



Comune della Spezia
Piano Urbanistico Comunale



Elaborato P7
Album degli interventi di sostituzione, nuova costruzione
convenzionata e di riqualificazione urbanistica

Marzo 2002

ELENCO DELLE AREE DI RICOMPOSIZIONE URBANA E AD ATTUAZIONE CONVENZIONATA PER UNITA' INSEDIATIVA

UNITA' INSEDIATIVA n.1 -

Centro Storico

Aree di Ricomposizione

RC-S1
RC-S 2
RC-S3
RC-S4
RC-S5
RC-S6 umi1
RC-S6 umi2
RC-S7
RC-S8

RC-11
RS-12
RC-13
RS-14

Aree ad attuazione
convenzionata
AC1
AC2
AC3

UNITA' INSEDIATIVA n.6 -

Nucleo Urbano

Centrale

Aree di Ricomposizione

RV-S1
RV-S2
RS-3
RV-S4
RS-5
RS-S6 umi 1
RE-S6 umi 2
RE-S6 umi 3
RC-7
RV-8 umi 1
RV-8 umi 2

UNITA' INSEDIATIVA n.7 -

Area IP

Aree di Ricomposizione

RS-1 umi 1
RS-1 umi 2
RS-2

UNITA' INSEDIATIVA n.8 -

Valdellora

Aree di Ricomposizione

RS-1
RS-2
RC-3
RE-4
RS-5 umi 1

RE-5 umi 2

Aree ad attuazione
convenzionata
AC1
AC2
AC3

UNITA' INSEDIATIVA n.9 -

Migliarina

Aree di Ricomposizione

RS-1 umi 1
RS-1 umi 2
RS-1 umi 3
RS-2
RE-3
RS-4 umi 1
RS-4 umi 2
RS-5
RS-6
RS-7
RS-8
RS-9 umi 1
RS-9 umi 2
RS-9 umi 3
RS-10
RS-11
RS-12
RC-13
RV-14
RS-15

Aree ad attuazione
convenzionata
AC1
AC2

UNITA' INSEDIATIVA n.10 -

Felettino

Aree di Ricomposizione

RE-1
RS-2

RS-3
RS-4
RC-5

Aree ad attuazione
convenzionata
AC1
AC2

UNITA' INSEDIATIVA n.11 -

Canaletto -

Carducci

Aree di Ricomposizione

RC-1
RE-2
RE-S3 umi 1
RE-S3 umi 2
RS-S3 umi 3
RS-S 4
RV-5
RV-6
RV-7
RV-8
RS-9
RS-10
RS-11
RV-12

UNITA' INSEDIATIVA n.12 -

Pegazzano - Buggi

Aree di Ricomposizione

RC-1

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1
AC2
AC3
AC4
AC5
AC6

UNITA' INSEDIATIVA n.3 -

Piazza Brin - Vicci

Aree di Ricomposizione

RE-S1
RC-2
RC-3
RC-4

UNITA' INSEDIATIVA n.4 -

Scorza-Fossitermi

Aree di Ricomposizione

RS-1
RC-2

UNITA' INSEDIATIVA n.5 -

Chiappa-Rebocco

Aree di Ricomposizione

RS-1 umi 1
RV-1 umi 2
RE-2
RC-3
RC-4
RC-5
RC-6
RE-7
RV-8 umi 1
RE-8 umi 2
RV-9
RS-10

