

**COMUNE DELLA SPEZIA**

**Provincia della Spezia**

**Variante al PUO per aree edificabili site nel Comune di La Spezia, via Fontevivo – ex Area IP**

**SUB. 8 – Lotto B e Lotto D**



**Relazione Paesaggistica**

La Spezia, Marzo 2024

*Luca Vincenzi*  
Dott. Ing. Luca Vincenzi  
LUCA  
VINCENZI  
N. A1256  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINA DI LA SPEZIA

---

**INDICE**

<b>1</b>	<b>TIPOLOGIA DELL' OPERA E/O DELL' INTERVENTO.....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>2</b>	<b>OPERA CORRELATA A.....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>3</b>	<b>CARATTERE DELL' INTERVENTO.....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>4</b>	<b>DESTINAZIONE D' USO DEL MANUFATTO ESISTENTE O DELL' AREA INTERESSATA .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>4.1</b>	<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>5</b>	<b>CONTESTO PAESAGGISTICO DELL' INTERVENTO E/O DELL' OPERA.....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>5.1</b>	<b>MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>5.2</b>	<b>IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP).....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>6</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....</b>	<b>- 9 -</b>
<b>7</b>	<b>AREA TUTELATA PER LEGGE O SUA PRESENZA IN QUANTO CONCOMITANTE (ART.142 D.LGS 42/2004) AREE TUTELATE PER LEGGE: .....</b>	<b>- 12 -</b>
<b>8</b>	<b>DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (DIMENSIONI, MATERIALI, COLORE, FINITURE, MODALITÀ DI POSA IN OPERA, ECC.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO.....</b>	<b>- 12 -</b>
<b>9</b>	<b>EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA.....</b>	<b>- 13 -</b>
<b>9.1</b>	<b>MITIGAZIONE DELL' IMPATTO DELL' INTERVENTO .....</b>	<b>- 13 -</b>

---

## 1 TIPOLOGIA DELL' OPERA E/O DELL' INTERVENTO

La presente variante al PUO del subdistretto 8 del piano d'area dell'ex raffineria IP prevede, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici già approvati, la realizzazione nel lotto identificato con la lettera D di una struttura RSA (Residenza Sanitaria Assistita) inquadrabile nella destinazione d'uso già consentita U2/3 "servizi alla persona"

## 2 OPERA CORRELATA A

- **Edificio**
- Area di pertinenza o intorno dell' edificio
- **Lotto di terreno**
- Strade, corsi d'acqua
- Territorio aperto

## 3 CARATTERE DELL' INTERVENTO

Temporaneo o stagionale

**Permanente fisso**                      rimovibile

## 4 DESTINAZIONE D' USO DEL MANUFATTO ESISTENTE O DELL' AREA INTERESSATA

Attualmente l' area si presenta parzialmente edificata secondo il PUO approvato esclusivamente per quel che riguarda i lotto A e C oltre a gran parte della viabilità del distretto.

Il resto del sub distretto 8 si presenta ancora totalmente non edificato e ricoperto di vegetazione secondo le caratteristiche e specie arboree tipiche della prima fascia collinare del golfo di La Spezia.

