



PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. DELLA SPEZIA DISTRETTO APA1/a

Aprile 2025

PROGETTISTI
ARCH. DANIELE NERI
ARCH. GIACOMO GIANARDI
ARCH. FABRIZIO ESPOSITO
BIOL. ALESSANDRA FREGOSI

RELAZIONE

Le aree comprese nel mappale 1633 del foglio 48 del Comune della Spezia sono normate da distretto di trasformazione per funzioni produttive APA 1/a.

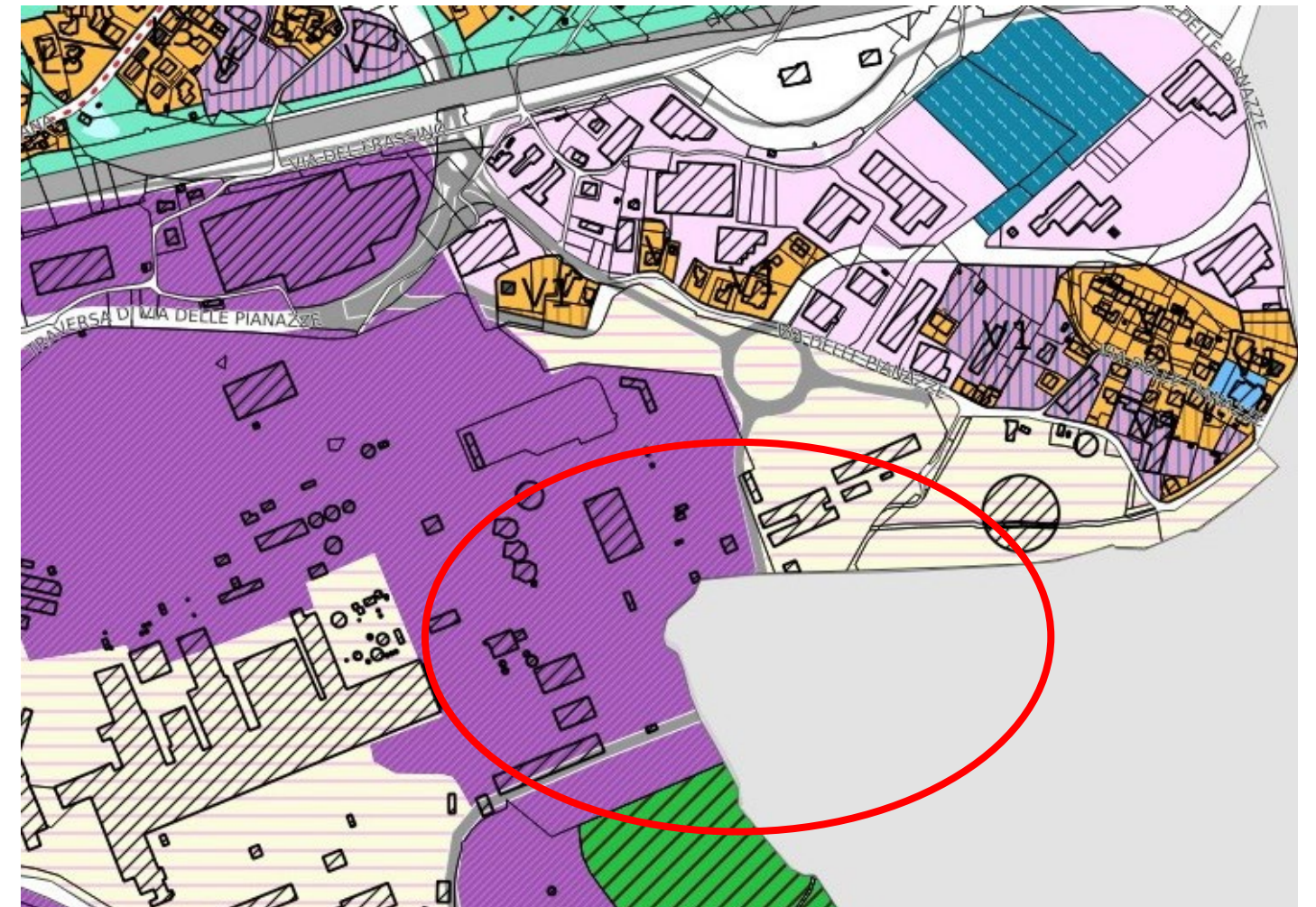
La previsione pianificatoria prevede una notevole superficie destinata a viabilità, connessa a quella esistente con una ampia giratoria, che regola le intersezioni fra via delle Pianazze e via Valdilocchi.

Tale assetto viario risulta principalmente incompatibile con la situazione orografica del sito sia in relazione alle pendenze da superare per collegarsi in posizione elevata su via Valdilocchi che dalle sovradimensionate dimensioni dell'impianto generale.

