

3.2 Considerazioni per il dimensionamento della capacità ricettiva

Il settore turistico appare oggi in una fase di transizione, come più estesamente si può dire a proposito dell'intera città: i dati descrivono una situazione di sostanziale stabilità, ad eccezione delle presenze straniere, in crescita accentuata rispetto alle altre province liguri, ed il settore ha attualmente un'importanza minore rispetto ad altre voci importanti dello sviluppo economico (industria, porto, commercio); tuttavia gli sforzi compiuti dal Comune negli anni più recenti e le previsioni delle scelte strategiche del Piano urbanistico comunale evidenziano il settore come un campo privilegiato di azione.

Lo sviluppo delle attività turistiche può incontrare problemi a causa del contemporaneo sviluppo di altre attività produttive ad elevato impatto ambientale, che pur avendo un peso rilevante sull'economia cittadina, rendono più difficile lo sviluppo di una possibile vocazione turistica del Golfo, o almeno della sua parte più urbanizzata e industrializzata.

Il settore è oltretutto fortemente sostenuto dal *trasfertismo* legato alle rilevanti presenze alberghiere relative a maestranze e tecnici in trasferta lavorativa, o ad operatori dei settori commerciali e degli affari che, se da un lato garantisce una copertura annuale stabile, di fatto ridimensiona l'entità del turismo puro.

Tuttavia devono essere sottolineati anche numerosi aspetti e indicatori positivi, che suggeriscono un maggiore ottimismo, e spingono ad individuare le soluzioni pratiche ai problemi di compatibilità sopra citati, facendo assumere al comparto della Spezia il ruolo di capoluogo del sistema turistico provinciale.

Il paesaggio, l'ambiente, le Cinque Terre. Oltre alla rilevante qualità del paesaggio del comprensorio del Golfo e della Provincia, va sottolineata la prossimità di un patrimonio paesaggistico e ambientale di valore e di fama ormai mondiale come le *Cinque Terre*, di cui (a ragione) La Spezia si propone sia come *porta di terra* che come *porta di mare*. Il successo recente, dovuto alla riscoperta internazionale di questo patrimonio da parte del turismo straniero, deve far riflettere sul valore delle risorse del nostro territorio provinciale e sulle modalità per la loro adeguata promozione sul mercato turistico.

La limitata capacità ricettiva del comprensorio del Golfo e della Riviera non potrà crescere ancora di molto (prevalentemente per ragioni di sostenibilità ambientale), ed un'eventuale ulteriore crescita dovrà essere ridistribuita sulle aree vicine più attrezzate del Capoluogo.

Le potenzialità di crescita ricettiva dell'area provinciale e del Golfo in raffronto ad altre realtà analoghe: il settore appare sensibilmente sotto dimensionato per capacità ricettiva rispetto a città e territori dalla dimensione e dalle caratteristiche urbane e ambientali paragonabili a quelle di Spezia e della Provincia, soprattutto considerando solo le altre province liguri.

La favorevole posizione geografica. Questo fattore, se collegato al fenomeno crescente della "vacanza breve" del fine settimana, apre potenzialità notevoli, poiché quest'area offre le caratteristiche proprie di quel tipo di domanda che, nel raggio di qualche centinaio di chilometri, è in grado di interessare circa metà della popolazione italiana. La città, in particolare, è ben infrastrutturata e collegata e può offrire servizi e ricettività per la fruizione dell'intero comprensorio.

La qualità urbana. Il processo di riqualificazione urbana in atto migliora l'appeal complessivo della città, facendola scoprire anche per le qualità urbane, la vivibilità e, in maniera crescente, anche per l'offerta culturale.

La nautica da diporto. Il settore vede una domanda crescente di ormeggi attrezzati e riparati come il Golfo è in grado di offrire, con in più tutti i servizi di una città; nicchie specifiche e qualificanti come quella della vela, e in particolare delle scuole di vela e del noleggio costituiscono, al di là dei numeri, un efficace veicolo di promozione. La consistente e diffusa previsione di nuovi ormeggi lascia prevedere un incremento considerevole delle attività collegate, con effetti positivi anche nel settore turistico.

Gli interventi strutturali nei settori nautico e fieristico, come la stazione marittima per traghetti e navi da crociera prevista nel primo bacino, la realizzazione in corso del porto turistico Mirabello, la prevista realizzazione del polo fieristico, porteranno un indotto che avrà ricadute positive sulla città.

In questo quadro, anche la richiesta di realizzazione di numerosi nuovi alberghi, che può essere vista come un rischio di rottura di delicati equilibri di mercato, può altrimenti essere interpretata come un segnale di vivacità imprenditoriale, e pertanto come indicatore di crescita del settore.

La scarsa caratterizzazione del sistema turistico e le poche opportunità offerte per l'intrattenimento e lo svago, più che punti deboli possono essere visti come lacune da colmare, poiché non si tratta di problemi strutturali e irremovibili, ma dipendono in larga parte dalla capacità di autorganizzazione e di autopromozione del tessuto socioeconomico della città.

In altre parole, lo sviluppo del turismo alla Spezia dipenderà in buona parte - una volta avviati a soluzione i nodi di compatibilità ambientale e funzionale più importanti - dall'efficacia delle politiche di promozione del settore, e dalla capacità di costituire un sistema di offerta forte, integrato, di scala sovralocale.

3.3 Il dimensionamento della capacità ricettiva

Per il dimensionamento della capacità ricettiva si è operato sulla base delle seguenti considerazioni e parametri di riferimento:

a) *tendenze del settore turistico desunte dalle analisi statistiche e di mercato.* L'analisi delle dinamiche turistiche fornisce un'indicazione sulle prevedibili variazioni della domanda di ricettività e pertanto consente di effettuare proiezioni sull'incremento dell'offerta di strutture. L'analisi dei tipi di turismo e delle relative dinamiche evolutive consente di valutare le potenzialità di sviluppo del settore in base alle caratteristiche locali e alle tendenze del mercato; inoltre essa consente di elaborare valutazioni circa la ripartizione delle quote di turismo tra le diverse tipologie di strutture ricettive;

b) *potenzialità espresse dal PUC.* Corrispondenti ad un margine di incremento teorico in aggiunta alla realizzazione della progettualità in atto, rivolta prevalentemente all'adeguamento delle strutture ricettive esistenti e al recupero edilizio a fini turistico-ricettivi;

c) *previsioni generali di nuove strutture contenute nel PUC;*

d) *progetti di nuove strutture in corso di approvazione o realizzazione conformi con il PUC.* I progetti presentati, elencati nel capitolo 2, forniscono una base indicativa sulla quale effettuare un primo dimensionamento;

e) *estensione della ricettività anche alle tipologie ricettive all'aria aperta.* La scelta deriva dall'intenzione di sfruttare le potenzialità del turismo verde, ancora scarsamente sfruttate nell'area del Golfo e di valorizzare la fascia collinare e la dorsale, che ha valenze paesaggistiche e panoramiche rilevanti, e di offrire supporto ricettivo anche alla vicina area delle Cinque Terre. I dati statistici segnalano la tendenza alla crescita del settore del turismo verde e alternativo. La specificità della domanda non genera sovrapposizione con quella alberghiera.

