



Ministero

per i beni e le attività culturali

e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA
CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA

Genova.

A

Città della Spezia

Dipartimento 3- Servizi tecnici

Ufficio ambiente

protocollo.comune.laspezia@legalmail.it

Prot. n. MIBACT_SABAP-MET-GE.....

Cl.....34.28.10/1.1

OGGETTO: LA SPEZIA – Via Prosperi, Via del Canaletto, Parco della Maggiolina
Verifica Assoggettabilità a VAS - L.R. 32/2012 artt. 6 e 13
“Rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.
Individuazione del distretto di trasformazione AC2 sito in Via Prosperi, Via del
Canaletto, Parco della Maggiolina. Adozione ai sensi dell’art. 4. L.R. n. 23/2018”
Espressione del parere endoprocedimentale di competenza

VISTA la L.R. 23/2018 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo”, per la quale i Comuni, al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica, architettonica e sociale del tessuto edificato, possano provvedere all’individuazione e alla conseguente regolamentazione, anche su proposta di soggetti pubblici o privati, di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedano interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale ed ambientale;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale N. 33 del 16/11/2020 avente ad oggetto: “Rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Individuazione del distretto di trasformazione AC2 sito in Via Prosperi, Via del Canaletto, Parco della Maggiolina. Adozione ai sensi dell’art. 4. l.r. n. 23/2018”;

CON RIFERIMENTO all’avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS del progetto di Rigenerazione Urbana “Distretto AC2” trasmesso con nota prot. 124397 del 15/12/2020 assunta a prot. n. 3803 del 16/12/2020;

A SEGUITO della disamina della documentazione disponibile sul sito <https://sit.spezianet.it/distretto-di-trasformazione-ac2/> per i profili di competenza;

la scrivente Soprintendenza evidenzia quanto segue.

L’area di progetto si colloca in un ambito di rigenerazione urbana e coincide con il distretto di trasformazione AC2 del Piano Urbanistico Comunale vigente (ancorché scaduto). Il progetto di cui al presente procedimento costituisce variante a detto P.U.C. e contiene una previsione di raddoppio dell’indice edificatorio (0,60mq/mq rispetto a 0,30 mq/mq del P.U.C. vigente) e di un incremento dell’area di cessione (dal 47% della S.T. alla 57% circa).

L’area risulta occupata in minima parte da edifici residenziali, tra i quali alcune vecchie case coloniali con orti, che facevano parte del Borgo di Bacè, sorto nella piana di Migliarina a metà Ottocento, e per il resto da aree incolte e depositi. Allo stato attuale permangono diffuse condizioni di abbandono e degrado.

Il Parco della Maggiolina viene individuato, nel piano regolatore del 1958, come cesura verde nell’espansione della città verso la Piana di Migliarina lungo l’asse principale di Viale Italia. La previsione viene confermata nel successivo piano del 1982. Il parco viene parzialmente attuato nella successiva fase temporale ma nel PUC vigente (2000) la cuspidale orientata verso la via Carducci, elemento mancante, viene individuata, quale distretto di trasformazione.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

Palazzo Reale – Via Balbi10 – 16126 Genova – Tel. +39 | 010 27181

PEC: mbac-sabap-met-ge@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-ge@beniculturali.it

Per quanto riguarda le caratteristiche del tessuto circostante, il contesto in cui l'area è collocata è caratterizzato da un eterogeneo sistema di preesistenze edilizie. Lungo via Prosperi si affacciano complessi residenziali pluripiano, con altezze variabili dai 6 agli 8 piani. Lungo via del Canaletto incombono i volumi specialistici del cinema multisala e del palazzetto fieristico, cui resta affiancata una preesistenza storica, l'edificio denominato "Barcaccia" ad angolo tra via del Canaletto e via del Popolo. Lungo via del Popolo sono presenti altri complessi edilizi ad alta densità realizzati verso la fine degli anni Settanta con altezze fino agli 8 piani. Il tessuto è dunque ad elevata densità e specializzazione.

Gli interventi previsti nel presente piano sinteticamente si possono riassumere in:

- demolizione degli edifici colonici superstiti del Borgo di Bacè con il mantenimento di un solo edificio di valore storico-ambientale in adiacenza ai nuovi interventi;
- realizzazione di due edifici di otto piani sopra il livello stradale lungo la via Prosperi a funzione prevalentemente residenziale, fatta eccezione per i piani terra a destinazioni commerciali/terziarie/artigianali;
- realizzazione di un edificio di cinque piani ad analoga destinazione lungo la via del Canaletto;
- cessione al Comune di superficie, destinata pressoché interamente a parco urbano, a sviluppo e completamento dell'adiacente Parco della Maggiolina (Parco XXV Aprile).

Complessivamente, su una Superficie territoriale di mq 11.810 circa, è prevista la realizzazione di 7.086 mq circa di Superficie Agibile. L'area di cessione totale è 5.928 mq circa (quella prevista nel distretto di PUC è 4.921 mq circa), principalmente destinata a verde pubblico e più marginalmente alla realizzazione di una piccola piazza pubblica alla base dei due edifici più alti ai cui piani terra sono localizzate funzioni commerciali/terziarie.

