



VARIANTI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL SISTEMA DELLE AREE ENEL LA SPEZIA

Art. 44 L.R. 36/1997 e ss. mm. e ii.)

AGGIORNATO SULLA BASE DELLA D.G.R. n. 556 DEL 16/06/2022



Giugno 2022

1. Illustrazione dei contenuti e degli obiettivi della variante

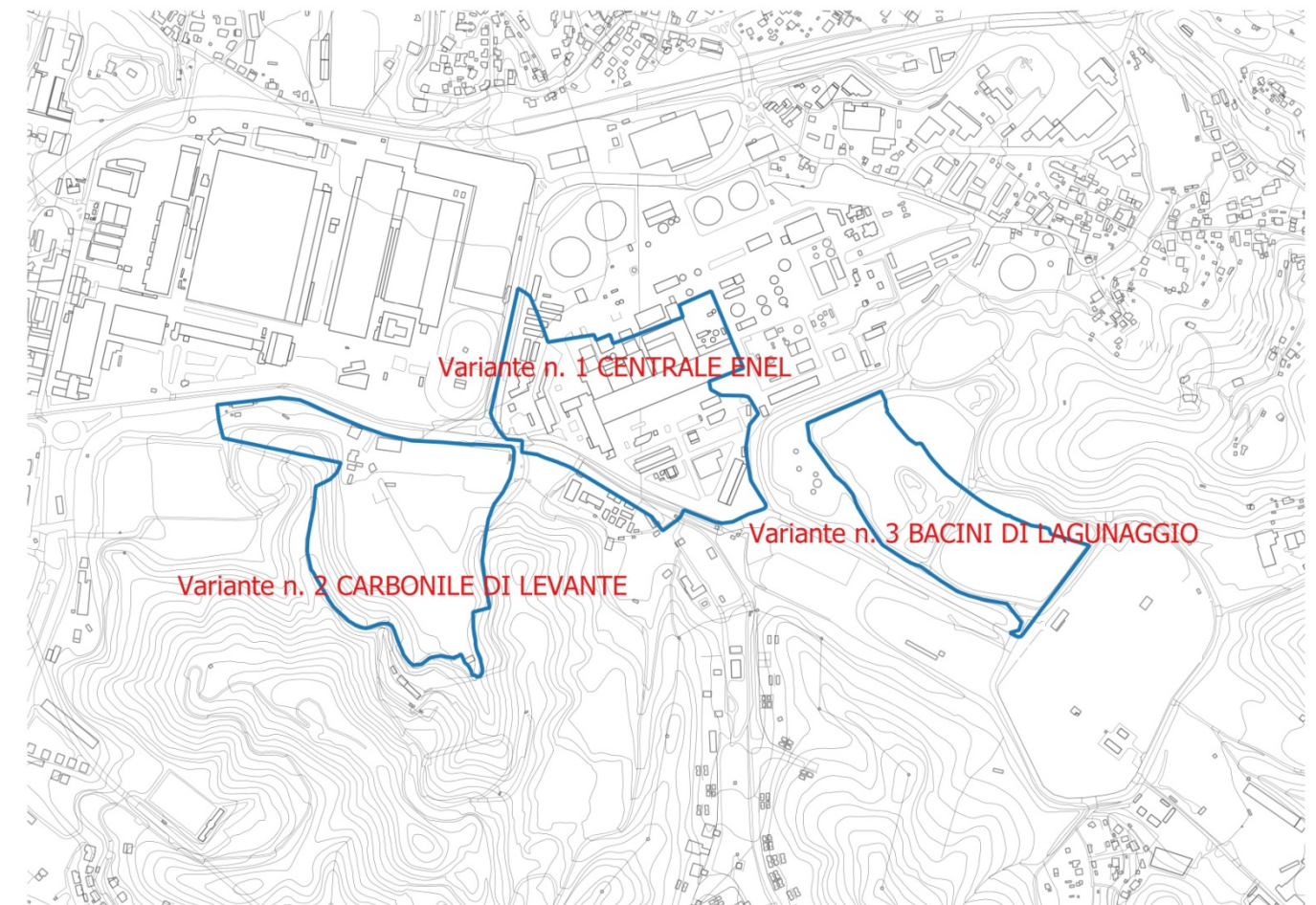
La presente proposta di modifica del PUC vigente (adottato nel 2000 ed entrato in vigore nel 2003) si inquadra in una prospettiva di dismissione della Centrale Enel e prefigura una riconversione territoriale delle aree ad essa pertinenti destinandole a nuove attività produttive e a speciale disciplina ambientale, nell'ottica di una complessiva rigenerazione degli spazi urbanizzati del Levante. La presente stesura della variante, adottata nella sua iniziale versione con Del. C.C. n.6 dell'11/3/2021, recepisce le prescrizioni espresse nella DGR n.1015 del 12/11/2021 avente ad oggetto "Comune di La Spezia. Varianti al PUC relative al compendio ENEL, con proposta di modifiche al PTCP. Parere ai sensi dell'art. 38, comma 6, della L.R. 36/'97 e s.m. e contestuale pronuncia di VAS ex art. 10 della L.R. n. 32/2012 e s.m.". Introduce altresì le modifiche conseguenti le controdeduzioni alle osservazioni presentate da Enel (Enel-Pro-05/07/2021-0010420) e da Comando Marittimo Nord (Prot. M_D MARNORD0023562) riportate in allegato alla presente variante è inoltre aggiornata in seguito ai rilievi di cui alla DGR n. 556 del 16/06/22.

