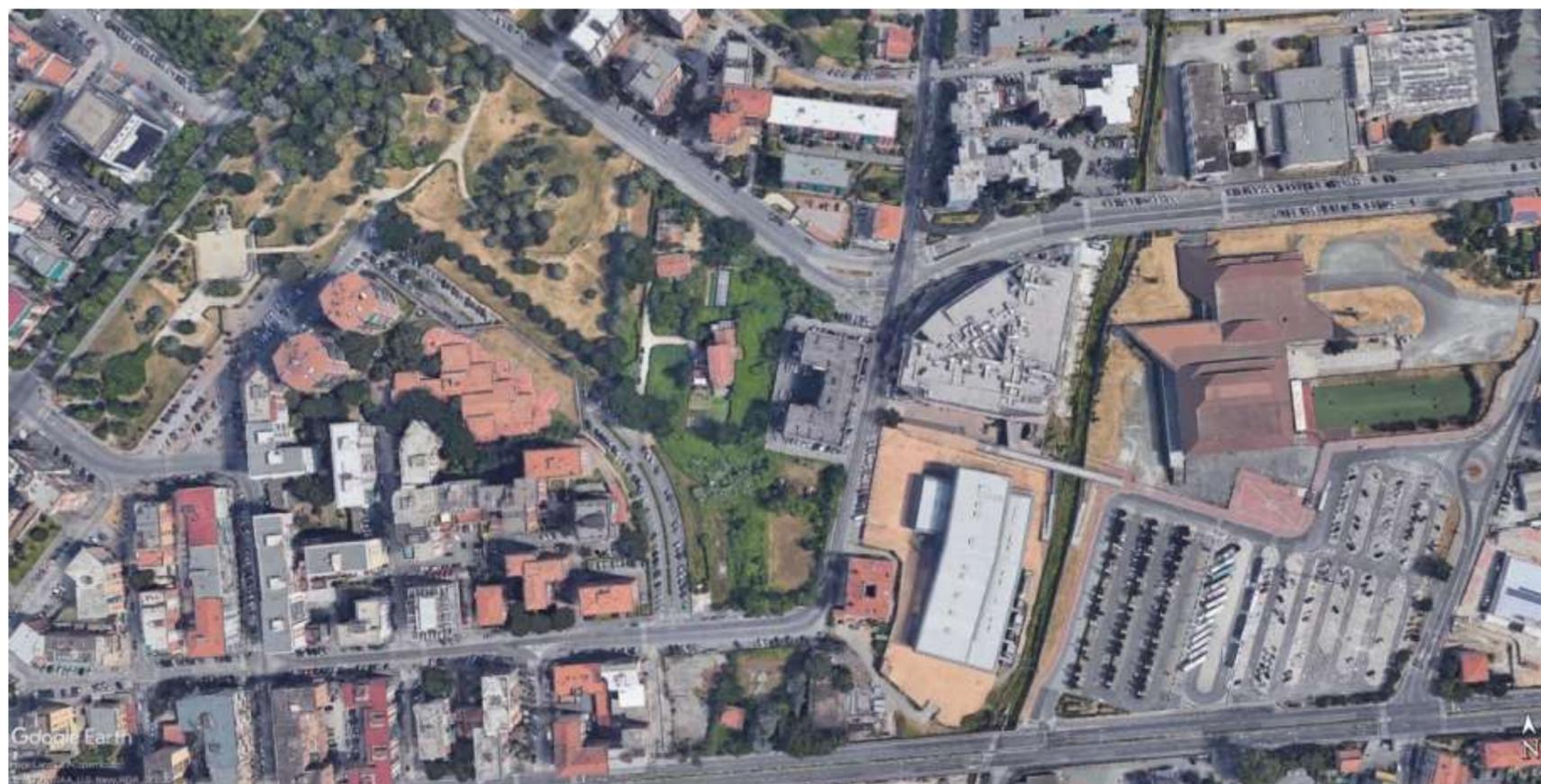




PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AC2" (l.r 23/2018)



SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018) "DISTRETTO AC2" – LA SPEZIA

Lo schema di Scheda normativa di seguito riportato è da utilizzarsi solo nei casi in cui l'individuazione dell'Ambito di rigenerazione urbana **comporti la modifica della disciplina urbanistica contenuta nel vigente piano urbanistico comunale** (PRG/PdiF/PUC). Lo schema fornito è utilizzabile per stabilire la disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'ambito di rigenerazione urbana individuato con l'apposita perimetrazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018. Nel caso in cui l'ambito di rigenerazione urbana sia articolato in più aree di intervento separate tra loro, ma che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana indicati nella Scheda normativa dell'Ambito, nel caso occorra differenziare la relativa disciplina urbanistico-edilizia è necessario indicare nella stessa Scheda la specifica disciplina urbanistico-edilizia da attribuire a ciascuna delle aree di intervento in cui si articola l'Ambito.

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana | | |
|--|--|--|
| <p>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:</p> <p>DISTRETTO AC2</p> <p>Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area 1: - Area 2: - Area 3: - Area (..) <p>Perimetrazione associata: Tav. _____ scala _____</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</p> <p>L'ambito urbano individuato coincide con il distretto di trasformazione AC2 del Piano Urbanistico Comunale vigente, compreso tra Via del Canaletto, Via del Popolo e il Parco della Maggiolina. La pertinente scheda del PUC (elaborato P4) nell'inquadramento urbanistico dell'area riscontra la presenza nel contesto di "un alto degrado urbanistico-edilizio". L'area "risulta occupata in minima parte da edifici residenziali per la maggior parte fatiscenti e per il resto occupata da orti, aree incolte, depositi (...)". La mancata attuazione delle previsioni del distretto non ha fatto registrare, nel corso dei più di 15 anni di vigenza del PUC attenuazioni della situazione di degrado. Allo stato attuale, si riscontrano le stesse condizioni sopradescritte. L'area rappresenta sotto il profilo urbanistico un ambito residuale in cui i progetti di piano non sono stati attuati, il frammento di un "non-finito" urbano in rapporto ad un disegno progettuale di lungo periodo: quello del Parco della Maggiolina. Individuata nel piano regolatore del 1958 come cesura verde nell'espansione della città verso la Piana di Migliarina lungo l'asse principale di Viale Italia, la grande "esse verde" del parco viene confermata nel successivo piano del 1982. Il parco viene parzialmente attuato nella successiva fase temporale e nel PUC vigente (2000) la cuspidè orientata verso la via Carducci, elemento mancante, viene individuata, come richiamato in premessa, quale distretto di trasformazione, riconoscendo ad un tempo la situazione di degrado e la mancata attuazione della previsione a servizi.</p> <p>Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</p> <p>L'ambito non viene articolato in più aree di intervento</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 11.810 mq Superficie territoriale di ciascuna delle articolazioni: -</p> | <p>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</p> <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona A: no - Zona B: sì - Zona D: no - Zona F: no <p>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1: - - 2: - - 5: - - 9: - - 10: - - 11: - - 12: - - 15: - - 18: Sì |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: servitù? Art. 142 – D.Lgs. 42/2004 (parziale)</p> | | |
| <p>3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.): TU – Tessuto Urbano</p> <p>Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici; b) nei contesti storici gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità. | | |
| <p>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:</p> <p>NESSUNO</p> | | |
| <p>5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: Sì b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), <u>della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16</u> (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: NO c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: Sì d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: Sì – area urbana abbandonata e degradata. | | |
| <p>6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Eliminazione delle condizioni di degrado ambientale 2) Completamento del Parco della Maggiolina 3) Incremento delle superfici a verde pubblico, della densità arborea, della permeabilità dei suoli, degli spazi di uso pubblico 4) Ricucitura del tessuto urbano con funzioni qualificanti a piano terra degli edifici e miglioramento della mobilità pedonale locale 5) Privilegiare la connettività degli insediamenti dal punto di vista ecologico-ambientale e della continuità pedonale con i tessuti insediati limitrofi 6) Preservare l'omogeneità tipo-morfologica dell'ambiente urbano locale | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|--|--|--|---|--|--|--|
| <p>7) Prevedere la possibilità di insediare funzioni centralizzanti, nell’ambito del commercio (esercizi di vicinato), dei pubblici esercizi, dell’artigianato di servizio, dei servizi alla persona, delle attività turistico-ricettive</p> <p>8) recuperare l’edificato storico esistente</p> <p>Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitative: - - sociali: miglioramento della connessione e della qualità degli spazi pubblici - urbanistiche: miglioramento della qualità urbana - ambientali: miglioramento degli effetti climatici (isole di raffrescamento) e incremento degli spazi verdi pubblicamente fruibili; potenziamento della rete ecologica urbana. - culturali: innovazione architettonica del contesto <p>Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell’Ambito: NO</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>7 - Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana previsti nell’Ambito (art. 3 l.r. 23/2018)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse tipologie di intervento previste per ciascuna articolazione.</p> | | | | | <p>Indicare le tipologie di interventi per la rigenerazione urbana previsti per l’Ambito e per le sue eventuali articolazioni, tra quelli indicati all’art. 3 della l.r. n. 23/2018:</p> <p>a) mutamenti di destinazioni d’uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all’articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della l.r. 16/2008 e s.m., finalizzati all’introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l’ambito urbano: Sì</p> <p>b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire: Sì</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l’innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano: Sì 2) la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l’allocazione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: Sì 3) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: Sì 4) la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: No 5) la realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: No 6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: Sì: recupero di edificio storico preesistente, in supero dell’Indice di Utilizzazione Insediativa; 7) la rigenerazione ecologica e l’adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all’impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all’aumento delle superfici permeabili o a verde: Sì 8) l’inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l’insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi: Sì 9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: Sì 10) miglioramento dell’efficienza idraulica della porzione di bacino interessata: Sì <p>Nota redazionale: indicare con Sì o NO la tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti.</p> | | | | | | | |
| <p>8 - Disciplina delle destinazioni d’uso</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d’uso previste per ciascuna articolazione.</p> | | | | | <p>Categorie funzionali</p> | | <p>Funzioni principali previste</p> | | <p>Eventuali funzioni complementari previste</p> | | <p>Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</p> | |
| | | | | | <p>Per utilizzarli all’interno della stessa categoria comma 1</p> | | <p>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</p> | | | | | |
| | | | | | <p>Residenza</p> | | <p>Sì</p> | | | | <p>No usi residenziali a piano terra per garantire migliore qualità dell’ambiente urbano con insediamento di funzioni speciali a contatto con gli spazi pubblici</p> | |
| | | | | | <p>Turistico-ricettiva</p> | | <p>Sì</p> | | | | | |
| | | | | | <p>Produttiva e direzionale</p> | | <p>Sì</p> | | | | | |
| | | | | | <p>Commercio</p> | | <p>Sì</p> | | | | <p>Esclusivamente esercizi di vicinato a piano terra di edifici a tipologia abitativa – No contenitori specialistici per poter conseguire una migliore integrazione morfologica e ambientale con il contesto</p> | |
| | | | | | <p>Autorimesse e rimessaggi</p> | | <p>Sì</p> | | | | | |
| | | | | | <p>Servizi</p> | | <p>Sì</p> | | | | | |
| <p>9 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili</p> | | | | | <p>Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell’Ambito:</p> | | | | | | | |

