



# COMUNE DELLA SPEZIA

## Deliberazione della Giunta Comunale

ATTO N. 586 del 23/12/2019

Oggetto: PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD1/C, SITO NELLE AREE RICOMPRESSE TRA VIA CARDUCCI, VIA MARALUNGA, VIA DELLA PIANTA, SOGGETTO ATTUATORE TALEA S.P.A. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA L.R. N. 36/97.

La seduta ha luogo nell' anno duemiladiciannove il giorno ventitre del mese di Dicembre nella sala delle adunanze, posta nella sede comunale, previa convocazione con apposito avviso.

Presiede PERACCHINI PIERLUIGI

Partecipa il Segretario Generale CAV. DOTT. SERGIO CAMILLO SORTINO

Al momento dell'adozione del presente provvedimento risultano presenti i Sigg.:

GIACOMELLI GENZIANA  
MEDUSEI GIANMARCO  
PIAGGI LUCA  
SORRENTINO ANNA MARIA  
PERACCHINI PIERLUIGI  
BROGI LORENZO  
CASATI KRISTOPHER  
GIORGI GIULIA

Risultano assenti i Sigg.:

GAGLIARDI MANUELA  
ASTI PAOLO

Il relativo verbale è sottoscritto  
Dal Presidente PERACCHINI PIERLUIGI  
Dal Segretario Generale CAV. DOTT. SERGIO CAMILLO SORTINO

Num.proposta:  
625 del  
11/12/2019

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

-con deliberazione della Giunta Comunale n. 110 in data 29.3.2017 è stato adottato, ai sensi degli artt. 50 e 51 della L.R. n. 36/97, il Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo all'attuazione del subdistretto di trasformazione AD1/C, sito nelle aree ricomprese tra via Carducci, Via Maralunga, Via della Pianta, soggetto attuatore TALEA S.p.a.;

-con nota del 7.4.2017, prot 39196, sono state espletate le incombenze di cui all'art. 51, comma 1, lett. a) della L.R. n. 36/97 nei confronti della Regione, della Provincia, anche ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. n. 32/2012;

-in data 19.4.2017, sul BURL n. 16, sono state espletate le incombenze di pubblicità notizia prescritte dall'art. 51, comma 2 lett. b) della L.R. n. 36/97;

-nelle more di quanto sopra, in data 18.4.2017, con deliberazione di C.C. n. 17, è stato adottato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38, comma 2 della L.R. n. 36/97, il nuovo Piano Urbanistico Comunale, comportante l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 42 della L.R. n. 36/97, e la conseguente sospensione di ogni determinazione in merito al PUO in questione, compresi gli adempimenti di cui all'art. 51, comma 2, lettere a) e b) stante l'inclusione, nello stesso, di interventi edilizi in contrasto con le previsioni contenute nel progetto di nuovo PUC;

-in data 27.12.2017 si è verificata l'automatica decadenza del PUC adottato, comportante la cessazione di efficacia delle misure di salvaguardia nei confronti del PUO in questione;

in data 09.01.2018 la Soc. Talea, con nota prot. n. 2355, ha quindi richiesto la riattivazione del procedimento di approvazione del relativo PUO;

-per effetto di quanto sopra si è proceduto al rinnovo, mediante nota prot. n. 9329 del 24.1.2018, degli adempimenti di cui all'art. 51, comma 2 lett. a) della L.R. 36/97, nei confronti della Regione, della Provincia, anche ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS;

-in risposta a quanto sopra è pervenuta nota prot. n. 44118 del 08.02.2018 dalla Regione Liguria Sezione Pianificazione Territoriale e VAS, la quale, in recepimento della L.R. 6/2017 di modifica della L.R. 32/2012, ha individuato nel Comune della Spezia l'Autorità competente in materia di VAS;

-relativamente alla compatibilità del PUO in rapporto ai pertinenti atti di pianificazione territoriale, la Provincia della Spezia, con nota prot. n. 35007 del 23.3.2018, e la Regione Liguria, con la sopracitata nota di conferma di quanto già espresso con precedente nota prot. n. 173880 dell'8.5.2017, hanno rilasciato parere di coerenza;

-che sono stati inoltre rinnovati gli adempimenti di pubblicità notizia di cui all'art. 51, comma 2 lett. b) della L.R. 36/97, a suo tempo sospesi per effetto dell'applicazione delle misure di salvaguardia, mediante espletamento degli stessi sul BURL n. 6 del 19.1.2018 e sul sito informatico

del Comune, con possibilità di presentazione di osservazioni/opposizioni a far data dal 7.2.2018 sino a tutto il 9.3.2018;

