



COMUNE DELLA SPEZIA

**PROGETTO DI AGGIORNAMENTO AL VIGENTE P.U.C.
VOLTO A INTRODURRE **MODIFICA** ALLA DISCIPLINA
DEL SUB-DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE “AD1/b”
come prevista nell’album dei distretti di trasformazione
(elab. P4 del P.U.C.)
(art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m. e int.)**

SCHEDA DI **AGGIORNAMENTO PUC
SUB DISTRETTO AD1/B**

Premessa – Oggetto dell’aggiornamento al Piano Urbanistico Comunale

Il presente procedimento viene attivato dal Comune della Spezia su istanza di Pix Development srl, ed è volto all’ introduzione di una limitata modifica alle previsioni vigenti del PUC, specificatamente disciplinate all’interno del documento “Album dei Distretti di Trasformazione”, relativamente al sub-distretto "AD1/b" facente parte del Distretto di Trasformazione integrato "AD1 – aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate".

La modifica alla disciplina del sub-ambito che il procedimento di aggiornamento prevede, fermo restando tutti i contenuti propri dei “criteri generali di intervento” come descritti e definiti nell’Album, attiene esclusivamente ad una modifica compositiva dello “schema di impianto urbanistico, ambientale ed ecologico” proprio del sub-distretto con una parziale ridefinizione delle regole urbanistiche e di quelle progettuali atte a consentire la realizzazione di una rilevante nuova dotazione pubblica (palestra di pattinaggio), con proposte di modifiche in diminuzione dei parametri urbanistici e redistribuzione delle aree in cessione già previste per il sub-distretto.

1. Campo di applicazione e competenza

Si premette che il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (il "P.U.C.") approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19/11/2002, successivamente adeguato con deliberazione del C.C. n. 19 del 05/05/2003, ed in vigore dal 25/06/2003.

La presente proposta di aggiornamento, avente i contenuti previsti dall’art. 43 della l.r. 36/1997, deve essere compatibile alla descrizione fondativa e agli atti del Piano, della conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nonché alle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R 32/2012 e smi.

2. Il sub-distretto AD/b del PUC (estratto dell’Album P4)

Inquadramento Urbanistico

Il sub-distretto è collocato nella parte orientale della città, lungo il tratto iniziale di via Carducci all’uscita del raccordo autostradale; ad est è delimitato dal Via Maralunga, dai binari del raccordo ferroviario del Porto, dalla centrale Enel e da via della Pianta.

Obiettivi e criteri di intervento

Oggetto di questo aggiornamento è il sub-distretto **AD1/b**.

La trasformazione, volta alla riqualificazione urbanistica e ambientale prevede interventi destinati ad innovare l’assetto fisico e funzionale delle aree appartenenti al sub-distretto.

Il nuovo impianto urbanistico si struttura sul tracciato di una nuova viabilità primaria, che collega il Via Maralunga con via dei Boschetti e via della Pianta creando una nuova viabilità all'interno del sub-distretto di importanza fondamentale nella riorganizzazione del sistema viario urbano del quartiere. Le nuove edificazioni, costituite da tipologie miste destinate a funzioni integrate residenziali, commerciali e terziarie, si concentreranno all'interno del sub-distretto e saranno integrate al sistema del verde. L'area di cessione costituisce una sorta di anello verde intorno alle nuove edificazioni. In particolare, il sistema del verde dovrà avere come obiettivo prioritario quello di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti circostanti e i nuovi insediamenti.

3. Il Progetto Approvato

In piena conformità alle indicazioni del Piano Urbanistico sulla superficie territoriale del sub-distretto è in corso di realizzazione un intervento edilizio consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a blocco pluripiano ove verrà insediata al piano terreno, una media struttura di vendita di generi alimentari mentre nei due piani superiori è prevista la realizzazione di unità immobiliari residenziali.

L'intervento in corso comprende inoltre la ristrutturazione di un immobile esistente (fabbricato contrassegnato, negli elaborati di progetto, con la lett. "B") con una valorizzazione dell'immagine originaria di opificio produttivo.