(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili previste per ciascuna articolazione.

Interventi previsti

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 60%

Manutenzione ordinaria: Sì

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Sì limitatamente alle destinazioni ammesse nell'ambito

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

- 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Sì
- 2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Sì
- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:
 - Senza modifiche alle strutture degli edifici: Sì
 - Con modifiche alle strutture degli edifici: Sì

Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

- 1) Senza cambio d'uso: Sì
- 2) Con cambio d'uso compatibile: Sì nell'ambito delle funzioni previste complessivamente per l'ambito
- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:
- 3) Senza modifiche alle strutture: -
- 4) Con modifiche alle strutture: -

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)

- 1) Modifiche esterne: Sì
- 2) Cambio d'uso con opere edilizie: Sì
- 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO
 - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
 - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
- 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO
 - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
 - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

- 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. _____ (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al Campo 5.
 - Ampliamento planimetrico: NO
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ NO

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per i PUC post R.R. 2/2017) in funzione della zona omogenea/tipologia dell'Ambito del PUC in cui ricade l'Ambito di rigenerazione urbana;

- Densità fondiaria massima: _____mq/mq
- 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione **edifici residenziali** max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____%
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ NO
- 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione **pertinenze di edifici residenziali** max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ NO
- 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione **edifici non residenziali**: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO

| | |
|--|---|
| | <p>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdIF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per PUC post R.R. 2/2017) in funzione delle condizioni dell'Ambito (Campo 5) e dei relativi obiettivi (Campo 6):</p> <p style="text-align: center;">NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densità fondiaria massima: _____mq/mq <p>5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: NO <ul style="list-style-type: none"> a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____% <p>(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati: NO <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: NO - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: NO - Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdIF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale: NO <p>6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: NO <ul style="list-style-type: none"> a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; <p>(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati: NO <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: NO - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: NO - Demolizione senza ricostruzione e <u>senza costituzione</u> del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdIF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale: SI <p>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) = 0,60 mq/mq (n. 4 e 14 RET) - Indice di copertura IC max 50 % (n. 11 RET) - Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 60 % (n. 10 RET) - Numero di piani max 8 (n. 25 RET) - Altezza dell'edificio max 28.00 ml (n. 28 RET) - AREA DI CESSIONE: min 55% SF - DENSITA' ARBOREA: 50 alberi/ha (Sf totale) <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p> |
| <p>10 - Disciplina recupero sottotetti</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline per il recupero dei sottotetti previste per ciascuna articolazione.</p> | <p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici: - Coperture: <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</p> <p>Per Ambiti di rigenerazione urbana ricadenti all'interno di centri storici, individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO</p> <p>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: NO</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: NO _____% (max. 20%)</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Lucernari a filo falda, terrazzi a tasca max 15% Superficie coperta</p> |