AC7

**UNITA' INSEDIATIVA n.13 -
Fabiano - Lizza**

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1

AC2

**UNITA' INSEDIATIVA n.14 -
Marola - Cadimare**

Aree di Ricomposizione

RV-1 umi 1

RS-1 umi 2

RS-1 umi 3

RC-2

**UNITA' INSEDIATIVA n.15 -
Limone**

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1

**UNITA' INSEDIATIVA n.16 -
Melara**

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1

AC2

AC3

**UNITA' INSEDIATIVA n.17 -
Termo**

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1

AC2

AC3

AC4

**UNITA' INSEDIATIVA n.18 -
Pianazze**

Aree di Ricomposizione

RS-1

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1

AC2

**UNITA' INSEDIATIVA n.19 -
Fossamastra -
Pagliari**

Aree di Ricomposizione

RC-1 umi 1

RC-1 - umi 2

RC-1 umi 3

RS-2

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1

**UNITA' INSEDIATIVA n.22 -
Muggiano**

Aree ad attuazione
convenzionata

AC1

ALBUM P7 – INTERVENTI DI SOSTITUZIONE, NUOVA COSTRUZIONE CONVENZIONATA E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

RELAZIONE DESCRITTIVA

1. Gli indirizzi

Il presente elaborato raccoglie gli indirizzi e la disciplina normativa delle Aree di Ricomposizione Urbana di cui all'art.15 delle Norme di Conformità e Congruenza e delle aree facenti parte degli ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale espressamente individuate sulla planimetria di PUC che necessitano, per la loro attuazione, di concessione convenzionata.

Gli indirizzi che caratterizzano lo sviluppo progettuale delle aree di ricomposizione e ad attuazione convenzionata sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- Sotto il profilo **strategico**: perseguire il potenziamento delle centralità individuate nei diversi contesti urbani dal preliminare, sia all'interno della parte storica e consolidata della città esistente (centro storico, nucleo urbano centrale), sia nel sistema periferico policentrico;
- Sotto il profilo **funzionale**: favorire l'insediamento di funzioni pregiate all'interno di tessuti urbani marginalizzati rispettando, in linea generale, l'articolazione del mix di usi in cui è garantita, ove necessario, una quota minima di abitazione per evitare l'eccessiva specializzazione delle aree di intervento e per favorirne l'integrazione con il contesto;
- Sotto il profilo **morfologico**: disegnare uno sviluppo edilizio continuo rispetto alla città esistente circostante, compensando le fratture e i vuoti attualmente presenti;

- Sotto il profilo **ambientale**: prevedere criteri di compensazione sia come incremento di urbanizzazioni primarie e secondarie, che come miglioramento della qualità ambientale attraverso prescrizioni ecologiche, che come fruibilità dello spazio pubblico con la creazione di centralità e percorsi pedonali.

2. I criteri di individuazione

Le **Aree di Ricomposizione Urbana** vengono suddivise, sulla base dei criteri di indirizzo strategico all'interno del quadro progettuale del PUC e della valutazione dello stato oggettivo degli immobili, nelle seguenti 5 categorie:

- **Aree di ricomposizione urbana in ambiti di conservazione o ad elevata densità (RC)**

Sono aree collocate all'interno degli ambiti di conservazione ed individuano spazi occupati da edificazione eterogenea sotto il profilo morfologico e tipologico rispetto al tessuto



circostante; individuano altresì i vuoti interni al *continuum* dei tessuti storici (per il centro storico determinati dalle demolizioni belliche) e gli spazi urbani interni ai tessuti della città consolidata in cui, per l'elevata densità che caratterizza le morfologie del costruito circostante, si rende opportuno, al fine di conseguire una configurazione omogenea, applicare indici fondiari superiori a quelli ordinariamente individuati per le altre

categorie; in questi casi alla determinazione della superficie utile lorda di progetto può eventualmente concorrere in quota percentuale, ove espressamente indicato nella parte A) delle successive schede, l'edificato esistente escluse tettoie, baracche, ruderi e simili; la categoria comprende anche le aree di rilevante estensione (superiore all'ettaro) contigue a nuclei o tessuti storici di cui costituiscono una potenziale integrazione;

- **Aree di ricomposizione urbana che comportano la completa sostituzione dell'esistente (RS)**