Le modifiche del PUC che vengono proposte per l'approvazione alla luce di quanto sopra sono riconducibili essenzialmente a tre variazioni:

1. la riconversione parziale del sito della centrale Enel a funzioni produttive, con l'espressa esclusione dell'utilizzo, a fini di produzione di energia, di combustibili fossili;
2. la riconversione, alle medesime condizioni, del Carbonile di Levante a funzioni produttive;
3. la riconversione delle aree dei bacini di lagunaggio ad area a territorio non insediabile "Ambito soggetto a speciale disciplina ambientale" di cui alla più sotto riportata disciplina normativa che integra, con lettera d), il vigente articolo 22 delle norme di conformità e congruenza del PUC.

Un quadro previsionale, dunque, in grado di coniugare, anche a seguito del pronunciamento regionale sopracitato, a scala comprensoriale, le esigenze di rigenerazione ambientale - attraverso la dismissione e riconversione funzionale di uno dei principali fattori di inquinamento di area vasta - con quelle di salvaguardia occupazionale, e con quelle, a livello locale, di potenziamento della rete ecologica e di recupero di un assetto vegetazionale confacente alla progressiva rinaturalizzazione di aree di un territorio periferico tradizionalmente marginalizzato.

L'obiettivo della variante è dunque quello di riconfigurare una parte del sistema urbano mantenendone la caratterizzazione industriale e perseguendo contestualmente un drastico miglioramento delle condizioni ambientali e di qualità urbana.



Individuazione cartografica delle varianti al PUC

livello normativo la incompatibilità di impianti di produzione di energia a combustibili fossili;

2) In analogia a quanto sopra, modifica della disciplina urbanistica del Carbonile di Levante (APA 4);

3) Modifica della disciplina urbanistica delle aree dei bacini di lagunaggio dall'attuale "Distretto di Trasformazione APA – Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali" di cui all'art. 16 delle NCC a "Territori non insediabili – Ambito soggetto a speciale disciplina ambientale" di cui all'art. 22 lettera d) delle norme di PUC come più sotto esplicitate ad integrazione del vigente art. 22.

Le modifiche alla zonizzazione (tav. P1) di PUC sono di seguito evidenziate:

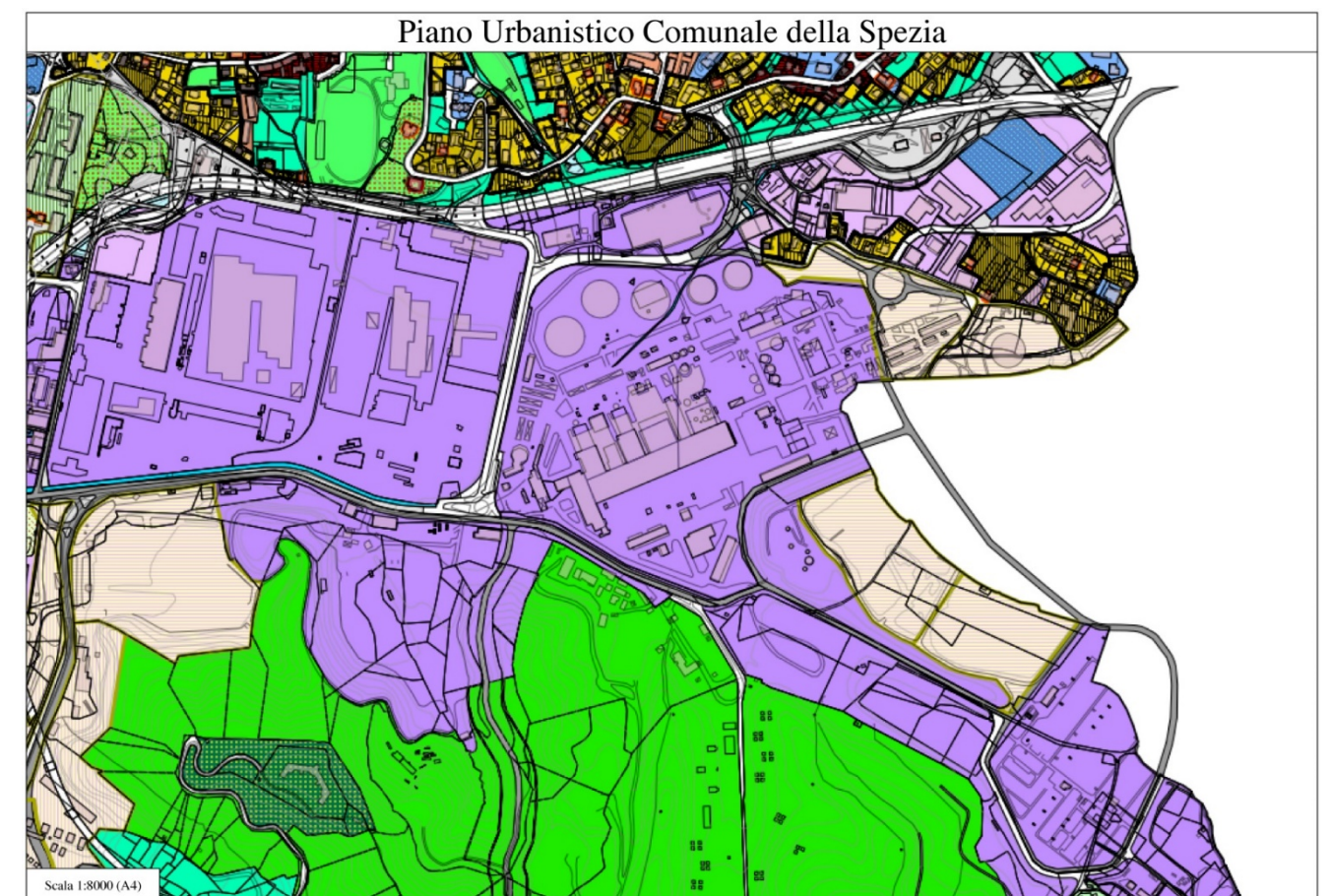
2. Descrizione delle varianti al PUC



La collocazione delle varianti rispetto al territorio comunale (in rosso)










































































Le varianti proposte al PUC sono 3:




1) Modifica dall'attuale destinazione "Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente destinazione produttiva – aree specialistiche artigianali e industriali esistenti" (art. 14 delle norme di conformità e congruenza) a "Distretti di Trasformazione – APA 2 Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali" (Art. 16 delle NCC) dell'area di sedime e degli spazi di pertinenza della centrale elettrica. Viene espressamente sancita a



Struttura del PUC (Tavola P1): PUC VIGENTE



Piano Urbanistico Comunale					
Piano Urbanistico Comunale					
	a) Edifici e-o complessi monumentali di valore storico-architettonico		Approdo turistico		Zone a verde attrezzato, sportivo e di relazione con il mare(QV-QS-QM)
	Zone per parcheggi pubblici(QP)		Verde attrezzato, sportivo, parcheggio(QV-QS-QM-QP)		a1) Centro storico-nucleo storico medioevale
	a2) Centro storico-città ortogonale ottocentesca		a3) Centro storico-quartiere Umberto I		Porto commerciale
	b) Tessuto storico quartiere dei Colli		c) Nuclei storici periferici		d) Tessuti centrali dei quartieri
	Territorio di presidio ambientale		Zone per l'istruzione e attrezzature civili e religiose(QI-QC-QR)		e) Tessuti di impiano con presenza di edilizia storica
	g) Tessuti collinari di consolidamento		h) Tessuti collinari sparsi-Foce-Sarbia		a) tessuti pianificati di valore architettonico e-o documentario
	b) Tessuto ortogonale recente		f) Tessuti recenti disomogenei		Corsi d'acqua
	API -aree per funzioni produttive integrate		AM -aree militari		ASU -aree per prevalenti attrezzature urbane
	ATN -aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica		Art.19 Territorio disciplinato dal Piano di Parco delle 5 Terre		Arsenale
	altri servizi di interesse urbano(i)		Aree di produzione agricola		Territorio non insediabile di valore ambientale
	Zone per la viabilità		Viabilità urbana di progetto		Limite ampliamenti moli e banchine
	h) Tessuti collinari sparsi-S.Venerio-Carozzo-Buonviaggio-Pianazza-Valdurasca-Biassa-Pielli		Aree di ricomposizione urbana		AC -aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate
	AD -aree dismesse-dismettibili o sottoutilizzate		AL -aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate		APA -aree per funzioni produttive artigianali
	Zone ferroviarie		SUA approvati-incorso di attuazione-confermati		e) Giardini e parchi di organismi di villa
	Attività produttive del port		Altri servizi pubblici(QI-QC-QR)		Servizi pubblici di interesse urbano(U)
	e) Nuclei storici collinari e costieri		f) aggregati storici collinari		Aree specialistiche industriali
	Aree specialistiche commerciali		Servizi pubblici di interesse urbano(U)		d) Tessuti recenti omogenei
	Territorio non insediabile di valore paesistico-ambientale e vegetazionale		Territorio non insediabile aree di filtro		Piani d'area - Area IP
	Territorio non insediabile - Ambito sottoposto a speciale disciplina ambientale				
	e) Tessuti pianificati recenti		b)Complessi di valore storico e documentario		Altri servizi che non rientrano nel DM 1444-68(TA-TR-TP-TM-TC-TT)
	a)Edifici e-o complessi monumentali di valore storico-architettonico		Approdo turistico		Zone a verde attrezzato, sportivo e di relazione con il mare(QV-QS-QM)
	Zone per parcheggi pubblici(QP)		Verde attrezzato, sportivo, parcheggio(QV-QS-QM-QP)		a1) Centro storico-nucleo storico medioevale
	a2) Centro storico-città ortogonale ottocentesca		a3) Centro storico-quartiere Umberto I		Porto commerciale
	b) Tessuto storico quartiere dei Colli		c) Nuclei storici periferici		d) Tessuti centrali dei quartieri
	Territorio di presidio ambientale		Zone per l'istruzione e attrezzature civili e religiose(QI-QC-QR)		e) Tessuti di impiano con presenza di edilizia storica