| | <p>Dimensione degli abbaini: NO</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi: come preesistenti</p> <p>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NUOVI EDIFICI CLASSE A</p> <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: Sì (art.5 L.R. 24/2001) - Intervento non ammesso: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|---|--|---|--|--|--|--|-------------------------|--|--|--|--|-----------------|--|--|--|--|-----------------------------|--|--|--|--|------------------|--|--|--|--|----------------|--|--|--|--|
| <p>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile 35 % della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell’Ambito di rigenerazione urbana.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi) NO</p> | <p>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)</p> <table border="1" data-bbox="566 579 1961 940"> <thead> <tr> <th data-bbox="566 579 834 663">Tipo di impianto</th> <th data-bbox="834 579 1018 663">Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th data-bbox="1018 579 1308 663">Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th> <th data-bbox="1308 579 1581 663">Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici)</th> <th data-bbox="1581 579 1961 663">Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="566 663 834 722">Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td> <td data-bbox="834 663 1018 722"></td> <td data-bbox="1018 663 1308 722"></td> <td data-bbox="1308 663 1581 722"></td> <td data-bbox="1581 663 1961 722"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 722 834 772">Impianto di depurazione</td> <td data-bbox="834 722 1018 772"></td> <td data-bbox="1018 722 1308 772"></td> <td data-bbox="1308 722 1581 772"></td> <td data-bbox="1581 722 1961 772"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 772 834 814">Camini e filtri</td> <td data-bbox="834 772 1018 814"></td> <td data-bbox="1018 772 1308 814"></td> <td data-bbox="1308 772 1581 814"></td> <td data-bbox="1581 772 1961 814"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 814 834 865">Tralicci e condutture aeree</td> <td data-bbox="834 814 1018 865"></td> <td data-bbox="1018 814 1308 865"></td> <td data-bbox="1308 814 1581 865"></td> <td data-bbox="1581 814 1961 865"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 865 834 907">Serbatoi e silos</td> <td data-bbox="834 865 1018 907"></td> <td data-bbox="1018 865 1308 907"></td> <td data-bbox="1308 865 1581 907"></td> <td data-bbox="1581 865 1961 907"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 907 834 940">Altri impianti</td> <td data-bbox="834 907 1018 940"></td> <td data-bbox="1018 907 1308 940"></td> <td data-bbox="1308 907 1581 940"></td> <td data-bbox="1581 907 1961 940"></td> </tr> </tbody> </table> | Tipo di impianto | Dimensioni max. (mq o mc) | Indice di copertura max. (% superficie insediamento) | Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici) | Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.) | Centrale termica/ cogenerazione/elettrica | | | | | Impianto di depurazione | | | | | Camini e filtri | | | | | Tralicci e condutture aeree | | | | | Serbatoi e silos | | | | | Altri impianti | | | | |
| Tipo di impianto | Dimensioni max. (mq o mc) | Indice di copertura max. (% superficie insediamento) | Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici) | Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Centrale termica/ cogenerazione/elettrica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Impianto di depurazione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Camini e filtri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tralicci e condutture aeree | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Serbatoi e silos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altri impianti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.</p> | <p>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari: NO 2) Mutamento di destinazione d’uso degli immobili: Sì 3) Sostituzione edilizia dell’immobile originario: NON PREVISTA 4) Caratteristiche costruttive: a raso o a piano terra (fronte interno della costruzione) <p>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) 2) Caratteristiche costruttive: a raso o piano terra edifici (sul fronte interno della costruzione – vd. destinazione d’uso a piani terra) <p>Parcheggi privati non pertinenziali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Parametri dimensionali: residenza 10mq/100 mq SUL; Commercio: 10 mq/100 mq SUL; Terziario: 10 mq/100 mq SUL 2) Caratteristiche costruttive: a raso o a piano terra edifici (lato interno posteriore, non prospettante sullo spazio pubblico) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a _____% 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>15 – Altezza massima e distanze tra gli edifici (artt. 8 e 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e artt. 10 e 11 R.R. 2/2017 per PUC post R.R. n. 2/2017)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse altezze massime e distanze tra gli edifici previste per ciascuna articolazione.</p> | <p>Indicare le altezze massime degli edifici e le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell’ Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: ALTEZZA MASSIMA 28 ml; N.PIANI MAX = 8 ml. Distanze tra pareti finestrate: 10 ml.</p> <p>(Mediante la redazione di uno <u>schema di assetto</u>, relativo a gruppi di edifici (da allegare alla Scheda normativa), avente valore piani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire altezze massime degli edifici – ove l’Ambito di rigenerazione urbana ricada all’interno di una zona omogenea di tipo B del D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n.2/2017 e art. 10 R.R. n. 2/2017 per PUC approvati successivamente al regolamento regionale – <u>superiori</u> a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e <u>distanze inferiori</u> a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale, a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>16 – Distanze delle costruzioni dalle strade (D.M. 1.4.1968, n. 1404 e art. 9</p> | <p>Distanza minima dalle strade: 3,00 ml</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| <p>D.M. 2.4.1968, n. 1444, per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 12 R.R. 2/2017)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse distanze dalle strade previste per ciascuna articolazione.</p> | |
| <p>17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>(Per gli eventuali interventi di nuova costruzione di cui al Campo 9, punti 7 e 8, indicare se si vuole applicare l’opzione indicata nel comma 2 dell’art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO</p> |
| <p>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse regole previste per ciascuna articolazione.</p> | <p>Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3:</p> |
| <p>19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1</p> | <p>Si precisa che le valutazioni di seguito riportate sono rilasciate esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni geologiche s.l. del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di livello comunale e di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica, e non riguarda quindi specifici aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dalle presenti valutazioni.</p> <p>ASPETTO GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO L’area oggetto di rigenerazione urbana ricade interamente all’interno della Classe C₁ della Carta di Zonizzazione e di Suscettibilità d’Uso del territorio comunale (suscettibilità d’uso condizionata, pericolosità media) ai sensi delle norme geologiche di attuazione del PUC vigente (approvato antecedentemente alla DGR n. 1745/2013). Si tratta di aree con condizionamenti di ordine geologico s.l. eliminabili con interventi di medio-bassa difficoltà ed onerosità dovuti alla presenza di depositi di origine prevalentemente fluviale a diverso grado di addensamento e distribuzione granulometrica, sia orizzontale che verticale. Nelle aree ricadenti in questa classe non risultano essere presenti fenomeni geomorfologici attivi e/o quiescenti, ma interventi antropici non adeguati, potrebbero comunque incidere negativamente sulla stabilità di queste. Pertanto <u>le opere e gli interventi realizzati all’interno di queste aree non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la loro propensione all’edificabilità.</u> La normativa geologica di attuazione specifica prevede una interconnessione tra la classe di suscettibilità d’uso del territorio e le tipologie di opere e/o interventi previste, dalla quale discendono livelli di approfondimento e di accertamento geologico s.l. crescenti in funzione della specifica fase progettuale (progetto, realizzazione, fine lavori/collauda); la normativa specifica prevede pertanto, per ciascuna tipologia di intervento soggetta ad autorizzazione, concessione edilizia, ecc., l’assegnazione del TIPO e della modalità di indagine geologico-geotecnica (MODO) da adottare. Dall’esame delle cartografie sovraordinate della suscettività al dissesto del Piano di Bacino Ambito 20 – Golfo della Spezia, <u>non si riscontrano particolari criticità sotto il profilo geomorfologico</u>, vista anche la morfologia sub-pianeggiante dell’area in questione, che risulta quindi classificata a suscettibilità molto bassa (P₈₀).</p> <p>ASPETTO SISMICO Riguardo agli aspetti sismici, dall’esame della Carta delle MOPS (carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica) prodotta dall’amministrazione comunale con i fondi ex art. 11 L. 77/2009 e attualmente in fase di approvazione da parte del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile, si rileva che l’area risulta ricompresa in parte all’interno della Zona 2 (ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo di piana pedemontana) e in parte all’interno della Zona 4 (ghiaie limose, miscele di ghiaia, sabbia e limo di conoide alluvionale) delle “Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali”. Fermo restando le norme che regolano gli studi di pericolosità sismica per gli interventi di pianificazione territoriale a livello di SUA/PUO contenuti nelle DGR 471/2010 e DGR 714/2011 oltre a quelle contenute nelle norme tecniche per le costruzioni vigenti (NTC 2018) e successiva circolare esplicativa, appare meritevole di approfondimento l’aspetto sulla suscettibilità di amplificazione locale al fine di valutare i valori di frequenza fondamentale dei terreni oggetto di rigenerazione urbana ed evitare i pericolosi fenomeni di doppia risonanza (confronto frequenza fondamentale terreno di fondazione/frequenza propria dei manufatti).</p> <p>ASPETTO IDROLOGICO-IDRAULICO Dall’analisi della documentazione cartografica sovraordinata vigente (Piano di Bacino Ambito 20 – Golfo della Spezia) allo stato attuale non si segnalano particolari criticità in quanto l’area non risulta perimetrata in aree a pericolosità idraulica da esondazione. Preme precisare tuttavia che gran parte dell’area di interesse risulta sovente oggetto di <u>fenomeni di allagamento</u> dovuti ad un carente sistema di smaltimento delle acque meteoriche e soprattutto per la presenza di aree complessivamente depresse rispetto ai settori circostanti. Si ricorda, a tal proposito, quanto previsto dall’art. 5-bis delle NtA del Piano di Bacino (indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell’impermeabilizzazione dei suoli), per il quale ogni intervento che comporta una diminuzione della permeabilità del suolo si deve dare carico, in primo luogo, di mettere in atto misure di mitigazione (adeguati sistemi di regimazione delle acque piovane, infiltrazione delle acque nel terreno, pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile, riuso in sito delle acque raccolte, rinaturalizzazione, vasche di compensazione, ecc.) tali da non aumentare, nell’areale di influenza, l’entità delle acque di deflusso superficiale e sotterraneo rispetto alle condizioni precedenti all’intervento stesso, <u>oltre a costituire occasione di miglioramento dell’efficienza idraulica della porzione di bacino interessata.</u> Nello specifico dei centri urbani la realizzazione di nuove edificazione/opere di sistemazione superficiale di aree pubbliche e private, è subordinata all’esecuzione di specifici interventi ed accorgimenti tecnici atti a conservare un’adeguata percentuale di naturalità e permeabilità del suolo. Infine dal punto di vista del reticolo idrografico regionale adottato con DGR 1449/2012 e sulla corretta applicabilità dei disposti normativi del RR 3/2011 come modificato dal RR 1/2016 e dell’art. 8 delle NtA del Piano di Bacino, preme precisare quanto segue. Lungo tutto il confine occidentale dell’area in oggetto risulta presente una struttura scatolare (tombinatura) all’interno della quale scorre un canale; sebbene tale canale non risulti individuato dalla carta del reticolo idrografico regionale, facendo seguito alla nota PG/2016/229193 del 13.10.2016 del Servizio Difesa del Suolo La Spezia – Dipartimento Territorio della Regione Liguria, si segnala che le cartografie pubblicate a corredo dei Piani di Bacino ed in riferimento al c.d. “reticolo idrografico regionale”, <u>non sono esaustive ma di mero carattere consultativo, fermo restando che la definizione oggettiva degli ambiti di applicazione delle norme dovrà essere riferita alle evidenze geomorfologiche ed idrauliche del territorio;</u> sulla base di quanto sopra riportato dovranno pertanto essere attentamente valutati i vincoli e le limitazioni derivanti da possibili opere interferenti con le aree soggette a tali disposizioni normative.</p> |
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell’urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell’art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all’interno della perimetrazione dell’Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell’urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell’Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR;</p> <p>NO</p> |