---

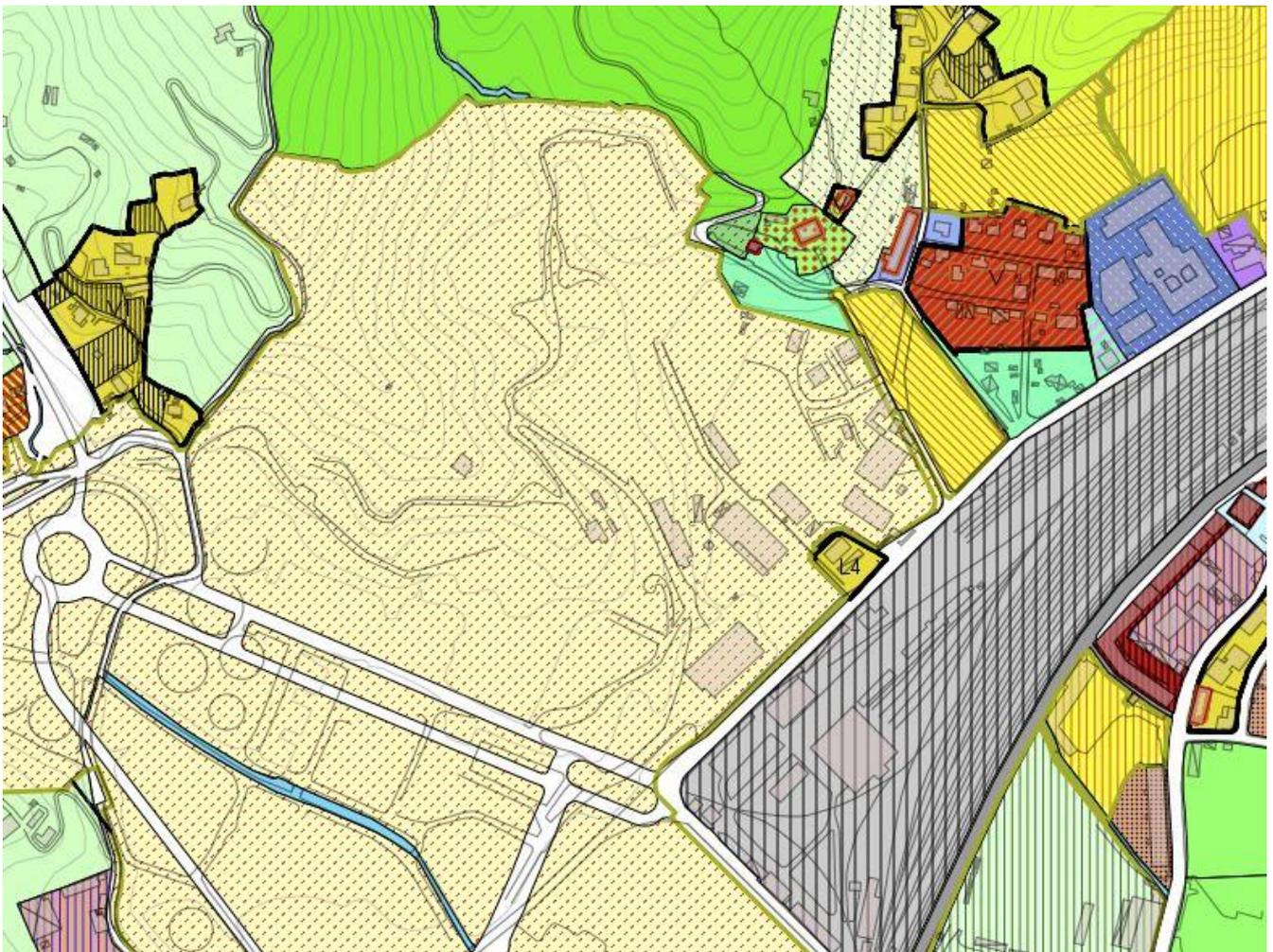


Vista satellitare dell' area di progetto

#### 4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune della Spezia si distacca sostanzialmente, dal punto di vista metodologico, dalla consuetudine dei Piani di assetto di tradizionale contenuto tecnico-regolamentare, caratterizzati dalla disciplina zonizzativa del territorio attraverso parametri di tipo esclusivamente quantitativo basati su criteri di natura tecnico-fisica, attuabili con normative indistinte nella loro sintetica omologazione parametrica e quantitativa, e si caratterizza da un lato come un Piano di Struttura, dal contenuto programmatico e, dall'altro, come un Piano Attuativo.

La Normativa del PUC in vigore dal 17/01/2007 ha subito successive varianti approvate con Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 22/01/2010 e con Delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 10/10/2011. Il PUC in vigore identifica l' area in oggetto come art. 18 distretti complessi facente parte del più esteso Distretto di Trasformazione IP.



Estratto di PUC vigente

---

Sul sub distretto 8 insiste ed è incorso di validità un Piano Urbanistico Operativo approvato nel 2007 e modificato con variante 2016, parzialmente realizzato solo per quel che concerne i lotti A-C-H.

