



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale
Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

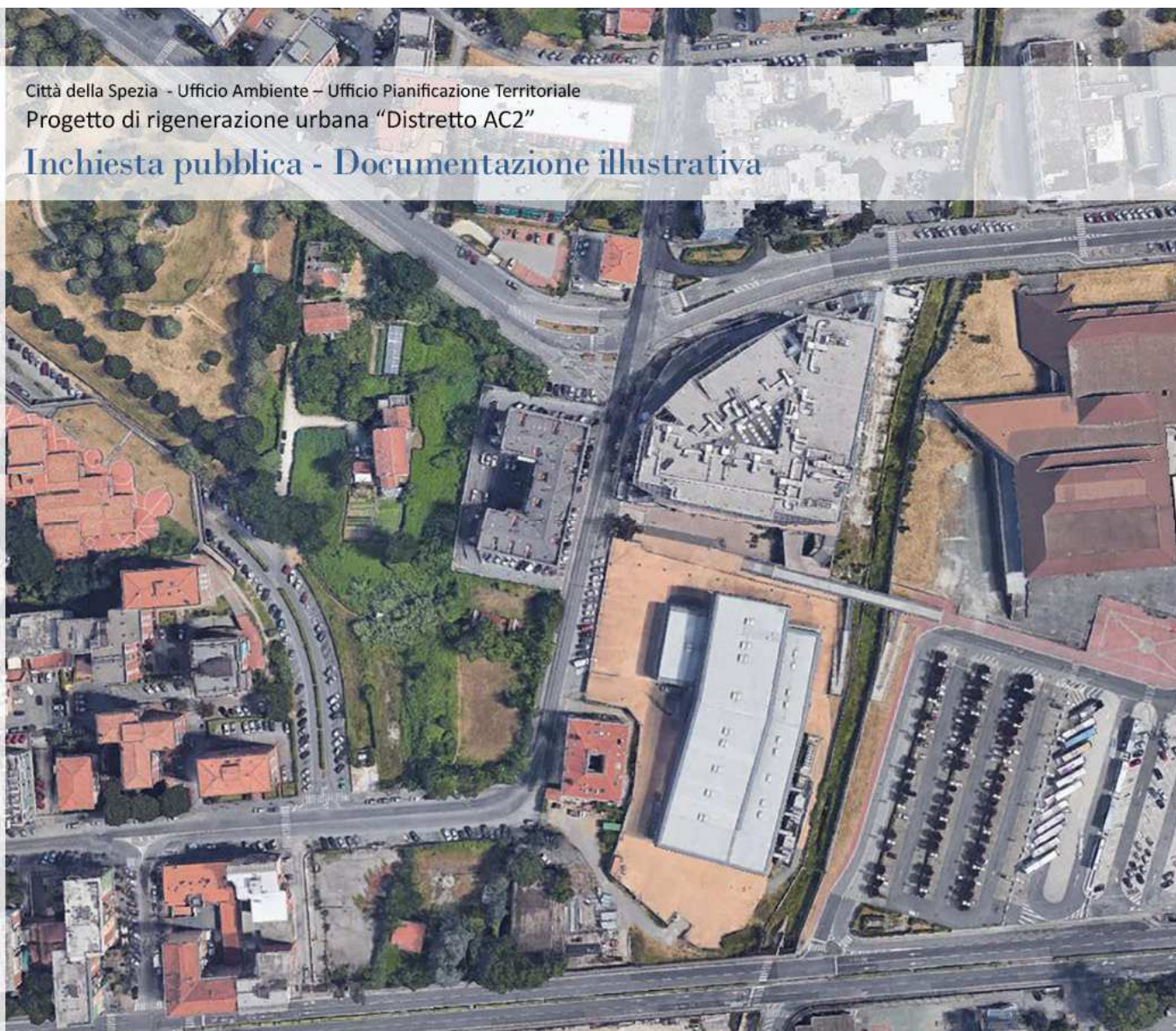
Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Sindaco Dott. Pierluigi Peracchini
Assessore Pianificazione Territoriale/Urbanistica Dott. Luca Piaggi

Dirigente Dipartimento IV Dott. ssa Laura Niggi

Tecnico incaricato Arch. Pierluigi Bolgiani

Ufficio Ambiente Ing. Sonia Parodi
Ufficio Pianificazione Territoriale Dott.ssa Sabrina Masetti
Ufficio Servizi Geologici Arch. Daniele Virgilio
Ufficio Lavori Pubblici Dott. Ivan Vujica
Ufficio Verde Urbano Rag. Federico Colombo
Ufficio Patrimonio Dott. Andrea Pucci
Geom. Luca Ghelardi



Contenuti del rapporto ambientale

“Nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli **impatti significativi** che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le **ragionevoli alternative** che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso”.

Dlgs 152/2006, art.13, c. 4



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Contenuti del rapporto ambientale

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

COERENZA ESTERNA

DESCRIZIONE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

ASPETTI PERTINENTI ALLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE

DEFINIZIONE DI OBIETTIVI SPECIFICI E DEI RELATIVI TARGET QUALI-QUANTITATIVI

DESCRIZIONE DELL'OPZIONE ZERO

SINTESI DEI PROGETTI ALTERNATIVI

VERIFICA DI COERENZA INTERNA

INDIVIDUAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE

DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO

SINTESI NON TECNICA

L.R. 32/2012, all. C



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione dell'area interessata dal progetto

L'area interessata dal progetto di rigenerazione urbana si trova nel cuore della Piana di Migliarina ed è delimitata a nord da Via Osvaldo Prosperi, ad ovest da Via del Canaletto, a sud da Via del Popolo e ad est da Via Pietro Mario Beghi e dal Parco 25 aprile (Parco della Maggiolina).



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

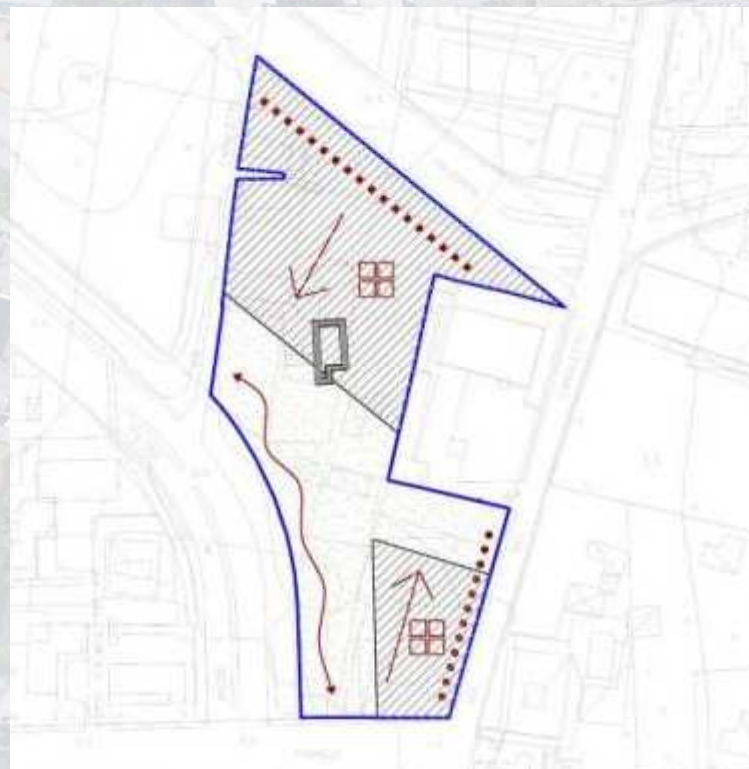
Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione dell'area interessata dal progetto

Il P.U.C. individua l'area come **Distretto di Trasformazione** uno di quegli ambiti urbani

“per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'aspetto fisico e funzionale di parti di città” .