| | |
|---|---|
| <p>21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d’obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni urbanistiche da conseguire per ciascuna articolazione.</p> | <p>Realizzazione di parco urbano in continuità con l’adiacente Parco della Maggiolina del quale deve costituire completamente, nel rispetto dei parametri di permeabilità e di densità arborea prefissati. Realizzazione di spazio pubblico pedonale su via Prosperi in corrispondenza delle attività commerciali, terziarie o di servizio ai piani terra dei nuovi edifici.</p> |
| <p>22 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni ambientali da conseguire per ciascuna articolazione.</p> | <p>Estensione delle superfici a verde pubblico alberate in modo da generare un’isola di raffrescamento urbano; realizzazione di spazi idonei a costituire aree per la mitigazione del rischio idraulico</p> |
| <p>23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.</p> | <p>Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: Sì solo per interventi di recupero dell’esistente 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): Sì per gli interventi di nuova costruzione</p> |
| <p>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell’Ambito di rigenerazione urbana.</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare gli eventuali diversi limiti di flessibilità previsti per ciascuna articolazione.</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell’Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Perimetro dell’Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: rettifica ammessa nel limite del 15% della Superficie fondiaria dell’ambito 2 Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell’Ambito: NO 3 Disciplina delle destinazioni d’uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8: NO 4 Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9, con esclusione delle indicazioni a carattere planivolumetrico vincolante contenute nell’eventuale schema di assetto allegato alla Scheda normativa di cui al Campo 15: NO 5 Disciplina per il recupero dei sottotetti di cui al Campo 10: NO 6 Disciplina degli impianti e locali tecnologici di cui al Campo 12: 7 Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13: 8 Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18: 9 Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: NO 10 Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: NO 11 Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23: NO |

Note esplicative dello schema di Scheda Normativa

Nel Campo n. 1 sono contenuti gli elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell’Ambito di rigenerazione urbana; la denominazione dell’Ambito deve essere riferita alla località, al quartiere alla zona urbana che sia di facile comprensione, senza attribuzione di sigle o numerazioni che non permettano l’immediata identificabilità dei luoghi interessati. Nel caso di Ambiti la cui perimetrazione sia articolata in più aree di intervento separate, ma comunque relative ad un contesto urbano principale identificabile come sopra indicato, è attribuita all’Ambito la denominazione principale di riferimento ed alle singole aree la loro specifica denominazione. Sono poi da indicare sintetici elementi descrittivi e la superficie territoriale dell’Ambito e delle sue eventuali articolazioni. Al fine del rispetto delle condizioni applicative di cui all’art. 2, comma 3, della l.r. 23/2018 devono essere indicati i riferimenti alle zone omogenee (per PRG/PdiF) del D.M. 2.4.1968, n. 1444, o agli Ambiti/Distretti (per PUC) di cui al R.R. n. 2/2017 che sono interessati dalla perimetrazione dell’Ambito.

Nel Campo n. 2 devono essere riportati i vincoli operanti sull’ambito,

- Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;
- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo per aree percorse da fuoco;
- Vincolo cimiteriale;
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;

- SIC/ZPS;
- Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016;

Nel Campo n. 3 indicare il regime dell'Assetto Insediativo locale del PTCP che è interessato dalla perimetrazione ed in caso di più regimi normativi interessati indicare quello prevalente in termini di superficie e quelli di estensione inferiore. La disciplina degli interventi di rigenerazione urbana deve essere coerente con i criteri ivi indicati come stabiliti all'art. 7 della Lr 23/2018.

Nel Campo 4 sono da riportare gli eventuali regimi normativi, con efficacia prescrittiva prevalente sugli atti di pianificazione urbanistica comunale, contenuti in altri piani territoriali di livello regionale/provinciale/metropolitano/parchi, indicando gli estremi delle norme cui si fa rinvio.

Nel Campo n. 5 sono da indicare quali, tra le condizioni indicate all'art. 2, comma 1, della Lr 23/2018, sono individuate dal Comune quale motivazione della perimetrazione dell'Ambito, con una breve descrizione degli elementi sintomatici.

Nel Campo 6 sono da indicare gli obiettivi della rigenerazione urbana che con la perimetrazione dell'Ambito e la relativa Scheda normativa si vogliono conseguire, le positive ricadute possibili sui contesti circostanti e sulle politiche del Comune, nonché l'eventuale quota di edilizia residenziale sociale che si prevede di realizzare nell'Ambito.

Nel Campo 7 sono indicate le tipologie degli interventi di rigenerazione urbana che espressamente si ritiene di prevedere per conseguire gli obiettivi previsti; a questo riguardo negli appositi spazi per la compilazione della Scheda è sufficiente indicare con un simbolo o parola (X, si/no) la tipologia dell'intervento che, in sede attuativa della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito si ritiene di ammettere su istanza dei soggetti attuatori delle relative previsioni di rigenerazione urbana.

Nel Campo 8 è stabilita la disciplina delle destinazioni d'uso operanti nell'Ambito, da suddividere tra quelle principali e quelle complementari;

Per le funzioni complementari può essere stabilita la soglia massima percentuale di superficie utile (SU), tale da non determinare nel progetto di intervento la prevalenza delle funzioni complementari ammesse nell'Ambito rispetto a quelle principali; sono altresì da disciplinare le eventuali limitazioni indicate all'art. 13, comma 2, della L.r. 16/2008 e s.m., per le motivazioni ivi indicate.

Nel Campo n. 9 è stabilita la disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili; le voci della disciplina sono già contenute nello schema ed occorre solo completarle in funzione degli obiettivi e delle tipologie di interventi (Campo 7) previsti per l'Ambito. Alcune voci possono richiedere specificazioni o limitazioni normative da inserire a discrezione del Comune specie nel caso di Ambiti interessati da differenti regimi normativi del PTCP (Assetto Insediativo) rispetto ai quali occorre modulare la normativa dell'Ambito per assicurare la compatibilità con i Criteri vincolanti di cui al Campo 3, oppure per stabilire prescrizioni di carattere generale che però non devono essere ripetitive di voci normative già presenti nello schema, oppure ancora nelle voci relative agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti. Per converso a molte voci dei sotto campi è possibile rispondere in modo sintetico con SI o NO; nelle voci ove è prevista l'indicazione di dati numerici (% , altezza, numero piani, densità fondiaria, indice di edificabilità in SU, indice di copertura) inserire solo il dato numerico e l'unità di misura laddove non già indicata nello schema.

Nelle voci relative agli interventi di nuova costruzione è indicata quella relativa alla fissazione della "densità fondiaria massima" prevista in funzione della tipologia di Ambito per assicurare il rispetto dei limiti inderogabili di cui all'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdIF e PUC ante RR 2/2017) e quelli di cui all'art. 10, comma 1, del RR n. 2/2017 (per PUC approvati successivamente a tale regolamento regionale).

L'applicazione della disciplina degli interventi relativi alla nuova costruzione (ampliamenti oltre il 20% e demolizioni e ricostruzioni) consente, all'interno della perimetrazione dell'Ambito sia per i Comuni che non hanno applicato la Lr n. 49/2009 e s.m. che per quelli che hanno già recepito nel PUC la stessa normativa, il superamento dell'applicazione della stessa legge regionale in deroga alla vigente disciplina urbanistica comunale; ciò significa che con l'adozione della perimetrazione dell'Ambito di rigenerazione urbana e della relativa Scheda normativa, ai sensi dell'art. 4 della Lr 23/2018, non è più possibile applicare all'interno dell'Ambito stesso la Lr 49/2009 e s.m. così come la Lr 24/2001 e s.m. (vedi nota Campo 10). Con riferimento alla normativa della Lr 49/2009 e s.m. è contemplata nello schema della Scheda normativa la possibilità di ripartire l'incremento volumetrico previsto, proprio per incentivare e favorire le operazioni di rigenerazione urbana che richiedano la demolizione di costruzioni, in parte attribuendolo direttamente all'edificio oggetto di intervento di ampliamento (incremento definito proprio) ed in parte derivante dall'utilizzo di credito edilizio generato da precedenti interventi di demolizione di edifici che non si ricostruiscono e che può quindi andare a beneficio degli interventi di ampliamento, in modo da introdurre elementi perequativi per il complessivo conseguimento degli obiettivi di rigenerazione. I crediti edilizi che si costituiscono devono essere iscritti, a cura del Comune, nell'apposito Registro comunale dei crediti edilizi previsto all'art. 29ter, comma 4, della L.r. 36/1997 e s.m., da costituirsi appositamente per registrare i crediti derivanti dagli interventi previsti nell'Ambito di rigenerazione urbana per i Comuni che non hanno costituito il Registro previsto dal ridetto art. 29ter, comma 4, della Lr 36/1997 e s.m. I crediti edilizi possono essere utilizzati per gli interventi previsti all'interno dell'Ambito, mentre per il loro utilizzo all'esterno dell'Ambito (ipotesi contemplata negli incentivi di cui all'art. 6, comma 6, della Lr 23/2018) occorre fare rinvio alla eventuale disciplina urbanistica comunale che deve aver contemplato questa modalità di conservazione della volumetria di edifici oggetto di demolizione.