## 5 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL' INTERVENTO E/O DELL' OPERA

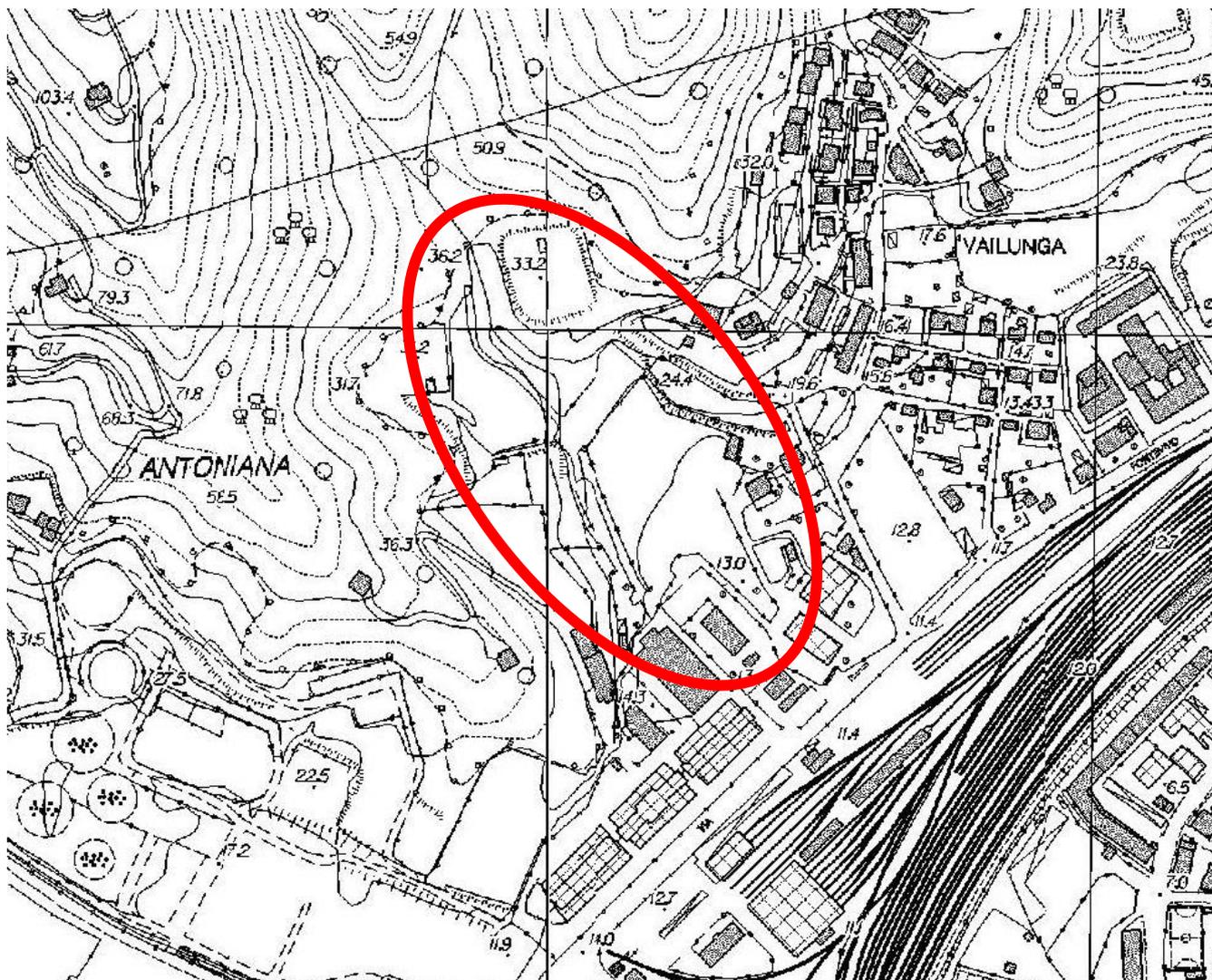
Il contesto paesaggistico dell' area si caratterizza come una zona periurbana precedentemente facente parte del complesso dell'ex area IP che, nel corso degli anni, sotto la spinta dello sviluppo urbanistico della città e della riconversione di tale aree dismesse ha visto la formazione di insediamenti artigianali, logistici e terziari che si sono sviluppati secondo le modalità previste dal PUC di La Spezia.

