



CITTA' DI SARZANA  
Provincia della Spezia

**COPIA**  
**DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 149 del 2.11.2011

OGGETTO: Proposta di linee guida per la redazione del nuovo piano urbanistico comunale (NPUC) - Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30/1992 e s.m.i

L'anno duemilaundici, addì due del mese di novembre alle ore 12.00 nella sala delle adunanze della sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei Signori:

CALEO Massimo	Sindaco
BAUDONE Massimo	Assessore
BOTTIGLIONI Roberto	Assessore
PITTIGLIO Rosanna	Assessore
PRATICI Alessandro	Assessore
ROSSI Giuseppina	Assessore
VASOLI Giovanni	Assessore

Risultano assenti i Sigg.:

Assume la presidenza il Sig. Massimo CALEO – Sindaco

Partecipa il Segretario Generale Dott. Franco CARIDI incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, dato atto della regolare costituzione della adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a deliberare in ordine all'argomento in oggetto.

---



CITTA' DI SARZANA  
Provincia della Spezia

G.C. N. 149 del 2.11.2011

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Sarzana è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera del C.Comunale n° 29 del 28/02/1994 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 97 del 11/03/1998.

Che tale Strumento Urbanistico, a norma dell'art.4 della L.R: 30/1992 e sulla base dei contenuti temporali dell'art.5 della medesima legge, necessita di essere sottoposto a revisione e a trasformazione in PUC, secondo le modalità e le indicazioni procedurali contenute negli articoli 38 e seguenti della L.R. 36/1997.

Che la Giunta intende procedere all'approvazione e successiva divulgazione di una proposta delle "Linee guida per la redazione del Nuovo Piano Urbanistico Comunale", quale documento propedeutico alla formazione degli atti preliminari di formazione del nuovo Puc, così come elencati all'art. 38 comma 1° della L.R. 36/1997.

Che, a tal fine, la Giunta ha ritenuto di predisporre il documento di cui all'allegata delibera al fine di favorire il più ampio dibattito possibile della città e consentire in tal modo al Consiglio Comunale di poter deliberare il documento d'indirizzo finale dopo aver acquisito ogni necessario approfondimento.

Che il bando pubblico per l'individuazione degli estensori del NPUC sarà predisposto sulla base delle linee guida così come approvate dal Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso.

Visto il parere favorevole allegato, relativo alla regolarità tecnica del provvedimento, espresso dall'ufficio competente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 co.1 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, dando atto che non è stato acquisito il parere del responsabile della ragioneria, in quanto il provvedimento non comporta oneri contabili.

Accertata la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

A voti unanimi favorevoli.



CITTA' DI SARZANA  
Provincia della Spezia

G.C. N. 149 del 2.11.2011

**DELIBERA**

1. Di approvare il documento allegato alla presente deliberazione composto da una Relazione descrittiva della proposta di “Linee Guida per la redazione del Nuovo Piano Urbanistico Comunale (NPUC)” quale proposta aperta alla città e di consentirne l’appropriata divulgazione con tutti i mezzi disponibili alla A.Comunale sulla base delle indicazioni come nelle premesse riportate.

Successivamente, su invito del presidente, procedutosi a votazione per la dichiarazione di immediata eseguibilità, data l’urgenza della pratica, con voti unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi dell’art. 134 comma 4 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

**OGGETTO:Proposta di linee guida per la redazione del nuovo piano urbanistico comunale (NPUC) - Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30/1992 e s.m.i**



CITTA' DI SARZANA

Provincia di La Spezia

Settore Territorio e Tutela Ambientale/Servizio Urbanistica

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE  
DEL NUOVO PIANO URBANISTICO  
COMUNALE (NPUC)

Ottobre 2011

## Indice

### 1. CRITERI ISPIRATORI GENERALI

#### 1.0 Premessa

#### 1.1 Un piano della responsabilità e della sobrietà

#### 1.2 Un piano per lo sviluppo sostenibile

#### 1.3 Il contenimento del consumo di suolo

#### 1.4 La riqualificazione urbana

#### 1.5 L'efficienza energetica e la rigenerazione ecologica e ambientale

#### 1.6 Perequazione e compensazione

#### 1.7 Mobilità sostenibile e qualità ambientale

#### 1.8 Ascolto e partecipazione per una costruzione condivisa del piano

### 2. INDIRIZZI E OBIETTIVI PER LA CITTÀ E IL SUO TERRITORIO

#### 2.1 Un piano per la sicurezza e l'integrità del territorio e del paesaggio

#### 2.2 Salvaguardia e valorizzazione della città storica

#### 2.3 Una proposta integrata per la città, le colline, il fiume, il parco e il mare

#### 2.4 Rafforzamento delle centralità territoriali e locali (Frazioni e periferie storiche)

#### 2.5 Riqualificazione della città consolidata e trasformazione, recupero e riuso delle aree già costruite, degradate e sottoutilizzate

#### 2.6 Consolidamento e potenziamento delle attività e dei servizi

# LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE (NPUC) DI SARZANA

## 1. CRITERI ISPIRATORI GENERALI

### 1.0 Premessa

Di seguito si presentano i criteri ispiratori generali per la formazione del NPuc di Sarzana. Tali criteri rivestono un carattere "generale" in quanto rappresentano l'indirizzo complessivo che l'Amministrazione Comunale indica nella formazione del NPUC e devono considerarsi una traccia ed all'insieme un'ipotesi volta a favorire la riflessione ed il confronto.

### 1.1 Un piano della responsabilità e della sobrietà

Una delle prime problematiche, spesso trascurata ma decisiva, che necessariamente il nuovo Puc (NPuc) sarà chiamato ad affrontare è quella delle risorse, in generale per il governo del territorio e in particolare per la costruzione della "città pubblica".

Nella grave crisi finanziaria, economico-produttiva e dunque sociale lo scenario in cui si trovano le città è caratterizzato sia da un accentuarsi delle scarsità e rigidità delle risorse pubbliche che dalla progressiva diminuzione di quelle private.

Si tratta di una problematica particolarmente rilevante nell'attuale situazione condizionata dalla crisi economica globale, ma che anche in futuro, risolta la crisi, si porrà con la stessa importanza, data la concreta possibilità che le ristrettezze della finanza pubblica permangano per un periodo non breve e che la situazione economica continuerà a presentarsi in modo significativamente diverso dal passato.

In questo quadro gli strumenti di pianificazione locale dovrebbero da subito saper affrontare in modo nuovo questioni quali: la riduzione degli sprechi, l'efficienza nell'uso delle risorse, una maggior sobrietà ed efficacia nei progetti urbani e infrastrutturali, il coinvolgimento di un più ampio numero di soggetti presenti e nuovi, la piena applicazione della sussidiarietà verticale (pubblico-pubblico) e la sperimentazione di quella orizzontale (privato-pubblico) così come nuove forme di collaborazione tra soggetti e interessi differenti.

L'attenzione per le problematiche delle risorse comporta un diverso atteggiamento rispetto a quello tenuto, in generale, nel passato da parte di tutti (politici, imprenditori, tecnici) nei confronti delle proposte di trasformazioni urbane ed anche nel modo di operare con il piano urbanistico.

In entrambi i casi sembrano necessari un maggior senso di responsabilità, una diversa sobrietà, o se si vuole una nuova austerità, trovando soluzioni che siano effettivamente corrispondenti alle risorse disponibili e a quelle ragionevolmente reperibili.

In particolare la sfida per l'urbanistica consiste nel saper interpretare e sostenere con la pianificazione, sia il governo ed il progetto di un nuovo modello sociale e urbano sia l'esigenza di un cambio di passo nell'elaborazione di un progetto di città.

