



**Comune Della Spezia  
Servizio Programmazione Territoriale**

**RAPPORTO PRELIMINARE RELATIVO A VARIANTE NORMATIVA DEL DISTRETTO DI  
TRASFORMAZIONE AD7 IN VIA FONTEVIVO, LOCALITA' VAILUNGA, COMUNE DELLA  
SPEZIA.**

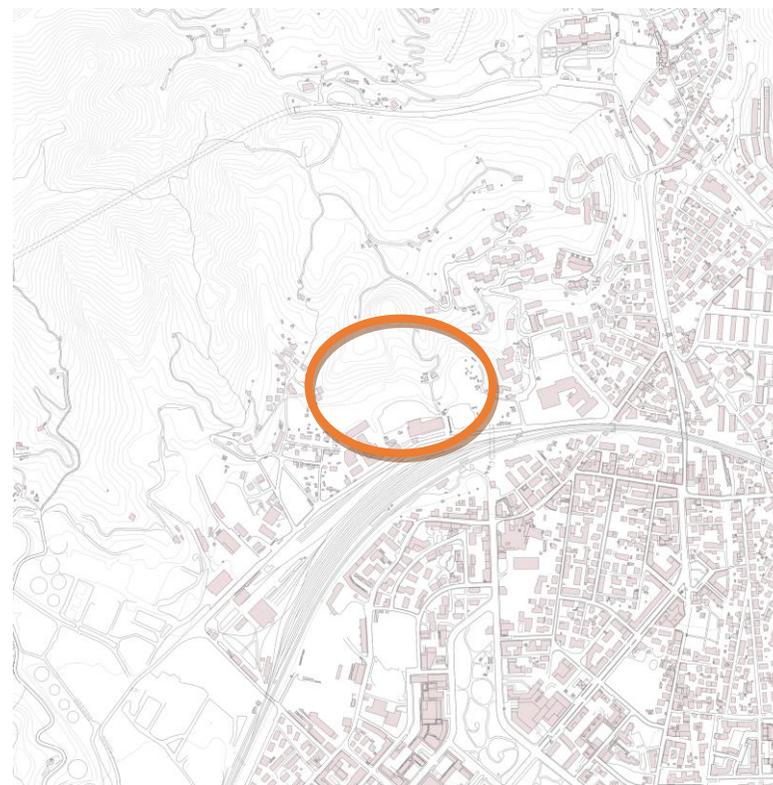
**Maggio 2014**

## 1. Premessa

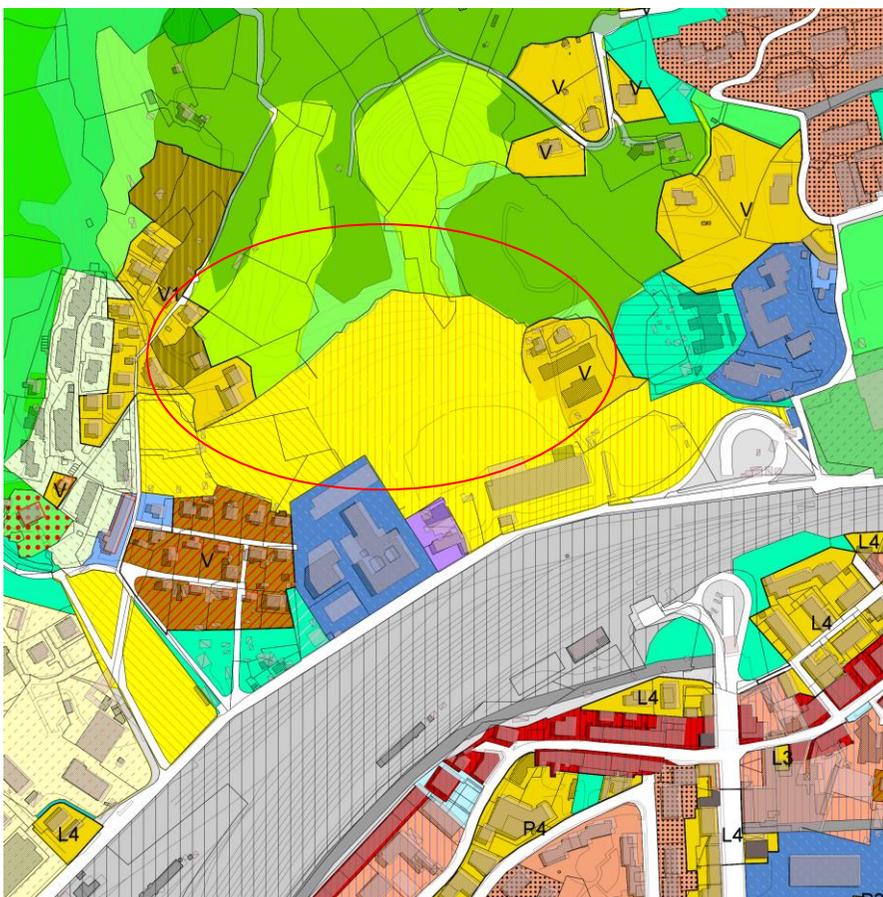
E' oggetto del presente rapporto una proposta di variante di aggiornamento alla scheda che disciplina il Distretto di Trasformazione AD7 in Via Fontevivo, originariamente di proprietà ACAM, oggi di proprietà della Società Liguria Patrimonio S.r.l., società interamente pubblica costituita da F.I.L.S.E. Tale Distretto, introdotto nel 2009 con apposita variante finalizzata alla valorizzazione della proprietà ACAM, prevedeva la possibilità di realizzare un nuovo insediamento residenziale, commerciale e terziario con indice territoriale pari a 0,35 mq/mq oltre il 100% della Sul esistente, nel quale, per effetto della L.R. 38/2007, doveva essere prevista una quota aggiuntiva di Sul da destinare ad edilizia sociale pari superiore al 20% della Sul totale.

La variante in esame ha ad oggetto una modifica del testo normativo della scheda di PUC relativa al distretto concernente l'eliminazione della quota aggiuntiva di superficie utile lorda pari al 20% prevista in adeguamento agli obblighi definiti dalla L.R. 38/2007. Tale eliminazione è conseguente alla disposizione di cui all'art.3 comma 3 della L.R. 40/2013 che prevede la possibilità di derogare a tali obblighi per gli interventi di nuova costruzione previsti in relazione ad operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di società pubbliche.

