



**Comune Della Spezia
Servizio Programmazione Territoriale**

La Spezia, 14 marzo 2014

Oggetto : Richiesta di Variante al Piano Urbanistico Comunale relativa ad immobile sito alla Spezia in via della Marina 102, Cadimare

La presente relazione fa riferimento ad un'istanza di variazione della vigente destinazione del PUC a "Servizi Pubblici – Zone per attrezzature civili di interesse comune" di cui all'art. 24/3/b delle norme di conformità e congruenza relativamente ad un immobile di proprietà del Prof. Giuliano Reboa censito al Catasto Urbano al Foglio 64, mappale 148. La richiesta viene motivata dal fatto che l'immobile, un tempo locato a Poste Italiane, risulta inutilizzato e si prospetta la possibilità – secondo gli specifici vincoli valutativi e procedimentali contemplati dall'art.24 del PUC – di assimilare la disciplina urbanistica dello stesso a quella dell'ambito limitrofo, consentendo con ciò la destinazione dell'immobile alle funzioni previste nel contesto dell'art.12 lettera e) "Nuclei storici collinari e costieri", ivi inclusa quella residenziale. Tale modifica della destinazione del PUC è consentita previa specifica delibera di Consiglio Comunale in quanto di iniziativa privata e comunque a seguito di una verifica del fabbisogno degli standard urbanistici e della tipologia di servizio che viene sottratta nell'ambito dell'unità insediativa di riferimento (Unità insediativa n. 14 – Marola Cadimare).

L'Ufficio Pianificazione Territoriale ha conseguentemente espletato tale verifica attraverso elaborazioni dei dati presenti nel Sistema Informativo Territoriale evidenziando in particolare che:

- il numero di abitanti esistenti nel quartiere ammonta a **1.976 unità** (dati anagrafe 2010).
- i servizi di quartiere esistenti hanno una superficie territoriale complessiva pari a 44.995 mq e quelli di progetto previsti dalla zonizzazione del PUC pari a 27.852 mq. A questi devono aggiungersi le previsioni relative alle aree di cessione complessivamente previste nei distretti e nelle aree di ricomposizione urbana che ammontano a 2.400 mq. Ne consegue che la superficie complessiva prevista per servizi di quartiere risulta pari a **75.247 mq.**
- La superficie utile aggiuntiva complessivamente prevista dal PUC in: Unità Minime di Intervento disciplinate agli articoli 6 e 13 delle norme di conformità e congruenza; Aree di ricomposizione urbana di cui all'art.15; Distretti di trasformazione di cui all'art. 16, ammonta in tutto a 11.000 mq. Considerando, ai sensi dell'art.3 del DM 1444/68, una quota costruzione per abitante pari a 30 mq, in ragione della compresenza in tali destinazioni urbanistiche di funzioni commerciali,

terziarie e di servizio, il numero di abitanti aggiuntivi sarebbe dunque di 367 unità. La popolazione teorica di riferimento per l'unità insediativa in oggetto è dunque complessivamente pari a **2.343 unità**.

- Lo standard previsto per servizi ad abitante è dunque, sulla base delle attuali destinazioni del PUC, pari a $75.247 \text{ mq} / 2.343 \text{ ab} = \mathbf{32,11 \text{ mq/ab}}$ quindi più di tre volte superiore al minimo stabilito dal D.M. 1444/68. Va infatti ricordato che per effetto dell'art. 4) comma 2) del D.M.1444/68 le quantità degli spazi per servizi vanno considerate in misura doppia nelle zona A (cui è assimilato il Nucleo storico costiero di Cadimare), per cui il relativo standard obiettivo minimo è di 9 mq/ab.
- La riduzione della superficie a standard richiesta – che ammonta a soli 53 mq – è del tutto ininfluente agli effetti della verifica dello standard, che passerebbe da 32,11 a 32,09 mq/ab.

Ciò premesso, valutato lo stato di dismissione funzionale del servizio preesistente, si ritiene per quanto di competenza la richiesta di variante assentibile perché compatibile con la normativa del Piano Urbanistico Comunale vigente e con la necessaria verifica degli standard.

Arch. Daniele Virgilio

Responsabile Pianificazione Territoriale