Tale intervento, del tutto congruente alle indicazioni grafiche riportate nell'elaborato relativo al Distretto di trasformazione integrato "AD – aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate" sub-distretto "AD1/b", è stato assentito, con permesso di costruire n. 4967, rilasciato in data 12/08/2024, previa determinazione di conclusione favorevole (D.D. n. 4133 del 11/12/2023) della Conferenza dei Servizi promossa per l'autorizzazione alla realizzazione della MSV alimentare e contestuale stipula di convenzione urbanistica tra la Società attuatrice e il Comune che prevede la realizzazione, a cura e spese della società attuatrice stessa, delle pertinenti opere di urbanizzazione di carattere generale e, in particolare rilevanza la formazione della nuova viabilità pubblica e le connesse dotazioni di parcheggio oltre alla sistemazione delle aree verdi - destinate all'uso pubblico.

SISTEMAZIONE SUB-DISTRETTO A SEGUITO DEL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO



4. Motivazione sintetica delle scelte adottate

Nel corso dei lavori anche a seguito di contatti intercorsi tra la Civica Amministrazione e la società attuatrice, che è proprietaria dell'intero compendio immobiliare oggetto di rilascio del titolo edilizio sopra indicato, si è verificata positivamente la possibilità di realizzare all'interno dell'area destinata a verde di uso pubblico una pista coperta per il pattinaggio, dotazione atta a potenziare sensibilmente l'offerta di servizi pubblici sportivi e ricreativi in un contesto di complessiva riqualificazione dell'insediamento.

Da qui l'esigenza di aggiornamento del PUC per la redistribuzione delle aree verdi in cessione e con contestuale individuazione delle aree edificabili prevedendo anche la riduzione dell'indice edificabile e un adeguamento alla tipologia edilizia, al fine anche di ridurre l'edificabilità e il suo carico urbanistico.

5. L'aggiornamento delle schede di norma del PUC

Nelle pagine seguenti, vengono riportate le schede e gli elaborati grafici oggetto dell'aggiornamento, suddivisi in elaborati VIGENTI ed elaborati di AGGIORNAMENTO.

Come già accennato l'aggiornamento delle previsioni del PUC relativamente al sub-distretto AD1/b viene attuata in termini che riducono i parametri urbanistico-ecologici previsti conservando il mix funzionale delle funzioni d'uso previste e mantenendo in particolare la quantità e il ruolo del verde ad uso pubblico. Questi, insieme alla modifica dell'assetto viario pubblico, ne garantiscono la qualità compositiva complessiva propria dell'originaria impostazione del PUC, senza riflesso sulla descrizione fondativa e il documento degli obiettivi del PUC ed in conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato.

I Parametri che rimangono invariati sono, oltre che le percentuali di Ac (aree in cessione) e le Superfici Se (edificabile) e Ve (verde privato), anche il mix funzionale (con le funzioni previste). Gli indici urbanistici ecologici vengono ridotti solo per quanto riguarda l'Ut (indice territoriale) che passa da 4.000 mq/ha a 3.000 mq/ha e di conseguenza la SUL (Superficie Utile Lorda) che passa dai 12.985 mq previsti ai 9.739,20 mq proposti, unitamente alla proposta edilizia si potrà consentire la realizzazione anche di edifici su un unico piano fuori terra. Invariati rimangono anche i parametri riferiti ad altezza massima edifici, Sp (superficie Permeabile) e numero di Alberi e Arbusti previsti (A, Ar).

SCHEDA NORMA PUC VIGENTE

DISTRETTO AD1/B

SUBDISTRETTO AD1/B - RIPARTIZIONE FUNZIONALE

St = mq 32.464
Se + Ve ≤ 50% St = mq 16.232
Ac ≥ 50% St = mq 16.232

MIX FUNZIONALE (USI PREVISTI)

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2
Funzioni terziarie e commerciali : 30% Sul U2/2b,
U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6d, U2/7, U2/8b,
U2/10, U2/11, U2/12b, U2/13b, U5/1, U5/2, U5/3
Flessibile : 40% Sul

INDICI URBANISTICO ECOLOGICI

St = mq 32.464
Ut = 4.000 mq/ha
Sul = mq 12.985
H max edifici: = ml 16

Sp = 20% della St
A = 40 alberi/ha
Ar = 60 arbusti/ha

SCHEDA NORMA PUC (MODIFICATA)