Sono aree in cui è prescritta la completa eliminazione dell'edificato esistente e la sua sostituzione in quanto eterogeneo e fattore di degrado ambientale, al fine di conseguire una ricucitura con il contesto urbano circostante; in tali aree si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq; è altresì ammesso il recupero del 50% della superficie utile lorda dei fabbricati individuati da demolirsi con apposito segno grafico nella parte A) delle schede successive, in supero dell'indice; i fabbricati ricadenti in tali aree e non individuati in planimetria devono essere demoliti, in caso di intervento, senza alcun recupero della superficie utile lorda;



- **Aree di ricomposizione urbana di vuoti (RV)**

Sono aree non occupate da edifici o occupate da



baracche, tettoie, edifici a carattere accessorio, ruderi e simili per le quali si rende necessaria una riconfigurazione attraverso interventi di nuova costruzione in grado di compensare, con nuove volumetrie, le situazioni di vuoto e di sfrangiamento interne al tessuto urbano; in tali aree si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq;

- **Aree di ricomposizione urbana di possibile riuso dell'esistente (RE)**

Sono aree in cui sono presenti edifici ad uso artigianale, commerciale o terziario o dismessi che non presentano particolari caratteri di eterogeneità rispetto al contesto ovvero che si trovano in buono stato di



manutenzione, per le quali si rende possibile operare secondo due opzioni alternative:

- attraverso un intervento di completa sostituzione che comporta l'eliminazione dell'edificato esistente e la sua sostituzione secondo lo schema progettuale indicativo della rispettiva scheda, con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq e il recupero del 50% della superficie utile lorda dei fabbricati individuati come "edifici di potenziale riuso" con apposito segno grafico nella parte A) della rispettiva scheda in supero dell'indice;

- attraverso il riuso degli edifici esistenti appositamente individuati come “edifici di potenziale riuso” con segno grafico nella parte A) della rispettiva scheda, secondo le funzioni prescritte, mediante interventi di ristrutturazione edilizia prevalentemente all’interno della volumetria esistente, ed anche con modeste alterazioni della medesima, previa demolizione dei restanti edifici non individuati con segno grafico; in quest’ultima ipotesi l’area di cessione può essere reperita, in deroga a quanto prescritto, in relazione allo spazio libero rimanente;

• **Aree di ricomposizione urbana di tipo strategico (-S)**

Sono aree di ricomposizione urbana individuate tra le precedenti categorie per le quali non si applicano i livelli minimi di destinazione d’uso residenziale ordinariamente previsti nel 30% della Superficie Utile Lorda complessiva;

Le **aree ad attuazione convenzionata (AC)** sono individuate nelle parti di territorio che necessitano, per la loro estensione, per il loro rapporto con il tessuto circostante e per la collocazione spesso marginale al tessuto urbano e di transizione verso il territorio extraurbano, di una compensazione in termini di urbanizzazioni e di parametri ecologico-ambientali. L’attuazione con titolo convenzionato è finalizzata a disciplinare e coordinare in un progetto unitario le diverse proprietà esistenti ovvero a sostituire lo strumento della lottizzazione secondo quanto previsto dall’art.49 della L.R. 36/’97.

Nell’elaborato le aree vengono suddivise per Unità insediative ed individuate dalla rispettiva sigla distintiva seguita da un numero progressivo e dall’eventuale indicazione delle unità minime di intervento.

3. La disciplina

L’album è articolato in una serie di schede che individuano, secondo la suddivisione del territorio urbano in unità insediative indicate nella tavola **B5** della descrizione fondativa, e che si riporta in allegato, le aree di intervento, numerate progressivamente e distinte per tipologia con la rispettiva sigla. Le aree vengono attuate di norma attraverso concessione convenzionata. In assenza di concessione convenzionata sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e di demolizione. All’interno delle aree vengono individuate organiche suddivisioni in unità minime di intervento, definite ai sensi dell’articolo 3 comma 2 delle norme di conformità e congruenza. In fase attuativa è possibile individuare ulteriori suddivisioni delle unità minime di intervento indicate, ed intervenire per porzioni inferiori di superficie fondiaria purché ciò avvenga nel rispetto degli indici e parametri e dello schema progettuale esteso all’intera area di ricomposizione urbana o area ad attuazione convenzionata. Parimenti, è possibile attuare il progetto di ciascuna area contestualmente per più unità minime di intervento. Ciascuna scheda riporta, sull’elaborato siglato “A)” l’indicazione planimetrica, sulla base della cartografia esistente, inclusiva del particellare catastale, del perimetro della rispettiva unità minima di intervento; nella stessa parte vengono indicati gli interventi possibili sull’edilizia esistente all’interno delle aree: sulla base dell’indagine edificio per edificio condotta nella descrizione fondativa e di valutazioni specifiche sulla qualità, sulla consistenza e sullo stato di conservazione egli edifici sono state individuate tre categorie:

- *edifici da conservare*: vengono isolati gli edifici di valore

- storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nelle aree, che possono essere recuperati secondo le destinazioni d'uso previste senza che concorrano alla determinazione della Sul complessiva di intervento;
- *edifici di potenziale riuso*: sono quelli definiti per le Aree di ricomposizione urbana di possibile riuso dell'esistente;
 - *edifici da demolire con parziale recupero della Sul*: sono gli edifici che devono essere demoliti per la realizzazione degli interventi e la cui Sul è recuperabile per il 50% in supero dell'indice; qualora l'indicazione di allineamento e orientamento degli edifici di progetto (di cui al successivo punto 3.1) sia coincidente con l'area di sedime dell'edificio così indicato, può esserne evitata la demolizione preventiva. In tal caso la relativa Sul concorre alla determinazione dell'indice di utilizzazione fondiaria;

La seconda parte della scheda (parte siglata "B") individua gli elementi schematici di orientamento per il progetto, che affiancano gli indici e parametri previsti per ciascun tipo di area.

Mentre questi ultimi hanno valore prescrittivo, lo schema progettuale ha un valore di tipo indicativo-orientativo, e può essere modificato in parte o in tutto se, attraverso uno studio organico di insieme, viene dimostrata la compatibilità delle previsioni con l'assetto morfologico, tipologico e ambientale dell'area di intervento;

3.1 Le indicazioni progettuali

Le indicazioni progettuali definiscono alcune schematiche modalità di articolazione morfologica dell'insediamento che individuano:

- la *collocazione* rispetto al lotto e l'*allineamento* prevalente del costruito con riferimento all'orditura del tessuto circostante, di particolare importanza laddove l'intervento sia in grado di definire la forma dello spazio pubblico, in particolare quando la tipologia obiettivo prescritta è la linea;
- l'*orientamento* prevalente del costruito rispetto alle direttrici della viabilità e rispetto alla giacitura del tessuto circostante;
- la collocazione e la destinazione d'uso (verde o parcheggi pubblici) dell'*area di cessione* ove prevista;
- la *viabilità pubblica* di progetto;
- gli *accessi* principali all'area;
- alcuni elementi qualificanti il *progetto dello spazio pubblico* come: i *percorsi pedonali* di collegamento con il tessuto e la rete delle percorrenze circostante; *gli spazi pubblici centrali pedonali*, individuati in corrispondenza di nodalità o di punti qualificanti per la fruizione collettiva dello spazio urbano; la presenza di spazi *porticati* di mediazione tra spazio pubblico e privato in continuità con il tessuto circostante;
- alcuni elementi qualificanti le componenti ecologiche del

progetto: i *corsi d'acqua* che non possono essere tombinati ma che devono essere mantenuti e riqualificati a cura degli attori; le *alberature* che possono definire un diaframma di mitigazione degli interventi;

Gli edifici esistenti non espressamente disciplinati dalla parte "A)" dell'elaborato, se mantenuti, concorrono alla determinazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.