Piano Urbanistico Comunale		
Piano Urbanistico Comunale		
 g) Tessuti collinari di consolidamento	 h) Tessuti collinari sparsi-Foce-Sarbia	 a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario
 b) Tessuto ortogonale recente	 d) Tessuti recenti disomogenei	 Corsi d'acqua
 API -aree per funzioni produttive integrate	 AM -aree militari	 ASU -aree per prevalenti attrezzature urbane
 ATN -aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica	 Art.19 Territorio disciplinato dal Piano di Parco delle 5 Terre	 Arsenal
 Altri servizi di interesse urbano(t)	 Aree di produzione agricola	 Territorio non insediabile di valore ambientale
 Zone per la viabilità	 Viabilità urbana di progetto	 Limite ampliamenti moli e banchine
 h) Tessuti collinari sparsi-S.Venerio-Carozzo-Buonviaggio-Pianazza-Valdurasca-Biassa-Pi telli	 Aree di ricomposizione urbana	 AC -aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate
 AD -aree dismesse-dismetitibili o sottoutilizzate	 AL -aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate	 APA -aree per funzioni produttive artigianali
 Zone ferroviarie	 SUA approvati-incorso di attuazione-confermati	 e) Giardini e parchi di organismi di villa
 Strade		
Tipologia obiettivo		
 Tipologie obiettivo: V=villino P=palazzina L=linea		
Emergenze		
 Edifici e/o complessi monumentali di valore storico-arch	 Edifici isolati di valore storico, architettonico e/o d	 Edifici isolati di valore storico, architettonico e/o d
 Art.11 Edifici e/o complessi monumentali di valore stori	 Art.11 Edifici isolati di valore storico, architettonico	
Unità minime di intervento		
 Art.2 Unità minime di intervento		
Nc2		
 Art.6 Nc2 Aree di attuazione convenzionata		
Fascia di rispetto strade		
 Fascia strade di progetto	 Fascia variante	
Sopraelevazioni		
 Art.6 Interventi di sopraelevazione RU2		
Cartografia di base		
Cartografia catastale		
 Catasto terreni		
Gallerie		



