



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

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



Gennaio 2021

1. Illustrazione dei contenuti e degli obiettivi della variante

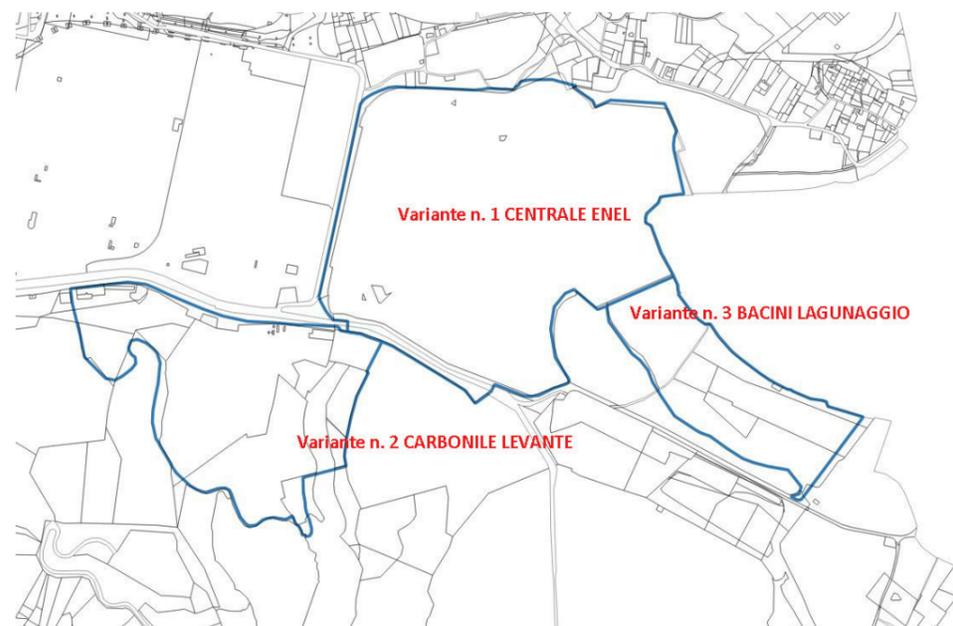
La presente proposta di modifica del PUC vigente (adottato nel 2000 ed entrato in vigore nel 2003) si inquadra in una prospettiva di dismissione della Centrale Enel e prefigura una riconversione territoriale delle aree ad essa pertinenti destinandole a nuove attività produttive e per servizi nell'ottica di una complessiva rigenerazione degli spazi urbanizzati del Levante.

Le modifiche del PUC che vengono proposte sono riconducibili essenzialmente a tre variazioni:

1. la riconversione 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 verde sportivo.

Un quadro previsionale, dunque, in grado di coniugare, 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 incremento delle dotazioni di servizi e di potenziamento della rete ecologica 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

2. Descrizione delle varianti al PUC



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

Le varianti proposte al PUC sono 3:

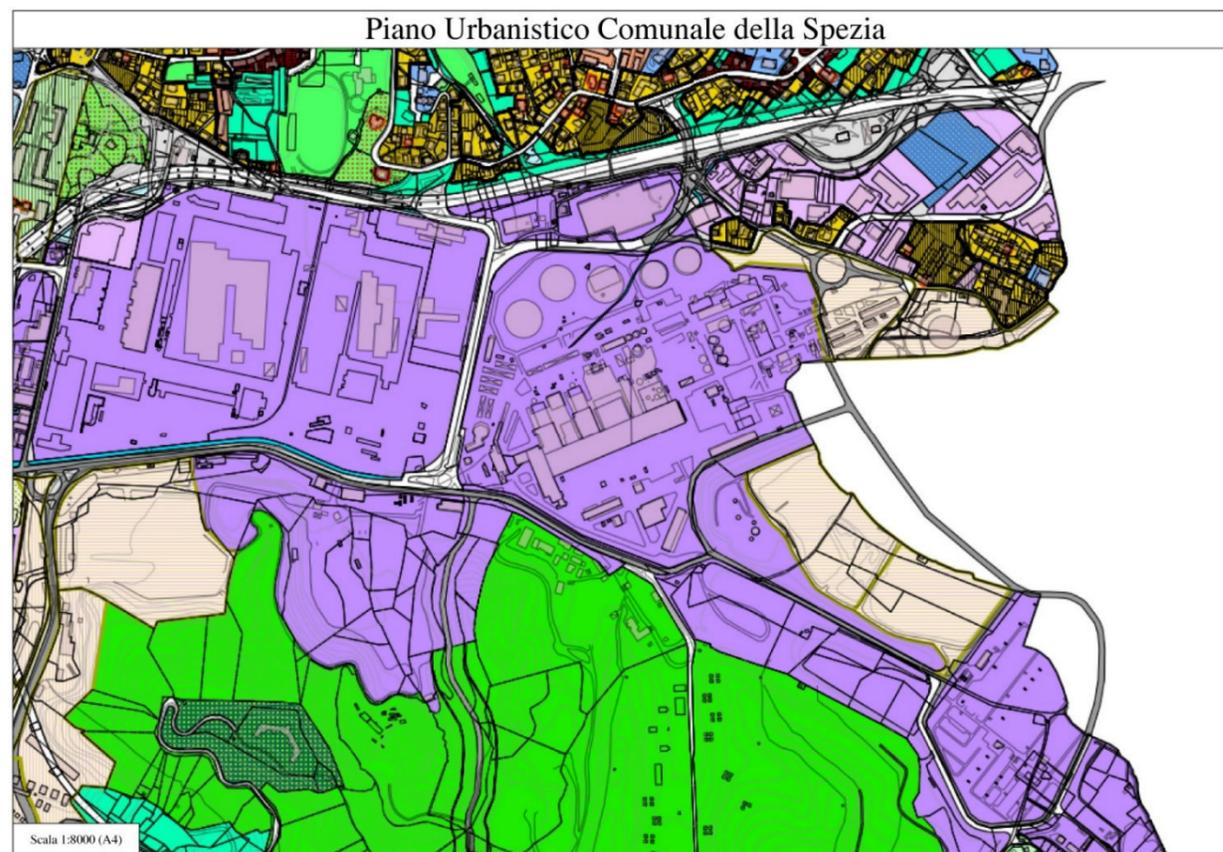
- 1) Modifica dall'attuale destinazione "Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente destinazione produttiva – aree specialistiche artigianali e industriali esistenti" (art. 14 delle norme di conformità e congruenza) a "Distretti di Trasformazione – APA 2 Aree per funzioni produttive,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