In particolare viene ascritta ai Distretti di Trasformazione Integrati *“aree parzialmente costruite destinate a servizi non attuate”*



Descrizione dell'area interessata dal progetto

Nell' elaborato P4 del P.U.C. l'area viene descritta come caratterizzata da un alto degrado urbanistico edilizio e come occupata in minima parte da edifici residenziali, per la maggior parte fatiscenti, da orti aree incolte e depositi.

Ad oggi, dopo più di 19 anni di vigenza del P.U.C. l'area continua a presentare elementi rilevanti di degrado: vecchie case fatiscenti, vegetazione spontanea e invasiva, aree incolte, ruderi di baraccamenti.



Descrizione del progetto

Lo schema di assetto previsto dal progetto di rigenerazione rispetta planimetricamente lo schema di impianto urbanistico, ambientale ed ecologico delineato dal PUC e prevede la realizzazione di due edifici di otto piani sopra il livello stradale lungo Via Prosperi e di un terzo edificio di cinque piani fuori terra prospiciente Via del Canaletto, la destinazione degli edifici è prevalentemente residenziale ad eccezione dei piani terreni che saranno destinati ad attività commerciali, terziarie e artigianali.



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del progetto

L'area di cessione è prevalentemente destinata a verde pubblico, in continuità con il parco della Maggiolina, e, in modo marginale, alla realizzazione di una piccola piazza in corrispondenza dei due edifici più alti e prospiciente via Prospero. Il progetto prevede inoltre la conservazione di uno degli edifici storici esistenti e la demolizione di tre edifici in condizione di avanzato degrado.



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del progetto

Su una superficie territoriale di 11810 mq è prevista la realizzazione di 7086 mq di superficie agibile **stabilendo così un indice edificatorio pari a 0,6 mq/mq rispetto a 0,3 mq/mq previsti dallo strumento urbanistico vigente.**

A fronte di questo incremento dell'indice edificatorio è previsto però un **incremento dell'area di cessione che passa da circa 4921 mq (pari al 40% della superficie territoriale) previsti dal PUC ai 5928 mq (pari al 57% della superficie territoriale) proposti nel progetto.**



Descrizione del progetto

Obiettivi di sostenibilità ambientale

- Privilegiare La connettività degli insediamenti dal punto di vista ecologico ambientale e della continuità pedonale con i tessuti insediati limitrofi;
- Limitare l'occupazione edilizia del suolo incrementando aree permeabili e verdi rispetto a quanto previsto dal P.U.C. vigente;
- Limitare gli incrementi di edificato entro il limite della morfologia edilizia esistente riscontrata nei tessuti limitrofi;



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del progetto

Obiettivi di sostenibilità ambientale

- 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;
- Incrementare la densità arborea e arbustiva potenziando, nella distribuzione del verde, la connettività con le reti ecologiche urbane;
- Recuperare edificato storico esistente;
- Implementare principi di biocompatibilità ed ecosostenibilità nell'ambito delle nuove costruzioni.



Coerenza esterna

Aria

Piano Regionale di risanamento e di tutela della qualità dell'aria e per la riduzione dei gas serra (DCR 4/06)

Energia

Piano Energetico Ambientale Regionale (DCR 43/03 aggiornata con DCR 3/09)
Piano Energetico Comunale (Del. C.C. 21/11)
Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (Febbraio 2012)
PEARL 2014-2020

Acqua

Piano di tutela delle acque (DCR 32/09)

Assetto geologico,
geomorfologico,
idraulico e idrogeologico.
Sismica

Piano di Bacino Ambito 20 (DGR 214/16)
Disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua (RR 3/11 aggiornato da RR 1/16)
Piano Urbanistico Comunale (Norme Geologiche di Attuazione)



Coerenza esterna

Mobilità sostenibile

PUMS – Comune della Spezia

Rifiuti

Piano provinciale per l'organizzazione del sistema integrato di gestione dei rifiuti urbani nella Provincia della Spezia
DGR 1522/11

Biodiversità

DGR 126/07
DGR 1687/09
DGR 1507/09

Paesaggio

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del processo partecipativo

Non è stato previsto uno specifico processo partecipativo, il progetto segue l'iter previsto dalla legge per quanto concerne pubblicità e consultazioni.

La consultazione pubblica si concretizza nel momento delle osservazioni e in quello dell'inchiesta pubblica.



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

SINTESI DEI CONTENUTI PRINCIPALI DELLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE AL PROGETTO URBANISTICO

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PRINCIPALI DEL DOCUMENTO
“BORGO BACEO – CANALETTO LA SPEZIA”

SINTESI DELLE CRITICITA' EMERSE IN SEDE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti
illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

CONTENUTI PRINCIPALI DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PROGETTO URBANISTICO

Rigenerazione Urbana: consumo di suolo, rapporto con contesto storico e agricolo,
Permeabilità dei suoli

Necessità di recupero del Borgo Baceo come testimonianza e come opportunità
di progetto sociale (orto didattico)

Impatto paesaggistico dei nuovi volumi e disomogeneità con il contesto

Illegittimità di scelte e procedure: incremento di indice edilizio non supportato
da ragioni di interesse pubblico e sperequazione rispetto ad altre aree di trasformazione



Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

Problematiche di carattere idraulico

Sproporzione tra incremento di indice e dotazione di verde pubblico

La riduzione degli oneri costituisce danno erariale

Non è chiaro quale sia il beneficio pubblico derivante dal coinvolgimento delle proprietà comunali nel progetto

Il progetto è una variante a PUC scaduto (2003) senza inquadramento generale, senza analisi sul fabbisogno reale di nuove superfici abitative

Necessità di VAS sin dal momento dell'adozione del progetto

Necessità di Verifica di Interesse Culturale per gli edifici pubblici in Borgo Baceo



Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

Necessità di completare il disegno della “S verde” prevista sin dal 1958

Necessità di integrare la residenza con altre funzioni di servizio (inteso quale obbligo della LR 23/18)

Necessità di considerare l’area come un contesto storico e come un territorio agricolo e storico rispetto al quale operare in ottemperanza alla LR 23/18

Inopportuna la destinazione commerciale dei piani terra

Necessità di rispettare art.16 c.4lett-dter del DPR 380/2001 ovvero cessione al comune del 50% dell’aumento di valore derivante dall’incremento di indice

Accertamento della titolarità di Immobiliare Maggiolina srl alla presentazione del progetto



Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

OSSERVAZIONI PRINCIPALI DEL DOCUMENTO “BORGO BACEO – CANALETTO LA SPEZIA”

Modalità di intervento “a colpi di variante”

“Strumentalità” del degrado per giustificare l'intervento

“Non è uno spazio interstiziale”

I volumi edilizi previsti frammentano la continuità del verde e non rispettano l'allineamento degli edifici circostanti rispetto al Parco della Maggiolina

Borgo Baceo come sistema di memoria, storia, paesaggio, messaggi e “tradizioni” da conservare e trasmettere alle generazioni future: progetto di paesaggio a tutela di un luogo diverso, un'oasi agreste dentro le difficoltà ambientali del Canaletto



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

Proposta di utilizzare i fondi “Next Generation” per orti urbani/centro di aggregazione/percorsi didattici/mercato a KMO