Attualmente l' area di progetto si trova compresa tra un'ansa del versante collinare che la delimita nei tre versanti nord - est - ovest, via Fontevivo a sud.

### 5.1 MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Il contesto morfologico dell' area di interesse del presente PUO è caratterizzata da una superficie prevalentemente pianeggiante (la cui acclività cresce man mano che si allontana dalla viabilità che si stacca da via Fontevivo) che si estende dal piede del versante collinare che sale verso la corona collinare che circonda il golfo della spezia e declina lievemente fino alla zona limitrofa a via Fontevivo dove sono stati già completati alcuni lotti.

---



Stralcio di carta tecnica regionale con indicazione dell' area di intervento

## 5.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP)

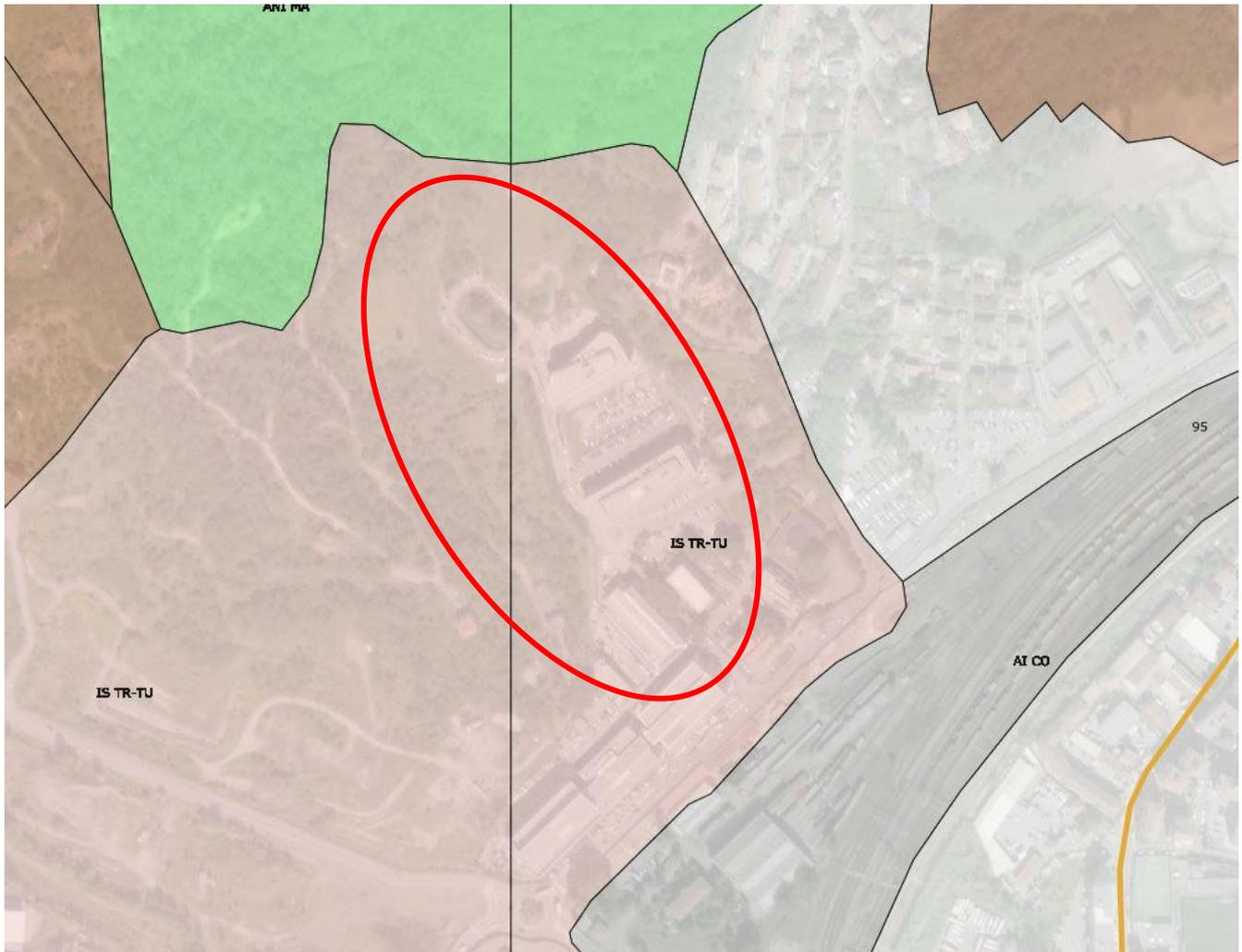
Il PTCP è lo strumento, introdotto dalla L.431/85, finalizzato a governare sotto il profilo paesistico le trasformazioni del territorio ligure. Il PTCP contiene indicazioni aventi valori di indirizzo, di proposta e di recepimento. Gli indirizzi contenuti nel piano si applicano all'intero ambito a cui sono riferiti sempre tenendo conto delle implicazioni di ordine paesistico-ambientale.