-entro il termine suddetto sono state presentate le seguenti osservazioni/opposizioni, aventi i contenuti che di seguito brevemente si riportano:

- opposizioni prot. n. 17709 del 13.2.2018 presentate dal Sig. Francesco Pinza: sono rivolte all'approvazione del PUO ed alla procedura espropriativa.
- osservazioni prot. n. 26380 del 6.3.2018 presentate da Italia Nostra onlus: attengono ai valori estetici e paesaggistici dell'intervento, alla carenza di dotazione a verde sociale del quartiere, nonché alle scelte di natura commerciale.
- osservazioni prot. n. 26855 del 7.3.2018 presentate da Confcommercio: L'osservazione n. 1 riguarda la previsione progettuale di costruire un ulteriore polo commerciale di grande distribuzione quale esigenza di mera valorizzazione fondiaria speculativa, l'attrazione di nuovi flussi automobilistici, il venir meno della funzione di polmone verde assolta dall'area in questione, le criticità progettuali quali lo smaltimento delle acque reflue, il rapporto di copertura della parte commerciale, l'impermeabilizzazione dei suoli, l'effetto "isola di calore" estivo, l'aumento del traffico veicolare, la funzionalità dei nuovi parcheggi pubblici e delle opere di urbanizzazione al centro commerciale, la cementificazione definitiva degli spazi. L'osservazione n. 2 attiene alla mancata competenza della Giunta Comunale all'adozione /approvazione del PUO stante l'assenza di PUC per decadenza dello stesso. L'osservazione n. 3 si riferisce a questioni di procedurali e di accesso ai contenuti di PUO. L'osservazione n. 4 l'introduzione di una nuova strada carrozzabile di collegamento tra Viale Carducci e Via Maralunga in assenza di approvazione specifica oltre a quelle generica di PUO.
- osservazioni prot. n. 27920 del 9.3.2018 presentate da Legambiente Liguria onlus: si riferiscono all'equilibrio ambientale della zona che verrebbe compromesso per effetto dell'eliminazione di ampia porzione di verde ivi compresi individui arborei anche di notevoli dimensioni, alle dimensioni dei nuovi edifici che appaiono eccessive rispetto al contesto ambientale, al valore di archeologia industriale del manufatto ex-Sio;

-le opposizioni presentate dal Sig. Francesco Pinza sono state dallo stesso ritirate con espressa formale rinuncia mediante lettera prot. 124071 del 28/10/2019;

-nei confronti delle restanti osservazioni si controdeduce come segue:

- osservazioni presentate da Italia Nostra onlus.

Non sono accoglibili per le seguenti motivazioni:

Il progetto prevede la conservazione della porzione più significativa del manufatto riconosciuto di valore storico-architettonico, preservando pertanto una significativa testimonianza dell'archeologia industriale del territorio spezzino.

Il progetto di PUO prevede la sostituzione dell'assetto verde esistente con uno nuovo che rispetta i parametri stabiliti dal PUC in termini di verde pubblico come di densità arborea ed arbustiva.

La disciplina di PUC ammette la possibilità di insediamento di grandi strutture di vendita che quindi risulta non solo legittimata ma anche sostenuta dai contenuti delle analisi che fanno parte della descrizione fondativa e dagli indirizzi previsti e dalle argomentazioni sostenute nel documento degli obiettivi.

- osservazioni presentate da Confcommercio:

Non sono accoglibili per le seguenti motivazioni:

Osservazione n. 1:

L'intervento è congruente con le previsioni di PUC che individuano il distretto come "strategico", pertanto risponde ad un'esigenza di dotazione di funzioni di rango urbano che non può essere interpretata come "mera valorizzazione fondiaria speculativa".

La sostenibilità dal punto di vista dell'impatto sul traffico è stata affrontata nell'ambito della procedura di VAS. Il rapporto ambientale, corredato da uno specifico studio relativo alla mobilità, dimostra la sostenibilità del modello viabilistico in progetto. Peraltro, in ragione delle pertinenti osservazioni regionali, sono state introdotte nell'ambito della medesima procedura prescrizioni finalizzate a rendere l'intervento compatibile con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile di questo Comune.

La dotazione di verde pubblico e di aree permeabili risulta altresì congruente con i parametri del PUC, e strutturata secondo un'ipotesi di continuità ecologico ambientale con il sistema verde circostante. Analoghe considerazioni valgono per il rapporto di copertura, compatibile con le aree di cessione e con l'indice di permeabilità fissato dal PUC, come per lo smaltimento delle acque reflue, aspetto affrontato nell'ambito del procedimento di VAS.