Per quanto concerne gli aspetti di competenza di quest'Ufficio si rileva la sussistenza di **profili di tutela ai sensi della parte II e III del D.Lgs 42/2004 e s.m.i** (di seguito *Codice*). La prima con riferimento ai manufatti identificati a Catasto al Foglio 42 mappali 66, 75, 76, che risultano di proprietà pubblica e paiono risalire ad un momento storico che supera i settant'anni previsti dalla norma per la sussistenza del vincolo *ope legis* (il combinato disposto dagli artt. 10 e 12 del *Codice* stabilisce infatti che le cose appartenenti ad ogni ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della Parte II del Codice fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse). Si rileva inoltre la presenza, nelle vicinanze del lotto di intervento, di due immobili vincolati ai sensi della Parte II del Codice: la scuola Carducci (Decreto 2015) e il complesso dell'ex Fitram (Decreto 2013).

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito risulta in parte tutelato in relazione all'interesse paesaggistico di cui al comma 1 dell'art. 142 del Codice, con particolare riferimento *ai fiumi, i torrenti, (...) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna* tutelati ai sensi della lettera c). Le norme di attuazione del **P.T.C.P.** relative all'assetto insediativo per l'area interessata dal progetto sono definite dall'art. 38: Aree Urbane: tessuti urbani (*TU*). La norma non assoggetta tali aree ad alcuna specifica ed autonoma disciplina paesistica ritenendo che trattasi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico.

Dall'esame della documentazione disponibile si evidenzia la mancanza della necessaria ricognizione del patrimonio tutelato ai sensi della parte II del Codice ivi compreso quello ricadente nelle previsioni dell'art.12 del Codice, nonché del tessuto storico, strade e percorsi storici, manufatti rurali tradizionali, sistemi insediativi storicizzati, dei nuclei storici, zone agricole di pregio, presenti nell'area di progetto e in quella limitrofa rispetto alla quale le previsioni possono interferire. Il progetto, oltre a non descrivere in maniera esaustiva i manufatti presenti (per la quasi totalità oggetto di previsione di demolizione), limitandosi a qualche immagine fotografica e ad una generica classificazione di *vecchie case coloniche fatiscanti*, non analizza l'apparato vegetale giudicando sommariamente le piante esistenti come specie infestante.

Un'analoga carenza si riscontra per la ricognizione dei complessivi livelli di tutela paesaggistica previsti dalla parte III del *Codice* e del rapporto tra essi e l'intervento.

Anche sotto il profilo della tutela archeologica, sebbene si tratti di area di recente urbanizzazione, la presenza di casali rurali e la geomorfologia dei luoghi indiziano per un prolungato sfruttamento agricolo della piana di cui manca l'analisi delle dinamiche storico-insediative dall'età antica a quella post medievale basata su fonti cartografiche, d'archivio, eventuali ritrovamenti archeologici pregressi.

Sotto il profilo della tutela, dalla documentazione agli atti, emergono potenziali impatti e rilevanti criticità rispetto alla soluzione progettuale proposta.

La norma infatti stabilisce che *i beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione*, mentre il piano contiene la previsione di demolizioni di beni ad oggi tutelati *ope legis*.

Le demolizioni proposte potrebbero altresì porsi in contrasto con le esigenze di tutela paesaggistica in quanto i fabbricati potrebbero essere portatori di un valore testimoniale caratteristico e caratterizzante il contesto di riferimento, meritevoli di essere conservati e recuperati.

E' altresì da segnalare come l'impianto progettuale per dimensioni e collocazione sul terreno potrebbe non relazionarsi correttamente con il contesto paesaggistico in cui è inserito, in particolare con il tessuto storico ancora presente, sebbene in misura episodica nel contesto.

Pertanto, al fine di una corretta valutazione del piano in oggetto, appare sicuramente necessario e prioritario attivare la procedura di Verifica d'interesse culturale ex art.12 del Codice per tutti i beni di proprietà pubblica aventi più di settanta anni. Dovrà inoltre essere predisposto un rilievo ed una mappatura di tutte le essenze arboree presenti nell'area.

Si ritiene inoltre che debbano essere analizzate le molteplici criticità al fine di sviluppare una soluzione progettuale adeguata alle necessità di tutela culturale e paesaggistica dei luoghi.

Infine si evidenzia sin d'ora che per la realizzazione di eventuali nuovi edifici sarebbe opportuno, pur in presenza di un rischio archeologico basso ma potenzialmente presente, prevedere in fase di progettazione una lettura geo-archeologica di eventuali carotaggi e, in caso di scavi per ambienti sotterranei, prevedere una assistenza archeologica in corso d'opera agli stessi.

IL SOPRINTENDENTE
ad interim
MANUELA SALVITTI
(FIRMATO DIGITALMENTE)

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario Architetto Anna Ciurlo
SP.SUD_PAES – La Spezia Sud Paesaggio
Telefono: 010 2718280 E-mail: anna.ciurlo@beniculturali.it

Il Responsabile dell'Istruttoria Tutela Archeologica
Funzionario Archeologo Dott. Luigi Gambaro
Telefono: 010 2718277 E-mail: luigi.gambaro@beniculturali.it



Palazzo Reale – Via Balbi10 – 16126 Genova – Tel. +39 | 010 27181

PEC: mbac-sabap-met-ge@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-met-ge@beniculturali.it