Il numero di posti letto risultante è superiore sia a quanto suggeriscono le proiezioni statistiche, sia a quanto emerge dalla progettualità individuata, poiché si è ritenuto opportuno prevedere un ulteriore margine di espansione, che tenga conto anche delle possibilità previste dal Preliminare di PUC di realizzare strutture non già localizzate ma diffuse sul territorio comunale.

I posti letto sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) esercizi alberghieri;
- b) esercizi all'aria aperta;
- c) locande e agriturismo.

Gli esercizi alberghieri e quelli all'aria aperta sono stati ulteriormente suddivisi in due sottocategorie:

Per gli esercizi alberghieri:

Per gli esercizi all'aria aperta:

Alberghi	Campeggi
Residenze alberghiere	Villaggi turistici

1. Numero di posti letto esistenti

<i>Categoria</i>	<i>Sottocategoria</i>	<i>Posti letto per sottocategoria</i>	<i>Posti letto totali</i>
Esercizi alberghieri	Alberghi	1.063	1.063
	Residenze alberghiere	0	
Esercizi all'aria aperta	Campeggi	0	0
	Villaggi turistici	0	

2. Numero di nuovi posti letto previsti

<i>Categoria</i>	<i>Sottocategoria</i>	<i>Posti letto per sottocategoria</i>	<i>Posti letto totali</i>
Esercizi alberghieri	Alberghi	1.208	1.510
	Residenze alberghiere	302	
Esercizi all'aria aperta	Campeggi	250	350
	Villaggi turistici	100	

3. Capacità ricettiva complessiva - posti letto esistenti e previsti

<i>Categoria</i>	<i>Sottocategoria</i>	<i>Posti letto per sottocategoria</i>	<i>Posti letto totali</i>
Esercizi alberghieri	Alberghi	2.271	2.573
	Residenze alberghiere	302	
Esercizi all'aria aperta	Campeggi	250	350
	Villaggi turistici	100	
Esercizi all'aria aperta	Campeggi	250	350
Agriturismo e Locande			200

Flessibilità degli Indirizzi programmatici

Il valore massimo di posti letto assegnati alla categoria alberghiera e all'aria aperta può essere variato in conseguenza del manifestarsi di nuove esigenze non prevedibili allo stato attuale. All'interno del numero massimo di posti letto assegnati sarà possibile variare la quota assegnata ad

ogni singola sottocategoria, fino ad un massimo del 10%. La variazione del numero dei posti letto di una delle due sottocategorie (alberghi ed esercizi all'aria aperta) comporta un adeguamento del numero dei posti letto della seconda; quest'ultimo dovrà essere calcolato per differenza a partire dal totale della categoria.

Modificabilità degli Indirizzi programmatici

Una volta saturata la capacità ricettiva prevista, o utilizzata la quota di flessibilità tra sottocategorie pari al 10% ogni ulteriore previsione di incremento comporta la revisione del presente Programma.

Disposizioni particolari relative alla previsione di strutture ricettive all'aria aperta

Negli art. 11 e 12 delle Norme di conformità e di congruenza è prevista la possibilità di realizzare interventi di recupero dei forti e, nelle aree di pertinenza, nuove edificazioni per finalità turistiche e di servizio, attraverso la redazione di un apposito PUO.

Si ritiene che tali aree si prestino anche alla realizzazione di strutture all'aria aperta, che hanno caratteristiche compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione della fascia collinare.

4. Il peso insediativo

4.1. Criteri per il dimensionamento

Le problematiche del dimensionamento del piano, almeno come sono state affrontate finora, non sono più da considerarsi centrali da un punto di vista tecnico e culturale, perché non più rispondenti né ad obiettivi riformisti della pianificazione, né alle attuali condizioni delle trasformazioni territoriali e socioeconomiche della popolazione.

Si tratta di obiettivi e parametri non più corrispondenti in modo evidente alla situazione attuale, in quanto funzionali a politiche urbanistiche di *contenimento* delle previsioni insediative dei piani, assolutamente necessarie nella fase dell'*espansione* ma del tutto anacronistiche ed incongrue nell'attuale fase della *trasformazione* urbana, dove l'arresto della crescita demografica, il prevalere della rendita urbana differenziale su quella assoluta, la crescita dello *stock* edilizio e le conseguenti diverse condizioni strutturali del mercato immobiliare, determinano una situazione del tutto differente. Oggi le condizioni sono del tutto diverse anche dal punto di vista quantitativo e gli obiettivi degli anni sessanta di riequilibrare il rapporto abitanti-stanze sono non solo raggiunti, ma largamente superati: in Italia poco più di 57 milioni di abitanti dispongono oggi di oltre 106 milioni di stanze (contro i 47,5 milioni di stanze di cui disponevano i 50,6 milioni abitanti nel 1961 e i 68,8 milioni di stanze per i 54,1 milioni abitanti nel 1971), mentre a La Spezia si è passati da 148.918 stanze occupate per 124.547 abitanti nel '61 alle oltre 180.000 stanze attuali per circa 95.000 abitanti, con un indice di affollamento di circa 0,53 ab/stanza. Sono questi i dati che rendono anacronistici e incongruenti le disposizioni in materia di capacità insediativa.

Oggi il problema del "*dimensionamento*" viene determinato in relazione alle finalità dello sviluppo sostenibile e definito in termini di "*peso insediativo*", inteso come la "massima produzione di stanze aggiuntive che può essere supportata dal territorio senza compromettere la produttività dell'ecosistema di cui tale popolazione è dipendente".