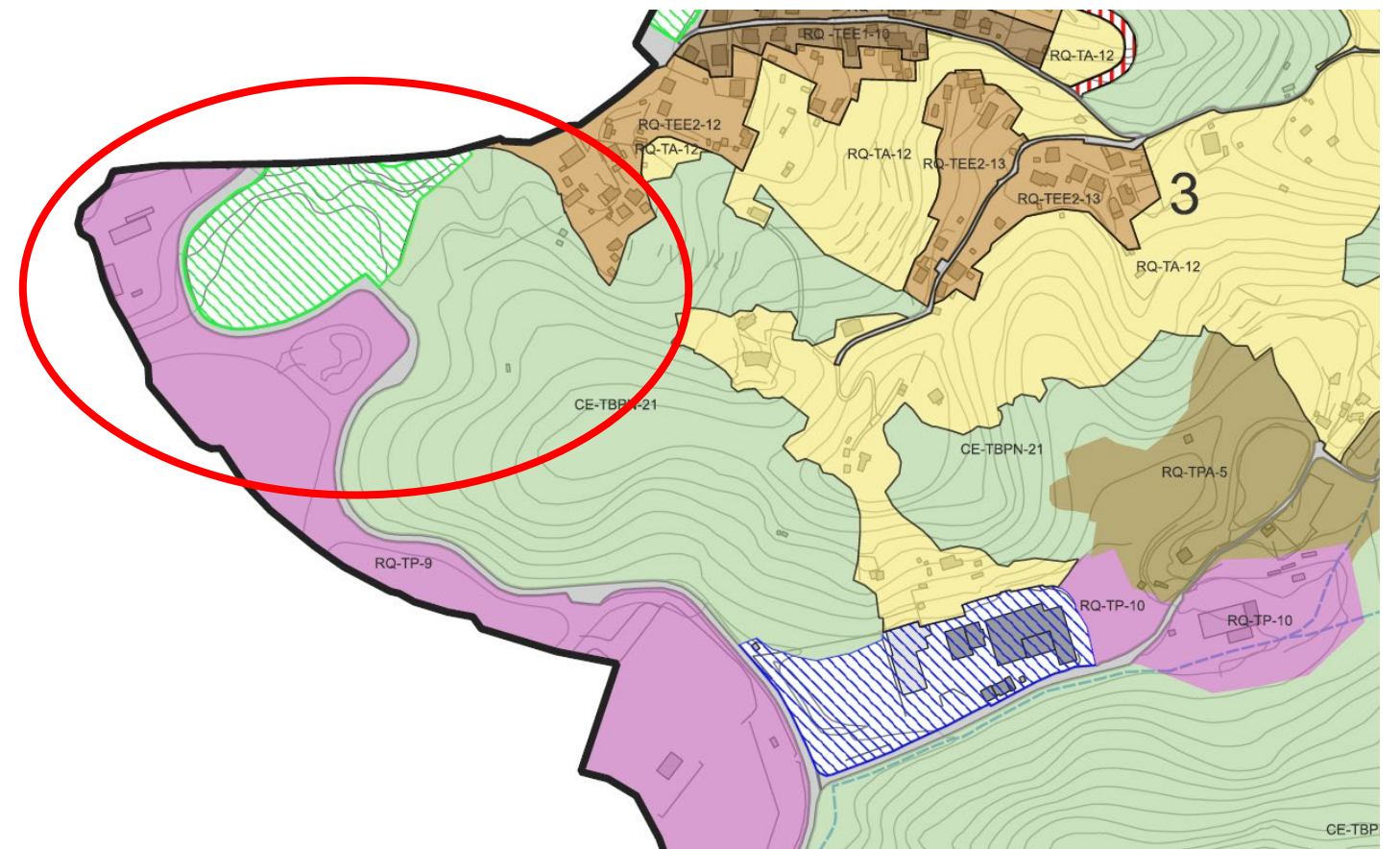
La viabilità progettata inoltre non rispecchia le reali esigenze della viabilità locale, in rapporto ai modesti volumi di traffico che intenderebbe agevolare, già ampiamente soddisfatti da via delle Pianazze e dall'asse viario esistente di collegamento al Comune di Arcola.

La superficie destinata alla giratoria ed i suoi collegamenti inoltre potrebbero essere realizzati solo mediante la copertura del fosso Tombone scorrente a cielo aperto sulla parte settentrionale del distretto di trasformazione. Tale previsione è caduta in contrasto con l'art. 8 del Regolamento Regionale 14 luglio 2011 n° 3 pubblicato in data 20/07/2011 sul Bollettino Ufficiale n. 20 della Regione Liguria ed inoltre la pubblicazione del D.G.R. 507/2019 della Regione Liguria ha inserito nel primo livello il corso d'acqua scorrente sul lato settentrionale del distretto (fosso Tombone), per cui le previste infrastrutture viarie previste dal PUC risultano inattuabili.

La previsione del PUC della Spezia non trova corrispondenza con la recente adozione del PUC di Arcola, che non prevede la realizzazione dell'asse viario di collegamento diretto all'impianto di Boscalino, ma destina i terreni presumibilmente attraversati dalla prevista viabilità alla conservazione dei territori prativi e boschivi naturali ed in parte alla fruizione ricreativa ludica sportiva.