DISTRETTO AD1/B

SUBDISTRETTO AD1/B - RIPARTIZIONE FUNZIONALE

St = mq 32.464
Se + Ve ≤ 50% St = mq 16.232
Ac ≥ 50% St = mq 16.232

MIX FUNZIONALE (USI PREVISTI)

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2
Funzioni terziarie e commerciali : 30% Sul U2/2b,
U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6d, U2/7, U2/8b, U2/10,
U2/11, U2/12b, U2/13b, U5/1, U5/2, U5/3
Flessibile : 40% Sul

INDICI URBANISTICO ECOLOGICI

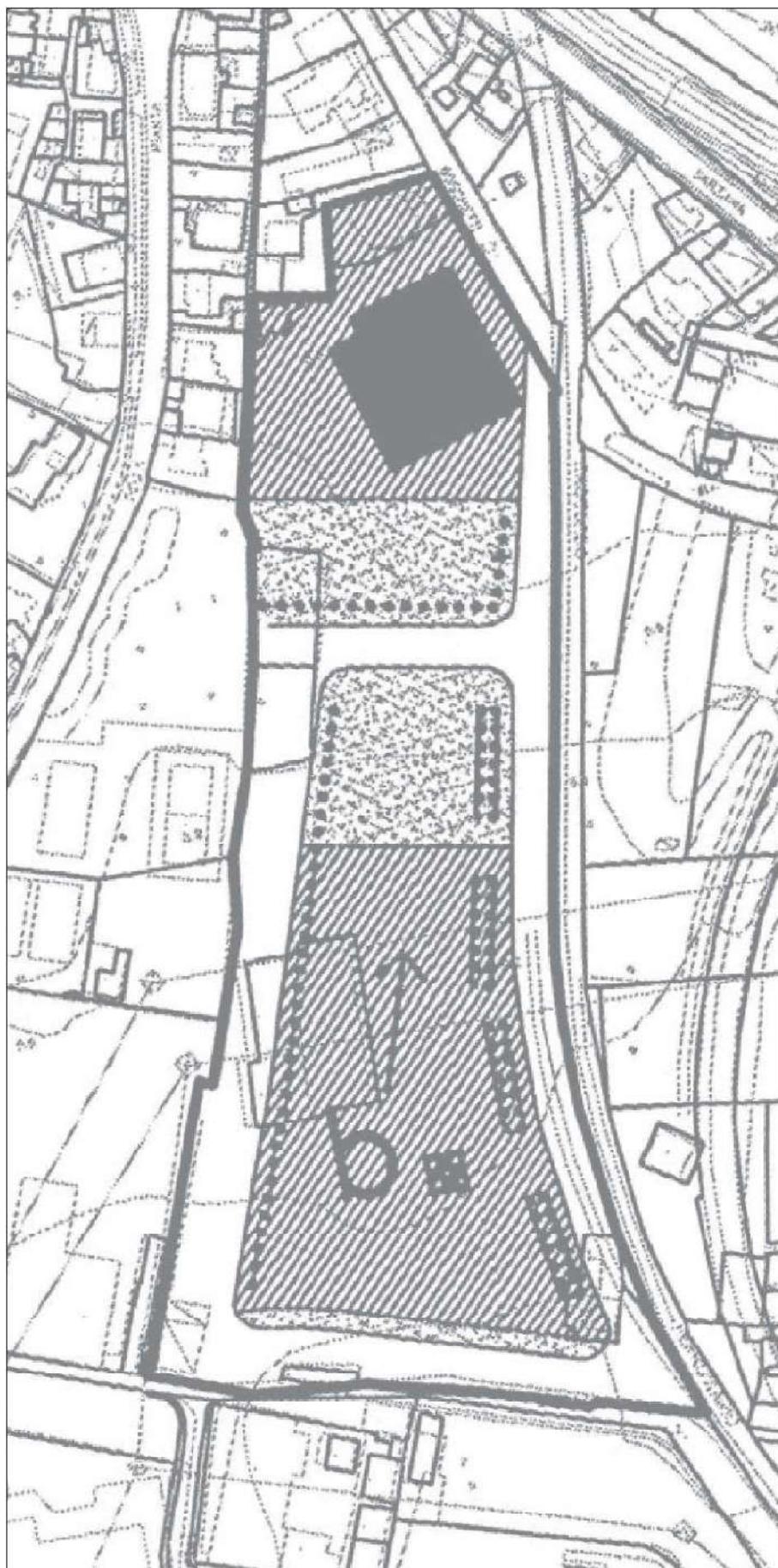
St = mq 32.464
Ut = 3.000 mq/ha
Sul = mq 9.739,20
H max edifici: = ml 16