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

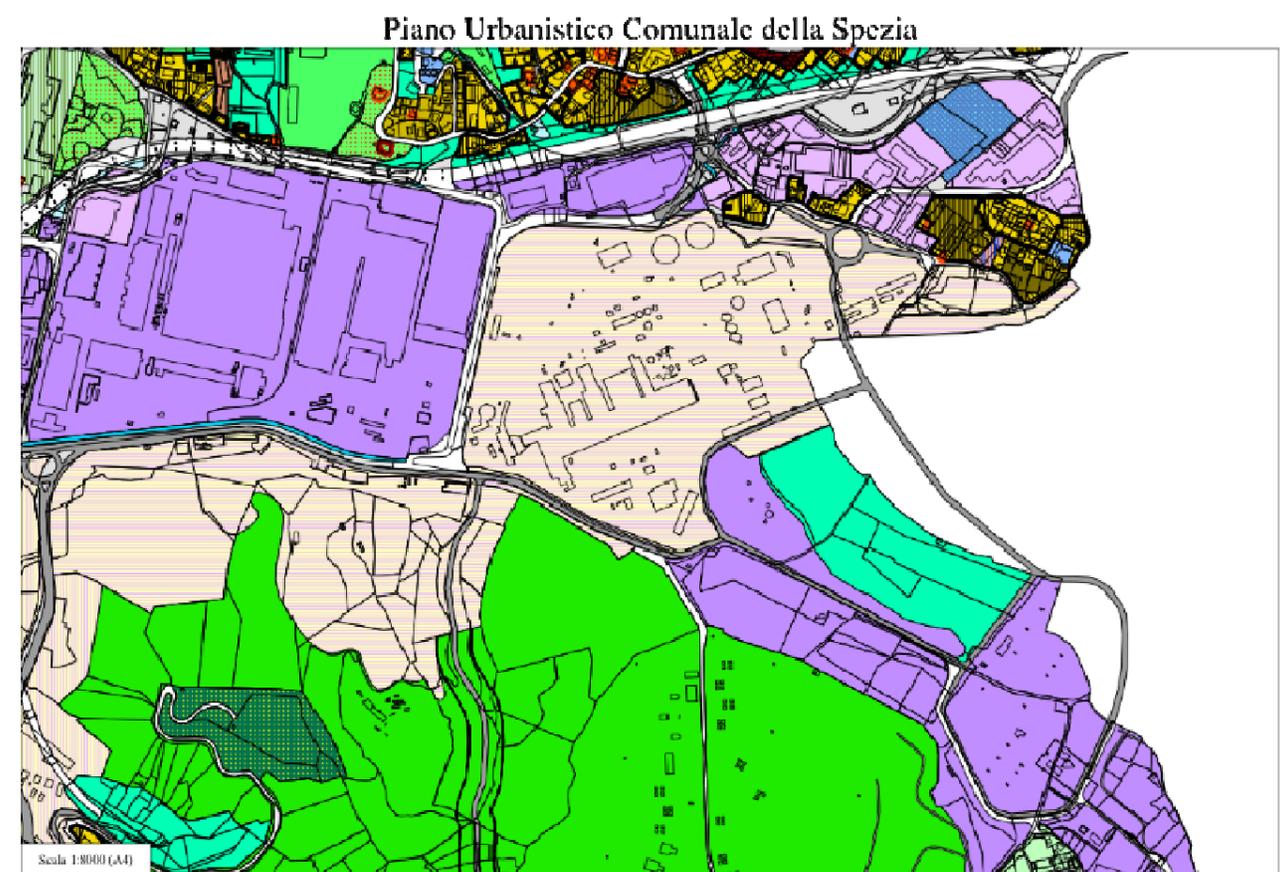
Modifica della disciplina urbanistica delle aree dei bacini di lagunaggio dall'attuale "Distretto di Trasformazione APA – Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali" di cui all'art. 16 delle NCC a "Zone a verde sportivo" QS di cui all'art. 24 Comma 3 lettera e) delle medesime norme.

Le modifiche alla zonizzazione di PUC sono di seguito evidenziate:

Struttura del PUC (Tavola P1): PUC VIGENTE



Struttura del PUC (Tavola P1): PUC VARIATO



Piano Urbanistico Comunale		
Piano Urbanistico Comunale		
⊗ a) Edifici e-o complessi monumentali di valore storico-architettonico	⊗ b) Complessi di valore storico e documentario	⊗ e) Giardini e parchi di organismi di villa
Corri d'acqua	a) Tessuti pianificati di valore architettonico e-o documentario	b) Tessuto ortogonale recente
c) Tessuti pianificati recenti	d) Tessuti recenti omogenei	f) Tessuti recenti disomogenei
Aree specialistiche industriali	Aree specialistiche commerciali	Piani d'area - Area IP
SUA approvati-incorso di attuazione-confermati	Aree di produzione agricola	Territorio di presidio ambientale
Territorio non insediabile di valore ambientale	Territorio non insediabile aree di filtro	Zone per la viabilità
Viabilità urbana di progetto	Approdo turistico	Arsenale
Limite ampliamenti moli e banchine	Zone per l'istruzione e attrezzature civili e religiose(QI-QC-QR)	Zone a verde attrezzato, sportivo e di relazione con il mare(QV-QS-QM)
Zone per parcheggi pubblici(QP)	Servizi pubblici di interesse urbano(U)	Altri servizi che non rientrano nel DM 1444-68(TA-TR-TP-TM-TC-TT)
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	e) Tessuti di impianto con presenza di edilizia storica	g) Tessuti collinari di consolidamento
b) Tessuti collinari sparsi-Foce-Sarbia	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-dismettibili o sottoutilizzate	AL -aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate
APA -aree per funzioni produttive artigianali	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
Territorio non insediabile di valore paesistico-ambientale e vegetazionale	Zone ferroviarie	Porto commerciale
Attività produttive del port	Altri servizi pubblici(QI-QC-QR)	Servizi pubblici di interesse urbano(U)
altri servizi di interesse urbano(t)	b) Tessuto storico quartiere dei Colli	c) Nuclei storici periferici
d) Tessuti centrali dei quartieri	e) Nuclei storici collinari e costieri	f) aggregati storici collinari
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
c) 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)

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 impianto 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	Corri 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(t)	Aree di produzione agricola	Territorio non insediabile di valore ambientale
Zone per la viabilità	Viabilità urbana di progetto	Limite ampliamenti moli e banchine
b) 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-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
c) 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 impianto 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	f) Tessuti recenti disomogenei	Corri 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(t)	Aree di produzione agricola	Territorio non insediabile di valore ambientale
Zone per la viabilità	Viabilità urbana di progetto	Limite ampliamenti moli e banchine
b) 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-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
Strade		
Tipologia obiettivo		
M Tipologie obiettivo: V=villino P=palazzina L=linea		
Emergenze		
⊗ Edifici e-o complessi monumentali di valore storico-arch	M Edifici isolati di valore storico, architettonico e-o d	M 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, architettonic	
Unità minime di intervento		
Art.2 UnitÀ minime di intervento		
Nc2		
Art.6 Nc2 Aree di attuazione convenzionata		
Fascia di rispetto strade		
M Fascia strade di progetto	M Fascia variante	
Sopraelevazioni		
Art.6 Interventi di sopraelevazione RU2		
Cartografia di base		
Cartografia catastale		
Art.6 Interventi di sopraelevazione RU2		
Gallerie		



Vista generale dell'area del levante urbano



Vista satellitare area Centrale Enel



Vista satellitare del carbonile di Levante



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 28 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

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

$St = 275.843 \text{ mq}$

$Se+Ve \leq 80\% St = 220.674 \text{ mq}$

$Ac \geq 20\%St = 55.168 \text{ mq}$

Mix funzionale (usi previsti)

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

Funzioni terziarie e commerciali: U2/2b, U2/3, U2/10 max 40%

Funzioni non ammesse: Impianti di produzione di energia alimentati a combustibili fossili