PUC LA SPEZIA



PUC ARCOLA

LEGENDA

 PERIMETRO COMUNE

AMBITI

- | | |
|---|--|
|  | CE-TSI AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI ISOLATI |
|  | CE-Tivp AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO/PANORAMA |
|  | CE-TA AMBITO DI CONSERVAZIONE TERRITORIO DI PRODUZIONE AGRICOLA |
|  | RQ-TEE1 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI EDIFICATI ETEROGENEI-CENTRO DI FRAZIONE |
|  | RQ-TEE2 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI EDIFICATI ETEROGENEI |
|  | RQ-TEE-RA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI EDIFICATI ETEROGENEI-RISCHIO AMBIENTALE |
|  | RQ-TAA-RA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTO AGRICOLO ABITATO-RISCHIO AMBIENTALE |
|  | RQ-TP AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI PRODUTTIVI |
|  | RQ-TP-RA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE A RISCHIO AMBIENTALE |
|  | RQ-TA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TERRITORIO DI PRODUZIONE AGRICOLA |
|  | RQ-TPA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE |
|  | RQ-TCa AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTO COLLINARE AGRICOLO ABITATO |
|  | RQ-TAA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE-TESSUTO AGRICOLO ABITATO |

TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI, NATURALI

- CE-TBPN CONSERVAZIONE TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI

DOTAZIONI TERRITORIALI

-  FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA SPORTIVA
 INTERESSE COMUNE
 ISTRUZIONE
 PARCHEGGI

Si è quindi ripristinato l’assetto viario esistente dimensionalmente idoneo ai flussi di traffico attuali ed a quelli futuri indotti dalla realizzazione del complesso industriale.

La scheda del distretto APA 1/a è stata modificata per apportare una modesta variazione delle aree di cessione in ragione della introduzione della obbligatorietà di realizzare le opere di mitigazione del rischio idraulico del fosso Tombone ed inoltre è stato inserito nella scheda del distretto uno schema di orientamento progettuale che asseconda le nuove previsioni pianificatorie.

Ai fini normativi ricordiamo la legge Regionale 4/9/1997 n° 36 nel testo vigente aggiornato alle successive modificazioni:

Art. 43.

(Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato)

1. Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all’articolo 44. Nei distretti di trasformazione i margini di flessibilità sono costituiti da indicazioni alternative degli elementi di cui all’articolo 29, comma 3, con esclusione della definizione del perimetro del distretto di cui alla relativa lettera a), mentre negli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento i margini di flessibilità sono costituiti da indicazioni alternative rispetto ai contenuti stabiliti all’articolo 28, comma 4, che non incidano sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici.

2. Sono comunque ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e dei distretti di trasformazione che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.

3. Costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla [l.r. 32/2012](#) e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative:

a) modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell’[articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale;

b) modifiche per l’adeguamento del PUC ad atti legislativi, di programmazione e di indirizzo statali o regionali che non comportino incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

c) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l’individuazione di nuovi distretti e l’incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

c bis) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione e di quelli di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all’abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, a condizione che non sia consentita la nuova costruzione, anche per trasferimento di volumetrie preventivamente demolite, su aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse.

4. Il mero recepimento nel PUC di indicazioni aventi contenuto prescrittivo e valore vincolante derivanti da atti normativi statali e regionali non costituisce aggiornamento ed è effettuato mediante atti tecnici dei competenti uffici.

Per quanto riguarda l’assetto idrogeologico del sito la viabilità progettata nel PUC risulta in contrasto sia con le norme del Piano di Bacino vigente in quanto la prevista giratoria potrebbe essere attuata solo mediante estesa copertura del fosso Tombone, sia con le previsioni del progetto di mitigazione del rischio idraulico del fosso stesso di recente approvazione. Tale previsione inoltre, come già rilevato non risulta conforme sia alle caratteristiche orografiche del sito, e alla pianificazione del confinante comune di Arcola.

Tale variazione ai soli fini di adeguamento ai superiori livelli di approvazione (Piano di Bacino) si configura conforme al comma 4 dell’articolo 43 sopracitato.

In conseguenza della variazione dell’assetto viario del distretto le aree di cessione, originalmente previste per la realizzazione della viabilità, vengono ridotte al 15% prevedendo la cessione delle aree contermini all’alveo e confinanti con altre aree pubbliche così come rappresentato nella scheda allegata. Tali opere vengono inoltre inserite come opera di pubblica utilità necessaria alla realizzazione del distretto di trasformazione.

Estratto Art. 16 PUC

11. Nell’album P4 dei Distretti di trasformazione urbanistica viene specificata, per ogni tipologia di Distretto di Trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale St della ripartizione funzionale. Tale ripartizione quantitativa risulta vincolante in tutti i casi, ad eccezione dei Distretti Produttivi per i quali rimane prescrittiva la sola quota relativa ad Ac, mentre la Se e il Ve possono essere accorpati; in questi casi la quota di Ve viene ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l’indice di permeabilità Ip e i parametri di densità arborea e arbustiva A e Ar prescritti per la zona Ve. Eventuali ulteriori eccezioni dovute a situazioni specifiche, saranno evidenziate nell’elaborato P4 Album dei Distretti di Trasformazione urbanistica.

La modifica del quantitativo dell’area di cessione, prescrittiva per i Distretti Produttivi, rientra quindi nel comma c) dell’art. 43 in quanto la variazione dimensionale dell’area di cessione (conseguenza della variazione dell’assetto viario interno al distretto) non comporta “l’individuazione di nuovi distretti e l’incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC”.