Sp = 20% della St
A = 40 alberi/ha
Ar = 60 arbusti/ha

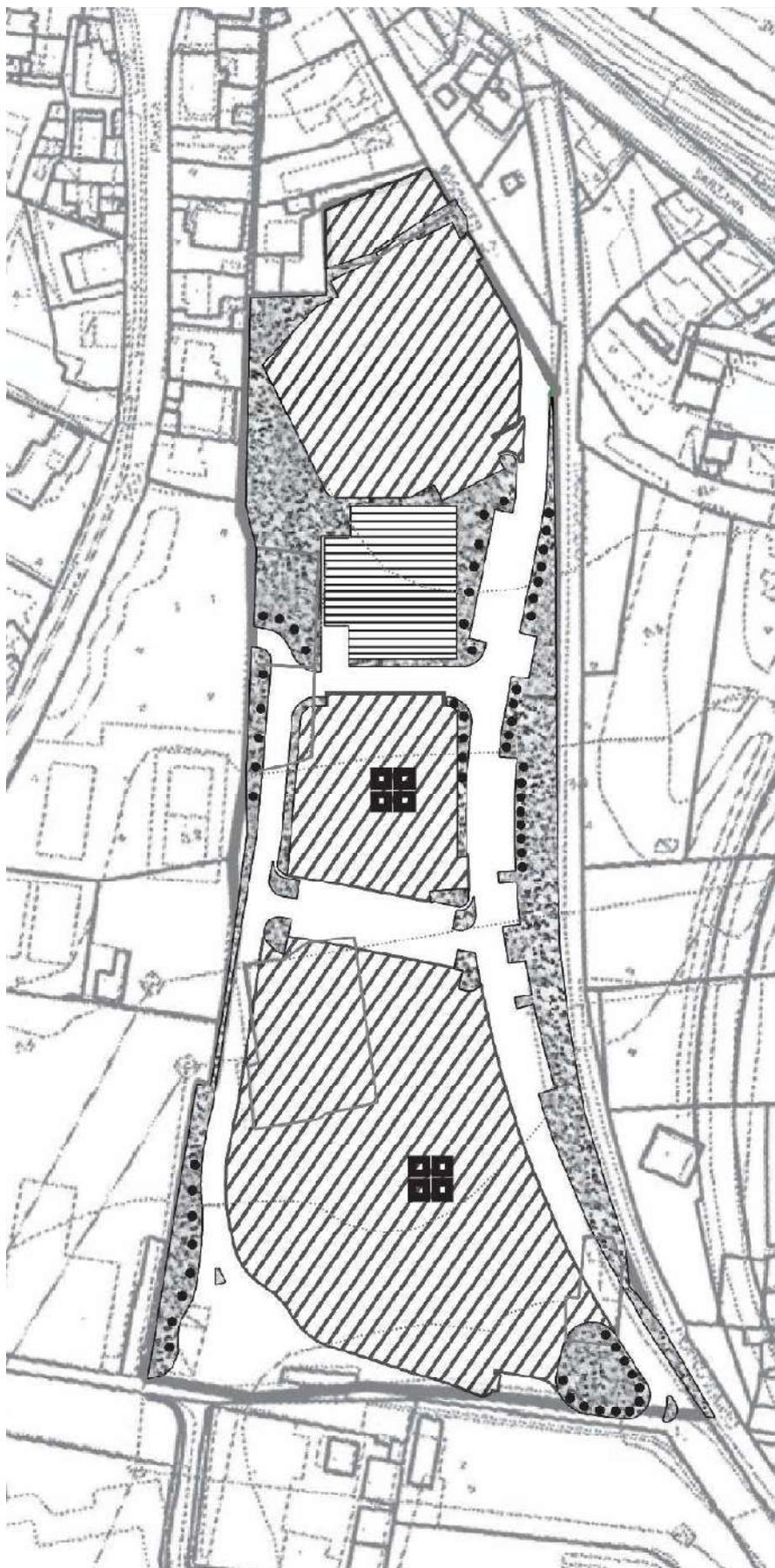
Disposizioni particolari per il sub-distretto

Limitatamente ai fabbricati privati al fine di favorirne la maggior compatibilità con la funzione d'uso prevista e nel contenimento del suo impatto nel contesto, viene ammessa che la tipologia a blocco possa essere realizzata anche con un unico piano fuori terra.