Un progetto che sappia coniugare in maniera convincente la fattibilità economica ai principi della sostenibilità e che sia orientato a politiche e progettualità volte al contenimento del consumo di suolo, alla efficienza ed efficacia del sistema della mobilità, all'equilibrio ecologico e al confort ambientale, alla cura della città

pubblica esistente e all'uso rigoroso, responsabile ed efficace delle aree e delle risorse private per quella futura e per la sua dotazione ecologica.

## 1.2 Un piano per lo sviluppo sostenibile

E' ormai diffusa la consapevolezza della crescente difficoltà a mantenere un rapporto equilibrato tra risorse ambientali consumate dalla città e il loro riprodursi. Si ha la percezione che si stia superando il limite della sostenibilità ambientale a favore di stili di vita consumistici che riducono la capacità delle risorse naturali di rigenerarsi.

Da qui l'esigenza di partire dal principio di sostenibilità per costruire il nuovo Piano: un piano della sostenibilità ambientale assume il tema del limite dello sviluppo come ricerca di più avanzati equilibri tra consumi e risorse e come atto di responsabilità per oggi e per il futuro.

Infatti per "sviluppo sostenibile" s'intende quello che soddisfa i bisogni del presente (economici, sociali, ambientali) senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità. Un piano urbanistico finalizzato allo sviluppo sostenibile del territorio non può, quindi, limitarsi ad un'impostazione genericamente ambientale e a dimensionamenti ragionevoli, ma deve concretamente gestire ogni trasformazione urbanistica e territoriale in modo che sia garantita la rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali riproducibili (aria e acqua) e la conservazione di quella finita, non riproducibile (suolo).

Il progresso non è più identificabile solo con la crescita quantitativa ma con un insieme di fattori sociali, ambientali ed economici che migliorano le condizioni di vita e la riproducibilità delle risorse naturali rafforzando integrazione e coesione sociale.

Sempre più nelle dinamiche delle società contemporanee il capitale sociale è la risorsa più preziosa di un territorio. Anche l'urbanistica deve assumere le emergenze sociali per contribuire a mantenere alti i livelli di solidarietà, promuovere l'edilizia residenziale sociale e pubblica, consolidare o ricostruire centralità urbane, identità e vivibilità dei luoghi per allontanare i rischi di marginalizzazione e ghettizzazione.

Il piano non può da solo agire direttamente su fenomeni demografici e sociali, ma può dare un contributo associato ad altre politiche, soprattutto se condivise e coordinate fra diversi livelli di governo del territorio e fra diversi attori economici e sociali.

Da qui l'esigenza dell'assunzione politica di alcune parole d'ordine che orientino a priori le scelte urbanistiche: la città non deve più ampliarsi, ma trasformarsi e rinnovarsi ritrovando al suo interno i propri punti di forza e di eccellenza; si deve rafforzare la città pubblica e collettiva, rinnovare la capacità di integrare bisogni diversi anche in termini di offerta abitativa, salvaguardare il territorio dell'agricoltura e la sua biodiversità.

Un piano per lo sviluppo sostenibile dovrà perciò garantire le seguenti condizioni di base:

- a) contenimento sostanziale, con l'obiettivo finale dell'azzeramento, del consumo di suolo, risorsa ambientale fondamentale finita e quindi non riproducibile, prevedendo anche adeguate compensazioni per gli eventuali nuovi consumi non evitabili (vedi successivo punto 1.2);
- b) rigenerazione naturale delle risorse ambientali aria, acqua, risorse ambientali fondamentali riproducibili, attraverso il raggiungimento di adeguati livelli di permeabilità naturale per l'intera area urbana (rigenerazione della risorsa

- acqua) e adeguate dotazioni di verde pubblico e privato (rigenerazione della risorsa aria);
- c) drastica riduzione di ogni forma d'inquinamento, in particolare di quello generato dal traffico automobilistico individuale nelle aree urbane, prevedendone la riduzione progressiva e la conseguente sostituzione con modalità di trasporto non inquinanti e non energivore (mobilità sostenibile);
  - d) previsioni normative con indici e parametri adeguati per garantire la sostenibilità di ogni nuova trasformazione urbanistica per insediamenti e servizi (carico urbanistico, densità edificatoria, densità arborea, rapporto tra spazi edificati e spazi liberi);
  - e) ambientazione delle nuove infrastrutture per la mitigazione/riduzione degli impatti dalle stesse sui tessuti urbani esistenti (inquinamento, rumore, paesaggio) e indicazione di misure fattibili per l'ambientazione graduale delle infrastrutture esistenti;
  - f) tutela, riqualificazione e nuova previsione dello spazio pubblico quale elemento costitutivo essenziale della città: la mancanza di spazi pubblici adeguati per alcune parti dell'area urbana (da individuarsi preventivamente) rappresenta, infatti, una delle più rilevanti condizioni di insostenibilità da superare.
  - g) fornire le risorse e le condizioni per una duratura e più efficace politica della casa ben sapendo che da tale risposta dipende in modo decisivo la possibilità di ottenere risultati positivi per una rinnovata coesione sociale.

### 1.3 Il contenimento del consumo di suolo

Il consumo di suolo sta assumendo in Italia dimensioni significative in particolare nelle aree urbane, come quella di Sarzana e quella degli insediamenti della Piana del Magra, fortemente interessate da processi di diffusione insediativa e di "metropolizzazione" del territorio. Il contenimento del consumo di suolo rappresenta quindi la prima concreta politica di sostenibilità, dato che, come prima ricordato, il suolo rappresenta una risorsa finita non riproducibile.

Come insegna l'esperienza internazionale più accreditata, il contenimento del consumo di suolo dovrebbe essere perseguito in via ordinaria attraverso provvedimenti dello Stato e delle Regioni, dato che questi enti dispongono degli strumenti che hanno dimostrato di garantire una reale efficacia (fiscalità, protezioni ambientali e vincoli di inedificabilità assoluta).

Tuttavia, anche attraverso la pianificazione comunale è possibile ottenere significativi risultati in questa direzione, agendo soprattutto in queste direzioni:

- a) limitare ogni nuovo processo di "diffusione insediativa", ovvero di edificazione a bassa densità nel territorio extraurbano, anche se a diretto contatto con l'area urbana;
- b) "costruire sul costruito" privilegiando cioè il riuso e la riedificazione di aree già edificate, degradate, dismesse o sottoutilizzate, attraverso interventi di riqualificazione urbana, comprendenti anche soluzioni di demolizione e ricostruzione;
- c) le eventuali nuove infrastrutture esterne all'area urbana dovranno essere integrate da adeguati interventi di ambientazione finalizzate a compensare gli effetti ambientali negativi dovuti alla sottrazione di suolo agricolo o naturalistico, garantendo un bilancio ambientale dell'area trasformata quanto meno in pareggio.

- d) sviluppare un metodo di controllo delle trasformazioni che sia uno strumento di valutazione quotidiana delle stesse, attraverso mezzi informatici adeguati ed aggiornati, capaci di fornire in ogni momento il "polso" della situazione e ottenere in tempo reale dati significativi sull'attuazione delle politiche di contenimento messe in esercizio;
- e) agire con decisione anche sul fronte della tutela ambientale, partendo dagli aspetti geomorfologici del territorio, cercando di recuperare episodi di manomissione profondi e insostenibili (cave, escavazioni, aree degradate da usi indebiti, anche se non edificati) con norme che si pongano come ausilio e specificazione della vigente normativa sovraordinata.

#### 1.4 La riqualificazione urbana

La riqualificazione urbana dovrà essere la modalità ordinaria per ogni intervento relativo al sistema insediativo previsto dal NPUC.

A partire dalle prime elaborazioni propedeutiche al nuovo Piano, si dovranno individuare i contesti territoriali omogenei significativi per poter differenziare obiettivi, azioni e strategie della riqualificazione urbana, per tratteggiare e successivamente articolare le discipline urbanistiche ed edilizie più appropriate per conseguire il concreto miglioramento delle condizioni abitative della città e del territorio.