Il peso insediativo, espresso in termini di abitanti, è di circa 111.262 persone. Esso è costituito dall'insieme della popolazione esistente e prevista, dalle presenze derivanti dal turismo e affari, nonché dagli addetti e utenti nelle attività economiche e di servizio (questi ultimi calcolati nella misura del 20% sul totale degli addetti stimando in tale % la quota di "utenze e addetti esterni") e rappresenta la "traduzione quantitativa" degli studi nei diversi settori nei quali si articola il PUC che, in relazione al principio del minore consumo delle risorse territoriali e paesistico-ambientali disponibili, ha stabilito la *massima capacità insediativa*, espressa in superficie edificabile, in relazione alla capacità di rinnovarsi e/o di crescere spazialmente senza compromettere gli equilibri ambientali dell'ecosistema.

Il calcolo del peso insediativo risulta essere il seguente:

a) residenza

- sono previste circa 12.500 nuove stanze negli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, che rappresentano una crescita sensibilmente inferiore al 10% dell'attuale stock abitativo della città (circa il 7%) e che corrispondono per il prossimo decennio al trend di produzione medio degli ultimi cinque anni. Di queste 12.500 stanze circa 3.600 sarà prodotto all'interno dei distretti di trasformazione, le altre stanze sono previste negli ambiti di riqualificazione urbana e negli interventi di completamento. In termini di abitanti significa un incremento di circa 12.500 nuove persone;

b) turismo

- sono previsti 2.110 nuovi posti letto e 420 nuovi addetti;

c) commerciale e terziario

- sono previsti interventi per circa 10,2 Ha all'interno dei distretti di trasformazione e nei piani d'area per circa 1.300 nuovi addetti;
d) industria e artigianato produttivo
 - nel complesso il PUC prevede circa 44 Ha (ex carbonili dell'Enel) da utilizzare per nuove attività produttive per circa 1.500 nuovi addetti.
- Complessivamente il peso insediativo è stato così stimato:

Popolazione al 31/12/1999	94.939
Popolazione prevista per nuovi alloggi	12.500
Popolazione presente per turismo e affari	3.123
Addetti (il 20% di 3.500)	700
Totale	111.262

5. La sostenibilità del piano

5.1. La sostenibilità nella strategia urbanistica del piano

Il principio sul quale si fonda il concetto di sviluppo sostenibile è la capacità che un determinato ecosistema sviluppa per soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere i diritti delle generazioni future. Questo concetto ha reso necessario, nello studio del territorio e della città, la conoscenza dell'ambiente (ecosistemi, flora, geologia, costruzioni, patrimonio storico, infrastrutture, ecc.), degli aspetti socio economici della popolazione e delle attività produttive, che rappresentano il punto di partenza per guidare e controllare i possibili processi di trasformazione, tracciando traiettorie evolutive che disegnano nel lungo e breve periodo la *sostenibilità* del territorio.

La *sostenibilità* è, quindi, un processo dinamico ed evolutivo, nel quale si sviluppano e confrontano equilibratamente diversi sistemi: economico, sociale e ambientale.

L'impianto metodologico del PUC si fonda, dunque, sui principi dello sviluppo sostenibile e, in tal senso, le indagini di base sono state orientate a rilevare i diversi elementi che concorrono alla valutazione degli effetti ambientali:

- le aree e i beni di rilevanza ambientale;
- i livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;
- il suolo;
- l'acqua;
- l'aria;
- le condizioni microclimatiche;
- il patrimonio storico e culturale;
- la flora;
- gli insediamenti;
- le attività svolte nel territorio;
- la struttura socioeconomica della popolazione.

Sotto il profilo metodologico il PUC ha diviso il territorio comunale in ambito urbano (che comprende i centri storici e le aree urbanizzate) e territorio collinare (extraurbano). Successivamente, attraverso le analisi e gli studi di dettaglio, valutando il grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse e delle relative condizioni d'uso, lo ha ulteriormente articolato in ambiti di conservazione, di riqualificazione e in distretti di trasformazione. La disciplina urbanistica e ambientale indica, per ognuna di queste zone, norme metodologiche, criteri e parametri ai fini della conservazione ambientale e, nelle parti soggette a trasformazione, alla mitigazione degli effetti ambientali:

a) nell'area extraurbana l'approccio ha seguito un impianto metodologico di carattere ecologico-ambientale, mirato a salvaguardare gli aspetti ecologici, storici e ambientali che il territorio collinare esprime. Il metodo di valutazione ha pertanto seguito un principio di «prevenzione» ponendo come obiettivo primario quello di evitare processi irreversibili nell'uso delle risorse. Non solo non sono state previste trasformazioni delle condizioni d'uso dei suoli (salvo, ovviamente, quelle derivanti dall'uso agricolo) ma ogni intervento è mirato a garantire la tutela ambientale e paesaggistica, nonché quelle di difesa dei caratteri autoctoni esistenti nei diversi ambiti;

b) nelle parti edificate consolidate, che coincidono con la zona urbanizzata del territorio spezzino, partendo dal presupposto che la città è per sua natura un manufatto costruito dall'uomo in larghissima misura artificiale, l'approccio alla sostenibilità non è stato attribuito (come per il territorio collinare) alla sola protezione dell'ambiente, ma ha tenuto conto anche degli aspetti sociali, economici e insediativi. In questo senso la variabile prioritaria che è stata seguita ha riguardato:

- il miglioramento delle condizioni insediative generali nel medio-lungo periodo, attraverso diffusi interventi di riqualificazione urbanistica legati alla quotidianità degli interventi di manutenzione/ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi legati al completamento edilizio e alla trasformazione hanno riguardato contesti prevalentemente già urbani, con condizioni di intervento mirati a incrementare il contributo ambientale ed ecologico. Questa categoria di interventi è stata prevista a seguito di verifiche volte a garantire:

- l'approvvigionamento idrico;
- la difesa del suolo;
- lo smaltimento dei rifiuti;
- la disponibilità di energia;
- la compatibilità con il sistema della mobilità.

Quattro risultano i nodi territoriali con riferimento alla sostenibilità urbana e ambientale che investono complessivamente problematiche economiche, ambientali e sociali: quelli relativi alle proposte infrastrutturali, quelle relative all'area urbanizzata, quelle della linea di costa; quelle per l'ambito collinare.

Con una precisazione di carattere strategico.