Necessità del principio di precauzione rispetto alle criticità emerse dagli studi Hydrodata (prima stesura)

Testimonianze 1931 – Resistenza dello spazio agricolo all’industrializzazione

Rivalutare Borgo Baceo come resistenza di un “luogo altro”

Testimonianza del Sig. Albani – Memoria di un micro-sistema rurale e di un vissuto di cui perpetuare la memoria



Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

Analisi su basi cartografiche storiche: valore testimoniale della sistemazione agraria preindustriale della Piana di Migliarina

Rilievo botanico delle specie presenti

Successiva osservazione (Commissione Consiliare del 14/12/2021)

Necessità di specificare i soggetti attuatori e le garanzie di recupero di Borgo Baceo

Non rispondenza alla legge 23/2018 per il contrasto fra nuove costruzioni e case coloniche



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

SINTESI DELLE CRITICITA' EMERSE IN SEDE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
(Settore Assetto del Territorio – Regione Liguria)

Si evidenzia che le previsioni edificatorie risulterebbero ricadere in aree inondabili con TR 50 anni (Nuova Dorgia e Vecchia Dorgia)

Si rileva possibile criticità canale tombinato



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Descrizione del processo partecipativo

illustrazione delle precedenti osservazioni al progetto adottato e dei pareri ricevuti

SINTESI DELLE CRITICITA' EMERSE IN SEDE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' E CULTURALI E PER IL TURISMO
(Soprintendenza)

Necessità di attivazione di VALUTAZIONE DI INTERESSE CULTURALE per i beni di proprietà pubblica (art.12 Dlgs 42/2004)

Necessità di rilievo e mappatura essenze arboree

Necessità di una soluzione progettuale adeguata alle necessità di tutela culturale e paesaggistica dei luoghi



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

Le matrici sulla base delle quali descrivere lo stato attuale dell'ambiente sono le seguenti:

Aria e fattori climatici

Suolo e sottosuolo (aspetti geologici e idraulici)

Aspetti agrovegetazionali

Paesaggio e patrimonio culturale e architettonico

Inquinanti fisici rumori e e radiazioni

Energia

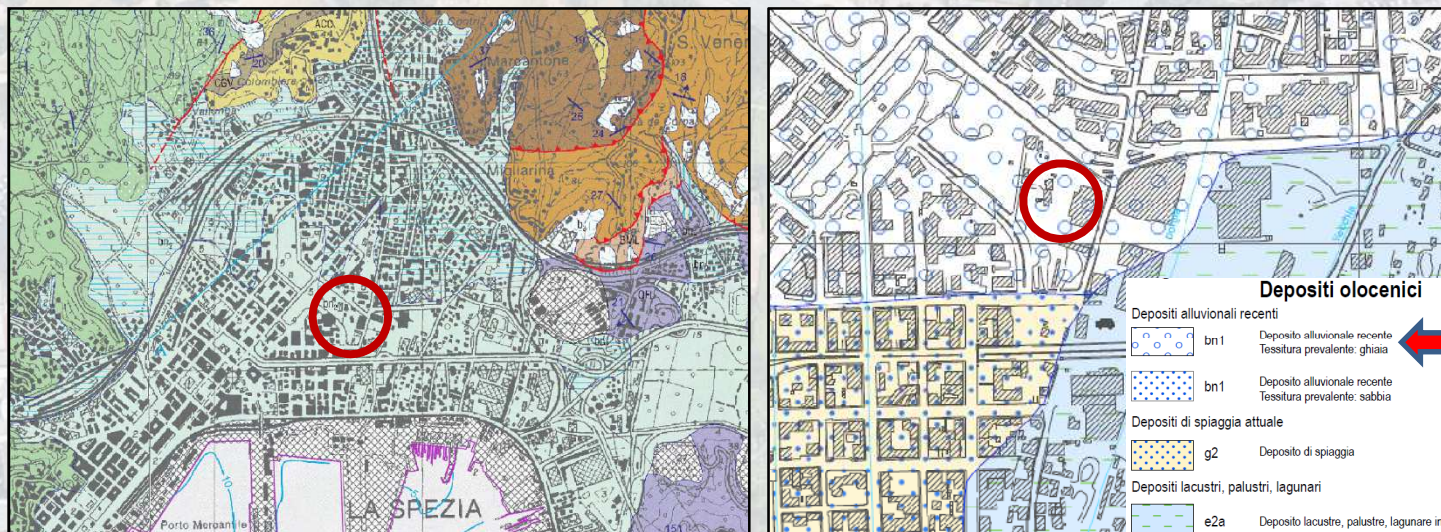
Rifiuti

Per esigenze di sintesi vengono affrontati soltanto gli elementi di analisi più pertinenti gli aspetti di criticità emersi durante la verifica di assoggettabilità



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

suolo e sottosuolo – aspetti geologici e geomorfologici



- la piana di Migliarina risulta dominata dagli estesi depositi di conoide del Torrente Nuova Dorgia e in subordine quelle del Gavatro, Rossano e Cappelletto, organizzati in alluvioni terrazzate dalle più antiche (zone pedecollinari) a quelle oloceniche più recenti verso la linea di costa (depositi di spiaggia e lagunare);
- la zona del Distretto risulta caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bn1);

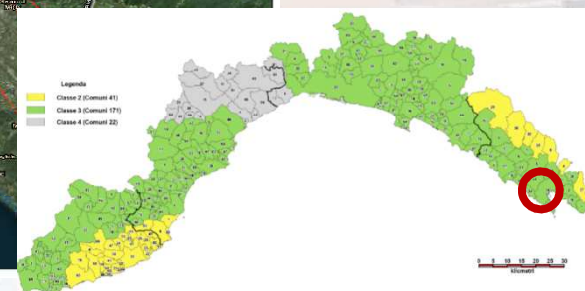
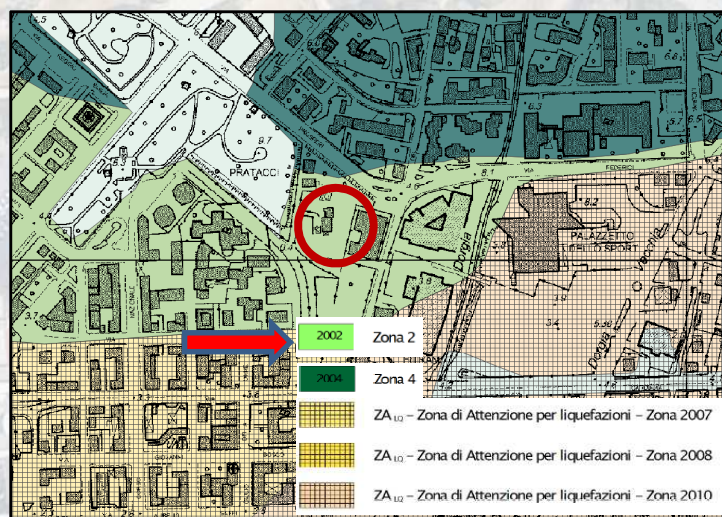


Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

suolo e sottosuolo – aspetti sismici



- sismicità riconducibile al complesso sistema sismico della Val di Vara, del Bacino di Sarzana-Magra e del Bacino della Lunigiana
- l'analisi di Microzonazione Sismica di 1° livello (MS1) del territorio comunale, approvati dal Dipartimento Nazionale di Protezione Civile e validati dalla Regione, rileva che gran parte dell'areale interessato dal Distretto ricade nella Zona 2 (2002) e solo in piccola parte nella Zona 4 (2004), corrispondenti entrambi a zone stabili suscettibili di amplificazione locale, da indagare nell'ambito delle fasi progettuali;



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

suolo e sottosuolo – aspetti idrologici e idraulici



- gran parte della porzione di piana costiera, risulta caratterizzata dalla presenza di un reticolo idrografico costituito da aste fluviali e canali ad andamento pressoché rettilineo di origine antropica. L'asta fluviale più vicina al Distretto AC2, posta ad una distanza poco superiore a 150 ml, è rappresentata dal Torrente Nuova Dorgia che risulta a cielo aperto per gran parte del suo tratto terminale;
- l'area del Distretto non risulta essere perimetrata, allo stato attuale, in alcuna delle fasce di inondabilità del Piano di Bacino Ambito 20 – Golfo della Spezia;



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

suolo e sottosuolo

Nota geologica di aggiornamento al Rapporto Ambientale Distretto AC2

(a seguito dell'aggiornamento dello studio idraulico sul territorio comunale della Spezia condotto dalla Soc. Hydrodata.)