- Livello locale, alle cui indicazioni devono adeguarsi gli strumenti urbanistici comunali;
- Livello puntuale, che prevede indicazioni di specificazione del livello locale.

L'assetto insediativo vigente dell'area interessata dal progetto è definito dalle norme di attuazione del piano in parte all'art. 54 Insediamenti sparsi – Regime normativo di Trasformazione. Tale regime si applica nei in cui a previsioni insediative dello strumento urbanistico generale non si oppongono specifiche ragioni di ordine paesistico-ambientale che ne impediscano l'attuazione.

L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.

Sono peraltro consentite, previa elaborazione di studio organico di insieme, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di piano. Pertanto l'intervento prefigurato è compatibile con le indicazioni dettate dalle Norme di Attuazione del PTCP.



PTCP assetto insediativo con localizzazione dell'area

6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine aerea dell' area tratta da Google Maps

---

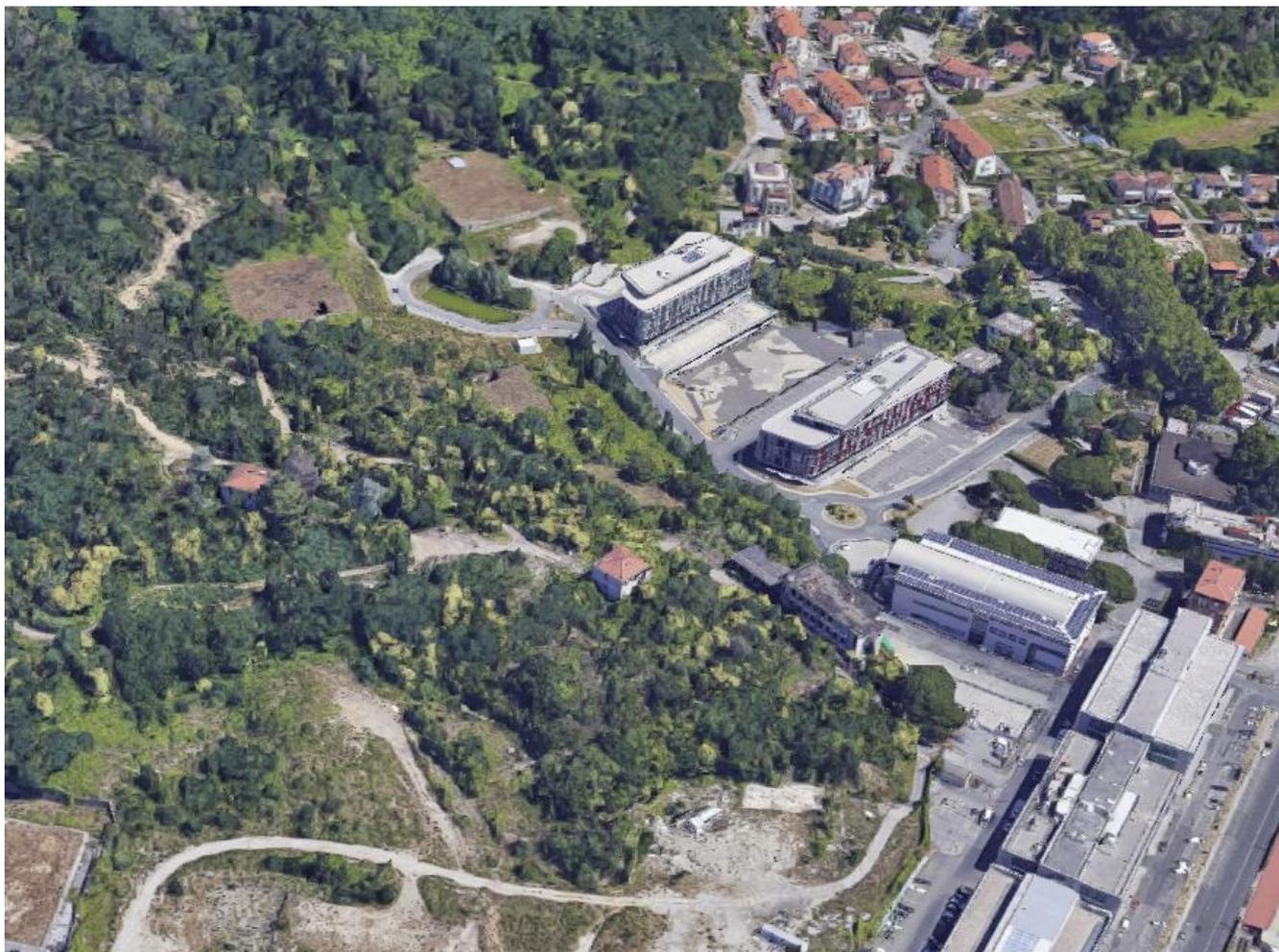


Immagine aerea dell'area tratta da Google Maps

---

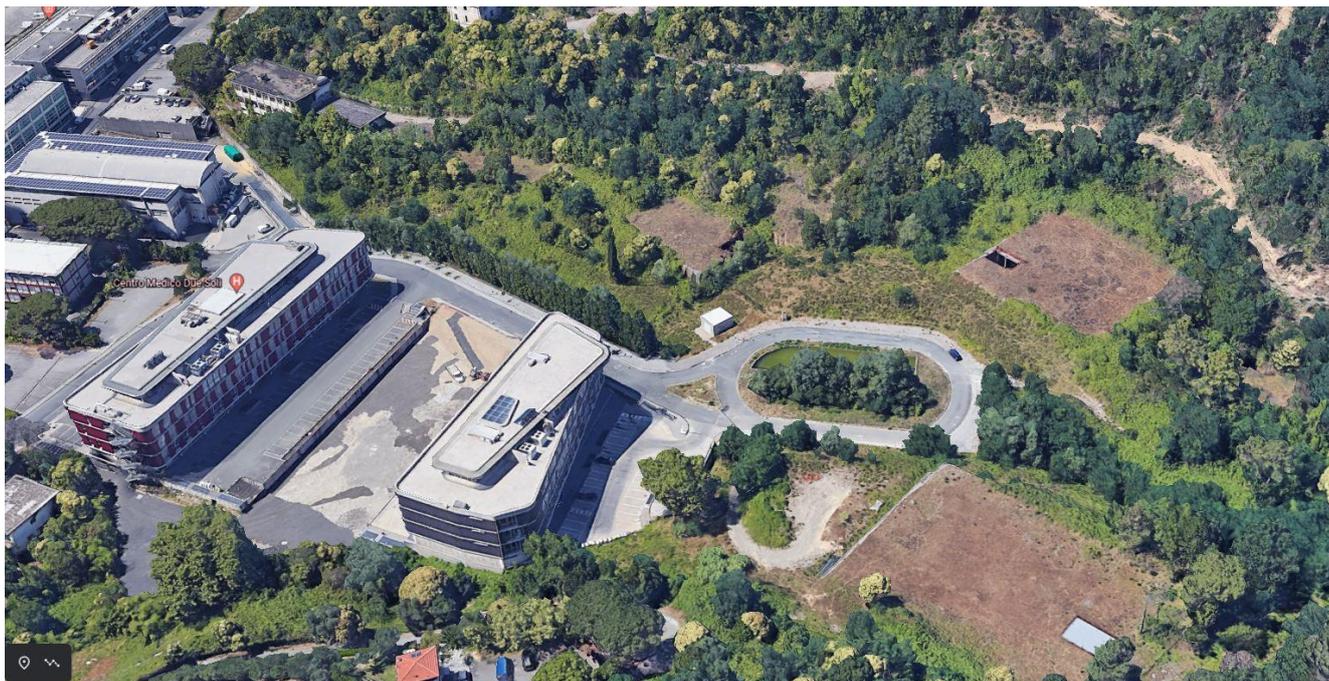


Immagine aerea dell'area tratta da Google Maps



Fotoinserimento di progetto

7 AREA TUTELATA PER LEGGE O SUA PRESENZA IN QUANTO CONCOMITANTE (ART.142 D.LGS 42/2004) AREE TUTELATE PER LEGGE:

*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

L' area risulta essere sottoposta a vincolo ex art. 142 comma 1 lettere a) e c) in quanto ricade a distanza inferiore ai 150 mt dal Canale Rossano.

8 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (DIMENSIONI, MATERIALI, COLORE, FINITURE, MODALITÀ DI POSA IN OPERA, ECC.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