3.2 Gli indici e i parametri di intervento

Gli indici e parametri riportati in ciascuna delle successive schede individuano la superficie fondiaria dell'intervento, che ha valore indicativo e può essere rettificata in sede di progetto esecutivo sulla base di adeguata documentazione, l'indice di utilizzazione fondiaria, l'altezza massima espressa in termini di piani utili e di metri lineari, la quantità di area da cedere per urbanizzazioni. La quota percentuale, originariamente fissata dal preliminare nel 30% della superficie dell'area di intervento, è stata modulata secondo le diverse situazioni specifiche del territorio urbano. Talvolta, in situazioni particolari di elevata densità del tessuto, in cui la superficie fondiaria è esigua e gli elevati indici fondiari per perseguire un'omogeneità con il contesto urbano circostante presuppongono la completa saturazione dell'area, non è stata prevista alcuna cessione, ritenendo sufficiente, agli effetti della riqualificazione del tessuto, il semplice insediamento di nuove funzioni e nuovi edifici. In tali situazioni si è ritenuta sufficiente la semplice previsione delle aree a parcheggio pubblico previste dall'art.6 delle norme di Conformità e Congruenza. In casi particolari, in corrispondenza di interventi interni agli ambiti di conservazione o ad essi limitrofi, in cui per l'elevata densità che caratterizza la regola morfotipologica storicizzata e dominante viene ulteriormente indicata, come previsto all'articolo 9 comma 3 delle Norme di conformità e di Congruenza, la possibilità di *monetizzazione dei parcheggi privati e di uso pubblico* ove ne sia ravvisata l'*oggettiva impossibilità di reperimento*, in relazione agli indici, ai

parametri e alla tipologia obiettivo indicata nella rispettiva scheda, in struttura o in aree limitrofe purché facenti parte della stessa Unità Insediativa. E' il caso, sottointeso dallo schema di orientamento progettuale delle successive schede, degli interventi di tipo RC nel centro storico e in alcuni nuclei e tessuti storici periferici. Per converso, in situazioni in cui l'estensione dell'area di intervento, le caratteristiche localizzative e il carattere di relativa strategicità lo hanno reso possibile, la quota di cessione è stata incrementata fino ad un massimo del 60% della Sf totale, per poter permettere la realizzazione di significative aree a servizi di interesse locale ed urbano.

Le destinazioni d'uso dell'area di cessione sono, nella generalità dei casi, a verde pubblico, a parcheggi e a viabilità. In situazioni particolari, prevalentemente nelle fasce periurbane a confine con il territorio extraurbano, in corrispondenza di interventi ad attuazione convenzionata, è stata individuata la destinazione d'uso a "*verde pubblico a valenza ecologico-ambientale*".