Tale modifica implica pertanto la riduzione del carico insediativo in ragione dell'eliminazione di 3.130 mq di Sul, corrispondenti alla citata quota aggiuntiva del 20% rispetto alla Sul complessiva per la realizzazione di edilizia sociale inizialmente prevista.



*Planimetria CTR con ubicazione schematica dell'area oggetto del distretto AD7*



*Tavola del PUC (Elaborato P1) con l'individuazione del Distretto AD7*



*Carta dei vincoli del PUC (Elaborato P2) che evidenzia in rosso le aree a dissesto individuate nel vigente PdB ambito 20*

## 2. Descrizione dello schema delle varianti proposte



*Inquadramento urbano dell'area oggetto della variante*

La variante proposta è dunque esclusivamente normativa, conseguente alle innovazioni introdotte dalla legge regionale 40/2013, e determina una riduzione del carico insediativo, senza alcuna altra modifica normativa, zonizzativa, né dello schema progettuale del Distretto AD7 come introdotto nel PUC nel 2009 e che si riporta. Si deve evidenziare, tuttavia, che il compendio oggetto della previsione del Distretto in esame è stato nel frattempo interessato da aree individuate a dissesto molto elevato P3a sulla base del vigente Piano di Bacino Ambito 20 (aggiornamenti dal 3/9/2012). Pertanto, premesso che in sede di sviluppo della strumentazione urbanistica attuativa e dei successivi titoli abilitativi dovranno essere rispettate in ogni caso le