Valutate in termini sovracomunali, le problematiche relative alla sostenibilità potrebbero assumere un profilo decisivo per le politiche di rilancio della città, principalmente con riferimento all'obiettivo del PUC di rafforzare l'armatura urbana e l'offerta di servizi di carattere territoriale per catturare nuove opportunità di sviluppo. Il sistema urbano del capoluogo, infatti, è inserito in un contesto delicatissimo sotto il profilo ambientale e paesaggistico: l'unicità del territorio costiero e dei suoi centri storici, la ricchezza paesaggistica dell'arco collinare, la debolezza del sistema infrastrutturale e della logistica per il turismo (strutture, servizi, infrastrutture) comparata ai limiti che il contesto paesaggistico pone per progetti di potenziamento.

L'area urbana spezzina a differenza di questo contesto ha conosciuto fin dalla sua recente fondazione trasformazioni intense sia insediative che produttive e infrastrutturali, che ne hanno compromesso pesantemente le condizioni di qualità (i nodi infrastrutturali, la raffineria Ip, la centrale Enel, le discariche, le diffuse ed estese strutture militari, il sistema portuale e la cantieristica). Si tratta oggi di candidarsi a sopportare impatti non possibili nel delicatissimo contesto della città, trasformando quello che in passato ha costituito un fattore penalizzato in un'occasione per candidarsi ad ospitare i servizi qualificati e le attrezzature decisive per il decollo produttivo e turistico del Golfo, intervenendo nei siti dove in passato si sono radicate le maggiori contraddizioni tra sviluppo urbano e ambiente.

5.2. La sostenibilità delle scelte infrastrutturali

Il PUC accoglie nella regolamentazione urbanistica l'intera pianificazione infrastrutturale e la sviluppa in chiave ecologica. L'esempio più emblematico di questa scelta è, forse, quello relativo alle infrastrutture della grande viabilità non più pensate unicamente per la funzione mobilità e costruite in disprezzo di ogni inserimento ambientale. I nuovi tracciati della grande viabilità alla Spezia nascono dai flussi di traffico

automobilistico esistente non sostituibile con servizi di trasporto pubblico che vengono comunque incentivati; le soluzioni proposte per la nuova Aurelia e le relative discese urbane e la viabilità dedicata al porto sono indispensabili per decongestionare la rete urbana abbattendo insieme al traffico anche l'inquinamento della viabilità interna.

Per tali nuovi tracciati si è deliberatamente rifiutata la vecchia concezione del nastro d'asfalto rettilineo, senza curve né ondulazioni altimetriche, conflittuale con il terreno e l'ambiente circostante. Il PUC ha disegnato, invece, tracciati stradali sinuosi e ondulati collocati all'interno di un'area i cui confini irregolari sono giustificati dalle preesistenze ambientali, nella quale si prospetta un intervento di "rinaturalizzazione". E' così possibile attribuire valori paesistici alle nuove strade, tentando di dar loro anche espliciti valori architettonici; l'ampia area di ambientazione stradale prevista contribuirà ad accrescere la superficie verde alberata nel territorio comunale.

Ai fini dell'ecologia delle infrastrutture il nuovo PUC indica esplicitamente gli elettrodotti e i pochi vincoli di zona che questi comportano: ma consente di tenere presente il tema controverso dei campi magnetici generati e di evitare vicinanze preoccupanti. Così il piano indica i depuratori in programma: esplicitando le aree urbane non ancora completamente allacciate alla rete degli smaltimenti, ma anche segnalando i pochi sversamenti residui che vanno soppressi.

Oltre i limiti della stretta problematica infrastrutturale, il piano segnala le aree necessarie alla protezione dei corpi idrici sotterranei e dei pozzi e precisa quali sono le aree dove è più necessario ripermabilizzare: operazione che potrà essere promossa dal Comune, oppure condizionata a nuovi interventi sull'area in questione.

5.3. La sostenibilità negli ambiti di conservazione e riqualificazione in area urbanizzata

Le variabili interessate al problema della sostenibilità dell'ambito urbano hanno interessato la valutazione dei seguenti temi: lo studio geologico che individua le condizioni di stabilità eliminabili con interventi di piccola e media onerosità; i consumi energetici; il traffico e la congestione della rete di mobilità; l'inquinamento acustico (che tiene conto del piano di zonizzazione ai sensi della LR 12/98); l'inquinamento dell'aria e dell'acqua; la presenza e la previsione degli impianti tecnologici (principalmente la rete fognaria, l'acquedotto e la rete elettrica); la dotazione di standard urbanistici (verde, scuole e parcheggi). Rispetto alla verifica di tali variabili, l'area urbana è apparsa sufficientemente strutturata e l'incremento insediativo previsto non prevede aggravii ulteriori in termini di reperimento/depauperamento delle risorse analizzate. Il PUC inoltre, in relazione ad alcune variabili ritenute insufficienti anche nell'attuale situazione (in particolare il sistema della mobilità e l'offerta di servizi), contiene previsioni volte al loro miglioramento.

Per quanto riguarda la variabile relativa al *consumo di suolo* negli ambiti di conservazione e riqualificazione per nuovi insediamenti, essa prevede un incremento di suolo a scopo edificatorio di circa 49,5 Ha, pari ad un incremento dell'8,9% di suolo edificato. Una incidenza bassa, influente in termini di sostenibilità, in considerazione del fatto che l'occupazione di nuove aree è prevalentemente concentrata all'interno della città esistente utilizzate per una strategia generale di piano che privilegia un processo di riqualificazione urbanistica misurato principalmente con aree già caratterizzate dalla condizione urbana. All'interno della città consolidata sono significativi gli interventi per servizi che prevedono un incremento dell' 82% di superficie:

Ha di servizi in ambito di conservazione e riqualificazione			Ha di insediamenti prevalentemente residenziali in ambito di conservazione e riqualificazione		
Totale previsti	Di cui di Progetto	Var %	Totale previsti	Di cui di Progetto	Var %
169,5	78,3	81,6	558,5	49,5	8,9

Le azioni specifiche di sostenibilità previste dal PUC nelle diverse sottozone di riqualificazione della zona urbanizzata sono state incentrate prevalentemente sulla *forma urbana*, sulla dotazione di *servizi* alle residenze e sulle *destinazioni d'uso* attraverso:

- a) una nuova edificazione attraverso regole tipo-morfologiche funzionali ai caratteri degli insediamenti esistenti;
- b) la ricucitura dei tessuti edilizi con infrastrutture e servizi e, dove sono disegnate le nuove edificazioni, allo scopo di consolidare i percorsi principali.