Vista generale dell'area del levante urbano



Vista satellitare del carbonile di Levante

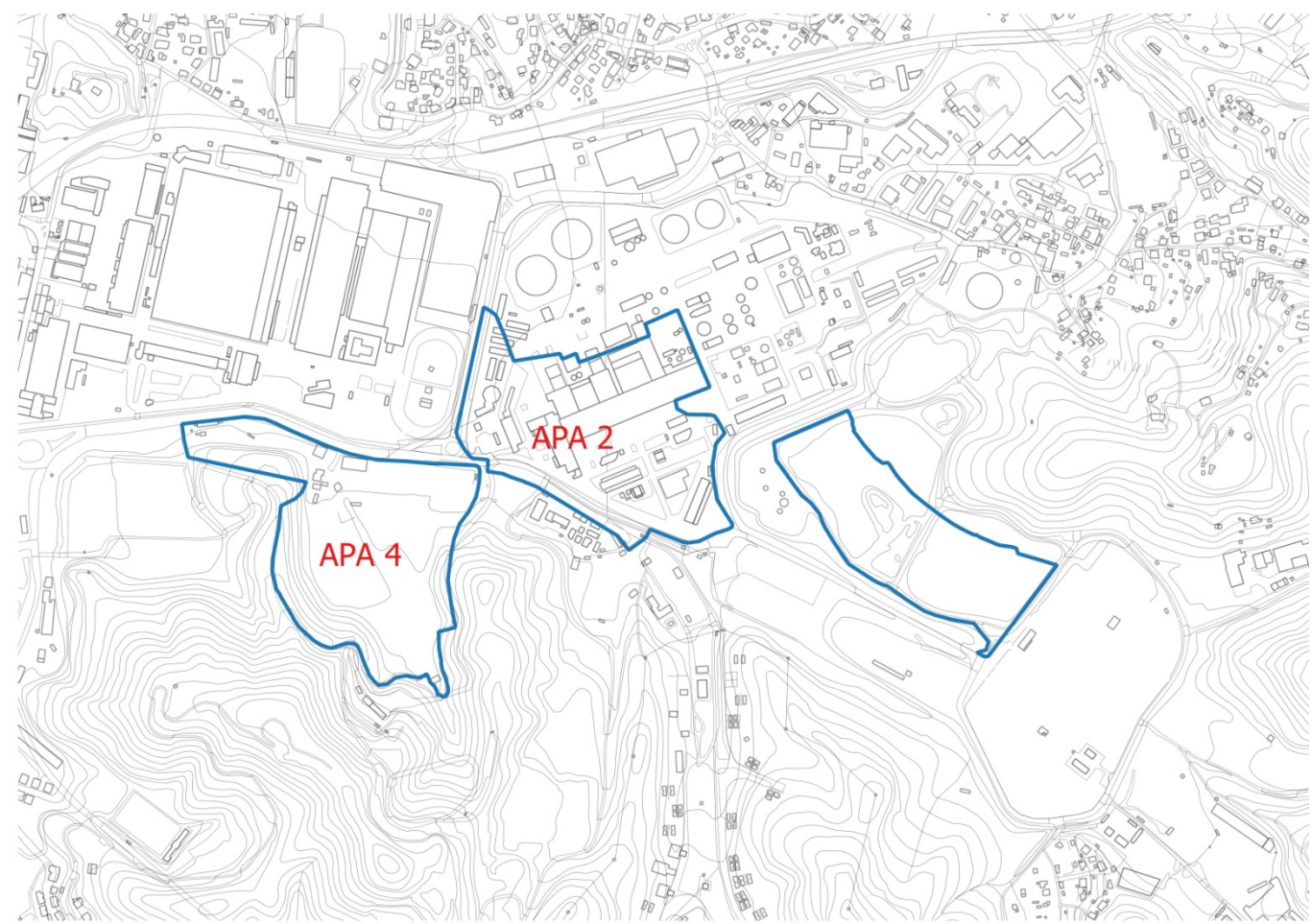


Vista satellitare area Centrale Enel



Vista satellitare area Bacini di Lagunaggio

Di seguito le schede normative dei nuovi distretti che integrano e sostituiscono le schede dell’elaborato P4 del PUC vigente:



Distretto APA 2 – Centrale ENEL

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali – N. 2

Inquadramento urbanistico

Il distretto è collocato nel Levante cittadino, sul confine con il comune di Arcola.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 12 ha, è occupata dalla Centrale Enel, dagli impianti e dagli spazi aperti connessi

Obiettivi e criteri di intervento

E’ prevista la dismissione della centrale e la realizzazione, previa bonifica dei suoli, di un nuovo distretto produttivo, con l’esclusione di impianti di produzione di energia che utilizzino

combustibili fossili per i casi indicati all’art.13 comma 2, secondo periodo, della L.R. n.16/2008 s.m.i.

Con riferimento alla disciplina del Piano di Bacino si applicano le sovraordinate disposizioni delle relative Norme di Attuazione riguardanti le aree inondabili ricadenti in Fascia B – Ambito B0, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all’art. 15 comma 3-bis lett. b), che richiamano le disposizioni di cui all’art. 15 comma 3, fatte salve le specifiche deroghe indicate all’art. 15, comma 3-ter delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino.

Regole della trasformazione

L’attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva bonifica dei suoli, ove necessario, nonché ai sottoelencati adempimenti.

Rispetto al tema sismico, in sede di pianificazione attuativa e/o progettuale occorre effettuare gli approfondimenti inerenti il rischio potenziale dei fenomeni di liquefazione dei terreni con adozione degli opportuni interventi rimediali in conformità alle vigenti NTC del 2018.