Per quanto riguarda le modifiche al mix funzionale degli usi previsti:

Estratto art. 16 Puc comma 13

13. Le tabelle quantitative relative alle superfici dei singoli distretti di trasformazione urbanistica e le ripartizioni funzionali previste sono indicative, mentre è vincolante la loro ripartizione percentuale. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria all’interno delle unità minime di intervento sono da considerare i valori delle superfici catastali.

Definizione vigente del carico urbanistico

Definizione nazionale introdotta dal Regolamento Edilizio Tipo emanato col DPCM del 20 ottobre 2016:

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l’aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all’attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d’uso. Per comprendere bene questa nozione, è necessario allora riportare la definizione di dotazione territoriale espressa nello stesso Regolamento: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Definizione della Cassazione:

«Questa nozione deriva dall’osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all’insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche

dell'attività da costoro svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio. Si tratta di un concetto non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari standards urbanistici di cui al decreto ministeriale 1444/68 che richiedono l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone; b) nella sottoposizione a concessione e, quindi, a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto comportino la costituzione di nuovi vani capaci di produrre nuovo insediamento; c) nel parallelo esonero da contributo di quelle opere che non comportano nuovo insediamento, come le opere di urbanizzazione o le opere soggette ad autorizzazione; d) nell'esonero da ogni autorizzazione e perciò da ogni contributo per le opere interne (art. 26 legge 47/1985 e art. 4 comma 7 legge 493/93) che non comportano la creazione di nuove superfici utili, ferma restando la destinazione dell'immobile; e) nell'esonero da sanzioni penali delle opere che non costituiscono nuovo o diverso carico urbanistico (art. 10 legge 47/1985 e art. 4 legge 493/93). »

L'eliminazione della funzione abitativa risulta conforme alle indagini di rischio sanitario elaborate nel 2013 da Forster Wheeler Environmental Division per conto di Enel che hanno determinato una situazione di rischio per la funzione abitativa escludendo tale funzione insediativa nelle aree del distretto APA 1/a.

La soppressione della funzione abitativa diminuisce sia il carico insediativo, in quanto diminuiscono gli abitanti previsti, sia quello urbanistico in quanto diminuisce *“l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio”*

L'obbligatorietà del minimo del 20% per le funzioni terziarie e commerciali viene soppressa per favorire insediamenti esclusivamente di tipo industriale e/o artigianale in relazione alle caratteristiche tipologiche degli insediamenti contermini del distretto produttivo del Levante; tale previsione risulta conforme al carico insediativo ed urbanistico previsto dal PUC tarato sulla previsione dell'insediamento massimo del 40%.

Si è provveduto inoltre ad inserire nella scheda del distretto uno schema di orientamento progettuale che asseconda sia le nuove previsioni pianificatorie, sia le opere di mitigazione di rischio idraulico del fosso Tombone approvate dalla Autorità di Bacino.

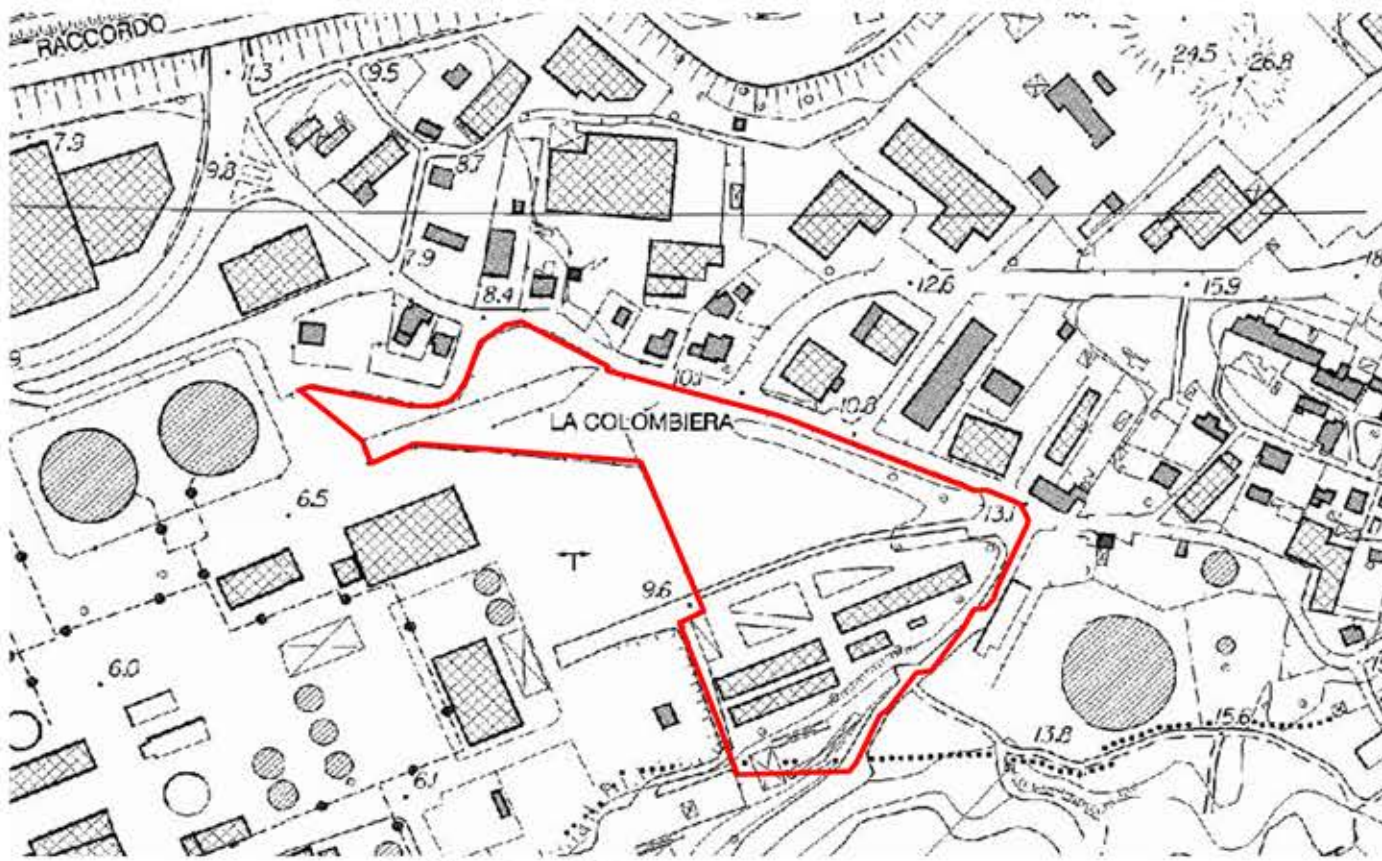
In conseguenza della nuova definizione della scheda del distretto APA 1/a e della relativa modifica dell'elaborato P4, si potrebbe sottoporre la realizzazione degli interventi previsti a permesso di costruire convenzionato ai sensi del comma 18 dell'articolo 16 del PUC vigente:

18. In alternativa alla procedura di [PUO](#) è consentito il ricorso alla concessione edilizia convenzionata per l'attuazione dei Distretti di Trasformazione il cui assetto progettuale sia congruente alle indicazioni grafiche riportate nell' Elaborato P4. In tutti gli altri casi e qualora l'assetto progettuale comporti modifiche localizzative alle prefigurazioni contenute nell'Album dei Distretti o modifiche alle altezze massime, è obbligatorio il ricorso al [PUO](#).

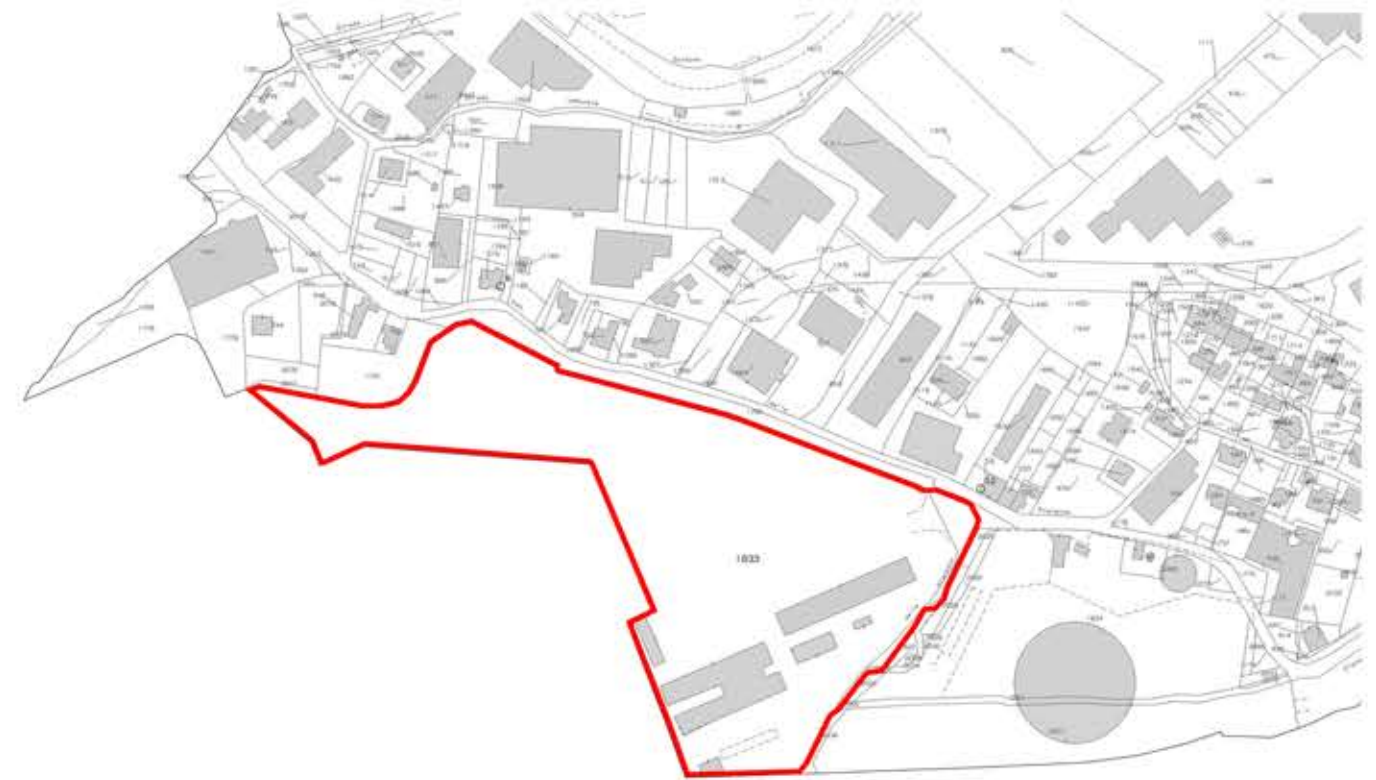
Ai fini della perimetrazione del distretto APA/1a si è provveduto inoltre a rettificare i confini del distretto stesso adeguandoli alla situazione catastale esistente. Tale rettifica modifica parzialmente la trasposizione cartografica delle previsioni del PUC e rientra nei margini di flessibilità ai sensi del comma 2 del sopracitato art. 43 della legge Regionale 4/9/1997 n° 36 nel testo vigente aggiornato alle successive modificazioni :