Il Piano dovrà dotarsi, quindi, di una disciplina differenziata per le diverse realtà urbane che compongono il Comune di Sarzana, con l'obiettivo di migliorare concretamente le sue condizioni abitative e attivare i processi di graduale e puntuale trasformazione/sostituzione dei tessuti urbani obsoleti, individuando i luoghi e i contesti più significativi per operare questa riqualificazione.

Tale modalità si esprimerà nelle forme del recupero edilizio, dell'integrazione/completamento dei tessuti esistenti anche attraverso interventi di ampliamento e completamento e della sostituzione edilizia attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

Alla disciplina del nuovo Piano spetta anche il compito di raccogliere, tematizzare e rilanciare virtuosamente la sfida dell'ammodernamento della città consolidata nelle sue parti meno qualificate che solo in parte possono essere recuperate e ammodernate, in quanto presentano condizioni di invecchiamento e di inadeguatezza impiantistica, prestazionale e costruttiva. Nell'ottica di una città che non necessariamente deve ancora ampliarsi, ma far emergere le condizioni per trasformarsi e rinnovarsi, ritrovando al suo interno i punti di forza e di eccellenza e salvaguardando, così il territorio aperto urbano e extraurbano.

Il NPUC dovrà comunque tenere conto dei maggiori costi che gli interventi di riqualificazione urbana comportano rispetto a quelli, assai meno complessi, di nuova costruzione su area libera; non solo perché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono più costosi di quelli di nuova costruzione, ma anche perché nella riqualificazione urbana sono necessari anche interventi di bonifica preventiva delle aree, di risanamento ambientale, di demolizione, che rappresentano tutti un costo aggiuntivo rilevante.

L'obiettivo di garantire interventi edilizi i cui costi non superino le possibilità di un mercato immobiliare già in difficoltà a causa delle conseguenze della crisi economica e finanziaria globale, in particolare per il settore abitativo (edilizia sociale e edilizia libera), deve essere quindi ben presente nel progetto del NPUC, che dovrà quindi indicare le modalità per compensare i sovra costi della riqualificazione urbana, nel quadro complessivo della fattibilità delle proprie

previsioni, che è una delle priorità fondamentali che non deve essere mai dimenticata.

Oltre a prevedere in modo prescrittivo dove e in che modo avviare interventi di riqualificazione urbana, il NPUC dovrà quindi anche indicare come far rientrare in un'ottica di mercato sostenibile tali interventi, affrontando anche il problema più generale delle risorse necessarie per l'attuazione del piano e della "città pubblica" in particolare. Un problema che l'attuale crisi ha accentuato e per il quale anche un piano urbanistico comunale come il NPUC deve dare un contributo finalizzato al riordino della fiscalità locale, al corretto utilizzo degli oneri di urbanizzazione, al reperimento delle necessarie risorse aggiuntive..

### 1.5 L'efficienza energetica e la rigenerazione ecologica e ambientale

Oggi si è sempre più convinti che la pianificazione energetica debba trovare collocazione all'interno del progetto urbanistico, in quanto gran parte degli effetti sul consumo e sulla produzione di energia dipendono, oltre che da variabili di tipo socioeconomico, dai modi di organizzazione del territorio stesso quanto a insediamenti, flussi, infrastrutture e distribuzione delle attività.

La corretta considerazione del parametro energia implica necessariamente l'intervento sul sistema insediativo in quanto i fattori da cui esso dipende come densità, funzioni, infrastrutture e mobilità sono campi specifici della pianificazione urbanistica e non possono trovare efficace assetto al di fuori di essa.

Mentre il futuro dell'edilizia è già indirizzato verso una sostanziale innovazione nel campo del risparmio e dell'efficienza energetica e quindi una buona regolamentazione edilizia (che il NPUG dovrà registrare) può già garantire progressi anche a breve termine, più problematica è la situazione della città nel suo complesso, sia per i consumi energetici necessari per garantire i servizi pubblici, sia per il funzionamento dell'intero sistema della mobilità, sia, infine, per la mancanza di una strategia adeguata per le trasformazioni urbane più complesse. Una situazione che tende ad aggravarsi ulteriormente, se la città viene investita, come la maggior parte delle città italiane, Sarzana compresa, dal processo di metropolizzazione, con un'ulteriore diffusione insediativa che moltiplica i consumi energetici e non può garantire le risorse necessarie per utilizzare tecnologie adeguate.

Tali misure e provvedimenti dovranno riguardare in modo particolare:

- a) l'arresto della diffusione insediativa e il contenimento del consumo di suolo, come già evidenziato al precedente punto 1.2;
- b) la definizione di un nuovo modello di mobilità sostenibile (vedi successivo punto 1.6);
- c) l'adozione generalizzata di soluzioni urbanistiche per i nuovi insediamenti ispirate al modello della "città compatta", con altezze e densità adeguate;
- d) la disposizione sul suolo dei nuovi edifici in modo che tengano conto delle condizioni naturali di aerazione, soleggiamento, ombreggiamento al fine di ridurre il ricorso a sistemi di condizionamento comunque energivori.

Strettamente integrate con le problematiche energetiche sono quelle della rigenerazione ecologica e ambientale (già anticipate nel precedente punto 1.1), che deve invece essere assicurata da specifiche disposizioni presenti nel NPUC finalizzate a garantire le seguenti condizioni di base:

- a) quote di permeabilità adeguate, presenti nelle nuove trasformazioni urbanistiche per insediamenti, servizi e infrastrutture, insieme a modalità praticabili di ripermabilizzazione dei tessuti urbani esistenti, ovvero misure

- di compensazione, fino ad ottenere una condizione complessiva di permeabilità dell'area urbana, tale da garantire un processo di rigenerazione naturale della risorsa acqua;
- b) una adeguata sistemazione ambientale degli spazi aperti presenti nell'area urbana. In particolare delle nuove aree acquisite per compensazione, con interventi di piantumazione con densità adeguata e specie arboree appropriate, finalizzata alla rigenerazione naturale della risorsa aria e alla determinazione di nuove condizioni di microclima urbano;
  - c) gli interventi di nuova piantumazione dovranno riguardare anche tutti la viabilità pubblica e privata e gli spazi aperti privati, al fine di incrementare la complessiva dotazione naturalistica della città;
  - d) poiché, come documentato da specifiche ricerche, il collegamento tra le varie aree naturalistiche e di valore ambientale della città aumenta il potenziale di rigenerazione ambientale, il sistema delle aree verdi (o più in generale il sistema ambientale della città) dovrà essere organizzato in forma di "rete ecologica", individuando l'assetto di tale rete più appropriato per le caratteristiche specifiche della città.

## 1.6 Perequazione e compensazione

La perequazione urbanistica si sta ormai affermando come modalità attuativa ordinaria in ogni esperienza condotta sulla base delle leggi regionali approvate negli ultimi anni, anche se tale strumento è disciplinato solo da queste e non è oggetto di una normativa nazionale.

L'esigenza di garantire oggettività ed equità nella formazione dei piani urbanistici, evitando discriminazioni e, peggio, situazioni di favore, insieme a quella di assicurare un'alternativa fattibile all'esproprio per pubblica utilità, strumento ormai impraticabile ed inefficace se non nei casi di emergenza rappresentano, infatti, le motivazioni fondamentali per l'affermazione della perequazione urbanistica come strumento indispensabile per la nuova urbanistica. Ma la perequazione urbanistica è anche uno strumento fondamentale per costruire una "idea" di città e per garantire una nuova qualità per la stessa città.