La logica di sostenibilità connessa alla creazione di condizioni di urbanità è stata pertanto indirizzata su scelte ricostruttive che prevedono:

- a) una migliore accessibilità e percorribilità;
- b) un maggiore equilibrio tra edificato e verde;
- c) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- d) la ricucitura dei tessuti secondo specifiche regole tipo-morfologiche;
- e) la diversificazione degli usi e delle attività;
- f) la diversificazione funzionale a scala micro-territoriale delle destinazioni d'uso;
- g) l'uso controllato del consumo di suolo non urbanizzato.

Il nuovo PUC della Spezia si basa sul criterio secondo il quale il bilancio ecologico di ogni nuovo intervento urbanistico deve essere sempre positivo. Questo principio si verifica in primo luogo in tutti gli interventi trasformazione: perché in tutti i comparti degli insediamenti residenziali, terziari e produttivi è garantita la realizzazione di quote significative di verde pubblico e privato. L'alta percentuale di verde, a prato, alberi e arbusti, rappresenta un miglioramento ecologico non solo rispetto ai vecchi capannoni delle aree dismesse, ma anche rispetto agli incolti degli interstizi urbani ineditati e perfino a fronte dei terreni marginali già destinati a colture agricole.

Promuovendo la diffusione del verde si persegue un altro obiettivo ambientale di fondo valido per tutta la città: influenzare in modo decisivo l'indice generale di permeabilità dell'area urbana. La permeabilità dei suoli urbani è garanzia di una città che respira, che affida all'ampiezza degli spazi verdi il riequilibrio del suo microclima (la temperatura e l'umidità) che ravvina direttamente le falde sotterranee e i corsi d'acqua superficiali che la attraversano.

5.4. La sostenibilità per la linea di costa

Recentemente l'Autorità portuale ha presentato uno studio finalizzato a misurare le capacità di sviluppo del porto nel prossimo decennio (studio NEI) e conseguentemente una proposta di assetto portuale nuova rispetto alle intese interistituzionali finora conseguite e le linee di azione

finora perseguite. Se la crescita futura del porto fosse quella ipotizzata dal NEI, avremmo che, calcolando un indice di saturazione sostenibile delle banchine pari a 1 mq/2 TEU anno (fonte Associazione industriali Provincia della Spezia), necessiterebbero per il solo traffico contenitori:

- nel caso del livello basso (1,6 mil. TEU), 82 ha di banchine complessive, pari a 24,3 ha di nuove banchine;
- nel caso del livello alto (2 mil. TEU), 108 ha di banchine complessive, pari a 50,5 ha di nuove banchine.

Si ricorda che il riassetto relativo al terzo bacino portuale comporta la realizzazione di soli 14 ha di nuove banchine.

Si osserva pertanto che con il terzo bacino in esercizio, già il livello basso di crescita previsto dal NEI risulterebbe problematico, a meno di non raggiungere livelli di saturazione incredibili pari a quelli registrati nel '96 (dove senza il terzo bacino il porto ha conseguito un picco di 965.000 TEU), considerando anche l'apporto positivo che darà il centro intermodale di Santo Stefano. Il livello alto non sarebbe sostenibile nemmeno estendendo il porto commerciale oltre il molo Enel fino a Porto Lotti, come sembra velatamente emergere dai nuovi documenti dell'Autorità Portuale. Occorrerebbe un avanzamento di più di 500 metri di tutta la linea di costa compresa fra i due limiti (che ha uno sviluppo di circa 700 metri).

Le considerazioni precedenti, in particolare quelle in ordine alle necessità di banchina in caso di crescita ipotizzata da NEI, sono solo quelle più evidenti e banali per misurare la sostenibilità dello sviluppo del porto e le sue prospettive di crescita operativa e fisica che non è solo misurabile aumentando le superfici di banchina a scapito degli altri usi presenti e auspicabili sulla linea di costa e in generale della fisionomia del Golfo: tecnologia, ottimizzazione delle attività sulle banchine storiche, logistica e modernizzazione degli impianti sono le componenti da sviluppare in porto che è nato con una cronica carenza di aree e su tale ristretta dimensione dovrà continuare a far valere i propri numeri e la propria competitività. Peraltro, lo studio del NEI trascura fattori fondamentali del contesto locale:

- la coerenza tra i programmi infrastrutturali e le potenzialità di sviluppare nuovi traffici.
- la capacità di supportare nuovi traffici delle infrastrutture esistenti e di quelle conseguibili nel prossimo decennio, con riferimento ai grandi collegamenti territoriali (Pontremolese);
- le modalità di movimentazione delle merci (gomma e ferro) e la relativa ripartizione in rapporto a tali programmi e in funzione di una maggiore sostenibilità infrastrutturale e ambientale. Se la prospettiva percorsa in questi anni è quella dell'accesso unificato al Porto, quali sono i limiti di saturazione di tale infrastruttura e quali le alternative che non tornino a scaricare sulla città le diseconomie portuali;
- un equilibrato rapporto tra le varie specializzazioni delle attività portuali, prevenendo i rischi di una monocultura commerciale e aziendale;
- un equilibrato rapporto con la città, che significa accompagnare sviluppo del Porto con la riqualificazione delle parti di città più interessate.

Affrontare con impegni condivisi e misurabili l'impatto ambientale, acustico e urbanistico del Porto sulla città.

Le infrastrutture servono per l'efficienza del Porto e per una miglior coabitazione di quest'ultimo con la città: i tempi della città e del porto devono seguire questo processo di irrobustimento dell'armatura urbana e quindi devono essere allineati. Al di fuori di questa prospettiva si radicalizzeranno le incompatibilità che abbiamo cercato di ridurre con la proposta avanzata dal PUC; il progetto per il Primo Bacino e per l'area di Valdilocchi sono alcune di queste misure di mitigazione, di «compensazioni» per una maggior coabitazione sostenibile del porto con la città.

Il progetto urbanistico del PUC disegna una città che accoglie un Porto commerciale compreso nei limiti definiti nel Documento Interenti e dalla pianificazione territoriale. Questo è il limite sostenibile per il Porto per il prossimo decennio, per il programma di opere infrastrutturali e di progetti di compensazione che saremo in grado di intraprendere. Valutando tale sostenibilità ad ogni tappa dell'attuazione del programma.