2. Sono comunque ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e dei distretti di trasformazione che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.

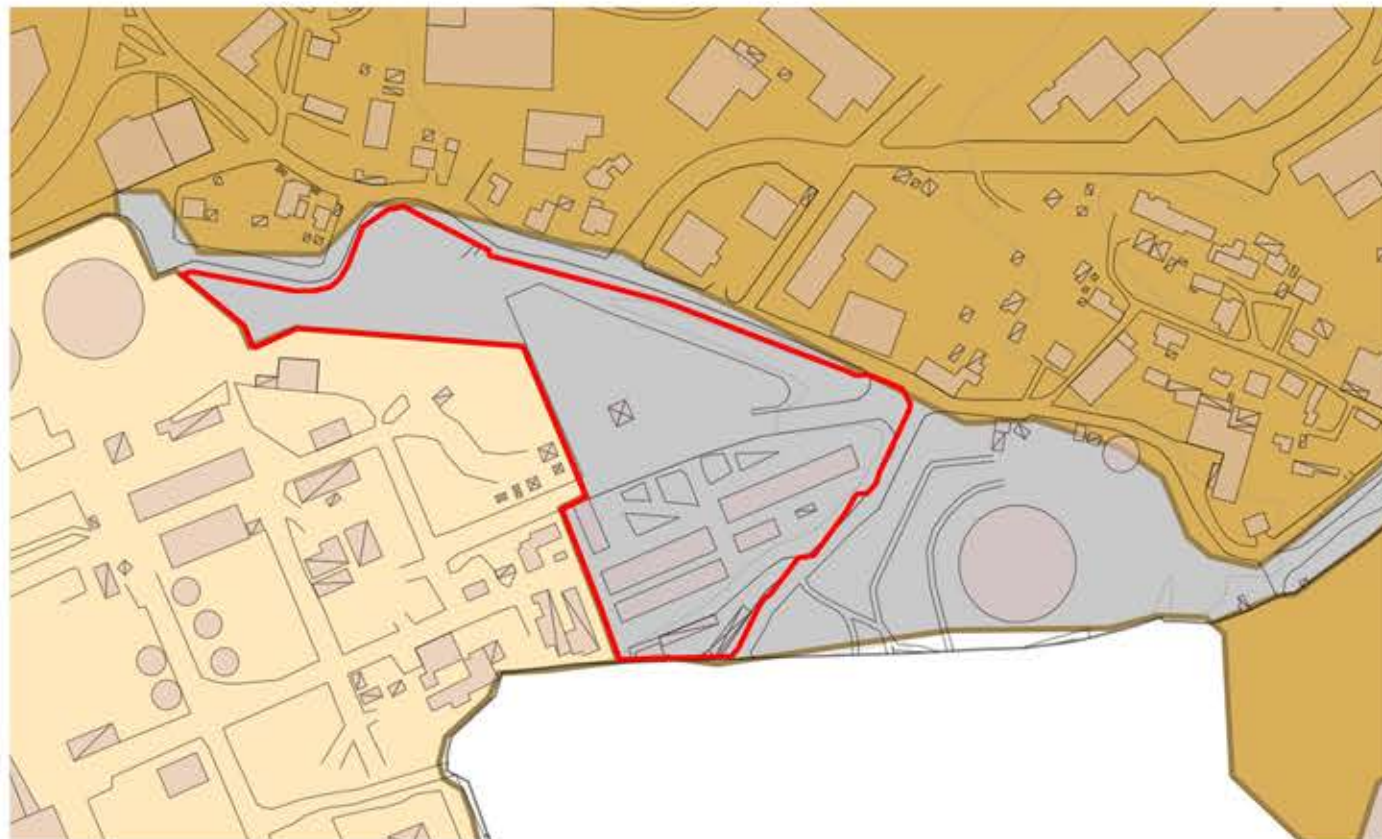
INQUADRAMENTO



Carta Tecnica Regionale (fuoriscala)



Mappa catastale (fuoriscala)