Indici urbanistico ecologici

$St = 275.843 \text{ mq}$

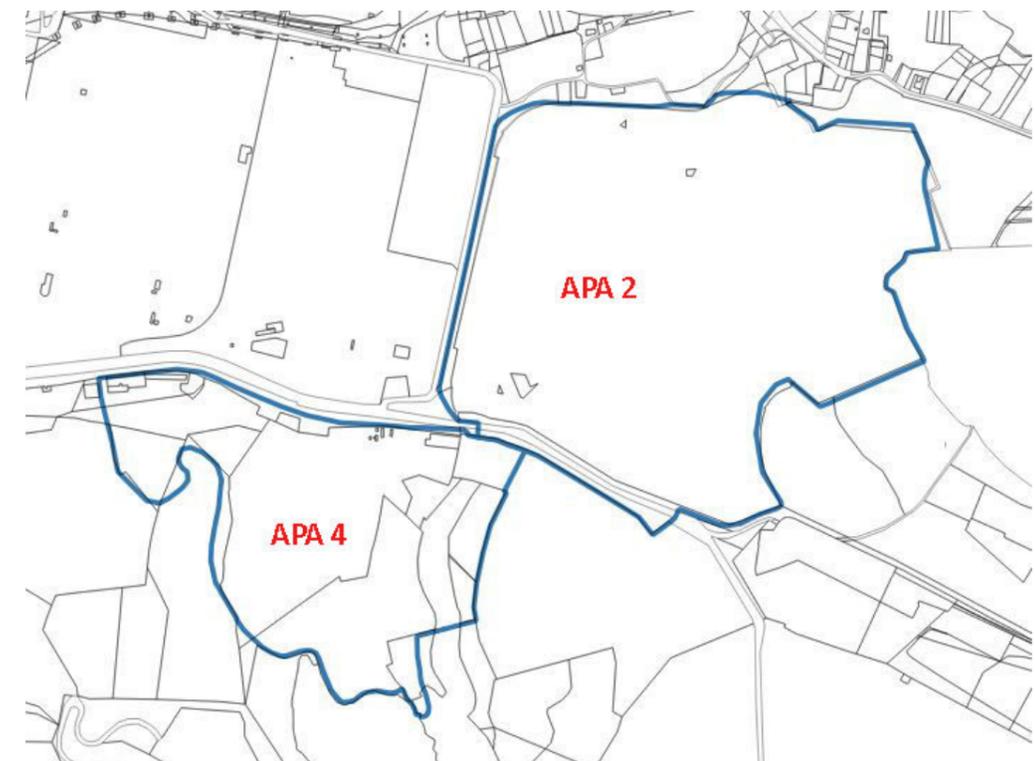
$Ut = 3.500 \text{ mq/ha}$

$Sul = 96.545 \text{ mq}$

$Sp = 20\% St$

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

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



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

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

$St = 126.891 \text{ mq}$

$Se+Ve \leq 80\% St = 101.512 \text{ mq}$

$Ac \geq 20\% St = 25.378 \text{ mq}$

Mix funzionale (usi previsti)

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

Funzioni terziarie e commerciali: U2/2b, U2/3, U2/10 max 40%

Funzioni non ammesse: Impianti di produzione di energia alimentati a combustibili fossili