..."allo stato attuale della normativa vigente, per quanto concerne la 'Disciplina dell'assetto idraulico del fondovalle', le aree in oggetto non risultano essere perimetrate in alcuna delle fasce di inondabilità del Piano di Bacino.

Si ricorda altresì che gran parte dell'area del distretto risulta sovente soggetta a fenomeni di allagamento dovuti ad un carente sistema di smaltimento delle acque meteoriche e per la presenza di aree complessivamente depresse rispetto ai settori circostanti.

A tal proposito dovranno pertanto essere applicati gli indirizzi vincolanti del Piano di Bacino per la mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione e per il miglioramento dell'efficacia idraulica della porzione di bacino interessata".



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

suolo e sottosuolo

“Il recente aggiornamento dello studio idraulico del settembre 2021, sempre ad opera della Soc. Hydrodata, ..., redatto sulla base di un approfondimento ed una rivisitazione prevalentemente di carattere topografico, ha consentito di rivedere in maggior dettaglio la perimetrazione delle aree bagnate per i vari tempi di ritorno, sia per l'area in esame sia per altri settori del territorio comunale”.

“Come si evince dalla documentazione cartografica sopra riportata, l'area oggetto della presente mostra esclusivamente un possibile interessamento dell'onda di piena con tempo di ritorno 500 anni (previsti mediamente 0,2-0,6 metri di tavola d'acqua), pertanto con un livello di pericolosità idraulico più basso rispetto a quanto precedentemente sollevato in sede di studio idraulico del 2020”.



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

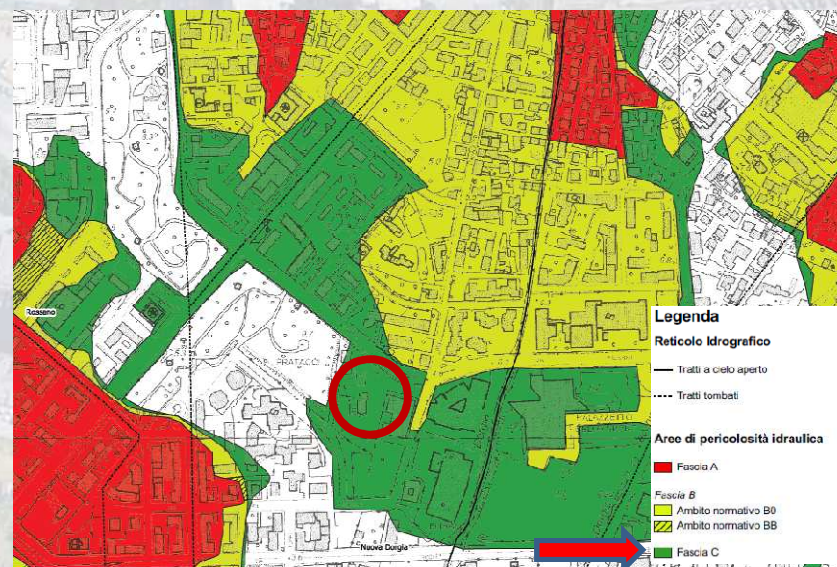
suolo e sottosuolo



Estratto cartografico del settore in esame con evidenziate le perimetrazioni delle aree bagnate per Tr 50 anni e 200 anni.



Estratto cartografico del settore in esame con evidenziate le perimetrazioni delle aree bagnate per Tr 500 anni.



- secondo la proposta derivante dallo studio idraulico l'area del Distretto ricadrebbe in Fascia C (inondazione con Tr = 500 anni) del Piano di Bacino Ambito 20;

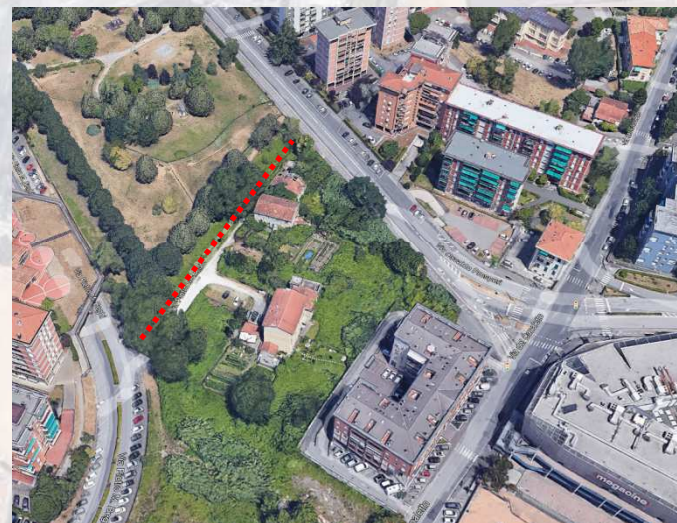


Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

suolo e sottosuolo

circa la presenza di una struttura scatolare -tombinatura- all'interno dell'area in oggetto

“Come evidenziato nella precedente nota geologica, cui la presente costituisce aggiornamento, e ribadito dal parere del Settore Assetto del Territorio – Regione Liguria, dovrà essere impostata una oggettiva valutazione delle evidenze geomorfologiche ed idrauliche del territorio interessato dalle opere per quanto riguarda la corretta applicabilità dei disposti normativi del R.R. 1/2016 e dell'art. 8 delle NTA del Piano di Bacino. Appare pertanto evidente che, sulla base di quanto sopra riportato dovranno essere attentamente valutati i vincoli e le limitazioni derivanti da possibili opere interferenti con le aree soggette a tali disposizioni normative”.



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

assetto vegetazionale

Il comparto presenta i caratteri di un'area agricola in stato di abbandono.

Fatta eccezione per due piccoli orti l'area è ricoperta da una vegetazione erbacea ed arbustiva di piante spontanee ed infestanti.

Sono presenti prevalentemente rovi, canne, rampicanti, robinie, fichi, ligustri ed ailanti.



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

assetto vegetazionale



La vegetazione di alto fusto è costituita prevalentemente da pioppi e da alcuni platani. Alcune piante in ragione del loro attuale assetto richiederebbero una verifica di stabilità.

Nella parte meridionale del comparto sono visibili ampie aree di suolo compattato e talvolta ricoperte da pavimentazione in cemento.