Con riferimento al tema geotecnico/idrogeologico, occorre svolgere l’analisi delle pertinenti criticità come desumibili dai contenuti del Rapporto Ambientale (D.C.C. n.6 dell’11/03/2021), in sede di pianificazione attuativa e/o progettuale, anche con il supporto di opportune indagini geognostiche, in modo da fornire le indicazioni necessarie alla corretta definizione progettuale dei manufatti previsti sulle aree, con particolare riferimento alla scelta delle più idonee tipologie fondazionali.

Trattandosi di aree ricadenti nel regime ID MO A è prescritta la redazione dello Studio Organico di Insieme (S.O.I.), a norma dell’art.46 delle N.A. del PTCP.

Ripartizione funzionale

St = 118.167 mq

Se+Ve<= 80% St = 94.533mq

Ac >= 20%St = 23.633mq

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni produttive: U2/4, U3/1, U3/2

Funzioni terziarie e commerciali: U2/2b, U2/3,max 40%

Funzioni non ammesse: Impianti di produzione di energia alimentati a combustibili fossili per i casi indicati all'art.13 comma 2, secondo periodo, della L.R. n.16/2008 s.m.i.

Indici urbanistico ecologici

St = 118.167 mq

Ut = 3.500 mq/ha

Sul = 41.358 mq

Sp = 20% St

A= 40 alberi/ha

Ar=30 arbusti/ha

L'attuazione del Distretto di Trasformazione dovrà essere assoggettata a monitoraggio secondo le modalità e i contenuti descritti nel “Piano di Monitoraggio” allegato alla presente variante, il quale integra pertanto ad ogni effetto la presente normativa.



Distretto APA 4 – Carbonile Levante

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali – N. 4

Inquadramento urbanistico

Il distretto è collocato nel Levante cittadino, in corrispondenza delle aree pedecollinari alla base del promontorio di Pitelli.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 13 ha, è occupata dal Carbonile di Levante, dagli impianti e dagli spazi aperti connessi

Obiettivi e criteri di intervento

E' prevista la dismissione del carbonile e la realizzazione, previa bonifica dei suoli, di un nuovo distretto produttivo, con l'esclusione di impianti di produzione di energia che utilizzino combustibili fossili per i casi indicati all'art.13 comma 2, secondo periodo, della L.R. n.16/2008 s.m.i.

Regole della trasformazione

L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva bonifica dei suoli, ove necessario, nonché ai sottoelencati adempimenti.

Rispetto al tema sismico, in sede di pianificazione attuativa e/o progettuale occorre effettuare gli approfondimenti inerenti il rischio potenziale dei fenomeni di liquefazione dei terreni con adozione degli opportuni interventi rimediali in conformità alle vigenti NTC del 2018.

Con riferimento al tema geotecnico/idrogeologico, occorre svolgere l'analisi delle pertinenti criticità come desumibili dai contenuti del Rapporto Ambientale (D.C.C. n.6 dell'11/03/2021), in sede di pianificazione attuativa e/o progettuale, anche con il supporto di opportune indagini geognostiche, in modo da fornire le indicazioni necessarie alla corretta definizione progettuale dei manufatti previsti sulle aree, con particolare riferimento alla scelta delle più idonee tipologie fondazionali. Operano, inoltre, le disposizioni delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico, Ambito 20 Golfo della Spezia, con particolare riferimento ai contenuti di cui all'art. 16 bis (Aree speciali), comma 8.

Relativamente al tema idraulico, in sede di pianificazione attuativa debbono essere effettuati studi idraulici organici dei corsi d'acqua afferenti, estesi all'intero areale, allo scopo di mappare le effettive fasce di inondabilità e definire un riassetto complessivo di progetto della rete idrografica, più funzionale sotto il profilo idraulico e ambientale. E' altresì necessario il conseguente approfondimento del rispetto tra le nuove previsioni edificatorie e le fasce di rispetto dai corsi d'acqua significativi non indagati idraulicamente, di cui all'art. 8 delle NdA del PdB, nonché la verifica di insussistenza di eventuali contrasti con le fasce di inedificabilità assoluta da tutti i corsi d'acqua, di cui all'art. 4 del RR n.3/2011.

Trattandosi di aree ricadenti nel regime ID MO A è prescritta la redazione dello Studio Organico di Insieme (S.O.I.), a norma dell'art.46 delle N.A. del PTCP.