Attraverso indirizzi e regole pragmatiche, saldamente ancorate alla conoscenza e alle pratiche locali, l'esperienza di diversi casi di pianificazione locale in corso stanno contribuendo agli obiettivi dell'integrazione sociale e funzionale, della ricchezza e articolazione dei progetti urbani, dell'armonizzazione fra le strategie politiche e le azioni promosse dal piano.

Il NPUC dovrà quindi sviluppare un modello perequativo adatto alle caratteristiche della città e alle sue tradizioni urbanistiche, in un'accentuata dimensione progettuale proprio per garantire quel risultato di qualità urbana che nelle trasformazioni urbanistiche la perequazione urbanistica ha dimostrato di saper gestire.

In tale senso, la perequazione urbanistica non va quindi intesa come perequazione economica (percorribile attraverso specifici strumenti finanziari), ma come strumento del progetto per le città, finalizzato a limitare gli effetti di discrezionalità pubblica delle scelte urbanistiche relative essenzialmente alla città da trasformare (nuovi servizi e nuovi insediamenti), generando l'indifferenza della proprietà a partire da ambiti territoriali omogenei.

Come base di partenza del modello perequativo da proporre nel NPUC, si ritiene che la perequazione debba rispondere alle seguenti regole fondamentali:

- a) la sua applicazione deve riguardare solo le aree di trasformazione urbanistica e in particolare quelle finalizzate alla riqualificazione urbana, mentre non deve riguardare la città esistente, dove le eventuali nuove acquisizioni di aree pubbliche saranno gestite dallo strumento della compensazione urbanistica;
- b) la selezione delle aree da sottoporre a perequazione urbanistica dovrà tenere conto delle condizioni di fatto e di diritto in cui tali aree si trovano al momento della formazione del NPUC;
- c) la definizione di indici e parametri adeguati (densità, carico urbanistico, funzioni, cessioni compensative, ecc.) sarà conseguente a questa classificazione iniziale e, ovviamente, sarà uguale per tutte le aree che si trovano nelle stesse condizioni iniziali.

Uno strumento altrettanto indispensabile della perequazione urbanistica è quello della compensazione urbanistica, che ha invece trovato un minimo riconoscimento giuridico nel nostro ordinamento nazionale (art. 1 co. 258 e 259 L. 244/2007). La compensazione urbanistica riguarda la possibilità di utilizzare i diritti edificatori che l'Amministrazione Comunale assegna grazie al potere conformativo attribuito agli strumenti urbanistici (e quindi al NPUC) come "ristoro" (pagamento) per l'acquisizione delle aree necessarie per la collettività, definendo questa pratica come "compensazione".

La compensazione urbanistica può quindi essere utilizzata per l'acquisizione delle aree pubbliche in alternativa all'esproprio nell'ambito di un più generale modello perequativo, che anche per questo aspetto deve essere coerente con le specifiche caratteristiche locali, attribuendo un indice (diritto) edificatorio adeguato alle aree da acquisire che corrisponda (o che comunque non sia inferiore) al valore stimato dell'area stessa.

I diritti edificatori prodotti dalla perequazione e dalla compensazione non devono essere necessariamente utilizzati sull'area che li ha generati, ma possono essere trasferiti su altre aree, indicate in modo specifico dal NPUC o, in via più generale, dalla sua normativa attuativa

Il NPUC potrà individuare altre forme di compensazione urbanistica al fine di incentivare, con premialità edificatorie, interventi che presentano criticità a causa dei costi aggiuntivi che comportano, quali:

- a) interventi di edilizia residenziale sociale;
- b) interventi di riqualificazione urbana.

In entrambi i casi dovrà comunque essere attentamente valutato l'esito urbanistico finale, al fine di garantire soluzioni in linea con l'impostazione generale del NPUC e di non sollecitare densità edilizie e carichi urbanistici insostenibili.

Lo strumento della compensazione potrà essere anche utilizzato dal NPUC in campo ambientale. In particolare la compensazione ambientale ha dimostrato di essere strumento efficace e a volte necessario nei seguenti interventi:

- a) riduzione/annullamento delle conseguenze ambientali di eventuali interventi edilizi su aree non edificate esterne all'area urbana;
- b) misure per assicurare la rigenerazione della risorsa acqua (Permeabilità del suolo) in ambiti urbani impermeabilizzati, non ripermabilizzabili;
- c) sistemazione ambientale (copertura vegetale) o delle aree acquisite per uso pubblico, finalizzata alla rigenerazione della risorsa acqua
- d) mitigazione/riduzione degli impatti generati dalla infrastrutture sui tessuti urbani.

## 1.7 Mobilità sostenibile e qualità ambientale

Uno dei temi fondativi del nuovo Piano sarà anche quello della messa a punto di un sistema di mobilità sostenibile, considerato il costante aumento dei flussi di traffico di persone e merci in rapporto agli effetti negativi, sia sull'ambiente che sulla qualità delle aree urbane e quindi sulle condizioni di vita degli abitanti.

La mobilità è fattore determinante per la sostenibilità ambientale e dovrebbe essere condizionata dalle scelte di piano.

Per quanto riguarda in particolare il tema della mobilità delle persone va evidenziato una importante premessa: la pianificazione urbanistica, nel suo insieme, incide sulle caratteristiche della domanda di movimento, sulla sua intensità e sulla distribuzione modale. Il modello insediativo disperso genera inevitabilmente incremento della mobilità e dell'uso del mezzo privato e minore efficienza/efficacia del trasporto collettivo.

Nello stesso tempo il mancato raccordo tra pianificazione degli usi del suolo e programmazione delle infrastrutture di trasporto determina, per queste ultime, maggiore costi di investimento e minore efficienza, condizione sempre più difficile da sostenere in una fase di risorse scarse e sempre più limitate.

Va quindi innanzitutto ricercato un assetto del sistema insediativo coerente con l'obiettivo di una mobilità sostenibile, e quindi teso a contenere le necessità di spostamento con l'auto e fortemente raccordato col sistema infrastrutturale esistente e di progetto (es. il raddoppio della ferrovia La Spezia-Parma, la terza corsia dell'autostrada A12, il servizio ferroviario metropolitano sulla linea La Spezia- Sarzana S. Stefano).

Il criterio guida della pianificazione della mobilità, che si auspica venga adottato, si basa pertanto sul concetto di sostenibilità da raggiungere attraverso la messa in atto di misure in grado di conseguire alcuni obiettivi, promuovendo l'integrazione tra le politiche per la mobilità e quelle ambientali e territoriali; in sintesi, questi riguardano:

- a) la riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico nel rispetto degli accordi internazionali, delle normative comunitarie e nazionali e per il contenimento dei consumi energetici in particolare di origine fossile;
- b) l'innalzamento dei livelli di sicurezza degli spostamenti veicolari (riduzione dell'incidentalità e mortalità) e degli utenti deboli della strada (spostamenti ciclo-pedonali);
- c) la promozione dell'efficienza economica dei differenti modi di trasporto;
- d) la valorizzazione dell'accessibilità, con particolare attenzione a quella quota di popolazione che non dispone per reddito ed età di un mezzo individuale di trasporto;
- e) l'integrazione tra i mezzi di trasporto collettivi e quelli individuali motorizzati e non motorizzati, tra i quali principalmente la bicicletta;
- f) il risparmio energetico, strettamente correlato alle modalità del trasporto ed alle conseguenti emissioni in accordo con il Piano Energetico Comunale;
- g) la gestione ed il monitoraggio del traffico soprattutto proponendo l'utilizzo di nuove tecnologie volte sia alla realizzazione di centrali operative, di sistemi di controllo degli accessi, al fine di ottimizzare l'interazione mobilità-consumi-emissioni, sia alla mitigazione degli impatti (ad esempio con l'introduzione di asfalti speciali, con le biocompensazioni, ecc.).