Il dimensionamento dei parcheggi è tale da soddisfare anche gli standard per aree di sosta di tipo pubblico, non necessariamente vincolata all'utenza del complesso commerciale.

#### Osservazione n. 2

La competenza di approvazione del PUO è della Giunta Comunale poiché il PUO risulta conforme al PUC vigente che, in seguito alla decadenza della variante generale adottata nel 2017, è quello adottato nel 2000 ed entrato in vigore nel 2003. Non si è, quindi, in una condizione di assenza di PUC.

#### Osservazione n. 3

La documentazione tecnica in formato digitale del PUO è stata integralmente pubblicata sul sito istituzionale nell'ambito della relativa Valutazione Ambientale Strategica.

La nuova viabilità introdotta all'interno del distretto fa parte delle specifiche previsioni che possono essere introdotte dal Progetto Urbanistico Operativo, che nell'ambito di un distretto di trasformazione può certamente prevedere integrazioni alla viabilità ove necessarie rispetto alla viabilità principale prevista dal PUC.

#### Osservazione n. 4

Per quanto riguarda la previsione di viabilità esterna al distretto vale la norma di cui all'art.23 del PUC, la quale stabilisce che "nuovi tracciati viari pubblici di interesse locale o modifiche ai tracciati di previsioni viabilistiche sono sempre realizzabili, quando non comportino procedure espropriative, in tutte le zone di PUC (...)"

#### • Osservazioni presentate da Legambiente Liguria

Non sono accoglibili per le seguenti motivazioni:

Il progetto di PUO prevede la sostituzione dell'assetto verde esistente con uno nuovo che rispetta i parametri stabiliti dal PUC in termini di densità arborea ed arbustiva. Inoltre nell'ambito della procedura di VAS il rapporto ambientale integra con elaborati specifici le argomentazioni a sostegno del progetto del verde con la continuità della rete ecologica locale

Il progetto prevede la conservazione della porzione più significativa del manufatto riconosciuto di valore storico-architettonico, preservando pertanto una significativa testimonianza dell'archeologia industriale del territorio spezzino.

-con riferimento agli adempimenti di cui all'art. 51, comma 3, della L.R. 36/97, con nota prot. n. 9281 del 24.1.2018, il PUO in questione è stato trasmesso alla Soprintendenza dei beni architettonici e paesaggistici per l'acquisizione del relativo parere, da rendersi entro il termine di 60 giorni, decorso il quale nulla è pervenuto in merito;

-per quanto riguarda il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in data 06.03.2018, ai sensi degli artt. 6 e 13 della L.R. 32/2012, lo stesso è stato attivato dal Servizio Pianificazione del Comune della Spezia, con nota prot. 2639;

-dall'istruttoria eseguita, di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 3987 del 26.6.2018, è emersa la necessità di avviare la proposta di PUO al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo le modalità di cui agli articoli 9 e 10 della L.R. 32/2012;

-nei confronti della suddetta Determinazione Dirigenziale sono state espletate le incombenze di cui all'art 13 della LR n. 32/2012, mediante pubblicazione del provvedimento sul BURL n. 29 del 18.7.2018, all'Albo Pretorio on-line del Comune della Spezia, sul sito istituzionale [www.comunedellaspezia](http://www.comunedellaspezia)- sezione ambiente e territorio-news, e comunicazione al soggetto proponente ai fini della presentazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica;

-in data 3.11.2018, con nota prot. n. 131417, il soggetto proponente ha presentato la documentazione di cui sopra, e la stessa è stata trasmessa, in data 16.11.2018, con prot. n. 132902, ai soggetti competenti ai fini dell'avvio della procedura di VAS di cui all'art. 9 della L.R. n. 32/2012;

-sul BURL n. 49 del 5.12.2018, si è provveduto a pubblicare, ai sensi dell'art. 9 della LR n. 32/2012, l'avvio della procedura di VAS e della fase di consultazione pubblica, con facoltà, da parte di chiunque, entro il termine di 60 gg decorrenti dalla data di pubblicazione suddetta, di presentare osservazioni in forma scritta;

-quanto sopra è stato altresì pubblicato nel sito istituzionale del Comune della Spezia all'indirizzo <http://sit.spezianet.it/>, sezione Urbanistica;