Non si pongono quindi limiti ideologici al Porto. Ma programmi fattibili, conseguibili con coerenza rispetto alle relative infrastrutture di supporto e rispetto ai paralleli processi di riqualificazione urbana; programmi misurabili in tempi e risorse, nonché verificabili e calibrabili lungo il processo di attuazione. Strategia comune e intese attuative dovranno essere gli strumenti per accelerare e facilitare il processo di sviluppo.

5.5. La sostenibilità per l'ambito collinare

Le azioni di sostenibilità dell'area collinare sono principalmente indirizzate alla conservazione dei caratteri storico-culturali del paesaggio, a consolidare e sviluppare il sistema agricolo. Il PUC prevede anche zone in cui sono ammesse nuove costruzioni secondo le finalità del presidio ambientale allo scopo di salvaguardare una parte del territorio sottoposto a progressivo degrado ambientale attraverso la costante presenza dell'uomo.

CATEGORIE	ELEMENTI	OBIETTIVI	FUNZIONI OBIETTIVO	MORFOLOGIE OBIETTIVO	LIVELLI DI INTERVENTO	MODALITA' ATTUATIVE	CRITERI DI COMPENSAZIONE	NORME PAESISTICHE DI LIVELLO PUNTUALE	SOSTENIBILITA'
EMERGENZE	Edifici di valore storico, architettonico e monumentale	Salvaguardia e recupero del patrimonio edilizio storico, architettonico e monumentale	Compatibili con la natura architettonica dell'edificio e con le funzioni di base dell'ambito di appartenenza;	esistenti	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO, "PROGETTO DI RIUSO"	Intervento diretto o convenzionato in caso di mutamento d'uso con incremento di Cu; nulla osta 1089 ove necessario; progetto comprensivo di uno studio organico del manufatto architettonico ove proposto "riuso";	Quelli previsti per il cambiamento d'uso, con eventuale possibilità di monetizzazione o trasferimento in caso di aumento del Cu;	Conservazione dei caratteri architettonici e degli elementi notevoli esistenti;	Conservazione del patrimonio storico-architettonico monumentale;
	Edifici isolati di valore storico-documentario	Salvaguardia e recupero del patrimonio edilizio storico di valore architettonico, ambientale e documentario	Abitazione, terziario diffuso, commercio, turistico-ricettivo, artigianato di servizio	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, né modifiche a sagoma, prospetti, elementi architettonici di pregio;	Intervento diretto o convenzionato in caso di mutamento d'uso con incremento di Cu;	Quelli previsti per il cambiamento d'uso con eventuale possibilità di monetizzazione o trasferimento in caso di aumento del Cu;	Conservazione dei caratteri architettonici e degli elementi notevoli esistenti;	Conservazione del patrimonio storico-architettonico e delle testimonianze di edilizia storica di valore ambientale;
AMBITI DI CONSERVAZIONE IN AREA URBANIZZATA	CENTRO STORICO a) Nucleo di origine medievale b) Città ortogonale ottocentesca c) Quartiere Umberto I	Potenziamento del ruolo di centralità comprensoriale, conservazione e recupero dei tessuti edilizi esistenti, potenziamento della qualità degli spazi pubblici, consolidamento della rete dei servizi museali e delle funzioni rappresentative;	Abitazione, terziario diffuso, direzionale, commercio (Esercizi di vicinato e pubblici esercizi in a),b),c); Medie strutture di vendita in b) e c), turistico-ricettivo; artigianato di servizio, servizi pubblici o di interesse pubblico;	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, senza modifiche a sagoma, senza modifiche ai prospetti sugli edifici di valore monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale; sugli altri edifici : ristrutturazione edilizia nel rispetto di singoli elementi architettonici di pregio e in conformità alle regole tipologiche esistenti;	Intervento diretto	nessuno	Conservazione dei caratteri architettonici espressamente indicati nell'elaborato gestionale degli ambiti di conservazione	Conservazione del patrimonio urbano storico, valorizzazione dell'economia localizzata, incremento della qualità degli spazi pubblici;

	NUCLEI STORICI PERIFERICI	Potenziamento del ruolo di centralità rispetto all'unità insediativa di pertinenza, conservazione e recupero dei tessuti edilizi esistenti, potenziamento della qualità degli spazi pubblici	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita, pubblici esercizi), turistico-ricettivo, artigianato di servizio, servizi pubblici	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, senza modifiche a sagoma, senza modifiche ai prospetti sugli edifici di valore monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale; sugli altri edifici : ristrutturazione edilizia nel rispetto di singoli elementi architettonici di pregio e in conformità alle regole tipologiche esistenti;	Intervento diretto	nessuno	Conservazione dei caratteri architettonici espressamente indicati nell'elaborato gestionale degli ambiti di conservazione	Conservazione del patrimonio urbano storico, valorizzazione dell'economia localizzata, incremento della qualità degli spazi pubblici, potenziamento dell'identità locale dei quartieri urbani periferici;
	TESSUTO DEI COLLI	Conservazione dei tessuti edilizi esistenti	Abitazione, terziario diffuso, ricettivo, commercio Esercizi di vicinato, pubblici esercizi), servizi pubblici	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, senza modifiche a sagoma, senza modifiche ai prospetti sugli edifici di valore monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale; sugli altri edifici : ristrutturazione edilizia nel rispetto di singoli elementi architettonici di pregio e in conformità alle regole tipologiche esistenti;	Intervento diretto;	nessuno	Conservazione dei caratteri architettonici espressamente indicati nell'elaborato gestionale degli ambiti di conservazione	Conservazione del patrimonio edilizio-architettonico;