In sintesi il principio guida assunto è che il sistema della mobilità, costituito dagli utenti e dalle infrastrutture, è sostenibile quando è compatibile con l'ambiente, quando è efficiente dal punto di vista economico, quando è efficace e socialmente sostenibile.

## 1.8 Ascolto e partecipazione per una costruzione condivisa del piano

Le città sono essenzialmente costituite dalle persone che le abitano: sono queste a conferire loro una identità inconfondibile. Risulta pertanto essenziale che si operi per un processo trasparente e permeabile alle istanze della comunità.

Ascolto, coinvolgimento e partecipazione sono aspetti cruciali del processo decisionale di costruzione del nuovo piano, creando l'occasione d'individuare soluzioni condivise e sostenute da un senso di fiducia verso il nuovo.

Come principio fondamentale e imprescindibile si vuole garantire la partecipazione dei cittadini alle scelte che riguardano la città, dedicando più attenzione al tema della partecipazione democratica e all'attività amministrativa per coinvolgere di più e meglio i singoli e le diverse organizzazioni di rappresentanze economiche, sociali e culturali, fornendo strutture idonee ad organizzare un coinvolgimento continuo e concreto.

L'elaborazione del nuovo Piano dovrebbe porsi infatti tra due prospettive in tensione che vanno ugualmente considerate. Da un lato proiettare lo sguardo nel futuro, dare spazio all'immaginazione, a ciò che non esiste e che è da costruire. Dall'altro è cruciale collocarsi nel presente nelle condizioni e contraddizioni in cui oggi si vive, perché da queste emergono orientamenti di ciò che avverrà domani, visioni e attese per quello che potrebbe nascere e si vorrebbe far nascere.

Nella nuova dimensione della pianificazione e dei rapporti fra enti e piani, il ruolo della partecipazione, della condivisione e del controllo da parte della cittadinanza, oltre che di tutti i soggetti direttamente interessati ad un processo, non potrà avere un carattere preconstituito, ma verrà costruito, gestito e portato a sintesi simultaneamente al processo di pianificazione e di valutazione ambientale, concordando con l'amministrazione comunale modalità e meccanismi.

Il Piano dovrà pertanto definire forme e modi di partecipazione alle scelte di pianificazione locale, sia dal lato della concertazione istituzionale con gli altri enti pubblici territoriali, sia da quello del coinvolgimento dei portatori d'interessi economico e sociale locale e dei cittadini, nella prospettiva di una partecipazione finalizzata alla definizione di obiettivi generali e di scelte condivise per il governo del territorio.

Si dovranno definire forme e modi di partecipazione alle scelte di pianificazione locale, sia dal lato della concertazione istituzionale con gli altri enti pubblici territoriali, sia da quello del coinvolgimento dei portatori d'interessi economico e sociale locale e dei cittadini, nella prospettiva di una partecipazione finalizzata alla definizione di obiettivi generali e di scelte condivise per il governo del territorio.

La partecipazione per raccogliere le opinioni diffuse e agevolare il dibattito sulle intenzioni strategiche, necessita di un processo di relazioni tra parte tecnica, soggetto politico-amministrativo decisore e cittadini che si snodi lungo tutto l'arco dell'elaborazione del piano, a partire dalla fase fondativa delle strategie e del Progetto di Piano mediante procedure quanto più possibile standardizzate e definendo luoghi fisici ove possa svilupparsi la fase di conoscenza, scambio di informazioni, elaborazioni, dibattiti ecc.

In particolare tre sono le finalità generali a cui il Piano dovrebbe rispondere per la partecipazione:

- a) consentire ai saperi locali diffusi sul territorio di sostenere il percorso conoscitivo che informa l'analisi e l'interpretazione della città;
- b) rendere pubbliche le decisioni (anche parziali e preliminari) a tutta la cittadinanza interessata, attivando a tal fine modalità di informazione e di comunicazione che consentano di rendere partecipi del processo di

scelte e di attuazione soggetti e gruppi tradizionalmente distanti o addirittura esclusi dal processo di costruzione del piano;

- c) favorire l'ascolto della città, strutturando il coinvolgimento di cittadini, associazioni e portatori di interessi specifici e decisivi per la pianificazione della città e del territorio.

Inoltre, sempre al fine di favorire la partecipazione e la trasparenza, riteniamo che alla redazione del NPuc possano collaborare anche giovani laureandi in architettura ed ingegneria. In tal modo, oltre a garantire loro un'esperienza particolarmente significativa da un punto di vista professionale, si contribuirà a formare approfonditamente giovani laureati su tutti i vari aspetti (urbanistici, sociali ed economici) del nostro territorio.

## INDIRIZZI E OBIETTIVI PER LA CITTÀ E IL SUO TERRITORIO

### 2.1 Un piano per la sicurezza e l'integrità del territorio e del paesaggio

Uno dei principali obiettivi del nuovo NPUC sarà l'integrità del paesaggio naturale quale componente fondamentale della risorsa territorio, rispetto alle quali sarà valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni.

Le aree di valore naturale e ambientale saranno individuate e disciplinate dal nuovo PUC che ne definirà, da una parte obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata e dall'altra interventi di miglioramento e riequilibrio da realizzare.

Il nuovo PUC inoltre dovrà provvedere alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare, nel quadro normativo sovraordinato tutt'ora vigente, si concorrerà a definire indirizzi e prescrizioni ulteriori, per le previsioni che ricadono all'interno delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, accertando la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio e subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il sicuro uso e utilizzo delle stesse.

In questo scenario un nuovo approccio alla pianificazione territoriale deve essere affrontato partendo dalla conoscenza dei rischi presenti nel territorio, esplicitando le azioni strategiche e le priorità di intervento da porre in atto per aumentare i livelli di sicurezza delle persone e dei beni.

Il concetto di rischio e la consapevolezza dei rischi rispetto alle possibili conseguenze di scelte localizzative devono essere considerati come una questione molto rilevante all'interno delle attività di pianificazione territoriale e ambientale.

Il nuovo Puc pone pertanto l'accento sul fatto che la sicurezza debba essere considerata come un nuovo specifico campo della pianificazione, con cui mettere a punto i criteri di indagine e di misura del grado di raggiungimento "complessivo" della riduzione dei rischi presenti in un territorio.

La sicurezza del territorio deve rappresentare pertanto la premessa costitutiva del nuovo Puc di Sarzana, non solo in termini di attivazione delle opere di difesa necessarie alla limitazione dei rischi, ma anche come tema paesaggistico e di interesse ambientale legato, ad esempio, alle attività e alle attrezzature presenti lungo il corso del fiume Magra e alle trasformazioni previste alla sua foce, o alla tutela delle zone del territorio assoggettate a evidenti fenomeni di dissesto idrogeologico. (Collina di Falcinello).

In particolare, se è vero che, nell'ambito del territorio della Regione Toscana (Lunigiana) e della Regione Liguria (Val di Vara in particolare), dal punto di vista della qualità ambientale e delle acque il bacino del Magra non rappresenta un'area di particolare criticità, anche per merito della non elevata popolazione (circa 86.000 ab. complessivi) e della sostanziale assenza di forti impatti (impianti industriali, allevamenti, coltivazioni), è vero anche che, proprio grazie a questa situazione privilegiata, il bacino del Magra rappresenta un'occasione per sperimentare, come già indicato in precedenza, una politica integrata ed integrale di tutela delle acque che persegua, oltre alla salvaguardia e al miglioramento della qualità delle acque,

anche quello più generale della salvaguardia dell'ambiente fluviale nel suo complesso, ed in particolare della sua naturalità.

## 2.2 Salvaguardia e valorizzazione della città storica

Negli ultimi anni sono stati condotti molti studi e ricerche sul recupero e conservazione dei tessuti storici delle città italiane che hanno portato alla consapevolezza di dover estendere l'attenzione e il riconoscimento della qualità storica ad una città e ad un territorio più ampio rispetto al "centro storico", così come tradizionalmente è inteso.