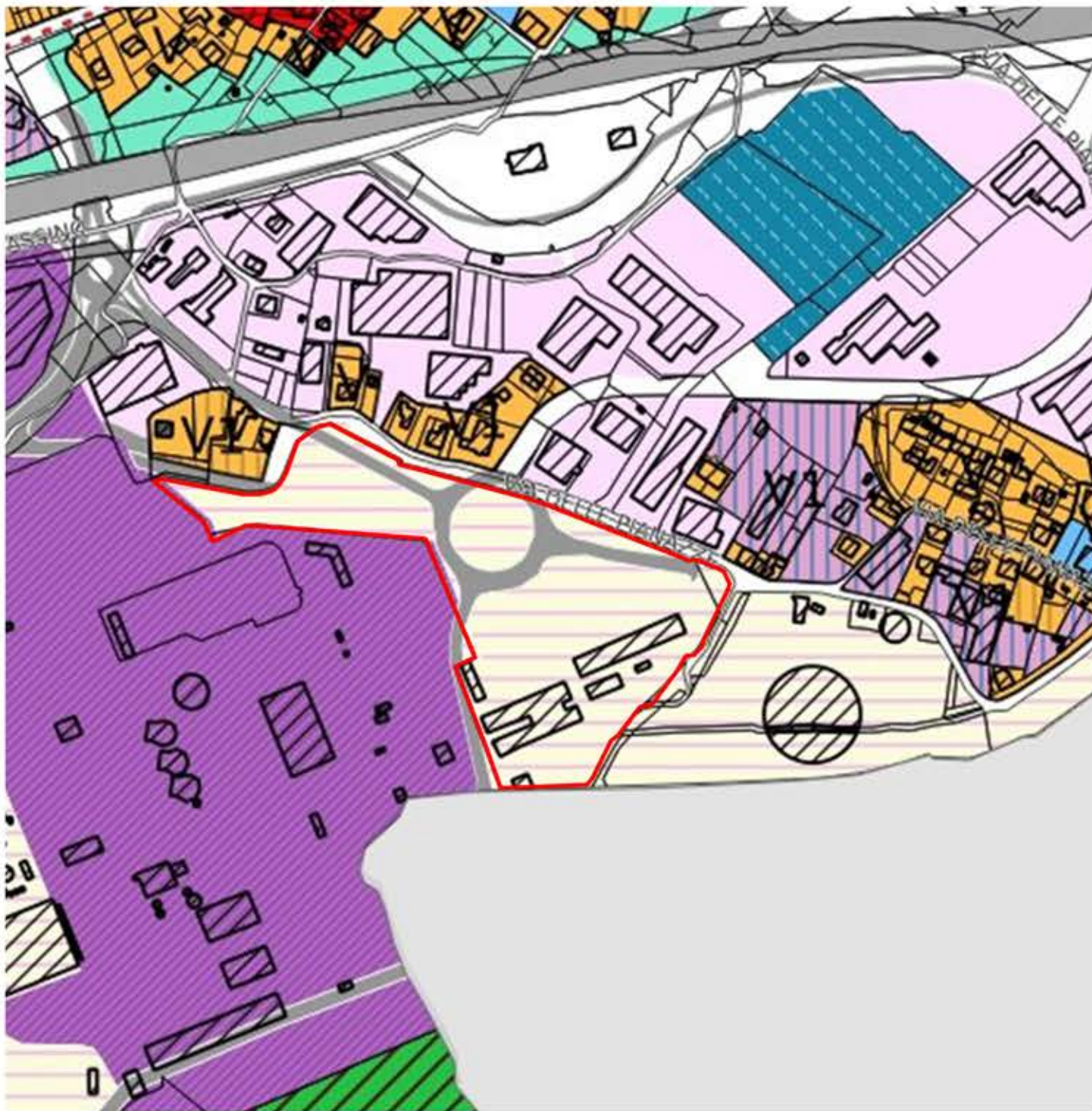


Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (fuoriscala)



Google Earth

PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO AL P.U.C. DELLA SPEZIA



Piano Urbanistico Comunale della Spezia - Attuale (fuorisca)



Piano Urbanistico Comunale della Spezia - Proposta di variante (fuorisca)

APPROVATO

VARIANTE

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

**Tipologia: APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali
N° 1**

**Tipologia: APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali
N° 1**

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nel Levante cittadino a sud del quartiere di Pianazze.
La superficie territoriale interessata dalla trasformazione è di circa 8 ha.

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nel Levante cittadino a sud del quartiere di Pianazze.
La superficie territoriale interessata dalla trasformazione è di circa 8 ha.

Regole della trasformazione

Regole della trasformazione

Subdistretto APA1/a

Subdistretto APA1/a

Ripartizione funzionale

Ripartizione funzionale

St = mq 30.335
Se + Ve ≤ 80% St = mq 24.268
Ac ≥ 20% St = mq 6.067

St = mq 30.335
Se + Ve ≤ ~~80% St = mq 24.268~~ **85% St = mq 25.785**
Ac ≥ ~~20% St = mq 6.067~~ **15% St = mq 4.550**

Mix funzionale (usi previsti)

Mix funzionale (usi previsti)

Usi ammessi

Usi ammessi

Funzioni produttive: U2/4, U2/8b, U3/1, U3/2

Funzioni produttive: U2/4, U2/8b, U3/1, U3/2

Usi regolati

Usi regolati

Funzioni abitative : U1/1 max 10% Sul
Funzioni terziarie
e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10, U2/12a, U2/13b min 20% max 40%