	TESSUTI CENTRALI DEI QUARTIERI	Potenziamento del ruolo di centralità rispetto all'unità insediativa di appartenenza; recupero dei tessuti edilizi	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi), turistico-ricettivo, artigianato di servizio, servizi pubblici	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, senza modifiche a sagoma, senza modifiche ai prospetti sugli edifici di valore monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale; sugli altri edifici : ristrutturazione edilizia nel rispetto di singoli elementi architettonici di pregio e in conformità alle regole tipologiche esistenti;	Intervento diretto;	nessuno	Conservazione dei caratteri architettonici espressamente indicati nell'elaborato gestionale degli ambiti di conservazione	Conservazione del patrimonio urbano storico, incremento della qualità degli spazi pubblici, qualificazione delle funzioni e delle attività, potenziamento dell'identità locale dei quartieri urbani periferici;
	NUCLEI STORICI COLLINARI PRINCIPALI	Potenziamento del ruolo di polarità turistico-ricettiva e di servizio rispetto al contesto ambientale e paesaggistico circostante; conservazione e recupero dei tessuti edilizi;	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi), turistico-ricettivo, artigianato di servizio, servizi pubblici.	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, senza modifiche a sagoma, senza modifiche ai prospetti sugli edifici di valore monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale; sugli altri edifici : ristrutturazione edilizia nel rispetto di singoli elementi architettonici di pregio e in conformità alle regole tipologiche esistenti;	Intervento diretto;	nessuno	Conservazione dei caratteri architettonici espressamente indicati nell'elaborato gestionale degli ambiti di conservazione;	Conservazione del patrimonio storico-architettonico del sistema insediativo collinare, diffusione e distribuzione sul territorio dell'offerta turistico-ricettiva, valorizzazione delle risorse storiche e ambientali locali, potenziamento dell'identità locale delle frazioni collinari, incremento della qualità degli spazi pubblici e del patrimonio abitativo, qualificazione delle funzioni e delle attività in relazione alle risorse paesistico-ambientali;

	NUCLEI STORICI COSTIERI	Potenziamento del ruolo di polarità turistico-ricettiva e di servizio rispetto al sistema costiero; conservazione recupero dei tessuti edilizi;	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi), ricettivo (piccole e grandi strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici Turistico ricettivo	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "b", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, senza modifiche alla sagoma, senza modifiche ai prospetti su dorsale, spazio o percorso pubblico	Intervento diretto	nessuno	Conservazione dei caratteri architettonici espressamente indicati nell'elaborato gestionale degli ambiti di conservazione;	Conservazione del patrimonio storico-architettonico del sistema insediativo costiero, diffusione e distribuzione sul territorio dell'offerta turistico-ricettiva, valorizzazione delle risorse storiche e ambientali locali, potenziamento dell'identità locale delle frazioni costiere in connessione con la riconversione turistica della linea di costa contigua, incremento della qualità degli spazi pubblici e del patrimonio abitativo,
	NUCLEI STORICI COLLINARI MINORI	Recupero e valorizzazione degli insediamenti storici di origine rurale dell'ambito collinare;	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi), turistico-ricettivo, artigianato di servizio, servizi pubblici.	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE interna senza aumento di Sul, senza modifiche a sagoma, senza modifiche ai prospetti sugli edifici di valore monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale; sugli altri edifici : ristrutturazione edilizia nel rispetto di singoli elementi architettonici di pregio e in conformità alle regole tipologiche esistenti;	Intervento diretto;	nessuno	Conservazione dei caratteri architettonici espressamente indicati nell'elaborato gestionale degli ambiti di conservazione;	Conservazione del patrimonio storico-architettonico del sistema insediativo collinare, diffusione e distribuzione sul territorio dell'offerta turistico-ricettiva, valorizzazione delle risorse storiche e ambientali locali, potenziamento dell'identità locale delle frazioni collinari; qualificazione delle funzioni e delle attività in relazione alle risorse paesistico-ambientali;
AREA DEL PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE	AGGREGATI DEL PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE	Conservazione degli insediamenti storici rurali dell'ambito costiero delle Cinque Terre;	esistenti;	esistenti	MANUTENZIONE STRAORDINARIA "A" e "B";	Intervento diretto (MS A) o convenzionato (MS B) previo Nulla Osta dell'Ente Parco Nazionale delle Cinque Terre;	In caso di Manutenzione Straordinaria di tipo "B", asservimento a valore coltivazione di quote di territorio agricolo finalizzato alla conservazione e al recupero del paesaggio terrazzato;	Conservazione dei caratteri architettonici esistenti negli edifici di valore storico-architettonico, storico-ambientale, storico-documentario;	Tutela del territorio e conservazione del paesaggio culturale delle Cinque Terre;
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN AREA URBANIZZATA TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	TESSUTI PIANIFICATI DI VALORE ARCHITETTONICO E/O DOCUMENTARI	Riqualificazione e recupero dell'edilizia pubblica e degli spazi aperti	Abitazione. Limitatamente ai piani terra degli edifici, e compatibilmente con i loro caratteri tipologici, attività commerciali (Esercizi di vicinato, Medie strutture di	esistenti	INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", ovvero quelli previsti da contratti di quartiere o altri programmi complessi, con esclusione di	Intervento diretto o convenzionato in caso di contestuale mutamento d'uso con incremento di Cu o attraverso il procedimento derivante dai	Quelli previsti per il cambiamento d'uso con eventuale possibilità di monetizzazione o trasferimento in caso di aumento del Cu, ovvero quelli previsti dagli eventuali relativi	Mantenimento dei caratteri architettonici ed edifici esistenti e delle morfologie urbane esistenti;	Incremento della qualità urbana degli insediamenti di edilizia pubblica periferici; conservazione dei caratteri del paesaggio urbano periferico storicizzato;