-in data 4.2.2019 è scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni in questione, essendo il decorso dei 60 gg coincidente con giorno festivo (3.2.2019);

-entro tale data sono pervenute le seguenti osservazioni:

- prot. n. 146582 del 19.12.2018 presentata dall'Arch Enrico Almasio;
- prot. n. 147627 del 21.12.2018 presentata da Confcommercio;

- oltre i termini consentiti sono invece pervenute le seguenti osservazioni:

- prot. n. 14399 del 5.2.2019 presentata da Italia Nostra onlus La Spezia 5 Terre;
- prot. n. 14400 del 5.2.2019 presentata da Italia Nostra onlus Pres. Luca Cerretti

-tutte le osservazioni sono state comunque oggetto di valutazione e controdeduzione nel documento contenente il motivato pronunciamento prescritto dall'art. 10, comma 2, L.R. n. 32/2012, recepito nella Determinazione Dirigenziale n. 6040 del 28.9.2019;

-quanto sopra è stato pubblicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 3 della L.R. n. 32/2012, nel BURL n. 42 del 16.10.2019 e nel sito istituzionale del Comune della Spezia all'indirizzo <http://sit.spezianet.it/>, sezione Urbanistica;

Preso atto che

-per effetto dell'iter procedurale sopra descritto, al PUO in questione, così come adottato con deliberazione di G.C. n. 110 del 29.3.2017, sono state apportate alcune modifiche progettuali;

-in particolare le modifiche afferenti il Lotto 1, e di seguito meglio specificate, si sono rese necessarie per l'adeguamento del progetto alle prescrizioni formulate dalla soc. Terna nell'ambito della procedura di VAS sopra citata:

- riduzione dell'ingombro del fabbricato in progetto per rispetto distanza dalla linea elettrica di alta tensione con conseguente modifica dei prospetti del fabbricato in questione, ricollocazione della rampa di accesso alla copertura destinata a parcheggio e riorganizzazione delle aree esterne private ed a verde privato;
- modifiche alla viabilità privata con previsione di area di rispetto dai tralicci e dagli impianti dell'alta tensione;
- spostamento dei posti auto previsti sotto la linea alta tensione e ricollocazione degli stessi;
- modifiche alla viabilità pubblica ricadente su area di proprietà Enel stante la presenza in situ di rete di messa a terra del complesso di trasformazione dell'alta tensione con conseguente realizzazione di rotonda e relativi raccordi viari tra via Maralunga e via P. Cieli

-altre modifiche, afferenti il Lotto 1, il Lotto 2 e il Lotto 3, di seguito meglio specificate, si sono rese necessarie per l'adeguamento del progetto alle previsioni di VA e VAS:

- riorganizzazione degli spazi privati destinati a parcheggio, inserimento di nuovi posti per cicli e motocicli nonché di zona riservata alla ricarica dei veicoli elettrici;
- inserimento di barriere verdi e integrazione alla piantumazione, introduzione di fasce di mitigazione e corridoio bioclimatico
- modifica alla viabilità di accesso al lotto per l'area di rispetto pari a m. 3 dal traliccio dell'alta tensione

-tali modifiche progettuali, apportate al PUO in ottemperanza alle prescrizioni apposte in sede di pronuncia sulla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 52, comma 5, della LR n. 36/1997 non comportano la necessità di ripubblicazione degli atti;

in forza di tali modifiche il PUO risulta pertanto costituito dagli elaborati di seguito elencati, che sostituiscono a tutti gli effetti quelli adottati con deliberazione di G.C. n. 110 del 29.3.2017, e che si trovano depositati presso l'archivio edilizio del Comune della Spezia, unitamente alla restante documentazione progettuale facente parte della P.E. 24975;

-ALLEGATO A: estratto di mappa catastale

-ALLEGATO B: estratto E.I.R.A.