Indici urbanistico ecologici

$St = 126.891 \text{ mq}$

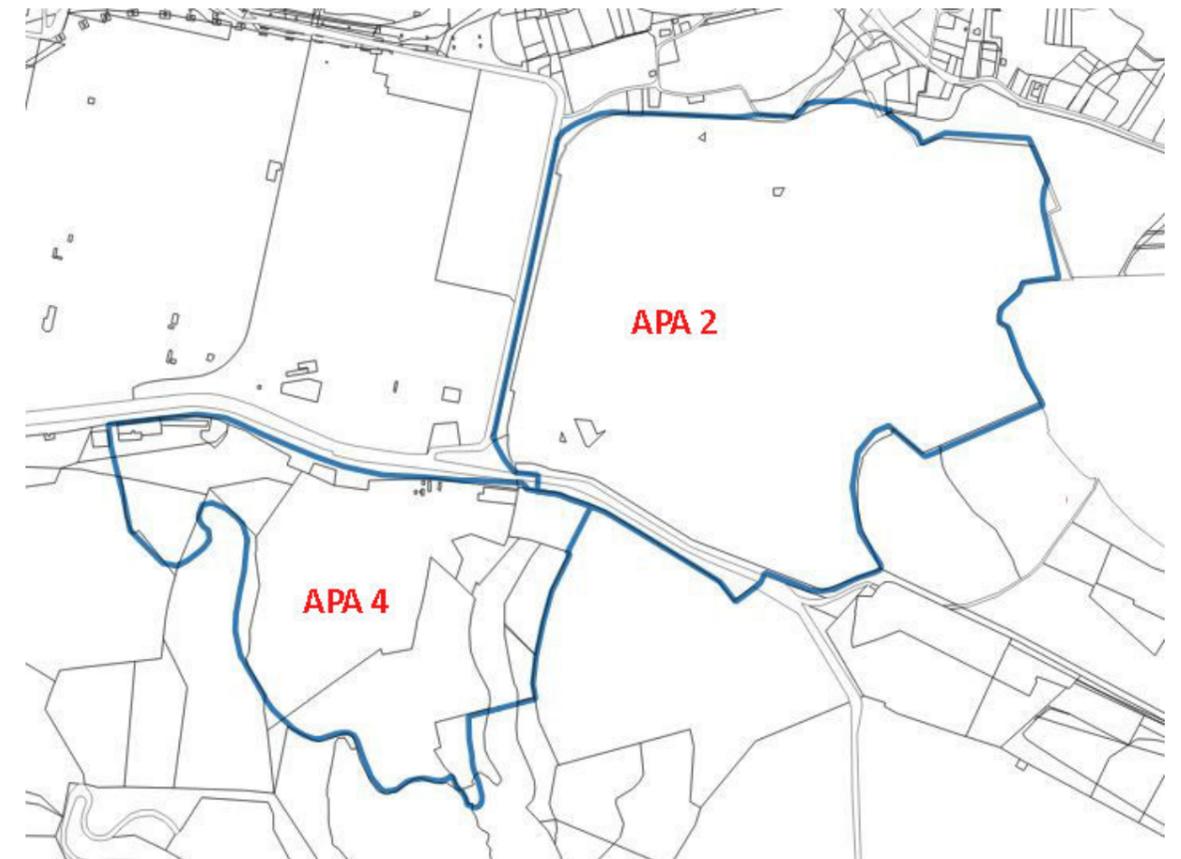
$Ut = 3.500 \text{ mq/ha}$

$Sul = 44.412 \text{ mq}$

$Sp = 20\% St$

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

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



Di seguito il confronto tra lo stato vigente e la proposta di modifica cartografica alla zonizzazione del livello locale del PTCP

Per quanto riguarda l'area dei bacini di lagunaggio, in sostituzione dell'attuale disciplina a distretto di trasformazione, viene prevista la disciplina normativa del PUC per le aree per servizi QS "Zone a verde sportivo":