L' intervento prevede variante al PUO del subdistretto 8 del piano d'area dell'ex raffineria IP, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici già approvati, la realizzazione nel lotto identificato con la lettera D di una struttura RSA (Residenza Sanitaria Assistita) inquadrabile nella destinazione d'uso già consentita U2/3 "servizi alla persona"

I parametri riferiti ai parcheggi saranno soddisfatti nel Lotto B in cui è prevista la realizzazione di un'ampia area di parcheggio che oltre ad ospitare stalli, fungerà da via di ingresso al piano box del limitrofo edificio già realizzato nel lotto C.

Variante altezza massima

Nel PUO approvato, come descritto nelle relative NTA, l'altezza massima consentita è pari a mt. 15 con l'unica esclusione per i Lotto A e C in cui, per effetto dell'approvazione della variante del 2014, l'altezza massima è stata incrementata fino a 22,50 mt, mentre nel lotto B è stata ridotta a 12 mt.

A seguito della redistribuzione degli indici con la concentrazione degli stessi nel lotto D nella presente variante è previsto l'incremento dell'altezza massima del solo lotto D fino a 22.5 mt, in analogia con quanto già approvato nella variante del 2014.

Variante prismi di inviluppo

A seguito dell'esecuzione di rilevamenti di dettaglio del lotto D è stato identificato il preciso percorso del ramo minuto affluente del tratto C del Fosso Rossano. Ramo affluente che all'epoca del primo PUO approvato nel 2006 non era ancora rappresentato nelle carte del reticolo idrografico della Regione Liguria.