Da qui la necessità di un'evoluzione del concetto di centro storico verso quello di "città storica". Ciò comporta inevitabilmente l'abbandono di un concetto, spesso solo difensivo, per concentrare la massima attenzione alle potenzialità evolutive di un sistema di valori storici da riconoscere nella sua diffusione territoriale e nella molteplice varietà.

Questo diverso atteggiamento si basa sulla consapevolezza che, anche oltre il perimetro fisico della città di antico impianto, la città e il territorio costituiscono un sistema caratterizzato da un tessuto continuo e discontinuo di luoghi storici, derivato da un processo evolutivo di stratificazione storica, fisica, funzionale e sociale, profondamente radicato e riconosciuto dalle stesse comunità locali.

Ciò porta, da un lato ad attribuire a questa ampia parte di città un ruolo centrale nelle politiche di riqualificazione coinvolgendo, non solo il centro storico, ma anche parte della città da consolidare e trasformare, stimolando una progettualità più consapevole della storia dei luoghi e attenta ai valori dei contesti; dall'altro a riconoscere le differenze che caratterizzano le diverse parti, a saperle interpretare e tutelare, ma anche a saper suggerire, ove occorre, modificazioni compatibili con quelle differenze. Infine stimola la ricerca di nuove relazioni tra le diverse parti della città storica e fra questa e la città da consolidare e trasformare.

Per il Centro storico propriamente detto risulta invece necessario sostenere il processo di rilancio, di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica che investe innanzitutto il ruolo funzionale e il sistema degli spazi aperti.

Gli interventi effettuati in questi ultimi anni dall'A.C., uniti a quelli dei privati, hanno sostanzialmente modificato la percezione di quanti si trovano a contatto con il centro storico di Sarzana: non sono soltanto i suoi monumenti di maggior pregio (le chiese, il municipio, la fortezza, il teatro, i palazzi ecc...) ad attrarre; ma, oggi, è l'insieme urbanistico ed edilizio dell'intero nucleo del centro storico che, recuperato e adeguatamente valorizzato, costituisce la sua vera forza attrattiva, mentre i suoi monumenti sottolineano ed esaltano un ambiente urbano già di per sé pieno di fascino.

In conseguenza di ciò, Sarzana in questi ultimi anni ha assunto un'immagine nuova (città di eventi, naturale punto d'incontro di giovani, frequentato ritrovo enogastronomico) che è andata ad aggiungersi a quella, da tempo affermatasi, di una 'Sarzana dinamica' in ragione della molteplicità delle sue attività produttive.

In considerazione di quanto sopra, sarà compito del PUC creare le condizioni affinché l'intero nucleo del centro storico possa essere conservato e valorizzato per favorire sempre di più le sue naturali vocazioni (residenziali, culturali e commerciali), non dimenticando l'obiettivo prioritario che rimane quello di garantire livelli di vivibilità e di abitabilità del centro che ne incentivino il carattere ancor oggi prevalente, ovvero quello residenziale. Favorendo la sosta privata con la realizzazione di autorimesse laddove la tipologia edilizia, i caratteri architettonici e gli spazi aperti lo consentano. Demandando alla "città nuova", che sorgerà tra la Via

Muccini e la stazione ferroviaria, il compito di governare la naturale espansione e lo sviluppo di Sarzana.

### 2.3 Una proposta integrata per la città, le colline, il fiume, il parco e il mare

Uno degli obiettivi del NPUC sarà la qualificazione delle risorse territoriali esistenti che sarà necessario gestire unitariamente in modo sistemico in cui le funzioni dei diversi tipi di ecologie, ambienti e paesaggi presenti nel territorio, si integrino e si rafforzino a vicenda, mettendo così in stretto rapporto il tessuto urbano ed il territorio circostante.

Ciò significa dare centralità alle diverse componenti della rete ecologica e al sistema del verde esistente e futuro.

Il territorio di Sarzana è caratterizzato da un eccezionale varietà di ambienti con diverso grado di naturalità e capacità di fruizione: dai parchi cittadini alle colline, dalla piana fluviale del Magra, al mare.

Uno dei temi centrali della nuova pianificazione sarà pertanto quello di mettere a sistema queste parti, individuando e progettando elementi di relazione fruibili tra questi ambienti.

L'individuazione dei parchi, dei servizi, del verde lungo le strade e negli insediamenti, dei biotopi, dei boschi, della vegetazione ripariale, degli ambiti fluviali, del sistema storico-archeologico, presente al di fuori della Città Storica e dei centri frazionali, dei bozi, della piana agricola contribuirà a formulare una strategia per la riqualificazione del paesaggio di Sarzana che individui connessioni tra le componenti urbane, il parco d'acqua (Magra), i bozi (parco urbano) e le colline (parchi verdi), legati dalla fitta trama delle vie d'acqua minori (intesa come trama dei corridoi ecologici e dei percorsi di fruizione attiva...).

Un ulteriore e importante obiettivo da conseguire nel nuovo Puc sarà quello di scoprire nuove forme di fruibilità e manutenzione/valorizzazione per alcuni territori di eccezionale valore naturalistico e ambientale come la piana fluviale-agricola e le colline che, se non vengono valorizzati, rischiano prima o poi di cedere alla pressione dell'espansione urbana.

Su tali aree, oltre alla valorizzazione ambientale, paesaggistica e fruitiva, andrà riaffermato il ruolo economico agricolo di tali territori sostenendo una filiera produttiva agricola diversa e sostenibile, sostenendo le iniziative verso le produzioni biologiche e di prossimità (quella che oggi più comunemente è conosciuta come agricoltura a chilometro zero).

Altro tema fondamentale che il nuovo Puc sarà chiamato ad affrontare è quello del rapporto di Sarzana con il mare. Rapporto che non potrà ridursi al miglioramento e alla valorizzazione del suo litorale a Marinella, ma dovrà sicuramente coinvolgere anche l'entroterra e i territori limitrofi del Golfo dei Poeti e delle Cinque Terre. Il mare deve diventare una risorsa in più per il territorio e questa non può esaurirsi nella stagionalità estiva del turismo balneare.

Ritrovare una propria specificità e prospettiva proprio a partire da questa risorsa, sarà uno dei temi fondamentali del nuovo Puc, ricercando tenacemente nel rapporto con il mare una delle condizioni strutturali della riqualificazione del territorio.

Il nuovo PUC dovrà confrontarsi con questo tema cercando di trovare i modi e le soluzioni più adatte per rafforzare il ruolo di Sarzana quale città di servizi (ricettivi, enogastronomici, culturali, e escursionistici) e di attività turistiche qualificate (balneari, sportive, nautiche ecc...) che consentano di superare gli attuali limiti di stagionalità.

Qui si gioca non solo il successo del riposizionamento della città nel settore turistico e del tempo libero, ma anche tutta la logistica del trasporto collettivo e dell'organizzazione degli spostamenti nel golfo, per i quali si ipotizza uno spostamento graduale verso il mare di quelli che oggi avvengono via terra. Sarzana si può candidare per diventare uno capisaldi regionali della fruizione turistica valorizzando le potenzialità ambientali e paesaggistiche dell'entroterra, organizzando e offrendo supporto qualificato a quelle attività che oggi si determinano con modalità spesso spontanee.

#### **2.4 Rafforzamento delle centralità territoriali e locali (Frazioni e periferie storiche)**

Gli obiettivi di salvaguardia e riqualificazione descritti per il centro storico maggiore valgono anche per i centri storici periferici per i quali alla tutela della morfologia originaria e della residenzialità dovrebbe essere associata la possibilità di integrare funzioni commerciali ai piani terra degli edifici e servizi di vicinato che ne rafforzino il ruolo di polarità periferiche qualificate. Con caratteristiche funzionali naturalmente differenti, questi obiettivi riguardano anche i nuclei costieri e collinari.