Ripartizione funzionale

$St = 116.264 \text{ mq}$

$Se+Ve \leq 80\% St = 93.009 \text{ mq}$

$Ac \geq 20\% St = 23252 \text{ mq}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni produttive: U2/4, U3/1, U3/2

Funzioni terziarie e commerciali: U2/2b, U2/3, max 40%

Funzioni non ammesse: Impianti di produzione di energia alimentati a combustibili fossili per i casi indicati all'art.13 comma 2, secondo periodo, della L.R. n.16/2008 s.m.i.

Indici urbanistico ecologici

$St = 116264 \text{ mq}$

$Ut = 3.500 \text{ mq/ha}$

$Sul = 40.692 \text{ mq}$

$Sp = 20\% St$

$A = 40 \text{ alberi/ha}$

$Ar = 30 \text{ arbusti/ha}$

L'attuazione del distretto è subordinata ove necessario a preventiva bonifica dei suoli

L'attuazione del Distretto di Trasformazione APA 4 dovrà essere assoggettata alle procedure di monitoraggio come descritte al punto 11 del "Rapporto Ambientale" allegato alla presente variante, le quali pertanto integrano ad ogni effetto la presente normativa.









































Per quanto riguarda l'area dei bacini di lagunaggio, in sostituzione dell'attuale disciplina a distretto di trasformazione, viene prevista, come da prescrizione regionale integralmente

recepita, la seguente disciplina, che integra, alla nuova lettera d), la normativa del PUC vigente relativa ai “Territori non insediabili” di cui all’art.22 delle NCC.

Art. 22 lettera d):Ambito soggetto a speciale disciplina ambientale:

“Per l’ambito corrispondente agli ex Bacini di Lagunaggio Enel, come individuato dalla variante n.3 al PUC, approvata con DGR 556 del 16/6/2022, opera esclusivamente la seguente disciplina: sono ammessi solo interventi di bonifica dei suoli finalizzati al recupero di un assetto vegetazionale confacente alla progressiva rinaturalizzazione dell’area. L’ambito è inedificabile e il suo utilizzo è condizionato e subordinato alla compatibilità con il rischio residuo e al completamento della messa in sicurezza permanente, nonché alla verifica dell’efficacia delle opere sulla qualità delle acque sotterranee.”

Ptcp		
Manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti		
	Emergenza storico archeologica	
Paesistico		
paesistico		
	AE - Autostrade	
	ANI MA - Area non insediata - mantenimento	
	ID MO-A - AInsedimento diffuso - modificabilità tipo A	
	IS MO-B - Insedimento sparso - modificabilità tipo B	
	NI MA - Nucleo isolato - mantenimento	
	TU - Tessuto Urbano	
	Parco Urbano	
	IS MA sat - Insedimento Sparso a regime normativo di Mantenimento	
	Saturo	
	ANI CE - Arce non insediata - conservazione	
	ID CO - Insedimento diffuso - consolidamento	
	IS CE - Insedimento sparso - conservazione	
	IS-TR-TU - Insedimento sparso - trasformabilità	
	SU - Struttura urbana qualificata	
	ME - Manufatti emergenti e Sistemi di Manufatti Emergenti Puntuali	
	ANI TR-AI - Area non insediata a regime normativo di Trasformabilità	
	- Attrezzature Impianti	
Cartografia di base		
Carta Tecnica Regionale		
	Carta Tecnica Regionale	
	Gallerie	
		