ELABORATO GRAFICO (VIGENTE) - DISTRETTO AD1/B



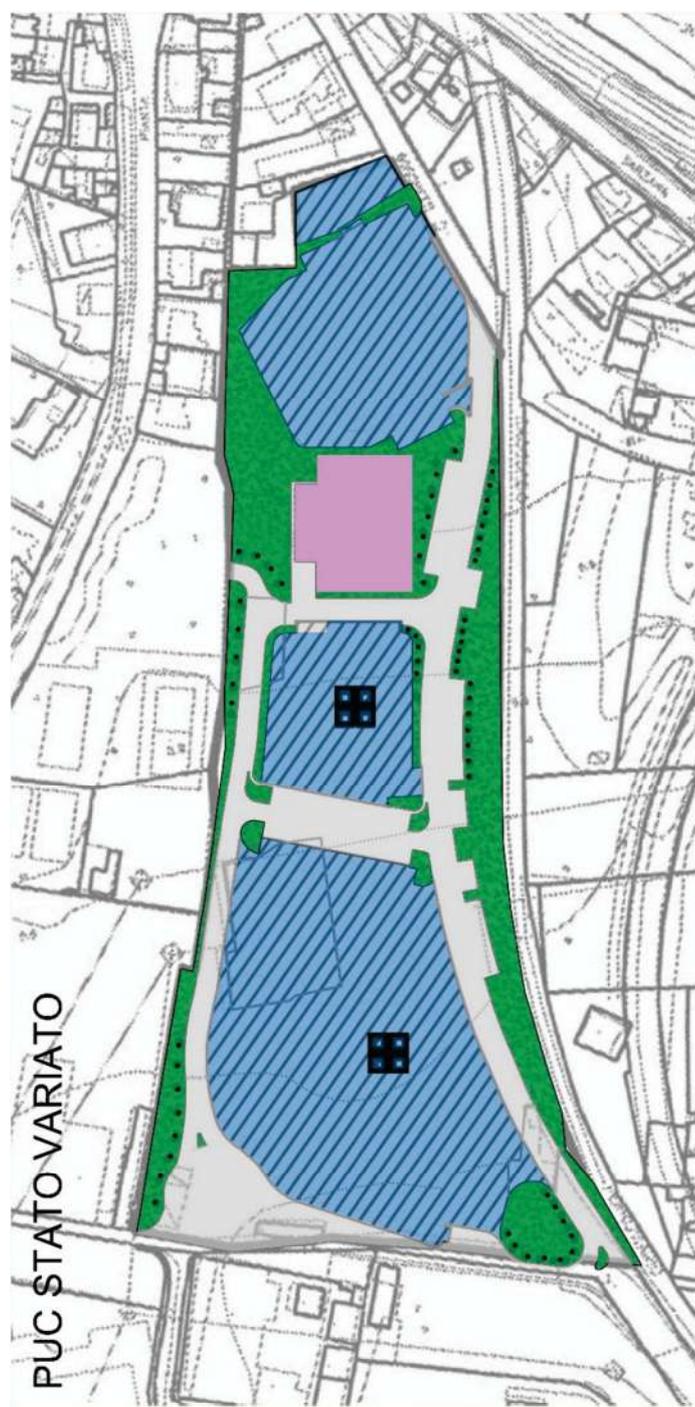
ELABORATO GRAFICO (MODIFICATO) - DISTRETTO AD1/B



VARIAZIONE GRAFICHE DELLE SUPERFICI PER DESTINAZIONE

VIGENTE/PROPOSTA

DISTRETTO AD1/B



-  edificabile
-  verde
-  viabilità
-  area interessata da campo pattinaggio