In generale il nuovo PUC dovrebbe tendere a valorizzare la vocazione policentrica della città periferica e delle frazioni, identificando e sostenendo adeguatamente le diverse realtà urbane che si sono costituite lungo la storia della città, sostenendo specifici programmi urbanistici per quelle realtà in cui dovrà essere più esplicito il processo di identificazione.

Particolare rilievo dovrà assumere l'aggiornamento delle indagini in funzione delle elaborazioni che riguarderanno la qualità della città costruita dei nuclei frazionali e dei centri minori, del paesaggio urbano e rurale. Indagini che interessano la struttura dello spazio costruito, che affrontano la diversificata realtà dei nuclei frazionali, i caratteri qualitativi dello spazio urbano e del territorio rurale.

#### **2.6 Riqualificazione della città consolidata e trasformazione, recupero e riuso delle aree già costruite, degradate e sottoutilizzate**

Il NPuc dovrà interpretare il riconoscimento della centralità e del recupero della città esistente e della trasformazione urbana, come nuove categorie costitutive della pianificazione.

Un contributo fondamentale alla riqualificazione urbanistica e ambientale del sistema urbano e territoriale di Sarzana, sarà dato dal modo completamente nuovo con cui il PUC dovrà programmare la Città della Trasformazione da un lato e porre dall'altro l'attenzione alla riqualificazione della città consolidata, storica, novecentesca e di recente formazione.

La Città esistente gioca un ruolo decisivo nella definizione del cambiamento, laddove molteplici trasformazioni puntuali e quotidiane possono incidere sui contenuti più innovativi e interessanti di una prospettiva di sviluppo.

La prima sfida riguarda pertanto il progetto della Città esistente, dei suoi tessuti consolidati, delle sue parti da riusare o da riqualificare, dei suoi quartieri e dei suoi centri minori. Anche per la città esistente si apre una fase di definizione di strategie, di politiche e di progetti di riqualificazione che vanno traggurdati a livello generale di Piano.

La trasformazione qualitativa della Città esistente richiede azioni e interventi che non possono essere assicurati, attraverso le tecniche di zonizzazione o da discipline regolative volumetriche.

Il nuovo piano continuerà pertanto nella logica della regolamentazione per tessuto (già peraltro utilizzata nel PRG vigente) ove per tessuti urbani si intendono porzioni di città all'interno delle quali i caratteri di omogeneità sono forti e prevalgono sulle differenze e dove gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici tra loro differenti, ma costantemente ripetuti.

La seconda sfida è rappresentata dalla trasformazione della città.

A questo proposito ricordiamo che in più occasioni è stato affermato, che il NPuc non sarà un piano di espansione, ma si occuperà di contenere il consumo del territorio privilegiando il riuso, il costruire sul costruito.

La crescita marginale di Sarzana è già definita dalla realizzazione della cosiddetta "città nuova", che si attuerà secondo le previsioni della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di Via Muccini (Progetto Botta) e che consentirà a Sarzana di poter fruire per i prossimi anni delle opere pubbliche, delle abitazioni, dei negozi, degli uffici, dell'armatura urbana di cui necessita.

Il nuovo Puc pertanto conferma e accompagna nel completamento le due trasformazioni avviate dai piani e programmi precedenti, quelle di via Muccini e di Marinella, perché ritenute strategiche per lo sviluppo insediativo ed economico della città.

Via Muccini infatti per le sue oggettive caratteristiche è un ambito urbano naturalmente destinato allo sviluppo della città e al consolidamento di funzioni di eccellenza esterne al centro storico: immediatamente contigua ai tessuti storici, caratterizzata da fabbricati fatiscenti o addirittura diroccati e abbandonati, collocata lungo l'asse viario che conduce al casello autostradale e verso la stazione ferroviaria. I piani e i programmi urbanistici che si sono succeduti nel tempo hanno tutti vanamente tentato di far sviluppare Sarzana lungo la Via Muccini e il fallimento di tali tentativi ha contribuito non poco a determinare la diffusione urbana nelle nostre campagne (i quartieri di Nave, Bradia, Sarzanello, principalmente).

Il progetto di Marinella rappresenta l'altra grande opportunità per la città, i cui scenari sono tratteggiati nel Masterplan 2007 e che si confida di sottoporre alla valutazione strategica (VAS) non appena assumerà le sembianze di un vero e proprio piano urbanistico.

L'esclusione di nuove forme di espansione urbana privilegia operazioni finalizzate alla riorganizzazione ecologica e urbanistica, sia delle aree libere che di quelle dismesse e sottoutilizzate interne alla città esistente, per le quali si prevede un sistema complesso di interventi capaci di innovare l'assetto fisico e funzionale dell'ambiente urbano.

Proprio per l'importanza che riveste l'identità storica e culturale della città e del territorio, il NPUC dovrà tendere ad individuare modalità operative estremamente articolate, atte a predeterminare i presupposti necessari per una corretta attuazione degli interventi di riprogettazione urbana e ambientale, sia di conservazione che di riqualificazione o di trasformazione.

Il ricorso alle modalità attuative delle perequazione e la concessione di potenzialità edificatorie non eccessive dovrebbero garantire qualità ecologica e morfologica ai nuovi insediamenti. Questi dovranno essere concentrati in una parte limitata delle aree edificabili, in modo da garantire la presenza di verde permeabile, pubblico e privato, sulla parte restante.

Tali interventi si realizzeranno grazie ad una normativa qualitativa e morfologica non più secondo un principio meramente quantitativo, solo in parte predefiniti e

sempre finalizzati a meglio garantire esiti formali di riqualificazione morfologica e ambientale.

La doppia sfida di riqualificazione e trasformazione richiede, quindi, una programmazione che sappia al contempo guardare nelle due direzioni, quella in grado di intuire e collocare la città in prospettive ampie e lontane nel tempo, quelle strategiche, e nello stesso tempo dare risposte ai mutamenti anche del breve periodo che incidono sulla qualità ambientale, urbanistica e sociale della città dei quartieri, sulla loro abitabilità.

## 2.6 Potenziamento e consolidamento delle attività e dei servizi

Sarzana è anche città di attività e servizi, polo di attrazione e di riferimento per un territorio molto vasto.

L'obiettivo di Sarzana nei prossimi anni sarà quello di rafforzare il proprio carattere di polarità nel territorio, accentuando e qualificando quella pluralità di vocazioni che ne connotano e ne delineano una realtà insediativa specifica e unica: centralità intercomunale per offerta di servizi e di strutture commerciali e produttive mature, di polarità turistica, da sostenere e consolidare, di centro storico e residenziale qualificato. Senza rinunciare alla necessaria ricerca di una polifunzionalità dello sviluppo, che sappia cogliere più vocazioni e opzioni nel turismo, nella formazione, nella cultura, nel commercio e nella produzione, nei servizi alle persone e alle imprese.

Il nuovo Puc, nei limiti delle azioni che possono competere al piano urbanistico, non potrà pertanto disattendere i temi che riguardano l'individuazione di opportune e specifiche politiche di potenziamento, consolidamento e valorizzazione dei sistemi territoriali che ospitano tali attività.

Le attività che caratterizzano il territorio di Sarzana e per le quali la città è centro di riferimento per un territorio più ampio sono principalmente quelle legate al commercio, al turismo, all'artigianato e all'agricoltura.

In particolare il sistema commerciale negli anni si è strutturato su tre polarità differenti (centro storico con commercio al dettaglio e di vicinato di qualità, centro Luna con IperCoop e galleria commerciale e strada mercato sulla variante Aurelia) sia come offerta di vendita che come localizzazione, ma che proprio per questa diversità si sono quasi spontaneamente organizzati a sistema e in sinergia senza entrare in competizione.