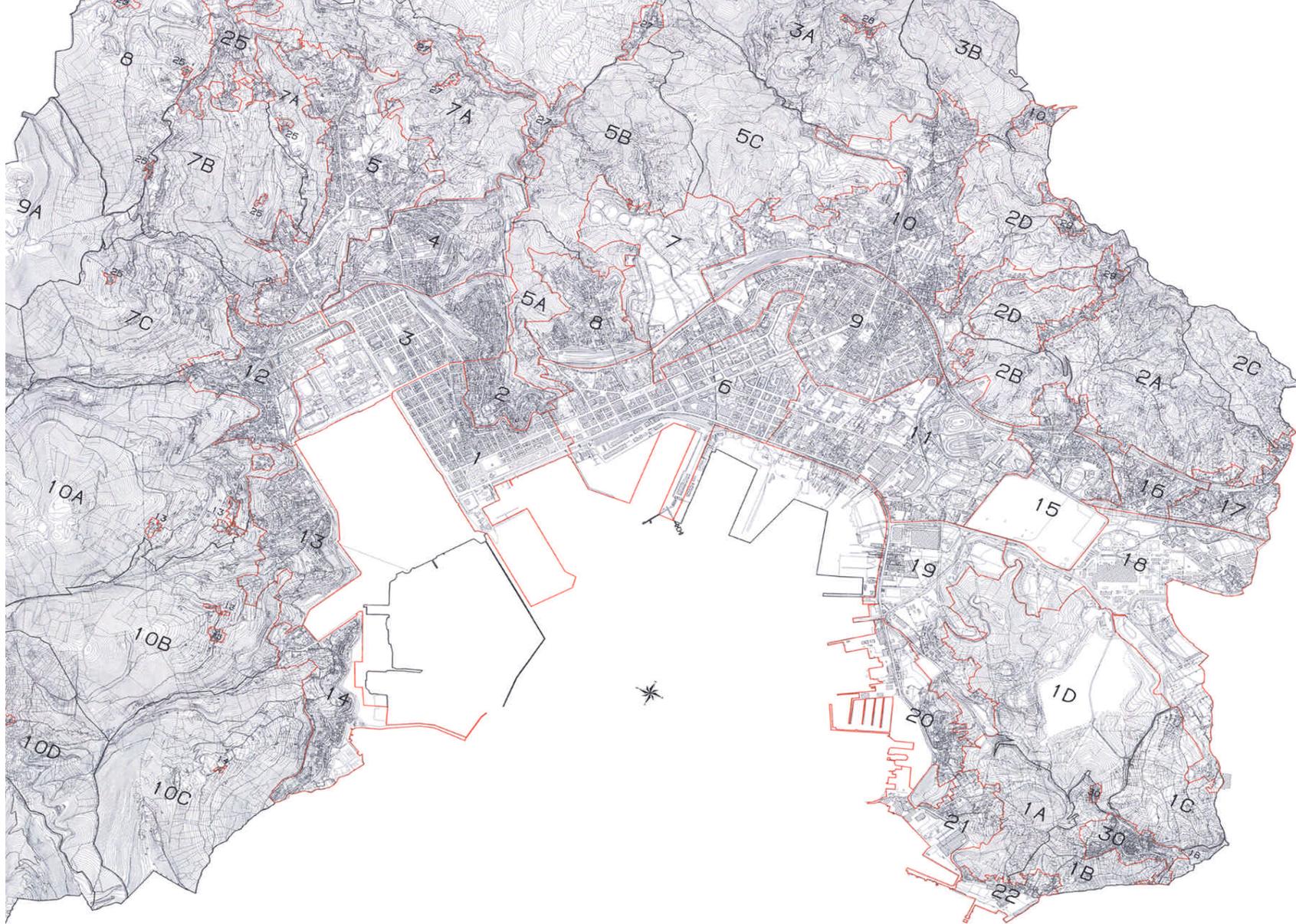
3.3 Disciplina delle funzioni

La disciplina delle funzioni è articolata, come nel caso degli ambiti di riqualificazione, in funzioni di base, comuni alle aree di ricomposizione urbana, e funzioni caratterizzanti, individuate, in aggiunta a quelle di base, per ciascun'area. Le funzioni di base delle aree di ricomposizione urbana sono: U1/1, U1/2, U2/1a, U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/3, U2/4a, U2/5, U2/7, U2/9, U5/1. Nelle aree di ricomposizione urbana è riservata alla *destinazione abitativa* una *quota minima* del 30% della Superficie utile lorda complessiva, ad eccezione delle aree individuate come *strategiche* (vedi punto 2), per le quali non opera tale limitazione. Nelle Aree ad Attuazione convenzionata le funzioni di base sono: U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1, e la quota minima assegnata alle funzioni residenziali è del 30% della Superficie Utile lorda.

3.4 Tipologie obiettivo

La tipologia obiettivo individua le principali caratteristiche morfotipologiche del costruito, ed ha valore prescrittivo. Nell'abaco tipologico allegato vengono indicate le caratteristiche morfologiche principali sottese da ciascuna tipologia obiettivo: villino, palazzina, linea. Tali

caratteristiche *non* hanno valore vincolante o prescrittivo per gli aspetti architettonici del progetto ma solo di orientamento schematico e sono finalizzate a governare la qualità dell'insediamento ordinando secondo regole semplici il rapporto tra edificato, spazio pertinenziale e spazio pubblico, come indicato nei relativi schemi.