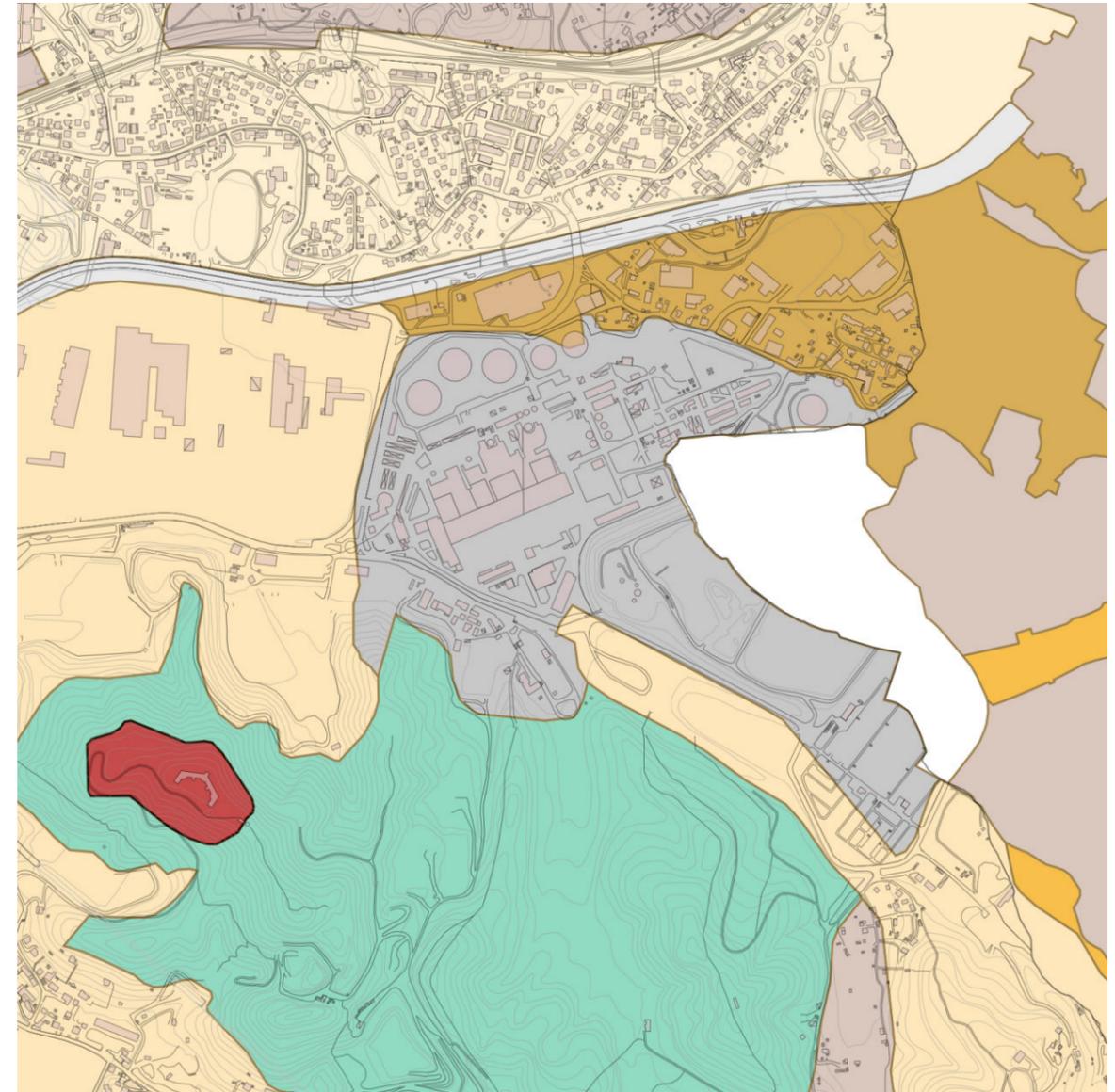
Art. 24 Comma 3 lettera e):

e) zone a verde sportivo (QS)