		Infrastrutture

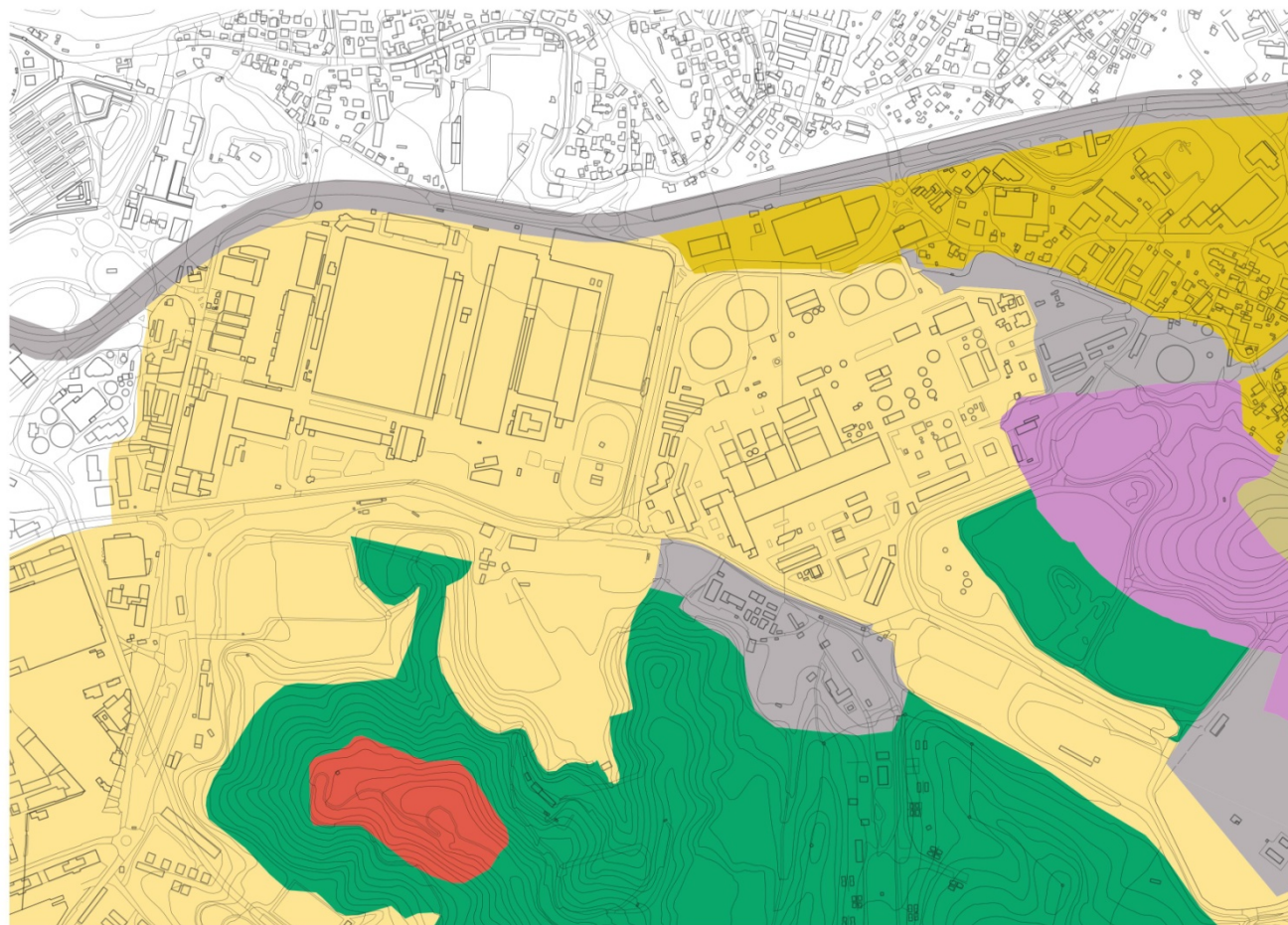
3. Descrizione delle proposte di variante al PTCP

Le modifiche urbanistiche introdotte richiedono, ai sensi e nei termini della L.R. 6/1991, l’adeguamento della disciplina di livello locale del PTCP, che in questa sede è necessariamente riveduta in seguito ai puntuali pronunciamenti prescrittivi della Regione Liguria soprarichiamati. In particolare, come meglio precisato nei pertinenti elaborati grafici, le aree del distretto APA 2 – Centrale Enel e dell’“Ambito soggetto a speciale disciplina ambientale” nei Bacini di Lagunaggio, attualmente disciplinate come AI – CO (attrezzature ed impianti, regime di consolidamento) assumono rispettivamente la disciplina del regime insediativo ID MO A, e la disciplina del regime insediativo ANI MA, entrambi aderenti alle varianti di PUC proposte e modificate sulla base del pronunciamento regionale sopra richiamato. Le proposte di variazione all’assetto insediativo risultano coerenti con il contenuto delle varianti di PUC. Infatti l’obiettivo del regime ID MO A, esplicitato all’art. 46 delle norme del PTCP, “è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell’insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale”. Peraltro l’assimilazione al regime ID MO A è coerente con l’attribuzione della stessa disciplina, nel PTCP vigente, a gran parte dell’area industriale limitrofa. Analogamente, anche il regime ANI MA risulta pienamente coerente con la destinazione dei Bacini di Lagunaggio, in cui è previsto il recupero di un assetto vegetazionale confacente alla progressiva rinaturalizzazione dell’area.

Di seguito il confronto tra lo stato vigente e la proposta di modifica cartografica alla zonizzazione del livello locale del PTCP, adeguata in base alle prescrizioni regionali intervenute.



Livello locale PTCP – vigente



Livello locale PTCP: Proposta di modifica

Comune della Spezia

Sindaco: Dott. Pierluigi Peracchini

La presente proposta di variante al PUC è stata redatta dall'ufficio pianificazione territoriale del Comune della Spezia:

Direttore: Avv. Laura Niggi

Ufficio di Piano:

Arch. Daniele Virgilio (Responsabile)

La Spezia, Giugno 2022