Infine si fa infine osservare che gli interventi di nuova costruzione conseguenti a demolizione previsti dalla disciplina dell'Ambito di rigenerazione possono avvenire: 1) all'interno del lotto esistente; 2) in altro lotto all'interno dell'Ambito; 3) in un altro Ambito di rigenerazione urbana appositamente individuato, con le stesse regole e requisiti stabiliti dalla Lr 23/2018, in quanto idoneo a ricevere volumetria da quegli Ambiti nei quali è necessario ridurre le densità edilizie per ottenere spazi liberi da riservare alle dotazioni di servizi ed infrastrutture mancanti. Per la ricostruzione di volumetrie demolite all'interno dell'Ambito al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana vale quanto sopra detto con riferimento all'utilizzo dei crediti edilizi registrati.

Nel Campo n. 10 è contenuta la disciplina per il recupero dei sottotetti; seguire le modalità di applicazione come per il Campo 9 per quanto applicabile. Come già indicato nella precedente nota al Campo 9, con la definizione della specifica disciplina per i recupero dei sottotetti di edifici esistenti all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana, cessa la possibilità di applicare la Lr 24/2001 e s.m. in quanto opera la specifica disciplina urbanistico-edilizia prevista per lo stesso Ambito.

Nel Campo n.11 è contenuta la disciplina della quantificazione della superficie accessoria; completare la disciplina con le modalità già indicate al Campo 9 per quanto applicabile.

Nel Campo 12 è da stabilire, laddove ne sussistano le idonee condizioni ambientali in presenza di attività/sistemi produttivi esistenti per i quali sono previsti obiettivi di rigenerazione e relative tipologie di intervento tra quelle indicate al Campo 7, la disciplina per la realizzazione degli impianti e locali tecnologici che non rientrano nel campo di applicazione dell'art. 17 della L.r. 16/2008 e s.m. e non incidono sul carico urbanistico in quanto riconducibili alla nozione del locale tecnico. Per questo tipo di impianti e locali devono essere stabiliti i fondamentali parametri dimensionali come indicato a titolo esemplificativo nella tabella riportata nello stesso Campo 12.

Nel Campo n. 13 è contenuta la disciplina dei parcheggi privati in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19 della L.r. 16/2008 e s.m.; per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali negli interventi sul patrimonio edilizio esistente occorre stabilire, in funzione della destinazione d'uso, le relative dotazioni laddove gli interventi di rigenerazione urbana comportino un incremento del carico urbanistico; per la costruzione di parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale valgono le disposizioni di cui all'art. 19, comma 1, della L.r. 16/2008 e s.m. da integrare con le caratteristiche costruttive che nella Scheda normativa devono essere previste; nello stesso campo è poi da disciplinare, nel caso nell'Ambito ne sia prevista la destinazione d'uso sub lett. f) comma 1 dell'art. 13 della L.r. 16/2008 e s.m., la costruzione di parcheggi privati non pertinenziali, con i relativi parametri dimensionali (es. rapporto di copertura, altezze, distanze da edifici, strade e confini, per strutture fuori terra e per strutture interrato) e condizioni per la costruzione sotto il profilo dell'inserimento nel contesto.

Nel Campo 14 è contenuta la disciplina degli incrementi volumetrici per risparmio energetico; completare la disciplina con le modalità già indicate al Campo 9 per quanto applicabile.

Nel Campo 15 è contenuta la disciplina delle altezze massime degli edifici e delle distanze minime tra le costruzioni da stabilirsi all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana entro i limiti inderogabili stabiliti rispettivamente dagli artt. 8 e 9 del DM 2.4.1968, n. 1444 per i Comuni dotati di PRG/PdIF o di PUC approvato prima del RR 2/2017 e dell'art. 18 della Lr 16/2008 e s.m. e degli artt. 10 e 11 del predetto RR 2/2017 per i Comuni dotati di PUC adottato ed approvato dopo l'entrata in vigore dello stesso Regolamento regionale. Come indicato nello stesso Campo 15 è possibile, mediante la redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici da allegare quale parte integrante della Scheda normativa ed avente contenuto planivolumetrico vincolante, stabilire altezze massime e distanze minime tra gli edifici rispettivamente superiori e inferiori a limiti minimi inderogabili stabiliti nella normativa di riferimento da applicarsi negli interventi di nuova costruzione (ad esempio ampliamenti per sopraelevazione di edifici esistenti o per interventi di ricostruzione) a condizione che nello schema di assetto sia dimostrata l'idoneità dei parametri di altezza e distanza sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico in grado di assicurare un equilibrato assetto degli interventi di rigenerazione urbana previsti. Per quanto riguarda nello specifico le altezze massime degli edifici, il superamento dei limiti inderogabili stabiliti dall'art. 8 del DM 2.4.1968 è possibile solo nel caso in cui l'Ambito di rigenerazione urbana sia perimetrato all'interno di zone omogenee di tipo B.

Nel Campo 16 è stabilita la distanze delle costruzioni dalle strade in applicazione del norme ivi richiamate.

Nel Campo 17 è stabilita la disciplina degli asservimenti pregressi; a questo riguardo si fa presente che a fronte di asservimenti pregressi debitamente documentati, nella disciplina dell’Ambito di rigenerazione urbana, in applicazione di quanto stabilito dall’art. 71, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., è possibile attribuire un’edificabilità maggiore di quella già attribuita ed utilizzata mediante l’atto di asservimento del terreno alla costruzione esistente, con la conseguenza che sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dalla disciplina urbanistica dell’Ambito in applicazione del relativo I.U.I. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell’Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all’art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell’edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

Nel Campo 18 sono stabilite le regole per la qualità progettuale degli interventi, mediante la definizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell’Ambito urbanistico che devono essere coerenti con i criteri vincolanti di cui al Campo 3.

Nel Campo 19 è da indicare, anche mediante rinvio ad un apposito fascicolo da allegare alla Scheda normativa, la disciplina geologica e di microzonazione sismica di Livello 1 relativa all’Ambito di rigenerazione urbana, per i Comuni dotati di PRG/PdiF e PUC approvati antecedentemente alla DGR n. 1745 del 27 dicembre 2013. Per i Comuni dotati di PUC approvato in applicazione delle Linee Guida di cui alla deliberazione sopra richiamata, sarà cura del Comune, cui compete l’adozione e l’approvazione della perimetrazione e relativa disciplina dell’Ambito di rigenerazione urbana, verificare che le relative previsioni siano compatibili con la normativa geologico-sismica del vigente PUC ed in caso di previsioni non compatibili provvedere ad aggiornare tale disciplina ove possibile rispetto alle predette Linee Guida.

Nel Campo 20 è stabilita la disciplina per il controllo dell’urbanizzazione attorno agli eventuali stabilimenti a rischio di incidente rilevante soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015, secondo le indicazioni ivi riportate.

Nel Campo 21, in applicazione di quanto stabilito all’art. 2, comma 2, lett. lett. b), punto 6), della l.r. 23/2018, sono da indicare le prestazioni da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione ed infrastrutture per la rigenerazione urbana dell’Ambito da applicarsi agli interventi soggetti al permesso di costruire convenzionato. A questo riguardo si fa presente che l’entità delle prestazioni urbanistiche da assicurare per gli interventi soggetti al permesso di costruire convenzionato, se da un lato non sono soggette alle disposizioni contenute nel RR n. 2/2017, stante quanto indicato al relativo art. 1, comma 2, dall’altro sono certamente soggette alle disposizioni di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, atteso che la disciplina urbanistica contenuta nella Scheda normativa dell’Ambito di rigenerazione urbana rientra nel campo di applicazione dell’art. 1 dello stesso decreto.

Nel Campo 22, in applicazione di quanto stabilito all’art. 2, comma 2, lett. lett. b), punto 7), della l.r. 23/2018, sono da indicare prestazioni ambientali da conseguire con gli interventi di rigenerazione urbana previsti nell’Ambito.

Nel Campo 23 sono contenute le modalità di attuazione degli interventi ammessi nell’Ambito; a ciascuna delle due tipologie indicate nello schema occorre attribuire sia le tipologie di intervento previste nel Campo 7 che i tipi di intervento edilizio previsti nel Campo 9.