Al fine di rispettare le distanze minime dal corso del ramo minuto affluente, fissate in 3.00 mt, l'area di sedime del nuovo edificato all'interno del lotto D ha subito una rotazione ed una traslazione, come meglio rappresentato nel nuovo prisma di inviluppo del lotto D oggetto della presente variante.

## 9 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA

A seguito della variante le volumetrie generali del sub distretto diminuiranno in quanto il lotto B risulterà solo destinato ad area di parcheggio in modo tale da concentrarne la volumetria precedentemente prevista nel lotto D.

La riduzione delle aree di sedime dei fabbricati permetterà di incrementare le aree sia verdi sia quelle attrezzate.

Sostanzialmente nel complesso l'impatto paesaggistico della variante consentirà di ridurre il blocco precedentemente costituito dai lotti A, B e C e di integrare meglio il lotto D all' interno del versante collinare evitando le grandi opere di sbancamento precedentemente previste: il nuovo muro di contenimento a monte del fabbricato al lotto D sarà infatti costituito da due muri separati da un area verde piantumata in modo tale da ridurre l' impatto visivo.

### 9.1 MITIGAZIONE DELL' IMPATTO DELL' INTERVENTO

Come precedentemente descritto l'impatto delle opere in variante risulterà minore rispetto a quello autorizzato in quanto aumenterà la quota di verde sia privato che pubblico in cui il fabbricato della nuova RSA si inserirà.

Per le finiture e le colorazioni dei fabbricati verranno utilizzate tinte tipiche del paesaggio ligure mentre nuove piantumazioni verranno effettuate per separare la nuova residenza dalla viabilità interna dell'area.

L'area di parcheggio del lotto D sarà separata dalla viabilità del distretto da una fascia verde in modo tale da mitigarne l'impatto.

Il progettista  
  