Funzioni abitative : ~~U1/1 max 10% Sul~~ **Non previste**
Funzioni terziarie
e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10, U2/12a, U2/13b ~~min 20%~~ max 40%

Indici urbanistico ecologici

Indici urbanistico ecologici

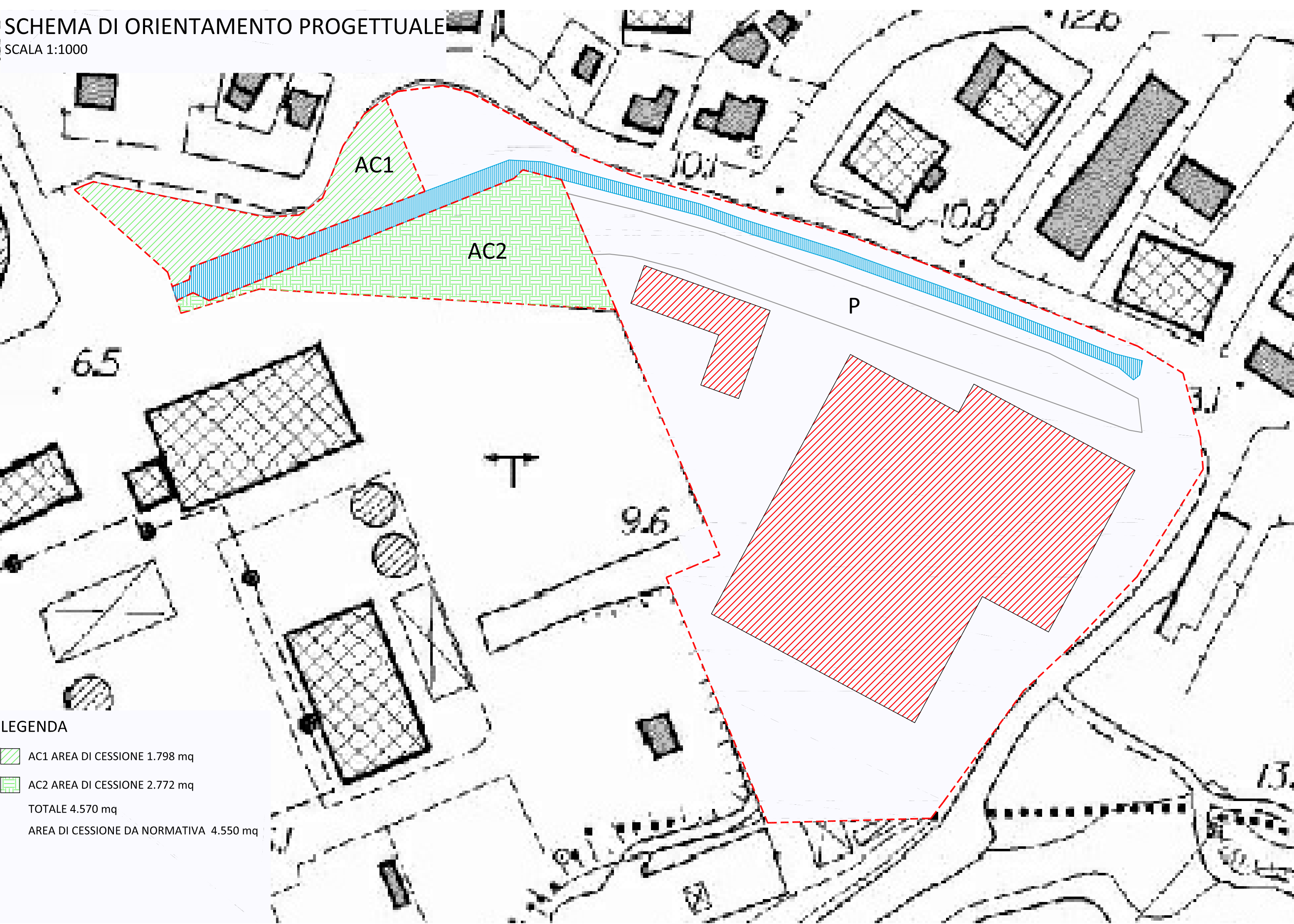
St = mq 30.335
Ut = 3.500 mq/ha
Sul = mq 10.617
Sp = 20% della St
A = 40 alberi/ha
Ar = 30 arbusti/ha

St = mq 30.335
Ut = 3.500 mq/ha
Sul = mq 10.617
Sp = 20% della St
A = 40 alberi/ha
Ar = 30 arbusti/ha

La realizzazione del subdistretto APA 1/a è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione idraulica del fosso Tombone, come da progetto su cui è stato espresso parere di compatibilità, ex art.17 c.2 delle norme di attuazione del piano di bacino, con decreto n. 7852 del 9/12/2022 del dirigente del Settore Assetto del Territorio della Regione Liguria.

SCHEMA DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE

SCALA 1:1000



LEGENDA

- AC1 AREA DI CESSIONE 1.798 mq
- AC2 AREA DI CESSIONE 2.772 mq
- TOTALE 4.570 mq
- AREA DI CESSIONE DA NORMATIVA 4.550 mq