Nel Campo 24 è contenuta la disciplina della flessibilità delle disposizioni normative dell’Ambito, da definire rispetto alle voci indicate nello schema, la cui applicazione in sede di attuazione degli interventi non costituisce modifica della disciplina urbanistico-edilizia dell’Ambito da sottoporre a procedimento di approvazione di cui all’art. 4 della l.r. 23/2018.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AC2”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA (allegata alla scheda normativa)

1. Caratteristiche dell'ambito urbano individuato

L'ambito di rigenerazione urbana in oggetto coincide con il distretto di trasformazione AC2 del Piano Urbanistico Comunale vigente. La pertinente scheda del PUC (elaborato P4) nell'inquadramento urbanistico dell'area riscontra la presenza nel contesto di “un alto degrado urbanistico-edilizio”. L'area “risulta occupata in minima parte da edifici residenziali per la maggior parte fatiscenti e per il resto occupata da orti, aree incolte, depositi (...)”. La mancata attuazione delle previsioni del distretto non ha fatto registrare, nel corso dei più di 15 anni di vigenza del PUC attenuazioni della situazione di degrado. Allo stato attuale, infatti, permangono evidenti condizioni di abbandono, fatiscenza e degrado come ampiamente documentate dal repertorio fotografico.

L'area rappresenta sotto il profilo urbanistico un ambito residuale in cui i progetti di piano non sono stati attuati, il frammento di un “non-finito” urbano in rapporto ad un disegno progettuale di lungo periodo: quello del Parco della Magliolina. Individuata nel piano regolatore del 1958 come cesura verde nell'espansione della città verso la Piana di Migliarina lungo l'asse principale di Viale Italia, la grande “esse verde” del parco viene confermata nel successivo piano del 1982 come retaggio del progetto moderno della forma urbana, forse ultimo tentativo di imprimere un disegno definito alla crescita morfologicamente eterogenea della città. Il parco viene parzialmente attuato nella successiva fase temporale e nel PUC vigente (2000) la cuspidale orientata verso la via Carducci, elemento mancante, viene individuata, come richiamato in premessa, quale distretto di trasformazione, riconoscendo ad un tempo la situazione di degrado e la mancata attuazione della previsione a servizi. In tale contesto la disciplina di PUC mette in campo le regole della trasformazione urbana che, basandosi sui principi della perequazione urbanistica, individuano la possibilità di cedere gratuitamente, a fronte del riconoscimento di un indice edificatorio non marginale, parte della proprietà interessata dalle previsioni del distretto al fine della attuazione dei servizi pubblici contestualmente previsti. Dopo più di 15 anni di vigenza del PUC, tuttavia, tale previsione, concepita in linea generale come superamento della necessità di ricorrere all'esproprio, è rimasta inattuata. In luogo di un preesistente edificio industriale, variamente riutilizzato nel corso degli anni, il PUC vigente identificava un'area di ricomposizione urbana, oggi attuata con la realizzazione di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sviluppato su sei livelli (uno a mansarda) e il piano terra destinato ad attività commerciali.

Le caratteristiche dell'area sono attualmente quelle di uno spazio interstiziale all'interno del tessuto urbano in cui predominano i caratteri di un parziale abbandono. Un elemento di “terzo paesaggio” in cui sono presenti fattori di degrado rilevanti: le vecchie case coloniche fatiscenti, vegetazione spontanea, aree sterrate senza uso, ruderi di baraccamenti. Per quanto riguarda le caratteristiche del tessuto circostante, il contesto in cui l'area è collocata è caratterizzato da un eterogeneo sistema di preesistenze edilizie. Lungo la via Prospero si affacciano complessi residenziali pluripiano, con altezze variabili dai 6 agli 8 piani. Lungo via del Canaletto incombono i volumi specialistici del cinema multisala e del palazzetto fieristico, cui resta affiancata una preesistenza storica, l'edificio denominato “Barcaccia” ad angolo tra la via del Canaletto e Via del Popolo. Lungo la via del Popolo sono presenti altri complessi edilizi ad alta densità realizzati verso la fine degli anni Settanta con altezze fino agli 8 piani. Tessuti quindi ad elevata densità e specializzazione, nel caso del polo multifunzionale fieristico-commerciale, in cui pare

necessario intervenire innanzitutto con un consolidamento della continuità del verde urbano quale elemento strutturante non solo della forma urbana ma anche della qualità ambientale del luogo, e con un completamento che sia omogeneo con il contesto sotto il profilo morfologico e qualificante sotto il profilo funzionale.

La legge regionale 23/2018 introduce oggi l'istituto della rigenerazione urbana che consente di operare, anche su iniziativa privata ed in variante rispetto alla pianificazione vigente, al fine di dare avvio a processi di trasformazione urbanistica e di rigenerazione ambientale delle parti degradate di città. Nel caso in questione l'iniziativa privata è stata manifestata (con lettera 147843 del 22/12/2018) da immobiliare Magliolina S.r.l., che ha proposto progetto di attuazione che prevede sostanzialmente la realizzazione di nuovi edifici e la conservazione di un fabbricato storico esistente, la demolizione di due edifici in condizioni di degrado, il completamento del verde urbano in continuità con il Parco della Magliolina. A fronte di un raddoppio dell'indice edificatorio (0,60 mq/mq rispetto a 0,30 mq/mq del PUC vigente) viene previsto un incremento dell'area di cessione (dal 40% della St a circa il 57%). Il resto meglio precisato nei successivi paragrafi della presente relazione.