prescrizioni previste in rapporto a tali vincoli ed effettuati conseguentemente i necessari accertamenti di carattere geologico nonché le eventuali necessarie opere di mitigazione del rischio, si ritiene opportuno, pur alla luce di quanto precisato in premessa circa la natura riduttiva del carico insediativo della variante in oggetto, produrre rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 32/2012. Più specificamente va richiamato che nelle aree a suscettività al dissesto elevata (**P3a**) non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione e gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia; sono fatti salvi gli interventi di viabilità, servizi tecnologici ed aree a verde attrezzato, corredati di progetti supportati da indagini geologiche che verifichino che la realizzazione dell'opera non interferisca negativamente con le condizioni di stabilità dell'intera area. In ogni caso sono consentiti gli interventi di realizzazione di opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi diretti alla messa in sicurezza delle aree in dissesto. A seguito della realizzazione degli interventi di bonifica e di sistemazione la Provincia, su richiesta del soggetto attuatore e corredata di idonei monitoraggi comprovanti la stabilizzazione dell'area oggetto di intervento, potrà modificare la perimetrazione e ridefinire la classe di suscettività al dissesto.

Ciò premesso, la scheda di orientamento progettuale del piano vigente, introdotta nel 2009, e di cui non è prevista modifica nella presente variante, prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione mista residenziale, terziaria e commerciale. Va in particolare

sottolineato che la scheda di impianto urbanistico del PUC, che propone, oltre allo schema di organizzazione della viabilità, una suddivisione schematica delle aree di concentrazione edificatoria e delle aree di cessione, può essere modificata nel suo assetto in base alla norma di flessibilità del PUC di cui all'art. 16 comma 17 delle norme di conformità e congruenza in sede di formazione del pertinente Progetto Urbanistico Operativo. La vigente scheda individua in particolare 3 aree di concentrazione edificatoria distinte in base alle altezze massime consentite per gli interventi di nuova costruzione.



Schema di impianto urbanistico ambientale ed ecologico

scala 1:3000



Scheda di impianto urbanistico ambientale ed ecologico del distretto AD7

### **3. Caratteristiche delle varianti proposte**

#### **a. Quadro di riferimento per progetti e altre attività**

La variante proposta ha un valore di provvedimento essenzialmente puntuale e non costituisce quadro di riferimento per progetti e altre attività, limitandosi ad eliminare la quota percentuale di ERP attualmente prevista. La variante non costituisce quadro di riferimento per progetti e altre attività, limitandosi a recepire le nuove disposizioni introdotte dalla L.R. 40/2013, in quanto – data la vigenza più che decennale del PUC – le politiche per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale saranno affrontate in modo sistematico all'interno della revisione del PUC già programmata ed avviata dall'amministrazione: pertanto la proposta della variante, riduttiva della quota ERP prevista, influisce in misura solo marginale e circoscritta su altri piani/progetti settoriali, in quanto non pregiudica il perseguimento delle politiche relative al Social Housing che saranno complessivamente riformulate, per tutto il territorio comunale, nell'ambito della revisione generale del PUC.

#### **b. Influenza su altri piani e programmi**

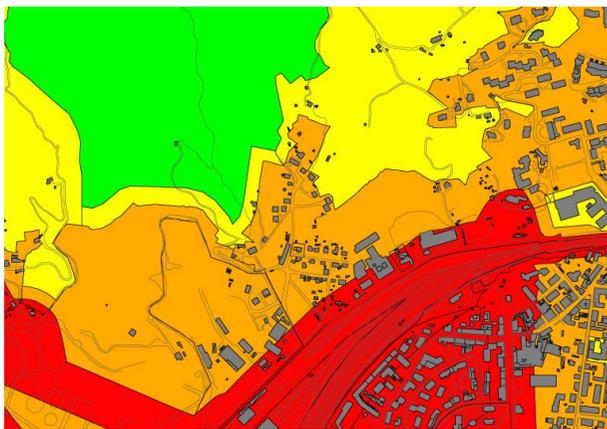
A diretta conseguenza del punto precedente, la proposta della variante condiziona in misura ininfluente altri piani/progetti settoriali in quanto

non pregiudica gli obiettivi e le possibilità di soddisfare il fabbisogno di edilizia sociale che saranno prefigurate nell'ambito della già richiamata revisione del PUC.