UNITA' INSEDIATIVE

- 1. Centro Storico
- 2. Colli
- 3. Piazza Brin-Vicci
- 4. Scorza-Fossitermi
- 5. Chiappa-Rebocco

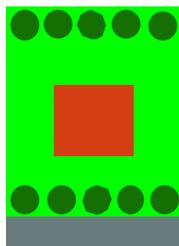
- 6. Nucleo Urbano Centrale
- 7. Area IP
- 8. Valdellora
- 9. Migliarina
- 10. Felettino-Favaro

- 11. Canaletto-Carducci
- 12. Pegazzano-Buggi
- 13. Fabiano-Lizza
- 14. Marola-Cadimare
- 15. Limone
- 16. Melara

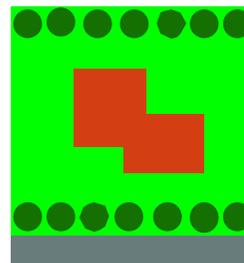
- 17. Termo
- 18. Pianazze
- 19. Fossamastra-Pagliari
- 20. S. Bartolomeo
- 21. Ruffino
- 22. Muggiano

ABACO DELLE TIPOLOGIE OBIETTIVO

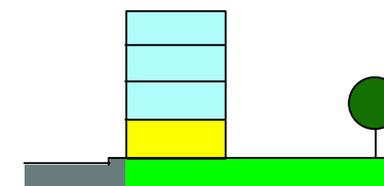
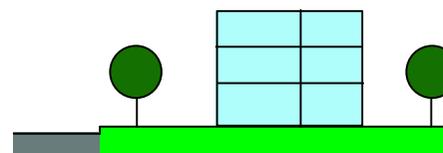
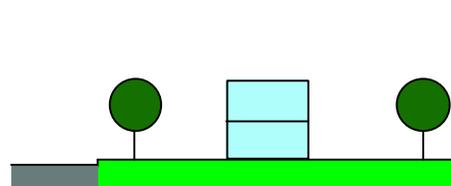
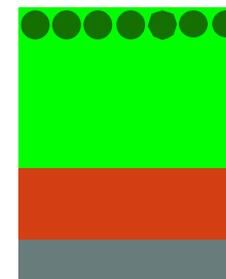
VILLINO



PALAZZINA



LINEA



assetto morfologico

■ edificio ■ spazio pubblico ■ spazio pertinenziale

caratterizzazione funzionale

■ alberature ■ funzioni abitative e terziarie ■ funzioni commerciali e artigianali

descrizione e tipologica

Villino: l'edificio si colloca al centro del lotto di pertinenza, senza diretto rapporto con lo spazio pubblico;

L'edificio è generalmente mono-bifamiliare, costituito da uno-due alloggi per unità tipologica, di altezza non superiore a due piani fuori terra;

La forma dell'edificio è solitamente quadrata, con copertura a padiglione;

Palazzina: l'edificio si colloca al centro del lotto di pertinenza, senza diretto rapporto con lo spazio pubblico

L'edificio è plurifamiliare, costituito da due o tre alloggi per piano, di altezza generalmente non superiore ai tre piani fuori terra;

La forma dell'edificio è libera rispetto agli allineamenti e agli orientamenti dell'edificato circostante, con un più alto livello di diversificazione dal punto di vista planivolumetrico, distributivo e architettonico;

Linea: l'edificio si colloca generalmente in rapporto diretto con lo spazio pubblico, specializzando il piano terra ad uso commerciale; il retro affaccia sullo spazio privato di pertinenza;

L'edificio è plurifamiliare, solitamente articolato su due alloggi per piano distribuiti da un vano scale-ascensore in posizione baricentrica e simmetrica rispetto allo sviluppo del corpo di fabbrica, per uno sviluppo in altezza fino a quattro piani fuori terra;

La forma dell'edificio è pressoché rettangolare a profondità bicellulare e si può sviluppare per aderenza in un tessuto di tipo chiuso;