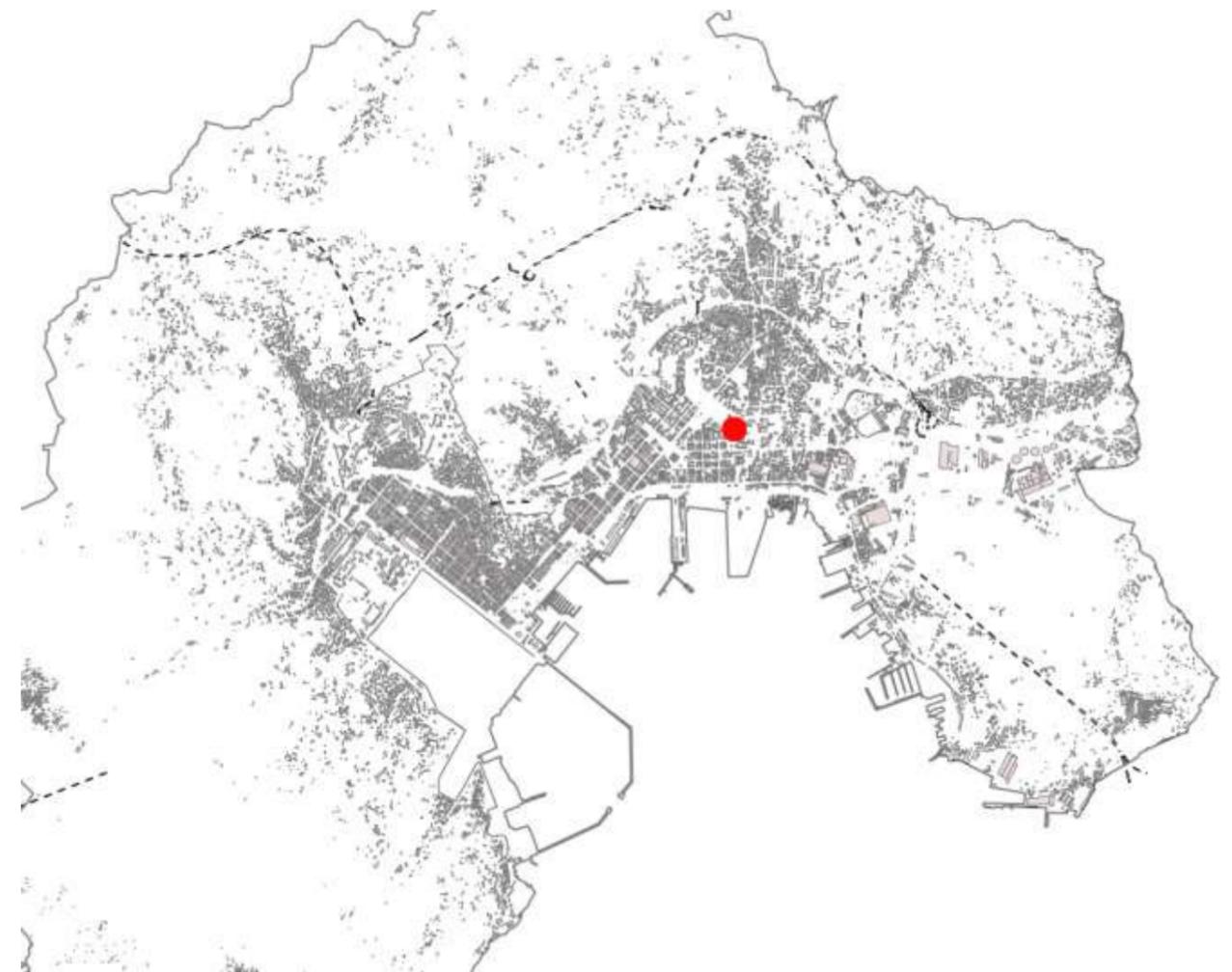




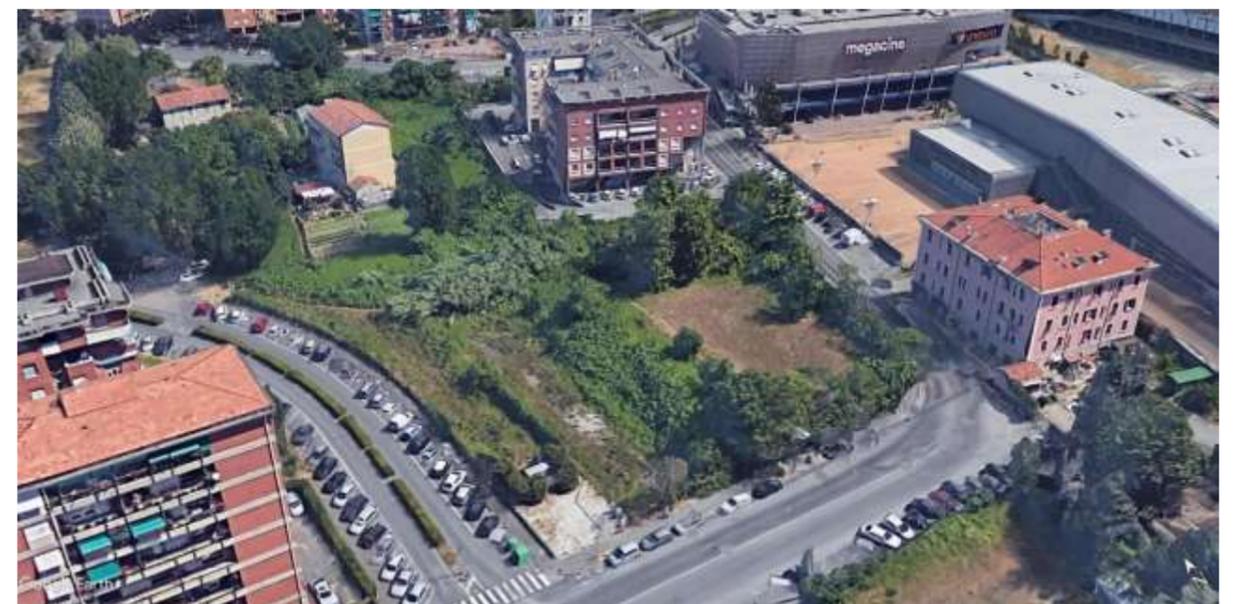
Immagine satellitare del sito in cui è evidente l'incompletezza della parte meridionale del Parco della Maggiolina in corrispondenza dell'area individuata ad oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana



La linea di contatto tra Parco della Maggiolina e l'area oggetto di rigenerazione. In primo piano gli edifici coloniali fatiscenti da demolire e l'eterogenea destinazione degli spazi aperti, in parte ancora destinati ad orto. Sullo sfondo Gli spazi aperti in stato di abbandono.



Veduta satellitare a volo d'uccello dell'area. In primo piano sono evidenti sulla sx i complessi edilizi recenti di Via del Popolo e sulla dx l'edificio denominato "Barcaccia", dietro il quale spiccano i volumi del palazzetto fieristico e del multisala. In posizione centrale, sulla sx l'edificio storico preesistente da conservare e sulla dx l'edificio di recente realizzazione. Sullo sfondo i complessi edilizi recenti di via Prospero.



Vista dell'area nella parte meridionale. In primo piano il tessuto edilizio di Via del Popolo e a dx, l'edificio storico della "Barcaccia"



Foto 1 - Vista da terra dell'area da Sud verso Nord



Foto 3 - Vista della parte meridionale da Sud verso Nord. Sulla sx: rudere di edificio in legno



Foto 2 - Vista da via del Popolo verso Ovest



Foto 4 - La "barcaccia"



Foto 5 - Il palazzetto fieristico (Spezia Expo)



Foto 7 - L'edificio storico interno all'area, oggetto di conservazione



Foto 6 - Vista dell'area verso Sud Ovest. Sullo sfondo il tessuto edilizio intensivo di recente formazione di via del Popolo





Foto 8 e 9 - Le case coloniche storiche in condizioni di fatiscenza e oggetto di demolizione



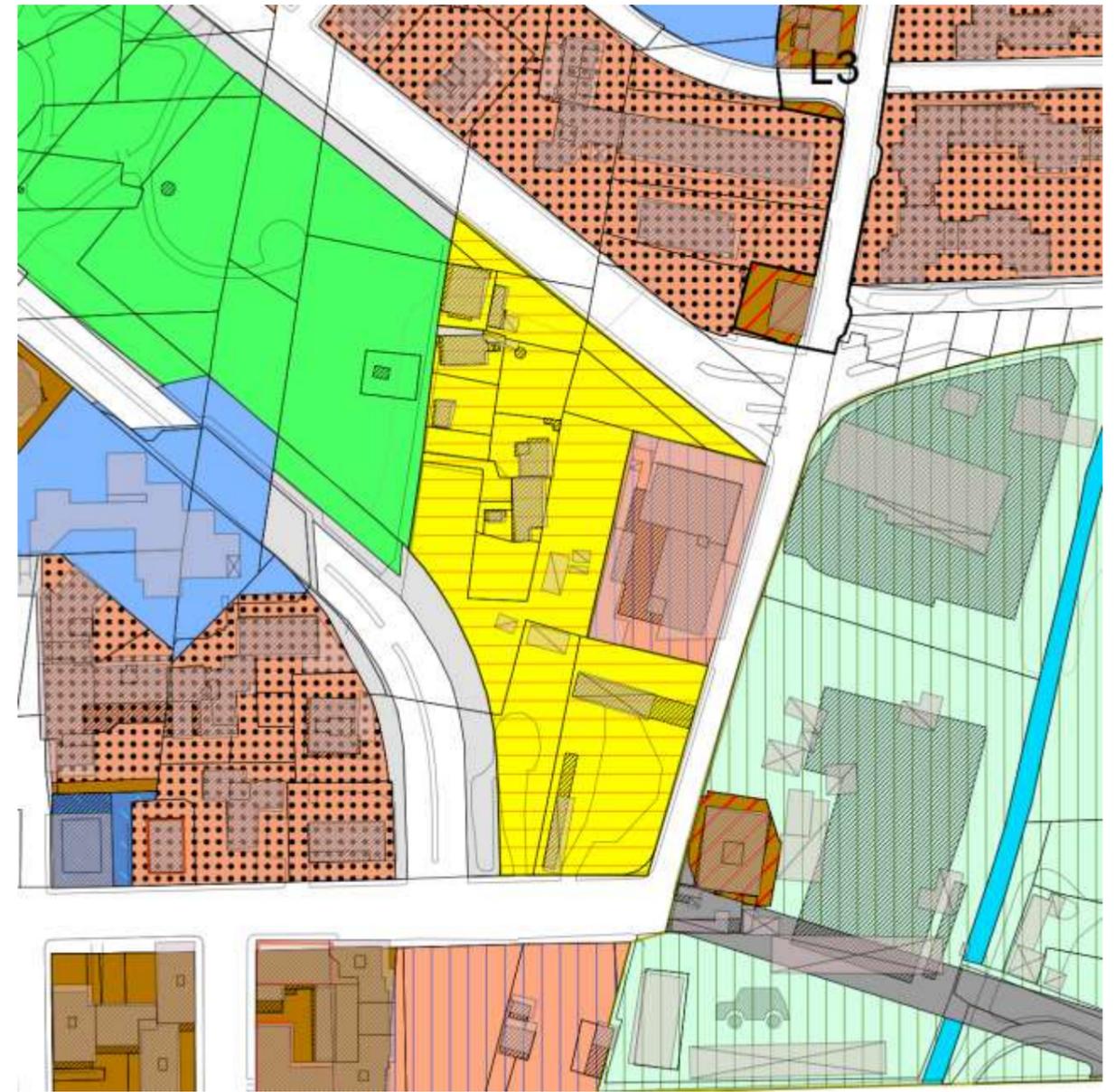
Foto 11 - L'edificio di recente realizzazione a sostituzione di un preesistente volume storico ad uso industriale su via del Canaletto



Foto 10 - Tessuti edilizi recenti intensivi su via Prosperi



Punti di ripresa fotografici



Stralcio del PUC vigente (tavola P1): l'area di rigenerazione urbana coincide con il distretto AC2, evidenziato in giallo, a completamento del Parco della Maggiolina