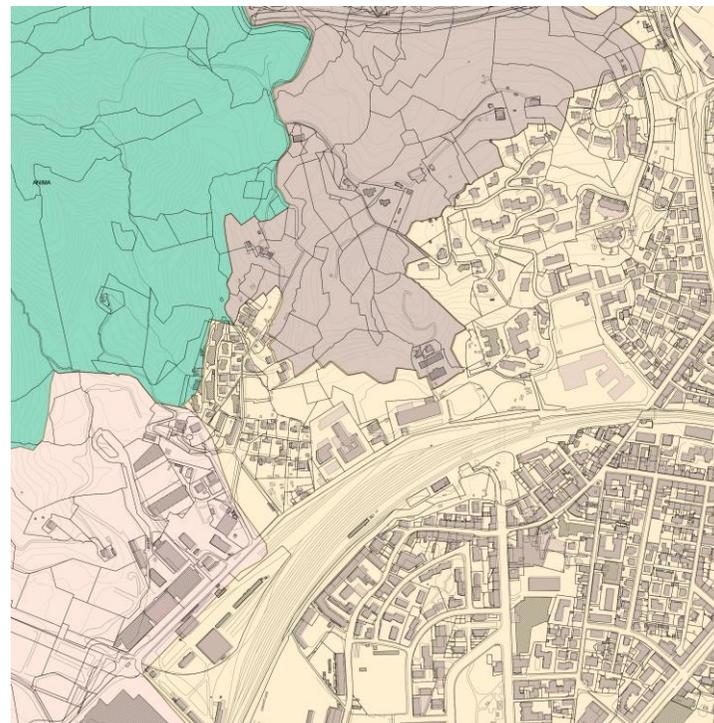
#### **c. Influenza derivante da piani territoriali sovraordinati e da vincoli**

Precisata al punto 2 la presenza delle situazioni di rischio di dissesto elevato (P3a) per quanto riguarda il Piano di Bacino e le relative prescrizioni, si specifica che i regimi dell'assetto insediativo PTCP che interessano l'area sono TU e IS MA e che pertanto, in particolare in quest'ultimo caso, in sede di progettazione del PUO dovranno essere verificate le relative compatibilità. Si evidenzia che l'area del distretto non è interessata dai vincoli relativi alle aree carsiche di cui alla L.R. 14/'90, né da fasce di inondabilità del Piano di Bacino – ambito 20. Non risultano inoltre interazioni con altri progetti o programmi di livello territoriale sovraordinato. Sotto il profilo degli elementi di sensibilità ambientale dell'area, presa visione della documentazione cartografica indicata nella D.G.R. 331/2013 va sottolineato che: l'area non fa parte di siti areali e/o puntuali di zone umide come identificati nella cartografia relativa ai tematismi “Biodiversità – Specie ed altri elementi rilevanti” (sito [www.ambienteinliguria.it](http://www.ambienteinliguria.it)); non risulta interessata dalla perimetrazione di aree carsiche ai sensi della L.R. 14/'90; non risulta essere interessata da corridoi ecologici come individuati

nell'ambito della Rete Ecologica Ligure e rappresentati nella cartografia ufficiale della "Rete Ecologica Regionale"; non ricade nell'ambito di zone di tutela assoluta né nell'ambito di zone di rispetto dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile; le aree non fanno parte né del sito UNESCO delle 5 Terre, né di aree protette nazionali e regionali. Non risultano essere, altresì, interessate dalle aree a rischio archeologico come individuate nella fonte cartografica di riferimento (sito <http://www.liguriavincoli.it/>); la variante comporta riduzione di carico insediativo perché si limita ad eliminare, in forza della sopravvenuta L.R. 40/2013, la quota percentuale di Sul da destinare ad edilizia residenziale pubblica; per le stesse ragioni, la variante non comporta peggioramento della qualità acustica del contesto di riferimento. A tale riguardo si allega stralcio della mappa di zonizzazione acustica; la variante, prevedendo riduzione di carico urbanistico, non determina nuove fonti di inquinamento atmosferico e di emissione da traffico indotto rispetto alla previsione urbanistica vigente.