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale - Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

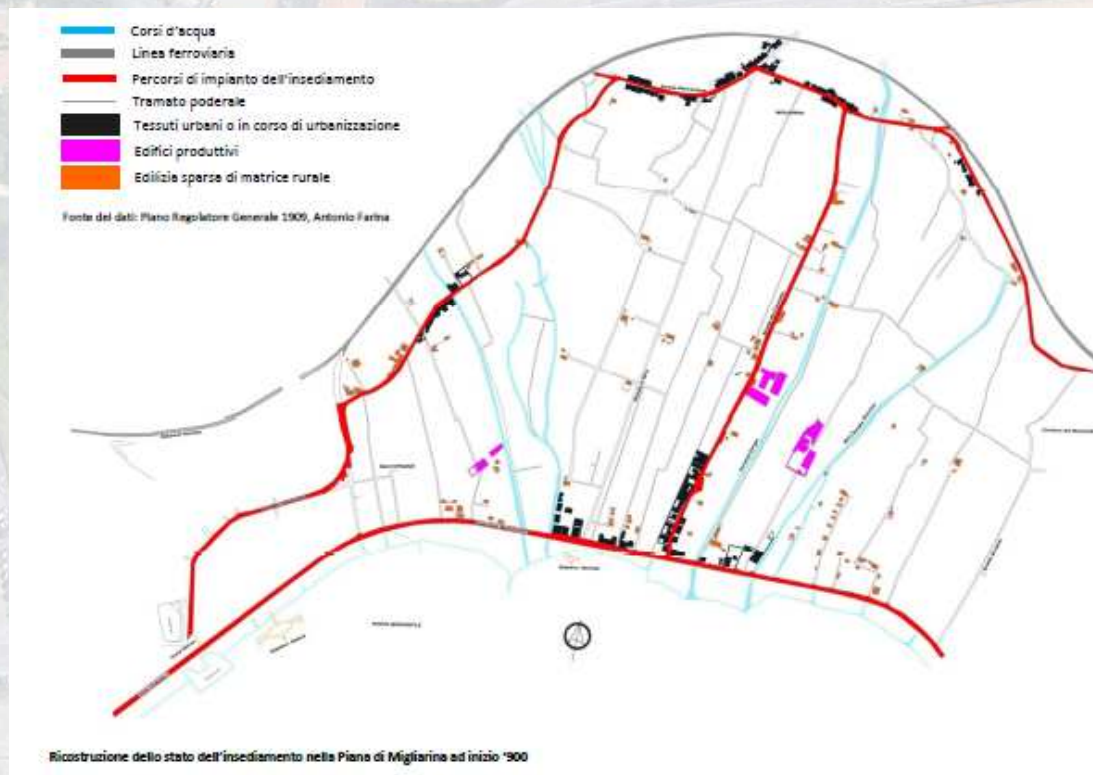
Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico

VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI E TESTIMONIALI DI "BORGO BACEO"

La carta evidenzia come l'insediamento oggetto di intervento sia esemplificativo di una tipologia di struttura insediativa storica di matrice rurale del territorio della Piana. Ad oggi il territorio rurale è fenomeno residuale così come lo è il sistema delle preesistenze edilizie. L'insediamento di Borgo Baceo rappresenta un frammento di memoria storica di un territorio ormai completamente urbanizzato.



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Carta degli Stati Sardi 1816



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Carta dell'Istituto Geografico Militare 1877



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Tipo visuale del Comune di Spezia inizio novecento



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Mappe catastali inizio novecento



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Certa dell'Istituto Geografico Militare 1933

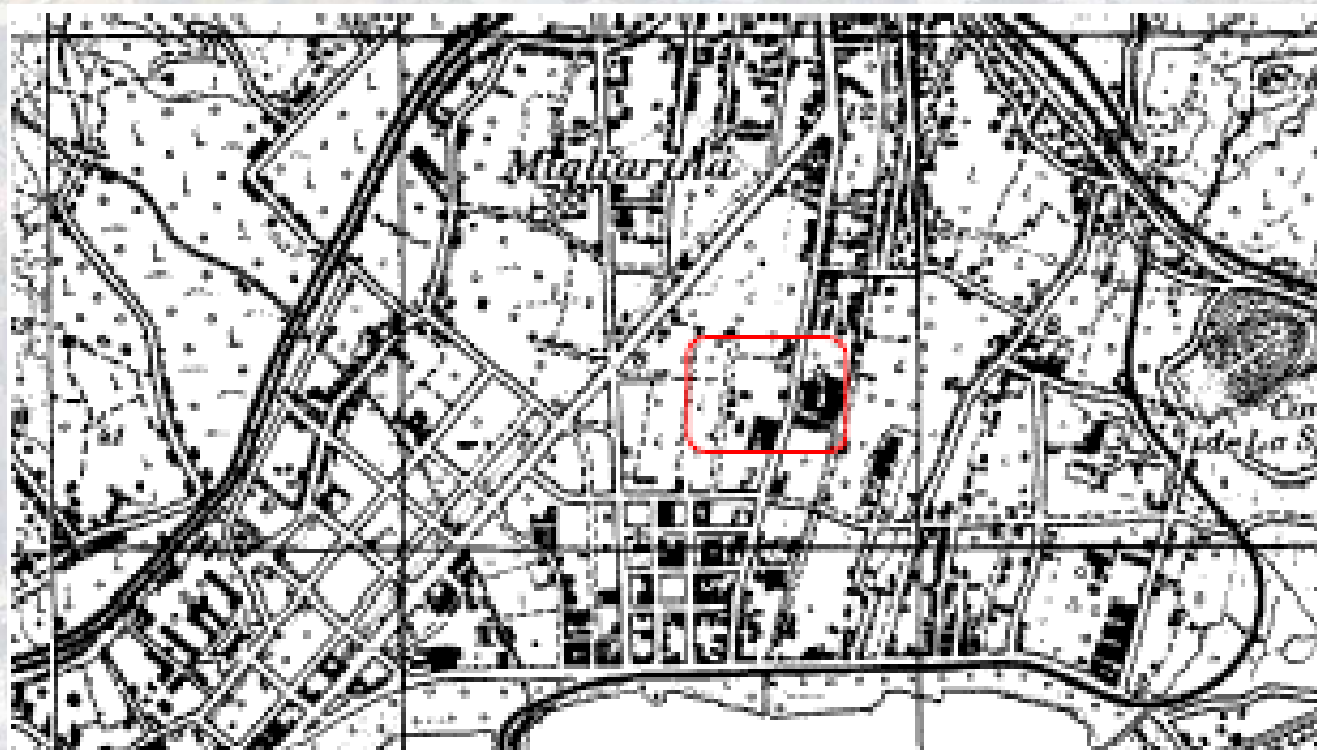


Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale - Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Carta dell'Istituto Geografico Militare 1938



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale - Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Veduta da Nord degli edifici storici di "Borgo Baceo"



Veduta da Nord degli edifici storici di "Borgo Baceo"



"Borgo Baceo", prospetto dell'edificio meridionale



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



"Borgo Baceo", particolare del doppio arco in laterizio



"Borgo Baceo", particolare della tessitura muraria



"Borgo Baceo", particolare



"Borgo Baceo", il pozzo



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico

VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE PER BENI DI PROPRIETA' PUBBLICA AVENTI PIU'DI SETTANT'ANNI

Nel proprio parere di competenza di cui al protocollo del Comune della Spezia n° 5822 del 18/01/2021 La Soprintendenza esponeva la necessità di attivare la procedura di Verifica di interesse culturale ex art . 12 per tutti i beni di proprietà pubblica aventi più di settant'anni. Le proprietà comunali sono costituite da due lotti di terreno che ora sono parte della scarpata stradale, il sedime di due edifici demoliti e da una piccola costruzione, un villino periurbano in stato di abbandono.



Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente

paesaggio e patrimonio culturale e architettonico



Edificio di proprietà comunale, prospetto Ovest



Particolare del cancello di ingresso



Edificio di proprietà comunale, prospetti Est e Nord



Particolare del prospetto Ovest



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Definizione di obiettivi specifici

- Privilegiare la connettività degli insediamenti dal punto di vista ecologico ambientale e della continuità pedonale con i tessuti insediati limitrofi;
- Contenere 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;
- Mantenere un più alto livello di permeabilità dei suoli rispetto alla pianificazione vigente;



Definizione di obiettivi specifici

- Incrementare la densità arborea e arbustiva potenziando, nella distribuzione del verde, la connettività con le reti ecologiche urbane;
- Implementare principi di biocompatibilità ed ecosostenibilità nell'ambito delle nuove costruzioni, attraverso la previsione di modalità e tecniche costruttive innovative ed a basso consumo energetico basate su strategie progettuali e gestionali di nuova concezione atte ad ottimizzare la qualità termica, acustica e visiva degli ambienti confinati, sfruttare l'illuminazione naturale, la ventilazione naturale e l'energia solare in termini passivi, climatizzare gli ambienti contenendo i consumi energetici, generare localmente energia elettrica e energia termica con fonti energetiche rinnovabili, minimizzare l'impiego dell'acqua.



Descrizione dell'opzione zero

Ripartizione funzionale

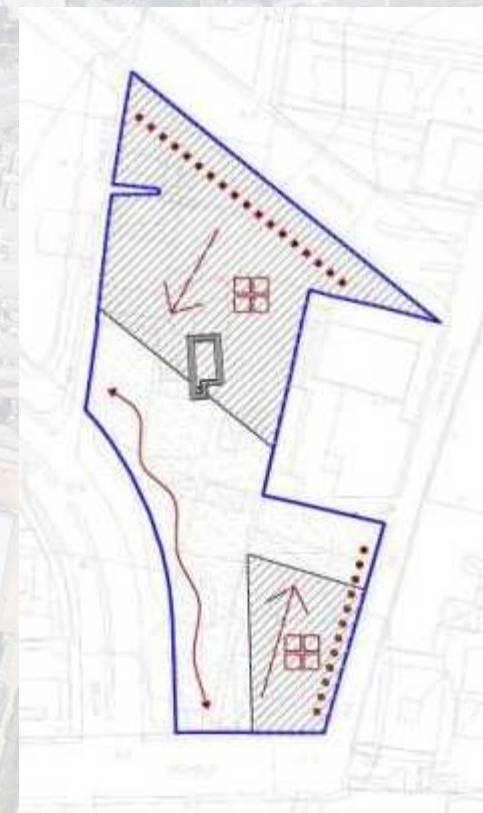
| | |
|------------------|-------------|
| St | = mq 12.304 |
| Se + Ve ≤ 60% St | = mq 7.382 |
| Ac ≥ 40% St | = mq 4.921 |

Mix funzionale (usi previsti)

| | | |
|----------------------------------|---------|--|
| Funzioni abitative | 30% Sul | U1/1, U1/2 |
| Funzioni terziarie e commerciali | 30% Sul | U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7, U2/8b, U2/9, U2/13a |
| Flessibile | 40% Sul | |

Indici urbanistico ecologici

| | |
|-----|--|
| St | = mq 12.304 |
| Ut | = 3.000 mq/ha + 100% della Sul da demolire |
| Sul | = mq 3.691 |
| Sp | = 20% della St |
| A | = 40 alberi/ha |
| Ar | = 60 arbusti/ha |

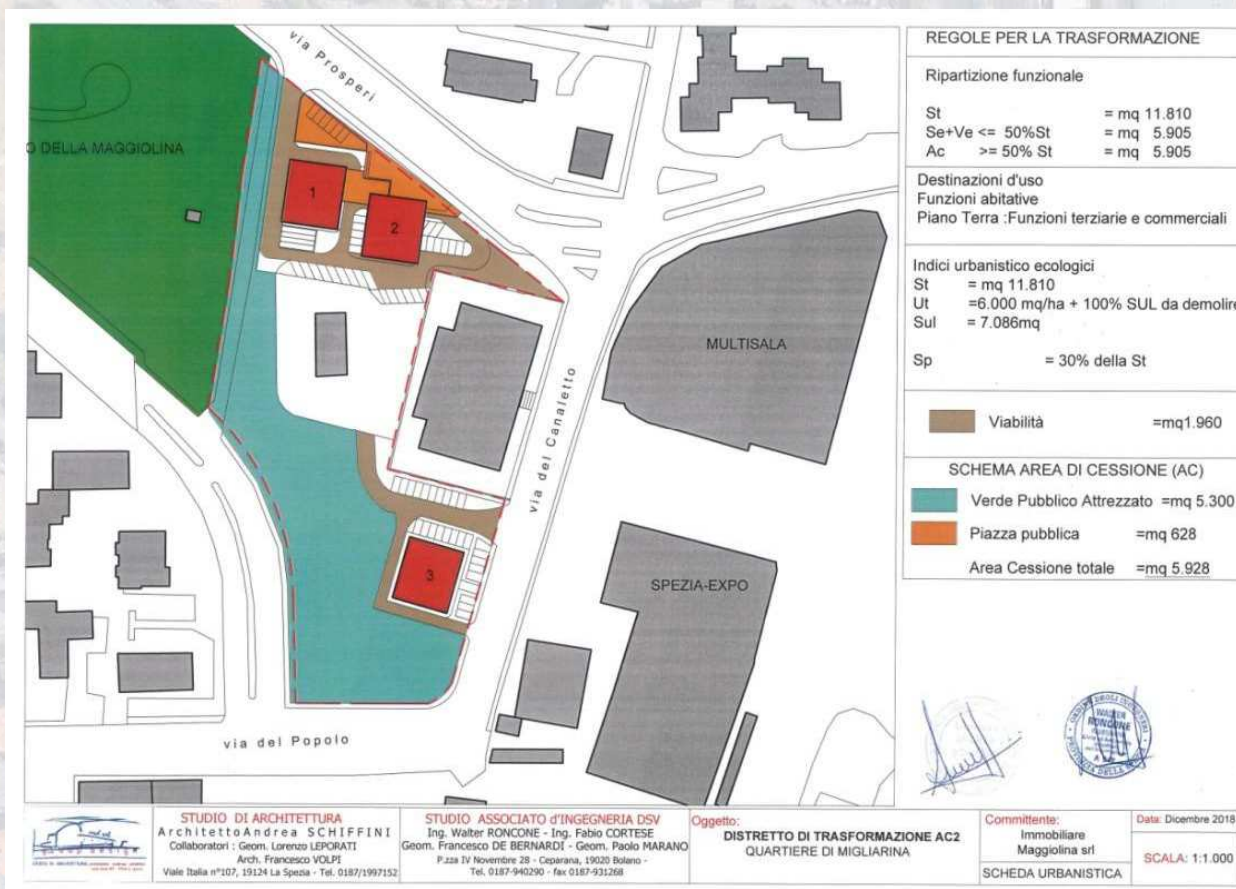


Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Sintesi dei progetti alternativi