In generale il NPUC cercherà di perseguire la valorizzazione del sistema commerciale, inquadrandolo in un insieme di interventi finalizzati a coinvolgere anche altre componenti quali l'abitabilità, l'accessibilità e la sosta, la presenza di attività artigianali e terziarie, la presenza di emergenze architettoniche e ambientali e soprattutto continuando a sostenere il sistema commerciale come sistema, appunto, anziché come insieme disarticolato di punti di vendita.

Per quanto riguarda in particolare il commercio di vicinato, la strategia che si intende perseguire è quella della tutela; in particolar modo, è necessario favorire lo sviluppo delle assialità e delle densificazioni presenti, anche nell'ottica di valorizzazione della rete distributiva di vicinato, in un quadro di sinergie con altri sistemi economico sociali e urbanistici. Il ruolo del centro storico quale catalizzatore dei punti vendita commerciali di piccole dimensioni e di qualità dovrà essere sostenuto e possibilmente potenziato, anche tramite politiche ed incentivi ad hoc.

Il NPuc cercherà inoltre di incentivare comportamenti finalizzati a combattere i fenomeni di desertificazione commerciale, fattore in grado di compromettere i livelli di vivibilità e qualità urbana della città.

Per quanto riguarda le attività e i servizi legati al turismo (soprattutto culturali e enogastronomiche nel centro e balneari a Marinella) l'obiettivo è la modernizzazione della città quale centro di servizi per il recupero della funzione di centro di riferimento per la Val di Magra, la Val di Vara e per il sistema turistico costiero, a cerniera tra il sistema delle Cinque Terre e la Versilia e del sistema collinare: polo di organizzazione dei flussi turistici con riferimento a comprensori sempre più ampi, perno e porta di itinerari turistici territoriali e marittimi.

Grazie alla posizione geografica e alle potenzialità presenti sul suo territorio, Sarzana può legittimamente candidarsi a diventare uno dei poli cerniera tra i centri della costa e quelli dell'entroterra dove collocare le strutture ricettive e di servizio che oggi rischiano di localizzarsi con logiche del tutto spontanee, incidendo negativamente sulla qualità delle risorse e dell'ambiente dei centri maggiormente investiti della dinamica turistica.

Vi è la necessità di andare incontro ad una domanda turistica in trasformazione, alla ricerca di modelli territoriali che consentano allo stesso tempo la fruizione dei fattori di attrazione ambientale-naturalistici e degli eventi socio-culturali caratterizzanti l'area stessa, puntando ad ampliare l'offerta anche su altri settori (es. l'intrattenimento e l'escursionismo), rivalutando il mare come concreto elemento di offerta.

Ma Sarzana non è solo commercio e turismo, il settore delle attività artigianali e della piccola impresa infatti ha trovato negli anni una solida piattaforma di sviluppo nel centro artigianale localizzato nella piana della Tavolara.

Uno dei temi del nuovo PUC sarà anche quello di mettere in campo le politiche più adatte per consolidare per Sarzana un ruolo specifico anche rispetto a queste attività, riguadagnando posizioni a livello provinciale anche nel settore dei servizi alle imprese e alle persone. Infatti è poco realistico ipotizzare che la qualificazione di un tessuto artigianale e di piccola impresa cresca in modo isolato, senza adeguati supporti logistici e qualificate condizioni insediative e ambientali.

Infine la nuova sfida per il futuro della città sarà anche quella che riguarda il sostegno e il rilancio delle attività agricole ancora presenti, seppur marginalmente, nella piana fluviale, con l'obiettivo di costruire un progetto, non solo di tutela e salvaguardia ambientale, ma di vera e propria rinascita multifunzionale del territorio agricolo della piana nell'ottica del Parco Agricolo.

Queste aree agricole periurbane costituiscono un importante elemento di pregio e rappresentano una potenziale risorsa naturalistica, ambientale ricreativa ed ecologica, che se valorizzata e riqualificata, può da una parte giocare un effetto moltiplicatore delle potenzialità espresse dalle attività prima ricordate e dall'altra contenere, se non evitare, ulteriori fenomeni di dispersione insediativa.

Infatti è ormai consapevolezza diffusa in tutta Europa e in molte pratiche amministrative e di pianificazione italiane, che la salvaguardia attiva del territorio aperto contiguo alle aree urbane costituisce un fattore strategico per la sostenibilità dello sviluppo urbano stesso e per la qualificazione dell'ambiente insediativo, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale ma anche agro alimentare.

Questa consapevolezza si concretizza in una crescente domanda, da parte degli abitanti urbani, di ricostituire e valorizzare i legami culturali ed identitari con il territorio aperto attraverso nuove opportunità e servizi connessi al recupero non solo di nuove possibilità di fruizione (sentieri, piste ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività) ma anche di beni alimentari tipici, tracciabili e "sicuri" nel loro percorso produttivo, e quindi nel tentativo di ricostituire nuove "filiera corte" o "Km zero" fra produzione e consumo.

Se a ciò aggiungiamo il ruolo fondamentale svolto da un “presidio agricolo” qualificato nel mantenere “in cura” ampie parti di territorio, prevenendo così rischi ambientali, idrogeologici, idraulici, atmosferici, climatici dovuti alla crescente pressione della urbanizzazione, vediamo come alla attività agricola possa venire attribuito un legittimo ruolo multifunzionale, che supera la semplice produzione alimentare secondo i modelli “produttivisti intensivi”, e che ne evidenzia la funzione di produttrice di “beni pubblici” extramercato.

Diviene dunque fondamentale in questa prospettiva, riconosciuta e rafforzata anche dalla recente riforma della politica agricola comunitaria, orientare gli strumenti e le politiche di governo del territorio anche alla scala comunale nel recuperare e sostenere una presenza vitale ed innovativa del presidio agricolo nel territorio aperto residuo, cercando anche di recuperare ciò che forme improprie di urbanizzazione hanno compromesso.

LA GIUNTA COMUNALE.

OTTOBRE 2011



CITTA' DI SARZANA  
Provincia della Spezia

Allegato alla deliberazione  
G.C. N. 149 del 2.11.2011

OGGETTO: Proposta di linee guida per la redazione del nuovo piano urbanistico comunale (NPUC) - Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30/1992 e s.m.i

Il sottoscritto Ing. Franco TALEVI, in qualità di responsabile del servizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

Sarzana, lì 25.10.2011

IL RESPONSABILE  
F.to Ing. Franco TALEVI



CITTA' DI SARZANA  
Provincia della Spezia

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to Massimo CALEO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Franco CARIDI

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il presente atto registrato al n. \_\_\_\_\_ del R.C. è pubblicato in copia  
all'ALBO PRETORIO per 15 gg. dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to ( ) F. ISOPPO

F.to Dott. Franco CARIDI

F.to ( ) P. GUASTINI

F.to Dott.ssa Franca ZANELLA

---

---

La presente è copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Sarzana, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
\_\_\_\_\_

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

( ) Art. 134 co. 3 D.Lgs. n. 267/2000 esecutiva 10 gg. dopo la pubblicazione il \_\_\_\_\_

( ) Art. 134 co. 4 D.Lgs. n. 267/2000 esecutiva per intervenuta dichiarazione di  
immediata eseguibilità il \_\_\_\_\_

( ) Art. 134 co. 2 D.Lgs. n. 267/2000 divenuta esecutiva a seguito di controllo di un  
quarto dei consiglieri il \_\_\_\_\_

( ) Annullata il \_\_\_\_\_

( ) Ratificata il \_\_\_\_\_

Sarzana, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
\_\_\_\_\_