Stralcio della zonizzazione acustica – Comune della Spezia (rosso: zona 4; arancione: zona 3; giallo: zona 2; verde: zona 1)



Livello locale del PTCP – assetto insediativo: in giallo il regime TU, in marrone il regime IS MA

#### **d. Interazione con altri progetti pertinenti livelli territoriali sovraordinati**

Non risultano interazioni della variante proposta con altri progetti o programmi di livello territoriale sovraordinato.

#### **e. Obiettivi di miglioramento ambientale e di sviluppo sostenibile**

In coerenza con i principi generali che indirizzano e sostengono i principi e gli indirizzi operativi dei distretti di trasformazione, l'individuazione operata nel 2009 dell'area nell'ambito di tale disciplina urbanistica - ai fini della valorizzazione immobiliare del compendio ACAM – si poneva coerentemente coerente con l'obiettivo generale del PUC di rigenerare le aree dismesse e non più funzionali alle esigenze produttive preesistenti. Il venir meno del progetto di insediare nell'area un nuovo centro direzionale dell'azienda aveva pertanto condotto a disciplinare l'area nell'ambito dei principi di rigenerazione urbana che caratterizzano i distretti di trasformazione, nei quali le nuove previsioni insediative sono sempre integrate da regole ecologiche che si esplicano nelle aree di cessione, negli indici di permeabilità, nella densità arborea e arbustiva, nelle regole ambientali e nei relativi assetti prefigurati nelle pertinenti schede progetto. La variante in oggetto, oltre a confermare pienamente tali indirizzi e parametri previgenti, riducendo il carico insediativo nei termini precedentemente indicati, di fatto rende ancor più efficace l'effetto di rigenerazione ambientale della previsione, essendo i parametri ecologici commisurati non alla Sul realizzabile ma alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione.

#### **4. Funzionalità delle previsioni della variante**

##### **a. Efficienza infrastrutturale**

Lo schema del distretto AD7 prevede la realizzazione di una viabilità di tessuto integrata con la rete viabilistica locale, indicando in particolare il collegamento con il limitrofo quartiere di Vailunga e migliorandone la connessione con il resto della viabilità urbana. La riduzione di peso insediativo prevista nella presente variante non può che incidere positivamente sull'efficienza del sistema viario previsto.

##### **b. Efficienza energetica**

Sotto il profilo dell'efficienza energetica gli insediamenti previsti nell'ambito del distretto dovranno essere adeguati ai principi di utilizzo razionale delle risorse energetiche, di riduzione dell'emissione di anidride carbonica e di maggiore qualità dell'ambiente. In particolare dovranno essere rispettate le norme di cui al D.Lgs. n.192/2005 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” con le disposizioni correttive ed integrative riportate dal decreto legislativo 311/2006, nonché del decreto legislativo n.115/2008 “Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici”, della L.R. 22/2007, “Norme in materia di energia”, della L.R. 16/2008, del regolamento regionale n.1/2009, del DPR 59/2009, del D.Lgs. 28/2011. In ottemperanza alle normative citate gli interventi dovranno essere definiti in modo da ottimizzare le prestazioni energetiche ed ambientali dell'involucro edilizio e dell'ambiente costruito, da migliorare

l'efficienza energetica del sistema edificio-impianti prevedendo l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

#### **c. Risparmio idrico ed efficienza depurativa**

Nella realizzazione degli insediamenti previsti nel distretto dovranno essere rispettate le esigenze di contenimento dei consumi idrici, attraverso la previsione di sistemi di captazione e riutilizzo delle acque meteoriche. La riduzione di carico abitativo indotta dalla variante non può che incidere positivamente rispetto a tale obiettivo.