Schema planimetrico della prima soluzione progettuale adottata

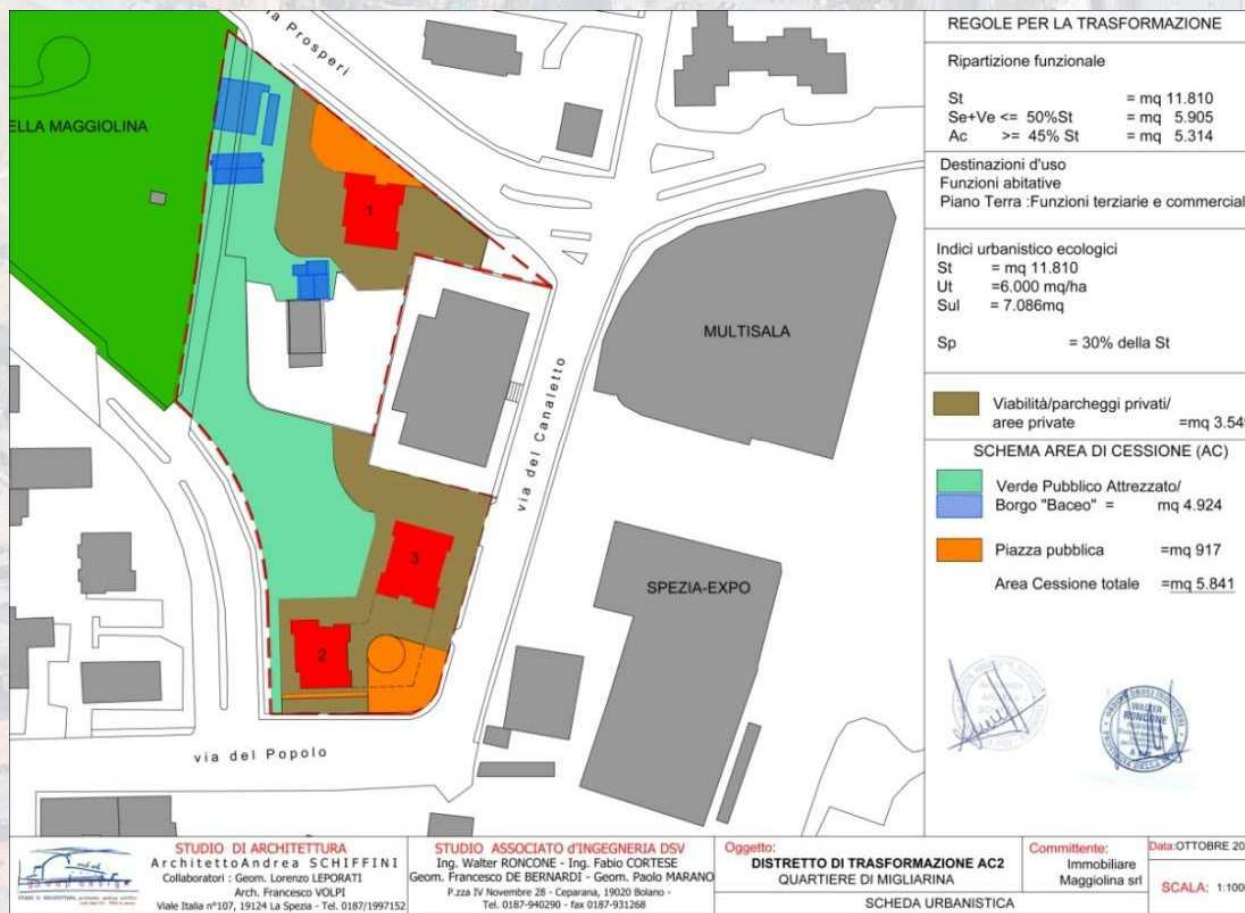


Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Sintesi dei progetti alternativi

Schema planimetrico della soluzione alternativa proposta



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Sintesi dei progetti alternativi

Tabella comparativa delle proposte progettuali alternative

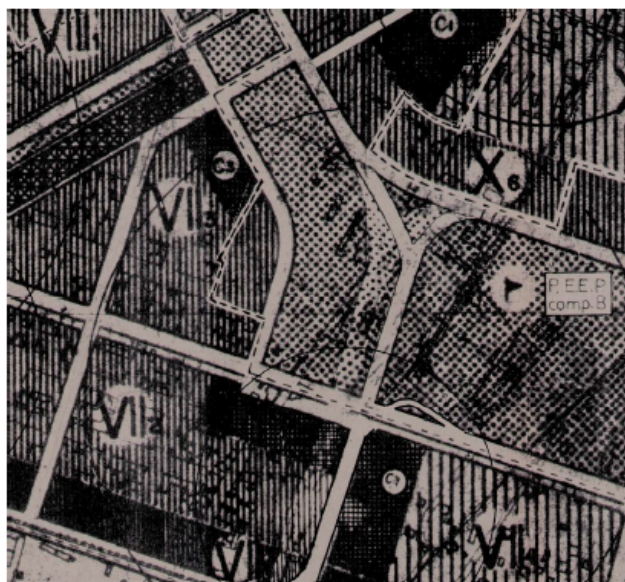
| | | <u>OPZIONE ZERO</u> (Piano Urbanistico Comunale vigente) | <u>PROPOSTA PROGETTUALE ADOTTATA</u> | <u>PROPOSTA PROGETTUALE ALTERNATIVA</u> |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| Indici urbanistico ecologici | Ut – indice di utilizzazione fondiaria | 3.000 mq/ha + 100% Sul da demolire | 6.000 mq/ha | 6.000 mq/ha |
| | Sul – superficie utile lorda | 3.691 mq | 7.086 mq | 7.086 mq |
| | Sp – superficie permeabile | 20% della St | 60% della St | 60% della St |
| Schema area di cessione | Verde pubblico attrezzato + edifici storici “Borgo Baceo” | | 5.300 mq | 4.924 mq |
| | Piazza pubblica | | 628 mq | 917 mq |
| | Area di cessione totale | 4.921 mq | 5.928 mq | 5841 mq |
| Destinazioni d’uso fabbricati | | Funzioni abitative Funzioni terziarie e commerciali | Funzione residenziale Piano terra: funzione commerciale | Funzione residenziale Piano terra: funzione commerciale |
| | Conservazione edilizia storica | Palazzina di 4 piani | Palazzina di 4 piani | Palazzina di 4 piani + “villino” in aderenza + edifici “Borgo Baceo” |



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

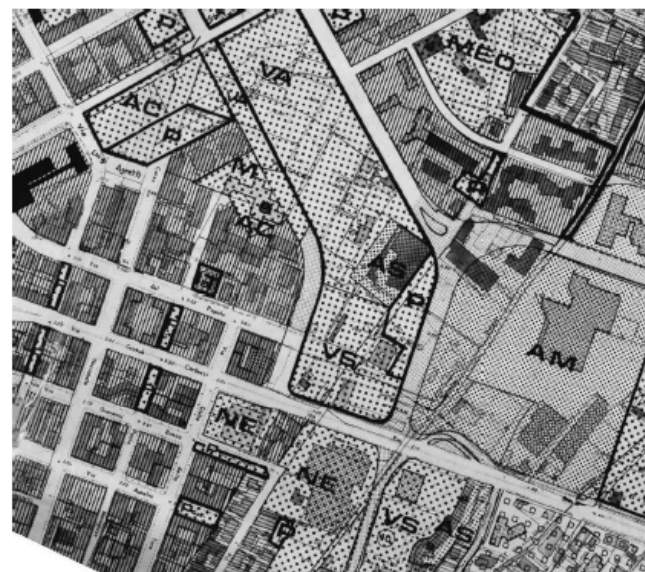
Sintesi dei progetti alternativi



Stralci della zonizzazione del PRG del 1958 (Piano Moroni)