- ALLEGATO C: estratto C.T.R.
- ALLEGATO D: estratto P.T.C.P.
- ALLEGATO E: estratto PUC tavola generale
- ALLEGATO F: estratto PUC distretto di trasformazione AD1/C
- ALLEGATO G: nuova perimetrazione distretto di trasformazione AD1/C
- ALLEGATO H: documentazione fotografica
- ALLEGATO I: relazione generale
- ALLEGATO L: norme tecniche di attuazione
- ALLEGATO M: relazione e dichiarazione di conformità barriere architettoniche
- ALLEGATO N: relazione geologica
- ALLEGATO O: dimostrazioni superfici agibili e superfici accessorie
- TAVOLA 01: rilievo planoaltimetrico
- TAVOLA 01bis: rilievo superfici permeabili ed impermeabili
- TAVOLA 02: planimetria di progetto generale
- TAVOLA 02bis: planimetria di progetto generale- superfici permeabili ed impermeabili
- TAVOLA 02ter: particolari planimetrici aree contermini ai tralicci esistenti
- TAVOLA 03: planimetria di progetto standards urbanistici
- TAVOLA 04: planimetria area di cessione
- TAVOLA 05: planimetria viabilità esistente e di progetto
- TAVOLA 05bis: planimetria viabilità carrabile e ciclopedonale
- TAVOLA 06: planimetria generale di raffronto con lo stato attuale
- TAVOLA 07: planimetria lotto 1: opere di urbanizzazione
- TAVOLA 08: planimetria lotti 2 e 3: opere di urbanizzazione
- TAVOLA 09: planimetria smaltimento acque reflue
- TAVOLA 10: planimetria superamento barriere architettoniche
- TAVOLA 11: sezioni planivolumetriche stato attuale
- TAVOLA 12: sezioni planivolumetriche di progetto
- TAVOLA 13: sezioni planivolumetriche di raffronto

- TAVOLA 14: lotto 1: schemi tipologici edificio in progetto: piante
- TAVOLA 15: lotto 1: schemi tipologici edificio in progetto: prospetti e sezioni
- TAVOLA 16: lotti 2 e 3: schemi tipologici edificio in progetto: piante
- TAVOLA 17: lotti 2 e 3: schemi tipologici edificio in progetto: prospetti e sezioni
- TAVOLA 18: particolari opere di urbanizzazione
- TAVOLA 19: vista prospettica
- schema di convenzione urbanistica comprensiva dei computi metrici inerenti le opere di urbanizzazione;
- piano particellare di esproprio

Viste la dichiarazione di sintesi, le misure adottate in merito al monitoraggio, e le misure correttive da adottare in caso di impatti negativi, quali elaborati prescritti dall'art. 10 della LR n. 32/2012, art. 5 lettere c), d ), e), depositati presso il Servizio Pianificazione;

Dato atto che il PUO in questione prevede, tra le opere di urbanizzazione, anche la realizzazione di viabilità pubblica su aree in proprietà di Enel Distribuzione SpA, e che pertanto si rende necessario dichiarare la pubblica utilità dell'opera ai sensi del DPR n. 327/2001;

Preso atto del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, primo comma , del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa, né diminuzione di entrata, non necessita del parere del Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, e del vigente regolamento di Contabilità del Comune;

Con voti unanimi resi ed accertati nei modi di legge

#### DELIBERA

- di controdedurre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 51 della L.R. n. 36/1997, alle osservazioni presentate nei confronti del progetto urbanistico operativo (PUO) relativo all'attuazione del distretto di trasformazione ADI/C, aree ricomprese tra Via Carducci, Via Maralunga, Via della Pianta, soggetto attuatore Talea S.p.a., così come controdedotto in premessa;

- di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 51, comma 4, della L.R. n. 36/1997, il progetto urbanistico operativo (PUO) relativo all'attuazione del trasformazione ADI/C, aree ricomprese tra Via Carducci, Via Maralunga, Via della Pianta, soggetto attuatore Talea S.p.a., costituito dagli elaborati indicati in premessa, adeguati alle prescrizioni apposte in sede di procedimento di VA/VAS, allegando a tal fine lo schema di convenzione urbanistica;

-di provvedere, a cura del Dipartimento III, Servizi Tecnici, Struttura Organizzativa Amministrativa, all'espletamento delle incombenze di cui all'art. 51 comma 8 della L.R. n. 36/97, nonché a quelli di cui all'art. 10, comma 5, della L.R. n. 32/2012;

-di dare atto che l'approvazione del progetto in questione equivale a dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 12 del DPR n. 327/2001;

- di autorizzare l'Avv. Laura Niggi, in qualità di Dirigente del Comune della Spezia, Dipartimento III – Servizi Tecnici, Struttura Organizzativa Amministrativa, C.F. 00211160114) - ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) D.Lgs. 267/2000, ed ai sensi dei vigenti provvedimenti comunali autorizzativi, alla stipula della conseguente convenzione, con facoltà di apportare alla stessa eventuali limitate modifiche che si rendessero necessarie in sede di stipula per la correzione di errori materiali o la migliore precisazione del relativo contenuto;

- di dichiarare, a seguito di separata e successiva votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile con voti unanimi;