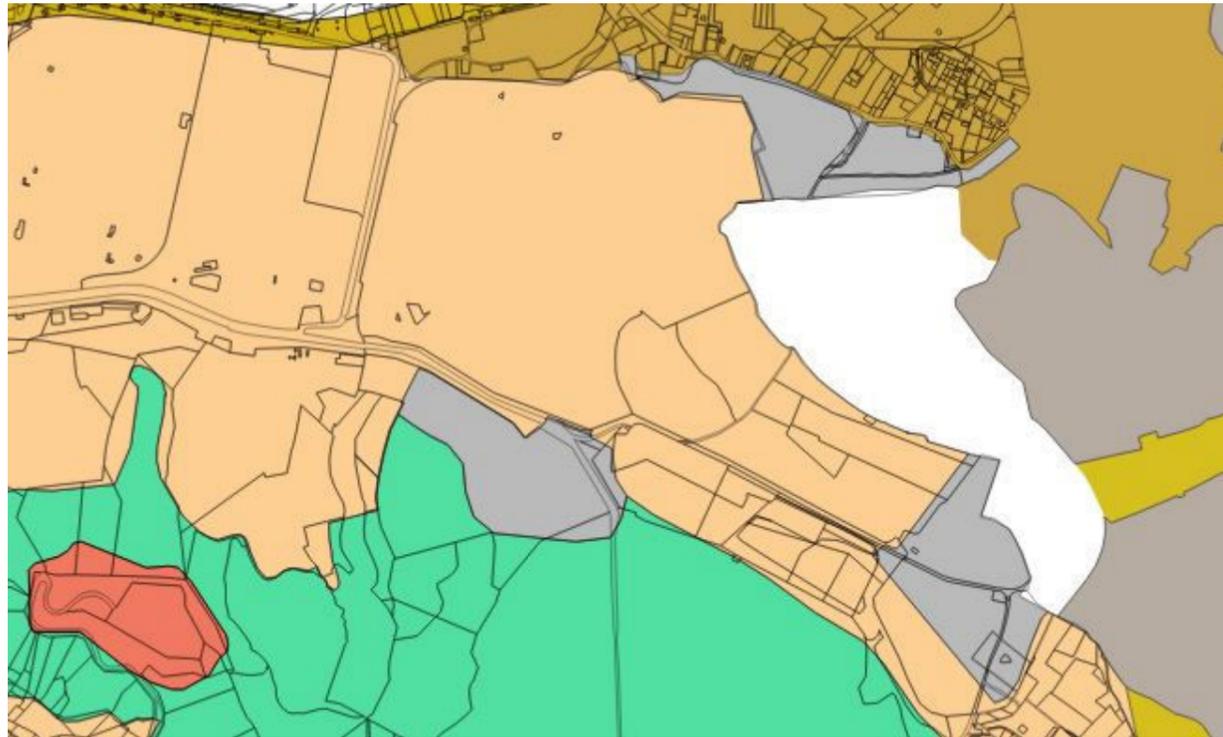
- sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, il quale deve occupare almeno il 35% dell'intera area, servizi agli utenti e al pubblico, compresi i pubblici esercizi e alloggio del custode;
- si applicano i seguenti indici e parametri:
- per i servizi agli utenti e al pubblico compresi i pubblici esercizi, club house e l'alloggio del custode $U_f 0,20$ mq/mq;
- per gli impianti coperti $U_f = 0,50$ mq/mq;
- parcheggi = $100/100$ mq/mq della SUL con esclusione della SUL dei campi di gioco;
- le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;

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 del livello locale del PTCP. In particolare, il distretto APA 2 – Centrale Enel e la zona a verde sportivo QS nell'area dei Bacini di Lagunaggio attualmente disciplinati come AI – CO (attrezzature ed impianti, regime di consolidamento) assumerebbero la disciplina del regime insediativo ID MO A, aderente alle varianti di PUC proposte. 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.



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 Ing. Claudio Canneti

Dirigente: Ing. Gianluca Rinaldi

Ufficio di Piano:

Arch. Daniele Virgilio (Responsabile)

La Spezia, gennaio 2021

Ptcp					
Manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti					
	Emergenza storico archeologica				
Paesistico					
<i>paesistico</i>					
	AE - Autostrade		AI CO - Attrezzature impianti - consolidament		ANI CE - Aree non insediata - conservazione
	ANI MA - Area non insediata - mantenimento		ID CO - Insediamento diffuso - consolidamento		ID MA - Insediamento diffuso - mantenimento
	ID MO-A - AInsediamento diffuso - modificabilità tipo A		IS CE - Insediamento sparso - conservazione		IS MA - Insediamento sparso - mantenimento
	IS MO-B - Insediamento sparso - modificabilità tipo B		IS-TR-TU - Insediamento sparso - trasformabilità		NI CO - Nucleo isolato - consolidamento
	NI MA - Nucleo isolato - mantenimento		SU - Struttura urbana qualificata		TRZ - Trasformazione
	TU - Tessuto Urbano		ME - Manufatti emergenti e Sistemi di Manufatti Emergenti Puntuali		testi_manufatti
	Parco Urbano		ANI TR-AI - Area non insediata a regime normativo di Trasformabilità		IS MA CPA - Insediamento Sparso a regime normativo di
	IS MA sat - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento Saturo		- Attrezzature Impianti		Mantenimento Corridoio Paesistico Ambientale
Cartografia di base					
Carta Tecnica Regionale					
	Carta Tecnica Regionale		Limite Comunale		Infrastrutture
	Gallerie		edifici		edifici nuovi