#### **d. Riduzione dei carichi ambientali**

La variante introdotta presuppone la riduzione di 3130 mq di superficie utile residenziale. Ciò corrisponde, rispetto al peso insediativo originariamente previsto nel distretto, alla riduzione di circa 125 abitanti. Pertanto la variante in oggetto, a parità di previsioni in termini di parametri ecologico-ambientali (quali l'area di cessione, la superficie permeabile, la densità arborea ed arbustiva, che restano comunque, come già ricordato, commisurati alla superficie territoriale, che resta invariata) non può che determinare una limitazione del carico ambientale e un miglioramento della qualità ambientale della previsione.

#### **5. Processo partecipativo**

Per l'approvazione della variante non è stato sviluppato né preventivato un percorso partecipativo. Nell'ambito delle procedure di approvazione della variante saranno ovviamente rispettati gli adempimenti di pubblicizzazione,

comunicazione e consultazione previsti dalla legislazione vigente. Analoga considerazione vale per la successiva approvazione del Progetto Urbanistico Operativo.

#### **6. Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate**

L'area interessata dal distretto è costituita da uno spazio pianeggiante a margine della via Fontevivo, interessato dalla presenza di una fornace da lungo tempo abbandonata, esempio interessante di archeologia industriale. L'area è da tempo in larga misura utilizzata come deposito e stoccaggio materiali e contenitori, nella parte pianeggiante, pressoché priva di vegetazione arborea o arbustiva. Il versante collinare interessato dal compendio immobiliare è invece caratterizzato dalla presenza di vegetazione arborea mista. La variante introdotta riduce, come si è detto in premessa, le previsioni edificatorie, che in sede di pianificazione del progetto urbanistico operativo e di elaborazione dei titoli abilitativi dovranno essere sviluppate progettualmente in modo conforme alle prescrizioni del Piano di Bacino e del PTCP. Si sottolinea che la norma del distretto prevedeva e continua a prevedere l'integrazione delle componenti edificatorie con aree di cessione per servizi pubblici, aree permeabili e alberature finalizzate a garantire la continuità delle reti ambientali interne al tessuto urbano. Alla luce delle specificazioni sopra richiamate e che dovranno essere implementate in sede di redazione della strumentazione attuativa, si può confermare che la variante normativa proposta, essendo riduttiva delle previsioni

insediative, non può che ridurre i potenziali impatti della previgente disciplina urbanistica dell'area.

## **7. Monitoraggio**

Il monitoraggio degli interventi dovrà essere sviluppato sia in fase preliminare di rilascio dei titoli edilizi che in fase esecutiva. Dovranno in particolare essere puntualmente verificati gli approfondimenti e le azioni di tutela geologica previsti in relazione alle situazioni di dissesto elevato individuate nel piano di bacino e già esposte al punto 2. La configurazione del progetto urbanistico dovrà essere formulata, tenuto conto delle flessibilità previste dal PUC per gli schemi di assetto dei distretti di trasformazione, in modo da garantire la compatibilità con le indicazioni del livello locale del PTCP con particolare riguardo al regime ISMA. Dovranno essere altresì verificati i caratteri prestazionali degli interventi con riguardo alle prescrizioni relative all'efficienza energetica e al risparmio idrico.

La fase gestionale di accompagnamento della definizione dei progetti è in particolare modo determinante nella verifica del rispetto degli elementi di mitigazione previsti negli spazi aperti (qualità delle aree di cessione, del sistema vegetazionale, dei caratteri edilizi degli interventi, ecc.) e dell'integrazione delle previsioni con il tessuto urbano circostante.

Servizio Pianificazione Territoriale  
Arch. Daniele Virgilio  
14 maggio 2014