Piano Moroni (1958)

Indice di edificabilità: zone f $7 \text{ mc/mq} = 2,33 \text{ mq/mq}$
zone g $12 \text{ mc/mq} = 4 \text{ mq/mq}$
Altezza massima edifici zone f 21 ml
zone g 25 ml



Stralci della zonizzazione del PRG del 1982 (Piano Piano Campos Venuti)

Piano Campos Venuti (1982)

Zone intermedie a prevalenza residenziale esistenti – Rei – Art 39 NTA
Indice di edificabilità: 1 mq/mq
Altezza massima edifici 25 ml



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana “Distretto AC2”

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Verifica di coerenza interna

| Obbiettivi di sostenibilità | Prestazioni della proposta progettuale |
|--|---|
| Privilegiare la connettività degli insediamenti dal punto di vista ecologico-ambientale e della continuità pedonale con i tessuti insediati limitrofi; | Il progetto prevede la realizzazione di un percorso verde con doppio filare di alberi che collega l'area di cessione al Parco della Maggiolina da una parte con via del Popolo dall'altra inoltre prevede la realizzazione di una "piazza" pubblica, interventi che non possono che concorrere al miglioramento della qualità del tessuto circostante. |
| Contenere 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; | Le tipologie insediative previste sono del tutto assimilabili e comunque compatibili con il tessuto circostante poiché prevedono un'articolazione per palazzine e uno sviluppo in altezza tra i cinque e gli otto piani in sostanziale omogeneità con il contesto urbano. |
| Mantenere un più alto livello di permeabilità dei suoli; | Rispetto al parametro fissato dal PUC per l'area di cessione in un minimo del 40% della superficie territoriale interessata dalla trasformazione, il progetto di rigenerazione urbana ne prevede un incremento al 50%, considerando che l'area di cessione sarà in totale destinata a verde pubblico ne deriva un consistente incremento della superficie permeabile ciò che costituisce comunque un innalzamento delle prestazioni ambientali dell'area. |
| Preservazione del patrimonio storico | Nella seconda versione del progetto viene recuperato il "Borgo Baceo". |
| Incrementare la densità arborea e arbustiva potenziando, nella distribuzione del verde, la connettività con le reti ecologiche urbane; | Le aree permeabili e gli altri parametri di natura urbanistica ecologica come la densità arborea e arbustiva concorrono nel loro complesso a rafforzare la connessione ecologica locale attuando una consistente ampliamento della superficie a verde e il collegamento del Parco della Maggiolina con Via Del Popolo. |
| Implementare principi di biocompatibilità ed ecosostenibilità nell'ambito delle nuove costruzioni, attraverso la previsione di modalità e tecniche costruttive innovative ed a basso consumo energetico basate su strategie progettuali e gestionali di nuova concezione atte ad ottimizzare la qualità termica, acustica e visiva degli ambienti confinati, sfruttare l'illuminazione naturale, la ventilazione naturale e l'energia solare in termini passivi, climatizzare gli ambienti contenendo i consumi energetici, generare localmente energia elettrica e energia termica con fonti energetiche rinnovabili, minimizzare l'impiego dell'acqua. | La legge 23/18 all'art. 3 comma 1 lettera b impone la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico" |



Città della Spezia - Ufficio Ambiente – Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

ARIA

Il progetto di rigenerazione proposto prevede la realizzazione di nuova edificazione ad uso residenziale che per quanto prescritto dall'art. 3 comma 1 lettera b) della L.R. 23/2018 dovranno essere "caratterizzata da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico" quindi sostanzialmente coerenti con l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO2 in atmosfera.

Inoltre prevede di incrementare la densità arborea ed arbustiva contribuendo quindi al miglioramento della qualità dell'aria.



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

ENERGIA

Il progetto di rigenerazione appare coerente con gli obiettivi di miglioramento degli standard di efficienza energetica sia degli involucri degli edifici che dei loro impianti poiché propone l'utilizzo di tecniche costruttive innovative, a basso consumo energetico basate su strategie progettuali e gestionali di nuova concezione, atte ad ottimizzare la qualità tecnica acustica e visiva, sfruttare la ventilazione e l'illuminazione naturale, l'energia solare in termini passivi, generare localmente energia elettrica e termica con fonti energetiche rinnovabili.



Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

ACQUA

L'intervento di urbanizzazione investe un'area già densamente urbanizzata e estesamente dotata di reti fognarie e di adduzione idrica pertanto non si rilevano significative criticità o impatti in relazione a questa matrice.



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

ASSETTO GEOLOGICO
GEOMORFOLOGICO
IDRAULICO
IDROGEOLOGICO
SISMICA

L'intervento investe un'area già ampiamente urbanizzata all'interno della quale i principali elementi geologici e geomorfologici risultano quasi completamente obliterati, ma non emergono significative criticità di impatto sull'ambiente. Sotto il profilo idrogeologico e idraulico non si ravvisano particolari elementi di criticità; gli interventi potrebbero tuttavia impattare negativamente, se non adeguatamente progettati, sul sistema di drenaggio superficiale delle acque meteoriche e sui deflussi sotterranei, e potenzialmente interferire con il reticolo idrografico locale.



Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

MOBILITA'
SOSTENIBILE

L'intervento prevede la realizzazione di un percorso pedonale che collega il Parco della Maggiolina con via del Popolo migliorando considerevolmente i collegamenti all'interno del quartiere.



Città della Spezia - Ufficio Ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2"

Inchiesta pubblica - Documentazione illustrativa

Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

RIFIUTI

Data la collocazione nell'ambito in un connettivo urbano caratterizzato da altra densità abitativa ed edilizia, in un'area urbana sufficientemente servita dalle attività connesse allo smaltimento dei rifiuti, e dato il marginale incremento di carico urbanistico in rapporto all'area circostante non si rilevano criticità in relazione alla matrice rifiuti.



Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

BIODIVERSITA'

Il comparto oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana consiste in una ex area agricola abbandonata e poco edificata. Al radicale intervento di trasformazione si affianca l'intervento di densificazione della piantumazione arborea e arbustiva prevista dalla disciplina di piano che dovrebbe comunque contribuire a mantenere un buon grado di prestazioni ecologiche. Non sussistendo la presenza di particolari emergenze di carattere naturalistico non emergono significative criticità in relazione all'impatto sull'ambiente.



Individuazione dei possibili effetti sull'ambiente

PAESAGGIO

La versione alternativa della proposta progettuale prevede il recupero del Borgo Baceo, consentendone l'inserimento nel sistema verde di progetto, che si sviluppa in continuità con il Parco della Maggiolina.

Inoltre gli sviluppi edilizi previsti sono morfologicamente compatibili con il contesto urbanizzato caratterizzato da tessuti urbani ad elevate densità.



Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio

Il monitoraggio può articolarsi in due fasi:

PRIMA FASE

fase di progetto controllo del rispetto dei contenuti della variante riguardo alle prescrizioni derivanti dalle disposizioni in ambito geologico, idraulico, ecologico ambientale e paesaggistico.

SECONDA FASE

fase di realizzazione dell'intervento verifica in corso d'opera del rispetto quantitativo, qualitativo e prestazionale, delle prescrizioni contenute nella variante sulla base del progetto definitivo, del titolo abilitativo e della convenzione urbanistica.