			vendita, pubblici esercizi), artigianali e di servizio		interventi di demolizione e ricostruzione	programmi complessi	programmi ;		potenziamento dell'identità locale;
	TESSUTO ORTOGONALE RECENTE	Riqualificazione edilizia con mantenimento delle morfologie esistenti	Abitazione, terziario diffuso, direzionale, commercio (Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita, pubblici esercizi) turistico-ricettivo (Piccole e grandi strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici.	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE R1	Intervento diretto o convenzionato in caso di contestuale mutamento d'uso con incremento di Cu	Quelli previsti per il cambiamento d'uso con eventuale possibilità di monetizzazione o trasferimento in caso di aumento del Cu	Mantenimento delle morfologie urbane esistenti;	Consolidamento funzionale dell'area urbana centrale esistente;
	TESSUTI RECENTI OMOGENEI	Mantenimento dei tessuti esistenti	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato), turistico-ricettivo (piccole strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici.	esistenti	RISANAMENTO CONSERVATIVO "b", RISTRUTTURAZIONE R2, senza modifiche alla sagoma dell'edificio che siano direttamente visibili dal percorso pubblico su cui l'edificio prospetta ovvero che interessi le fronti dell'edificio non visibili dal percorso su cui prospetta"	Intervento diretto	nessuno	ABACO delle INDICAZIONI MORFOTIPOLOGICHE	Mantenimento delle aree urbanizzante che hanno raggiunto un sufficiente livello qualitativo ed un equilibrio soddisfacente tra parti edificate e aree libere di pertinenza;x
	TESSUTI PIANIFICATI RECENTI	Riqualificazione edilizia ed urbana	Abitazione, terziario diffuso, direzionale, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi, medie strutture di vendita) ricettivo (Piccole e grandi strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici.	Possibilità di completa riconfigurazione di intere parti di tessuti attraverso programmi di riqualificazione urbana nei quartieri di edilizia pubblica;	RISANAMENTO CONSERVATIVO "b", RISTRUTTURAZIONE R1;	Intervento diretto o attraverso il procedimento derivante dai programmi complessi	Quelli previsti per il cambiamento d'uso con eventuale possibilità di monetizzazione o trasferimento in caso di aumento del Cu		Incremento della qualità urbana degli insediamenti di edilizia pubblica periferici;
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN AREA URBANIZZATA TESSUTI URBANI DI	TESSUTI DI IMPIANTO CON PRESENZA DI EDILIZIA STORICA	Riqualificazione e integrazione dei tessuti;	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi) turistico-ricettivo (piccole strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici.	Quelle specificamente individuate dalla caratterizzazione morfotopologica del tessuto: villino, palazzina o linea	Interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE R2, SOPRAELEVAZIONE, RISTRUTTURAZIONE	Intervento diretto o convenzionato	Quelli previsti per il cambiamento d'uso con eventuale possibilità di monetizzazione o trasferimento in caso di aumento del Cu; quelli previsti per le aree	ABACO delle INDICAZIONI MORFOTIPOLOGICHE;	Incremento della qualità urbana negli insediamenti storicizzati della periferia diffusa;

CONSOLIDAMENTO					URBANISTICA RU1, NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO		ad attuazione convenzionata;		
TESSUTI RECENTI DISOMOGENEI	RIQUALIFICAZIONE, RIORGANIZZAZIONE E RISTRUTTURAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI ESISTENTI	Abitazione, terziario diffuso, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi), turistico-ricettivo (piccole strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici.	Quelle specificamente individuate dalla caratterizzazione morfotipologica del tessuto: villino, palazzina o linea	Interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE R2, SOPRAELEVAZIONE, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU1, NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO	Intervento diretto o convenzionato	Quelli derivanti dall'incremento di Sul e dal cambiamento di destinazione d'uso, con possibilità di monetizzazione o trasferimento; quelli previsti per le aree ad attuazione convenzionata;	ABACO delle INDICAZIONI MORFOTIPOLOGICHE	Incremento della qualità urbana negli insediamenti recenti della periferia diffusa e delle frange periurbane;	
TESSUTI COLLINARI DI CONSOLIDAMENTO	CONSOLIDAMENTO E INTEGRAZIONE DEI TESSUTI;	Abitazione, terziario diffuso, turistico-ricettivo (piccole strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici.	Coerenti con la morfologia di tipo aperto del tessuto: villino	Interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE R2, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU1, NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO	Intervento diretto o convenzionato	Quelli derivanti dall'incremento di Sul;	ABACO delle INDICAZIONI MORFOTIPOLOGICHE	Mantenimento di un contenuto incremento di edificazione entro le soglie di urbanizzazione esistenti, evitando la dispersione insediativa;	
TESSUTI DELL'INSEDIAMENTO SPARSO COLLINARE	RIQUALIFICAZIONE E RIORGANIZZAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI ESISTENTI;	Abitazione, terziario diffuso, artigianato di servizio, servizi pubblici.	Coerenti con la morfologia di tipo aperto del tessuto: villino	Interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO "B", RISTRUTTURAZIONE R2, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU1, NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO	Intervento diretto o convenzionato	Quelli derivanti dall'incremento di Sul;	ABACO delle INDICAZIONI MORFOTIPOLOGICHE	Mantenimento di un contenuto incremento di edificazione entro le soglie di urbanizzazione esistenti, evitando la dispersione insediativa;	
AREE DI RICOMPOSIZIONE URBANA	RIORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA E FUNZIONALE DEI TESSUTI ESISTENTI E RECUPERO DI SPAZI PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE;	Abitazione, terziario diffuso, direzionale, commercio (Esercizi di vicinato, pubblici esercizi, medie strutture di vendita), turistico-ricettivo (piccole e grandi strutture), artigianato di servizio, servizi pubblici. Mutamenti d'uso: salvaguardia abitativa 30% (eccetto aree Strategiche")	Quelle schematizzate nella SCHEDA-PROGETTO dell'ALBUM DELLE AREE DI RICOMPOSIZIONE URBANA E DELLE AREE AD ATTUAZIONE CONVENZIONATA	Interventi di sostituzione di parti urbane con demolizione dell'esistente e realizzazione di nuovi edifici o nuovi tessuti edilizi	Intervento convenzionato o Piano Urbanistico Operativo	Quelli derivanti dall'incremento di Sul e dal carico urbanistico relativo alle destinazioni d'uso previste e quelli indicati nelle Schede-Progetto come area di cessione;	SCHEDA-PROGETTO e ABACO delle INDICAZIONI MORFOTIPOLOGICHE	Recupero e riqualificazione di parti urbane degradate; rafforzamento delle centralità in aree periferiche; incremento della dotazione locale di servizi;	

	INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE	CONSOLIDAMENTO DEI TESSUTI ABITATIVI E QUALIFICAZIONE MORFOLOGICA DEI TESSUTI EDILIZI	Quelle valide per il tessuto di appartenenza	La sopraelevazione e l'ampliamento devono risultare dalla traslazione complessiva del volume dell'edificio per un'altezza corrispondente all'aumento di un piano utile. L'intervento nel suo complesso non deve comportare lo sviluppo di una tipologia diversa da quella indicata nel tessuto di appartenenza.	Interventi di sopraelevazione come definiti all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza	Intervento diretto	Quelli derivanti dall'incremento di Sul e dal carico urbanistico relativo alle destinazioni d'uso previste	Implicite nell'individuazione dei singoli casi, che non possono interessare edifici A1, A2, A3 e non possono comunque eccedere i limiti di altezza stabiliti per ciascun tessuto;	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;