2. Obiettivi di rigenerazione urbana

Gli obiettivi di rigenerazione dell'area codificati nella richiamata scheda del PUC vigente riguardano la necessità di “definire il margine orientale del Parco della Maggiolina e in particolare la sua prosecuzione fino a Viale Carducci, così da rafforzarne le relazioni con il quartiere del Canaletto e lungo Via Prosperi.” Trattandosi di un'area in condizioni di degrado e abbandono interna al tessuto urbano il sistema degli obiettivi di rigenerazione possono essere declinati in una serie di punti che possono assumere validità generale nell'ambito del recupero di aree sfrangiate e di vuoti. Tali obiettivi possono essere così articolati:

- a. Privilegiare la connettività degli insediamenti dal punto di vista ecologico-ambientale e della continuità pedonale con i tessuti insediati limitrofi;
- b. Limitare gli incrementi di edificato entro il limite della morfologia edilizia esistente riscontrata nei tessuti limitrofi e privilegiare nuovi insediamenti tipo-morfologicamente omogenei con il contesto, capaci di integrarsi nella forma-tessuto della parte di città in cui si interviene;
- c. Inserire funzioni centralizzanti, ed in particolare prevedere destinazioni d'uso a piani terra nell'ambito del commercio, dei pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio, dei servizi alla persona, delle funzioni turistico-ricettive;
- d. Se previsti incrementi di indice edificatorio, incrementare le aree di cessione;
- e. Mantenere un alto livello di permeabilità dei suoli;
- f. Incrementare la densità arborea e arbustiva potenziando, nella distribuzione del verde, la connettività con le reti ecologiche urbane;
- g. Recuperare l'edificato storico esistente;

3. Nota relativa agli aspetti geologici

Si precisa che le valutazioni di seguito riportate sono rilasciate esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni geologiche s.l. del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di livello comunale e di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica, e non riguarda quindi specifici aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dalle presenti valutazioni.

ASPETTO GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO

L'area oggetto di rigenerazione urbana ricade interamente all'interno della Classe C₁ della Carta di Zonizzazione e di Suscettibilità d'Uso del territorio comunale (suscettibilità d'uso condizionata, pericolosità media) ai sensi delle norme geologiche di attuazione del PUC vigente (approvato antecedentemente alla DGR n. 1745/2013). Si tratta di aree con condizionamenti di ordine geologico s.l. eliminabili con interventi di medio-bassa difficoltà ed onerosità dovuti alla presenza di depositi di origine prevalentemente fluviale a diverso grado di addensamento e distribuzione granulometrica, sia orizzontale che verticale. Nelle aree ricadenti in questa classe non risultano essere presenti fenomeni geomorfologici attivi e/o quiescenti, ma interventi antropici non adeguati, potrebbero comunque incidere negativamente sulla stabilità di queste. Pertanto le opere e gli interventi realizzati all'interno di queste aree non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la loro propensione all'edificabilità.

La normativa geologica di attuazione specifica prevede una interconnessione tra la classe di suscettibilità d'uso del territorio e le tipologie di opere e/o interventi previste, dalla quale discendono livelli di approfondimento e di accertamento geologico s.l. crescenti in funzione della specifica fase progettuale (progetto, realizzazione, fine lavori/collaudato); la normativa specifica prevede pertanto, per ciascuna tipologia di intervento soggetta ad autorizzazione, concessione edilizia, ecc., l'assegnazione del TIPO e della modalità di indagine geologico-geotecnica (MODO) da adottare.

Dall'esame delle cartografie sovraordinate della suscettività al dissesto del Piano di Bacino Ambito 20 – Golfo della Spezia, non si riscontrano particolari criticità sotto il profilo geomorfologico, vista anche la morfologia sub-pianeggiante dell'area in questione, che risulta quindi classificata a suscettibilità molto bassa (P_{g0}).

ASPETTO SISMICO

Riguardo agli aspetti sismici, dall'esame della Carta delle MOPS (carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica) prodotta dall'amministrazione comunale con i fondi ex art. 11 L. 77/2009 e attualmente in fase di approvazione da parte del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile, si rileva che l'area risulta ricompresa in parte all'interno della Zona 2 (ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo di piana pedemontana) e in parte all'interno della Zona 4 (ghiaie limose, miscele di ghiaia, sabbia e limo di conoide alluvionale) delle "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali". Fermo restando le norme che regolano gli studi di pericolosità sismica per gli interventi di pianificazione territoriale a livello di SUA/PUO contenuti nelle DGR 471/2010 e DGR 714/2011 oltre a quelle contenute nelle norme tecniche per le costruzioni vigenti (NTC 2018) e successiva circolare esplicativa, appare meritevole di approfondimento l'aspetto sulla suscettibilità di amplificazione locale al fine di valutare i valori di frequenza fondamentale dei terreni oggetto di rigenerazione urbana ed evitare i pericolosi fenomeni di doppia risonanza (confronto frequenza fondamentale terreno di fondazione/frequenza propria dei manufatti).

ASPETTO IDROLOGICO-IDRAULICO

Dall'analisi della documentazione cartografica sovraordinata vigente (Piano di Bacino Ambito 20 – Golfo della Spezia) allo stato attuale non si segnalano particolari criticità in quanto l'area non risulta perimetrata in aree a pericolosità idraulica da esondazione.

Preme precisare tuttavia che gran parte dell'area di interesse risulta sovente oggetto di fenomeni di allagamento dovuti ad un carente sistema di smaltimento delle acque meteoriche e soprattutto per la presenza di aree complessivamente depresse rispetto ai settori circostanti. Si ricorda, a tal proposito, quanto previsto dall'art. 5-bis delle NtA del Piano di Bacino (indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli), per il quale ogni intervento che comporta una diminuzione della permeabilità del suolo si deve dare carico, in primo luogo, di mettere in atto misure di mitigazione (adeguati sistemi di regimazione delle acque piovane, infiltrazione delle acque nel terreno, pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile, riuso in sito delle acque raccolte, rinaturalizzazione, vasche di compensazione, ecc.) tali da non aumentare, nell'areale di influenza, l'entità delle acque di deflusso superficiale e sotterraneo rispetto alle condizioni precedenti all'intervento stesso, oltre a costituire occasione di miglioramento dell'efficienza idraulica della porzione di bacino interessata. Nello specifico dei centri urbani la realizzazione di nuove edificazione/opere di sistemazione superficiale di aree pubbliche e private, è subordinata all'esecuzione di specifici interventi ed accorgimenti tecnici atti a conservare un'adeguata percentuale di naturalità e permeabilità del suolo.

Infine dal punto di vista del reticolo idrografico regionale adottato con DGR 1449/2012 e sulla corretta applicabilità dei disposti normativi del RR 3/2011 come modificato dal RR 1/2016 e dell'art. 8 delle NtA del Piano di Bacino, preme precisare quanto segue. Lungo tutto il confine occidentale dell'area in oggetto risulta presente una struttura scatolare (tombinatura) all'interno della quale scorre un canale; sebbene tale canale non

risultati individuato dalla carta del reticolo idrografico regionale, facendo seguito alla nota PG/2016/229193 del 13.10.2016 del Servizio Difesa del Suolo La Spezia – Dipartimento Territorio della Regione Liguria, si segnala che le cartografie pubblicate a corredo dei Piani di Bacino ed in riferimento al c.d. “reticolo idrografico regionale”, non sono esaustive ma di mero carattere consultativo, fermo restando che la definizione oggettiva degli ambiti di applicazione delle norme dovrà essere riferita alle evidenze geomorfologiche ed idrauliche del territorio; sulla base di quanto sopra riportato dovranno pertanto essere attentamente valutati i vincoli e le limitazioni derivanti da possibili opere interferenti con le aree soggette a tali disposizioni normative.

4. Nota sulle destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni ammesse, come evidenziate nella scheda tecnica, sono quella residenziale (per i piani superiori a quello terreno), quella commerciale (esercizi di vicinato), terziario, artigianato di servizio, servizi alla persona, turistica, servizi pubblici;

5. Nota sugli interventi di innovazione edilizia:

L'intervento è finalizzato a:

- i. La realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano;
- ii. La rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde;
- iii. L'inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici, boschi urbani, e dove possibile di orti urbani, orti didattici, orti sociali, orti condivisi;
- iv. Il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale;
- v. Il miglioramento dell'efficienza idraulica della porzione di bacino interessata
- vi. L'eliminazione delle condizioni di degrado urbano



Scheda riepilogativa della proposta relativa ai volumi di nuovo insediamento come formulata dai soggetti proponenti

Relazione e proposta di scheda normativa redatte da:

Arch. Daniele Virgilio (Servizio Pianificazione Territoriale – Comune della Spezia)

Relazione sugli aspetti geologici

Dott. Geol. Ivan Vujica (Servizio Geologico – Comune della Spezia)